



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38730
Telefax: (+43 1) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-112/077/14364/2022-5
GZ: VGW-112/077/15025/2022
A. B.
GZ: VGW-112/V/077/14366/2022
GZ: VGW-112/V/077/15026/2022
C. B.

Wien, 10.02.2023

Geschäftsabteilung: VGW-R

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

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Opperl über die Beschwerde des Herrn A. B. und der Frau C. B., beide vertreten durch Rechtsanwälte OG, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, vom 27.10.2022, Zl. MA37/...-2022-1, mit welchem die Bauführung auf der Liegenschaft Gst.Nr. ... in EZ ..., Kat.Gem. E., gemäß § 127 Abs. 8a in Verbindung mit § 127 Abs. 8 lit. a Bauordnung für Wien (BO für Wien) einzustellen ist, und gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, vom 07.11.2022, Aktenzahl MA37/...-2022-1, mit welchem gemäß § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien (BO) ein Auftrag erteilt wurde,

zu Recht e r k a n n t:

- I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG werden die Beschwerden gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, vom 27.10.2022, Zl. MA37/...-2022-1, mit welchem die Bauführung auf der Liegenschaft Gst.Nr. ... in EZ ..., Kat.Gem. E., gemäß § 127 Abs. 8a in Verbindung mit § 127 Abs. 8 lit. a Bauordnung

für Wien (BO für Wien) einzustellen ist, abgewiesen und der beschwerdegegenständliche Bescheid bestätigt.

- II. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG werden die Beschwerden gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, vom 07.11.2022, Aktenzahl MA37/...-2022-1, mit welchem gemäß § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien (BO) ein Auftrag erteilt wurde, stattgegeben und der beschwerdegegenständliche Bescheid behoben.
- III. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Die Behörde hat mit Bescheid vom 27.10.2022, Zl. MA37/...-2022-1, gemäß § 127 Abs. 8a in Verbindung mit § 127 Abs. 8 lit. a Bauordnung für Wien (BO für Wien) angeordnet, die Bauführung auf der Liegenschaft Gst.Nr. ... in EZ ..., Kat.Gem. E., einzustellen.

Die Beschwerdeführer haben gegen diesen Bescheid rechtzeitig Beschwerde erhoben.

Die Behörde hat weiters mit Bescheid vom 07.11.2022, Aktenzahl MA37/...-2022-1, § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien (BO) den Auftrag erteilt, die Baulichkeit auf der gegenständlichen Liegenschaft binnen 5 Monaten nach Rechtskraft dieses Auftrages entfernen zu lassen.

Die Beschwerdeführer haben auch gegen diesen Bescheid rechtzeitig Beschwerde erhoben.

Die Beschwerdeverfahren gegen beide Bescheide wurden zur gemeinsamen Verhandlung und gemeinsamen Entscheidung verbunden. Es wurde am 30.01.2023 eine mündliche Verhandlung durchgeführt und erfolgte die Beweisaufnahme in dieser mündlichen Verhandlung.

Folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt steht als erwiesen fest:

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

Auf dieser Liegenschaft wurde vor mehr als 30 Jahren, und zwar mit der größten Wahrscheinlichkeit einige Jahre nach dem Jahr 1945, im Bereich der westseitigen Grundgrenze ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude errichtet. Das Mauerwerk dieses Gebäudes bestand aus einer etwa 24 cm dicken Vollziegelmauer (doppelschalig, das heißt zwei Ziegelreihen) zuzüglich jeweils etwa 2,5 cm Verputz innen und außen. Zum Boden hin war das Gebäude durch eine Betonplatte und darunter ein streifenförmiges Fundament abgeschlossen. Zum Dachgeschoss hin war das Gebäude durch eine Tramdecke aus Holz sowie eine von unten an dieser Tramdecke befestigte Schilfplatte abgeschlossen.

Im Inneren des Erdgeschoßes verfügte das Gebäude über einen Vorraum mit einer Fläche von 3,52 m², einen Sanitärraum mit einer Fläche von 3,30 m², eine Küche mit einer Fläche von 12,60 m² und ein Zimmer mit einer Fläche von 17,09 m². Anhaltspunkte für eine andere Nutzung als zu Wohnzwecken bestehen nicht, weshalb von einer Nutzung zu Wohnzwecken auszugehen ist.

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

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

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

Das Bestandsgebäude befand sich in schlechtem baulichen Zustand.

Der Beschwerdeführer hat folgende Bauführung begonnen:

Von der Bausubstanz in Ordnung waren im Wesentlichen das Fundament, die darauf befindliche Betonplatte sowie die Vollziegelmauer des Gebäudes bis zu dessen oberen Gebäudeabschluss. Diese Teile des Gebäudes wurden belassen. Weiters wurde ein bestehender, aus Ziegeln gemauert Kamin belassen.

Im Zuge der Bauführung ersetzt werden sollten jedoch insbesondere die Fenster und Türen sowie die gesamte obere Abdeckung des Gebäudes (Tramdecke sowie von unten an der Tramdecke befestigte Schilfdecke) und das gesamte Dachgeschoss. Die zu ersetzenden Teile des Bauwerkes wurden zunächst vollständig entfernt.

Die Tramdecke wurde wiederum durch Holzbalken ersetzt, welche jedoch massiver (dicker) und damit tragfähiger als die ursprünglichen Balken sind. Die Schilfdecke wurde durch eine Holzdecke ersetzt. Grund für den Ersatz dieser Gebäudeteile war eine teilweise Vermorschung der Holzteile.

Die Giebel sollen durch Ziegel bzw. Bauteile aus Ytong ersetzt werden. Grund ist, dass die Giebel nur einschalig ausgeführt waren und die statische Festigkeit verbessert werden sollte.

Der Dachstuhl war ebenfalls teilweise vermorscht und wurde durch massivere Holzbalken neu errichtet. Die Dacheindeckung aus asbesthaltigem Eternit wurde entfernt und soll durch Dachziegel ersetzt werden.

Außerdem soll die Wärmedämmung des Gebäudes durch das Aufbringen einer etwa 15 cm dicken Abdichtung aus Styropor auf der Außenseite des Gebäudes verbessert werden. Auch die neuen Fenster und Türen sollen die Wärmedämmung des Gebäudes verbessern.

Nicht zuletzt erfolgte ein Anschluss des Gebäudes an das öffentliche Kanalnetz.

Die geplante Bauführung hat insoweit Einfluss auf die Festigkeit des Gebäudes, als durch die jeweils stärkere Ausführung der Mauer im Bereich der Dachgiebel der Tramdecke und des Dachstuhls die Statik bzw. die Festigkeit verbessert wird.

Die geplante Bauführung hat Einfluss auf die gesundheitlichen Verhältnisse, indem insbesondere die Wärmedämmung verbessert und die asbesthaltige Dacheindeckung entfernt wird.

Die geplante Bauführung hat auch möglichen Einfluss auf die Feuersicherheit, indem auf den nicht mehr zeitgemäßen Brandschutz durch eine asbesthaltige Dacheindeckung verzichtet und ein anderes Baumaterial für die Dacheindeckung verwendet wird.

Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes soll sich durch die geplante Bauführung nur insoweit ändern, als das Gebäude durch die Anbringung einer Wärmedämmung aus Styropor an der Außenhaut des Gebäudes geringfügig vergrößert wird.

Darüber hinaus sollen die neuen Teile des Gebäudes in den gleichen Maßen errichtet werden die die Teile des Gebäudes, die durch die Bauführung ersetzt werden sollen.

Der Kaminkopf soll ebenfalls erneuert werden. Grund ist die Schadhaftheit des bestehenden Kaminkopfes durch Frostaufbrüche und sonstige Frostschäden.

Insgesamt besteht die Bauführung somit darin, dass die Beschwerdeführer die obere Abdeckung des Gebäudes und den gesamten darüber befindlichen Dachbereich entfernt haben und mit zum Teil gleichen und zum Teil anderen (Dachziegel statt asbesthaltigem Eternit, Holzdecke statt Schilfdecke, Ytong statt Ziegel) nachbauen. Dabei erfolgt dieser Nachbau unter Beibehaltung der Dimensionen des Gebäudes in massiver und damit statisch grundsätzlich besserer Ausführung.

Die Beschwerdeführer haben die Bauführung als bewilligungsfreie Instandsetzung eingestuft und eine Baubewilligung für diese Bauführung nicht erwirkt.

Die Behörde hat die Baueinstellung in einem Stadium der Bauführung verfügt, in welchem die zu entfernenden Teile des Gebäudes bereits vollständig entfernt waren und sich der Nachbau im Stadium eines Rohbaus mit bereits fertig gestelltem neuen Dachstuhl, aber noch ohne neuer Dacheindeckung, befand. Der Bauauftrag zur Beseitigung des gesamten Gebäudes erging einige Zeit später bei gleichem Stadium der Bauführung.

Bei der Beweiswürdigung wurde erwogen:

Der entscheidungswesentliche Sachverhalt wurde im Wesentlichen in der mündlichen Verhandlung erhoben. Dabei haben jeweils der Beschwerdeführer Herr A. B. und der Vertreter der Behörde schlüssige und glaubwürdige Angaben zum Sachverhalt gemacht sowie diese Angaben durch vorgelegte Urkunden (insbesondere durch aufgenommene Fotos vom Gebäude) glaubhaft gemacht.

In rechtlicher Hinsicht hat das Verwaltungsgericht erwogen:

§ 60 Abs. 1 Bauordnung für Wien lautet auszugsweise:

„Ansuchen um Baubewilligung

§ 60. (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

a) Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Bauwerke die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist ein raumbildendes Bauwerk, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, dass in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muss allseits umschlossen sein. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von mehr als 25 m² oder einer lotrecht

zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäude. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrecht oder lotrechtlicher Richtung, ausgenommen die Errichtung von zulässigen Aufbauten (§ 81 Abs. 6). Unter Umbau sind jene Änderungen des Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschoß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß gilt nicht als Umbau.

b) Die Errichtung aller sonstigen Bauwerke über und unter der Erde, zu deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, die mit dem Boden in eine kraftschlüssige Verbindung gebracht werden und wegen ihrer Beschaffenheit geeignet sind, öffentliche Rücksichten zu berühren. Öffentliche Rücksichten werden, unbeschadet des § 62a Abs. 1 Z 21 zweiter Halbsatz, jedenfalls berührt, wenn Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, Friedhöfe und Grundflächen für öffentliche Zwecke errichtet werden.

c) Änderungen oder Instandsetzungen von Bauwerken, wenn diese von Einfluss auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn sind oder durch sie das äußere Ansehen oder die Raumeinteilung geändert wird, sowie jede Änderung der bewilligten Raumwidmungen oder des bewilligten Fassungsraumes eines Bauwerks; im Falle einer Änderung der Verwendung von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen die rechtmäßig bestehende Benützung der Aufenthaltsräume als Wohnungen oder Betriebseinheiten im gesamten Gebäude, sofern diese unter Berücksichtigung der beantragten Änderung nicht ausdrücklich als Wohnungen oder Betriebseinheiten bereits gewidmet sind. (...)

§ 71a Bauordnung für Wien lautet:

„Bewilligung für Bauten langen Bestandes

§ 71a. Hat ein Bauwerk zur Gänze oder in wesentlichen Teilen seit mehr als 30 Jahren an derselben Stelle ohne jede Baubewilligung bestanden und kann es auch nach §§ 70 oder 71 nicht bewilligt werden, gilt dieses Bauwerk als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 71 auf Widerruf bewilligt, wenn unter

ausdrücklicher Bezugnahme auf diese Bestimmung (§ 71a) vollständige Bestandspläne im Sinne des § 63 Abs. 1 lit. a und des § 64 vorgelegt werden und der Behörde die Zustimmung des Grundeigentümers (aller Miteigentümer) nachgewiesen wird; für das elektronische Bewilligungsverfahren gelten § 63a Abs. 1 lit. a, b und c und § 64 sinngemäß; die Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte und die Verminderung der Bebaubarkeit von Nachbargrundflächen stehen dem, unbeschadet des § 14, nicht entgegen.“

§ 6 Abs. 3 Bauordnung für Wien lautet:

„Zulässige Nutzungen

§ 6.

(1) (...)

(2) (...)

(3) *Der Wald- und Wiesengürtel ist bestimmt für die Erhaltung und Schaffung von Grünflächen zur Wahrung der gesundheitlichen Interessen der Bewohner der Stadt und zu deren Erholung in freier Natur; die land- und forstwirtschaftliche Nutzung solcher Grünflächen ist zulässig. Es dürfen nur Bauwerke kleineren Umfanges errichtet werden, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen (Bienenhütten, Werkzeughütten u. ä.), ferner die der in freier Natur Erholung suchenden Bevölkerung dienenden oder für die widmungsgemäße Nutzung und Pflege notwendigen Bauwerke auf jenen Grundflächen, die für solche Zwecke im Bebauungsplan (§ 5 Abs. 4 lit. n) vorgesehen sind; alle diese Bauwerke dürfen keine Wohnräume enthalten, mit Ausnahme von Wohnräumen in Bauwerken für die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege, die nach dem Bebauungsplan zulässig sind.“*

§ 127 Abs. 8 Bauordnung für Wien lautet:

„Überprüfungen während der Bauführung

§ 127.

(1) bis (7) (...)

(8) *Die Bauführung darf nicht weitergeführt werden, wenn*

a) ein Bau ohne Baubewilligung oder entgegen den Bestimmungen des § 62 oder der §§ 70a oder 70b ausgeführt wird;

- b) der Prüfenieur oder der Bauführer der Behörde nicht bekanntgegeben worden ist;
 - c) nicht entsprechende Baustoffe verwendet oder entsprechende Baustoffe unfachgemäß verwendet werden oder mit Baustoffen, die das Leben oder die Gesundheit von Menschen gefährden, unfachgemäß umgegangen wird;
 - d) Konstruktionen mangelhaft ausgeführt werden;
 - e) Schalungen oder Pölzungen mangelhaft sind;
 - f) die erforderlichen statischen Unterlagen oder die Baupläne gemäß Abs. 2 auf der Baustelle nicht aufliegen oder mangelhaft sind;
 - g) der Untergrund den Annahmen nicht entspricht, die den statischen Unterlagen zugrunde liegen.
- (8a) (...)“

§ 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien lautet:

„Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauwerke

§ 129. (1) (...) bis (9) (...)

(10) Jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften ist zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für den eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam (§ 62 Abs. 6) erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. Im Falle der Verwendung von Flächen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen ohne baubehördliche Bewilligung (§ 3 Abs. 1 Z 2 WGarG 2008) durch einen vom Eigentümer (den Miteigentümern) verschiedenen Nutzungsberechtigten sind Aufträge gegebenenfalls an diesen zu richten. In Schutzzonen sind überdies Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen im Bebauungsplan, für die eine Baubewilligung weder nachgewiesen noch infolge des erinnerlichen Bestandes des Gebäudes vermutet werden kann, zu beheben und die Bauwerke und Bauwerksteile in stilgerechten und den Bebauungsbestimmungen entsprechenden Zustand zu versetzen. Lassen sich Art und Umfang von vermuteten Abweichungen von den

Bauvorschriften nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Bauwerkes verpflichtet, über das Vorliegen der vermuteten Abweichungen und gegebenenfalls über deren Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muß durch die Behörde überprüfbar sein.

(11) (...)“

Rechtlich ist zunächst auszuführen, dass ein Gebäude mit einer Nutzung zu Wohnzwecken auf der gegenständlichen Liegenschaft gemäß der aktuellen Widmung als Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel iVm § 6 Abs. 3 Bauordnung für Wien nicht mehr zulässig ist. Die baurechtliche Zulässigkeit des bestehenden Gebäudes mit einer Nutzung zu Wohnzwecken ergibt sich jedoch daraus, dass das bestehende Gebäude gemäß § 71a Bauordnung für Wien auf Grund seines langen Bestandes als genehmigt gilt.

Rechtlich ist weiters auszuführen, dass der bestehende Konsens (§ 71a Bauordnung für Wien) durch die erfolgte Abtragung der oberen Abdeckung des Gebäudes (Tramdecke mit darunter befestigter Schilfdecke) und des darüber befindlichen Dachgeschosses nicht untergegangen ist. Es mag zwar zutreffen, dass im Zuge der Bauführung nach Abtragung der oberen Abdeckung des Gebäudes vorübergehend kein raumbildender Bauteil vorhanden war. Gemäß § 60 Abs. 1 lit. a Bauordnung für Wien liegt ein Neubau jedoch erst dann vor, wenn ein Gebäude bis auf die Fundamente oder Kellermauern abgetragen und die Fundamente oder Kellermauern für den Neubau wieder genutzt werden. Da im Anlassfall über das Fundament und die darauf befindliche Betonplatte auch sämtliche Außenmauern des Gebäudes bis zum oberen Gebäudeabschluss erhalten bleiben, liegt kein Abbruch des bestehenden Gebäudes vor. Der Konsens gemäß § 71a Bauordnung für Wien ist daher nach wie vor aufrecht.

Die Beschwerdeführer haben ihr Bauvorhaben rechtlich zutreffend als Instandsetzung des bestehenden Gebäudes eingestuft. Die Baumaßnahmen beschränken sich im Wesentlichen darauf, dass schadhafte oder nicht mehr zeitgemäße und gegebenenfalls sogar gesundheitsgefährdende (asbesthaltige Dacheindeckung) Bauteile abgetragen und mit anzunehmender Weise zeitgemäßerem Baumaterialien nachgebaut werden. Die Bauführung ist damit im Wesentlichen als Instandsetzung zu werten. Auch die beabsichtigte nachträgliche

Anbringung einer Wärmedämmung aus Styropor ist eine Maßnahme der Instandsetzung im Sinne einer Heranführung der Wärmedämmung an den heutigen Stand.

Gemäß § 60 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien sind Instandsetzungen jedoch unter anderem dann bewilligungspflichtig, wenn die Instandsetzungen Einfluss auf die Festigkeit oder die gesundheitlichen Verhältnisse haben. Die zitierte Bestimmung unterscheidet nicht, ob ein solcher Einfluss nur dann besteht, wenn diesbezüglich eine Verschlechterung eintreten könnte, sondern umfasst auch solche Einflüsse, die einer Verbesserung entsprechen. Darüber hinaus wäre es erst Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens, zu prüfen, ob durch die beabsichtigte Instandsetzung tatsächlich eine Verschlechterung eintritt.

Die Beschwerdeführer haben selbst in der mündlichen Verhandlung beschrieben, dass insbesondere die Giebelwände im Bereich des Dachgeschosses von der Festigkeit her besser ausgeführt werden sollen als die einschalige Ziegelmauer, die entfernt wurde und mit Ytong nachgemauert werden soll. Auch wurde in der mündlichen Verhandlung schlüssig und nachvollziehbar dokumentiert, dass die Tramdecke und der Dachstuhl in stärkerer und damit tragfähigerer Weise nachgebaut werden sollen. Ein Einfluss der Instandsetzung auf die Festigkeit des Gebäudes ist damit evident. Allein dieser Einfluss auf die Festigkeit des Gebäudes genügt nach dem ausdrücklichen Wortlaut des § 60 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien dafür, dass die Instandsetzung nach der zitierten Bestimmung bewilligungspflichtig ist. Dazu kommt, dass eine massivere Ausführung des Dachgeschosses unter Umständen Einfluss auf die Festigkeit des darunter befindlichen Gebäudes haben kann und auch insoweit eine Bewilligungspflicht der Instandsetzung gegeben ist.

Die Instandsetzung der Dacheindeckung durch Entfernung der Abdeckung aus asbesthaltigem Eternit und beabsichtigte Herstellung einer neuen Abdeckung aus Dachziegeln hat evidenter Weise Einfluss sowohl auf die gesundheitlichen Verhältnisse als auch auf die Feuersicherheit. Für den Brandschutz wird es insoweit erheblich sein, auszuweisen, womit die ursprüngliche Dacheindeckung aus asbesthaltigem Eternit ersetzt werden soll.

Es trifft rechtlich zu, dass für das bestehende Gebäude im Wald- und Wiesengürtel lediglich Instandsetzungen, nicht aber darüberhinausgehende bauliche Änderungen wie insbesondere Erweiterungen oder Ausbauten zulässig sind. Die Einschränkung, dass lediglich Instandsetzungen des Gebäudes erfolgen dürfen, bedeutet jedoch nicht, dass die Eigentümer des Gebäudes auf solche Instandsetzungen eingeschränkt wären, die bewilligungsfrei sind.

Die Bewilligungspflicht für die von den Beschwerdeführern beabsichtigten Instandsetzungen besteht, wie bereits ausgeführt wurde, im Hinblick auf den potentiellen Einfluss der Instandsetzungen auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse und die Feuersicherheit. Es wird daher in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren insbesondere zu prüfen sein, ob gegen die beabsichtigten Instandsetzungen Bedenken im Hinblick auf die Festigkeit des Gebäudes, die gesundheitlichen Verhältnisse und die Feuersicherheit bestehen. Eine solche Prüfung wäre evidenten Weise nicht möglich, wenn die beabsichtigten Instandsetzungen, wie die Beschwerdeführer irrtümlich vermeinen, bewilligungsfrei wären.

Die Beschwerdeführer werden daher für die von ihnen beabsichtigten Instandsetzungsarbeiten gemäß § 60 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien um Bewilligung ihres Bauvorhabens anzusuchen haben.

Die Baubehörde wird für den Fall, dass die Beschwerdeführer ein solches Ansuchen um Baubewilligung einbringen, davon auszugehen haben, dass der Konsens für das ursprüngliche Gebäude (§ 71a Bauordnung für Wien) weiterhin aufrecht ist und dass Instandsetzungsarbeiten an konsensgemäß bestehenden Gebäuden im Wald- und Wiesengürtel grundsätzlich zulässig sind, es sei denn, wenn ein konkreter Versagungsgrund wie beispielsweise im Hinblick auf Festigkeit, gesundheitliche Verhältnisse oder Feuersicherheit bestehen sollte.

Da die Beschwerdeführer für die von Ihnen beabsichtigten Instandsetzungsarbeiten eine Baubewilligung gemäß § 60 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien nicht beantragt haben, ist die begonnene Bauführung nicht zulässig und die Baueinstellung durch den im Spruchpunkt I zitierten Bescheid zu Recht ergangen.

Hingegen folgt aus den obigen Ausführungen für den im Spruchpunkt II zitierten Bescheid, dass der erteilte Auftrag, die gesamte Baulichkeit zu entfernen, im Hinblick auf den weiterhin aufrechten Konsens für das Bestandsgebäude, zu weitgehend war. Ob und inwieweit gegebenenfalls ein anderer Bauauftrag zur Beseitigung der bewilligungslos erfolgten Instandsetzungsmaßnahmen zu erlassen ist, ist nicht Gegenstand dieses Beschwerdeverfahrens. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführer gemäß § 129 Abs. 2 Bauordnung für Wien als Eigentümer zur Instandhaltung und gegebenenfalls auch Instandsetzung des Gebäudes verpflichtet sind, sie diese Instandsetzungspflicht aber nicht von dem Erfordernis entbindet, eine etwaige für die Instandsetzung erforderliche Baubewilligung (im Anlassfall gemäß § 60 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien) einzuholen. Dieses Erfordernis, eine Baubewilligung für die Instandsetzung (§ 60 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien) einzuholen, entfällt erst, wenn entweder die Instandsetzung auf eine Art und Weise erfolgt, die eine solche Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien nicht auslöst, oder aber, wenn die Behörde einen Bauauftrag auf Durchführung näher spezifizierter Instandsetzungsmaßnahmen erlässt und sich die Gebäudeeigentümer – abgesehen, von etwaigen sonstigen bewilligungsfreien Instandsetzungsmaßnahmen – auf eine Instandsetzung auf die Art und in dem Umfang beschränkt, wie sie von der Behörde aufgetragen wurde. Ein etwaiger Instandsetzungsauftrag durch die Behörde würde somit in dem Umfang, der vom Instandsetzungsauftrag umfasst ist, das Erfordernis der Einholung einer Baubewilligung für die beabsichtigte Instandsetzung obsolet machen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

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 der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten, sofern gesetzlich nicht anderes bestimmt ist.

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

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

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

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr

zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Dr. Opper