



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

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

- 1.) GZ: VGW-211/005/RP23/9776/2017-4
Mag. C. T.
- 2.) GZ: VGW-211/V/005/RP23/9777/2017
Mag. S. T.
- 3.) GZ: VGW-211/V/005/RP23/9778/2017
R. A.
- 4.) GZ: VGW-211/V/005/RP23/9779/2017
Dipl.-Ing. B. R.
- 5.) GZ: VGW-211/V/005/RP23/9780/2017
E. P.
- 6.) GZ: VGW-211/V/005/RP23/9781/2017
G. H.
- 7.) GZ: VGW-211/V/005/RP23/9782/2017
Dipl.-Ing. E. K.
- 8.) GZ: VGW-211/V/005/RP23/9783/2017
J. S.
- 9.) GZ: VGW-211/V/005/RP23/9784/2017
T. U.
- 10.) GZ: VGW-211/V/005/RP23/9785/2017
Cl. T.
- 11.) GZ: VGW-211/V/005/RP23/9786/2017
Komm. Rat A. O.
- 12.) GZ: VGW-211/V/005/RP23/9787/2017
O. Gesellschaft m.b.H.
- 13.) GZ: VGW-211/V/005/RP23/9788/2017
H. F.

Wien, 25.9.2017

... Bezirk, B.-gasse
EZ ... der Kat. Gemeinde ...

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch die Landesrechtspflegerin Ing. Zant über die Beschwerde 1.) des Herrn Mag. C. T., 2.) der Frau Mag. S. T., 3.) des Herrn R. A., 4.) der Frau Dipl.-Ing. B. R., 5.) der Frau E. P., 6.) des Herrn G. H., 7.) des Herrn Dipl.-Ing. E. K., 8.) des Herrn J. S., 9.) des Herrn T. U., 10.) der Frau Cl. T., diese vertreten durch RA, und 11.) des Herrn Komm. Rat A. O., 12.) der

O. Gesellschaft m.b.H. und 13.) des Herrn H. F., diese vertreten durch RA, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, vom 7.6.2017, Aktenzahl MA37/257520 2017-1, betreffend Bauordnung für Wien - Vorschriftswidrigkeit, zu Recht e r k a n n t:

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG werden die Beschwerden hinsichtlich der Spruchpunkte 1, 2, und 7 als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt.

Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 VwGVG werden die Beschwerden hinsichtlich des Spruchpunktes 8 als unbegründet abgewiesen und der angefochten Spruchpunkt mit der Maßgabe bestätigt, als dieser nunmehr zu lauten hat: „Der Durchgang vom Gang (2,92m²) in das allgemeine Stiegenhaus ist konsensgemäß mit einer Durchgangslichte von 80/200 cm herzustellen.“

Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 VwGVG wird den Beschwerden hinsichtlich der Spruchpunkte 3, 4, 5, 6 und 9 stattgegeben und der angefochtene Bescheid hinsichtlich der beschwerdeführenden Wohnungsmiteigentümer aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Anlässlich der am 10.5.2017 an Ort und Stelle durchgeführten Verhandlung, im Beisein einiger Beschwerdeführer, wurden vom zuständigen Sachbearbeiter der Magistratsabteilung 37 auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse, EZ ... der Kat. Gemeinde ..., im Bereich der Garage mehrere Vorschriftswidrigkeiten festgestellt.

Daraufhin erließ die Baubehörde den Bescheid vom 7.6.2017, mit welchem den Eigentümern der Baulichkeit gemäß § 129 Abs. 10 BO für Wien folgende Maßnahmen, binnen sechs Monaten nach Rechtskraft des Bescheides, aufgetragen wurden:

- „1.) In der Garage ist eine mechanische, funktionstüchtige Lüftungsanlage einzubauen.
- 2.) Das Garageneinfahrtstor ist konsensgemäß mit einer integrierten Eingangstür auszustatten.
- 3.) Die Wand zwischen der Garageneinfahrt und der Top 3A ist hinsichtlich Lage und Ausführung gemäß dem letztgültigen Konsens herzustellen.

- 4.) In der Garage ist die konsensgemäße Drehscheibe herzustellen.
- 5.) Die derzeitige Türe zum Abstellraum Garage 2 ist zu entfernen und es ist die konsensgemäße Gittertüre herzustellen.
- 6.) Die derzeitige Türe zum Abstellraum Garage 3 ist zu entfernen und es ist die konsensgemäße Gittertüre herzustellen.
- 7.) Die Türe von der Garage in den Gang (2,92m²) ist selbstschließend auszuführen.
- 8.) Die Türe vom Gang (2,92m²) in das allgemeine Stiegenhaus ist konsensgemäß als "T 30" - Türe mit einer Durchgangslichte von 80 cm herzustellen.
- 9.) Die Wand im rückwärtigem Bereich der Stellplätze 1 und 2 ist zu entfernen um die volle Tiefe von 11,82m zu gewährleisten.

Als letztgültiger Konsens wird die Bewilligung vom 20.9.2005, Zahl: MA 37/.. B.-gasse ../35499-1/04, sowie vom 26.4.2012, Zahl: MA 37/..-35499-6/2004, inkl. der dazugehörigen Pläne angesehen."

In der Begründung führte die belangte Behörde dazu ergänzend aus:

- 1.) In der Garage wurde keine mechanische Lüftungsanlage errichtet.
- 2.) Das Garageneinfahrtstor wurde als vollflächiges Sektionaltor ohne integrierter Eingangstür ausgeführt.
- 3.) Die Wand zwischen der Garageneinfahrt und Top 3A wurde in der gesamten Länge und bis zu einer Höhe von ca. 2,20m entfernt.
- 4.) Die Drehscheibe in der Garage ist nicht vorhanden.
5. u. 6.) Die Türen in die Abstellräume der Garage 2 und Garage 3 wurden als vollflächige Türe und nicht als Gittertüre ausgeführt.
- 7.) Die Türe von der Garage in den Gang (2,92m²) ist nicht selbstschließend.
- 8.) Die Türe vom Gang (2,92m²) in das allgemeine Stiegenhaus weist eine Durchgangslichte von 60 cm auf (anstatt 80 cm) und wurde nicht als "T30" Türe ausgeführt.
- 9.) Durch Errichten einer Wand wurde die Tiefe der Garage im Bereich der Stellplätze 1 und 2 von 11,82m auf 9,52m verringert. Der so entstandene, dahinterliegende Raum wurde dem angrenzenden Geschäftslokal zugeordnet.

In den gegen diesen Bescheid eingebrachten Beschwerden führten die Beschwerdeführer aus, dass es sich beim gegenständlichen Gebäude um ein Wohnungseigentumsobjekt handelt, dass im Eigentum von mehreren Wohnungsmiteigentümern stehe. Der gegenständliche Bauauftrag beziehe sich aber lediglich auf das Wohnungseigentumsobjekt „Garage“, dass ausschließlich der „L. BAU – KEG („L. KEG“) zugewiesen sei. Es wäre daher der Bescheid entsprechend § 129 Abs. 10 BO für Wien ausschließlich an diese als Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten gewesen, zumal es als Wohnungseigentümer ausschließlich anderer Wohnungseigentumsobjekte nicht möglich wäre die Aufträge zu erfüllen. Auch eine mündliche Verhandlung werde beantragt.

Aus dem Grundbuch ist ersichtlich, dass bei der gegenständlichen Liegenschaft Wohnungseigentum begründet wurde und das grundsätzlich betroffene Wohnungseigentumsobjekt „Garage“ im alleinigen Eigentum der L. BAU – KEG steht.

Die Behörde übermittelte dem Verwaltungsgericht Wien die im Bauauftragsbescheid angeführten Bewilligungen vom 20.9.2005, Zahl: MA 37/.. B.-gasse ../35499-1/04, sowie vom 26.4.2012, Zahl: MA 37/..-35499-6/2004, sowie die dazugehörige Teilfertigungsanzeige vom 10.7.2015, in Kopie.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Gemäß § 129 Abs. 10 BO für Wien ist jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für das eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam (§ 62 Abs. 6) erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. 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.

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

Sämtliche Beschwerdeführer sind Wohnungsmiteigentümer der Baulichkeit der gegenständlichen Liegenschaft und wird das Vorliegen der durch die Baubehörde festgestellten Vorschriftswidrigkeiten nicht bestritten.

Aufgrund des vorliegenden Aktes lässt sich hinsichtlich der Spruchpunkte 4 (Drehscheibe), 5 und 6 (Türen zu Abstellräumen in der Garage) sowie 9 (Wand in der Garage) feststellen, dass diese jedenfalls allein das Wohnungseigentumsobjekt Garage betreffen und entsprechend den Bestimmungen der BO für Wien lediglich der Wohnungseigentümer dafür verantwortlich ist.

Bei Spruchpunkt 3 handelt es sich um die fehlende Trennwand zwischen Garage und Top Nr. 3A, dieses Wohnungseigentumsobjekt (3A) ist aber laut Grundbuch noch nicht vorhanden und ist die zukünftige Fläche des Top Nr. 3A zum jetzigen Zeitpunkt dem Wohnungseigentumsobjekt Garage zugeschlagen. Es handelt sich daher bei der fehlenden Trennwand derzeit noch um keinen allgemeinen Teil des Gebäudes.

Die Spruchpunkte 3, 4, 5, 6 und 9 des bekämpften Bescheides waren daher spruchgemäß zu beheben.

Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, dass sich der gegenständliche Bescheid nicht gegen Sie richten könne und sie nicht einmal die Möglichkeit hätten diesen durchzusetzen, ist auszuführen, dass, auch wenn der gesetzeswidrige Zustand schon unter ihren Rechtsvorgängern bestanden hat oder von jemand anderem (ev. auch schuldhaft) herbeigeführt wurde, Verpflichteter gemäß § 129 Abs. 10 BO für Wien der jeweilige Eigentümer der Baulichkeit ist (VwGH vom 11.12.1990, ZI. 88/05/0227).

So wie bei einem Baubewilligungsverfahren für die Ausführung die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich ist, müssen alle Miteigentümer die Folgen einer konsenslosen Bauführung an allgemeinen Teilen tragen (VwGH vom 15.6.2010, ZI. 2007/05/0149).

Die allfällige zivilrechtliche Durchsetzbarkeit eines baupolizeilichen Auftrages ist nicht Gegenstand des Verfahrens betreffend die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages (VwGH vom 30.6.1998, ZI. 98/05/0081).

Bei der im Spruchpunkt 1 angeführten Lüftungsanlage handelt es sich um einen allgemeinen Teil des Hauses, da die Lüftung über die tragende Mittelmauer durch sämtliche Geschosse über Dach geführt werden muss. Ebenso sind im Spruchpunkt 2 allgemeine Teile des Hauses betroffen, da beim Garagentor eine

zu integrierende Eingangstür beauftragt wurde und dies das äußere Ansehen des Hauses betrifft. Spruchpunkt 7 betrifft eine Tür die von der Garage in den Gang zum Stiegenhaus führt und ist daher nicht allein das Wohnungseigentumsobjekt „Garage“ betroffen. Da es sich bei den beauftragten Abweichungen in Punkt 1, 2, und 7 somit jedenfalls um allgemeine Teile des Hauses handelt, ging die Baubehörde zu Recht davon aus den Auftrag gegenüber allen Miteigentümern zu erlassen.

Hinsichtlich Spruchpunkt 8 ist auszuführen, dass dem im Bauauftrag als Konsens angeführten letztbewilligten Plan zu entnehmen ist, dass zwischen dem der Garage vorgelagerten Gangbereich und dem Stiegenhaus keine Tür mehr ausgeführt wird, sondern lediglich eine Öffnung in der davor geplanten Türgröße von 80/200 vorgesehen ist. Der Spruchpunkt war daher entsprechend richtigzustellen. Um einen allgemeinen Teil des Hauses handelt es sich hier aber ebenfalls, da diese Durchgangsöffnung in der tragenden Wand des Stiegenhauses hergestellt wurde und dies somit alle Wohnungsmiteigentümer in Ihrer Verantwortung trifft, auch wenn diese nicht die Verursacher sind.

Hinsichtlich der Dauer der Erfüllungsfrist ist auszuführen, dass die Beschwerdeführer nicht bestritten haben, dass diese zur technischen Durchführung der aufgetragenen Maßnahmen nicht ausreichen würde, und bestanden für das Verwaltungsgericht Wien bezüglich der Angemessenheit der Leistungsfrist von sechs Monaten keine Zweifel.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Eine Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z. 3 VwGVG entfallen.

Belehrung

Gegen diese Entscheidung besteht gemäß § 54 VwGVG die Möglichkeit der Erhebung einer Vorstellung bei der zuständigen Richterin des Verwaltungsgerichts Wien. Die Vorstellung ist schriftlich innerhalb von zwei Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung einzubringen.

Ing. Zant
Landesrechtspflegerin