

TE Lvwg Erkenntnis 2023/10/2 VGW-011/104/13669/2022

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 02.10.2023

Entscheidungsdatum

02.10.2023

Index

L82009 Bauordnung Wien

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

BauO Wr §135 Abs1

BauO Wr §129 Abs10

BauO Wr §60 Abs1 lita

BauO Wr §60 Abs1 litb

VStG §9 Abs1

VStG §32 Abs2

VStG §31 Abs1

1. VStG § 9 heute

2. VStG § 9 gültig ab 05.01.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 3/2008

3. VStG § 9 gültig von 01.01.2002 bis 04.01.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 137/2001

4. VStG § 9 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998

5. VStG § 9 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. VStG § 32 heute

2. VStG § 32 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2018

3. VStG § 32 gültig von 01.07.2013 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

4. VStG § 32 gültig von 01.01.1999 bis 30.06.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998

5. VStG § 32 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. VStG § 31 heute

2. VStG § 31 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2018

3. VStG § 31 gültig von 01.07.2013 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

4. VStG § 31 gültig von 26.03.2009 bis 30.06.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 20/2009

5. VStG § 31 gültig von 01.01.1999 bis 25.03.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998

6. VStG § 31 gültig von 01.07.1995 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 620/1995

7. VStG § 31 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Mag. Posch über die Beschwerde des Herrn A. B., vertreten durch die RAe, Wien, C.-gasse, gegen das Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien vom 3. Oktober 2022, GZ: ..., betreffend eine Verwaltungsübertretung nach der BO für Wien, nach Durchführung von öffentlichen mündlichen Verhandlungen am 23. Mai und am 3. Juli 2023

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 50 Abs. 1 VwGVG wird der Beschwerde insoweit Folge gegeben, dass das angefochtene Straferkenntnis hinsichtlich Punkt "sowie c) das ohne baubehördliche Genehmigung, ca. 2,20 m von der Grundgrenze zur Liegenschaft Wien, D.-gasse errichtete Schwimmbecken mit den Maßen 4,5 m Länge und 3,00 m Breite," behoben wird sowie die Wort- und Zeichenfolge "und § 60 Abs. 1 lit. b (c) Schwimmbecken)" gestrichen wird und das Verfahren diesbezüglich gemäß § 45 Abs. 1 Z 1 und 2 VStG eingestellt wird. römisch eins. Gemäß Paragraph 50, Absatz eins, VwGVG wird der Beschwerde insoweit Folge gegeben, dass das angefochtene Straferkenntnis hinsichtlich Punkt "sowie c) das ohne baubehördliche Genehmigung, ca. 2,20 m von der Grundgrenze zur Liegenschaft Wien, D.-gasse errichtete Schwimmbecken mit den Maßen 4,5 m Länge und 3,00 m Breite," behoben wird sowie die Wort- und Zeichenfolge "und Paragraph 60, Absatz eins, Litera b, (c) Schwimmbecken)" gestrichen wird und das Verfahren diesbezüglich gemäß Paragraph 45, Absatz eins, Ziffer eins und 2 VStG eingestellt wird.

Die verhängte Geldstrafe wird folglich von € 6.800,- auf € 5.000,- und die für den Fall der Uneinbringlichkeit festgesetzte Ersatzfreiheitsstrafe von einem Tag und 22 Stunden auf 30 Stunden herabgesetzt. Im Übrigen wird das angefochtene Straferkenntnis mit der Maßgabe bestätigt, dass die Strafsanktionsnorm "§ 135 Abs. 1 Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, idF LGBl. für Wien Nr. 69/2018" zu lauten hat. Die verhängte Geldstrafe wird folglich von € 6.800,- auf € 5.000,- und die für den Fall der Uneinbringlichkeit festgesetzte Ersatzfreiheitsstrafe von einem Tag und 22 Stunden auf 30 Stunden herabgesetzt. Im Übrigen wird das angefochtene Straferkenntnis mit der Maßgabe bestätigt, dass die Strafsanktionsnorm "§ 135 Absatz eins, Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 69/2018" zu lauten hat.

Dementsprechend wird der Beitrag zu den Kosten des Verfahrens bei der belangten Behörde gemäß§ 64 Abs. 2 VStG mit € 500,- festgesetzt, das sind 10% der verhängten Geldstrafe. Dementsprechend wird der Beitrag zu den Kosten des Verfahrens bei der belangten Behörde gemäß Paragraph 64, Absatz 2, VStG mit € 500,- festgesetzt, das sind 10% der verhängten Geldstrafe.

II. Gemäß § 52 Abs. 8 VwGVG hat der Beschwerdeführer keinen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens zu leisten. römisch II. Gemäß Paragraph 52, Absatz 8, VwGVG hat der Beschwerdeführer keinen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens zu leisten.

III. Gemäß § 9 Abs. 7 VStG haftet die H., Genossenschaft mit beschränkter Haftung für die über den Beschwerdeführer verhängte Geldstrafe, die Verfahrenskosten sowie für sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen zur ungeteilten Hand. römisch III. Gemäß Paragraph 9, Absatz 7, VStG haftet die H., Genossenschaft mit beschränkter Haftung für die über den Beschwerdeführer verhängte Geldstrafe, die Verfahrenskosten sowie für sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen zur ungeteilten Hand.

IV. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß§ 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig. römisch IV. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Paragraph 25 a, VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang römisch eins. Verfahrensgang

1. Auf Grund einer anonymen Anzeige vom 22. September 2021 erlangte die belangte Behörde, zuständige Magistratsabteilung 37 (MA 37), Kenntnis von bewilligungslos errichteten Bauwerken auf der Liegenschaft EZ ..., Gst. Nr. ..., KG ..., E.-gasse (im Folgenden: "beschwerdegegenständliche Liegenschaft")
2. Am 23. September 2021 führte das zuständige Organ der MA 37 einen vom Nachbargrundstück aus durchgeföhrten Ortsaugenschein auf der Liegenschaft durch. Am 8. November 2021 erfolgte eine Augenscheinsverhandlung auf der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft im Beisein des Herrn F. G. (im Folgenden: "Nutzungsberechtigter").

3. Mit Bescheid vom 17. November 2021 erteilte die belangte Behörde, zuständige MA 37, der H. (im Folgenden: "H.") den Auftrag

"1.) de[n] ohne baubehördliche Genehmigung an der südseitigen Fassadenfront, im Bereich des Haus 13 angebaute Zubau, in Massivbauweise, mit den Maßen von ca. 8,00m x 4,30m und einer Höhe von ca. 3,90 m, [...] samt Fundament zu entfernen und die Außenwand im Erdgeschoss, sowie der Balkon im Obergeschoss laut Bestandsplan vom 01.03.1977, Zl.: MA 37/19-..., herzustellen.

2.) das ohne baubehördliche Genehmigung, an den in Punkt 1 beschriebenen Zubau, angebaute Flugdach in Holzbauweise, mit den Maßen von ca. 5,90m x 4,70m und einer Höhe von ca. 2,70m, [...] zu entfernen.

3.) [das] ohne baubehördliche Genehmigung, ca 2,20 m von der Grundgrenze zur Liegenschaft Wien, D.-gasse entfernt, errichtete Schwimmbecken [...] zu entfernen.

Die Maßnahmen nach Punkt 1-3 [seien] binnen 6 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheids durchzuführen."

4. Am 24. Juni 2022 führte das zuständige Organ der MA 37 einen weiteren Ortsaugenschein betreffend die beschwerdegegenständliche Liegenschaft von der Straßenseite der D.-gasse aus durch.

5. Mit Straferkenntnis vom 3. Oktober 2022 verhängte die belangte Behörde, zuständige MA 64, wegen Übertretung des § 135 Abs. 1 der Bauordnung für Wien (BO für Wien) iVm § 129 Abs. 10 BO für Wien eine Geldstrafe in Höhe von € 6.800,00 und eine Ersatzfreiheitsstrafe im Ausmaß von einem Tag und 22 Stunden gemäß § 135 Abs. 1 BO für Wien.5. Mit Straferkenntnis vom 3. Oktober 2022 verhängte die belangte Behörde, zuständige MA 64, wegen Übertretung des Paragraph 135, Absatz eins, der Bauordnung für Wien (BO für Wien) in Verbindung mit Paragraph 129, Absatz 10, BO für Wien eine Geldstrafe in Höhe von € 6.800,00 und eine Ersatzfreiheitsstrafe im Ausmaß von einem Tag und 22 Stunden gemäß Paragraph 135, Absatz eins, BO für Wien.

Der Beschwerdeführer habe es als Vorstand und somit als gemäß § 9 Abs. 1 VStG zur Vertretung nach außen berufenes Organ der H. zu verantworten, dass diese Gesellschaft als Baurechtsberechtigte der Liegenschaft und Eigentümerin der darauf befindlichen baulichen Anlagen in Wien, E.-gasse, EZ ..., KG ..., in der Zeit von 18. November 2021 bis 24. Juni 2022 insofern Abweichungen von den Bauvorschriften nicht behoben hat, alsDer Beschwerdeführer habe es als Vorstand und somit als gemäß Paragraph 9, Absatz eins, VStG zur Vertretung nach außen berufenes Organ der H. zu verantworten, dass diese Gesellschaft als Baurechtsberechtigte der Liegenschaft und Eigentümerin der darauf befindlichen baulichen Anlagen in Wien, E.-gasse, EZ ..., KG ..., in der Zeit von 18. November 2021 bis 24. Juni 2022 insofern Abweichungen von den Bauvorschriften nicht behoben hat, als

a) der ohne baubehördliche Genehmigung an der südseitigen Fassadenfront, im Bereich des Haus 13 angebaute Zubau in Massivbauweise, mit den Maßen von ca. 8,00 m Länge und 4,30 m Breite und einer Höhe von ca. 3,90 m und

b) das ohne baubehördliche Genehmigung, an den in Punkt a) beschriebenen Zubau, angebaute Flugdach in Holzbauweise, mit den Maßen von ca. 5,90 m Länge und 4,70 m Breite und einer Höhe von ca. 2,70 m sowie

c) das ohne baubehördliche Genehmigung, ca. 2,20 m von der Grundgrenze zur Liegenschaft Wien, D.-gasse errichtete Schwimmbecken mit den Maßen 4,5 m Länge und 3,00 m Breite, nicht beseitigt wurden,

obwohl diese gemäß § 60 Abs. 1 lit. a (a) Zubau und b) Flugdach) und § 60 Abs. 1 lit. b (c) Schwimmbecken) der Bauordnung für Wien bewilligungspflichtigen Änderungen weder gemäß § 70 oder § 71 BO für Wien rechtskräftig bewilligt waren, noch nach einer Einreichung gemäß § 70a oder 70b für Wien infolge der Nichtuntersagung des Bauvorhabens oder durch das Unterbleiben von Einwendungen durch Nachbarn gemäß § 70a Abs. 8 oder § 70b Abs. 8 BO für Wien als gemäß § 70 BO für Wien bewilligt galten und für diese Abweichungen auch kein Ansuchen um Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung bei der Baubehörde eingebracht worden war.obwohl diese gemäß Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, (a) Zubau und b) Flugdach) und Paragraph 60, Absatz eins, Litera b, (c) Schwimmbecken) der Bauordnung für Wien bewilligungspflichtigen Änderungen weder gemäß Paragraph 70, oder Paragraph 71, BO für Wien rechtskräftig bewilligt waren, noch nach einer Einreichung gemäß Paragraph 70 a, oder 70b für Wien infolge der Nichtuntersagung des Bauvorhabens oder durch das Unterbleiben von Einwendungen durch Nachbarn gemäß Paragraph 70 a, Absatz 8, oder Paragraph 70 b, Absatz 8, BO für Wien als gemäß Paragraph 70, BO für Wien bewilligt galten und für diese Abweichungen auch kein Ansuchen um Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung bei der Baubehörde eingebracht worden war.

6. Mit Eingabe vom 31. Oktober 2022 erhab der Beschwerdeführer Beschwerde gegen das angefochtene Straferkenntnis. Darin bringt er im Wesentlichen vor, es sei zum einen ein Regel- und Kontrollsyste eingerichtetet, zum anderen seien Zuständigkeitsressorts vorhanden, wobei der Bereich Hausverwaltung/Bestandsmanagement von einem anderen Vorstand geleitet werde. Der Beschwerdeführer nehme in seiner Funktion als Vorstand stichprobenartige Einsicht. Grundsätzlich sei der zuständige Hausverwalter für die Einhaltung verwaltungsstrafrechtlicher Bestimmungen verantwortlich. Im Übrigen ergebe sich aus den gesetzlichen Bestimmungen der Wiener Bauordnung keine verwaltungsstrafrechtliche Verantwortlichkeit des Bestandgebers bei eigenmächtiger Bauführung des Bestandnehmers ohne Kenntnis des Bestandgebers. Aus § 129 Abs. 10 Wr. BauO ergebe sich lediglich, dass ein Beseitigungsauftrag an Bauwerkseigentümer zu richten sei. Entgegen der rechtsirrigen Auslegung der belangten Behörde ergebe sich aus dem Wortlaut des § 129 Abs 10 der BO für Wien gerade nicht die verwaltungsstrafrechtliche Verantwortlichkeit des Eigentümers des Bauwerks. In erster Linie sei es dem Beschwerdeführer aufgrund der Größenverhältnisse und als nicht ressortzuständiges Vorstandsmitglied nicht zumutbar, einzelne behördliche als Zeuge Schritte eines Nutzungsberechtigten zu überprüfen oder die MA 37 zu kontaktieren. Es sei auch nicht zumutbar gewesen, selbst für die Entfernung der vom Besitzschutz umfassten Baulichkeiten vorzugehen oder selbst um eine Bewilligung anzusuchen. Auf die Zusagen des Nutzungsberechtigten betreffend nachträglicher Bauansuchen durfte berechtigt vertraut werden und es seien auch gerichtliche Schritte angedroht worden. Letztlich sei auch keine Gefahr von den Baulichkeiten ausgegangen und die verletzten Rechtsgüter wie auch das Verschulden seien gering. Auch die Strafzumessung sei mit Mängeln behaftet. So seien nicht sämtliche Milderungsgründe, wie achtenswerte Beweggründe, gewürdigt worden und die Schätzung der Einkommenssituation sei nicht exakt genug vorgenommen worden.

6. Mit Eingabe vom 31. Oktober 2022 erhab der Beschwerdeführer Beschwerde gegen das angefochtene Straferkenntnis. Darin bringt er im Wesentlichen vor, es sei zum einen ein Regel- und Kontrollsyste eingerichtetet, zum anderen seien Zuständigkeitsressorts vorhanden, wobei der Bereich Hausverwaltung/Bestandsmanagement von einem anderen Vorstand geleitet werde. Der Beschwerdeführer nehme in seiner Funktion als Vorstand stichprobenartige Einsicht. Grundsätzlich sei der zuständige Hausverwalter für die Einhaltung verwaltungsstrafrechtlicher Bestimmungen verantwortlich. Im Übrigen ergebe sich aus den gesetzlichen Bestimmungen der Wiener Bauordnung keine verwaltungsstrafrechtliche Verantwortlichkeit des Bestandgebers bei eigenmächtiger Bauführung des Bestandnehmers ohne Kenntnis des Bestandgebers. Aus Paragraph 129, Absatz 10, Wr. BauO ergebe sich lediglich, dass ein Beseitigungsauftrag an Bauwerkseigentümer zu richten sei. Entgegen der rechtsirrigen Auslegung der belangten Behörde ergebe sich aus dem Wortlaut des Paragraph 129, Absatz 10, der BO für Wien gerade nicht die verwaltungsstrafrechtliche Verantwortlichkeit des Eigentümers des Bauwerks. In erster Linie sei es dem Beschwerdeführer aufgrund der Größenverhältnisse und als nicht ressortzuständiges Vorstandsmitglied nicht zumutbar, einzelne behördliche als Zeuge Schritte eines Nutzungsberechtigten zu überprüfen oder die MA 37 zu kontaktieren. Es sei auch nicht zumutbar gewesen, selbst für die Entfernung der vom Besitzschutz umfassten Baulichkeiten vorzugehen oder selbst um eine Bewilligung anzusuchen. Auf die Zusagen des Nutzungsberechtigten betreffend nachträglicher Bauansuchen durfte berechtigt vertraut werden und es seien auch gerichtliche Schritte angedroht worden. Letztlich sei auch keine Gefahr von den Baulichkeiten ausgegangen und die verletzten Rechtsgüter wie auch das Verschulden seien gering. Auch die Strafzumessung sei mit Mängeln behaftet. So seien nicht sämtliche Milderungsgründe, wie achtenswerte Beweggründe, gewürdigt worden und die Schätzung der Einkommenssituation sei nicht exakt genug vorgenommen worden.

7. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdevorentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien einlangend am 9. November 2022 die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor.

8. Das Verwaltungsgericht Wien führte am 23. Mai und am 3. Juli 2023 öffentliche mündliche Verhandlungen in Anwesenheit der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers und in teilweise Anwesenheit der belangten Behörde durch, wobei diese auf Grund des engen Zusammenhangs gemeinsam mit den Rechtssachen VGW-011/104/13671/2022 VGW-011/104/13673/2022, VGW-011/104/13675/2022, VGW-011/104/13678/2022 und VGW-011/104/5606/2023 erfolgten und die Zahl VGW-011/104/13669/2022 als Hauptakt geführt wurde, auf den sich auch die Verweise beziehen.

II. Sachverhaltrömisch II. Sachverhalt

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

1. Der Beschwerdeführer war im gesamten Tatzeitraum Vorstand der H. (im Folgenden: "H.").
2. Die H. ist auf Grund des Baurechtsvertrages mit der Stadt Wien vom 19. Februar 1975 Baurechtsberechtigte auf der Liegenschaft EZ 290 bis 31. Dezember 2051 und Eigentümerin der darauf befindlichen bewilligten baulichen Anlagen in Wien, E.-gasse, EZ ..., KG
3. Die H. hat in der Zeit von 18. November 2021 bis 24. Juni 2022 insofern Abweichungen von den Bauvorschriften nicht behoben, als
 - a) der ohne baubehördliche Genehmigung an der südseitigen Fassadenfront, im Bereich des Haus 13 angebaute Zubau in Massivbauweise, mit den Maßen von ca. 8,00 m Länge und 4,30 m Breite und einer Höhe von ca. 3,90 m und
 - b) das ohne baubehördliche Genehmigung, an den in Punkt a) beschriebenen Zubau, angebaute Flugdach in Holzbauweise, mit den Maßen von ca. 5,90 m Länge und 4,70 m Breite und einer Höhe von ca. 2,70 m auf der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft nicht beseitigt wurden und auch kein Ansuchen um nachträgliche Baubewilligung eingebracht wurde.
4. Herr F. G. ist Nutzungsberrechtigter betreffend das auf der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft befindliche Reihenhaus Nr. 13 im ungefähren Ausmaß von 122 m² zuzüglich eines Kellerabteils Nr. 13 sowie Zubehör (Grünfläche im Ausmaß von 184 m²). Der Nutzungsberrechtigte hatte die unter Punkt II.3.a) und b) genannten Bauwerke sowie ein Schwimmbecken mit den Maßen 4,5 m Länge und 3,00 m Breite auf der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft ohne Baubewilligung und ohne Wissen und Zustimmung der H. errichtet. Die H. erlangte am 18. November 2021 durch Zustellung des an sie gerichteten Bescheids vom 17. November 2021 Kenntnis von den ohne Baubewilligung errichteten Bauwerken auf der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft. 4. Herr F. G. ist Nutzungsberrechtigter betreffend das auf der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft befindliche Reihenhaus Nr. 13 im ungefähren Ausmaß von 122 m² zuzüglich eines Kellerabteils Nr. 13 sowie Zubehör (Grünfläche im Ausmaß von 184 m²). Der Nutzungsberrechtigte hatte die unter Punkt römisch II.3.a) und b) genannten Bauwerke sowie ein Schwimmbecken mit den Maßen 4,5 m Länge und 3,00 m Breite auf der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft ohne Baubewilligung und ohne Wissen und Zustimmung der H. errichtet. Die H. erlangte am 18. November 2021 durch Zustellung des an sie gerichteten Bescheids vom 17. November 2021 Kenntnis von den ohne Baubewilligung errichteten Bauwerken auf der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft.
5. Der Nutzungsberrechtigte errichtete die Bauwerke in Belassungsabsicht. Eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Liegenschaftseigentümerin und dem Nutzungsberrechtigten (über die Errichtung von Bauwerken) lag nicht vor. Der beschwerdegegenständliche Zubau und das angebaute Flugdach waren fest mit dem Boden verbunden und wiesen eine feste Verbindung zum Hauptgebäude auf.
6. Die H. ließ den Nutzungsberrechtigten über die als Hausverwalterin tätige I. zwar auffordern, die Baubewilligungen nachträglich einzuholen bzw. die Bauwerke zu entfernen. Die H. unternahm (über die beauftragte I.) jedoch bis zum Ablauf der bescheidmäßigen Frist keine behördlichen oder gerichtlichen Schritte, sondern räumte dem Nutzungsberrechtigten nach Ablauf der bescheidmäßigen Frist eine weitere Frist zur Einholung der Bewilligungen ein. Gerichtliche Klagen erfolgten erst am 24. August 2022 (Aufkündigung) und 20. März 2023 (Beseitigung/Wiederherstellung). Die H. ging selbst davon aus, Eigentümerin der konsenslos errichteten Bauwerke zu sein. 6. Die H. ließ den Nutzungsberrechtigten über die als Hausverwalterin tätige römisch eins. zwar auffordern, die Baubewilligungen nachträglich einzuholen bzw. die Bauwerke zu entfernen. Die H. unternahm (über die beauftragte römisch eins.) jedoch bis zum Ablauf der bescheidmäßigen Frist keine behördlichen oder gerichtlichen Schritte, sondern räumte dem Nutzungsberrechtigten nach Ablauf der bescheidmäßigen Frist eine weitere Frist zur Einholung der Bewilligungen ein. Gerichtliche Klagen erfolgten erst am 24. August 2022 (Aufkündigung) und 20. März 2023 (Beseitigung/Wiederherstellung). Die H. ging selbst davon aus, Eigentümerin der konsenslos errichteten Bauwerke zu sein.
7. Die H. hat keine (nach außen in Erscheinung tretende) gesellschaftsvertragliche Aufteilung der Zuständigkeiten der Vorstände vorgenommen. Es existiert kein verwaltungsstrafrechtlicher Beauftragter. Ein effektives Kontrollsyste war nicht eingerichtet.
8. Es konnte nicht festgestellt werden, dass das auf der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft befindliche und ohne baubehördliche Genehmigung errichtete Schwimmbecken mit den Maßen 4,5 m Länge und 3,00 m Breite, von

der Grundgrenze zur Liegenschaft 1190 Wien, D.-gasse ca. 2,20 m entfernt war. Fest steht, dass die Innenwanne des Schwimmbeckens zum Zeitpunkt des Augenscheins am 24. Juni 2022 bereits beseitigt worden war.

9. Der Beschwerdeführer ist verwaltungsstrafrechtlich unbescholtener.

10. Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Beschwerdeführers und allfällige Sorgepflichten konnten mangels Angaben des Beschwerdeführers nicht festgestellt werden. Das Verwaltungsgericht Wien geht von zumindest durchschnittlichen Vermögensverhältnissen aus.

III. Beweiswürdigung römisch III. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien erobt Beweis durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt, in die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgelegten Unterlagen, durch Einholung der Akten MA 37/... und MA37/..., durch Würdigung des Beschwerdevorbringens und des Vorbringens der Rechtsvertreter, der belannten Behörde, und von vier Zeugen in den mündlichen Verhandlungen vor dem Verwaltungsgericht Wien.

1. Die Feststellungen (II.1.) zur Stellung des Beschwerdeführers als Vorstand in der H. im Tatzeitraum ergibt sich aus dem im Verwaltungsakt befindlichen Firmenbuchauszug (AS 17) und den entsprechenden Ausführungen der Beschwerdeführervertreter in der Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien (ONr. 24 des Aktes des Verwaltungsgerichtes Wien, Seite 3). 1. Die Feststellungen (römisch II.1.) zur Stellung des Beschwerdeführers als Vorstand in der H. im Tatzeitraum ergibt sich aus dem im Verwaltungsakt befindlichen Firmenbuchauszug (AS 17) und den entsprechenden Ausführungen der Beschwerdeführervertreter in der Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien (ONr. 24 des Aktes des Verwaltungsgerichtes Wien, Seite 3).

2. Die Feststellung (II.2), wonach die H. Baurechtsberechtigte und Eigentümerin der auf dem beschwerdegegenständlichen Grundstück errichteten bewilligten Bauwerke ist, ergibt sich aus dem Grundbuchsauzug (AS 24) und den entsprechenden Ausführungen der Beschwerdeführervertreter in der Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien (ONr. 24, Seite 3). 2. Die Feststellung (römisch II.2), wonach die H. Baurechtsberechtigte und Eigentümerin der auf dem beschwerdegegenständlichen Grundstück errichteten bewilligten Bauwerke ist, ergibt sich aus dem Grundbuchsauzug (AS 24) und den entsprechenden Ausführungen der Beschwerdeführervertreter in der Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien (ONr. 24, Seite 3).

3. Die Feststellungen (II.3) zur Tatbegehung ergeben sich aus der glaubhaften Aussage des zuständigen Organs der MA 37 vor dem Verwaltungsgericht Wien, der die Übertretungen im Zuge eines Ortsaugenscheins am 23. September 2021 und der Augenscheinsverhandlung am 8. November 2021 sowie auch im Folgenden die aufgetragenen, jedoch nicht erfolgten Beseitigungen im Zuge eines weiteren Ortsaugenscheins am 24. Juni 2022 festgestellt hatte. Für das Verwaltungsgericht schilderte dieser nachvollziehbar und glaubhaft, dass der Zubau und das Flugdach bis 24. Juni 2022 nicht beseitigt worden waren. Dies korrespondiert auch mit dem vorgelegten Foto vom zweiten Ortsaugenschein vom 24. Juni 2022 (ONr. 43), auf dem sowohl der Zubau als auch das (unveränderte) Flugdach ersichtlich sind. Vor diesem Hintergrund erweisen sich auch die vagen und zeitmäßig unbestimmt gebliebenen entgegenstehenden Aussagen des Nutzungsberechtigten, er habe (neben dem Schwimmbecken) auch das Dach des Flugdachs entfernt (ONr. 24, Seite 8) als nicht glaubwürdig. Dass bis zum 24. Juni 2022 auch kein Ansuchen um nachträgliche Baubewilligung einlangte, ergibt sich aus dem vom Verwaltungsgericht Wien eingeholten Bauakt MA37/..., der das Einlangen mit 30. August 2022 dokumentiert. 3. Die Feststellungen (römisch II.3) zur Tatbegehung ergeben sich aus der glaubhaften Aussage des zuständigen Organs der MA 37 vor dem Verwaltungsgericht Wien, der die Übertretungen im Zuge eines Ortsaugenscheins am 23. September 2021 und der Augenscheinsverhandlung am 8. November 2021 sowie auch im Folgenden die aufgetragenen, jedoch nicht erfolgten Beseitigungen im Zuge eines weiteren Ortsaugenscheins am 24. Juni 2022 festgestellt hatte. Für das Verwaltungsgericht schilderte dieser nachvollziehbar und glaubhaft, dass der Zubau und das Flugdach bis 24. Juni 2022 nicht beseitigt worden waren. Dies korrespondiert auch mit dem vorgelegten Foto vom zweiten Ortsaugenschein vom 24. Juni 2022 (ONr. 43), auf dem sowohl der Zubau als auch das (unveränderte) Flugdach ersichtlich sind. Vor diesem Hintergrund erweisen sich auch die vagen und zeitmäßig unbestimmt gebliebenen entgegenstehenden Aussagen des Nutzungsberechtigten, er habe (neben dem Schwimmbecken) auch das Dach des Flugdachs entfernt (ONr. 24, Seite 8) als nicht glaubwürdig. Dass bis zum 24. Juni 2022 auch kein Ansuchen um nachträgliche Baubewilligung einlangte, ergibt sich aus dem vom Verwaltungsgericht Wien eingeholten Bauakt MA37/..., der das Einlangen mit 30. August 2022 dokumentiert.

4. Die Feststellungen (II.4) zur Nutzungsberechtigung ergeben sich aus dem im beigeschafften Bauakt (MA37/...) inne

liegenden Nutzungsvertrag vom 30. Mai 2017. Dass die Errichtung der beschwerdegegenständlichen Bauwerke ohne Bewilligung erfolgte, ergibt sich aus der glaubhaften Aussage des Organs der MA 37 als Zeuge vor dem Verwaltungsgericht Wien, der den Bestand und das Fehlen der Baubewilligung in Zusammenschau mit der Hauseinlage während der Augenscheinsverhandlung feststellte (ONr. 38). Dass die Errichtung der bewilligungslos aufgeföhrten Bauwerke ohne Kenntnis und Zustimmung der H. erfolgte, ist aus dem Schriftverkehr zwischen Nutzungsberechtigten und der beauftragten Hausverwaltung ersichtlich (AS 203 ff.). Dass die H. zumindest ab 18. November 2021 Kenntnis von den bewilligungslosen Bauten erlangte, ergibt sich aus dem Zustellnachweis (AS 10) und korrespondiert mit den Angaben des Hausverwalters als Zeugen vor dem Verwaltungsgericht Wien (ONr. 24, Seite 10). 4. Die Feststellungen (römisch II.4) zur Nutzungsberechtigung ergeben sich aus dem im beigeschafften Bauakt (MA37/...) inne liegenden Nutzungsvertrag vom 30. Mai 2017. Dass die Errichtung der beschwerdegegenständlichen Bauwerke ohne Bewilligung erfolgte, ergibt sich aus der glaubhaften Aussage des Organs der MA 37 als Zeuge vor dem Verwaltungsgericht Wien, der den Bestand und das Fehlen der Baubewilligung in Zusammenschau mit der Hauseinlage während der Augenscheinsverhandlung feststellte (ONr. 38). Dass die Errichtung der bewilligungslos aufgeföhrten Bauwerke ohne Kenntnis und Zustimmung der H. erfolgte, ist aus dem Schriftverkehr zwischen Nutzungsberechtigten und der beauftragten Hausverwaltung ersichtlich (AS 203 ff.). Dass die H. zumindest ab 18. November 2021 Kenntnis von den bewilligungslosen Bauten erlangte, ergibt sich aus dem Zustellnachweis (AS 10) und korrespondiert mit den Angaben des Hausverwalters als Zeugen vor dem Verwaltungsgericht Wien (ONr. 24, Seite 10).

5. Die Feststellung (II.5) zur Belassungsabsicht durch den bauführenden Nutzungsberechtigten ergibt sich aus dem vom Beschwerdeführer vorgelegten Aktenvermerk (AS 209). Daraus geht hervor, dass der Nutzungsberechtigte der Baurechtsberechtigten gegenüber klar zum Ausdruck brachte, dass er bei Auszug nicht zurückbauen möchte. Es besteht für das Verwaltungsgericht Wien darauf basierend auch kein Zweifel daran, dass die Belassungsabsicht auch bereits bei Bauführung bestanden hat. Auch aus der festgestellten Konstruktion der Bauwerke, die zum einen aus den angefertigten Lichtbildern (AS 34), aber auch aus dem Ansuchen des Nutzungsberechtigten um nachträgliche Baubewilligung hervorgeht (MA37/...), ist nichts Gegenteiliges abzuleiten. Dass auch keine Superädifikatsvereinbarung mit der Grundeigentümerin vorliegt, ergibt sich zum einen aus dem Inhalt des verwaltungsbehördlichen Aktes zum anderen auch aus dem Fehlen einer entsprechenden Behauptung im gesamten Verwaltungsverfahren. 5. Die Feststellung (römisch II.5) zur Belassungsabsicht durch den bauführenden Nutzungsberechtigten ergibt sich aus dem vom Beschwerdeführer vorgelegten Aktenvermerk (AS 209). Daraus geht hervor, dass der Nutzungsberechtigte der Baurechtsberechtigten gegenüber klar zum Ausdruck brachte, dass er bei Auszug nicht zurückbauen möchte. Es besteht für das Verwaltungsgericht Wien darauf basierend auch kein Zweifel daran, dass die Belassungsabsicht auch bereits bei Bauführung bestanden hat. Auch aus der festgestellten Konstruktion der Bauwerke, die zum einen aus den angefertigten Lichtbildern (AS 34), aber auch aus dem Ansuchen des Nutzungsberechtigten um nachträgliche Baubewilligung hervorgeht (MA37/...), ist nichts Gegenteiliges abzuleiten. Dass auch keine Superädifikatsvereinbarung mit der Grundeigentümerin vorliegt, ergibt sich zum einen aus dem Inhalt des verwaltungsbehördlichen Aktes zum anderen auch aus dem Fehlen einer entsprechenden Behauptung im gesamten Verwaltungsverfahren.

6. Die Feststellungen (II.6) betreffend die von der H. unternommenen Schritte ergeben sich aus dem im Verwaltungsakt ersichtlichen Schriftverkehr zwischen der beauftragten Hausverwaltung und dem Nutzungsberechtigten (AS 203 ff.). Dass die H. dem Nutzungsberechtigten selbst nach Ablauf der bescheidmäßigen Frist eine weitere Frist zur Entsprechung gewährte und im vorgeworfenen Tatzeitraum keine Klage eingebbracht hatte, ergibt sich aus der Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 31. August 2022 (AS 62). Die Feststellungen zu den eingebrochenen Klagen ergeben sich aus dem Vorbringen der Beschwerdeführervertreter in der Verhandlung vom 23. Mai 2023 (ONr. 24, Seite 12) und den vorgelegten Schriftstücken (ONr. 20 des ebenso mitverhandelten Aktes des Verwaltungsgerichtes Wien VGW-011/104/5606/2023). 6. Die Feststellungen (römisch II.6) betreffend die von der H. unternommenen Schritte ergeben sich aus dem im Verwaltungsakt ersichtlichen Schriftverkehr zwischen der beauftragten Hausverwaltung und dem Nutzungsberechtigten (AS 203 ff.). Dass die H. dem Nutzungsberechtigten selbst nach Ablauf der bescheidmäßigen Frist eine weitere Frist zur Entsprechung gewährte und im vorgeworfenen Tatzeitraum keine Klage eingebbracht hatte, ergibt sich aus der Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 31. August 2022 (AS 62). Die Feststellungen zu den eingebrochenen Klagen ergeben sich aus dem Vorbringen der Beschwerdeführervertreter in der Verhandlung vom 23. Mai 2023 (ONr. 24, Seite 12) und den vorgelegten Schriftstücken (ONr. 20 des ebenso mitverhandelten Aktes des Verwaltungsgerichtes Wien VGW-011/104/5606/2023).

Die Feststellung (II.5), wonach die H. selbst davon ausging, Eigentümerin der konsenslosen Bauwerke zu sein, ergibt sich zum einen schon aus der dem Nutzungsberechtigten in Aussicht gestellten Mieterhöhung wegen erhöhter Nutzungsfläche durch den Zubau (AS 203), zum anderen auf Grund des Nutzungsvertrages Punkt XII.2 ("Bauliche Veränderungen und Investitionen des Nutzungsberechtigten") wonach, "Erd-, mauer-, niet,- und nagelfeste mit den baulichen Herstellungen in Verbindung gebrachte Investitionen [...] im Zeitpunkt der Errichtung in das Eigentum der GBV [übergehen]" (MA37/...). Diesen übersandte die H. auch der MA 37, mit dem Hinweis, dass daraus hervorgehe, wer Eigentümer der konsenslos errichteten Bauwerke sei (Akt MA37/...). Auch wenn dies für die sachenrechtliche Zuordnung nicht von Relevanz sein mag, ist es für das Verwaltungsgericht Wien darauf basierend nicht glaubhaft, dass die H. nicht auch selbst davon ausging, Eigentümerin der konsenslos errichteten Bauwerke zu sein. Die Feststellung (römisch II.5), wonach die H. selbst davon ausging, Eigentümerin der konsenslosen Bauwerke zu sein, ergibt sich zum einen schon aus der dem Nutzungsberechtigten in Aussicht gestellten Mieterhöhung wegen erhöhter Nutzungsfläche durch den Zubau (AS 203), zum anderen auf Grund des Nutzungsvertrages Punkt römisch XII.2 ("Bauliche Veränderungen und Investitionen des Nutzungsberechtigten") wonach, "Erd-, mauer-, niet,- und nagelfeste mit den baulichen Herstellungen in Verbindung gebrachte Investitionen [...] im Zeitpunkt der Errichtung in das Eigentum der GBV [übergehen]" (MA37/...). Diesen übersandte die H. auch der MA 37, mit dem Hinweis, dass daraus hervorgehe, wer Eigentümer der konsenslos errichteten Bauwerke sei (Akt MA37/...). Auch wenn dies für die sachenrechtliche Zuordnung nicht von Relevanz sein mag, ist es für das Verwaltungsgericht Wien darauf basierend nicht glaubhaft, dass die H. nicht auch selbst davon ausging, Eigentümerin der konsenslos errichteten Bauwerke zu sein.

7. Die Feststellung (II.7.) zur nicht vorhandenen gesellschaftsvertraglichen Aufteilung der Zuständigkeiten der Vorstände und zur Nichtbestellung eines verwaltungsstrafrechtlichen Beauftragten ergibt sich aus den Angaben der Beschwerdeführervertreter im Verfahren (ONr. 24, Seite 5 f.) sowie des Hausverwalters als Zeugen vor dem Verwaltungsgericht Wien (ONr. 24, Seite 12). Es war zwar – wie aus der Aussage des zuständigen Hausverwalters als Zeuge hervorging – (in der zur Hausverwaltung beauftragten I., deren Vorstandsdirektor J. auch im Vorstand der H. tätig ist) grundsätzlich ein System eingerichtet, bei dem die jeweils zuständigen Personen informiert und auch Weisungen an die Rechtsabteilung erteilt wurden sowie und in der Folge auch die Vorstände der H. im Zuge von Vorstandssitzungen von entsprechenden Verfahren informiert wurden. Jedoch weist diese System zum einen offensichtliche Schwächen in der Kommunikation zwischen den Beteiligten (Vorstände, Abteilungsleiter, Rechtsabteilung) innerhalb der I. und in weiterer Folge der H. auf – so wurde schon aus der Aussage des abteilungsleitenden Hausverwalters hinsichtlich der Vorgänge in der Rechtsabteilung ersichtlich, dass dieser über die dortigen Vorgänge nicht ausreichend informiert war und auch, abgesehen von vierteljährlichen Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen, kein regelmäßiger Informationsfluss zwischen I. und H. erfolgte (ONr. 24, Seite 10). Weiters ist aus dem Fehlen interner Richtlinien (ONr. 24, Seite 10) und dem Fehlen von Kontrollen vor Ort oder die Anforderung von Nachweisen, ob entsprechende Zusagen (wie im vorliegenden Fall durch den Nutzungsberechtigten) tatsächlich eingehalten wurden (ONr. 24, Seite 9 und 10 f.), ersichtlich, dass kein effektives Kontrollsyste vorliegt. Dass das Kontrollsyste und auch der Informationsaustausch mit der Behörde laut Beschwerdeführervertreter zwar überprüft wurde, jedoch im Wesentlichen beibehalten wurde (ONr. 24, Seite 12), legt für das Verwaltungsgericht Wien auch nahe, dass sich der Beschwerdeführer als nach außen vertretungsbefugtes Organ seiner verwaltungsstrafrechtlichen Verantwortung (weiterhin) nicht in ausreichendem Maße bewusst sein dürfte. Dies spiegelt sich auch im Beschwerdevorbringen wider, wonach das verletzte Rechtsgut als relativ geringfügig einzustufen sei (AS 199).7. Die Feststellung (römisch II.7.) zur nicht vorhandenen gesellschaftsvertraglichen Aufteilung der Zuständigkeiten der Vorstände und zur Nichtbestellung eines verwaltungsstrafrechtlichen Beauftragten ergibt sich aus den Angaben der Beschwerdeführervertreter im Verfahren (ONr. 24, Seite 5 f.) sowie des Hausverwalters als Zeugen vor dem Verwaltungsgericht Wien (ONr. 24, Seite 12). Es war zwar – wie aus der Aussage des zuständigen Hausverwalters als Zeuge hervorging – (in der zur Hausverwaltung beauftragten römisch eins., deren Vorstandsdirektor J. auch im Vorstand der H. tätig ist) grundsätzlich ein System eingerichtet, bei dem die jeweils zuständigen Personen informiert und auch Weisungen an die Rechtsabteilung erteilt wurden sowie und in der Folge auch die Vorstände der H. im Zuge von Vorstandssitzungen von entsprechenden Verfahren informiert wurden. Jedoch weist diese System zum einen offensichtliche Schwächen in der Kommunikation zwischen den Beteiligten (Vorstände, Abteilungsleiter, Rechtsabteilung) innerhalb der römisch eins. und in weiterer Folge der H. auf – so wurde schon aus der Aussage des abteilungsleitenden Hausverwalters hinsichtlich der Vorgänge in der Rechtsabteilung ersichtlich, dass dieser über die dortigen Vorgänge nicht ausreichend informiert war und auch, abgesehen von vierteljährlichen Vorstands- und

Aufsichtsratssitzungen, kein regelmäßiger Informationsfluss zwischen römisch eins. und H. erfolgte (ONr. 24, Seite 10). Weiters ist aus dem Fehlen interner Richtlinien (ONr. 24, Seite 10) und dem Fehlen von Kontrollen vor Ort oder die Anforderung von Nachweisen, ob entsprechende Zusagen (wie im vorliegenden Fall durch den Nutzungsberechtigten) tatsächlich eingehalten wurden (ONr. 24, Seite 9 und 10 f.), ersichtlich, dass kein effektives Kontrollsyste vorliegt. Dass das Kontrollsyste und auch der Informationsaustausch mit der Behörde laut Beschwerdeführervertreter zwar überprüft wurde, jedoch im Wesentlichen beibehalten wurde (ONr. 24, Seite 12), legt für das Verwaltungsgericht Wien auch nahe, dass sich der Beschwerdeführer als nach außen vertretungsbefugtes Organ seiner verwaltungsstrafrechtlichen Verantwortung (weiterhin) nicht in ausreichendem Maße bewusst sein dürfte. Dies spiegelt sich auch im Beschwerdevorbringen wider, wonach das verletzte Rechtsgut als relativ geringfügig einzustufen sei (AS 199).

8. Die negative Feststellung (II.8) betreffend das bewilligungslos errichtete Schwimmbecken ergibt sich zum einen aus dem Bescheid betreffend Beseitigung (AS 6) und der Aufforderung zur Rechtfertigung vom 7. Juli 2022 (AS 38). Zusammen mit der Aussage des Organs der MA 37 ist ersichtlich, dass der festgestellte Grenzabstand von 2,20 Meter nicht zur Grundgrenze der Liegenschaft D.-gasse vorlag, sondern allenfalls zur Grundgrenze der Liegenschaft K.-gasse nicht eingehalten wurde. Aus der Aussage des Organs der MA 37 vor dem Verwaltungsgericht Wien ging zudem nicht mit der für ein Verwaltungsstrafverfahren notwendigen Sicherheit hervor, dass er im Zuge des vorgenommenen Augenscheins vom 24. Juni 2022, der nach seiner Schilderung von der Straße aus erfolgte, eindeutig wahrnehmen konnte, welche konkreten Veränderungen am Schwimmbecken vorgenommen wurden. Auf dem Foto, das dem Verwaltungsgericht Wien vorgelegt wurde, ergibt sich (im Unterschied zu den übrigen Bauwerken) auf Grund der maßgeblich tiefer liegenden Straße im Hinblick auf das Schwimmbecken keine derartige Einsicht, die eine eindeutige Wahrnehmung bezüglich der vorgenommenen Veränderungen am Schwimmbecken zugelassen hätte (ONr. 38).8. Die negative Feststellung (römisch II.8) betreffend das bewilligungslos errichtete Schwimmbecken ergibt sich zum einen aus dem Bescheid betreffend Beseitigung (AS 6) und der Aufforderung zur Rechtfertigung vom 7. Juli 2022 (AS 38). Zusammen mit der Aussage des Organs der MA 37 ist ersichtlich, dass der festgestellte Grenzabstand von 2,20 Meter nicht zur Grundgrenze der Liegenschaft D.-gasse vorlag, sondern allenfalls zur Grundgrenze der Liegenschaft K.-gasse nicht eingehalten wurde. Aus der Aussage des Organs der MA 37 vor dem Verwaltungsgericht Wien ging zudem nicht mit der für ein Verwaltungsstrafverfahren notwendigen Sicherheit hervor, dass er im Zuge des vorgenommenen Augenscheins vom 24. Juni 2022, der nach seiner Schilderung von der Straße aus erfolgte, eindeutig wahrnehmen konnte, welche konkreten Veränderungen am Schwimmbecken vorgenommen wurden. Auf dem Foto, das dem Verwaltungsgericht Wien vorgelegt wurde, ergibt sich (im Unterschied zu den übrigen Bauwerken) auf Grund der maßgeblich tiefer liegenden Straße im Hinblick auf das Schwimmbecken keine derartige Einsicht, die eine eindeutige Wahrnehmung bezüglich der vorgenommenen Veränderungen am Schwimmbecken zugelassen hätte (ONr. 38).

9. Die Feststellung (II.9.) zur Unbescholtenheit ergeben sich aus dem Auszug aus dem Verwaltungsstrafregister (ONr. 15) und dem angefochtenen Straferkenntnis selbst (AS 102).9. Die Feststellung (römisch II.9.) zur Unbescholtenheit ergeben sich aus dem Auszug aus dem Verwaltungsstrafregister (ONr. 15) und dem angefochtenen Straferkenntnis selbst (AS 102).

10. Die negativen Feststellungen (II.10.) betreffend die wirtschaftlichen Verhältnisse und Sorgepflichten ergeben sich aus den Nichtangaben des Beschwerdeführers im gesamten Verfahren (ONr. 24, Seite 5). Die vorgebrachte Gesamtaufwandsentschädigung für den Vorstand im Jahr 2021 in Höhe von € 11.000,- lassen zudem keinen Rückschluss auf die konkreten aktuellen wirtschaftlichen Verhältnisse des Beschwerdeführers zu. Im Unterschied zur belangen Behörde geht das Verwaltungsgericht Wien darauf basierend von zumindest durchschnittlichen wirtschaftlichen Verhältnissen aus.10. Die negativen Feststellungen (römisch II.10.) betreffend die wirtschaftlichen Verhältnisse und Sorgepflichten ergeben sich aus den Nichtangaben des Beschwerdeführers im gesamten Verfahren (ONr. 24, Seite 5). Die vorgebrachte Gesamtaufwandsentschädigung für den Vorstand im Jahr 2021 in Höhe von € 11.000,- lassen zudem keinen Rückschluss auf die konkreten aktuellen wirtschaftlichen Verhältnisse des Beschwerdeführers zu. Im Unterschied zur belangen Behörde geht das Verwaltungsgericht Wien darauf basierend von zumindest durchschnittlichen wirtschaftlichen Verhältnissen aus.

IV. Rechtsgrundlagenrömisch IV. Rechtsgrundlagen

Die §§ 60, 62, 70a, 70b, 129 der Bauordnung für Wien, LGBI. 11/1930, idF LGBI. 61/2020, § 62a leg.cit. idFLGBI. 70/2021, § 70 und 71 leg.cit. idF LGBI. 69/2018, und § 135 leg.cit. idF LGBI. Nr. 70/2021, lauten: Die Paragraphen 60., 62, 70a, 70b,

129 der Bauordnung für Wien, Landesgesetzblatt 11 aus 1930,, in der Fassung Landesgesetzblatt 61 aus 2020,, Paragraph 62 a, leg.cit. in der Fassung Landesgesetzblatt 70 aus 2021,, Paragraph 70 und 71 leg.cit. in der Fassung Landesgesetzblatt 69 aus 2018,, und Paragraph 135, leg.cit. in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 70 aus 2021,, lauten:

"7. Teil

Formelle Erfordernisse bei Bauvorhaben

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:Paragraph 60, (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die Paragraphen 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 benutzt 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 waagrechter oder lotrechter 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.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 benutzt 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 waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von zulässigen Aufbauten (Paragraph 81, Absatz 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.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 Paragraph 62 a, Absatz eins, Ziffer 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.

d) Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5a keine gültige Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Für Bauwerke in Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann.
d) Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß Paragraph 62 a, Absatz 5 a, keine gültige Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Für Bauwerke in Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann.

e) Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen.

f) Veränderungen oder Beseitigungen von das örtliche Stadtbild oder die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussenden baulichen Ziergegenständen in Schutzzonen.

g) Die Veränderung der Höhenlage einer Grundfläche, soweit sie von Einfluss auf bestehende Bauwerke auf eigenen oder benachbarten Grundflächen oder deren widmungsgemäße Verwendung ist.

h) Das Anlegen von Steinbrücken, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie anderer Anlagen zur Ausbeutung des Untergrundes, ferner das Anlegen von Schlacken-, Schutt- und Müllhalden.

i) Die Aufstellung von Motoren und Maschinen mit motorischem Antrieb, wenn dadurch die Festigkeit des Bauwerkes beeinflusst wird.

j) Die Anbringung von Photovoltaikanlagen an Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 11 m.

(2) Für die Beurteilung als Bauwerk ist es ohne Belang, auf welche Dauer sie errichtet wird und ob sie im Grunde verankert oder mit dem Grund nur durch ihr Gewicht verbunden ist. Nicht als Bauwerk sind jedoch Wohnwagen und ähnliche rollende Einrichtungen anzusehen, wenn sie innerhalb gewidmeter Zeltplätze aufgestellt werden oder wenn sie ortsbeweglich ausgestaltet sind und nicht in einer Art und Weise ständig oder regelmäßig auf derselben Liegenschaft benutzt werden, die dem Verwendungszweck eines ortsfesten Bauwerkes gleichkommt.

(3) Bestimmungen des Bebauungsplanes stehen der Zulässigkeit von Bauführungen gemäß Abs. 1 lit. c nicht entgegen, wenn dadurch zusätzliche Abweichungen vom Bebauungsplan nicht bewirkt werden.
(3) Bestimmungen des Bebauungsplanes stehen der Zulässigkeit von Bauführungen gemäß Absatz eins, Litera c, nicht entgegen, wenn dadurch zusätzliche Abweichungen vom Bebauungsplan nicht bewirkt werden.

[...]

Bauanzeige

§ 62. (1) Eine Bauanzeige genügt für Paragraph 62, (1) Eine Bauanzeige genügt für

Quelle: Landesverwaltungsgericht Wien LVwg Wien, <http://www.verwaltungsgericht.wien.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at