

TE Vwgh Erkenntnis 2015/6/23 2013/05/0136

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.06.2015

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbilschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
001 Verwaltungsrecht allgemein;

Norm

BauO Wr §128;
BauO Wr §129 Abs10;
BauO Wr §60 Abs1 litc;
BauO Wr §62 Abs1 Z4;
BauO Wr §70;
BauRallg;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bernegger und den Hofrat Dr. Enzenhofer sowie die Hofrätin Dr. Pollak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Lorenz, über die Beschwerde der Dr. B B-D in W, vertreten durch Dr. Michael Mohn, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Zelinkagasse 2/13, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 26. Juni 2013, Zl. BOB - 333918/2013, betreffend einen Bauauftrag (weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bernegger und den Hofrat Dr. Enzenhofer sowie die Hofrätin Dr. Pollak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Lorenz, über die Beschwerde der Dr. B B-D in W, vertreten durch Dr. Michael Mohn, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Zelinkagasse 2/13, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 26. Juni 2013, Zl. BOB - 333918 aus 2013,, betreffend einen Bauauftrag (weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 57,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

l.römisch eins.

Die Beschwerdeführerin ist Miteigentümerin der Liegenschaft mit der Adresse S.-Gasse 31 in Wien.

Der Magistrat der Stadt Wien (im Folgenden: Magistrat), Magistratsabteilung (im Folgenden: MA) 37, führte an dieser Adresse am 13. August 2012 eine Verhandlung zwecks "Konsensüberprüfung des 1. und 2. Stockwerkes des Hauses 1" durch. Laut der diesbezüglichen Verhandlungsschrift bestehe der Wintergarten in Massivbauweise anstatt in einer verglasten Konstruktion und sei der Rauchfangkehreraufstieg an der Nordseite nicht vorhanden. Das süd- und das westseitige Geländer der Terrasse (46,70 m²) im 2. Stock seien in Massivbauweise anstatt als Glasgeländer ausgeführt, im 2. Stock an der Nordostecke sei die Dachfläche nicht vorhanden, und die bewilligte Gaube an der Nordseite sei bis an die Ostfassade erweitert worden, wodurch im Eckbereich ein Zubau vorliege. Weiters seien die Fenster im 1. und im 2. Stock hinsichtlich der Größe, Anzahl und Anordnung gegenüber der Bewilligung verändert worden.

Mit Bescheid vom 29. August 2012 erteilte der Magistrat den Eigentümern dieses Gebäudes, darunter der Beschwerdeführerin, gemäß § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) den Auftrag, den gesamten 1. und 2. Stock des Hauses 1 entsprechend der Baubewilligung vom 14. Juni 2006 herzustellen. Mit Bescheid vom 29. August 2012 erteilte der Magistrat den Eigentümern dieses Gebäudes, darunter der Beschwerdeführerin, gemäß Paragraph 129, Absatz 10, der Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) den Auftrag, den gesamten 1. und 2. Stock des Hauses 1 entsprechend der Baubewilligung vom 14. Juni 2006 herzustellen.

Mit Bescheid der Bauoberbehörde für Wien (im Folgenden: belangte Behörde) vom 20. Februar 2013 wurde der Bescheid vom 29. August 2012 aufgrund der von der Beschwerdeführerin dagegen erhobenen Berufung mit der Begründung aufgehoben, dass der Bauauftrag zu unkonkret und nicht vollzugstauglich sei.

Mit Bescheid vom 3. April 2013 erteilte der Magistrat sodann gemäß § 129 Abs. 10 BO (u.a.) der Beschwerdeführerin als Miteigentümerin der genannten Liegenschaft den folgenden Auftrag: Mit Bescheid vom 3. April 2013 erteilte der Magistrat sodann gemäß Paragraph 129, Absatz 10, BO (u.a.) der Beschwerdeführerin als Miteigentümerin der genannten Liegenschaft den folgenden Auftrag:

"1. Der Wintergarten im 1. Stock an der West-Südseite ist
gemäß Bewilligung vom 14.6.2006, Zl: ... (verglaste Konstruktion)
herzustellen.

2. Der Rauchfangkehreraufstieg an der Nordseite ist gemäß
Bewilligung vom 14.6.2006, Zl: ... herzustellen.

3. Das süd- und westseitige Geländer in Massivbauweise der
Terrasse 46,70m² im 2. Stock ist zu entfernen und es ist das
Glasgeländer gemäß Bewilligung vom 14.6.2006, Zl: ... herzustellen.

4. Der nichtbewilligte Zubau (bewilligte Gaube ist bis zur
Ostfassade verlängert) an der Nordseite ist zu entfernen und es
ist die Dachfläche im Bereich der Küche 11,06m² an der Nord-
Ostecke gemäß Bewilligung vom 14.6.2006, Zl: ... herzustellen.

5. Die Fenster im 1.Stock und 2.Stock sind hinsichtlich der
Größe, der Anzahl und der Position gemäß Bewilligung vom
14.6.2006, Zl: ... herzustellen.

Die Maßnahme nach Punkt 1 bis 5 sind binnen 6 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.

Die Erfüllung des Auftrages ist bei diesem Amt zu melden."

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde gemäß § 66 Abs. 4 AVG die von der Beschwerdeführerin gegen den Bescheid vom 3. April 2013 erhobene Berufung als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid mit der

Maßgabe bestätigt, dass der letzte Satz des Spruches entfalle. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG die von der Beschwerdeführerin gegen den Bescheid vom 3. April 2013 erhobene Berufung als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass der letzte Satz des Spruches entfalle.

Begründend führte die belangte Behörde aus, nach den Feststellungen des bautechnischen Amtssachverständigen im erstinstanzlichen Verfahren seien die gegenständlichen Bauführungen abweichend von der Bewilligung vom 14. Juni 2006 hergestellt worden. Gegenteiliges könne auch dem Berufungsvorbringen nicht entnommen werden. Die Ausführungen, dass der als Wintergarten in Form einer Glaskonstruktion bewilligte Bauteil nunmehr in den Umriss der Wohnung integriert und derart in Leichtbauweise errichtet worden sei, dass er dem Erscheinungsbild in der Einreichplanung nahekomme, zeigten nicht auf, dass der Bauteil entsprechend der Baubewilligung errichtet worden sei. Dies treffe auch auf die Ausführungen betreffend die der Terrasse vorgelagerte "Holzlattenkonstruktion" oder das Erscheinungsbild des bestehenden Wintergartens zu. Im Gegenteil ließen diese darauf schließen, dass der Bauteil - auch im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild - anders als bewilligt errichtet worden sei. Gleiches gelte für die in Massivbauweise errichteten Geländer und die Vergrößerung der Dachgaube. Zudem werde nicht in Abrede gestellt, dass die Fenster (teilweise) in Größe, Anzahl und Position anders und der Rauchfangkehreraufstieg, der Teil der Baubewilligung sei und die notwendige Zugänglichkeit sicherstelle, nicht hergestellt worden seien. Da jede der gegenständlichen baulichen Abänderungen (wie sie den einzelnen Aufträgen des angefochtenen Bescheides zugrunde lägen) das äußere Ansehen des Wohngebäudes ändere, bedürften sie gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO einer Baubewilligung. Das Fehlen der baubehördlichen Bewilligung bewirke, dass die baulichen Abänderungen vorschriftswidrig im Sinne des § 129 Abs. 10 BO seien. Da die Baubewilligung bisher unbestritten nicht erwirkt worden sei, sei der diesbezügliche Beseitigungsauftrag unter anderem an die Beschwerdeführerin als Miteigentümerin des Bauwerkes zu richten. Wenn in der Berufung vorgebracht werde, die baulichen Abänderungen seien aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich gewesen, so ändere dies nichts an deren Vorschriftswidrigkeit. Die baulichen Abänderungen bewirkten eine Änderung des äußeren Ansehens des Wohngebäudes und überschritten somit den Umfang des § 62 BO. Sie seien daher einer Anzeige (zur Kenntnisnahme) im Sinne des § 73 Abs. 3 BO nicht zugänglich, sondern bedürften eben gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO einer Baubewilligung. Auch wenn sie fälschlicherweise der Baubehörde im Rahmen der Fertigstellungsanzeige durch einen entsprechenden Bestandsplan zur Kenntnis gebracht worden seien, gälten sie nicht als im Sinne des § 73 Abs. 3 BO genehmigt, dies unabhängig davon, ob die Erstbehörde die Anzeige beanstandete oder nicht, weil eine Beanstandung nach dem Gesetzeswortlaut nicht gefordert sei. Ein derartiger, von der Baubewilligung abweichender Bestandsplan bewirke daher keinen baubehördlichen Konsens, sodass sich die Beschwerdeführerin darauf nicht berufen könne. Dabei könne dahingestellt bleiben, ob der Bestandsplan zur Berechnung der Nutzflächen der Mietobjekte herangezogen worden sei, weil dies für die Beurteilung der gegenständlichen Rechtsfrage nicht von Relevanz sei. Ebenso verhalte es sich mit der Frage, ob die baulichen Abänderungen in Abstimmung mit den Eigentümern des Wohngebäudes vorgenommen worden seien, weil dies nichts an der Vorschriftswidrigkeit im Sinne des § 129 Abs. 10 BO ändere. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sei im baupolizeilichen Auftragsverfahren nicht zu prüfen, ob die Möglichkeit der Erwirkung einer nachträglichen Bewilligung bestehe. Ein Beseitigungsauftrag sei daher auch dann zulässig, wenn ein Verfahren betreffend eine nachträgliche Baubewilligung anhängig sei. Die festgesetzte Erfüllungsfrist von sechs Monaten sei zur Durchführung der aufgetragenen Maßnahmen ausreichend und jedenfalls angemessen, und es sei die technische Durchführbarkeit der Arbeiten in dieser Frist von der Beschwerdeführerin auch nicht in Abrede gestellt worden. Im Übrigen sei darauf hinzuweisen, dass die Erfüllungsfrist auf die Rechtskraft des Bescheides abstelle, welche erst mit der Zustellung dieser Berufungserledigung eintrete. Begründend führte die belangte Behörde aus, nach den Feststellungen des bautechnischen Amtssachverständigen im erstinstanzlichen Verfahren seien die gegenständlichen Bauführungen abweichend von der Bewilligung vom 14. Juni 2006 hergestellt worden. Gegenteiliges könne auch dem Berufungsvorbringen nicht entnommen werden. Die Ausführungen, dass der als Wintergarten in Form einer Glaskonstruktion bewilligte Bauteil nunmehr in den Umriss der Wohnung integriert und derart in Leichtbauweise errichtet worden sei, dass er dem Erscheinungsbild in der Einreichplanung nahekomme, zeigten nicht auf, dass der Bauteil entsprechend der Baubewilligung errichtet worden sei. Dies treffe auch auf die Ausführungen betreffend die der Terrasse vorgelagerte "Holzlattenkonstruktion" oder das Erscheinungsbild des bestehenden Wintergartens zu. Im Gegenteil ließen diese darauf schließen, dass der Bauteil - auch im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild - anders als bewilligt errichtet worden sei. Gleiches gelte für die in Massivbauweise errichteten Geländer und die Vergrößerung der Dachgaube.

Zudem werde nicht in Abrede gestellt, dass die Fenster (teilweise) in Größe, Anzahl und Position anders und der Rauchfangkehreraufstieg, der Teil der Baubewilligung sei und die notwendige Zugänglichkeit sicherstelle, nicht hergestellt worden seien. Da jede der gegenständlichen baulichen Abänderungen (wie sie den einzelnen Aufträgen des angefochtenen Bescheides zugrunde lägen) das äußere Ansehen des Wohngebäudes ändere, bedürften sie gemäß Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, BO einer Baubewilligung. Das Fehlen der baubehördlichen Bewilligung bewirke, dass die baulichen Abänderungen vorschriftswidrig im Sinne des Paragraph 129, Absatz 10, BO seien. Da die Baubewilligung bisher unbestritten nicht erwirkt worden sei, sei der diesbezügliche Beseitigungsauftrag unter anderem an die Beschwerdeführerin als Miteigentümerin des Bauwerkes zu richten. Wenn in der Berufung vorgebracht werde, die baulichen Abänderungen seien aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich gewesen, so ändere dies nichts an deren Vorschriftswidrigkeit. Die baulichen Abänderungen bewirkten eine Änderung des äußeren Ansehens des Wohngebäudes und überschritten somit den Umfang des Paragraph 62, BO. Sie seien daher einer Anzeige (zur Kenntnisnahme) im Sinne des Paragraph 73, Absatz 3, BO nicht zugänglich, sondern bedürften eben gemäß Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, BO einer Baubewilligung. Auch wenn sie fälschlicherweise der Baubehörde im Rahmen der Fertigstellungsanzeige durch einen entsprechenden Bestandsplan zur Kenntnis gebracht worden seien, gälten sie nicht als im Sinne des Paragraph 73, Absatz 3, BO genehmigt, dies unabhängig davon, ob die Erstbehörde die Anzeige beanstandete oder nicht, weil eine Beanstandung nach dem Gesetzeswortlaut nicht gefordert sei. Ein derartiger, von der Baubewilligung abweichender Bestandsplan bewirke daher keinen baubehördlichen Konsens, sodass sich die Beschwerdeführerin darauf nicht berufen könne. Dabei könne dahingestellt bleiben, ob der Bestandsplan zur Berechnung der Nutzflächen der Mietobjekte herangezogen worden sei, weil dies für die Beurteilung der gegenständlichen Rechtsfrage nicht von Relevanz sei. Ebenso verhalte es sich mit der Frage, ob die baulichen Abänderungen in Abstimmung mit den Eigentümern des Wohngebäudes vorgenommen worden seien, weil dies nichts an der Vorschriftswidrigkeit im Sinne des Paragraph 129, Absatz 10, BO ändere. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sei im baupolizeilichen Auftragsverfahren nicht zu prüfen, ob die Möglichkeit der Erwirkung einer nachträglichen Bewilligung bestehe. Ein Beseitigungsauftrag sei daher auch dann zulässig, wenn ein Verfahren betreffend eine nachträgliche Baubewilligung anhängig sei. Die festgesetzte Erfüllungsfrist von sechs Monaten sei zur Durchführung der aufgetragenen Maßnahmen ausreichend und jedenfalls angemessen, und es sei die technische Durchführbarkeit der Arbeiten in dieser Frist von der Beschwerdeführerin auch nicht in Abrede gestellt worden. Im Übrigen sei darauf hinzuweisen, dass die Erfüllungsfrist auf die Rechtskraft des Bescheides abstelle, welche erst mit der Zustellung dieser Berufungserledigung eintrete.

Gegen diesen Bescheid richtet sich vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, den angefochtenen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und beantragte unter Verweis auf die Ausführungen im angefochtenen Bescheid, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

II.römisch zwei.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat erwogen: Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß Paragraph 12, Absatz eins, Ziffer 2, VwGG gebildeten Senat erwogen:

Auf den vorliegenden, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerdefall sind nach § 79 Abs. 11 letzter Satz VwGG idF BGBl. I Nr. 122/2013 die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen dieses Gesetzes weiter anzuwenden. Auf den vorliegenden, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerdefall sind nach Paragraph 79, Absatz 11, letzter Satz VwGG in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 122 aus 2013, die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen dieses Gesetzes weiter anzuwenden.

Die §§ 60, 62, 73 und 129 BO, LGBl. Nr. 11/1930, in der hier maßgeblichen Fassung LGBl. Nr. 46/2010 (vgl. in diesem Zusammenhang Art. II Abs. 2 der Techniknovelle 2012, LGBl. Nr. 64, wonach für im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Gesetzes bereits anhängige Verfahren die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen gelten) lauten auszugsweise wie folgt: Die Paragraphen 60, 62, 73 und 129 BO, Landesgesetzblatt Nr. 11 aus 1930, in der hier maßgeblichen Fassung Landesgesetzblatt Nr. 46 aus 2010, vergleiche, in diesem Zusammenhang Artikel römisch zwei, Absatz 2, der Techniknovelle 2012, Landesgesetzblatt, Nr. 64, wonach für im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Gesetzes bereits anhängige Verfahren die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen gelten) lauten auszugsweise wie folgt:

"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: Paragraph 60, (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die Paragraphen 62, 62 a, oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

...

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 Paragraph 62, (1) Eine Bauanzeige genügt für

1. den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern und Sanitäranlagen, auch unter Inanspruchnahme gemeinsamer Teile des Bauwerkes, soweit dies für eine ausreichende Be- und Entlüftung des Raumes und für die Herstellung einer Feuchtigkeitsisolierung erforderlich ist;

1. 2. Ziffer 2

Loggienverglasungen;

2. 3. Ziffer 3

den Austausch von Fenstern gegen solche anderen Erscheinungsbildes (Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen) sowie den Austausch von Fenstern in Schutzzonen;

4. alle sonstigen Bauführungen, die keine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirken, nicht die Umwidmung von Wohnungen betreffen und keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen.

..."

"Abweichungen von bewilligten Bauvorhaben

§ 73. ... Paragraph 73, ...

1. (3) Absatz 3, Abweichungen von Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, bedürfen keiner Baubewilligung bzw. Bauanzeige, sofern diese Abweichungen nur bauliche Änderungen darstellen, die von der Baubewilligung erfasste Gebäudeteile betreffen und den Umfang des § 62 Abs. 1, in Schutzzonen den des § 62 Abs. 1 Z 4, nicht überschreiten. Dadurch wird die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht verlängert. Derartige Abweichungen sind der Behörde spätestens im Rahmen der Fertigstellungsanzeige zur Kenntnis zu bringen, wobei sie im Ausführungsplan farblich und der bewilligte Bestand grau darzustellen sind.

§ 62a Abs. 7 gilt sinngemäß. "Abweichungen von Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen,

bedürfen keiner Baubewilligung bzw. Bauanzeige, sofern diese Abweichungen nur bauliche Änderungen

darstellen, die von der Baubewilligung erfasste Gebäudeteile betreffen und den Umfang des Paragraph 62,

Absatz eins,, in Schutzzonen den des Paragraph 62, Absatz eins, Ziffer 4,, nicht überschreiten. Dadurch wird die

Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht verlängert. Derartige Abweichungen sind der Behörde

spätestens im Rahmen der Fertigstellungsanzeige zur Kenntnis zu bringen, wobei sie im Ausführungsplan farblich

und der bewilligte Bestand grau darzustellen sind. Paragraph 62 a, Absatz 7, gilt sinngemäß."

"Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauwerke

§ 129. ... Paragraph 129, ...

1. (10) Absatz 10, Jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften ist zu

beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für das eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine

Bauanzeige nicht rechtswirksam (§ 62 Abs. 6) erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde

Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder

die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. In Schutzzonen sind überdies Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen im Bebauungsplan, für die eine Baubewilligung weder nachgewiesen noch infolge des erinnerlichen Bestandes des Gebäudes vermutet werden kann, zu beheben und die Bauwerke und Bauwerksteile in stilgerechten und den Bebauungsbestimmungen entsprechenden Zustand zu versetzen. Lassen sich Art und Umfang von vermuteten Abweichungen von den Bauvorschriften nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Bauwerkes verpflichtet, über das Vorliegen der vermuteten Abweichungen und gegebenenfalls über deren Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muß durch die Behörde überprüfbar sein." Jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften ist zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für das eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam (Paragraph 62, Absatz 6,) erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. In Schutzzonen sind überdies Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen im Bebauungsplan, für die eine Baubewilligung weder nachgewiesen noch infolge des erinnerlichen Bestandes des Gebäudes vermutet werden kann, zu beheben und die Bauwerke und Bauwerksteile in stilgerechten und den Bebauungsbestimmungen entsprechenden Zustand zu versetzen. Lassen sich Art und Umfang von vermuteten Abweichungen von den Bauvorschriften nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Bauwerkes verpflichtet, über das Vorliegen der vermuteten Abweichungen und gegebenenfalls über deren Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muß durch die Behörde überprüfbar sein."

Die Beschwerde bringt vor, mit Schreiben vom 8. April 2013 sei der Beschwerdeführerin seitens der Baupolizei mitgeteilt worden, dass ihre Fertigstellungsanzeige unvollständig sei, Mängel bestünden und sie deshalb als nicht erstattet gelte. Die Beschwerdeführerin sei deshalb aufgefordert worden, um eine Planwechselbewilligung nach § 72 BO anzusuchen. In weiterer Folge seien die Beschwerdeführerin und ihr Ehegatte aufgefordert worden, einen neuen Prüferingenieur bzw. einen neuen Bauführer bekannt zu geben. Die Beschwerdeführerin und ihr Ehegatte würden dieser Aufforderung nachkommen und seien dabei, das Planwechselverfahren in enger Absprache mit der MA 37 durchzuführen. Damit stehe jedoch zweifellos fest bzw. sei mit den Urkunden belegt, dass das Bauverfahren derzeit noch nicht abgeschlossen sei. Der gegenständliche Abrissbescheid sei daher fälschlicherweise auf Basis eines abgeschlossenen Verfahrens erfolgt und als unzulässig anzusehen. Der Beschwerdeführerin bzw. deren Ehegatten könnten keine Säumnisse oder sonstigen Vorwürfe hinsichtlich des derzeit bestehenden Standes des Bauverfahrens angelastet werden. Die Behörde habe die ursprüngliche Fertigstellungsanzeige ohne Beanstandungen entgegengenommen. Im Nachhinein sei festgestellt worden, dass in dem dabei eingereichten Bestandsplan Abweichungen fälschlicherweise nicht rot, sondern grau dargestellt worden seien. Dies sei für die Beschwerdeführerin und deren Ehegatten als Laien nicht ersichtlich gewesen, welche sich dabei auf den ihrerseits beigezogenen Ziviltechniker verlassen hätten. Im Rahmen der Nutzwertberechnung durch die MA 50 sei Ende 2010 dieser Bestandsplan seitens der MA 37 genehmigt worden. Die dabei von der Behörde offensichtlich festgestellten Abweichungen vom Konsens seien nur auf der bei der MA 37 aufliegenden Parie des Bestandsplanes festgehalten. Die Beschwerdeführerin und ihr Ehegatte seien darüber jedoch nicht informiert worden. Sie hätten über die MA 50 nur die Information erhalten, dass der Bestandsplan nunmehr behördlich genehmigt sei und deshalb in weiterer Folge zur Berechnung der Nutzwerte verwendet werden könne. Die Beschwerdeführerin und ihr Ehegatte seien jedenfalls stets im guten Glauben gewesen, dass die Fertigstellungsanzeige ordnungsgemäß abgeschlossen worden sei, sodass sie jedenfalls kein Verschulden an der Mangelhaftigkeit der Fertigstellungsanzeige treffe. Die Beschwerde bringt vor, mit Schreiben vom 8. April 2013 sei der Beschwerdeführerin seitens der Baupolizei mitgeteilt worden, dass ihre Fertigstellungsanzeige unvollständig sei, Mängel bestünden und sie deshalb als nicht erstattet gelte. Die Beschwerdeführerin sei deshalb aufgefordert worden, um eine Planwechselbewilligung nach Paragraph 72, BO anzusuchen. In weiterer Folge seien die Beschwerdeführerin und ihr Ehegatte aufgefordert worden, einen neuen

Prüfingenieur bzw. einen neuen Bauführer bekannt zu geben. Die Beschwerdeführerin und ihr Ehegatte würden dieser Aufforderung nachkommen und seien dabei, das Planwechselverfahren in enger Absprache mit der MA 37 durchzuführen. Damit stehe jedoch zweifellos fest bzw. sei mit den Urkunden belegt, dass das Bauverfahren derzeit noch nicht abgeschlossen sei. Der gegenständliche Abrissbescheid sei daher fälschlicherweise auf Basis eines abgeschlossenen Verfahrens erfolgt und als unzulässig anzusehen. Der Beschwerdeführerin bzw. deren Ehegatten könnten keine Säumnisse oder sonstigen Vorwürfe hinsichtlich des derzeit bestehende Standes des Bauverfahrens angelastet werden. Die Behörde habe die ursprüngliche Fertigstellungsanzeige ohne Beanstandungen entgegengenommen. Im Nachhinein sei festgestellt worden, dass in dem dabei eingereichten Bestandsplan Abweichungen fälschlicherweise nicht rot, sondern grau dargestellt worden seien. Dies sei für die Beschwerdeführerin und deren Ehegatten als Laien nicht ersichtlich gewesen, welche sich dabei auf den ihrerseits beigezogenen Ziviltechniker verlassen hätten. Im Rahmen der Nutzwertberechnung durch die MA 50 sei Ende 2010 dieser Bestandsplan seitens der MA 37 genehmigt worden. Die dabei von der Behörde offensichtlich festgestellten Abweichungen vom Konsens seien nur auf der bei der MA 37 aufliegenden Parie des Bestandsplanes festgehalten. Die Beschwerdeführerin und ihr Ehegatte seien darüber jedoch nicht informiert worden. Sie hätten über die MA 50 nur die Information erhalten, dass der Bestandsplan nunmehr behördlich genehmigt sei und deshalb in weiterer Folge zur Berechnung der Nutzwerte verwendet werden könne. Die Beschwerdeführerin und ihr Ehegatte seien jedenfalls stets im guten Glauben gewesen, dass die Fertigstellungsanzeige ordnungsgemäß abgeschlossen worden sei, sodass sie jedenfalls kein Verschulden an der Mangelhaftigkeit der Fertigstellungsanzeige treffe.

Dazu ist Folgendes auszuführen:

Ob die in der Beschwerde genannte Fertigstellungsanzeige aufgrund einer Unvollständigkeit als nicht erstattet gegolten habe, kann dahingestellt bleiben, weil das Vorliegen einer ordnungsgemäßen Fertigstellungsanzeige für die Erteilung eines Bauauftrages gemäß § 129 Abs. 10 BO nicht Voraussetzung ist. Schon deshalb geht auch das Beschwerdevorbringen ins Leere, die Beschwerdeführerin und ihr Ehegatte seien im guten Glauben gewesen, dass die Fertigstellungsanzeige "ordnungsgemäß abgeschlossen" sei, und sie treffe kein Verschulden an der verzögerten Feststellung der Mangelhaftigkeit der Fertigstellungsanzeige. Auch kommt es im vorliegenden Zusammenhang nicht darauf an, ob die Beschwerdeführerin und ihr Ehegatte dabei sind, ein Planwechselverfahren in Absprache mit der MA 37 durchzuführen, weil nach ständiger hg. Judikatur (vgl. etwa das Erkenntnis vom 24. Juni 2014, Zl. 2011/05/0182, mwN) selbst ein eingebrachtes und noch nicht erledigtes Bauansuchen die Erlassung des baupolizeilichen Auftrages nicht hindern würde und im Übrigen in einem Bauauftragsverfahren die Frage der Bewilligungsfähigkeit des Bauwerkes nicht zu prüfen ist. Ob die in der Beschwerde genannte Fertigstellungsanzeige aufgrund einer Unvollständigkeit als nicht erstattet gegolten habe, kann dahingestellt bleiben, weil das Vorliegen einer ordnungsgemäßen Fertigstellungsanzeige für die Erteilung eines Bauauftrages gemäß Paragraph 129, Absatz 10, BO nicht Voraussetzung ist. Schon deshalb geht auch das Beschwerdevorbringen ins Leere, die Beschwerdeführerin und ihr Ehegatte seien im guten Glauben gewesen, dass die Fertigstellungsanzeige "ordnungsgemäß abgeschlossen" sei, und sie treffe kein Verschulden an der verzögerten Feststellung der Mangelhaftigkeit der Fertigstellungsanzeige. Auch kommt es im vorliegenden Zusammenhang nicht darauf an, ob die Beschwerdeführerin und ihr Ehegatte dabei sind, ein Planwechselverfahren in Absprache mit der MA 37 durchzuführen, weil nach ständiger hg. Judikatur vergleiche , etwa das Erkenntnis vom 24. Juni 2014, Zl. 2011/05/0182, mwN) selbst ein eingebrachtes und noch nicht erledigtes Bauansuchen die Erlassung des baupolizeilichen Auftrages nicht hindern würde und im Übrigen in einem Bauauftragsverfahren die Frage der Bewilligungsfähigkeit des Bauwerkes nicht zu prüfen ist.

Die Beschwerde bringt weiters vor, dass sich der Bescheid auf den der Bewilligung vom 14. Juni 2006 zugrundeliegenden Einreichplan beziehe und im Verlauf der Bauführung einige Abweichungen von diesem Einreichplan unumgänglich gewesen seien. Diese seien der Baubehörde am 30. April 2009 mittels Bestandsplan als Teil der Fertigstellungsanzeige angezeigt worden. Die Änderungen seien von einem Ziviltechniker als "den Umfang des § 73 Abs. 3 Bauordnung nicht überschreitend" eingestuft worden. Diese Beurteilung und die tatsächliche Bauführung seien seitens der MA 37 bei Abschluss des Bauverfahrens nicht beanstandet worden. Außerdem seien die Abweichungen Gegenstand einer rechtlichen Abstimmung zwischen der MA 50 und der MA 37 gewesen. Im Rahmen der Erstellung des neuen Nutzwertgutachtens der Liegenschaft sei die Frage zu klären

gewesen, ob der Bestandsplan als behördlich genehmigter Bauplan im Sinne des § 7 Abs. 3 WEG zur Berechnung der neuen Nutzflächen (Mietwerte) herangezogen werden könne. Dies sei von beiden Behörden positiv beschieden worden. Dementsprechend sei der bei der MA 37 aufliegende Bestandsplan gestempelt und im Nutzwertgutachten der MA 50 vom 6. Juni 2011 ausdrücklich festgehalten worden: Die Beschwerde bringt weiters vor, dass sich der Bescheid auf den der Bewilligung vom 14. Juni 2006 zugrundeliegenden Einreichplan beziehe und im Verlauf der Bauführung einige Abweichungen von diesem Einreichplan unumgänglich gewesen seien. Diese seien der Baubehörde am 30. April 2009 mittels Bestandsplan als Teil der Fertigstellungsanzeige angezeigt worden. Die Änderungen seien von einem Ziviltechniker als "den Umfang des Paragraph 73, Absatz 3, Bauordnung nicht überschreitend" eingestuft worden. Diese Beurteilung und die tatsächliche Bauführung seien seitens der MA 37 bei Abschluss des Bauverfahrens nicht beanstandet worden. Außerdem seien die Abweichungen Gegenstand einer rechtlichen Abstimmung zwischen der MA 50 und der MA 37 gewesen. Im Rahmen der Erstellung des neuen Nutzwertgutachtens der Liegenschaft sei die Frage zu klären gewesen, ob der Bestandsplan als behördlich genehmigter Bauplan im Sinne des Paragraph 7, Absatz 3, WEG zur Berechnung der neuen Nutzflächen (Mietwerte) herangezogen werden könne. Dies sei von beiden Behörden positiv beschieden worden. Dementsprechend sei der bei der MA 37 aufliegende Bestandsplan gestempelt und im Nutzwertgutachten der MA 50 vom 6. Juni 2011 ausdrücklich festgehalten worden:

"Hierbei handelt es sich um folgende baulichen Änderungen,

die mit Bescheid vom 13.6.2006 zur Zahl ... sowie Bestandsplan vom 16.6.2009 zur Zahl ... baubehördlich genehmigt wurden."

Der gegenständliche Bescheid sei deshalb als "unzutreffend" anzusehen, weil er sich nicht auf den baubehördlich genehmigten Bestandsplan, sondern auf den Einreichplan beziehe.

Im Übrigen seien die Abweichungen der tatsächlichen Bauführung von der Einreichplanung aus folgenden Gründen erforderlich geworden: Die verglaste Loggia (Wintergarten) im

1. Stock an der West-Südseite sei alter Bestand gewesen, und gemäß der ursprünglichen Einreichplanung sollte dieser bestehende Wintergarten - als kostengünstigste Variante - erhalten bleiben und nur nach Norden hin (im Bereich der Sauna) erweitert werden. Im Verlauf der Baumaßnahmen habe sich jedoch herausgestellt, dass die gesamte Terrasse dringend saniert werden müsse. Dies wäre bei dem bestehenden Wintergarten nicht möglich gewesen. Der Wintergarten sei auf einer zusätzlichen Schicht von Fliesen errichtet worden, die über den ursprünglichen Belag der Terrasse gelegt worden sei. Die Belagflächen seien durch Witterungseinflüsse im Laufe der Jahre jedoch undicht geworden, sodass Wasser unter und in den Wintergarten habe dringen können, und es habe in der Vergangenheit wiederholt Wassereintritte in den Wintergarten und ins angrenzende Mauerwerk gegeben. Außerdem habe sich herausgestellt, dass aufgrund des Alters des bestehenden Wintergartens die geplante thermische Sanierung des Altbestandes nicht möglich gewesen wäre. Die Umsetzung der Einreichplanung hätte erfordert, den bestehenden Wintergarten zu entfernen, die Außenterrasse zu sanieren sowie den Wintergarten darauf neu zu errichten und nach Norden hin zu erweitern; dies anstelle der ursprünglichen - aus Gründen der Kostenersparnis geplanten - Variante, den Bestand zu erhalten und im Anschluss nach Norden hin zu erweitern. Da die Umsetzung der Einreichplanung unter den gegebenen Umständen als nicht sinnvoll, unverhältnismäßig teuer und vom architektonischen sowie bautechnischen Standpunkt unbefriedigend erschienen sei, sei beschlossen worden, den ursprünglich als Wintergarten geplanten Bereich unter der neu errichteten Terrasse im Obergeschoss innerhalb des genehmigten Umrisses in die Wohnung zu integrieren. Dabei sei jedoch keine Massivbauweise, sondern eine Leichtbaukonstruktion mit großen integrierten Glasflächen realisiert worden, um dem Erscheinungsbild der Einreichplanung möglichst nahe zu kommen. Die Ausführung sei in Abstimmung mit dem Statiker erfolgt. Bei der Beurteilung dieser Abweichung sei zu berücksichtigen, dass bei der ursprünglichen, genehmigten Einreichplanung eine der Terrasse vorgelagerte Holzlattenkonstruktion als Sichtschutz vorgesehen gewesen wäre, die in der geplanten Form realisiert worden sei. Es sei weiterhin zu berücksichtigen, dass auch beim bestehenden Wintergarten nicht alle Flächen aus Glas ausgeführt gewesen seien. So wäre z.B. die gesamte untere Reihe der Wintergartenelemente mit einer weißen Oberfläche ausgestattet gewesen, was bei einer Erweiterung nach Norden übernommen worden wäre. Aus Gründen des Sichtschutzes des Saunabereiches sei geplant gewesen, auch die von der Straße aus einsichtigen Wintergartenelemente im Bereich der Nordecke nicht in Glas, sondern undurchsichtig weiß auszuführen. Damit könne

zusammenfassend festgestellt werden, dass durch die oben genannte Änderung innerhalb des genehmigten Umrisses und weitgehend hinter dem Sichtschutz das äußere Erscheinungsbild des Hauses gegenüber der Einreichplanung nur unwesentlich verändert worden sei. Auf einen permanenten Rauchfangkehreraufstieg an der Nordseite sei in Absprache mit der zuständigen Rauchfängerin verzichtet worden. Die Wohnung im 1. Stock diene auch als Büro, sodass eine ständige Anwesenheit und damit der Zugang zu den Kaminen gewährleistet werden könnten. Sollte sich an dieser Situation etwas ändern, sei mit der Rauchfängerin vereinbart worden, auf ihr Ansuchen hin jederzeit einen außenliegenden Zugang über die Terrasse an der Nordseite herzustellen. Aufgrund dieses Konsenses sei der Kaminbefund ausgestellt worden, der als Teil der Fertigstellungsanzeige aktenkundig sei. Die südseitige Brüstung der ursprünglichen Dachterrasse im 2. Stock sei im Altbestand belassen und nicht entfernt worden, um ein neues Glasgeländer entsprechend der Einreichplanung anbringen zu können. Die Entfernung der bestehenden massiven Brüstung habe sich im Bauverlauf als so unverhältnismäßig aufwändig und teuer erwiesen (betongefüllte Durisolsteine), dass aus Kostengründen darauf habe verzichtet werden müssen. Aufgrund der Tiefe der vorhandenen Brüstung von mehr als 25 cm habe sie in der ursprünglichen Höhe von 80 cm belassen werden können, dies anstelle des gemäß Einreichplanung vorgesehenen 1 m hohen Glasgeländers. Das westseitige Geländer sei zum überwiegenden Teil als integraler Bestandteil der vorgelagerten Holzlattenkonstruktion transparent ausgeführt. Nur im Bereich der Südwest-Ecke sei es nicht transparent, sondern, im Aussehen an die südseitige Brüstung angepasst, als leichte Holzkonstruktion ausgeführt worden. Im Sinne eines einheitlichen architektonischen Erscheinungsbildes des Hauses sei darauf verzichtet worden, nur im Bereich der Südwest-Ecke, das heiße, in dem Bereich, in dem ein Geländer tatsächlich neu zu errichten gewesen sei, ein Geländer aus Glas einzufügen, wodurch - bei geringerer Höhe - nur die Materialität gegenüber der Einreichplanung verändert worden sei. Die an der Nordseite bewilligte Gaube habe in der geplanten Form technisch einwandfrei und wirtschaftlich vertretbar nicht realisiert werden können. Die verantwortlichen Professionisten hätten eine Haftung für die bauliche Integrität und Dichtheit der ostseitigen, extrem schmalen Dachflächen abgelehnt, womit eine Planabweichung unvermeidlich gewesen wäre. Deshalb sei nach Absprache mit der MA 19 die bewilligte Gaube bis zur Ostfassade verlängert worden. In einer Weisung der MA 37 werde festgestellt, dass eine Gaube über eine Lchse (Dachkehle) bzw. außen (über eine Dachkante) ums Eck geführt werden könne. Ob ein Bauteil als Dachgaube anzusehen sei, sei von der MA 19 aus architektonischer Sicht zu beurteilen, und dies sei im vorliegenden Fall auch mündlich positiv beschieden worden. Die Größe, Anzahl und Position der Fenster im 1. Stock seien - ausgenommen im Bereich des neuen Zubaus - im Altzustand belassen und nicht verändert worden. Im 2. Stock seien Anpassungen der Fenster vorgenommen worden, die jedoch entsprechend der Architektur des Hauses ausgeführt und deshalb als geringfügig eingestuft worden seien. Aufgrund der Geringfügigkeit der oben angeführten Abweichungen sowie der Abstimmungen mit der MA 19 und der Rauchfängerin seien die Voraussetzungen des § 129 Abs. 10 BO nicht gegeben. 1. Stock an der West-Südseite sei alter Bestand gewesen, und gemäß der ursprünglichen Einreichplanung sollte dieser bestehende Wintergarten - als kostengünstigste Variante - erhalten bleiben und nur nach Norden hin (im Bereich der Sauna) erweitert werden. Im Verlauf der Baumaßnahmen habe sich jedoch herausgestellt, dass die gesamte Terrasse dringend saniert werden müsse. Dies wäre bei dem bestehenden Wintergarten nicht möglich gewesen. Der Wintergarten sei auf einer zusätzlichen Schicht von Fliesen errichtet worden, die über den ursprünglichen Belag der Terrasse gelegt worden sei. Die Belagflächen seien durch Witterungseinflüsse im Laufe der Jahre jedoch undicht geworden, sodass Wasser unter und in den Wintergarten dringen können, und es habe in der Vergangenheit wiederholt Wassereintritte in den Wintergarten und ins angrenzende Mauerwerk gegeben. Außerdem habe sich herausgestellt, dass aufgrund des Alters des bestehenden Wintergartens die geplante thermische Sanierung des Altbestandes nicht möglich gewesen wäre. Die Umsetzung der Einreichplanung hätte erfordert, den bestehenden Wintergarten zu entfernen, die Außenterrasse zu sanieren sowie den Wintergarten darauf neu zu errichten und nach Norden hin zu erweitern; dies anstelle der ursprünglichen - aus Gründen der Kostenersparnis geplanten - Variante, den Bestand zu erhalten und im Anschluss nach Norden hin zu erweitern. Da die Umsetzung der Einreichplanung unter den gegebenen Umständen als nicht sinnvoll, unverhältnismäßig teuer und vom architektonischen sowie bautechnischen Standpunkt unbefriedigend erschienen sei, sei beschlossen worden, den ursprünglich als Wintergarten geplanten Bereich unter der neu errichteten Terrasse im Obergeschoss innerhalb des genehmigten Umrisses in die Wohnung zu integrieren. Dabei sei jedoch keine Massivbauweise, sondern eine Leichtbaukonstruktion mit großen integrierten Glasflächen realisiert worden, um dem Erscheinungsbild der Einreichplanung möglichst nahe zu kommen. Die Ausführung sei in Abstimmung mit dem Statiker erfolgt. Bei der Beurteilung dieser Abweichung sei zu berücksichtigen, dass bei der

ursprünglichen, genehmigten Einreichplanung eine der Terrasse vorgelagerte Holzlattenkonstruktion als Sichtschutz vorgesehen gewesen wäre, die in der geplanten Form realisiert worden sei. Es sei weiterhin zu berücksichtigen, dass auch beim bestehenden Wintergarten nicht alle Flächen aus Glas ausgeführt gewesen seien. So wäre z.B. die gesamte untere Reihe der Wintergartenelemente mit einer weißen Oberfläche ausgestattet gewesen, was bei einer Erweiterung nach Norden übernommen worden wäre. Aus Gründen des Sichtschutzes des Saunabereiches sei geplant gewesen, auch die von der Straße aus einsichtigen Wintergartenelemente im Bereich der Nordecke nicht in Glas, sondern undurchsichtig weiß auszuführen. Damit könne zusammenfassend festgestellt werden, dass durch die oben genannte Änderung innerhalb des genehmigten Umrisses und weitgehend hinter dem Sichtschutz das äußere Erscheinungsbild des Hauses gegenüber der Einreichplanung nur unwesentlich verändert worden sei. Auf einen permanenten Rauchfangkehreraufstieg an der Nordseite sei in Absprache mit der zuständigen Rauchfangerin verzichtet worden. Die Wohnung im 1. Stock diene auch als Büro, sodass eine ständige Anwesenheit und damit der Zugang zu den Kaminen gewährleistet werden könnten. Sollte sich an dieser Situation etwas ändern, sei mit der Rauchfangerin vereinbart worden, auf ihr Ansuchen hin jederzeit einen außenliegenden Zugang über die Terrasse an der Nordseite herzustellen. Aufgrund dieses Konsenses sei der Kaminbefund ausgestellt worden, der als Teil der Fertigstellungsanzeige aktenkundig sei. Die südseitige Brüstung der ursprünglichen Dachterrasse im 2. Stock sei im Altbestand belassen und nicht entfernt worden, um ein neues Glasgeländer entsprechend der Einreichplanung anbringen zu können. Die Entfernung der bestehenden massiven Brüstung habe sich im Bauverlauf als so unverhältnismäßig aufwändig und teuer erwiesen (betongefüllte Durisolsteine), dass aus Kostengründen darauf habe verzichtet werden müssen. Aufgrund der Tiefe der vorhandenen Brüstung von mehr als 25 cm habe sie in der ursprünglichen Höhe von 80 cm belassen werden können, dies anstelle des gemäß Einreichplanung vorgesehenen 1 m hohen Glasgeländers. Das westseitige Geländer sei zum überwiegenden Teil als integraler Bestandteil der vorgelagerten Holzlattenkonstruktion transparent ausgeführt. Nur im Bereich der Südwest-Ecke sei es nicht transparent, sondern, im Aussehen an die südseitige Brüstung angepasst, als leichte Holzkonstruktion ausgeführt worden. Im Sinne eines einheitlichen architektonischen Erscheinungsbildes des Hauses sei darauf verzichtet worden, nur im Bereich der Südwest-Ecke, das heiße, in dem Bereich, in dem ein Geländer tatsächlich neu zu errichten gewesen sei, ein Geländer aus Glas einzufügen, wodurch - bei geringerer Höhe - nur die Materialität gegenüber der Einreichplanung verändert worden sei. Die an der Nordseite bewilligte Gaube habe in der geplanten Form technisch einwandfrei und wirtschaftlich vertretbar nicht realisiert werden können. Die verantwortlichen Professionisten hätten eine Haftung für die bauliche Integrität und Dichtheit der ostseitigen, extrem schmalen Dachflächen abgelehnt, womit eine Planabweichung unvermeidlich gewesen wäre. Deshalb sei nach Absprache mit der MA 19 die bewilligte Gaube bis zur Ostfassade verlängert worden. In einer Weisung der MA 37 werde festgestellt, dass eine Gaube über eine Lchse (Dachkehle) bzw. außen (ber eine Dachkante) ums Eck geführt werden könne. Ob ein Bauteil als Dachgaube anzusehen sei, sei von der MA 19 aus architektonischer Sicht zu beurteilen, und dies sei im vorliegenden Fall auch mündlich positiv beschieden worden. Die Größe, Anzahl und Position der Fenster im 1. Stock seien - ausgenommen im Bereich des neuen Zubaus - im Altzustand belassen und nicht verändert worden. Im 2. Stock seien Anpassungen der Fenster vorgenommen worden, die jedoch entsprechend der Architektur des Hauses ausgeführt und deshalb als geringfügig eingestuft worden seien. Aufgrund der Geringfügigkeit der oben angeführten Abweichungen sowie der Abstimmungen mit der MA 19 und der Rauchfangerin seien die Voraussetzungen des Paragraph 129, Absatz 10, BO nicht gegeben.

Auch mit diesem Vorbringen zeigt die Beschwerde keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf.

Vorschriftswidrig im Sinne des § 129 Abs. 10 BO ist ein Bau, für den im Zeitpunkt seiner Errichtung ein baubehrdlicher Konsens erforderlich war und weiterhin erforderlich ist, für den aber ein solcher Konsens nicht vorliegt (vgl. nochmals das vorzierte Erkenntnis, Zl. 2011/05/0182, mwN). Vorschriftswidrig im Sinne des Paragraph 129, Absatz 10, BO ist ein Bau, für den im Zeitpunkt seiner Errichtung ein baubehrdlicher Konsens erforderlich war und weiterhin erforderlich ist, für den aber ein solcher Konsens nicht vorliegt vergleiche , nochmals das vorzierte Erkenntnis, Zl. 2011/05/0182, mwN).

Die Beschwerde stellt mit ihrem Vorbringen nicht in Abrede, dass bauliche Änderungen in Abweichung von der mit Bescheid vom 14. Juni 2006 erteilten Baubewilligung vorgenommen wurden.

Gemäß § 73 Abs. 3 BO bedürfen Abweichungen von Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, dann keiner Baubewilligung bzw. Bauanzeige, wenn diese Abweichungen nur bauliche Änderungen darstellen, die von

der Baubewilligung erfasste Gebäudeteile betreffen und sie den Umfang des § 62 Abs. 1 BO nicht überschreiten. Gemäß § 62 Abs. 1 Z 4 BO genügt eine Bauanzeige für alle sonstigen Bauführungen, die keine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirken. Die Bewilligung der Behörde ist nach § 60 Abs. 1 lit. c BO, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a BO zur Anwendung kommen, für Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken zu erwirken, durch die das äußere Ansehen geändert wird. Bei der Änderung der äußeren Gestaltung eines Bauwerkes im Sinne des § 62 Abs. 1 Z 4 bzw. § 60 Abs. 1 lit. c BO kommt es auf das Erscheinungsbild des Gebäudes an (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 26. Juni 2013, Zl. 2012/05/0115). Gemäß Paragraph 73, Absatz 3, BO bedürfen Abweichungen von Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, dann keiner Baubewilligung bzw. Bauanzeige, wenn diese Abweichungen nur bauliche Änderungen darstellen, die von der Baubewilligung erfasste Gebäudeteile betreffen und sie den Umfang des Paragraph 62, Absatz eins, BO nicht überschreiten. Gemäß Paragraph 62, Absatz eins, Ziffer 4, BO genügt eine Bauanzeige für alle sonstigen Bauführungen, die keine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirken. Die Bewilligung der Behörde ist nach Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, BO, soweit nicht die Paragraphen 62, 62 a, oder 70a BO zur Anwendung kommen, für Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken zu erwirken, durch die das äußere Ansehen geändert wird. Bei der Änderung der äußeren Gestaltung eines Bauwerkes im Sinne des Paragraph 62, Absatz eins, Ziffer 4, bzw. Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, BO kommt es auf das Erscheinungsbild des Gebäudes an vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 26. Juni 2013, Zl. 2012/05/0115).

Die belangte Behörde vertrat, u.a. unter Zugrundelegung von sachkundigen Ausführungen in der Verhandlung am 13. August 2012, die Auffassung, dass die gegenständlichen baulichen Änderungen, nämlich die Baumaßnahmen betreffend den Wintergarten, den Rauchfangkehreraufstieg, die Gaube, die Geländer und die Fenster des genannten Hauses, einer Baubewilligung gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO bedürften, weil sie eine Änderung des äußeren Ansehens dieses Wohngebäudes bewirkten und den Umfang des § 62 BO überschritten, sodass ein Vorgehen nach § 73 Abs. 3 BO nicht in Betracht komme. Weder mit der bloßen Beschwerdebehauptung, dass die Änderungen von einem Ziviltechniker als "den Umfang des § 73 Abs. 3 Bauordnung nicht überschreitend" eingestuft worden seien, noch in sonstiger Weise legt die Beschwerdeführerin konkrete Umstände dar, aufgrund derer sich die Unrichtigkeit dieser behördlichen Beurteilung ergäbe. Abgesehen davon bringt die Beschwerde selbst vor, dass der Wintergarten in einer Leichtbaukonstruktion mit großen integrierten Glasflächen realisiert worden sei, um dem Erscheinungsbild der Einreichplanung "möglichst nahe zu kommen". Ähnlich verhält es sich mit dem Geländer, das anstatt aus Glas in Massivbauweise ausgeführt wurde und dessen Höhe von der geplanten Höhe abweicht (laut dem Beschwerdevorbringen 80 cm anstelle, wie geplant, 1 m). Ferner zählt, was die Änderungen betreffend die Position, Anzahl und Größe der Fenster anlangt, nach der hg. Judikatur (vgl. etwa das bereits angeführte Erkenntnis vom 26. Juni 2013, Zl. 2012/05/0115, mwN) zur äußeren Gestaltung ebenso, wo sich welche Öffnungen in den Außenwänden befinden. Die belangte Behörde vertrat, u.a. unter Zugrundelegung von sachkundigen Ausführungen in der Verhandlung am 13. August 2012, die Auffassung, dass die gegenständlichen baulichen Änderungen, nämlich die Baumaßnahmen betreffend den Wintergarten, den Rauchfangkehreraufstieg, die Gaube, die Geländer und die Fenster des genannten Hauses, einer Baubewilligung gemäß Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, BO bedürften, weil sie eine Änderung des äußeren Ansehens dieses Wohngebäudes bewirkten und den Umfang des Paragraph 62, BO überschritten, sodass ein Vorgehen nach Paragraph 73, Absatz 3, BO nicht in Betracht komme. Weder mit der bloßen Beschwerdebehauptung, dass die Änderungen von einem Ziviltechniker als "den Umfang des Paragraph 73, Absatz 3, Bauordnung nicht überschreitend" eingestuft worden seien, noch in sonstiger Weise legt die Beschwerdeführerin konkrete Umstände dar, aufgrund derer sich die Unrichtigkeit dieser behördlichen Beurteilung ergäbe. Abgesehen davon bringt die Beschwerde selbst vor, dass der Wintergarten in einer Leichtbaukonstruktion mit großen integrierten Glasflächen realisiert worden sei, um dem Erscheinungsbild der Einreichplanung "möglichst nahe zu kommen". Ähnlich verhält es sich mit dem Geländer, das anstatt aus Glas in Massivbauweise ausgeführt wurde und dessen Höhe von der geplanten Höhe abweicht (laut dem Beschwerdevorbringen 80 cm anstelle, wie geplant, 1 m). Ferner zählt, was die Änderungen betreffend die Position, Anzahl und Größe der Fenster anlangt, nach der hg. Judikatur vergleiche , etwa das bereits angeführte Erkenntnis vom 26. Juni 2013, Zl. 2012/05/0115, mwN) zur äußeren Gestaltung ebenso, wo sich welche Öffnungen in den Außenwänden befinden.

Die Beurteilung der belangten Behörde, dass die gegenständlichen baulichen Änderungen einer Baubewilligung gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO bedürften, weil sie eine Änderung des äußeren Ansehens dieses Wohngebäudes bewirkten, begegnet somit keinen Bedenken. Die Beurteilung der belangten Behörde, dass die gegenständlichen baulichen

Änderungen einer Baubewilligung gemäß Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, BO bedürften, weil sie eine Änderung des äußeren Ansehens dieses Wohngebäudes bewirkten, begegnet somit keinen Bedenken.

Im Übrigen sind nach der hg. Judikatur (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 13. November 2012, Zl.2010/05/0111, mwN) die Gründe für eine Abweichung von der Baubewilligung unerheblich. Für die Beschwerde ist daher nichts gewonnen, wenn sie vorbringt, dass die Umsetzung der Einreichplanung in Bezug auf den Wintergarten nicht sinnvoll, unverhältnismäßig teuer und vom architektonischen und bautechnischen Standpunkt her unbefriedigend erschienen sei. Ebenso verhält es sich mit dem Beschwerdevorbringen, dass die Beschwerdeführerin auf die Entfernung der bestehenden massiven Geländer aus Kostengründen verzichtet habe und die Gaube in der geplanten Form nicht technisch einwandfrei und wirtschaftlich vertretbar zu realisieren gewesen sei. Im Übrigen sind nach der hg. Judikatur (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 13. November 2012, Zl. 2010/05/0111, mwN) die Gründe für eine Abweichung von der Baubewilligung unerheblich. Für die Beschwerde ist daher nichts gewonnen, wenn sie vorbringt, dass die Umsetzung der Einreichplanung in Bezug auf den Wintergarten nicht sinnvoll, unverhältnismäßig teuer und vom architektonischen und bautechnischen Standpunkt her unbefriedigend erschienen sei. Ebenso verhält es sich mit dem Beschwerdevorbringen, dass die Beschwerdeführerin auf die Entfernung der bestehenden massiven Geländer aus Kostengründen verzichtet habe und die Gaube in der geplanten Form nicht technisch einwandfrei und wirtschaftlich vertretbar zu realisieren gewesen sei.

Auch mit dem Vorbringen, dass die Änderungen der Baubehörde am 30. April 2009 mittels Bestandsplan als Teil der Fertigstellungsanzeige angezeigt worden seien, laut einem Nutzwertgutachten der MA 50 der Bestandsplan vom 16. Juni 2009 baubehördlich genehmigt worden sei und sich der angefochtene Bescheid nicht auf den baubehördlich genehmigten Bestandsplan, sondern auf den Einreichplan beziehe, ist für die Beschwerde nichts gewonnen. Denn die Genehmigung eines Bestandsplanes stellt keine Baubewilligung dar und entfaltet auch nicht die Wirkung einer solchen (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 13. November 2012, Zl. 2011/05/0093). Die allfällige Genehmigung eines Bestandsplanes könnte somit das Erfordernis des Vorliegens einer Baubewilligung für die gegenständlichen Baumaßnahmen nicht ersetzen (vgl. zum Ganzen auch Moritz, Bauordnung für Wien⁵, Anm. zu § 129 Abs. 10, S. 365 dritter Absatz). Auch mit dem Vorbringen, dass die Änderungen der Baubehörde am 30. April 2009 mittels Bestandsplan als Teil der Fertigstellungsanzeige angezeigt worden seien, laut einem Nutzwertgutachten der MA 50 der Bestandsplan vom 16. Juni 2009 baubehördlich genehmigt worden sei und sich der angefochtene Bescheid nicht auf den baubehördlich genehmigten Bestandsplan, sondern auf den Einreichplan beziehe, ist für die Beschwerde nichts gewonnen. Denn die Genehmigung eines Bestandsplanes stellt keine Baubewilligung dar und entfaltet auch nicht die Wirkung einer solchen (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 13. November 2012, Zl. 2011/05/0093). Die allfällige Genehmigung eines Bestandsplanes könnte somit das Erfordernis des Vorliegens einer Baubewilligung für die gegenständlichen Baumaßnahmen nicht ersetzen (vgl. zum Ganzen auch Moritz, Bauordnung für Wien⁵, Anmerkung, zu Paragraph 129, Absatz 10, S. 365 dritter Absatz).

Ferner ist es für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit des vorliegenden Bauauftrages nicht von Belang, ob, wie die Beschwerde vorbringt, die erwähnten Änderungen der Bauführung in Absprache und mit Zustimmung der Miteigentümer erfolgt sind.

Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war. Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, weshalb sie gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen war.

Der Spruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm § 3 Z 1 der Verordnung BGBl. II Nr. 518/2013 idF BGBl. II Nr. 8/2014 iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Der Spruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit Paragraph 3, Ziffer eins, der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 518 aus 2013, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 8 aus 2014, in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 23. Juni 2015

Schlagworte

Bewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4 Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Allgemein BauRallg9/1 Baubewilligung BauRallg6 Individuelle Normen und Parteienrechte Auslegung von Bescheiden und von Parteierklärungen VwRallg9/1 Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und

Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VwGH:2015:2013050136.X00

Im RIS seit

15.07.2015

Zuletzt aktualisiert am

30.07.2015

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at