



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38730
Telefax: (+43 1) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/077/2822/2024-17
Mag. A. B.

Wien, 16.05.2024

Geschäftsabteilung: VGW-R

..., C.-gasse 9A
Gst.Nr. ... in
EZ ..., Kat.Gem. D.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Oppel über die Beschwerde des Herrn Mag. A. B. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - ..., ..., vom 22.01.2024, Aktenzahl MA37/...-2024-1, mit welchem gemäß § 62 Abs. 4 Bauordnung für Wien (BO) die angezeigte Bauführung untersagt wurde,

zu Recht e r k a n n t :

- I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG wird der Beschwerde insoweit stattgegeben, als der beschwerdegegenständliche Bescheid behoben wird. Das darüberhinausgehende Begehren des Beschwerdeführers auf „Zustimmung zum Vorhaben“ und auf Kostenersatz wird als unzulässig zurückgewiesen.

- III. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des Gebäudes Wien, C.-gasse 9a, und hat bei der Magistratsabteilung 37 am 17.01.2024 eine Bauanzeige gemäß § 62 BauO für Wien eingebracht. Gegenstand der Bauanzeige sind bauliche Änderungen im Inneren des Gebäudes, wobei die konsensmäßig bestehende Wohnnutzfläche in kleinere Wohneinheiten („Smartwohnungen“) aufgeteilt werden soll.

Die Behörde hat mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid das Bauvorhaben untersagt. In der Begründung hat die Behörde im Wesentlichen ausgeführt, dass sich das gegenständliche dreigeschossige Gebäude (aufgrund eines bestehenden Konsenses) in der Widmung Grünland, Erholungsgebiet Parkanlage (Epk) befindet. Die gegenständlichen Baumaßnahmen würden über eine bloße Instandsetzung hinausgehen und eine bestandsverlängernde Maßnahme darstellen. Das Bauvorhaben sei daher unzulässig.

Der Beschwerdeführer hat gegen diesen Bescheid rechtzeitig Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben.

Es wurde am 13.05.2024 eine mündliche Verhandlung durchgeführt.

Der Beschwerdeführer hat mit Schreiben vom 14.05.2024 eine Stellungnahme übermittelt. Diese enthält nachgereichte Argumentationen des Beschwerdeführers, aus welchen Gründen die Untersagung des Bauvorhabens nach Ansicht des Beschwerdeführers rechtswidrig sei. Diese Stellungnahme hat das Verwaltungsgericht im Zuge der Ausfertigung des Erkenntnisses erreicht.

Das Verwaltungsgericht geht von folgendem entscheidungswesentlichen Sachverhalt aus:

Das gegenständliche gründerzeitliche Gebäude wurde im Jahr 1900 baubehördlich bewilligt. Insbesondere in den Jahren 1930 und 1935 wurden bauliche Änderungen bewilligt. Das Gebäude ist mehrgeschossigen und weist eine Nutzung zu Geschäfts- und Wohnzwecken auf, welche zumindest bis zum Jahr 1935 zurückgereicht.

Der derzeit gültige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan - das ist das Plandokument ..., Pr. Zl. ... vom 29.06.2011 – weist für die Liegenschaft, auf der sich das Gebäude befindet, die Flächenwidmung Grünland, Erholungsgebiet Parkanlage (Epk) aus.

Für das gegenständliche Gebäude wurde zuletzt mit Bescheid vom 08.08.2007, MA 37/...-01/07, eine Bewilligung für bauliche Änderungen und für die Errichtung eines Dachgeschoßausbaues erteilt. In den Hauptgeschoßen sind überwiegend Wohnungen vorgesehen, die im Vergleich zum nunmehrigen Bauvorhaben über mehr Zimmer und größere Nutzflächen verfügen.

Das nunmehr angezeigte Bauvorhaben beschränkt sich inhaltlich darauf, dass die vorhandene Wohnnutzfläche in den Hauptgeschoßen in kleinere Wohneinheiten zerlegt wird. Dabei werden Zwischenwände zum Teil abgebrochen und zum Teil neu errichtet, Sanitätsräume im Bereich der Wohnnutzfläche neu geschaffen und sonstige Änderungen (Türdurchbrüche, Änderungen von Raumwidmungen wie zum Beispiel die Schaffung von Abstellräumen) durchgeführt.

Der Zweck des Bauvorhabens liegt in der Bewirtschaftung des Gebäudes und einer vom Beschwerdeführer intendierten Adaptierung an eine verstärkte Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten in dem von ihm adressierten Kundenkreis.

Das Bauvorhaben umfasst keine Änderungen der Außenhaut des Gebäudes, keine Ausweitung der Wohnnutzfläche und keine baulichen Maßnahmen, die auf eine Verlängerung der bautechnischen Nutzungsdauer des Gebäudes abzielen. Bei dem Gebäude selbst handelt es sich um ein in das Jahr 1900 zurückreichendes Gründerzeithaus mit bestehendem Baukonsens.

Bei der Beweiswürdigung hat das Gericht erwogen:

Der entscheidungswesentliche Sachverhalt ergibt sich schlüssig und nachvollziehbar aus der Hauseinlage, dem Behördenakt, dem verwaltungsgerichtlichen Akt, dem Vorbringen der Verfahrensparteien und der durchgeführten mündlichen Verhandlung.

In rechtlicher Hinsicht hat das Verwaltungsgericht erwogen:

Gemäß § 6 Abs. 4 BauO für Wien in der zum Zeitpunkt der Einbringung der Bauanzeige geltenden Fassung sind Parkschutzgebiete bestimmt für das Anlegen von Gartenanlagen. Parkschutzgebieten dürfen nur die nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zulässigen Bauwerke errichtet werden.

Das gegenständliche mehrgeschossige Gebäude liegt in der Widmung Grünland, Erholungsgebiet Parkanlage (Epk) und entspricht damit nicht der aktuell gültigen Flächenwidmung. Auf Grund eines bestehenden Konsenses ist das Gebäude jedoch rechtmäßig.

Auf Grund des § 60 Abs. 1 lit. d Bauordnung für Wien unterliegen Gebäude, die vor dem 01.01.1945 errichtet worden sind, einem besonderen Bestandsschutz, der mit weitgehenden Erhaltungspflichten des Gebäudeeigentümers einhergeht. Soweit an der Erhaltung eines vor dem 01.01.1945 errichteten Gebäudes aus Gründen des örtlichen Stadtbildes ein öffentliches Interesse besteht, ist ein etwaiger Abbruch bewilligungspflichtig. Eine solche Bewilligung kann insbesondere im Fall des Vorliegens von wirtschaftlicher Abbruchreife erteilt werden. Mit der Bauordnungsnovelle 2023 hat der Landesgesetzgeber in der nunmehr geltenden Fassung des § 60 Abs. 1 lit. d Bauordnung für Wien unter anderem ergänzt, dass für die Beurteilung des Vorliegens von wirtschaftlicher Abbruchreife unter anderem Ertragserzielungspotentiale am Bauwerk zu berücksichtigen sind.

Das gegenständliche Gebäude wurde vor dem 01.01.1945 errichtet. Etwaige Anhaltspunkte für die etwaige Annahme, dass an der Erhaltung des Gebäudes aus Gründen des örtlichen Stadtbildes kein öffentliches Interesse bestehen würde, sind nicht hervorgekommen. Der Beschwerdeführer ist daher nach der zitierten Bestimmung grundsätzlich verpflichtet, das gegenständliche Gebäude zu erhalten und dabei, insbesondere zur Vermeidung des Eintritts von wirtschaftlicher Abbruchreife, Ertragserzielungspotentiale am Bauwerk zu nutzen.

Die Behörde führt in dem beschwerdegegenständlichen Bescheid aus, dass das gegenständliche Bauvorhaben über bloße Instandsetzung (und damit wohl auch

über Instandhaltung) hinausgehen würde. Die Behörde legt damit dem Begriff der Instandsetzung eine auf bautechnische Aspekte beschränkte Bedeutung zu Grunde.

Insbesondere aus dem Zusammenhang mit der oben ausgeführten Erhaltungspflicht von vor dem 01.01.1945 errichteten Gebäuden ist jedoch ersichtlich, dass die Instandhaltung und Instandsetzung von Gebäuden auch wirtschaftliche Aspekte umfasst, die darin liegen, in bestimmten Grenzen Ertragserzielungspotentiale am Bauwerk zu nutzen und insoweit flexibel auf Marktverhältnisse reagieren zu können.

Ein solches Recht, das Gebäude in bestimmten Grenzen wirtschaftlich zu nutzen und dabei in bestimmten Grenzen flexibel auf Marktverhältnisse reagieren zu können, ergibt sich auch aus dem bestehenden Konsens in Verbindung mit dem vom Beschwerdeführer zutreffend angesprochenen Grundrecht auf Eigentum.

Es mag zutreffen, dass diese Grenzen überschritten sein mögen, falls das Bauvorhaben eine Vergrößerung des Gebäudes insbesondere durch Zubau, eine Vergrößerung der Wohnnutzfläche oder sonstige Ausweitungen des Konsenses vorsehen würde.

Die projektgegenständlichen Änderungen der Aufteilung der Wohnnutzfläche in Wohnungen ist gegenüber dem Umfang des bestehenden Konsenses insoweit neutral, als die Wohnnutzfläche unverändert bleibt und lediglich im Gebäudeinneren anders aufgeteilt wird. Eine Ausweitung des bestehenden Konsenses liegt daher im Anlassfall nicht vor.

Die Änderung der Aufteilung der Wohnnutzfläche stellt entgegen der Begründung des beschwerdegegenständlichen Bescheids keine bestandsverlängernde Maßnahme dar. Insbesondere ist eine etwaige daraus resultierende Vermehrung der Zahl der Wohnungsmieter keine bestandsverlängernde Maßnahme.

Das Vorbringen des Behördenvertreters in der mündlichen Verhandlung, dass es umso schwieriger werde, ein Gebäude für einen Abbruch bestandsfrei zu bekommen, je mehr Mieter Bestandsverträge betreffend das Gebäude haben, mag

zwar sachverhältnismäßig zutreffen. Die Frage, wie ein Gebäudeeigentümer ein Gebäude für einen gegebenenfalls beabsichtigten Abbruch frei bekommt, ist jedoch eine zivilrechtliche Frage. Darüber hinaus ist der Beschwerdeführer, wie oben bereits ausgeführt wurde, bei dem gegenständlichen, vor dem 01.01.1945 errichteten Gebäude sogar gehalten, Ertragserzielungspotentiale am Bauwerk zu nutzen und damit in wirtschaftlicher Hinsicht „bestandsverlängernde“ Maßnahmen zu treffen. Die diesbezügliche Begründung der Behörde geht daher ins Leere.

Zu der von der Behörde angesprochenen Bestimmung des § 60 Abs. 3 BauO für Wien hat das Verwaltungsgericht erwogen, dass diese Bestimmung lediglich regelt, unter welchen Voraussetzungen Bestimmungen des Bebauungsplans der Zulässigkeit von Bauführungen gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BauO für Wien nicht entgegenstehen. Für die hier entscheidungswesentliche Rechtsfrage, unter welchen Voraussetzungen Bestimmungen der Flächenwidmung der Zulässigkeit von Bauführungen nicht entgegenstehen, ist die genannte Bestimmung schlicht nicht einschlägig. Für eine etwaige Unzulässigkeit einer Bauführung aus dem Grund der Flächenwidmung kann daher aus dieser Bestimmung nichts gewonnen werden.

Die gegenständliche vorliegende Flächenwidmung Grünland, Erholungsgebiet Parkanlage (Epk) stünde jedenfalls einer etwaigen Ausweitung des gegenständlichen Konsenses für ein Gebäude mit gemischter Nutzung zu Wohn- und Geschäftszwecken entgegen. Einer bloßen Bewirtschaftung des Gebäudes und damit verbundenen Änderungen im Inneren des Gebäudes wie gegenständlich einer Änderung der Aufteilung der konsensmäßig bereits vorhandenen Wohnnutzfläche des Gebäudes in kleinere Wohneinheiten steht diese Flächenwidmung jedoch nicht entgegen.

Eine gegenteilige Auslegung würde insoweit tief in das Eigentumsrecht eingreifen, als dem Gebäudeeigentümer damit die Möglichkeit genommen würde, im Rahmen der Bewirtschaftung des Gebäudes auf Änderungen der Marktlage und der Nachfrage reagieren zu können. Es solche Auslegung würde eine gewisse „Versteinerung“ des Angebotes des Gebäudeeigentümers an den Markt bewirken, die in entsprechenden Fällen sogar bewirken könnte, dass der Gebäudeeigentümer an das Anbieten von nicht mehr nachgefragten Leistungen (z.B. Anbieten von

Aufstellungsflächen für Großrechenanlagen der Informationstechnologie) gebunden sein könnte, da ihm bei dieser Rechtsansicht die Möglichkeit genommen wäre, durch anzeigepflichtige Baumaßnahmen im Inneren des Gebäudes seine Bewirtschaftung des Gebäudes zu ändern. Ein so weiter Eingriff in das Eigentumsrecht des Gebäudeeigentümers ist dem Gesetzgeber nach Ansicht des Verwaltungsgerichts nicht zu unterstellen.

Zu der vom Beschwerdeführer mit Schreiben vom 14.05.2024 übermittelten Stellungnahme genügt es, festzuhalten, dass diese Stellungnahme auf den Ausgang des Beschwerdeverfahrens keinen Einfluss hatte. Der Beschwerdeführer hat in dieser Stellungnahme im Wesentlichen argumentiert, warum seiner Ansicht nach die Untersagung des Bauvorhabens mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid rechtswidrig sei. Das Verwaltungsgericht ist zu diesem Ergebnis jedoch bereits aus den oben ausgeführten Gründen gekommen, weshalb die nachgereichte Argumentation des Beschwerdeführers mit dem genannten Schreiben am Ausgang des Beschwerdeverfahrens nichts zu ändern vermochte.

Weiters ist auszuführen:

Der Beschwerdeführer hat in seiner Beschwerde unter Punkt 14 „die umgehende Zustimmung der MA 37 zur vorgelegten Bauanzeige“ beantragt. Dazu ist einerseits auszuführen, dass § 62 BauO für Wien lediglich in den Abs. 3 und Abs. 4 die Möglichkeit vorsieht, das Bauvorhaben innerhalb der dort geregelten Fristen gegebenenfalls zu untersagen. Gemäß § 62 Abs. 6 BauO für Wien gilt das Bauvorhaben als genehmigt, wenn innerhalb der gesetzlichen Frist keine Untersagung erfolgt. Der Antrag auf „Zustimmung der MA 37“ ist bereits aus diesem Grunde unzulässig. Darüber hinaus geht im Beschwerdeverfahren mit der Vorlage der Beschwerde durch die Behörde die Zuständigkeit, über die Beschwerde inhaltlich zu entscheiden, auf das Verwaltungsgericht über und wäre die Behörde im Beschwerdeverfahren ab der Vorlage der Beschwerde daher auch funktionell unzuständig, dem Bauvorhaben eine allfällige ausdrückliche Zustimmung zu erteilen. Das diesbezügliche Beschwerdebegehren war daher als unzulässig zurückzuweisen.

Zum Antrag, zur mündlichen Verhandlung die im Punkt 15 der Beschwerde angeführten Mitarbeiter der Baubehörde als Zeugen zu laden, genügt es festzuhalten, dass keine Beweisfrage bestanden hat, die eine solche Zeugenladung erforderlich gemacht hätte.

Zum Antrag des Beschwerdeführers auf Kostenersatz im Punkt 17 der Beschwerde ist auszuführen, dass gemäß § 74 Abs. 1 AVG die Beteiligten im Verwaltungsverfahren die ihnen erwachsenden Kosten selbst zu tragen haben, soweit nicht gesetzlich anderes bestimmt ist. Eine von der zitierten Bestimmung abweichende gesetzliche Bestimmung, auf die ein etwaiger Kostenersatzanspruch des Beschwerdeführers gestützt werden könnte, besteht nicht und wurde vom Beschwerdeführer auch nicht vorgebracht. Darüber hinaus ist der Antrag auf Kostenersatz auch „leer“ in dem Sinne, als der Beschwerdeführer in seinem Antrag auf Kostenersatz keine Kosten angeführt hat. Der Antrag auf Kostenersatz ist aus diesen Gründen unzulässig.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

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.

B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an

den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten, sofern gesetzlich nicht anderes bestimmt ist.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen.

Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. 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.