

TE Vwgh ErkenntnisVS 1972/11/29 0723/71

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 29.11.1972

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82000 Bauordnung;

L82009 Bauordnung Wien;

10/07 Verwaltungsgerichtshof;

Norm

BauO Wr §129 Abs1;

BauO Wr §129 Abs10;

BauO Wr §60 Abs1 litc;

BauO Wr §61;

BauO Wr §63 Abs1;

BauRallg ;

VwGG §13 Z1;

1. VwGG § 13 heute
2. VwGG § 13 gültig ab 01.03.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 13 gültig von 22.07.1995 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 470/1995
4. VwGG § 13 gültig von 05.01.1985 bis 21.07.1995

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Dr. Borotha und die Hofräte Dr. Striebl, Dr. Rath, Dr. Leibrecht, Dr. Hrdlicka, DDr. Heller, Dr. Straßmann, Dr. Kirschner und Dr. Draxler als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Lengheimer, über die Beschwerde des Architekten HU, in W, vertreten durch Dr. Karl Böck, Rechtsanwalt in Wien I, Seilergasse 3, gegen die Bauoberbehörde für Wien - Bescheid des Wiener Magistrates vom 4. März 1971, Zl. MDR-B XVIII-6/70, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag zur Beseitigung eines konsenswidrigen Zustandes, nach der am 6. Juli 1972 vor dem einfachen Senat durchgeführten Verhandlung, und zwar nach Anhörung des Vortrages des Berichters sowie der Ausführungen des Vertreters der Beschwerde Rechtsanwalt Dr. Karl Böck und des Vertreters der belangten Behörde Obermagistratsrat Dr. HH, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Dr. Borotha und die Hofräte Dr. Striebl, Dr. Rath, Dr. Leibrecht, Dr. Hrdlicka, DDr. Heller, Dr. Straßmann,

Dr. Kirschner und Dr. Draxler als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Lengheimer, über die Beschwerde des Architekten HU, in W, vertreten durch Dr. Karl Böck, Rechtsanwalt in Wien römisch eins, Seilergasse 3, gegen die Bauoberbehörde für Wien - Bescheid des Wiener Magistrates vom 4. März 1971, Zl. MDR-B XVIII-6/70, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag zur Beseitigung eines konsenswidrigen Zustandes, nach der am 6. Juli 1972 vor dem einfachen Senat durchgeführten Verhandlung, und zwar nach Anhörung des Vortrages des Berichters sowie der Ausführungen des Vertreters der Beschwerde Rechtsanwalt Dr. Karl Böck und des Vertreters der belangten Behörde Obermagistratsrat Dr. HH, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird insoweit, als mit ihm auch der Auftrag zur Auflassung der konsenswidrigen Verwendung der Wohnungen Nr. 10 und 11 als Büro aufrechterhalten wurde, wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben; im übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

Die Bundeshauptstadt Wien hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 2.313,80 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer ist nach seinem Vorbringen, das mit dem Inhalt der Verwaltungsakten übereinstimmt, Eigentümer der im Hause Wien, X-Platz 14, gelegenen Wohnungen top Nr. 10 und 11, mit welchen Objekten das Wohnungseigentum im Sinne des Gesetzes BGBl. Nr. 149/1948 verbunden ist. Laut Konsensplan ist die Wohnung Nr. 10 etwa 54 m² und die Wohnung Nr. 11 rund 116 m² groß. Der Beschwerdeführer ist nach seinem Vorbringen, das mit dem Inhalt der Verwaltungsakten übereinstimmt, Eigentümer der im Hause Wien, X-Platz 14, gelegenen Wohnungen top Nr. 10 und 11, mit welchen Objekten das Wohnungseigentum im Sinne des Gesetzes Bundesgesetzblatt Nr. 149 aus 1948, verbunden ist. Laut Konsensplan ist die Wohnung Nr. 10 etwa 54 m² und die Wohnung Nr. 11 rund 116 m² groß.

Veranlasst durch die Anzeige anderer Wohnungseigentümer in dem genannten Hause hielt der Magistrat der Stadt Wien als Baubehörde erster Instanz am 12. Jänner 1970 eine Augenscheinsverhandlung ab, aus deren Anlass festgestellt wurde, dass die beiden Wohnungen Nr. 10 und 11 ohne behördliche Bewilligung durch Herstellung einer Verbindungsöffnung in der Wohnungstrennwand vereinigt worden waren. Die Behörde stellte des weiteren fest, dass die beiden genannten Wohnungen vom Beschwerdeführer konsenswidrig als Büro - und nicht als Wohnung - verwendet werden. Schließlich ist in der über die Verhandlung errichteten Niederschrift beurkundet, dass in der Wohnung Nr. 11 durch Abtragen und Aufstellen verschiebbarer Leichtwände geringfügige räumliche Änderungen vorgenommen worden seien. Diesen tatsächlichen Feststellungen trat der Beschwerdeführer nach dem Inhalt der Niederschrift nicht entgegen.

Mit Bescheid des Magistrates vom 13. Jänner 1970 wurde den Eigentümern des obgenannten Hauses unter Berufung auf § 129 Abs. 1 und 10 der Bauordnung für Wien der Auftrag erteilt, binnen drei Monaten nach Rechtskraft des Bescheides die konsenswidrige Verwendung der Wohnungen Nr. 10 und 11 als Büro aufzulassen und die ohne Genehmigung hergestellte Verbindungsöffnung zwischen diesen beiden Wohnungen wieder zu verschließen. Beigefügt wurde, dass dieser Auftrag nicht gelte, wenn innerhalb der dreimonatigen Frist um nachträgliche Bewilligung angesucht und diese in der Folge erwirkt werde. Mit Bescheid des Magistrates vom 13. Jänner 1970 wurde den Eigentümern des obgenannten Hauses unter Berufung auf Paragraph 129, Absatz eins und 10 der Bauordnung für Wien der Auftrag erteilt, binnen drei Monaten nach Rechtskraft des Bescheides die konsenswidrige Verwendung der Wohnungen Nr. 10 und 11 als Büro aufzulassen und die ohne Genehmigung hergestellte Verbindungsöffnung zwischen diesen beiden Wohnungen wieder zu verschließen. Beigefügt wurde, dass dieser Auftrag nicht gelte, wenn innerhalb der dreimonatigen Frist um nachträgliche Bewilligung angesucht und diese in der Folge erwirkt werde.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung brachte der Beschwerdeführer im wesentlichen nachstehendes vor: Zunächst wäre der erteilte Auftrag nicht an die Eigentümer des Hauses, sondern an den Beschwerdeführer in seiner Eigenschaft als Wohnungseigentümer zu richten gewesen. Der Magistratsbescheid sei in diesem Punkte, so wurde dem Sinne nach gesagt, insofern widerspruchsvoll, als er in seiner Begründung den Beschwerdeführer unter Hinweis auf § 129 Abs. 1 der Bauordnung für Wien

verantwortlich mache, dennoch aber an alle Miteigentümer gerichtet worden sei. Auch in einem etwa abzuführenden Baubewilligungsverfahren sei der Beschwerdeführer alleinige Partei, da es sich bei den vorgenommenen Änderungen (Vereinigung beider Wohnungen und Umwandlung der so gewonnenen größeren Einheit in ein Büro) nicht um eine wichtige Veränderung im Sinne des § 834 ABGB gehandelt habe und eine Zustimmung der andern Wohnungseigentümer (Miteigentümer des Hauses) zu diesen Maßnahmen demnach nicht erforderlich sei. Im übrigen mache die Bauordnung für Wien insofern keinen Unterschied zwischen Wohnräumen und Arbeitsräumen, als dort beide Verwendungsarten als Aufenthaltsräume zusammengefasst seien und demnach ungeachtet der in der Baubewilligung vom 29. März 1957 gewählten Widmungsbezeichnung nur die Widmung "Aufenthaltsräume" bestehe. Daraus leitete der Beschwerdeführer ab, dass es ihm freistehe, seine Wohnung ohne Mitwirkung der Baubehörde auch oder ausschließlich als Büro für seine freiberufliche Tätigkeit als Architekt zu verwenden. Aber selbst dann, so wurde das Rechtsmittel der Berufung abschließend ausgeführt, wenn man vom Bestand einer eigenen Widmung "Wohnraum" ausginge, könnte die vorgenommene Widmungsänderung allenfalls anzeigepflichtig, keinesfalls aber genehmigungspflichtig sein, was die Erteilung eines Auftrages gemäß § 129 Abs. 1 der Bauordnung für Wien von vornherein ausschließe. Ein gleiches gelte für die Herstellung der Verbindungsöffnung zwischen den beiden Wohnungen, da diese Öffnung in einer Scheidewand und nicht in eine tragenden Mauer angebracht worden und daher ohne Einfluss auf die Festigkeit (§ 60 Abs. 1 lit. c der Bauordnung für Wien) sei. In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung brachte der Beschwerdeführer im wesentlichen nachstehendes vor: Zunächst wäre der erteilte Auftrag nicht an die Eigentümer des Hauses, sondern an den Beschwerdeführer in seiner Eigenschaft als Wohnungseigentümer zu richten gewesen. Der Magistratsbescheid sei in diesem Punkte, so wurde dem Sinne nach gesagt, insofern widerspruchsvoll, als er in seiner Begründung den Beschwerdeführer unter Hinweis auf Paragraph 129, Absatz eins, der Bauordnung für Wien verantwortlich mache, dennoch aber an alle Miteigentümer gerichtet worden sei. Auch in einem etwa abzuführenden Baubewilligungsverfahren sei der Beschwerdeführer alleinige Partei, da es sich bei den vorgenommenen Änderungen (Vereinigung beider Wohnungen und Umwandlung der so gewonnenen größeren Einheit in ein Büro) nicht um eine wichtige Veränderung im Sinne des Paragraph 834, ABGB gehandelt habe und eine Zustimmung der andern Wohnungseigentümer (Miteigentümer des Hauses) zu diesen Maßnahmen demnach nicht erforderlich sei. Im übrigen mache die Bauordnung für Wien insofern keinen Unterschied zwischen Wohnräumen und Arbeitsräumen, als dort beide Verwendungsarten als Aufenthaltsräume zusammengefasst seien und demnach ungeachtet der in der Baubewilligung vom 29. März 1957 gewählten Widmungsbezeichnung nur die Widmung "Aufenthaltsräume" bestehe. Daraus leitete der Beschwerdeführer ab, dass es ihm freistehe, seine Wohnung ohne Mitwirkung der Baubehörde auch oder ausschließlich als Büro für seine freiberufliche Tätigkeit als Architekt zu verwenden. Aber selbst dann, so wurde das Rechtsmittel der Berufung abschließend ausgeführt, wenn man vom Bestand einer eigenen Widmung "Wohnraum" ausginge, könnte die vorgenommene Widmungsänderung allenfalls anzeigepflichtig, keinesfalls aber genehmigungspflichtig sein, was die Erteilung eines Auftrages gemäß Paragraph 129, Absatz eins, der Bauordnung für Wien von vornherein ausschließe. Ein gleiches gelte für die Herstellung der Verbindungsöffnung zwischen den beiden Wohnungen, da diese Öffnung in einer Scheidewand und nicht in eine tragenden Mauer angebracht worden und daher ohne Einfluss auf die Festigkeit (Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, der Bauordnung für Wien) sei.

Mit dem nunmehr vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid vom 4. März 1971 wurde dem Beschwerdeführer der Sitzungsbeschluss der Bauoberbehörde für Wien vom selben Tage mitgeteilt, mit welchem seine Berufung als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Magistratsbescheid bestätigt worden war. In der diesem Bescheid beigegebenen Begründung wurde dem Berufungsvorbringen im wesentlichen folgendes entgegengehalten: § 60 Abs. 1 lit. c der Bauordnung für Wien normiere, dass Änderungen der inneren Einteilung der Räume oder der Bestimmung der Räume bewilligungspflichtig seien. Diese Gesetzesstelle spreche demnach aus, dass Widmungsänderungen auch dann bewilligungspflichtig seien, wenn sie keine Bauführung im technischen Sinn des Wortes darstellten. Da die Bewilligungspflicht für Änderungen der Bestimmung der Räume ganz allgemein und ohne Einschränkung festgelegt sei, könne aus dem Gesetz nicht abgeleitet werden, dass die Umwidmung von Wohnungen in Büroräumen keiner Bewilligung bedürfe. Es treffe auch nicht zu, dass eine Änderung dieser Art baurechtlich grundsätzlich nicht

relevant wäre, da die für Kleinwohnungen auf Grund des § 115 der Bauordnung für Wien geltenden Sonderbestimmungen auf Büroräume nicht anwendbar seien. Auch die vom Beschwerdeführer vorgenommene Widmungsänderung sei demnach bewilligungs- und nicht bloß anzeigepflichtig. Es könne auch nicht davon ausgegangen werden, dass es sich bei einer Widmungsänderung um keine wichtige Veränderung im Sinne des § 834 ABGB handle. Durch Änderungen in der Bestimmung von Räumen eines Hauses könnten nämlich grundsätzlich die Interessen der Eigentümer desselben weitgehend berührt werden. Dass die in § 89 Abs. 9 der Bauordnung für Wien enthaltene Aufzählung jener Gebäudeteile, die nicht als Arbeitsräume verwendet werden dürften (Verkehrswege, wie Stiegen, Gänge oder Hausflure), Wohnungen nicht nenne, ändere an dieser Rechtslage nichts. Mit dem nunmehr vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid vom 4. März 1971 wurde dem Beschwerdeführer der Sitzungsbeschluss der Bauoberbehörde für Wien vom selben Tage mitgeteilt, mit welchem seine Berufung als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Magistratesbescheid bestätigt worden war. In der diesem Bescheid beigegebenen Begründung wurde dem Berufungsvorbringen im wesentlichen folgendes entgegengehalten: Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, der Bauordnung für Wien normiere, dass Änderungen der inneren Einteilung der Räume oder der Bestimmung der Räume bewilligungspflichtig seien. Diese Gesetzesstelle spreche demnach aus, dass Widmungsänderungen auch dann bewilligungspflichtig seien, wenn sie keine Bauführung im technischen Sinn des Wortes darstellten. Da die Bewilligungspflicht für Änderungen der Bestimmung der Räume ganz allgemein und ohne Einschränkung festgelegt sei, könne aus dem Gesetz nicht abgeleitet werden, dass die Umwidmung von Wohnungen in Büroräumen keiner Bewilligung bedürfe. Es treffe auch nicht zu, dass eine Änderung dieser Art baurechtlich grundsätzlich nicht relevant wäre, da die für Kleinwohnungen auf Grund des Paragraph 115, der Bauordnung für Wien geltenden Sonderbestimmungen auf Büroräume nicht anwendbar seien. Auch die vom Beschwerdeführer vorgenommene Widmungsänderung sei demnach bewilligungs- und nicht bloß anzeigepflichtig. Es könne auch nicht davon ausgegangen werden, dass es sich bei einer Widmungsänderung um keine wichtige Veränderung im Sinne des Paragraph 834, ABGB handle. Durch Änderungen in der Bestimmung von Räumen eines Hauses könnten nämlich grundsätzlich die Interessen der Eigentümer desselben weitgehend berührt werden. Dass die in Paragraph 89, Absatz 9, der Bauordnung für Wien enthaltene Aufzählung jener Gebäudeteile, die nicht als Arbeitsräume verwendet werden dürften (Verkehrswege, wie Stiegen, Gänge oder Hausflure), Wohnungen nicht nenne, ändere an dieser Rechtslage nichts.

Der Auftrag zur Auflassung der widmungswidrigen Verwendung sei aber auch nicht dem Berufungswerber allein, sondern auch allen Miteigentümern zu erteilen gewesen. Gemäß § 129 Abs. 1 der Bauordnung für Wien treffe nämlich die Verantwortung für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume den Hauseigentümer, also alle Miteigentümer des Hauses. Im Falle der Vermietung gehe zwar die Verpflichtung unter gewissen Voraussetzungen auf den Mieter über; im vorliegenden Fall sei aber eine Vermietung nicht gegeben. Ferner normiere der letzte Satz des § 129 Abs. 1 der Bauordnung für Wien, dass im Fall einer anderweitigen Überlassung nach den gleichen Grundsätzen vorzugehen sei, wie sie hinsichtlich einer Vermietung gelten. Diese Regelung sei jedoch nur dann anwendbar, wenn eine Überlassung an andere Personen als an Miteigentümer des Hauses vorliege. Für den Fall hingegen, dass ein Teil eines Hauses allein einem Miteigentümer zur Benützung überlassen werde, gelte der Grundsatz des ersten Satzes der in Rede stehenden Gesetzesstelle uneingeschränkt, sodass die Verantwortung für die bewilligungsgemäße Benutzung solcher Räume sämtliche Hauseigentümer treffe. Aber auch dann, wenn dem nicht so wäre, könnte der Beschwerdeführer daraus nichts gewinnen, weil er nicht mit Erfolg geltend machen könne, dass eine Verpflichtung - die nur ihn treffe - zu Unrecht auch anderen Personen auferlegt worden sei. Schließlich sei dem Beschwerdeführer auch die Verschließung der ohne baubehördliche Genehmigung hergestellten Verbindungsöffnung zwischen den beiden Wohnungen mit Recht aufgetragen worden. Zwar sei im Rahmen des Berufungsverfahrens festgestellt worden, dass lediglich eine nichttragende Scheidewand durchbrochen worden sei; dennoch handle es sich nach Auffassung der belangten Behörde auch in dieser Hinsicht um eine bewilligungspflichtige Bauführung im Sinne des § 60 der Bauordnung für Wien, da nach diesem Gesetz und einigen zugehörigen Nebengesetzen auch die Wohnungsgröße, die durch die Verbindung verschiedener Wohnungen zu einer neuen Einheit verändert werde, von rechtlicher Bedeutung sei. In diesem Zusammenhang verwies die belangte Behörde neuerdings auf die für Kleinwohnungshäuser geltenden

Sonderbestimmungen und hob hervor, dass es für die Beantwortung der Frage, ob ein Kleinwohnungshaus vorliege, auf die Wohnungsgrößen ankomme. Der Auftrag zur Auflassung der widmungswidrigen Verwendung sei aber auch nicht dem Berufungswerber allein, sondern auch allen Miteigentümern zu erteilen gewesen. Gemäß Paragraph 129, Absatz eins, der Bauordnung für Wien treffe nämlich die Verantwortung für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume den Hauseigentümer, also alle Miteigentümer des Hauses. Im Falle der Vermietung gehe zwar die Verpflichtung unter gewissen Voraussetzungen auf den Mieter über; im vorliegenden Fall sei aber eine Vermietung nicht gegeben. Ferner normiere der letzte Satz des Paragraph 129, Absatz eins, der Bauordnung für Wien, dass im Fall einer anderweitigen Überlassung nach den gleichen Grundsätzen vorzugehen sei, wie sie hinsichtlich einer Vermietung gelten. Diese Regelung sei jedoch nur dann anwendbar, wenn eine Überlassung an andere Personen als an Miteigentümer des Hauses vorliege. Für den Fall hingegen, dass ein Teil eines Hauses allein einem Miteigentümer zur Benützung überlassen werde, gelte der Grundsatz des ersten Satzes der in Rede stehenden Gesetzesstelle uneingeschränkt, sodass die Verantwortung für die bewilligungsgemäße Benutzung solcher Räume sämtliche Hauseigentümer treffe. Aber auch dann, wenn dem nicht so wäre, könnte der Beschwerdeführer daraus nichts gewinnen, weil er nicht mit Erfolg geltend machen könne, dass eine Verpflichtung - die nur ihn treffe - zu Unrecht auch anderen Personen auferlegt worden sei. Schließlich sei dem Beschwerdeführer auch die Verschließung der ohne baubehördliche Genehmigung hergestellten Verbindungsöffnung zwischen den beiden Wohnungen mit Recht aufgetragen worden. Zwar sei im Rahmen des Berufungsverfahrens festgestellt worden, dass lediglich eine nichttragende Scheidemauer durchbrochen worden sei; dennoch handle es sich nach Auffassung der belangten Behörde auch in dieser Hinsicht um eine bewilligungspflichtige Bauführung im Sinne des Paragraph 60, der Bauordnung für Wien, da nach diesem Gesetz und einigen zugehörigen Nebengesetzen auch die Wohnungsgröße, die durch die Verbindung verschiedener Wohnungen zu einer neuen Einheit verändert werde, von rechtlicher Bedeutung sei. In diesem Zusammenhang verwies die belangte Behörde neuerdings auf die für Kleinwohnungshäuser geltenden Sonderbestimmungen und hob hervor, dass es für die Beantwortung der Frage, ob ein Kleinwohnungshaus vorliege, auf die Wohnungsgrößen ankomme.

Gegen diesen Bescheid ist die vorliegende, wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erhobene Beschwerde gerichtet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über diese Beschwerde durch einen gemäß § 13 Z. 1 VwGG 1965 verstärkten Senat nachstehendes erwogen: Der Verwaltungsgerichtshof hat über diese Beschwerde durch einen gemäß Paragraph 13, Ziffer eins, VwGG 1965 verstärkten Senat nachstehendes erwogen:

Gemäß § 129 Abs. 1 der Bauordnung für Wien ist für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume der Hauseigentümer und in bestimmten Fällen der Mieter bzw. derjenige, dem die Räume anderweitig überlassen worden sind, verantwortlich. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde dem Beschwerdeführer zunächst in Anwendung dieser Gesetzesstelle aufgetragen, Räume, die im Konsensplan als Wohnräume ausgewiesen sind, in Hinkunft nicht mehr als Büros (sondern wieder als Wohnräume) zu verwenden. Beide Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens haben richtig erkannt, dass die jedenfalls vom Wortlaut der im Konsens festgelegten Raumwidmung abweichende Verwendung der Räume nur dann nicht "bewilligungsgemäß" im Sinne der hier in Rede stehenden Gesetzesstelle ist, wenn die Änderung der Raumwidmung von "Wohnraum" in "Büroraum" einer baubehördlichen Bewilligung bedarf (und nicht etwa nur anzeigepflichtig ist). Es war daher vorerst klarzustellen, ob die belangte Behörde mit Recht davon ausgehen durfte, dass eine Umwidmung dieser Art im Geltungsbereich der Bauordnung für Wien bewilligungspflichtig ist. Ferner war die - von den Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens allerdings nicht angeschnittene - Frage zu lösen, ob die Merkmale der bei der Augenscheinsverhandlung im Jänner 1970 vorgefundenen Raumnutzung solche waren, dass die belangte Behörde mit Recht davon ausgehen durfte, es liege eine "Änderung der Bestimmung von Räumen" im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. c der Bauordnung für Wien - und nicht nur eine ungeachtet gewisser Abweichungen von der Widmungsbezeichnung in deren Rahmen liegende und daher auch ohne behördliche Bewilligung erlaubte - Verwendung vor. Gemäß Paragraph 129, Absatz eins, der Bauordnung für Wien ist für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume der Hauseigentümer und in bestimmten Fällen der Mieter bzw. derjenige, dem die Räume anderweitig überlassen worden sind, verantwortlich. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde dem Beschwerdeführer zunächst in Anwendung

dieser Gesetzesstelle aufgetragen, Räume, die im Konsensplan als Wohnräume ausgewiesen sind, in Hinkunft nicht mehr als Büros (sondern wieder als Wohnräume) zu verwenden. Beide Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens haben richtig erkannt, dass die jedenfalls vom Wortlaut der im Konsens festgelegten Raumwidmung abweichende Verwendung der Räume nur dann nicht "bewilligungsgemäß" im Sinne der hier in Rede stehenden Gesetzesstelle ist, wenn die Änderung der Raumwidmung von "Wohnraum" in "Büroraum" einer baubehördlichen Bewilligung bedarf (und nicht etwa nur anzeigepflichtig ist). Es war daher vorerst klargestellt, ob die belangte Behörde mit Recht davon ausgehen durfte, dass eine Umwidmung dieser Art im Geltungsbereich der Bauordnung für Wien bewilligungspflichtig ist. Ferner war die - von den Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens allerdings nicht angeschnittene - Frage zu lösen, ob die Merkmale der bei der Augenscheinsverhandlung im Jänner 1970 vorgefundenen Raumnutzung solche waren, dass die belangte Behörde mit Recht davon ausgehen durfte, es liege eine "Änderung der Bestimmung von Räumen" im Sinne des Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, der Bauordnung für Wien - und nicht nur eine ungeachtet gewisser Abweichungen von der Widmungsbezeichnung in deren Rahmen liegende und daher auch ohne behördliche Bewilligung erlaubte - Verwendung vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat zunächst ganz allgemein und losgelöst vom Vorbringen beider Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens untersucht, welche Kriterien im territorialen Geltungsbereich der Bauordnung für Wien dafür maßgebend sind, dass eine "Änderung der Bestimmung von Räumen" (eine Änderung der Raumwidmung) überhaupt vorliegt sowie welche Voraussetzungen gegeben sein müssen, damit eine solche Änderung der Raumwidmung einer baubehördlichen Bewilligung bedarf. Bei Prüfung der Begriffsmerkmale für das Vorliegen einer Änderung der Raumwidmung schlechthin, d.h. ohne Rücksicht auf eine allfällige Bewilligungspflicht dieser Änderung, war davon auszugehen, dass grundsätzlich nur die regelmäßige und ausschließliche Verwendung von Räumen auf eine Weise, die mit der Widmungsbezeichnung dieser Räume im Konsensplan nicht übereinstimmt, dem in Rede stehenden Begriff unterstellt werden kann. Dies folgt nach Überzeugung des Verwaltungsgerichtshofes zwingend aus der Überlegung, dass die Rechtswirkungen der baubehördlichen Sanktionierung einer bestimmten Zweckwidmung von Räumen in einer freien Gesellschaft schon begrifflich nicht so weit gehen können, dass dort jedes formal mit dieser Zweckwidmung nicht übereinstimmende Verhalten (in einer Wohnung also etwa jede andere Tätigkeit als das Wohnen) untersagt wäre. Wird daher in einer Wohnung zwar eine, wenngleich regelmäßige, berufliche Tätigkeit ausgeübt, bleibt hingegen daneben die Zweckwidmung "Wohnung" dadurch erhalten, dass die betreffenden Räume nach wie vor auch Wohnzwecken dienen, so liegt im allgemeinen keine Widmungsänderung, sondern eine im Rahmen der konsensgemäßen Widmung "Wohnung" durchaus zulässige Benützung vor.

Eine Widmungsänderung hat demnach grundsätzlich erst dann stattgefunden (die Bestimmung der Räume ist im allgemeinen erst dann geändert worden), wenn die verschiedenartigen Verwendungen dieser Räume nicht nebeneinander statthaben, sondern die eine Verwendungsart an die Stelle der anderen getreten ist. Ein Wohnraum ist daher in der Regel erst dann in einen Arbeitsraum umgewandelt worden, wenn dort nicht mehr gewohnt, sondern nur mehr gearbeitet wird. Abweichend von diesen Grundsätzen wird eine Widmungsänderung allerdings auch dann anzunehmen sein, wenn die widmungsfremde Nutzung mit der konsensgemäßen Zweckbestimmung der Räume schlechthin unvereinbar ist. Werden also etwa in Räumen, die als Wohnräume gewidmet sind und auch nach wie vor bewohnt werden, Tätigkeiten entfaltet, die dem Charakter einer Wohnung völlig zuwiderlaufen, also etwa solche Tätigkeiten ausgeübt, die gemäß § 109 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für Wien oder aber nach den Bestimmungen des III. Hauptstückes der Gewerbeordnung einer Bewilligungspflicht unterworfen sind, so liegt gleichfalls eine Widmungsänderung vor. (Unter demselben Gesichtspunkt - der kategorischen Unvereinbarkeit mit der bestehenden Raumwidmung - wäre aber auch die Verwendung von Räumen, die im Konsens als Arbeitsräume ausgewiesen sind, als Wohnräume, und zwar unabhängig von Regelmäßigkeit und Dauer dieser Zweckentfremdung sowie von einer etwa gegebenen weiteren Teilverwendung als Arbeitsräume, dann als Widmungsänderung anzusehen, wenn dieser Vorgang zufolge der in § 6 Abs. 5 der Bauordnung für Wien für die Flächenwidmung "Industriegebiet" festgelegten Beschränkungen von vornherein unzulässig wäre.) Von ähnlichen Grundgedanken ist übrigens auch die einschlägige Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes getragen. Zur zivilrechtlichen Seite des hier in öffentlichrechtlicher Sicht zu beurteilenden Sachverhaltes ist dort nämlich ausgesprochen worden,

eine Wohnung liege auch dann (noch) vor, wenn in den betreffenden Räumen Tätigkeiten entfaltet werden, die üblicherweise in Wohnräumen ausgeübt werden (vgl. etwa das Erkenntnis vom 25. September 1968, Zl. 5 Ob 251/68). Eine Widmungsänderung hat demnach grundsätzlich erst dann stattgefunden (die Bestimmung der Räume ist im allgemeinen erst dann geändert worden), wenn die verschiedenartigen Verwendungen dieser Räume nicht nebeneinander statthaben, sondern die eine Verwendungsart an die Stelle der anderen getreten ist. Ein Wohnraum ist daher in der Regel erst dann in einen Arbeitsraum umgewandelt worden, wenn dort nicht mehr gewohnt, sondern nur mehr gearbeitet wird. Abweichend von diesen Grundsätzen wird eine Widmungsänderung allerdings auch dann anzunehmen sein, wenn die widmungsfremde Nutzung mit der konsensgemäßen Zweckbestimmung der Räume schlechthin unvereinbar ist. Werden also etwa in Räumen, die als Wohnräume gewidmet sind und auch nach wie vor bewohnt werden, Tätigkeiten entfaltet, die dem Charakter einer Wohnung völlig zuwiderlaufen, also etwa solche Tätigkeiten ausgeübt, die gemäß Paragraph 109, Absatz eins und 2 der Bauordnung für Wien oder aber nach den Bestimmungen des römisch drei. Hauptstückes der Gewerbeordnung einer Bewilligungspflicht unterworfen sind, so liegt gleichfalls eine Widmungsänderung vor. (Unter demselben Gesichtspunkt - der kategorischen Unvereinbarkeit mit der bestehenden Raumwidmung - wäre aber auch die Verwendung von Räumen, die im Konsens als Arbeitsräume ausgewiesen sind, als Wohnräume, und zwar unabhängig von Regelmäßigkeit und Dauer dieser Zweckentfremdung sowie von einer etwa gegebenen weiteren Teilverwendung als Arbeitsräume, dann als Widmungsänderung anzusehen, wenn dieser Vorgang zufolge der in Paragraph 6, Absatz 5, der Bauordnung für Wien für die Flächenwidmung "Industriegebiet" festgelegten Beschränkungen von vornherein unzulässig wäre.) Von ähnlichen Grundgedanken ist übrigens auch die einschlägige Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes getragen. Zur zivilrechtlichen Seite des hier in öffentlichrechtlicher Sicht zu beurteilenden Sachverhaltes ist dort nämlich ausgesprochen worden, eine Wohnung liege auch dann (noch) vor, wenn in den betreffenden Räumen Tätigkeiten entfaltet werden, die üblicherweise in Wohnräumen ausgeübt werden vergleiche , etwa das Erkenntnis vom 25. September 1968, Zl. 5 Ob 251/68).

Bei Beurteilung der Frage, welche Kategorien von Widmungsänderungen im eben umschriebenen Sinn einer Bewilligungspflicht oder Anzeigepflicht unterliegen und welche ohne Mitwirkung der Baubehörde vorgenommen werden dürfen, ist von der Bestimmung des § 60 Abs. 1 lit. c der Bauordnung für Wien auszugehen. Sie besagt in dem hier maßgeblichen Zusammenhang, dass für Abänderungen bestehender Bauanlagen vor Beginn die Bewilligung der Baubehörde zu erwirken ist, wenn durch sie die innere Einteilung der Räume oder deren Bestimmung geändert wird. Nach der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. etwa das Erkenntnis vom 11. November 1958, Zl. 2047/56, sowie jenes vom 9. September 1963, Slg. N.F. Nr. 6084/A) besteht diese Bewilligungspflicht jedoch nur dann, wenn durch die Änderung der inneren Einteilung oder der Bestimmung der Räume das öffentliche Interesse in jenen Bereichen berührt wird, die in derselben Gesetzesstelle, wenn auch in anderem Zusammenhang, genannt sind, wenn also Festigkeit, gesundheitliche Verhältnisse oder Feuersicherheit der Bauanlage beeinflusst werden. Der Verwaltungsgerichtshof kann an dieser Rechtsauffassung nicht mehr zur Gänze festhalten. Einer Bewilligungspflicht unterliegen nach dem vollen Wortlaut der in Rede stehenden Gesetzesstelle Ergänzungen oder Abänderungen bewilligter Bauvorhaben und Abänderungen bestehender der Bauanlagen oder die Instandsetzung beschädigter Baulichkeiten, wenn diese Herstellungen von Einfluss auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die Rechte der Nachbarn sind oder durch sie das äußere Ansehen der Bauanlage oder die innere Einteilung der Räume oder deren Bestimmung geändert wird. Soweit sich demnach diese gesetzliche Regelung auf das hier erörterte Thema der Widmungsänderungen bezieht, besagt sie nach ihrem Wortlaut, Bei Beurteilung der Frage, welche Kategorien von Widmungsänderungen im eben umschriebenen Sinn einer Bewilligungspflicht oder Anzeigepflicht unterliegen und welche ohne Mitwirkung der Baubehörde vorgenommen werden dürfen, ist von der Bestimmung des Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, der Bauordnung für Wien auszugehen. Sie besagt in dem hier maßgeblichen Zusammenhang, dass für Abänderungen bestehender Bauanlagen vor Beginn die Bewilligung der Baubehörde zu erwirken ist, wenn durch sie die innere Einteilung der Räume oder deren Bestimmung geändert wird. Nach der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vergleiche etwa das Erkenntnis vom 11. November 1958, Zl. 2047/56, sowie jenes vom 9. September 1963, Slg. N.F. Nr. 6084/A) besteht diese Bewilligungspflicht jedoch nur dann, wenn durch die Änderung der inneren Einteilung oder der

Bestimmung der Räume das öffentliche Interesse in jenen Bereichen berührt wird, die in derselben Gesetzesstelle, wenn auch in anderem Zusammenhang, genannt sind, wenn also Festigkeit, gesundheitliche Verhältnisse oder Feuersicherheit der Bauanlage beeinflusst werden. Der Verwaltungsgerichtshof kann an dieser Rechtsauffassung nicht mehr zur Gänze festhalten. Einer Bewilligungspflicht unterliegen nach dem vollen Wortlaut der in Rede stehenden Gesetzesstelle Ergänzungen oder Abänderungen bewilligter Bauvorhaben und Abänderungen bestehender der Bauanlagen oder die Instandsetzung beschädigter Baulichkeiten, wenn diese Herstellungen von Einfluss auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die Rechte der Nachbarn sind oder durch sie das äußere Ansehen der Bauanlage oder die innere Einteilung der Räume oder deren Bestimmung geändert wird. Soweit sich demnach diese gesetzliche Regelung auf das hier erörterte Thema der Widmungsänderungen bezieht, besagt sie nach ihrem Wortlaut,

dass... Abänderungen bestehender Bauanlagen... dann einer

Baubewilligung bedürfen,... wenn durch sie... die innere

Einteilung der Räume oder deren Bestimmung geändert wird. Wohl lässt sich der Verwaltungsgerichtshof bei Auslegung dieser Gesetzesstelle auch weiterhin von dem - dem Gesetzeswortlaut allein nicht unmittelbar zu entnehmenden - Grundsatz leiten, auf dem das vorzitierte Erkenntnis vom 11. November 1958, Zl. 2047/56, beruht und der besagt, dem Gesetzgeber könne nicht unterstellt werden, er habe die aus der Eigentumsordnung des bürgerlichen Rechtes erfließende Baufreiheit schlechthin beseitigen wollen, weshalb davon auszugehen sei, dass nach dem Willen des Gesetzgebers nur Maßnahmen einer baubehördlichen Bewilligung bedürften, die geeignet seien, das von der Baubehörde wahrzunehmende öffentliche Interesse zu berühren. Hinzuzufügen ist dem lediglich, dass es auch in der Frage der Bewilligungspflicht ebenso wie in anderen Fällen, in denen das öffentliche Interesse von rechtlicher Bedeutung ist, nicht darauf ankommen kann, ob der Einfluss eines - im weiteren Sinne des Wortes - baulichen Geschehens auf das öffentliche Interesse ohne weiteres als diesem abträglich zu erkennen oder aber unter diesem Gesichtspunkt grundsätzlich positiv zu werten ist. Zur Begründung der Bewilligungspflicht genügt vielmehr die bloße Berührung derjenigen öffentlichen Interessen, deren Wahrung vom Gesetzgeber der Baubehörde anvertraut worden ist. Die im genannten Vorerkenntnis nicht näher begründete Einengung dieses Komplexes, der öffentlichen Interessen auf jene Bereiche hingegen, die zwar in derselben Gesetzesstelle, jedoch bei Umschreibung eines völlig anderen Genehmigungstatbestandes im Zusammenhang mit baulichen Herstellungen angeführt sind, ist nach Überzeugung des durch den verstärkten Senat repräsentierten Verwaltungsgerichtshofes dem Gesetz nicht zu entnehmen. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass nicht nur solche Widmungsänderungen einer Bewilligungspflicht unterliegen, die von Einfluss auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die Rechte der Nachbarn sind, sondern dass auch die Berührung sonstiger öffentlicher Interessen, sofern nur ihre Wahrung der Baubehörde anvertraut ist, die Genehmigungspflicht einer Widmungsänderung begründet. Als öffentliche Interessen der letzteren Art kommen insbesondere alle jene Merkmale in Betracht, die nach dem Gesetz für den Bestand einer bestimmten Raumwidmung wesentlich, das heißt Voraussetzung dafür sind, dass diese Raumwidmung (aus Anlass der Erteilung der Baubewilligung für das betreffende Gebäude) von der Baubehörde zugelassen werden darf:

Hinsichtlich der Raumwidmung "Wohnraum" sind diese Merkmale u. a. in § 90 der Bauordnung für Wien, in Ansehung der Arbeitsräume z.B. in § 82 Abs. 5 dritter Satz dieses Gesetzes festgelegt. Liegt hingegen zwar eine Widmungsänderung im weiteren oben umschriebenen Sinne vor, steht aber von vornherein fest, dass diese Widmungsänderung ohne Einfluss auf das von der Baubehörde zu wahrende öffentliche Interesse bleibt, so genügt gemäß § 61 der Bauordnung für Wien eine schriftliche Anzeige. Hinsichtlich der Raumwidmung "Wohnraum" sind diese Merkmale u. a. in Paragraph 90, der Bauordnung für Wien, in Ansehung der Arbeitsräume z.B. in Paragraph 82, Absatz 5, dritter Satz dieses Gesetzes festgelegt. Liegt hingegen zwar eine Widmungsänderung im weiteren oben umschriebenen Sinne vor, steht aber von vornherein fest, dass diese Widmungsänderung ohne Einfluss auf das von der Baubehörde zu wahrende öffentliche Interesse bleibt, so genügt gemäß Paragraph 61, der Bauordnung für Wien eine schriftliche Anzeige.

Eine Überprüfung des mittels der vorliegenden Beschwerde bekämpften Bescheides auf dieser Grundlage ergibt folgendes:

Insoweit mit dem angefochtenen Bescheid die Auflassung der widmungswidrigen Verwendung der Wohnungen Nr. 10 und 11 als Büro aufgetragen worden ist, beruht der Bescheid in tatsächlicher Hinsicht auf den durch den Magistrat aus Anlass des Augenscheines vom 12. Jänner 1970 getroffenen Feststellungen. Diese Feststellungen haben sich nicht auf die nach dem bisher Gesagten für das Vorliegen einer Widmungsänderung wesentlichen Sachverhaltselemente, nämlich die Dauer, die Regelmäßigkeit und die Ausschließlichkeit der Verwendung der Räume für Büro Zwecke, erstreckt. Die von der belangten Behörde getroffene Annahme, es liege begrifflich eine Widmungsänderung vor, beruht demnach auf einem in einem wesentlichen Punkt ergänzungsbedürftigen Sachverhalt; dies hatte gemäß § 42 Abs. 2 lit. c Z. 2 VwGG 1965 die Aufhebung des angefochtenen Bescheides in diesem Umfange nach sich zu ziehen. Dies ungeachtet des Umstandes, dass die belangte Behörde in der Frage der Genehmigungspflicht einer Widmungsänderung von "Wohnung" in "Büro" im Ergebnis keinem Rechtsirrtum erlegen ist. Der weiter oben wiedergegebenen Begründung des angefochtenen Bescheides ist zu entnehmen, dass die belangte Behörde in diesem Zusammenhang von einer Rechtsauffassung ausgegangen ist, die mit dem schon mehrfach zitierten hg. Erkenntnis vom 11. November 1958, Zl. 2047/56, nicht in Einklang zu bringen ist. Sie sprach nämlich davon, dass Änderungen der Bestimmung der Räume einer ganz allgemeinen und ohne ausdrückliche Einschränkung statuierten Bewilligungspflicht unterlägen. Sie hat dem allerdings, und zwar offenbar unter Berücksichtigung der vorerwähnten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, hinzugefügt, dass sich die "baurechtliche Relevanz" einer Umwidmung von "Wohnraum" in "Büro" aus § 115 der Bauordnung für Wien ergebe. In dieser Gesetzesstelle, so wurde gesagt, seien für Büros nicht anwendbare Sonderbestimmungen für Kleinwohnungen getroffen worden. Der Beschwerdeführer, der das Bestehen einer Bewilligungspflicht mit der Begründung in Abrede stellt, es fehle an der Berührung öffentlicher Interessen, hält dem lediglich entgegen, das Haus X-Platz 14 sei kein Kleinwohnungs Haus. Dieses Vorbringen des Beschwerdeführers impliziert einen Gedankengang, dem der Verwaltungsgerichtshof nicht folgen kann. Durchschlagend könnte das Vorbringen nämlich nur dann sein, wenn die Lösung der Frage nach der Bewilligungspflicht einer Widmungsänderung auf die tatsächliche Beschaffenheit der umzuwandelnden Räume und nicht nur auf die abstrakte, im Konsens für diese Räume festgelegte Benützungsort (Widmung) abzustellen wäre. Dies trifft aber nicht zu. Dem Beschwerdeführer ist zwar zuzugeben, dass der Verwaltungsgerichtshof im Vorerkenntnis vom 11. November 1958 Überlegungen angestellt hat, die in die gegenteilige Richtung weisen. So wurde in diesem Beschwerdefall die Genehmigungspflicht der Widmungsänderung aus der Erwägung heraus bejaht, dass zufolge eines Magistratsberichtes zur Beheizbarkeit eines durch die Änderung der inneren Einteilung der Räume neu geschaffenen Raumes die Errichtung einer über den Gang führenden Poterie erforderlich, die Bauführung sohin von Einfluss auf die Feuersicherheit sei. An dieser Rechtsmeinung kann indes der Verwaltungsgerichtshof gleichfalls nicht festhalten. Der verstärkte Senat ist vielmehr auf der Grundlage der weiter oben angestellten allgemeinen Erwägungen zur Überzeugung gelangt, dass eine über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehende bauliche Ausgestaltung von Räumen nur für die Genehmigungsfähigkeit, nicht aber für die Genehmigungspflicht einer Widmungsänderung von Bedeutung sein kann. Dies folgt zwingend aus der Überlegung, dass die in den Konsensplänen herkömmlicherweise aufscheinenden Widmungsbezeichnungen - gemäß § 64 Abs. 2 lit b der Bauordnung für Wien haben die Pläne alles zu umfassen, was für die Beurteilung des Bauvorhabens nach den Vorschriften dieser Bauordnung notwendig ist -, wie etwa "Wohnzimmer", "Schlafzimmer", "Arbeitsraum", "Werkstätte" und dergleichen, in aller Regel mehrdeutig sind und daher mehrere, an unterschiedliche gesetzliche Voraussetzungen geknüpfte Verwendungsarten in sich schließen. So umfasst z.B. der Begriff "Wohnung" auch solche Wohnungen, für die in Anwendung des § 115 der Bauordnung für Wien Erleichterungen gewährt worden sind. Für die Frage der Bewilligungspflicht einer Umwidmung kann es demnach nicht von Bedeutung sein, ob die umzuwidmenden Wohnräume tatsächlich unter Inanspruchnahme solcher Erleichterungen etwa in Ansehung der Raumhöhe - errichtet worden sind oder nicht. Entscheidend ist vielmehr, dass nach dem Gesetz bestimmte Beschaffenheitsmerkmale eines Raumes zwar dessen Konsentierung als Wohnung, nicht aber auch als Büro, gestatten. Gerade in diesem Umstand ist das nach dem bisher Gesagten für die Genehmigungspflicht der Widmungsänderung

voraussetzungsweise geforderte öffentliche Interesse gelegen. Hinzu kommt noch, dass gemäß dem schon erwähnten dritten Satz des § 82 Abs. 5 der Bauordnung für Wien Fenster von Arbeitsräumen und anderen dort genannten Raumkategorien mit vom Stand aus stellbaren, um eine waagrechte Achse drehbaren Kippflügeln versehen sein müssen. In diesem für Wohnungen nicht geltenden, jedoch an Arbeitsräume gestellten gesetzlichen Erfordernis muss ein weiteres, durch eine Widmungsänderung von Wohnung in Büro berührtes öffentliches Interesse erblickt werden. Schließlich ist der Beschwerdeführer im hier gegebenen Zusammenhang noch darauf hinzuweisen, dass die Verpflichtung zur Erwirkung einer baubehördlichen Bewilligung der durch ihn gesetzten Maßnahmen auch nicht mit der Begründung in Abrede gestellt werden kann, es handle sich hiebei um keine wichtigen Änderungen im Sinne des § 834 ABGB. Geht es doch hier nicht darum, ob ein allfälliges Bauansuchen nur mit Zustimmung der Miteigentümer in sachliche Behandlung genommen werden könnte oder nicht, sondern um die allein vom Boden des öffentlichen Rechtes aus zu beurteilende Frage der Genehmigungspflicht dieser Maßnahmen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der angefochtene Bescheid zwar, wie dargetan, im Umfang des Auftrages zur Auflassung der widmungswidrigen Verwendung der beiden Wohnungen als Büro auf einem ergänzungsbedürftigen Sachverhalt beruht, jedoch mit einer im Mangel der Genehmigungspflicht gelegenen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes nicht behaftet ist. Insoweit mit dem angefochtenen Bescheid die Auflassung der widmungswidrigen Verwendung der Wohnungen Nr. 10 und 11 als Büro aufgetragen worden ist, beruht der Bescheid in tatsächlicher Hinsicht auf den durch den Magistrat aus Anlass des Augenscheines vom 12. Jänner 1970 getroffenen Feststellungen. Diese Feststellungen haben sich nicht auf die nach dem bisher Gesagten für das Vorliegen einer Widmungsänderung wesentlichen Sachverhaltselemente, nämlich die Dauer, die Regelmäßigkeit und die Ausschließlichkeit der Verwendung der Räume für Bürozwecke, erstreckt. Die von der belangten Behörde getroffene Annahme, es liege begrifflich eine Widmungsänderung vor, beruht demnach auf einem in einem wesentlichen Punkt ergänzungsbedürftigen Sachverhalt; dies hatte gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Litera c, Ziffer 2, VwGG 1965 die Aufhebung des angefochtenen Bescheides in diesem Umfange nach sich zu ziehen. Dies ungeachtet des Umstandes, dass die belangte Behörde in der Frage der Genehmigungspflicht einer Widmungsänderung von "Wohnung" in "Büro" im Ergebnis keinem Rechtsirrtum erlegen ist. Der weiter oben wiedergegebenen Begründung des angefochtenen Bescheides ist zu entnehmen, dass die belangte Behörde in diesem Zusammenhang von einer Rechtsauffassung ausgegangen ist, die mit dem schon mehrfach zitierten hg. Erkenntnis vom 11. November 1958, Zl. 2047/56, nicht in Einklang zu bringen ist. Sie sprach nämlich davon, dass Änderungen der Bestimmung der Räume einer ganz allgemeinen und ohne ausdrückliche Einschränkung statuierten Bewilligungspflicht unterlägen. Sie hat dem allerdings, und zwar offenbar unter Berücksichtigung der vorerwähnten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, hinzugefügt, dass sich die "baurechtliche Relevanz" einer Umwidmung von "Wohnraum" in "Büro" aus Paragraph 115, der Bauordnung für Wien ergebe. In dieser Gesetzesstelle, so wurde gesagt, seien für Büros nicht anwendbare Sonderbestimmungen für Kleinwohnungen getroffen worden. Der Beschwerdeführer, der das Bestehen einer Bewilligungspflicht mit der Begründung in Abrede stellt, es fehle an der Berührung öffentlicher Interessen, hält dem lediglich entgegen, das Haus X-Platz 14 sei kein Kleinwohnungshaus. Dieses Vorbringen des Beschwerdeführers impliziert einen Gedankengang, dem der Verwaltungsgerichtshof nicht folgen kann. Durchschlagend könnte das Vorbringen nämlich nur dann sein, wenn die Lösung der Frage nach der Bewilligungspflicht einer Widmungsänderung auf die tatsächliche Beschaffenheit der umzuwandelnden Räume und nicht nur auf die abstrakte, im Konsens für diese Räume festgelegte Benützungsort (Widmung) abzustellen wäre. Dies trifft aber nicht zu. Dem Beschwerdeführer ist zwar zuzugeben, dass der Verwaltungsgerichtshof im Vorerkenntnis vom 11. November 1958 Überlegungen angestellt hat, die in die gegenteilige Richtung weisen. So wurde in diesem Beschwerdefall die Genehmigungspflicht der Widmungsänderung aus der Erwägung heraus bejaht, dass zufolge eines Magistratsberichtes zur Beheizbarkeit eines durch die Änderung der inneren Einteilung der Räume neu geschaffenen Raumes die Errichtung einer über den Gang führenden Poterie erforderlich, die Bauführung sohin von Einfluss auf die Feuersicherheit sei. An dieser Rechtsmeinung kann indes der Verwaltungsgerichtshof gleichfalls nicht festhalten. Der verstärkte Senat ist vielmehr auf der Grundlage der weiter oben angestellten allgemeinen Erwägungen zur Überzeugung gelangt, dass eine über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehende bauliche Ausgestaltung von Räumen nur für die Genehmigungsfähigkeit, nicht aber für die

Genehmigungspflicht einer Widmungsänderung von Bedeutung sein kann. Dies folgt zwingend aus der Überlegung, dass die in den Konsensplänen herkömmlicherweise aufscheinenden Widmungsbezeichnungen - gemäß Paragraph 64, Absatz 2, Litera b, der Bauordnung für Wien haben die Pläne alles zu umfassen, was für die Beurteilung des Bauvorhabens nach den Vorschriften dieser Bauordnung notwendig ist -, wie etwa "Wohnzimmer", "Schlafzimmer", "Arbeitsraum", "Werkstätte" und dergleichen, in aller Regel mehrdeutig sind und daher mehrere, an unterschiedliche gesetzliche Voraussetzungen geknüpfte Verwendungsarten in sich schließen. So umfasst z.B. der Begriff "Wohnung" auch solche Wohnungen, für die in Anwendung des Paragraph 115, der Bauordnung für Wien Erleichterungen gewährt worden sind. Für die Frage der Bewilligungspflicht einer Umwidmung kann es demnach nicht von Bedeutung sein, ob die umzuwiddmenden Wohnräume tatsächlich unter Inanspruchnahme solcher Erleichterungen etwa in Ansehung der Raumhöhe - errichtet worden sind oder nicht. Entscheidend ist vielmehr, dass nach dem Gesetz bestimmte Beschaffenheitsmerkmale eines Raumes zwar dessen Konsentierung als Wohnung, nicht aber auch als Büro, gestatten. Gerade in diesem Umstand ist das nach dem bisher Gesagten für die Genehmigungspflicht der Widmungsänderung voraussetzungsweise geforderte öffentliche Interesse gelegen. Hinzu kommt noch, dass gemäß dem schon erwähnten dritten Satz des Paragraph 82, Absatz 5, der Bauordnung für Wien Fenster von Arbeitsräumen und anderen dort genannten Raumkategorien mit vom Stand aus stellbaren, um eine waagrechte Achse drehbaren Kippflügeln versehen sein müssen. In diesem für Wohnungen nicht geltenden, jedoch an Arbeitsräume gestellten gesetzlichen Erfordernis muss ein weiteres, durch eine Widmungsänderung von Wohnung in Büro berührtes öffentliches Interesse erblickt werden. Schließlich ist der Beschwerdeführer im hier gegebenen Zusammenhang noch darauf hinzuweisen, dass die Verpflichtung zur Erwirkung einer baubehördlichen Bewilligung der durch ihn gesetzten Maßnahmen auch nicht mit der Begründung in Abrede gestellt werden kann, es handle sich hierbei um keine wichtigen Änderungen im Sinne des Paragraph 834, ABGB. Geht es doch hier nicht darum, ob ein allfälliges Bauansuchen nur mit Zustimmung der Miteigentümer in sachliche Behandlung genommen werden könnte oder nicht, sondern um die allein vom Boden des öffentlichen Rechtes aus zu beurteilende Frage der Genehmigungspflicht dieser Maßnahmen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der angefochtene Bescheid zwar, wie dargetan, im Umfang des Auftrages zur Auflassung der widmungswidrigen Verwendung der beiden Wohnungen als Büro auf einem ergänzungsbedürftigen Sachverhalt beruht, jedoch mit einer im Mangel der Genehmigungspflicht gelegenen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes nicht behaftet ist.

Zu erörtern bleibt die Frage, ob der in Beschwerde gezogene Bescheid in seinem übrigen Abspruch, nämlich in Ansehung des Auftrages zur Verschließung der Verbindungsöffnung, entsprechend dem Beschwerdevorbringen rechtswidrig ist. Diese entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers mit Recht auf § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien gestützte Verfügung der Behebung einer Abweichung von den Bauvorschriften in Gestalt einer baulichen Maßnahme war darauf gerichtet, die Vereinigung der beiden genannten Wohnungen zu einer einzigen Einheit rückgängig zu machen. Auch diese Vereinigung hätte zwar, wäre festgestellt worden, dass sie Hand in Hand mit einer Umwidmung beider Wohnungen in ein Büro vorgenommen wäre, schon aus diesem Grund einer baubehördlichen Bewilligung bedurft; aber selbst dann, wenn dies nicht zutreffen sollte, wäre die Vereinigung der Bewilligungspflicht unterworfen. Gemäß § 60 Abs. 1 lit. c der Bauordnung für Wien bedarf neben der schon eingehend erörterten Änderung der Bestimmung von Räumen (Widmungsänderung) auch die Änderung der inneren Einteilung von Räumen einer Bewilligung der Baubehörde. Dieser Genehmigungstatbestand ist zwar gleichfalls eingeschränkt worden, in denen durch eine derartige Änderung das öffentliche Interesse berührt wird; auch hier kann indes dem Gesetzgeber die Statuierung einer völlig uneingeschränkten, von der Berührung des öffentlichen Interesses unabhängigen Bewilligungspflicht für jede solche Änderung nicht mit Grund unterstellt werden. Geht man demgemäß davon aus, dass die Änderung der inneren Einteilung der Räume dann - und nur dann - der Bewilligungspflicht unterliegt, wenn durch sie die öffentlichen Interessen berührt werden, dann ist unmittelbar einsichtig, dass die Vereinigung von zwei Wohnungen zu einer einzigen in jedem Falle nur mit Bewilligung der Baubehörde vorgenommen werden darf. Dies ergibt sich zunächst und in erster Linie aus der Erwägung, dass das Gesetz an die vorgesehene Unterteilung von Wohnhäusern in einzelne Nutzungseinheiten (Wohnungen) eine ganze Reihe rechtlicher Folgerungen knüpft und an die einzelne Nutzungseinheit eine Anzahl von Anforderungen stellt (als Beispiel sei hier auf die Bestimmungen der §§ 90, 91 Abs. 1 und 113 Abs. 2 der Bauordnung für

Wien verwiesen), die erfüllt sein müssen, damit aus Anlass der Erteilung der Baubewilligung für das Gebäude die vom Bauwerber vorgesehene Unterteilung in diese Einheiten zugelassen werden kann. Daneben ist das öffentliche Interesse, das durch die Zusammenlegung zweier Wohnungen berührt wird, auch darin gelegen, zu verhindern, dass Gebäude, die unter Inanspruchnahme erleichterter Bestimmungen als Kleinwohnungshäuser errichtet werden, diese Eigenschaft nach ihrer baulichen Vollendung durch von der Baubehörde nicht kontrollierbare Wohnungszusammenlegungen verlieren. Auch die durch die Herstellung der Verbindungsöffnung bewirkte bloße Vereinigung der beiden Wohnungen zu einer war daher aus den angeführten Gründen jedenfalls der Bewilligungspflicht unterworfen, sodass sich der weiter oben aufgezeigte Verfahrensmangel auf diesen Abspruch des bekämpften Bescheides nicht erstreckt. In diesem Umfang des Bescheidabspruches ist daher noch auf das sonstige Beschwerdevorbringen einzugehen. Zu erörtern bleibt die Frage, ob der in Beschwerde gezogene Bescheid in seinem übrigen Abspruch, nämlich in Ansehung des Auftrages zur Verschließung der Verbindungsöffnung, entsprechend dem Beschwerdevorbringen rechtswidrig ist. Diese entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers mit Recht auf Paragraph 129, Absatz 10, der Bauordnung für Wien gestützte Verfügung der Behebung einer Abweichung von den Bauvorschriften in Gestalt einer baulichen Maßnahme war darauf gerichtet, die Vereinigung der beiden genannten Wohnungen zu einer einzigen Einheit rückgängig zu machen. Auch diese Vereinigung hätte zwar, wäre festgestellt worden, dass sie Hand in Hand mit einer Umwidmung beider Wohnungen in ein Büro vorgenommen wäre, schon aus diesem Grund einer baubehördlichen Bewilligung bedurft; aber selbst dann, wenn dies nicht zutreffen sollte, wäre die Vereinigung der Bewilligungspflicht unterworfen. Gemäß Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, der Bauordnung für Wien bedarf neben der schon eingehend erörterten Änderung der Bestimmung von Räumen (Widmungsänderung) auch die Änderung der inneren Einteilung von Räumen einer Bewilligung der Baubehörde. Dieser Genehmigungstatbestand ist zwar gleichfalls eingeschränkt worden, in denen durch eine derartige Änderung das öffentliche Interesse berührt wird; auch hier kann indes dem Gesetzgeber die Statuierung einer völlig uneingeschränkten, von der Berührung des öffentlichen Interesses unabhängigen Bewilligungspflicht für jede solche Änderung nicht mit Grund unterstellt werden. Geht man demgemäß davon aus, dass die Änderung der inneren Einteilung der Räume dann - und nur dann - der Bewilligungspflicht unterliegt, wenn durch sie die öffentlichen Interessen berührt werden, dann ist unmittelbar einsichtig, dass die Vereinigung von zwei Wohnungen zu einer einzigen in jedem Falle nur mit Bewilligung der Baubehörde vorgenommen werden darf. Dies ergibt sich zunächst und in erster Linie aus der Erwägung, dass das Gesetz an die vorgesehene Unterteilung von Wohnhäusern in einzelne Nutzungseinheiten (Wohnungen) eine ganze Reihe rechtlicher Folgerungen knüpft und an die einzelne Nutzungseinheit eine Anzahl von Anforderungen stellt (als Beispiel sei hier auf die Bestimmungen der Paragraphen 90, 91, Absatz eins und 113 Absatz 2, der Bauordnung für Wien verwiesen), die erfüllt sein müssen, damit aus Anlass der Erteilung der Baubewilligung für das Gebäude die vom Bauwerber vorgesehene Unterteilung in diese Einheiten zugelassen werden kann. Daneben ist das öffentliche Interesse, das durch die Zusammenlegung zweier Wohnungen berührt wird, auch darin gelegen, zu verhindern, dass Gebäude, die unter Inanspruchnahme erleichterter Bestimmungen als Kleinwohnungshäuser errichtet werden, diese Eigenschaft nach ihrer baulichen Vollendung durch von der Baubehörde nicht kontrollierbare Wohnungszusammenlegungen verlieren. Auch die durch die Herstellung der Verbindungsöffnung bewirkte bloße Vereinigung der beiden Wohnungen zu einer war daher aus den angeführten Gründen jedenfalls der Bewilligungspflicht unterworfen, sodass sich der weiter oben aufgezeigte Verfahrensmangel auf diesen Abspruch des bekämpften Bescheides nicht erstreckt. In diesem Umfang des Bescheidabspruches ist daher noch auf das sonstige Beschwerdevorbringen einzugehen.

Für rechtswidrig seinem Inhalte nach hält der Beschwerdeführer den angefochtenen Bescheid des weiteren deshalb, weil mit ihm nicht nur er selbst, in seiner Eigenschaft als Wohnungseigentümer, sondern auch die übrigen Miteigentümer des Hauses zur Wiederherstellung des konsensmäßigen Zustandes verpflichtet worden sind. Mit Hilfe des Größenschlusses versucht der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang nachzuweisen, dass im Falle des Wohnungseigentums unter jenen Voraussetzungen, die für den Übergang der Haftung vom Hauseigentümer auf den Mieter maßgebend sind, allein der Wohnungseigentümer und nicht der Hauseigentümer für die widmungsgemäße Benützung der Räume haftbar sei. Damit ist der Beschwerdeführer zwar möglicherweise deshalb objektiv im Recht, weil nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes dann, wenn eine bauliche Maßnahme ausschließlich innerhalb jener Räume

getroffen wird, an denen Wohnungseigentum besteht, weder eine Haftung der Miteigentümer des Gebäudes für einen dadurch etwa geschaffenen bauordnungswidrigen Zustand gegeben, noch auch deren Zustimmung zur Einholung der dafür nötigen baubehördlichen Bewilligung erforderlich ist. Eine zur Aufhebung des bekämpften Bescheides führende Rechtsverletzung des Beschwerdeführers in diesem Punkt ist jedoch schon deshalb nicht zu erkennen, weil auch durch eine unberechtigte Ausdehnung der Haftung auf andere Personen Rechte des Beschwerdeführers keinesfalls verletzt worden wären. Der angefochtene Bescheid ist sohin insoweit, als mit ihm der Auftrag zur Verschließung der Verbindungsöffnung zwischen den beiden Wohnungen erteilt worden ist, weder mit einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes noch auch mit einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften behaftet. Dies hatte gemäß § 42 Abs. 1 VwGG 1965 zur Abweisung der dagegen gerichteten Beschwerde in diesem Umfang zu führen. Für rechtswidrig seinem Inhalte nach hält der Beschwerdeführer den angefochtenen Bescheid des weiteren deshalb, weil mit ihm nicht nur er selbst, in seiner Eigenschaft als Wohnungseigentümer, sondern auch die übrigen Miteigentümer des Hauses zur Wiederherstellung des konsensmäßigen Zustandes verpflichtet worden sind. Mit Hilfe des Größenschlusses versucht der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang nachzuweisen, dass im Falle des Wohnungseigentums unter jenen Voraussetzungen, die für den Übergang der Haftung vom Hauseigentümer auf den Mieter maßgebend sind, allein der Wohnungseigentümer und nicht der Hauseigentümer für die widmungsgemäße Benützung der Räume haftbar sei. Damit ist der Beschwerdeführer zwar möglicherweise deshalb objektiv im Recht, weil nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes dann, wenn eine bauliche Maßnahme ausschließlich innerhalb jener Räume getroffen wird, an denen Wohnungseigentum besteht, weder eine Haftung der Miteigentümer des Gebäudes für einen dadurch etwa geschaffenen bauordnungswidrigen Zustand gegeben, noch auch deren Zustimmung zur Einholung der dafür nötigen baubehördlichen Bewilligung erforderlich ist. Eine zur Aufhebung des bekämpften Bescheides führende Rechtsverletzung des Beschwerdeführers in diesem Punkt ist jedoch schon deshalb nicht zu erkennen, weil auch durch eine unberechtigte Ausdehnung der Haftung auf andere Personen Rechte des Beschwerdeführers keinesfalls verletzt worden wären. Der angefochtene Bescheid ist sohin insoweit, als mit ihm der Auftrag zur Verschließung der Verbindungsöffnung zwischen den beiden Wohnungen erteilt worden ist, weder mit einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes noch auch mit einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften behaftet. Dies hatte gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG 1965 zur Abweisung der dagegen gerichteten Beschwerde in diesem Umfang zu führen.

Der Ausspruch über die Kosten gründet sich auf die §§ 47 ff und 50 VwGG 1965 in Verbindung mit den Bestimmungen der Verordnung des Bundeskanzleramtes vom 4. Jänner 1965, BGBl. Nr. 4. Der Ausspruch über die Kosten gründet sich auf die Paragraphen 47, ff und 50 VwGG 1965 in Verbindung mit den Bestimmungen der Verordnung des Bundeskanzleramtes vom 4. Jänner 1965, Bundesgesetzblatt , Nr. 4.

Wien, am 29. November 1972

Schlagworte

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1972:1971000723.X00

Im RIS seit

18.09.2002

Zuletzt aktualisiert am

01.06.2010

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at