



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38600
Telefax: (+43 1) 4000 99 38600
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/055/15125/2022-43
A. B.

Wien, 18. April 2023

Geschäftsabteilung: VGW-B

IM NAMEN DER REPUBLIK

gekürzte Ausfertigung
gemäß § 29 Abs. 5 VwGVG

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde der Frau A. B. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung I, vom 16. November 2022, Zl. ..., betreffend eine Angelegenheit nach der Bauordnung für Wien, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 27. März 2023 durch Verkündung zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird der Beschwerde Folge gegeben und der angefochtene Bescheid behoben.

II. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Abs. 1 VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin ist aufgrund eines Einantwortungsbeschlusses vom 16. Juni 2020 Alleineigentümerin der Liegenschaft Wien, C.-Straße ONr. 272, EZ ..., Gst. Nr. ... und ..., Kat. Gem. D.. Für diese Liegenschaft ist nach dem geltenden Plandokument Nr. ... (beschlossen am 24. Mai 2005) keine Schutzzone verordnet.

2. Das verfahrensgegenständliche, auf der Liegenschaft Wien, C.-Straße ONr. 272, situierte (vor dem Jahr 1945 errichtete) Gebäude hat einen gründerzeitlichen Ursprung und lässt, unter anderem aufgrund der Fensteranordnung und des erhaltenen Putzdekors, nach wie vor ein gründerzeitliches Erscheinungsbild erkennen.

Aufgrund eines Fenstertausches in den 1960er Jahren sind die straßenseitigen Fenster des Gebäudes nur noch zum Teil – und zwar lediglich in einem Teilbereich des ersten Stockes – als originale Holzkastenfenster mit zwei Fensterebenen und einer weißen Lackierung ausgeführt. Im zweiten Stock des Gebäudes wurden durchwegs Holzfenster mit bloß einer Ebene (Einfachfenster) verbaut, welche weiß lackiert sind und eine T-Teilung zeigen. Im Erdgeschoß finden sich zum Teil Stahl- und Aluminiumfenster mit Isolierverglasungen.

Das im Erdgeschoßbereich befindliche Eingangstor zum Gebäude, welches in der Mittelachse situiert wurde, zeigt ein doppelflügeliges Holztor mit Füllungsfeldern und eine Oberlichte. Links neben dem Eingangstor ist die Fassade um zwei Fenster und zwei Türen mit keramischen Platten versehen, die bis zum Geschoß-Kordongesims reichen. Rechts neben dem Eingangstor befindet sich ein Geschäft, dessen zwei Fenster und zwei Türen mit Rollbalken verschlossen sind.

3. Für den Austausch der Fenster an der Straßenschaufäche des verfahrensgegenständlichen Gebäudes liegt keine baurechtliche Bewilligung vor. Eine solche ist lediglich für den Austausch zweier Türen zu Fenstern im Erdgeschoßbereich (betroffen ist die Öffnung an der linken Grundstücksgrenze und die dritte Öffnung ab der linken Grundstücksgrenze) vorhanden (Bescheid vom 26. April 1963, Zl. ...).

4. Das verfahrensgegenständliche Gebäude kann im öffentlichen Straßenraum gemeinsam mit anderen Gebäuden entlang der C.-Straße wahrgenommen werden, wobei der relevante Bezugsbereich von einer Krümmung der C.-Straße beeinflusst wird. Auf jener Straßenseite, auf der sich das verfahrensgegenständliche Gebäude befindet, verläuft der Bezugsbereich von dem Haus an der Adresse C.-Straße ONr. 286 bis zum Haus an der Adresse C.-Straße ONr. 266, auf der gegenüberliegenden Straßenseite vom Haus an der Adresse C.-Straße ONr. 297 bis zum Haus an der Adresse C.-Straße ONr. 279.

Dieser Bezugsbereich – insbesondere der unmittelbare Bereich rund um das verfahrensgegenständliche Gebäude, welcher durch die Nachbarbauwerke an den Adressen C.-Straße ONr. 268 und 274 gebildet wird – ist überwiegend durch Neubauten aus der Zeit nach 1945 geprägt, die nicht-gründerzeitliche Fensterkonstruktionen (zum Teil Isolierglasfenster) mit bloß einer Ebene und eine durchwegs unterschiedliche Fensteranordnung aufweisen. Als Bauten mit historischem (gründerzeitlichem) Charakter sind – abgesehen vom

verfahrensgegenständlichen Gebäude – nur noch die Gebäude an den Adressen C.-Straße ONr. 284A (hier befindet sich ein Gebäude mit hoch- bzw. spätgründerzeitlichem Charakter und erhaltenem Fassadendekor), C.-Straße ONr. 282 (hier befindet sich ein Gebäude mit hoch- bzw. spätgründerzeitlichem Charakter und erhaltenem Fassadendekor, wobei allerdings straßenseitig neue Holz-Isolierglasfenster mit bloß einer Fensterebene verbaut sind), C.-Straße ONr. 297 (hier befindet sich das in seinem heutigen Aussehen in den Jahren 1891 bzw. 1892 entstandene ehemalige E. mit zwei Ecktürmen und Kuppeldächern sowie reichhaltigen Architekturgliederungen, das allerdings eine unterschiedliche Fenstergestaltung mit teils bloß einer Ebene aufweist) und C.-Straße ONr. 295 (hier befindet sich die sezessionistisch beeinflusste, aber gründerzeitlich geprägte F., erbaut in den Jahren 1913 bzw. 1914, welche unterschiedliche Fenstergrößen und teilweise Isolier- bzw. Verbundverglasungen aufweist) vorhanden.

5. Im genannten Bezugsbereich ist aufgrund der weitreichenden Prägung durch Neubauten kein relevantes gründerzeitliches Stadtbild mehr erkennbar. Der Bezugsbereich wird vielmehr durch Gebäude aus verschiedenen Epochen – vom 19. Jahrhundert bis in die Gegenwart – bestimmt.

6. Innerhalb des Bezugsbereiches ist lediglich für die Liegenschaft Wien, C.-Straße ONr. 297, auf der sich das ehemalige E. befindet, eine Schutzzone verordnet. Für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft und weitere Liegenschaften in der Umgebung (ausgenommen das Schulgebäude) soll nach den Plänen der Magistratsabteilung 21 künftig eine Schutzzone verordnet werden.

7. Mit Eingabe vom 27. Oktober 2022 (am selben Tag bei der Behörde eingelangt) zeigte die Beschwerdeführer der belangten Behörde gemäß § 62 BO den Austausch der straßenseitigen Holzkastenfenster und Balkontüren im 1. und 2. Stock sowie von vier Fenstern im Erdgeschoß des auf der Liegenschaft Wien, C.-Straße ONr. 272, befindlichen Gebäudes gegen Kunststofffenster mit bloß einer Ebene an. Während die bestehenden Holzkastenfenster eine Profilstärke von 4 cm aufweisen, verfügen die beantragten Kunststofffenster über eine Profilstärke von 6 cm. Im Übrigen sollen die neuen Fenster- bzw. Fenstertüren dieselbe Farbe (weiß) und dieselbe Teilung aufweisen wie die bisher vorhandenen Fenster.

8. Mit dem angefochtenen Bescheid untersagte die belangte Behörde gemäß § 62 Abs. 4 BO die angezeigte Bauführung nach Maßgabe des dem Bescheid zugrundeliegenden Einreichplanes. Begründend verwies die Behörde darauf, dass das angezeigte Vorhaben nach den Ausführungen des Amtssachverständigen das örtliche Stadtbild iSd § 85 BO störe und beeinträchtige.

II. Beweiswürdigung

1. Die Feststellungen zum verfahrensgegenständlichen Gebäude und der umliegenden Bebauung stützen sich auf die im Akt einliegende Lichtbilddokumentation und die Ausführungen der Sachverständigen. Der relevante Bezugsbereich wurde von den Sachverständigen im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung übereinstimmend und schlüssig präzisiert.

2. Hinsichtlich der Frage, ob im relevanten Bezugsbereich noch ein relevantes (gründerzeitlich geprägtes) örtliches Stadtbild erkennbar ist und ob das verfahrensgegenständliche Vorhaben zu einer Beeinträchtigung dieses Stadtbildes führen kann, folgt das Gericht den schlüssigen, nachvollziehbaren und widerspruchsfreien Ausführungen des von Seiten der Beschwerdeführerin beigezogenen Privatsachverständigen. Auf Grundlage der vorhandenen Lichtbilddokumentation erscheint es durchwegs nachvollziehbar, dass der Bezugsbereich weitgehend durch Neubauten bzw. Bauten aus anderen Epochen als der Gründerzeit geprägt ist und nur noch vereinzelt (und verstreut) Gebäude aus der Gründerzeit vorhanden sind. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass sich zwei dieser Gebäude (C.-Straße ONr. 282 und 284A) am Rand des Bezugsbereiches – mit großem Abstand zum verfahrensgegenständlichen Gebäude – befinden. Unter Zugrundelegung der Annahme, dass das Ortsbild (soweit überhaupt vorhanden) im Bezugsbereich durch Gebäude aus unterschiedlichen Epochen geprägt wird, die nur noch in einzelnen Fällen Holzkastenfenster mit zwei Ebenen aufweisen, ist nicht nachvollziehbar, dass das verfahrensgegenständliche Vorhaben – durch das den Vorgaben des § 85 Abs. 7 BO entsprochen werden soll – zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führt.

3. Die sonstigen Feststellungen ergeben sich aus dem Akteninhalt und aus dem Vorbringen der Parteien.

III. Rechtliche Erwägungen

1. Gemäß § 62 Abs. 1 BO idF LGBl. 2018/69 genügt eine Bauanzeige für 1. den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern und Sanitäranlagen, wenn durch eine Be- und Entlüftung des Raumes eine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks bewirkt wird, 2. Loggienverglasungen, 3. den Austausch von Fenstern und Fenstertüren in Schutzzonen und bei Gebäuden, die vor dem 1. Jänner 1945 errichtet wurden und 4. alle sonstigen Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken (§ 60 Abs. 1 lit. c BO), die keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirken, nicht die Umwidmung von Wohnungen oder die Schaffung von Stellplätzen betreffen und keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen.

Ergibt die Prüfung der Angaben in Bauplänen, dass die zur Anzeige gebrachten Baumaßnahmen nicht den gesetzlichen Erfordernissen entsprechen oder einer Baubewilligung bedürfen, hat die Behörde gemäß § 62 Abs. 4 BO binnen sechs Wochen ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss der Baupläne zu untersagen. In diese Frist wird die Dauer eines Verfahrens zur Mängelbehebung gemäß § 13 Abs. 3 AVG nicht eingerechnet. Maßgebend für die Beurteilung des Bauvorhabens ist die Rechtslage im Zeitpunkt der Vorlage der vollständigen Unterlagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen.

2. Gemäß § 62a Abs. 1 Z 34 BO ist für den Austausch von Fenstern und Fenstertüren, sofern er nicht unter § 62 Abs. 1 Z 3 BO fällt, weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich.

3. Bei einem Bauanzeigeverfahren handelt es sich – wie bei einem Baubewilligungsverfahren – um ein Projektgenehmigungsverfahren. Gegenstand des Verfahrens ist somit die Beurteilung des in den Einreichplänen und sonstigen Projektunterlagen dargestellten Projektes, für das der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist (VwGH 4.11.2016, Ro 2014/05/0029).

4. Gemäß § 85 Abs. 2 BO ist die Errichtung von Bauwerken sowie deren Änderung nur zulässig, wenn das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt wird. Überschreiten bauliche Anlagen die für Gebäude zulässige Höhe, ist unter Berücksichtigung der Art, der Gestaltung und des Zweckes der jeweiligen baulichen Anlage auf ihre Einfügung in das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild besonders Bedacht zu nehmen. Darüber hinaus darf das gegebene örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden, sofern es mit dem vom Bebauungsplan beabsichtigten örtlichen Stadtbild vereinbar ist. Im Nahebereich von Schutzzonen ist bei der Beurteilung auf diese besonders Bedacht zu nehmen.

Gemäß § 85 Abs. 7 BO haben Fenster und Fenstertüren eines Gebäudes hinsichtlich Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen ein einheitliches Erscheinungsbild aufzuweisen, es sei denn, die Unterschiede sind in der besonderen Gestaltung des Gebäudes begründet.

Das (schützenswerte) Ortsbild ist anhand des konsentierten vorhandenen Bestandes zu beurteilen, insoweit ihm ein Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik (wenn auch nicht vollständiger Einheitlichkeit) eigen ist, welche den Maßstab dafür bildet, ob ein Bauvorhaben dieses Ortsbild erheblich beeinträchtigt. Ein Ortsbild (oder Ortsbildteil), dem ein solcher Zusammenhang fehlt, sodass ein Bauvorhaben geradezu beliebig in einem Belang als störend, in anderen Belangen jedoch als sich einfügend empfunden werden kann, ist mangels eines geeigneten

Beurteilungsmaßstabes kein schützenswertes Ortsbild (u.a. auch VwSlg 13.612 A/1992; VwGH 20.12.2002, 2002/05/1017).

5. Da das beantragte Vorhaben feststellungsgemäß zu keiner Störung eines (noch als solchen erkennbaren) Stadtbildes führt und auch sonst keine Untersagungsgründe vorliegen, war der angefochtene Bescheid zu beheben.

H i n w e i s

Gemäß § 29 Abs. 5 VwGVG kann das Erkenntnis in gekürzter Form ausgefertigt werden, wenn von den Parteien auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof verzichtet oder nicht binnen zwei Wochen nach Ausfolgung bzw. Zustellung der Niederschrift gemäß § 29 Abs. 2a VwGVG eine Ausfertigung des Erkenntnisses gemäß § 29 Abs. 4 VwGVG von mindestens einem der hiezu Berechtigten beantragt wird. Die gekürzte Ausfertigung hat den Spruch sowie einen Hinweis auf den Verzicht oder darauf, dass eine Ausfertigung des Erkenntnisses gemäß § 29 Abs. 4 VwGVG nicht beantragt wurde, zu enthalten.

Das Verwaltungsgericht Wien hat am 27. März 2023 in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt und sodann das Erkenntnis mit den wesentlichen Entscheidungsgründen verkündet.

Die in der mündlichen Verhandlung angefertigte Niederschrift, welcher eine Belehrung gemäß § 29 Abs. 2a VwGVG angeschlossen war, wurde den Parteien unmittelbar ausgefolgt. Somit wurde die Niederschrift sämtlichen zur Erhebung einer Revision beim Verwaltungsgerichtshof oder einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof legitimierten Parteien und Organen ausgefolgt oder zugestellt.

Keine zur Erhebung einer Revision an den Verwaltungsgerichtshof beziehungsweise Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof legitimierte Partei und kein hierzu legitimiertes Organ hat innerhalb der gemäß § 29 Abs. 5 VwGVG normierten Frist von zwei Wochen nach Ausfolgung bzw. Zustellung der Niederschrift einen Antrag auf Ausfertigung des Erkenntnisses gemäß § 29 Abs. 4 VwGVG gestellt.

Deshalb konnte das Erkenntnis gemäß § 29 Abs. 5 VwGVG gekürzt ausgefertigt werden. Gegen diese gekürzte Ausfertigung des Erkenntnisses ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß § 25a Abs. 4a VwGG und/oder eine Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof gemäß § 82 Abs. 3b VfGG nicht mehr zulässig.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Forster