



Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Novak und die Hofrätinnen Mag. Liebhart-Mutzl und Dr.ⁱⁿ Sembacher als Richterinnen und Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, in der Revisionssache der E mbH, vertreten durch Dr. Bertram Broesigke, Rechtsanwalt in Wien, gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom 2. April 2024, VGW-112/072/11807/2023-12, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag gemäß § 129 Abs. 2 und 4 der Bauordnung für Wien (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Magistrat der Stadt Wien; weitere Partei: Wiener Landesregierung), den **Beschluss** gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung:

- 1 Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien (belangte Behörde) vom 10. August 2023 wurde unter anderem der revisionswerbenden Partei als Miteigentümerin einer näher bezeichneten Liegenschaft in 1220 Wien gemäß § 129 Abs. 2 und 4 der Bauordnung für Wien (BO für Wien) aufgetragen, binnen vier Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides den schadhafte und fehlende Verputz sowie die schadhafte Zierelemente der Straßenschaufäche über die gesamte Breite der Baulichkeit im Bereich zwischen dem Kordongesimse oberhalb vom Erdgeschoss bis auf die Höhe des ersten Stockes instandsetzen zu lassen (Spruchpunkt 1.). Außerdem wurde der revisionswerbenden Partei im selben Bescheid aufgetragen, den schadhafte und fehlende Verputz der Straßenschaufäche über die gesamte Breite der Baulichkeit im Bereich des aufgesetzten Brüstungsmauerwerkes oberhalb des Krönungsgesimses inklusive eines näher genannten Schriftzuges instandsetzen zu lassen (Spruchpunkt 2.).
- 2 Begründend führte die belangte Behörde dazu zusammengefasst aus, die Straßenschaufäche der Fassade weise im Bereich der vom baupolizeilichen Auftrag erfassten Fassadenflächen über die gesamte Breite der Baulichkeit schadhafte sowie bereits fehlende Verputzteile und schadhafte Zierelemente auf. Auch der näher genannte Schriftzug im Bereich des aufgesetzten Brüstungsmauerwerkes sei teilweise schadhaft. Durch den schadhafte und





fehlenden Verputz werde das öffentliche Interesse insbesondere dadurch berührt, dass durch fortwährende Feuchtigkeitseinwirkung einerseits die Gefahr bestehe, dass sich weitere Putzteile lockern könnten, und andererseits in Folge der Durchfeuchtung des Mauerwerkes die Standfestigkeit beeinträchtigt werde.

- 3 Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Verwaltungsgericht der dagegen erhobenen Beschwerde der revisionswerbenden Partei nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung keine Folge und bestätigte den angefochtenen Bescheid (I.). Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG erklärte es für nicht zulässig (II.).
- 4 Begründend führte das Verwaltungsgericht dazu zusammengefasst aus, aufgrund einer Anzeige vom 28. April 2023, wonach Teile der Fassade des Gebäudes auf die Straße gefallen seien und fast einen Passanten getroffen hätten, sei hinsichtlich des Bauzustandes des in Rede stehenden Gebäudes ein Lokalaugenschein der Behörde erfolgt. Dabei sei festgestellt worden, dass die Fassade schadhaft sei. Nach einer durch das Verwaltungsgericht eingeholten Stellungnahme der MA 19 - Architektur und Stadtgestaltung stelle der gegebene Verfall des verfahrensgegenständlichen historischen Gebäudes aus dem Gesichtspunkt der Stadtgestaltung außerdem eine gröbliche Störung des Stadtbildes dar. Dies betreffe die Fassade selbst und auch die daran angebrachten Buchstaben. Ob die von der revisionswerbenden Partei behaupteten Arbeiten an der Fassade am 11. April 2023 und am 12. April 2023 durchgeführt worden seien, sei insofern nicht entscheidungsrelevant, als am 28. April 2023 Fassadenteile auf den Gehsteig gestürzt seien. Auch aus Fotos vom 3. Juli 2023 sei ersichtlich, dass sich die Fassade zu diesem Zeitpunkt, insbesondere wegen teilweise fehlenden Verputzes, in keinem ordnungsgemäßen Zustand befunden habe. Nach näher genannter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur BO für Wien stelle das Fehlen des Verputzes ein Baugebrechen dar, das einen Instandsetzungsauftrag rechtfertige. Nachdem aus den aktenkundigen Fotos der in Rede stehenden Fassade eindeutig erkennbar sei, dass diese aus Ziegelmauerwerk bestehe, das ursprünglich einen vollflächigen Verputz aufgewiesen habe, an dem nunmehr aber Schäden durch Verputzabplatzungen bestünden, die das nackte



Mauerwerk freilegte, stehe aufgrund der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes fest, dass Baugebrechen bestünden (wird näher ausgeführt). Außerdem liege durch den schlechten Zustand der Fassade eine gröbliche Störung des Stadtbildes vor. Nach einem von der belangten Behörde vorgelegten Einreichplan aus dem Jahr 1914 betreffend das verfahrensgegenständliche Gebäude beziehe sich der Konsens des Gebäudes nicht auf die an der Fassade angebrachten Buchstaben. Diese seien allerdings de facto Teil der Fassade, da sie ursprünglich fest mit dieser verbunden gewesen seien. Aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes bestehe die Gefahr, dass einzelne Buchstaben oder Fassadenteile, auf denen Buchstaben angebracht seien, herabstürzten. Die Instandsetzung der Fassade müsse daher auch den Schriftzug erfassen, soweit dieser erhalten werden solle. Eine Verpflichtung zu seiner Erhaltung bestehe nicht; der Auftrag sei auch dann erfüllt, wenn die Buchstaben abgenommen und die dahinterliegende bzw. umgebende Fassade instandgesetzt werde. Solange die Buchstaben Teil der Fassade seien, seien sie jedoch in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

5 Dagegen richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision, die zu ihrer Zulässigkeit zusammengefasst vorbringt, das Verwaltungsgericht sei von (nicht näher genannter) Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgewichen, wonach nur der Baukonsens Gegenstand eines Erhaltungsauftrages sein könne. Die revisionswerbende Partei erlange keinen Vorteil dadurch, dass das Verwaltungsgericht in der Begründung den Bauauftrag laut Spruch einschränke, indem die Abnahme der Buchstaben für ausreichend angesehen werde, obwohl im Spruch ausdrücklich die Instandsetzung des Schriftzuges aufgetragen werde und es liege eine grobe Fehlbeurteilung vor.

6 Mit diesem Vorbringen wird die Zulässigkeit der Revision nicht dargetan.

7 Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen



Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

- 8 Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen.
- 9 Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof ausschließlich im Rahmen der dafür in der Revision gesondert vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen.
- 10 Diesem Gebot der gesonderten Darstellung der Gründe nach § 28 Abs. 3 VwGG wird insbesondere dann nicht entsprochen, wenn die zur Zulässigkeit der Revision erstatteten Ausführungen der Sache nach Revisionsgründe (§ 28 Abs. 1 Z 5 VwGG) darstellen oder das Vorbringen zur Begründung der Zulässigkeit der Revision mit Ausführungen, die inhaltlich (bloß) Revisionsgründe darstellen, in einer Weise vermengt ist, dass keine gesonderte Darstellung der Zulässigkeitsgründe vorliegt (vgl. für viele etwa VwGH 23.7.2024, Ra 2024/06/0088, mwN).
- 11 Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist nämlich in den gemäß § 28 Abs. 3 VwGG gesondert vorzubringenden Gründen konkret auf die vorliegende Rechtssache bezogen aufzuzeigen, welche Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung der Verwaltungsgerichtshof in einer Entscheidung über die Revision zu lösen hätte und in welchen Punkten die angefochtene Entscheidung von welcher Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht bzw. konkret welche Rechtsfrage der Verwaltungsgerichtshof uneinheitlich oder noch nicht beantwortet hat. Im Fall einer behaupteten Abweichung von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hat der Revisionswerber dabei konkret darzulegen, dass der der gegenständlich angefochtenen Entscheidung zu Grunde liegende Sachverhalt einem der von ihm ins Treffen geführten Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes



gleich, das Verwaltungsgericht im gegenständlichen Fall dennoch anders entschieden habe und es damit von der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgewichen sei. Die bloße Nennung von Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes nach Datum und Geschäftszahl, ohne auf konkrete Unterschiede in dieser Rechtsprechung hinzuweisen, reicht dabei nicht aus (vgl. nochmals etwa VwGH 23.7.2024, Ra 2024/06/0088, oder auch 9.1.2025, Ra 2024/06/0194, jeweils mwN).

- 12 Die vorliegende Revision entspricht bereits den genannten Anforderungen nicht. Die Zulässigkeitsbegründung stellt der Sache nach überwiegend Revisionsgründe (§ 28 Abs. 1 Z 5 VwGG) dar, mit denen die Rechtswidrigkeit des angefochtenen Erkenntnisses behauptet wird und die sich in weiten Teilen wortident auch in dem unter Punkt „5. Revisionsgründe“ erstatteten Vorbringen wiederfinden. Darüber hinaus ist das behauptete Abweichen des angefochtenen Erkenntnisses nicht im Sinn der oben angeführten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ausgeführt, da nicht einmal eine Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes benannt wird, von der das Verwaltungsgericht im angefochtenen Erkenntnis abgewichen sein solle. Die Zulässigkeitsgründe der Revision erweisen sich damit nicht als gesetzmäßig ausgeführt, sodass die Revision schon aus diesem Grund zurückzuweisen ist.
- 13 Im Übrigen liegt ein Baugebrechen, das beseitigt werden muss, immer dann vor, wenn der Zustand einer Baulichkeit so mangelhaft geworden ist, dass dadurch öffentliche Interessen berührt werden. Dies kann durch eine gröbliche Störung des Stadtbildes oder durch die Gefährdung der Sicherheit und Gesundheit gegeben sein, wobei es genügt, wenn eine Gefahr für Leben, Gesundheit oder körperliche Sicherheit auch nur einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann (vgl. etwa VwGH 5.12.2024, Ra 2023/05/0183, mwN).
- 14 Im Revisionsfall führte das Verwaltungsgericht im angefochtenen Erkenntnis unter Hinweis auf einschlägige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und mit näherer Begründung aus, dass der schadhafte Verputz die Außenmauern des Hauses den Einflüssen der Witterung aussetze, und damit gerechnet werden müsse, dass sich der Bauzustand des Gebäudes aufgrund der





Fassadenschäden weiter verschlechtere, zusätzliche Verputzabplatzungen aufträten, Fassadenteile auf den Gehsteig fielen, die Durchfeuchtung des Mauerwerkes fortschreite und schließlich eine Gefährdung für die Statik des Gebäudes eintrete. Darüber hinaus liege durch den schlechten Zustand der Fassade eine gröbliche Störung des Stadtbildes vor und hinsichtlich der im Giebelbereich angebrachten Buchstaben bestehe aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes die Gefahr, dass einzelne Buchstaben oder Fassadenteile, auf denen Buchstaben angebracht seien, herabstürzten.

- 15 Diesen Ausführungen tritt die revisionswerbende Partei in den Zulässigkeitsgründen der Revision nicht entgegen; hinsichtlich des in Rede stehenden Schriftzuges behauptet sie zwar unter Bezugnahme auf das angefochtene Erkenntnis, dass dieser vom Konsens des Gebäudes nicht umfasst sei; Ausführungen dazu, dass und aus welchen Gründen der Schriftzug aber unabhängig davon nicht rechtmäßig am Gebäude angebracht wäre, sodass ein Instandsetzungsauftrag dafür nicht erteilt werden dürfte, sind den Zulässigkeitsgründen der Revision nicht zu entnehmen (vgl. dazu, dass die Instandhaltungspflicht die Rechtmäßigkeit eines von einem Bauauftrag erfassten Objektes voraussetzt, etwa VwGH 30.10.2018, Ra 2016/05/0063).
- 16 In der Revision werden damit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 VwGG zurückzuweisen.

W i e n , am 10. April 2026