



**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
ERV-Anschriftcode: Z011300
ERsB: 9110019835300

GZ: VGW-111/077/7413/2026-6
A.

Wien, 15.7.2026

Geschäftsabteilung: VGW-R

IM NAMEN DER REPUBLIK

gekürzte Ausfertigung
gemäß § 29 Abs. 5 VwGVG

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. OPPEL über die Beschwerde der A., vertreten durch Rechtsanwälte, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Kleinvolumige Bauvorhaben, vom 11.03.2026, Zl. ..., wegen einer Angelegenheit gemäß § 62 Abs. 4 Bauordnung für Wien (BO für Wien), nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 23.6.2026

zu Recht e r k a n n t:

- I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG wird die Beschwerde abgewiesen und der beschwerdegegenständliche Bescheid bestätigt.
- II. Die ordentliche Revision ist zulässig.

Wesentliche Entscheidungsgründe:

Folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt steht fest:

Das Gebäude an der Adresse Wien, B.-gasse wurde im Jahr 1960 errichtet und befindet sich in einer Schutzzone. Es weist eine schlichte, nicht gegliederte Fassade und Kunststofffenster in 2-fach Verglasung auf. Die Außenmauer besteht aus Betonstein ohne zusätzliche Wärmedämmung.

Das eingereichte Projekt umfasst die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung mit einer Dicke von 20 cm an der Fassade, sowie den Austausch der Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung gegen Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung.

Die Farbe und das Erscheinungsbild der Fassaden sollen unverändert bleiben. Auch das Erscheinungsbild der Fenster soll unverändert bleiben. Die Relation der Fenster zur Fassade bleibt dadurch unverändert, dass die Fenster im selben Ausmaß nach Außen verlegt werden, wie die Zunahme der Dicke der Außenmauern durch die nachträgliche Wärmedämmung.

Die geplante Baumaßnahme würde bewirken, dass sich die Dimensionen des Gebäudes ändern. Das Gebäude vergrößert sich in seinen Außenmaßen in seiner Gesamtheit durch die nachträgliche Anbringung der Wärmeschutzfassade. Die geplante Baumaßnahme bewirkt weiters, dass sich die Relationen des Gebäudes als Ganzes zu Fluchtlinien, Baulinien und der gleichen verändert.

In Schutzzone ist allgemein unter anderem die Relation der Gebäude zueinander von Bedeutung, zumal oft Gebäudegruppen zueinander ein Ensemble bilden. Wird an einzelnen Gebäuden in einer Schutzzone eine Wärmedämmung angebracht, an anderen Gebäuden aber nicht, dann kann das Auswirkungen auf das Zusammenwirken der Gebäude als Ensemble haben. Für den Anlassfall wurde nicht ermittelt und steht nicht fest, ob das gegenständliche Gebäude Teil eines Ensembles ist bzw. ob und welche Wechselwirkungen es mit anderen Gebäuden in der unmittelbaren Umgebung eingeht.

Eine positive Voreinschätzung des Bauvorhabens durch einen sachverständigen Mitarbeiter der MA 19 liegt im Akt auf, weshalb eine positive Begutachtung des Vorhabens durch die MA 19 wahrscheinlich erscheint, aber noch nicht als eingeholte Stellungnahme vorliegt.

Rechtlich ist auszuführen, dass gemäß § 62 Abs. 1 Z 4 BO eine Bauanzeige nur dann ausreicht, wenn das Bauvorhaben u.a. keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirkt. Anderenfalls ist eine Bewilligung gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO erforderlich.

Die Beschwerdeführerin stützt ihre Rechtsansicht, dass keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes vorliege, im Wesentlichen darauf, dass das Gebäude nach der projektgegenständlichen thermischen Sanierung exakt gleich aussehen würde wie vor der Sanierung.

Das Verwaltungsgericht hat dazu erwogen, dass im § 62 Abs. 1 Z 4 BO unter „keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes“ nur Änderungen gemeint sind, die sich auf eng begrenzte Teile des Gebäudes beschränken. So führen etwa in der Praxis zahlreiche Baumaßnahmen im Inneren einer Wohnung auch zu einer Änderung der äußeren Gestaltung des Gebäudes, indem z.B. eine Entlüftung nach Außen vorgesehen oder eine Türe oder ein Fenster geändert oder eine sonstige eng begrenzte Änderung an der Außenhaut des Gebäudes vorgenommen wird. Nach Einschätzung des Gerichtes sind von der zitierten Bestimmung vor allem Änderungen dieser umfangsmäßig begrenzten Art erfasst.

Änderungen, die die Erscheinung des Gebäudes in seiner Gesamtheit erfassen, sind hingegen wesentliche Änderungen. In Schutzzonen kommt unter anderem einem etwaigen Zusammenwirken von Gebäuden als Ensemble besondere Bedeutung zu. Änderungen eines Gebäudes durch Anbringung einer nachträglichen Wärmedämmung an der Außenhaut, um die sich das Gebäude in seiner Breite um jeweils 20 cm (pro Fassadenfläche) vergrößert, stellen daher in Schutzzonen wesentliche Änderungen dar und bedürfen einer Baubewilligung gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO.

Die Abgrenzung, ob die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung im Ausmaß von 20 cm in einer Schutzzone bewilligungspflichtig oder bloß anzeigepflichtig ist, kann nicht davon abhängen, ob das zu sanierende Gebäude Teil eines Ensembles ist, und, ob die damit verbundenen Änderungen in den Dimensionen des Gebäudes vor allem im Hinblick auf die Dimensionen von anderen Gebäuden störend in Erscheinung treten. Die Abgrenzung der Bewilligungspflicht gegenüber einer bloßen Anzeigepflicht gemäß § 62 Abs. 1 Z 4 BO ist daher generalisierend dahingehend vorzunehmen, dass die Anbringung von Wärmedämmungen der gegenständlichen Art in Schutzzeiten bewilligungspflichtig gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO ist.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die ordentliche Revision war zuzulassen, weil die zu lösende Rechtsfrage allgemein für die Frage der Abgrenzung von Bewilligungspflicht und Anzeigepflicht bei der nachträglichen Anbringung von Wärmedämmungen in Schutzzeiten an der Außenhaut des Gebäudes von Bedeutung ist, höchstgerichtliche Rechtsprechung zu dieser Frage, soweit ersichtlich, fehlt und zumindest vom Gesetzeswortlaut her unterschiedliche Rechtsansichten argumentierbar sind. Nach Einschätzung des VGW liegt daher eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor.

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 23.6.2026 in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt und sodann das Erkenntnis mit den wesentlichen Entscheidungsgründen verkündet.

Die in der Verhandlung angefertigte Niederschrift, der eine Belehrung gemäß § 29 Abs. 2a VwGVG angeschlossen war, wurde sämtlichen Verfahrensparteien zugestellt. 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.

Dr. OPPEL