



Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Pollak sowie die Hofrätinnen Mag. Liebhart-Mutzl und Dr.ⁱⁿ Sembacher als Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.^a Tichy, in der Revisionssache der K GmbH & Co KG in B, vertreten durch die Berger Grobovschek Perfeller Rechtsanwälte OG in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 55, gegen das am 19. März 2024 verkündete und am 4. Juli 2024 schriftlich ausgefertigte Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien, VGW-112/097/13261/2023-16, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag nach 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 der belangten Behörde vom 11. September 2023 wurde der revisionswerbenden Partei gemäß § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien - BO als Eigentümerin einer näher genannten Nutzungseinheit auf einer näher bezeichneten Liegenschaft der KG N aufgetragen, die vorschriftswidrige Nutzung der als Büro und Aufenthaltsräume gewidmeten und als Trainings- bzw. CrossFit-Bereich genutzten Räume im Ausmaß von 505,84 m² sowie des als Abstellraum gewidmeten und als Büro genutzten Raumes im Ausmaß von 14,73 m² „aufzulassen“, diese Maßnahmen binnen eines Monats ab Rechtskraft des Bescheides durchzuführen und die Erfüllung dieses Auftrags unter Anschluss eines Nachweises über die ordnungsgemäße „Auflassung“ der vorschriftswidrigen Nutzung schriftlich zu melden.
- 2 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Verwaltungsgericht die dagegen erhobene Beschwerde nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung als unbegründet ab (Spruchpunkt I.) und erklärte eine Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG für unzulässig (Spruchpunkt II.).
- 3 In seiner Begründung führte das Verwaltungsgericht im Wesentlichen aus, die revisionswerbende Partei sei Miteigentümerin der näher bezeichneten Liegenschaft der KG N und verfüge über Wohnungseigentum an der





betroffenen Nutzungseinheit. Die Liegenschaft liege in einer Wohnzone. Die Rechtsvorgängerin der revisionswerbenden Partei habe die Nutzungseinheit mit einem am 28. August 2012 abgeschlossenen Mietvertrag an einen näher genannten Bestandnehmer entgeltlich „ausschließlich zu Geschäftszwecken und zwar zum Betrieb eines Trainingscenters“ vermietet. Jede Änderung des Verwendungszweckes bedürfe einer ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters. Die revisionswerbende Partei sei in diesen Vertrag als neue Eigentümerin eingetreten, eine Änderung hinsichtlich der Nutzung des Mietobjektes sei dabei nicht vereinbart worden. In der verfahrensgegenständlichen Nutzungseinheit befinde sich ein Abstellraum im Ausmaß von 14,73 m² sowie Büro- und Aufenthaltsräume im Ausmaß von 505,84 m². Der Abstellraum werde widmungswidrig als Büro und die als Büro und Aufenthaltsräume gewidmeten Räume widmungswidrig als Trainingsbereich bzw. CrossFit-Bereich genutzt. Die revisionswerbende Partei habe gewusst, dass diese Räumlichkeiten als Trainingsräume verwendet würden und habe dies vertraglich mit dem Bestandnehmer vereinbart. Die von der revisionswerbenden Partei beantragte Widmungsänderung der Räumlichkeiten sei untersagt worden und die gegen die Untersagung erhobene Beschwerde mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichts vom 13. März 2024 aufgrund der Bewilligungspflicht einer derartigen Änderung als unbegründet abgewiesen worden. Es liege keine Baubewilligung für die Nutzung des Abstellraums als Büro und der Büro- und Aufenthaltsräume als Trainingsbereich für Sport bzw. CrossFit vor. Die Erfüllung sei technisch möglich, da keine baulichen Rückbaumaßnahmen erforderlich seien.

- 4 Rechtlich führte das Verwaltungsgericht aus, dass für die festgestellte Nutzung trotz Bewilligungspflicht keine Baubewilligung vorliege und die mittels Bauanzeige eingereichte Umwidmung untersagt worden sei. Der Auftrag gemäß § 129 Abs. 10 BO sei aufgrund der eindeutigen Nutzungsvereinbarung im Mietvertrag dem Eigentümer der Nutzungseinheit zu erteilen gewesen, zumal der Bestandnehmer vom Eigentümer nicht über die bewilligte Nutzungsart in Kenntnis gesetzt worden sei. Der Auftrag sei zu Recht ergangen. Die Frist für die Erfüllung eines baupolizeilichen Auftrages sei angemessen, wenn in ihr die erforderlichen Arbeiten technisch durchgeführt



werden könnten (Hinweis auf VwGH 16.2.2017, Ro 2014/05/0018), die Dauer eines erforderlichen Kündigungsverfahrens sei nicht zu berücksichtigen (Hinweis auf VwGH 15.7.2003, 2003/05/0001). Es sei baurechtlich irrelevant, ob bei Erfüllung eines baupolizeilichen Auftrages in ein Bestandrecht eingegriffen werde. Der Eigentümer müsse allenfalls die Durchführbarkeit der entsprechenden Maßnahmen gerichtlich erwirken (Hinweis auf VwGH 16.3.2012, 2010/05/0090), dasselbe gelte für die Festsetzung einer Erfüllungsfrist zur Unterlassung eines raumordnungswidrigen Benützens (Hinweis auf VwGH 15.7.2003, 2003/05/0001). Weder die revisionswerbende Partei noch ihre Rechtsvorgängerin seien einem Zwang ausgesetzt gewesen, das Objekt widmungswidrig zu vermieten.

5 Dagegen richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision.

6 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.

7 Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen.

8 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.

9 Der Verwaltungsgerichtshof ist weder verpflichtet, Gründe für die Zulässigkeit einer Revision anhand der übrigen Revisionsausführungen gleichsam zu suchen, noch berechtigt, von Amts wegen erkannte Gründe, die zur



Zulässigkeit einer Revision hätten führen können, aufzugreifen (vgl. etwa VwGH 6.5.2024, Ra 2023/06/0199, mwN).

- 10 Zur Begründung der Zulässigkeit der Revision wird vorgebracht, das Verwaltungsgericht habe bei der Beurteilung der Leistungsfrist zu Unrecht auf näher genannte Rechtsprechung verwiesen, der zufolge ein allfälliges Kündigungs- und Räumungsverfahren bei Festsetzung der Leistungsfrist generell keine Berücksichtigung finden dürfe (Hinweis auf VwGH 15.7.2003, 2003/05/0001). Das Verwaltungsgericht sei damit von der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgewichen, müsse doch die Leistungsfrist objektiv geeignet sein, dem Leistungspflichtigen unter Anspannung aller Kräfte nach der Lage des konkreten Falles die Erfüllung der aufgetragenen Leistung zu ermöglichen. Dabei sei auf wirtschaftliche Umstände insoweit Bedacht zu nehmen, als dies die öffentlichen Interessen nach den Umständen des Einzelfalles zuließen (Hinweis auf VwGH 27.3.2012, 2010/10/0207). Aus advokatorischer Vorsicht werde auch vorgebracht, dass die diesbezügliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich sei.
- 11 Diesem Zulässigkeitsvorbringen hinsichtlich der Leistungsfrist gemäß § 59 Abs. 2 AVG im Zusammenhang mit einem baupolizeilichen Auftrag gemäß § 129 Abs. 10 BO mangelt es mit seinen pauschalen Ausführungen an jeglicher Verknüpfung zwischen der individualisierten Rechtsfrage, dem von der revisionswerbenden Partei dieser konkret zu Grunde gelegten Sachverhalt und der darauf basierenden rechtlichen Beurteilung des Verwaltungsgerichtes, die den Verwaltungsgerichtshof erst in die Lage versetzt, zu beurteilen, ob eine grundsätzliche Rechtsfrage überhaupt vorliegt. Ohne konkrete Bezugnahme auf den Einzelfall ist die Begründung der Zulässigkeit einer Revision nicht gesetzmäßig ausgeführt (vgl. für viele VwGH 18.1.2022, Ra 2020/05/0138).
- 12 Im Übrigen ist festzuhalten, dass eine Frist für die Erfüllung eines baupolizeilichen Auftrages angemessen ist, wenn in ihr die erforderlichen Arbeiten durchgeführt werden können (vgl. etwa VwGH 16.2.2017, Ro 2014/05/0018, mwN). Die Revision enthält jedoch im Rahmen ihres Zulässigkeitsvorbringens kein Vorbringen zu Umständen, die einer Erfüllung



des Bauauftrages innerhalb der gesetzten Frist entgegenstünden. Auch zur Frage einer Neufestsetzung der Leistungsfrist durch das Verwaltungsgericht enthält die Revision kein Zulässigkeitsvorbringen.

- 13 In der Revision werden somit 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 24. Oktober 2024

