

TE Vwgh Erkenntnis 2012/11/13 2010/05/0151

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 13.11.2012

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §59 Abs2;
AVG §66 Abs4;
BauO Wr §127 Abs8 lit a;
BauO Wr §127 Abs8;
BauO Wr §127 Abs8a;
BauO Wr §60 Abs1 lit c;
BauRallg;
VwRallg;
1. AVG § 59 heute
2. AVG § 59 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
3. AVG § 59 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998
1. AVG § 66 heute
2. AVG § 66 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
3. AVG § 66 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Waldstätten, Dr. Enzenhofer, Dr. Moritz sowie die Hofrätin Dr. Pollak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde der B Ges.m.b.H. in Wien, vertreten durch Hopmeier & Wagner Rechtsanwälte OG in 1010 Wien, Rathausstraße 15, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 23. Juni 2010, Zl. BOB- 194/10, betreffend Baueinstellung (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 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die beschwerdeführende Partei ist Eigentümerin einer Liegenschaft in Wien 6, M-Gasse Nr. 64, und der darauf befindlichen Baulichkeiten, darunter ein Hofgebäude.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung (im Folgenden: MA) 37, vom 11. Dezember 2009, wurde der Beschwerdeführerin nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne gemäß § 70 iVm § 68 Abs. 1 sowie Abs. 5 der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes die Bewilligung erteilt, auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft unter anderem folgende Bauführung vorzunehmen: Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung (im Folgenden: MA) 37, vom 11. Dezember 2009, wurde der Beschwerdeführerin nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne gemäß Paragraph 70, in Verbindung mit Paragraph 68, Absatz eins, sowie Absatz 5, der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes die Bewilligung erteilt, auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft unter anderem folgende Bauführung vorzunehmen:

"Im bestehenden Hofgebäude werden Raumwidmungen sowie Raumeinteilungen abgeändert. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoß werden jeweils drei Wohnungen eingebaut.

Im Dachboden werden im bestehenden Dachumriss zwei neue Wohnungen, mit Dachterrassen und Dachflächenfenstern eingebaut.

...

Vorgeschrieben wird:

...

9.) Weiters wird mit der MA 19 folgendes bedungen:

- Renovierungen an der äußeren Hülle sind vor der Ausführung mit der MA 19 abzustimmen.

...

- Das Dach ist mit keramischen Dachziegeln oder Eternithomben zu decken.

...

- Folgende Punkte sind vor Ausführung der MA 19 zur Vidende vorzulegen: Details des Gesimses (soll identisch mit Bestand sein), der Fenster, der Gaube, sowie die Farbgestaltung."

Mit Bescheid der MA 37 vom 22. März 2010 wurde die Einstellung der "Fortführung der nicht bewilligten Bauführung, des in einer Schutzzone befindlichen Hofgebäudes auf der Liegenschaft, M-Gasse ONr. 64, EZ. ..., nämlich das weitere Abtragen der noch bestehenden Außenmauern sowie sämtliche bauliche Herstellungen bzw. Änderungen die im Zusammenhang mit dem Hoftrakt sind", gemäß § 127 Abs. 8 lit. a BO verfügt. Mit Bescheid der MA 37 vom 22. März 2010 wurde die Einstellung der "Fortführung der nicht bewilligten Bauführung, des in einer Schutzzone befindlichen Hofgebäudes auf der Liegenschaft, M-Gasse ONr. 64, EZ. ..., nämlich das weitere Abtragen der noch bestehenden Außenmauern sowie sämtliche bauliche Herstellungen bzw. Änderungen die im Zusammenhang mit dem Hoftrakt sind", gemäß Paragraph 127, Absatz 8, Litera a, BO verfügt.

Begründend führte die erstinstanzliche Behörde aus, anlässlich einer Erhebung durch ein Organ der Baubehörde am 19. März 2010 sei festgestellt worden, dass auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft die gesamte Dachkonstruktion und sämtliche Zwischendecken des gegenständlichen Hoftraktes, der sich in einer Schutzzone befinde, einschließlich der Außenmauern bis zur Oberkante der Fensteröffnungen im 1. Stock ohne vorherige Erwirkung einer diesbezüglichen Baubewilligung abgetragen worden seien.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde die dagegen erhobene Berufung gemäß § 66 Abs. 4 AVG als unbegründet abgewiesen und den erstinstanzliche Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass das Gesetzeszitat "gemäß § 127 Abs. 8 lit. a in Verbindung mit § 127 Abs. 8a der Bauordnung für Wien (BO)" laute. Mit dem

angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde die dagegen erhobene Berufung gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG als unbegründet abgewiesen und den erstinstanzliche Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass das Gesetzeszitat "gemäß Paragraph 127, Absatz 8, Litera a, in Verbindung mit Paragraph 127, Absatz 8 a, der Bauordnung für Wien (BO)" laute.

In ihrer Begründung führte die belangte Behörde insbesondere aus, dass die Baumaßnahmen insofern von der erteilten Baubewilligung vom 11. Dezember 2009 abwichen, als auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft die gesamte Dachkonstruktion des Hoftraktes, einschließlich der Außenmauern bis zur Oberkante der Fensteröffnungen im ersten Stock, abgetragen worden und vom gegenständlichen Hofgebäude somit nur noch die Außenmauern bis zur Oberkante der Fensteröffnungen im ersten Stock vorhanden seien. Im Gegensatz dazu zeigten jedoch die einen integrierten Bestandteil des Baubewilligungsbescheides vom 11. Dezember 2009 bildenden Einreichpläne unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Maßnahmen im Dachgeschoßbereich eindeutig auf, dass das Dach des gegenständlichen Hoftraktes in wesentlichen Teilen nicht geändert werden solle und insbesondere die zwischenzeitlich entfernte Giebelwand sowie der ebenfalls abgetragene Bereich der Außenmauern zwischen der Fensteroberkante und dem Dach weiterhin als Bestand ausgewiesen seien. Selbst unter der Voraussetzung, dass die Dachflächen (zum Teil) neu hergestellt werden sollten, sei kein Grund ersichtlich, auch die Giebelwand, welche nach den Einreichplänen vollständig erhalten bleiben solle, abzutragen. Wenn in den Auflagen der Baubewilligung von der Ausgestaltung der Gesimse bzw. der Dachziegel die Rede sei, könne sich dies somit nur auf jenen Bereich beziehen, in denen bauliche Änderungen des Daches in den der Baubewilligung zu Grunde liegenden Einreichplänen auch vorgesehen seien. Es stehe sohin fest, dass - auf Grund der Lage der Liegenschaft in einer Schutzzone - eine rechtskräftige Baubewilligung iSd § 60 Abs. 1 lit. d BO für einen über die mit Bescheid vom 11. Dezember 2009 bewilligten Baumaßnahmen hinausgehenden Abbruch samt Neuerrichtung des bestehenden Hofgebäudes nicht erteilt worden sei. In ihrer Begründung führte die belangte Behörde insbesondere aus, dass die Baumaßnahmen insofern von der erteilten Baubewilligung vom 11. Dezember 2009 abwichen, als auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft die gesamte Dachkonstruktion des Hoftraktes, einschließlich der Außenmauern bis zur Oberkante der Fensteröffnungen im ersten Stock, abgetragen worden und vom gegenständlichen Hofgebäude somit nur noch die Außenmauern bis zur Oberkante der Fensteröffnungen im ersten Stock vorhanden seien. Im Gegensatz dazu zeigten jedoch die einen integrierten Bestandteil des Baubewilligungsbescheides vom 11. Dezember 2009 bildenden Einreichpläne unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Maßnahmen im Dachgeschoßbereich eindeutig auf, dass das Dach des gegenständlichen Hoftraktes in wesentlichen Teilen nicht geändert werden solle und insbesondere die zwischenzeitlich entfernte Giebelwand sowie der ebenfalls abgetragene Bereich der Außenmauern zwischen der Fensteroberkante und dem Dach weiterhin als Bestand ausgewiesen seien. Selbst unter der Voraussetzung, dass die Dachflächen (zum Teil) neu hergestellt werden sollten, sei kein Grund ersichtlich, auch die Giebelwand, welche nach den Einreichplänen vollständig erhalten bleiben solle, abzutragen. Wenn in den Auflagen der Baubewilligung von der Ausgestaltung der Gesimse bzw. der Dachziegel die Rede sei, könne sich dies somit nur auf jenen Bereich beziehen, in denen bauliche Änderungen des Daches in den der Baubewilligung zu Grunde liegenden Einreichplänen auch vorgesehen seien. Es stehe sohin fest, dass - auf Grund der Lage der Liegenschaft in einer Schutzzone - eine rechtskräftige Baubewilligung iSd Paragraph 60, Absatz eins, Litera d, BO für einen über die mit Bescheid vom 11. Dezember 2009 bewilligten Baumaßnahmen hinausgehenden Abbruch samt Neuerrichtung des bestehenden Hofgebäudes nicht erteilt worden sei.

Zum Berufungsvorbringen der Beschwerdeführerin, ein Abriss im gegebenen Umfang sei zur Erreichung des geplanten Endzustandes und die Abtragung des Daches samt den Außenmauern bis zur Fensteroberkante sei schon aus statischen Gründen erforderlich gewesen, sei klarzustellen, dass die Beschwerdeführerin keinesfalls von der Verpflichtung zur Erwirkung einer baubehördlichen Bewilligung vor der Durchführung bewilligungspflichtiger Bauführungen befreit sei.

Die Annahme der Beschwerdeführerin, eine Baubewilligungspflicht für Instandsetzungsarbeiten könne nicht in Betracht kommen, werde schon durch den klaren Wortlaut des § 60 Abs. 1 lit. c BO widerlegt, wonach die Instandsetzung von Gebäuden unter den dort genannten Voraussetzungen bewilligungspflichtig sei. Abgesehen davon hätten allfällige, den Bestand sichernde "Sofortmaßnahmen" zur Sicherung der ehemals bestehenden Dachkonstruktion auch in der vorläufigen Absicherung der betroffenen Gebäudeteile bestehen können und es wäre letztlich an der Beschwerdeführerin als Eigentümerin der Liegenschaft und Baulichkeit gelegen, dieses Gebäude

gemäß § 129 Abs. 2 BO in einem guten, der Baubewilligung entsprechenden Zustand zu erhalten und somit eine Verschlechterung des Bauzustandes des Dachstuhles hintanzuhalten. Bei den gegenständlichen Bauarbeiten habe es sich keinesfalls um eine bloße Instandsetzung des Daches gehandelt, sondern es sei das alte Dach vollständig entfernt worden und solle durch ein neues ersetzt werden. Insbesondere stellten sich auch der Abbruch und die beabsichtigte Wiedererrichtung der Giebelwand bzw. von Teilen der Außenmauern in einer Schutzzone jedenfalls als bewilligungspflichtig iSd § 60 Abs. 1 lit. d BO dar. Die Annahme der Beschwerdeführerin, eine Baubewilligungspflicht für Instandsetzungsarbeiten könne nicht in Betracht kommen, werde schon durch den klaren Wortlaut des Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, BO widerlegt, wonach die Instandsetzung von Gebäuden unter den dort genannten Voraussetzungen bewilligungspflichtig sei. Abgesehen davon hätten allfällige, den Bestand sichernde "Sofortmaßnahmen" zur Sicherung der ehemals bestehenden Dachkonstruktion auch in der vorläufigen Absicherung der betroffenen Gebäudeteile bestehen können und es wäre letztlich an der Beschwerdeführerin als Eigentümerin der Liegenschaft und Baulichkeit gelegen, dieses Gebäude gemäß Paragraph 129, Absatz 2, BO in einem guten, der Baubewilligung entsprechenden Zustand zu erhalten und somit eine Verschlechterung des Bauzustandes des Dachstuhles hintanzuhalten. Bei den gegenständlichen Bauarbeiten habe es sich keinesfalls um eine bloße Instandsetzung des Daches gehandelt, sondern es sei das alte Dach vollständig entfernt worden und solle durch ein neues ersetzt werden. Insbesondere stellten sich auch der Abbruch und die beabsichtigte Wiedererrichtung der Giebelwand bzw. von Teilen der Außenmauern in einer Schutzzone jedenfalls als bewilligungspflichtig iSd Paragraph 60, Absatz eins, Litera d, BO dar.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerden beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerde geltend, dass sämtliche im Zuge der Altbausanierung vorgenommenen Abbrucharbeiten genehmigt und die Voraussetzung für sowie Teil der Instandsetzung der entsprechenden Gebäudeteile gewesen seien. Das äußere Erscheinungsbild des sanierten Altbaus sei in seinem Endzustand durch die gegenständlichen Abbruch- bzw. Instandsetzungsarbeiten in keiner Weise betroffen.

Die Beschwerdeführerin geht in ihrem Vorbringen davon aus, dass das in § 60 Abs. 1 lit. c BO normierte Erfordernis der Einholung einer Baubewilligung für Instandsetzungsmaßnahmen im gegenständlichen Zusammenhang iVm § 60 Abs. 1 lit. d BO zu verstehen sei und damit den Hintergrund habe, eine etwaige Beeinträchtigung öffentlicher Interessen hintanzuhalten. Die behördliche Anordnung einer Baueinstellung sei nur dann erforderlich und zulässig, wenn durch eine bewilligungslose Bauführung eine Verletzung des öffentlichen Interesses an der Instandsetzung stadtbildrelevanter Gebäude zu befürchten sei. Die von der Beschwerdeführerin getroffenen Maßnahmen dienten jedoch der Sicherung des Interesses des öffentlichen Stadtbildes und stellten damit die bestmögliche Umsetzung dieses Normzweckes dar. Tatsächlich sei keine bessere Erhaltung und Sanierung von im Interesse des öffentlichen Stadtbildes zu erhaltenden Bauwerken denkbar als die Schaffung einer gänzlich neuen Dachkonstruktion, die im Umriss des Altbestandes bleibe, mit der MA 19 abgestimmt und in ihrer Erscheinung mit dem Altbestand identisch sei. Die belangte Behörde verkenne zudem, dass die getroffenen Maßnahmen zur Sicherung der bestehenden Dachkonstruktion wegen Einsturzgefahr unbedingt erforderlich und einzig geeignet gewesen seien. Dies ergebe sich zum einen bereits aus der bautechnischen Stellungnahme des Ziviltechnikers für Bauwesen, F & V vom 6. April 2010, wonach sich der Dachstuhl in einem sehr schlechten und insbesondere nicht mehr sanierungsfähigen Zustand befunden habe, zum anderen daraus, dass der iSd Bescheids der Baubehörde vom 5. Mai 2010 fertiggestellte Rohbau im äußeren Erscheinungsbild, in der Form und im Umriss exakt der Baubewilligung und den genehmigten Einreichplänen entspreche. Die Abtragung des Dachstuhls sowie des Giebel- und Kniestockmauerwerkes samt Gesimse habe sohin eine unerlässliche Maßnahme der Instandhaltung des Gebäudes dargestellt. Zudem beinhalte gerade die von der belangten Behörde genannte Obliegenheit gemäß § 129 Abs. 2 BO die von der Beschwerdeführerin konkret gesetzte (und baubehördlich bewilligte) Instandsetzung des Dachstuhles durch seine grundlegende Erneuerung. Da jene Maßnahmen gerade in Entsprechung der Zielsetzung des § 127 Abs. 8a BO, nämlich der Erhaltung von Bauwerken durch deren mit der MA 19 abgestimmte Instandsetzung im Interesse des öffentlichen Stadtbildes, erfolgt seien, wäre die Entscheidung, ob bei Vorliegen der Voraussetzungen eine Baueinstellung anzuordnen sei, im Rahmen des behördlichen Ermessens zu treffen gewesen. Die Beschwerdeführerin geht in ihrem Vorbringen davon

aus, dass das in Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, BO normierte Erfordernis der Einholung einer Baubewilligung für Instandsetzungsmaßnahmen im gegenständlichen Zusammenhang in Verbindung mit Paragraph 60, Absatz eins, Litera d, BO zu verstehen sei und damit den Hintergrund habe, eine etwaige Beeinträchtigung öffentlicher Interessen hintanzuhalten. Die behördliche Anordnung einer Baueinstellung sei nur dann erforderlich und zulässig, wenn durch eine bewilligungslose Bauführung eine Verletzung des öffentlichen Interesses an der Instandsetzung stadtbildrelevanter Gebäude zu befürchten sei. Die von der Beschwerdeführerin getroffenen Maßnahmen dienten jedoch der Sicherung des Interesses des öffentlichen Stadtbildes und stellten damit die bestmögliche Umsetzung dieses Normzweckes dar. Tatsächlich sei keine bessere Erhaltung und Sanierung von im Interesse des öffentlichen Stadtbildes zu erhaltenden Bauwerken denkbar als die Schaffung einer gänzlich neuen Dachkonstruktion, die im Umriss des Altbestandes bleibe, mit der MA 19 abgestimmt und in ihrer Erscheinung mit dem Altbestand identisch sei. Die belangte Behörde verkenne zudem, dass die getroffenen Maßnahmen zur Sicherung der bestehenden Dachkonstruktion wegen Einsturzgefahr unbedingt erforderlich und einzig geeignet gewesen seien. Dies ergebe sich zum einen bereits aus der bautechnischen Stellungnahme des Ziviltechnikers für Bauwesen, F & römisch fünf vom 6. April 2010, wonach sich der Dachstuhl in einem sehr schlechten und insbesondere nicht mehr sanierungsfähigen Zustand befunden habe, zum anderen daraus, dass der iSd Bescheids der Baubehörde vom 5. Mai 2010 fertiggestellte Rohbau im äußeren Erscheinungsbild, in der Form und im Umriss exakt der Baubewilligung und den genehmigten Einreichplänen entspreche. Die Abtragung des Dachstuhls sowie des Giebel- und Kniestockmauerwerkes samt Gesimse habe sohin eine unerlässliche Maßnahme der Instandhaltung des Gebäudes dargestellt. Zudem beinhalte gerade die von der belangten Behörde genannte Obliegenheit gemäß Paragraph 129, Absatz 2, BO die von der Beschwerdeführerin konkret gesetzte (und baubehördlich bewilligte) Instandsetzung des Dachstuhles durch seine grundlegende Erneuerung. Da jene Maßnahmen gerade in Entsprechung der Zielsetzung des Paragraph 127, Absatz 8 a, BO, nämlich der Erhaltung von Bauwerken durch deren mit der MA 19 abgestimmte Instandsetzung im Interesse des öffentlichen Stadtbildes, erfolgt seien, wäre die Entscheidung, ob bei Vorliegen der Voraussetzungen eine Baueinstellung anzuordnen sei, im Rahmen des behördlichen Ermessens zu treffen gewesen.

Unter dem Gesichtspunkt der Unzulässigkeit der Einstellung abgeschlossener Baumaßnahmen macht die Beschwerdeführerin weiters geltend, dass im Zeitpunkt der Erlassung des gegenständlichen Baueinstellungsbescheids jedenfalls keine bewilligungspflichtigen Bauarbeiten mehr durchzuführen gewesen seien. Schließlich seien zu jenem Zeitpunkt alle als Teil und Voraussetzung der gegenständlichen genehmigten Instandsetzungsarbeiten erforderlichen Abbrucharbeiten bereits vollständig abgeschlossen gewesen. Daher hätten in diesem Zeitpunkt nur mehr bewilligte Bauführungsmaßnahmen zur Ausführung gelangen können.

Die hier maßgeblichen Bestimmungen der Bauordnung für Wien in der anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 25/2009 (im Folgenden: BO) lauten: Die hier maßgeblichen Bestimmungen der Bauordnung für Wien in der anzuwendenden Fassung Landesgesetzblatt Nr. 25 aus 2009, (im Folgenden: BO) lauten:

"Ansuchen um Baubewilligung

§ 60. Paragraph 60,

1. (1) Absatz eins, Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken: Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die Paragraphen 62, 62 a, 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. ... 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 Geschoß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß 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 subjektivöffentlichen 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.

d) Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre. In Schutzzonen darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht und es seiner Ausführung, seinem Charakter oder seinem Stil nach den benachbarten Bauwerken in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile nicht angeglichen ist oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild nach nicht gerechtfertigt erscheint oder das Bauwerk nach der Instandsetzung technisch als ein anderes angesehen werden muss.

e) Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen.

..."

"Überprüfungen während der Bauführung

§ 127. Paragraph 127,

...

1. (8) Absatz 8, Die Bauführung darf nicht weitergeführt werden, wenn

a) ein Bau ohne Baubewilligung oder entgegen den Bestimmungen des § 62 oder des § 70a ausgeführt wird; a) ein Bau ohne Baubewilligung oder entgegen den Bestimmungen des Paragraph 62, oder des Paragraph 70 a, ausgeführt wird;

...

1. (8a) Absatz 8 a, Wird die Bauführung entgegen Abs. 8 weitergeführt und erlangt die Behörde davon Kenntnis, hat sie den Bau einzustellen. Darüber ist möglichst binnen drei Tagen an den Bauherrn, den Bauführer oder den sonst Verantwortlichen ein schriftlicher Bescheid zu erlassen; einer Berufung gegen diesen Bescheid kommt die aufschiebende Wirkung nicht zu." Wird die Bauführung entgegen Absatz 8, weitergeführt und erlangt die Behörde davon Kenntnis, hat sie den Bau einzustellen. Darüber ist möglichst binnen drei Tagen an den Bauherrn, den Bauführer oder den sonst Verantwortlichen ein schriftlicher Bescheid zu erlassen; einer Berufung gegen diesen Bescheid kommt die aufschiebende Wirkung nicht zu."

Der Tatbestand des § 127 Abs. 8 lit. a BO ist bereits dann erfüllt, wenn von dem bewilligten Vorhaben derart abgewichen wird, dass dafür ein (weiterer) Baukonsens erforderlich wäre. Für die Frage der Rechtmäßigkeit einer Baueinstellung kommt es nicht auf die Bewilligungsfähigkeit eines baulichen Vorhabens, sondern nur darauf an, dass die bauliche Maßnahme konsensbedürftig ist (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 23. Juli 2009, ZI. 2008/05/0241, und vom 23. Februar 2010, ZI. 2009/05/0029, mwH). Der Tatbestand des Paragraph 127, Absatz 8, Litera a, BO ist bereits dann erfüllt, wenn von dem bewilligten Vorhaben derart abgewichen wird, dass dafür ein (weiterer) Baukonsens erforderlich wäre. Für die Frage der Rechtmäßigkeit einer Baueinstellung kommt es nicht auf die Bewilligungsfähigkeit eines baulichen Vorhabens, sondern nur darauf an, dass die bauliche Maßnahme konsensbedürftig ist vergleiche , die hg. Erkenntnisse vom 23. Juli 2009, ZI. 2008/05/0241, und vom 23. Februar 2010, ZI. 2009/05/0029, mwH).

Im Falle einer gegen eine Baueinstellung eingebrachten Berufung ist von der Berufungsbehörde nicht auf allfällige, nach Erlassung des erstinstanzlichen Baueinstellungsbescheides erfolgte Änderungen des Sachverhaltes Bedacht zu nehmen, sondern allein zu prüfen, ob die Behörde erster Instanz unter Zugrundelegung des damals vorgelegenen Sachverhaltes zu Recht die Voraussetzungen für eine Baueinstellung als gegeben angesehen hat (vgl. die bereits erwähnten hg. Erkenntnisse vom 23. Juli 2009 und vom 23. Februar 2010). Im Falle einer gegen

eine Baueinstellung eingebrachten Berufung ist von der Berufungsbehörde nicht auf allfällige, nach Erlassung des erstinstanzlichen Baueinstellungsbescheides erfolgte Änderungen des Sachverhaltes Bedacht zu nehmen, sondern allein zu prüfen, ob die Behörde erster Instanz unter Zugrundelegung des damals vorgelegenen Sachverhaltes zu Recht die Voraussetzungen für eine Baueinstellung als gegeben angesehen hat (vergleiche, die bereits erwähnten hg. Erkenntnisse vom 23. Juli 2009 und vom 23. Februar 2010).

Richtig hat die belangte Behörde die Bewilligungspflicht der unstrittig in einer Schutzzone (siehe den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 7577) vorgenommenen Abbrucharbeiten angenommen. Auch die von der Beschwerdeführerin als weitere Maßnahmen zur "Instandsetzung des Dachstuhles durch seine grundlegende Erneuerung" bezeichneten, geplanten Bauführungen sind fraglos zumindest als bauliche Maßnahmen iSd § 60 Abs. 1 lit. c allenfalls auch lit. e BO zu verstehen, und unterliegen somit der Baubewilligungspflicht. Richtig hat die belangte Behörde die Bewilligungspflicht der unstrittig in einer Schutzzone (siehe den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 7577) vorgenommenen Abbrucharbeiten angenommen. Auch die von der Beschwerdeführerin als weitere Maßnahmen zur "Instandsetzung des Dachstuhles durch seine grundlegende Erneuerung" bezeichneten, geplanten Bauführungen sind fraglos zumindest als bauliche Maßnahmen iSd Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, allenfalls auch Litera e, BO zu verstehen, und unterliegen somit der Baubewilligungspflicht.

Entgegen den Beschwerdeausführungen ist der belangten Behörde auch dahingehend zu folgen, dass aus den einen integrierten Bestandteil des Baubewilligungsbescheides vom 11. Dezember 2009 bildenden Einreichplänen (Abbruch: gelb, Bestand: blau/blaugrau) weder die Bewilligung der unstrittig vorgenommenen Abbrucharbeiten noch auch der vorgesehenen Wiederrichtung des Dachstuhl hervorgeht, weshalb sich schon vor diesem Hintergrund die Anordnung der Baueinstellung als gerechtfertigt erweist.

Auch das Vorbringen, dass die getroffenen Maßnahmen und die Schaffung einer gänzlich neuen Dachkonstruktion der "Sicherung des Interesses des öffentlichen Stadtbildes" dienen und "wegen Einsturzgefahr unbedingt erforderlich" und "einzig konkret geeignet gewesen" seien, vermag an dieser Beurteilung nichts zu ändern, weil der Grund für die bewilligungslose Bauführung im Hinblick auf die Anordnung der Baueinstellung unerheblich ist (vgl. die in Moritz, BauO Wien⁴, 2009, Seite 294, zu § 127 zitierte Rechtsprechung). Soweit die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang die Bewilligung des "mittlerweile fertig gestellten Rohbaus" mit Bescheid vom 5. Mai 2010 ins Treffen führt, ist auf die vorgenannte hg. Rechtsprechung vom 23. Juli 2009 und vom 23. Februar 2010 zu verweisen, wonach für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit einer Baueinstellung gemäß § 127 Abs. 8 iVm Abs. 8a BO ausschließlich die Sachlage zum Zeitpunkt der gegenständlichen Baueinstellung maßgeblich ist. Auch das Vorbringen, dass die getroffenen Maßnahmen und die Schaffung einer gänzlich neuen Dachkonstruktion der "Sicherung des Interesses des öffentlichen Stadtbildes" dienen und "wegen Einsturzgefahr unbedingt erforderlich" und "einzig konkret geeignet gewesen" seien, vermag an dieser Beurteilung nichts zu ändern, weil der Grund für die bewilligungslose Bauführung im Hinblick auf die Anordnung der Baueinstellung unerheblich ist (vergleiche, die in Moritz, BauO Wien⁴, 2009, Seite 294, zu Paragraph 127, zitierte Rechtsprechung). Soweit die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang die Bewilligung des "mittlerweile fertig gestellten Rohbaus" mit Bescheid vom 5. Mai 2010 ins Treffen führt, ist auf die vorgenannte hg. Rechtsprechung vom 23. Juli 2009 und vom 23. Februar 2010 zu verweisen, wonach für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit einer Baueinstellung gemäß Paragraph 127, Absatz 8, in Verbindung mit Absatz 8 a, BO ausschließlich die Sachlage zum Zeitpunkt der gegenständlichen Baueinstellung maßgeblich ist.

Sofern die Beschwerdeführerin mit Hilfe des Normzwecks der Bestimmung betreffend die Baueinstellung in einer Schutzzone ein gebotenes Ermessen der belangte Behörde in Bezug auf Instandsetzungsmaßnahmen im Interesse des öffentlichen Stadtbildes herzuleiten versucht, ist schon aus dem klaren Wortlaut des § 127 Abs. 8a BO zu erkennen, dass bei Vorliegen eines bewilligungslosen Baus nach Abs. 8 leg. cit. ein (solcher) Ermessensspielraum nicht vorgesehen ist. Ungeachtet dessen unterliegen aber auch bauliche Maßnahmen zur Instandsetzung gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO der Bewilligungspflicht, und es findet sich im Gesetz keine Grundlage dafür, dass dies bei Bautätigkeiten im Interesse des örtlichen Stadtbildes nicht so sein sollte. Angesichts der ohnehin zweifellos bestehenden Bewilligungspflicht des vorgenommenen Abbruchs und der geplanten Erneuerung der Dachkonstruktion bis zum Fenster des ersten Obergeschosses kann dahingestellt bleiben, ob es sich diesbezüglich um bloße Instandsetzungen handelt. Sofern die Beschwerdeführerin mit Hilfe des Normzwecks

der Bestimmung betreffend die Baueinstellung in einer Schutzzone ein gebotenes Ermessen der belangte Behörde in Bezug auf Instandsetzungsmaßnahmen im Interesse des öffentlichen Stadtbildes herzuleiten versucht, ist schon aus dem klaren Wortlaut des Paragraph 127, Absatz 8 a, BO zu erkennen, dass bei Vorliegen eines bewilligungslosen Baus nach Absatz 8, leg. cit. ein (solcher) Ermessensspielraum nicht vorgesehen ist. Ungeachtet dessen unterliegen aber auch bauliche Maßnahmen zur Instandsetzung gemäß Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, BO der Bewilligungspflicht, und es findet sich im Gesetz keine Grundlage dafür, dass dies bei Bautätigkeiten im Interesse des örtlichen Stadtbildes nicht so sein sollte. Angesichts der ohnehin zweifellos bestehenden Bewilligungspflicht des vorgenommenen Abbruchs und der geplanten Erneuerung der Dachkonstruktion bis zum Fenster des ersten Obergeschosses kann dahingestellt bleiben, ob es sich diesbezüglich um bloße Instandsetzungen handelt.

Wenn die Beschwerdeführerin abschließend vermeint, die Anordnung der gegenständlichen Baueinstellung sei schon deshalb unzulässig, "weil im Zeitpunkt der Erlassung des gegenständlichen Baueinstellungsbescheides jedenfalls keine bewilligungspflichtigen Bauarbeiten mehr durchzuführen" gewesen seien, ist ihr Folgendes entgegenzuhalten: Zwar verweist sie richtig auf die hg. Rechtsprechung (vgl. die Erkenntnisse vom 2. Februar 1993, Zl. 92/05/0270, vom 27. April 2004, Zlen.2003/05/0066 ua., und weiters etwa jenes vom 4. April 2003, Zl. 2001/06/0108), wonach eine Baueinstellung nicht mehr zulässig ist, wenn keine bewilligungspflichtigen Bauarbeiten mehr durchzuführen sind. Da jedoch, wie bereits dargetan, mit der geplanten Neuerrichtung der Dachkonstruktion einschließlich der Außenmauern bis zur Oberkante der Fensteröffnungen im ersten Stock weitere bewilligungspflichtige Bauführungen ohne vorliegende Baubewilligung beabsichtigt waren, und die vorgenommenen Abbrucharbeiten darüber hinaus von der Beschwerdeführerin sowohl in der Berufung als auch zuletzt in der Beschwerde selbst lediglich als Voraussetzung bzw. als Teil der "Instandsetzungsarbeiten" bezeichnet wurden, kann keine Rechtswidrigkeit darin erkannt werden, dass die Baubehörde nicht vom Abschluss der bewilligungslosen Arbeiten iSd der vorzitierten hg. Rechtsprechung ausgegangen ist. Wenn die Beschwerdeführerin abschließend vermeint, die Anordnung der gegenständlichen Baueinstellung sei schon deshalb unzulässig, "weil im Zeitpunkt der Erlassung des gegenständlichen Baueinstellungsbescheides jedenfalls keine bewilligungspflichtigen Bauarbeiten mehr durchzuführen" gewesen seien, ist ihr Folgendes entgegenzuhalten: Zwar verweist sie richtig auf die hg. Rechtsprechung vergleiche , die Erkenntnisse vom 2. Februar 1993, Zl. 92/05/0270, vom 27. April 2004, Zlen.2003/05/0066 ua., und weiters etwa jenes vom 4. April 2003, Zl. 2001/06/0108), wonach eine Baueinstellung nicht mehr zulässig ist, wenn keine bewilligungspflichtigen Bauarbeiten mehr durchzuführen sind. Da jedoch, wie bereits dargetan, mit der geplanten Neuerrichtung der Dachkonstruktion einschließlich der Außenmauern bis zur Oberkante der Fensteröffnungen im ersten Stock weitere bewilligungspflichtige Bauführungen ohne vorliegende Baubewilligung beabsichtigt waren, und die vorgenommenen Abbrucharbeiten darüber hinaus von der Beschwerdeführerin sowohl in der Berufung als auch zuletzt in der Beschwerde selbst lediglich als Voraussetzung bzw. als Teil der "Instandsetzungsarbeiten" bezeichnet wurden, kann keine Rechtswidrigkeit darin erkannt werden, dass die Baubehörde nicht vom Abschluss der bewilligungslosen Arbeiten iSd der vorzitierten hg. Rechtsprechung ausgegangen ist.

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.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 13. November 2012

Schlagworte

Maßgebende Rechtslage maßgebender Sachverhalt Beachtung einer Änderung der Rechtslage sowie neuer Tatsachen und Beweise Ermessen VwRallg8 Baubewilligung BauRallg6

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2012:2010050151.X00

Im RIS seit

30.11.2012

Zuletzt aktualisiert am

23.01.2013

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at