

TE Vwgh Erkenntnis 2012/8/23 2011/05/0111

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.08.2012

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;

Norm

BauO Wr §60 Abs1 lit a;
BauO Wr §60 Abs1 lit c;
BauO Wr §73 Abs1;
BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Waldstätten, Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätin Dr. Pollak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde der Dr. R M in Rom, Italien, vertreten durch Dr. Martin Alt, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Wollzeile 6-8, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 5. Mai 2011, Zl. BOB-662/10, betreffend die Versagung der Bewilligung von Bauvorhaben (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 Beschwerdeführerin ist Eigentümerin einer bebauten Liegenschaft in Wien. Dem nunmehrigen Verwaltungsverfahren liegt das am 12. Oktober 2009 bei der Baubehörde eingebrachte Baugesuch vom selben Tag zugrunde, das in der Folge (wie es im angefochtenen Bescheid heißt) "überarbeitet" wurde.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die auf Grund eines Devolutionsantrages zuständig gewordene belangte Behörde gemäß § 73 Abs. 2 AVG unter Spruchpunkt I die (angestrebte) nachträgliche Bewilligung nach § 70 iVm § 73 der Bauordnung für Wien (kurz: BO) versagt, "abweichend von dem mit Bescheid vom 27. Jänner 2006 zur Zahl MA 37/17 (...) und mit Planwechselbewilligung vom 20. April 2007 zur Zahl MA 37/17(...) bewilligten Bauvorhaben"

nachstehende Änderungen nach Maßgabe des mit amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes vorzunehmen: "Die Lage und Länge der südlichen sowie der östlichen Außenmauern soll jeweils verändert werden, die Raumeinteilungen im Keller, Erd- und Obergeschoß, die Höhenlage und die Lage der Fenster sollen abgeändert werden." Unter Spruchpunkt II. wurde der Beschwerdeführerin gemäß § 70 BO die Bewilligung versagt, auf Grund ihres Bauansuchens nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes einen "vertikalen Zubau durch Herstellung eines Dachgeschoßes" zu errichten. Mit dem angefochtenen Bescheid hat die auf Grund eines Devolutionsantrages zuständig gewordene belangte Behörde gemäß Paragraph 73, Absatz 2, AVG unter Spruchpunkt römisch eins die (angestrebte) nachträgliche Bewilligung nach Paragraph 70, in Verbindung mit Paragraph 73, der Bauordnung für Wien (kurz: BO) versagt, "abweichend von dem mit Bescheid vom 27. Jänner 2006 zur Zahl MA 37/17 (...) und mit Planwechselbewilligung vom 20. April 2007 zur Zahl MA 37/17(...) bewilligten Bauvorhaben" nachstehende Änderungen nach Maßgabe des mit amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes vorzunehmen: "Die Lage und Länge der südlichen sowie der östlichen Außenmauern soll jeweils verändert werden, die Raumeinteilungen im Keller, Erd- und Obergeschoß, die Höhenlage und die Lage der Fenster sollen abgeändert werden." Unter Spruchpunkt römisch zwei. wurde der Beschwerdeführerin gemäß Paragraph 70, BO die Bewilligung versagt, auf Grund ihres Bauansuchens nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes einen "vertikalen Zubau durch Herstellung eines Dachgeschoßes" zu errichten.

Die belangte Behörde stellte in der Begründung des angefochtenen Bescheides zunächst unter Verweis auf den Einreichplan fest, dass zwei Außenmauern in ihrer Länge und Lage verändert würden, die Raumeinteilung im Keller, Erd- und Obergeschoß grundlegend abgeändert, die Höhenlage merklich verändert und die Lage der Fenster eine andere werde. Diese baulichen Maßnahmen überschritten den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c BO und es sei eine Planwechselbewilligung gemäß § 73 BO daher rechtlich nicht zulässig. Die belangte Behörde stellte in der Begründung des angefochtenen Bescheides zunächst unter Verweis auf den Einreichplan fest, dass zwei Außenmauern in ihrer Länge und Lage verändert würden, die Raumeinteilung im Keller, Erd- und Obergeschoß grundlegend abgeändert, die Höhenlage merklich verändert und die Lage der Fenster eine andere werde. Diese baulichen Maßnahmen überschritten den Umfang des Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, BO und es sei eine Planwechselbewilligung gemäß Paragraph 73, BO daher rechtlich nicht zulässig.

Zum projektierten Dachgeschoß führte sie weiters aus, dass dieses nicht nur eine Vergrößerung eines Gebäudes in lotrechter Richtung darstelle, sondern auch eine massive Kubaturerweiterung mit sich bringe, sodass das Dachgeschoß zweifellos als Zubau zu qualifizieren sei. Im Einreichplan sei das gesamte Dachgeschoß in roter Farbe und somit als neuer Gebäudeteil dargestellt. Zudem gehe aus den Ansichten hervor, dass der in gelber Farbe dargestellte ursprüngliche Bereich oberhalb des Obergeschoßes jedenfalls keine Aufenthaltsräume enthalten und eine wesentlich niedrigere Firsthöhe aufgewiesen habe. Es komme zweifellos zu einer Vergrößerung der Kubatur des Gebäudes. Es werde ein komplettes Dachgeschoß in der Größe von 75,57 m² hergestellt. Auch ein Balkon sei von diesem Geschoß aus zu betreten. Da ein Zubau einen rechtmäßigen Bestand voraussetze, das Dachgeschoß jedoch auf einem Gebäude aufsetze, das nicht bewilligt sei und mangels Zulässigkeit des Planwechsels auch nicht bewilligt werden könne, sei auch der Zubau nicht zu bewilligen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

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

Die Beschwerdeführerin hat repliziert.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Beabsichtigte Abweichungen von Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, sind gemäß § 73 Abs. 1 BO wie Änderungen an bereits bestehenden Bauwerken zu behandeln, wobei die Abweichungen den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c leg. cit. nicht überschreiten dürfen; dadurch wird die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung beziehungsweise Bauanzeige nicht verlängert. Beabsichtigte Abweichungen von Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, sind gemäß Paragraph 73, Absatz eins, BO wie Änderungen an bereits

bestehenden Bauwerken zu behandeln, wobei die Abweichungen den Umfang des Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, leg. cit. nicht überschreiten dürfen; dadurch wird die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung beziehungsweise Bauanzeige nicht verlängert.

§ 60 BO lautet auszugsweise: Paragraph 60, BO lautet auszugsweise:

Ansuchen um Baubewilligung

§ 60. (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, (...) vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken Paragraph 60, (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, (...) vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

a) Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Bauwerke die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist ein raumbildendes Bauwerk, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, dass in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muss allseits umschlossen sein. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von mehr als 25 m² oder einer Lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäude. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von Dachgauben. Unter Umbau sind jene Änderungen des Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschoß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß gilt nicht als Umbau.

b) Die Errichtung aller sonstigen Bauwerke über und unter der Erde, zu deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, die mit dem Boden in eine kraftschlüssige Verbindung gebracht werden und wegen ihrer Beschaffenheit geeignet sind, öffentliche Rücksichten zu berühren. Öffentliche Rücksichten werden jedenfalls berührt, wenn Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, Friedhöfe und Grundflächen für öffentliche Zwecke errichtet werden.

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) ..."

Die belangte Behörde geht im angefochtenen Bescheid davon aus, dass die projektierten baulichen Maßnahmen betreffend das Gebäude (den unteren Teil des Gebäudes), auf das (den) das Dachgeschoß aufsetze, den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c BO überschritten, weshalb dieses Gebäude bis zum Ansatz des Dachgeschosses mangels Zulässigkeit des Planwechsels nicht bewilligt werden könne und sohin auch das als Zubau qualifizierte Dachgeschoß nicht zu bewilligen sei. Die belangte Behörde geht im angefochtenen Bescheid davon aus, dass die projektierten baulichen Maßnahmen betreffend das Gebäude (den unteren Teil des Gebäudes), auf das (den) das Dachgeschoß aufsetze, den Umfang des Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, BO überschritten, weshalb dieses Gebäude bis zum Ansatz des Dachgeschosses mangels Zulässigkeit des Planwechsels nicht bewilligt werden könne und sohin auch das als Zubau qualifizierte Dachgeschoß nicht zu bewilligen sei.

Die Beschwerdeführerin hält dieser Ansicht im Wesentlichen entgegen, dass es zwar zu einer geringfügigen Verschiebung der Außenwände komme, dies aber eine Verkleinerung des projektierten Gebäudes bewirke ("zur Korrektur der ostseitig gelegenen Außenwand" sei die südseitige Wand "um 33 cm (Süd-Ost-Ecke) bzw. 42 cm (Süd-West-Ecke) nach außen ... verschoben" worden; Fassadenlängen seien "von ursprünglich bewilligten 40,20 m auf

nunmehr 40,05 m reduziert" worden) und keinesfalls "das Wesen und/oder Charakter des Bauvorhabens" betreffe. Infolge dessen seien auch die Innenwände und Fenster des Gebäudes um wenige Zentimeter verschoben bzw. geändert worden, die grundsätzliche Ausgestaltung des Gebäudeinnenraumes sei jedoch nicht verändert worden. Insbesondere die Lage der Sanitärräume sowie der Rauchfänge sei unverändert geblieben und es liege auch die mittlere Gebäudehöhe unverändert bei 5,5 m. Nicht nachvollziehbar sei, weshalb die belangte Behörde davon ausgehe, dass der Grundriss "grundlegend" verändert worden sei. Tatsächlich seien im Gebäude (d.h. Unterhalb der Dachtraufe) weder Wohn- und Nebenräume noch das äußere Erscheinungsbild der Fenster wesentlich verändert worden. Weiters moniert die Beschwerdeführerin, dass die belangte Behörde neuere hg. Rechtsprechung wie etwa das hg. Erkenntnis vom 10. September 2008, Zl. 2008/05/0018, außer Betracht gelassen habe, in dem selbst umfangreiche Bauarbeiten nicht als Umbau, sondern als bauliche Änderungen iSd § 60 Abs. 1 lit. c BO beurteilt worden seien. Dies ergebe sich auch aus den im angefochtenen Bescheid zitierten Erkenntnissen vom 19. Februar 1991, Zl. 90/05/0025, und vom 13. April 1993, Zl. 92/05/0324. Insgesamt überschritten die geplanten Maßnahmen den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c. BO daher nicht. Es komme nämlich weder auf die Anzahl noch den Prozentsatz der Änderungen, sondern ausschließlich darauf an, ob die Änderungen geringfügig seien. Dass sich das gegenständliche Projekt als Ganzes verändert hätte und einen anderen Charakter aufweise, sei in Anbetracht der insgesamt geringen Abweichung nicht nachvollziehbar. Dass die Ausführung des Gebäudes in einer veränderten Höhenlage als bauliche Abänderung im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. c BO zu bewerten sei, habe der VwGH bereits in seiner Entscheidung vom 13. April 1993, Zl. 92/05/0324, ausgesprochen. Insgesamt sei eine Erhöhung der "Baunull" um 57 cm jedenfalls als geringfügig zu beurteilen. Beim Dachgeschoß handle es sich nicht um einen Zubau, zumal die Kubatur des Gebäudes insgesamt nicht vergrößert werde. Die Beschwerdeführerin hält dieser Ansicht im Wesentlichen entgegen, dass es zwar zu einer geringfügigen Verschiebung der Außenwände komme, dies aber eine Verkleinerung des projektierten Gebäudes bewirke ("zur Korrektur der ostseitig gelegenen Außenwand" sei die südseitige Wand "um 33 cm (Süd-Ost-Ecke) bzw. 42 cm (Süd-West-Ecke) nach außen ... verschoben" worden; Fassadenlängen seien "von ursprünglich bewilligten 40,20 m auf nunmehr 40,05 m reduziert" worden) und keinesfalls "das Wesen und/oder Charakter des Bauvorhabens" betreffe. Infolge dessen seien auch die Innenwände und Fenster des Gebäudes um wenige Zentimeter verschoben bzw. geändert worden, die grundsätzliche Ausgestaltung des Gebäudeinnenraumes sei jedoch nicht verändert worden. Insbesondere die Lage der Sanitärräume sowie der Rauchfänge sei unverändert geblieben und es liege auch die mittlere Gebäudehöhe unverändert bei 5,5 m. Nicht nachvollziehbar sei, weshalb die belangte Behörde davon ausgehe, dass der Grundriss "grundlegend" verändert worden sei. Tatsächlich seien im Gebäude (d.h. Unterhalb der Dachtraufe) weder Wohn- und Nebenräume noch das äußere Erscheinungsbild der Fenster wesentlich verändert worden. Weiters moniert die Beschwerdeführerin, dass die belangte Behörde neuere hg. Rechtsprechung wie etwa das hg. Erkenntnis vom 10. September 2008, Zl. 2008/05/0018, außer Betracht gelassen habe, in dem selbst umfangreiche Bauarbeiten nicht als Umbau, sondern als bauliche Änderungen iSd Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, BO beurteilt worden seien. Dies ergebe sich auch aus den im angefochtenen Bescheid zitierten Erkenntnissen vom 19. Februar 1991, Zl. 90/05/0025, und vom 13. April 1993, Zl. 92/05/0324. Insgesamt überschritten die geplanten Maßnahmen den Umfang des Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, BO daher nicht. Es komme nämlich weder auf die Anzahl noch den Prozentsatz der Änderungen, sondern ausschließlich darauf an, ob die Änderungen geringfügig seien. Dass sich das gegenständliche Projekt als Ganzes verändert hätte und einen anderen Charakter aufweise, sei in Anbetracht der insgesamt geringen Abweichung nicht nachvollziehbar. Dass die Ausführung des Gebäudes in einer veränderten Höhenlage als bauliche Abänderung im Sinne des Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, BO zu bewerten sei, habe der VwGH bereits in seiner Entscheidung vom 13. April 1993, Zl. 92/05/0324, ausgesprochen. Insgesamt sei eine Erhöhung der "Baunull" um 57 cm jedenfalls als geringfügig zu beurteilen. Beim Dachgeschoß handle es sich nicht um einen Zubau, zumal die Kubatur des Gebäudes insgesamt nicht vergrößert werde.

Gemäß § 60 Abs. 1 lit. a BO ist unter Neubau 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. Unter Umbau sind nach dieser Bestimmung 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. Gemäß Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, BO ist unter Neubau 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. Unter Umbau sind nach dieser Bestimmung 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.

In den Erläuterungen zur Novelle der BO LGBI. 18/1976 ist dementsprechend von einer "Abgrenzung des Umbaus zur Änderung nach lit. c" dadurch die Rede, dass "Maßnahmen (...) nach dem Tatbestand des Umbaus (...) ein solches Maß erreichen (müssen), dass nach Durchführung der Maßnahmen das Gebäude entweder in seinem äußeren Erscheinungsbild oder in seiner Nutzung als ein anderes anzusehen ist" (zitiert nach Geuder, Sammlung des Wiener Baurechts, Teil III, zu § 60 BO). In den Erläuterungen zur Novelle der BO Landesgesetzblatt 18 aus 1976, ist dementsprechend von einer "Abgrenzung des Umbaus zur Änderung nach lit. c" dadurch die Rede, dass "Maßnahmen (...) nach dem Tatbestand des Umbaus (...) ein solches Maß erreichen (müssen), dass nach Durchführung der Maßnahmen das Gebäude entweder in seinem äußeren Erscheinungsbild oder in seiner Nutzung als ein anderes anzusehen ist" (zitiert nach Geuder, Sammlung des Wiener Baurechts, Teil römisch drei, zu Paragraph 60, BO).

Als einen Umbau im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. a BO qualifizierte der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 21. Mai 2007, Zl. 2005/05/0088, den Fall, dass an Stelle der bisher vorhandenen Räumlichkeiten (Putzraum, Werkstätten, einer Dreherei und ein Umkleide- und Waschraum) Wohnungen geschaffen werden sollten. Wand- und Raumeinteilungen sowie Zugänge sollten umfassend geändert werden. Während bisher ein Geschäft, ein Büro, ein Ausstellungsraum, eine Durchfahrt, Lager, ein Umkleide- und Waschraum bestanden hatten, sollten nun ein Geschäft, eine Garagenrampe, ein Eingangsbereich, eine Wohnung, ein Müllraum, eine Waschküche sowie ein Kinderwagen- und Fahrradraum errichtet werden. Außerdem wurden in diesem Bereich die Zugänge und Raumeinteilungen umfassend verändert. Als einen Umbau im Sinne des Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, BO qualifizierte der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 21. Mai 2007, Zl. 2005/05/0088, den Fall, dass an Stelle der bisher vorhandenen Räumlichkeiten (Putzraum, Werkstätten, einer Dreherei und ein Umkleide- und Waschraum) Wohnungen geschaffen werden sollten. Wand- und Raumeinteilungen sowie Zugänge sollten umfassend geändert werden. Während bisher ein Geschäft, ein Büro, ein Ausstellungsraum, eine Durchfahrt, Lager, ein Umkleide- und Waschraum bestanden hatten, sollten nun ein Geschäft, eine Garagenrampe, ein Eingangsbereich, eine Wohnung, ein Müllraum, eine Waschküche sowie ein Kinderwagen- und Fahrradraum errichtet werden. Außerdem wurden in diesem Bereich die Zugänge und Raumeinteilungen umfassend verändert.

Zu einer anderen Beurteilung gelangte der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 10. September 2008, Zl. 2008/05/0018. Darin führte er aus, dass die geplante Umgestaltung des linken Hoftraktes keinesfalls so umfangreich oder weitreichend sei wie in dem oben zitierten Fall. Zwar seien Änderungen der Raumeinteilung im Innenbereich erfolgt, indem eine Stiege eingebaut und zwei bestehende Wohnungen zu einer Wohnung vereinigt würden, eine Änderung der Raumwidmung wurde darin aber insoweit nicht gesehen, als die Wohnnutzung bereits zuvor bestanden habe. Schließlich sollte durch Abtragung eines Gebäudeteiles (Stiegenhaus) ein Teil des ersten Obergeschosses zu einer Terrasse umgewidmet, das bestehende Dach in seiner Gesamtheit entfernt und durch ein Pultdach ersetzt werden. Auch diese baulichen Maßnahmen wurden vom Verwaltungsgerichtshof nicht als Umbau qualifiziert, da die Terrasse nach den Plänen der an dieser Stelle bereits zuvor vorhandenen Nutzung zu Wohnzwecken diene und auch mit der Umgestaltung des Daches (statt Flachdach Pultdach und damit einhergehende andere Fenstergestaltung) weder eine andere Raumeinteilung noch eine andere Raumwidmung bewirkt werde.

Zwar trifft es für das gegenständliche Projekt zu, dass durch die Änderungen die Raumwidmung im Keller-, Erd- und Obergeschoß nicht verändert wurde, weil gemäß dem Einreichplan sämtliche Räumlichkeiten des Bauvorhabens wie bisher auch weiterhin der Wohnnutzung dienen. Auf Grund der Veränderung der Höhenlage des Bauwerkes und der damit einhergehenden Versetzung sämtlicher Fenster und Türen und auch Zwischendecken, weiters der Verschiebung zweier Außenwände im Bereich des Keller-, Erd- und Obergeschoßes nach innen und außen, ist aber davon auszugehen, dass durch diese insgesamt so weitgehende Umgestaltung des rechtskräftig bewilligten Gebäudes der ursprüngliche Konsens unterginge und somit die erwähnten Änderungen nicht mehr (nur) als Umbau zu qualifizieren sind, sondern das gegenständliche Bauvorhaben bereits als Neubau zu betrachten wäre, selbst wenn einzelne Wände (wie die nord- und westseitige Außenwand) bestehen blieben und in diesen Neubau einbezogen werden sollten (vgl. hierzu etwa die hg. Erkenntnisse vom 30. Mai 1995, Zl. 95/05/0118, und vom 15. Juni 1999, Zl. 95/05/0282). Dem Umstand, dass auch die Raumeinteilung geändert wurde, kommt dabei keine wesentliche Bedeutung zu. Zwar trifft es für das gegenständliche Projekt zu, dass durch die Änderungen die Raumwidmung im Keller-, Erd- und Obergeschoß

nicht verändert wurde, weil gemäß dem Einreichplan sämtliche Räumlichkeiten des Bauvorhabens wie bisher auch weiterhin der Wohnnutzung dienen. Auf Grund der Veränderung der Höhenlage des Bauwerkes und der damit einhergehenden Versetzung sämtlicher Fenster und Türen und auch Zwischendecken, weiters der Verschiebung zweier Außenwände im Bereich des Keller-, Erd- und Obergeschoßes nach innen und außen, ist aber davon auszugehen, dass durch diese insgesamt so weitgehende Umgestaltung des rechtskräftig bewilligten Gebäudes der ursprüngliche Konsens unterginge und somit die erwähnten Änderungen nicht mehr (nur) als Umbau zu qualifizieren sind, sondern das gegenständliche Bauvorhaben bereits als Neubau zu betrachten wäre, selbst wenn einzelne Wände (wie die nord- und westseitige Außenwand) bestehen blieben und in diesen Neubau einbezogen werden sollten vergleiche , hiezu etwa die hg. Erkenntnisse vom 30. Mai 1995, Zl. 95/05/0118, und vom 15. Juni 1999, Zl. 95/05/0282). Dem Umstand, dass auch die Raumeinteilung geändert wurde, kommt dabei keine wesentliche Bedeutung zu.

Somit ist den Ausführungen der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid dahingehend zu folgen, dass im gegenständlichen Fall der Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c BO überschritten wird, weshalb die geplanten baulichen Maßnahmen nicht gemäß § 73 Abs. 1 BO als Planwechsel bewilligt werden können, dies einerlei, ob sich der Planwechsel nur auf den Bereich unterhalb des Dachgeschoßes beziehen oder auch das Dachgeschoß mitumfassen sollte. Somit ist den Ausführungen der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid dahingehend zu folgen, dass im gegenständlichen Fall der Umfang des Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, BO überschritten wird, weshalb die geplanten baulichen Maßnahmen nicht gemäß Paragraph 73, Absatz eins, BO als Planwechsel bewilligt werden können, dies einerlei, ob sich der Planwechsel nur auf den Bereich unterhalb des Dachgeschoßes beziehen oder auch das Dachgeschoß mitumfassen sollte.

Betrachtete man hingegen das Dachgeschoß gesondert, wie dies die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid getan hat, handelte es sich (im Vergleich zum bewilligten Dachgeschoß) um eine Vergrößerung jedenfalls in lotrechter Richtung (Anhebung des Firstes, wodurch eine Vergrößerung der Kubatur bewirkt wird) und damit um einen Zubau (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 25. März 2010, Zl. 2007/05/0095, und vom 6. September 2011, Zl. 2008/05/0172). Betrachtete man hingegen das Dachgeschoß gesondert, wie dies die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid getan hat, handelte es sich (im Vergleich zum bewilligten Dachgeschoß) um eine Vergrößerung jedenfalls in lotrechter Richtung (Anhebung des Firstes, wodurch eine Vergrößerung der Kubatur bewirkt wird) und damit um einen Zubau vergleiche , etwa die hg. Erkenntnisse vom 25. März 2010, Zl. 2007/05/0095, und vom 6. September 2011, Zl. 2008/05/0172).

Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits mehrmals ausgesprochen, dass die Bewilligung von Zubauten nur dann in Frage kommt, wenn ein Baukonsens hinsichtlich des Bestandes besteht (vgl. hiezu das bei Moritz, Bauordnung für Wien, 4. Aufl., 2009, S 153 zitierte hg. Erkenntnis vom 20. September 2005, Zl. 2004/05/0281). Ein Zubau kann (daher) auch schon zu einem Zeitpunkt genehmigt werden, in dem das ursprüngliche Projekt noch nicht ausgeführt, aber jederzeit verwirklichtbar ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 11. Juli 2003, Zl. 2001/06/0045). Das trifft im Beschwerdefall aber auf den Teil des Gebäudes, der sich unterhalb des Dachgeschoßes befindet, nicht zu, weil der Planwechsel (zu Recht) nicht genehmigt wurde. Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits mehrmals ausgesprochen, dass die Bewilligung von Zubauten nur dann in Frage kommt, wenn ein Baukonsens hinsichtlich des Bestandes besteht vergleiche , hiezu das bei Moritz, Bauordnung für Wien, 4. Aufl., 2009, S 153 zitierte hg. Erkenntnis vom 20. September 2005, Zl. 2004/05/0281). Ein Zubau kann (daher) auch schon zu einem Zeitpunkt genehmigt werden, in dem das ursprüngliche Projekt noch nicht ausgeführt, aber jederzeit verwirklichtbar ist vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 11. Juli 2003, Zl. 2001/06/0045). Das trifft im Beschwerdefall aber auf den Teil des Gebäudes, der sich unterhalb des Dachgeschoßes befindet, nicht zu, weil der Planwechsel (zu Recht) nicht genehmigt wurde.

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 gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008, BGBl. II Nr. 455. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008, Bundesgesetzblatt , II Nr. 455.

Wien, am 23. August 2012

Schlagworte

Baubewilligung BauRallg6

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VwGH:2012:2011050111.X00

Im RIS seit

19.09.2012

Zuletzt aktualisiert am

27.09.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at