



VERWALTUNGSGERICHT  
WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38852  
Telefax: (43 01) 4000 99 38710  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at  
DVR: 4011222

- 1) GZ: VGW-211/026/RP26/12048/2016-4  
K. A.
- 2) GZ: VGW-211/V/026/RP26/12050/2016  
V. C.
- 3) GZ: VGW-211/V/026/RP26/12052/2016  
As. H.
- 4) GZ: VGW-211/V/026/RP26/12054/2016  
Dr. E. Hö.
- 5) GZ: VGW- 211/V/026/RP26/12056/2016  
Kl. Ke.
- 6) GZ: VGW-211/V/026/RP26/12057/2016  
G. Kr.
- 7) GZ: VGW-211/V/026/RP26/12059/2016  
Dr. A. N.
- 8) GZ: VGW-211/V/026/RP26/12062/2016  
He. N.
- 9) GZ: VGW-211/V/026/RP26/12065/2016  
Ing. Ka. P.
- 10) GZ: VGW-211/V/026/RP26/12067/2016  
Dr. Ge. Sc.
- 11) GZ: VGW-211/V/026/RP26/12069/2016  
Al. Sh.
- 12) GZ: VGW-211/V/026/RP26/12071/2016  
Mag. Va. St.
- 13) GZ: VGW-211/V/026/RP26/12073/2016  
Dr. Kat. St.
- 14) GZ: VGW-211/V/026/RP26/12074/2016  
Mag. W. Str.
- 15) GZ: VGW-211/V/026/RP26/12076/2016  
Dr. I. Str.-J.
- 16) GZ: VGW-211/V/026/RP26/12077/2016  
Mag. Kar. S.
- 17) GZ: VGW-211/V/026/RP26/12079/2016  
T. Privatstiftung

Wien, 28.2.2017

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Landesrechtspfleger Ing. Orsolits über die Beschwerden 1) des Herrn K. A., 2) des Herrn V. C., 3) des Herrn As. H., 4) der Frau Dr. E. Hö., 5) der Frau Kl. Ke., 6) der Frau G. Kr., 7) der Frau Dr.

A. N., 8) des Herrn He. N., 9) des Herrn Ing. Ka. P., 10) des Herrn Dr. Ge. Sc., 11) des Herrn Al. Sh., 12) des Herrn Mag. Va. St., 13) der Frau Dr. Kat. St., 14) des Herrn Mag. W. Str., 15) der Frau Dr. I. Str.-J., 16) der Frau Mag. Kar. S. und 17) der T. Privatstiftung, sämtliche vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, vom 17.08.2016, Zl. MA37/177631-2016-1, mit welchem allen Miteigentümern der Liegenschaft in Wien, W.-gasse, Gst. Nr. ..., EZ ..., Kat.Gem. ..., gemäß § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien (BO) baubehördliche Aufträge erteilt wurden, zu Recht erkannt:

- I. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG wird der angefochtene Bescheid bestätigt und die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

### ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE

Der in Teibeschwere gezogene Spruch des angefochtenen Bescheides lautet:

*„Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien (BO) allen Miteigentümern der Baulichkeit auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:*

*1) Die Türe in den rechten Lichthof (von der Straße aus gesehen) ist konsensgemäß herzustellen.*

*Als letztgültiger Konsens wird die Bewilligung (inkl. dazugehöriger Plan) vom 18.07.2002, Zahl: 671/2002, angesehen.*

*[...]“*

Dagegen brachte die Miteigentümer (siehe oben 1-17) im Wege ihres rechtsfreundlichen Vertreters fristgerecht Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien ein und führte im Wesentlichen aus, dass die Beschwerde sich nur gegen Punkt 1) des angefochtenen Bescheides richtet. Die Beschwerdeführer (in der Folge BF) seien Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ... der KG .... Baupolizeiliche Aufträge gemäß § 129 Abs. 10 BO dürften ausschließlich an den Nutzung- bzw. Verfügungsberechtigten erteilt werden, die Verantwortung betreffe der Eigentümer der jeweiligen Wohnungsnutzungseinheit. Beim gegenständlichen Bauauftrag sei die Verantwortung lediglich auf das Wohnungseigentumsobjekt „Magazin 1“ bezogen zu sehen, da nur dieser Bereich Gegenstand des Auftrages Punkt 1) sei, allgemeine Teile seien nicht betroffen.

Der Bescheid sei rechtsirrig gegen alle Wohnungseigentümer gerichtet, nicht jedoch ausschließlich gegen die verantwortliche Wohnungseigentümerin des Magazins. Nach der Vorschrift des § 129 Abs. 10 BO sei eine Abweichung von Bauvorschriften zu beheben, es bestehe aber keine Bauvorschrift, wonach eine Türe zum Lichthof von einer Baubewilligung erfasst sei. Es würde den Eigentümern freistehen, eine (bewilligte) Türe herzustellen oder nicht.

Baubewilligungen seien nach den im Zeitpunkt ihrer Erlassung geltenden Bauvorschriften auszulegen, der Auftrag Punkt 1) sei daher nicht zulässig.

Dem gegenständlichen Verfahren liegt folgender Verfahrensgang zu Grunde:

Mit Schreiben vom 01.03.2016 wurde der belangten Behörde – von der Hausverwaltung - mitgeteilt, dass auf verfahrensgegenständlicher Liegenschaft bauliche Änderungen ohne Bewilligung erfolgt seien und dass Räumlichkeiten widmungsfremd genutzt würden. Dem Schreiben waren Fotos und ein Grundbuchauszug beigelegt. Die Behörde führte am 18.05.2016 eine Ortaugenscheinverhandlung durch, bei der sich die Anzeigengaben bestätigten.

In der Folge erging der nunmehr teilweise angefochtene Bescheid.

Die belangte Behörde legte den Verwaltungsakt und die Hauseinlage mit der Beschwerde vor.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Gesetzliche Bestimmungen:

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Zuzufolge Abs. 2 hat über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn 1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder 2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

Gemäß § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien ist jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften 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.

#### Feststellungen:

Gegenständliche Liegenschaft befindet sich in Wien, W.-gasse, auf dieser Liegenschaft besteht Wohnungseigentum, sämtliche BF sind Wohnungseigentümer. Die Beschwerde bezieht sich lediglich auf Punkt 1) des angefochtenen Bescheides.

Beweis wurde erhoben durch Einsicht in den behördlichen Verwaltungsakt, den VGW-Akt und die Hauseinlage der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft.

#### Rechtliche Würdigung:

Nach der einschlägigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu baupolizeilichen Aufträgen ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Entscheidung maßgeblich (VwGH 23.06.2008, 2007/05/0150 und VwGH 20.03.2003, 2003/06/0004).

Zufolge der Bestimmungen des § 129 Abs. 10 BO 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.

Die Türe, welche in den Lichthof führt, ist entgegen der Bewilligung vom 18.07.2002, Zahl: 671/2002, verschlossen worden.

Nach gängiger Rechtsprechung gehört zu den allgemeinen Teilen des Hauses jedenfalls alles, was sich außerhalb eines Mietgegenstandes befindet (zum Beispiel Fassaden, die sogenannte „Außenhaut“ des Hauses, insbesondere die Außenfenster). Eine Außentüre, welche sich in der Außenhaut des Gebäudes befindet, wie in diesem Fall die Türe in den Lichthof, ist somit jedenfalls ein allgemeiner Teil des Hauses und nicht einem einzelnen Wohnungseigentümer bzw. einer Nutzungseinheit zuzuschreiben.

Mit einer konsensgemäßen Herstellung der Tür in den Lichthof waren entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen alle Miteigentümer zu beauftragen.

Richtig ist, dass keine Bauvorschrift besteht, wonach eine Türe zum Lichthof bestehen muss. Ist diese Türe jedoch – wie in diesem Fall – bewilligt worden und die Fertigstellung der Baubehörde gemeldet worden, so ist diese Türe zum Konsens geworden. Eine Abänderung dieses Konsenses hätte daher einer baubehördlichen Bewilligung bedurft.

Da eine allfällige (erforderliche) Genehmigung bis dato (noch) nicht erwirkt wurde, ist der Bauauftrag an die BF zu Recht ergangen.

Wenn die nachträgliche Genehmigung erwirkt wird, ist der gegenständliche baubehördliche Auftrag gegenstandslos (VwGH 2006/05/0064, 31.3.2008).

Die Erfüllungsfrist von 6 Monaten ist für die tatsächliche Durchführung der aufgetragenen Maßnahme als ausreichend anzusehen, zumal die Frist durch die Anhängigkeit des Beschwerdeverfahrens beim Verwaltungsgericht Wien ohnedies gehemmt war.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

#### Hinweis

Gegen dieses Erkenntnis besteht gemäß § 54 VwGGV die Möglichkeit der Erhebung einer Vorstellung bei der zuständigen RichterIn des Verwaltungsgerichtes Wien. Die Vorstellung ist schriftlich innerhalb von zwei Wochen ab dem Tag der Zustellung des Erkenntnisses einzubringen.

Ing. Orsolits  
Landesrechtspfleger