



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38690  
Telefax: (43 01) 4000 99 38690  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at  
DVR: 4011222

GZ: 1.) VGW-111/075/11885/2017  
J. H.

Wien, 31. Januar 2018

2.) VGW-111/V/075/11886/2017  
R. H.

## Bauvorhaben:

... Bezirk, Sch.-gasse  
Ident mit S.  
EZ ... der KG ...

Geschäftsabteilung: VGW-L

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch die Richterin Dr. Müller über die Beschwerde des Herrn J. H. und der Frau R. H. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung I, vom 14.06.2017, ZI. MA37/...-104263-2017, zu Recht erkannt:

I. Der Beschwerde wird Folge gegeben, der angefochtene Bescheid behoben und die Bauführung hinsichtlich der zwei von der belangten Behörde Bauanzeigen vom 02.12.2016 und des mit Bewilligungstempel vom 03.01.2017 versehenen Einreichplans Plan Nr. .../16 vom 07.10.2016 wird gemäß § 62 Abs. 4 BO untersagt.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

## ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE

Der Bauwerber brachte am 02.12.2016 zwei Bauanzeigen jeweils für die Liegenschaft Wien, Sch.-gasse sowie die Liegenschaft Wien, S. ein, worin um bauliche Änderungen und Umwidmungen der Räumlichkeiten im Erdgeschoß sowie im ersten Stock in einen Beherbergungsbetrieb angesucht wurde. Das Bauvorhaben wurde am 03.01.2017 vom Magistrat der Stadt Wien, MA 37, gemäß § 70 BO bewilligt.

Dagegen brachten die Beschwerdeführer als Miteigentümer der Bauliegenschaft S. Wien, Sch.-gasse Beschwerde ein mit dem wesentlichen Vorbringen, dass es sich nicht um eine Angelegenheit einer Bauanzeige im Sinne § 62 BO handle, sondern vielmehr einer Baubewilligung bedürfe. Es werde nicht nur eine Raumwidmungsänderung beantragt und elf Beherbergungszimmer in einem Beherbergungsbetrieb geschaffen, sondern es finde auch ein Umbau von mehr als 50 % der Geschoßflächen statt. Es sei auch nicht nachvollziehbar, wie die angeschlossenen Zimmer im Nebenhaus, S., die in der Bauanzeige nicht sichtbar seien, einbezogen würden.

Hinsichtlich des Ausmaßes der Umbauarbeiten wurde vom Architekt ZT Dipl.-Ing. B. vom 24.07.2017 eine Berechnung hinsichtlich der Abänderungen vorgelegt. Es würde sich auch die Stellplatzverpflichtung aufgrund der Zimmer im Beherbergungsbetrieb ändern, sodass auch deshalb eine Bauanzeige gemäß § 62 Abs. 1 lit. 4 BO nicht zulässig sei.

Die mittlerweile installierte Fußbodenheizung sei nicht angegeben, der Fußbodenaufbau habe sich gravierend geändert und Kellerdecken mehrfach durchbohrt und beschädigt. Auch sonst werden verschiedene Abänderungen vom Bestand durchgeführt, die aus den Einreichplänen nicht zu entnehmen sei.

Aufgrund des vorgelegten Gutachtens des Architekten ergebe sich sohin, dass 52,52 % der Geschoßflächen bearbeitet und beplant worden seien. Im Sinne des Erkenntnisses des VwGH vom 27.08.2014 zur GZ. 2012/05/0216 sei eine Umwidmung in Beherbergungsstätten mittels Bauanzeige ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung und ohne Einbindung von Nachbarn nicht zulässig,

da sowohl die Liegenschaftseigentümer als auch die Nachbarn gehindert seien, ihre Rechte geltend zu machen. Durch diese Vorgehensweise bestünde die Möglichkeit, sämtliche Schutzbestimmungen der BO zu umgehen. Insbesondere würde aus der Umwidmung resultierende Emissionen nicht überprüft werden.

Weder die Baubehörde noch der Bauwerber nahmen zur Beschwerde Stellung.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen wie folgt:

Aufgrund des vorliegenden Plans Nr. .../16 vom 07.10.2016, der den beiden Bauanzeigen zu Grunde liegt, ist unzweifelhaft zu erkennen, dass in einem Teil der Liegenschaft im Erdgeschoß und im ersten Stock ein Beherbergungsbetrieb mit insgesamt elf Zimmern geplant ist, wobei auch ein Foyer und eine Rezeption, Duschen und WCs geplant werden. Ein Windfang sollen in den Wohnbereichen integriert werden. Des Weiteren soll die durchbrochene Feuermauer an der Grundgrenze mit einer Mauer verschlossen werden, wobei keine Feuermauer geplant ist.

Die beiden geplanten Geschoßumbauten beinhalten eine Umwidmung der Räumlichkeiten von einem Bürogebäude in einen Beherbergungsbetrieb. Aus der Berechnung des Gutachtens des Architekten Ziviltechniker Dipl.-Ing. B. ergibt sich ein geplanter Umbau von zumindest 52,52 % der Geschoßflächen. Die Berechnungen sind nachvollziehbar und wurden weder von Behördenseite noch vom Bauwerber bestritten.

Rechtliche Erwägungen:

Die wesentlichen Bestimmungen der Bauordnung lauten:

**„Ansuchen um Baubewilligung**

**§ 60.** (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a 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 benützt 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 m<sup>2</sup> 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 Dachgauben. 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 Geschöß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschöß gilt nicht als Umbau.

[...]

- 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.

[...]“

#### „Bauanzeige

§ 62. (1) Eine Bauanzeige genügt für

1. den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern und Sanitäranlagen, auch wenn durch eine Be- und Entlüftung des Raumes eine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks bewirkt wird;
2. Loggienverglasungen;  
den Austausch von Fenstern und Fenstertüren gegen solche anderen Erscheinungsbildes (Konstruktion,
3. Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen) sowie den Austausch von Fenstern und Fenstertüren in Schutzzonen;
4. alle sonstigen Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken (§60 Abs. 1 lit. c), die keine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirken, nicht die Umwidmung von Wohnungen betreffen und keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen.

[...]

(4) 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 binnen sechs Wochen ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss einer Ausfertigung der Unterlagen zu untersagen. In diese Frist wird die Dauer eines Verfahrens zur Mängelbehebung gemäß § 13 Abs. 3 AVG, BGBl. Nr. 51/1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013, 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.

[...]“

Die relevante Bestimmung des Wiener Garagengesetz 2008 (WGarG 2008) lautet:

#### „Umfang der Verpflichtung

§ 50. (1) Für je 100 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Stellplatz zu schaffen. Bei Gebäuden für Beherbergungsstätten ist für je 5 Zimmereinheiten oder Appartements ein Stellplatz oder für je 30 Zimmereinheiten oder Appartements ein Busstellplatz zu schaffen. Bei Heimen, bei welchen Wohneinheiten bestehen oder vorgesehen sind, ist für je 10 Wohneinheiten ein Stellplatz zu schaffen.

[...]“

Beim Bauanzeigeverfahren handelt es sich wie beim 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. Die Übereinstimmung des Vorhabens mit den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere auch hinsichtlich des Verwendungszwecks und damit der Flächenwidmung, ist somit anhand des konkreten Projektes (z.B. Baubeschreibung, Pläne, etc.) zu prüfen. Auf Umstände, die in den dem konkreten Projekt zugrunde liegenden Unterlagen keine Deckung finden, kann eine Versagung nicht gestützt werden (Hinweis VwGH vom 28.05.2005, 2012/05/0208, mwN). Gleiches muss für die Frage der Bauanzeige- bzw. Bewilligungspflicht eines Bauvorhabens gelten (VwGH 08.04.2014, 2012/05/0138).

Durch den geplanten Umbau und Umwidmung in einen Beherbergungsbetrieb mit elf Zimmern wird die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, wie dies auch aus dem von den Beschwerdeführern vorgelegten Gutachten zu entnehmen und festzustellen war, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude in diesem Bereich des Erdgeschoßes und des Obergeschoßes als ein anderes anzusehen ist (vgl. VwGH 31.05.2017, Ro 2016/13/0016).

Die geplante Umwidmung in einen Beherbergungsbetrieb für elf Beherbergungszimmer bedeutet eine (wesentliche) funktionelle Andersartigkeit der Nutzung der Räume und der geplanten Abänderungen umfassen mehr als 50% der Geschoßflächen. Durch das Verschließen der Feuermauer mit einer normalen Mauer an der Grundgrenze zwischen Gst.Nr. ... und Gst.Nr. ... wird darüber hinaus die Außenhaut verändert und Einfluss auf die Feuersicherheit haben kann.

Durch die Schaffung von elf Beherbergungszimmer in einem Beherbergungsbetrieb wird gem. § 50 Abs. 1 BO eine Stellplatzverpflichtung

ausgelöst und sind die entsprechenden Pflichtstellplätze vorzuschreiben. Sohin ist gem. § 62 Abs. 1 Z 4 BO eine Bauanzeige ausgeschlossen.

Diese geplanten Änderungen der Raumeinteilung und der Raumwidmungen, nach deren Durchführung das Gebäude in diesem Bereich als ein anderes anzusehen ist, bedürfen jedoch einer Baubewilligung, die beantragt werden muss und für die ein ordnungsgemäßes Bauverfahren unter Einbindung sämtlicher Nachbarn sowie Grundeigentümer durchzuführen ist. In diesem Zuge können die Nachbarn sowie die Grundeigentümer ihre subjektiv-öffentlichen Rechte im Sinne der Bauordnung geltend machen.

Es war sohin die Bauführung zu untersagen.

Eine Verhandlung erschien nicht erforderlich, da aus der Bauanzeige sämtliche Informationen zu entnehmen waren, insbesondere aus dem darauf fußenden Einreichplan, sodass ohne Verhandlung unstrittig die Feststellungen getroffen werden konnten und sohin nur die rechtliche Würdigung vorzunehmen war, sich jedoch keine komplexen Rechtsfragen zu lösen waren. In der Beschwerde wurden keine Rechts- oder Tatfragen von einer solchen Art aufgeworfen, dass deren Lösung eine mündliche Verhandlung erfordert hätte (VwGH 12.10.2007, 005/05/0265). Schließlich waren nur die aus dem Einreichplan der Bauanzeige zu entnehmenden Änderungen zu beurteilen.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

#### Hinweis

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer

Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Dr. Müller