

# TE Vwgh Erkenntnis 2002/4/25 2001/05/1217

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 25.04.2002

## Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82000 Bauordnung;

L82009 Bauordnung Wien;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §8;

BauO Wr §114a;

BauO Wr §115;

BauO Wr §134 Abs3;

BauO Wr §60 Abs1 litc;

BauO Wr §60;

BauO Wr §62 Abs1;

BauO Wr §62;

BauO Wr §89 Abs5;

BauRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Thalhammer, über die Beschwerde des Mag. Oswald Wachsmann in Wien, vertreten durch Kadlec & Weimann, Rechtsanwälte Partnerschaft OEG in Wien I, Schwarzenbergstraße 8, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 13. November 2001, Zl. MD-VfR-B VII-19/01, betreffend Parteistellung in einem Bauverfahren (mitbeteiligte Partei: Muradija Selmanovic in Wien VII, Zollergasse 18-20/2/3/33), zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.089,09 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des Gebäudes in Wien VII, Zollergasse 18-20. Mit Eingabe vom 24. August 2001 hat die mitbeteiligte Partei, eine Mieterin im Hause des Beschwerdeführers, eine Bauanzeige gemäß § 62 BO betreffend den Einbau eines Baderaumes in ihrer Wohnung eingebbracht. Dem beiliegenden Plan zufolge war die Abteilung einer 7,99 m<sup>2</sup> großen Küche, deren Fenster in einen Lichthof mündet, in der Form vorgesehen, dass durch Errichtung einer 10 cm dicken Ytongsteinwand vom bestehenden Küchenraum ein 2,73 m<sup>2</sup> großer Baderaum abgetrennt werden sollte, ein Teil des Fensters in den Lichthof sollte abgemauert werden. Unter der Fensteröffnung ist ein Durchbruch der Außenwand mit den Ausmaßen von 15 cm x 15 cm für die Errichtung der Lüftung vorgesehen.

Mit Bescheid vom 24. August 2001 hat der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37/7, die Bauanzeige nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes zur Kenntnis genommen. Dieser Bescheid wurde dem Beschwerdeführer nicht zugestellt, er hat offensichtlich dennoch davon Kenntnis erlangt und gegen diesen Bescheid berufen wobei er ausführte, es handle sich nach genauer Analyse der planlichen Darstellung nicht bloß um eine Bauführung in der Wohnung, vielmehr würden allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, weil ein notwendiges Lüftungsprojekt mit Durchbrechung der lichthofseitigen Außenmauer vorgesehen sei. In diesem Bereich befänden sich zahlreiche Gas-Außenwandgeräte mit Rohrsätzen, wodurch, abgesehen von der optischen Beeinträchtigung der Liegenschaft, eine gegenseitige funktionelle Beeinträchtigung sowie eine denkbare Gesundheitsgefährdung von Personen entstünde. Abgesehen davon, dass die Bewilligung gemäß § 62 BO deshalb bescheidmäßig zu verweigern gewesen wäre, weil schon nach der planlichen Darstellung die Scheidewand zwischen Baderaum und Restküche dermaßen mangelhaft situiert sei, dass der durch die Wand verdeckte Flügel des Fensters sich weder ausreichend öffnen noch warten oder instandhalten lasse, hätte auch die Lüftung ins Freie nicht genehmigt werden dürfen, weil damit die Voraussetzungen für die positive Bescheiderlassung nach § 62 BO nicht gegeben gewesen wären.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 13. November 2001 hat die belangte Behörde die Berufung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid vom 24. August 2001 als unzulässig zurückgewiesen. Nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens wurde im Wesentlichen ausgeführt, gemäß § 62 Abs. 1 Z. 1 der Bauordnung für Wien genüge die Kenntnisnahme einer Bauanzeige für den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern. Zufolge der Bestimmung des § 134 Abs. 3 BO seien in Baubewilligungsverfahren außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Nach der ausdrücklichen Bestimmung des § 62 Abs. 1 Z. 1 BO genüge die Kenntnisnahme einer Bauanzeige für den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern. Diese Bestimmung stelle im Gegensatz zu der offensichtlich vom Beschwerdeführer ins Auge gefassten Bestimmung des § 62 Abs. 1 Z. 4 BO in keiner Weise auf Bauführungen in Wohnungen oder Betriebseinheiten, die nicht von Einfluss auf die statistischen Verhältnisse der Baulichkeit sind, keine Änderung der äußeren Gestaltung der Baulichkeiten bewirken und gemeinsame Teile der Baulichkeit nicht in Anspruch nehmen, ab. Während sohin die Z. 4 des § 62 Abs. 1 BO nur Bauführungen in Wohnungen oder Betriebseinheiten, die nicht von Einfluss auf die statischen Verhältnisse der Baulichkeit sind, keine Änderung der äußeren Gestaltung der Baulichkeit bewirken und gemeinsame Teile der Baulichkeit nicht in Anspruch nehmen, erfasse, gelte die Z. 1 des § 62 Abs. 1 BO allgemein, ohne dass für die in dieser Bestimmung genannte Bauführung, nämlich den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern, irgendwelche Einschränkungen, schon gar nicht Einschränkungen auf Bauführungen wie sie in der Z. 4 des § 62 Abs. 1 BO vorgesehen seien, normiert sind. In diesem Zusammenhang sei darauf hinzuweisen, dass Badezimmer gemäß § 89 Abs. 5 BO zwingend wirksam ins Freie entlüftet werden müssten. Wenn keine Fenster vorhanden seien, müsse die Entlüftung solcher Räume durch Abluftfänge oder Luftleitungsanlagen bewirkt werden. Da im § 62 Abs. 1 Z. 1 BO normiert werde, dass für den Einbau von Badezimmern die Kenntnisnahme einer Bauanzeige genüge und § 89 Abs. 5 BO zwingend bestimme, dass Badezimmer wirksam ins Freie entlüftet werden müssen, ergebe sich aus dem Zusammenhalt dieser Bestimmungen eindeutig, dass der im § 62 Abs. 1 Z. 1 BO vorgesehene Einbau von Badezimmern jedenfalls auch die Herstellung der im Gesetz zwingend vorgeschriebenen Entlüftung der Badezimmer ins Freie unter Inanspruchnahme allgemeiner Teile des Hauses umfasse. Andernfalls wäre die Bestimmung des § 62 Abs. 1 Z. 1 BO, die für den Einbau von Badezimmern eine Bauanzeige vorsieht, auf Grund der im Gesetz angeordneten Herstellung einer Entlüftung der Badezimmer ins Freie, die - sofern nicht zufällig eine entsprechende Entlüftung für den bisher anderwertig benutzten Raum vorhanden sei - zwangsläufig allgemeine Teile des Hauses in Anspruch nehmen muss

und daher nicht unter die Bestimmung des § 62 Abs. 1 Z. 4 BO falle, gar nicht anwendbar. Es könne dem Gesetzgeber aber nicht unterstellt werden, dass er Bestimmungen über den Einbau von Badezimmern erlasse, die gar nicht zur Anwendung gelangen könnten. Dem Beschwerdeführer komme demnach keine Parteistellung zu.

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

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten mit einer Gegenschrift vorgelegt und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Auch die belangte Behörde ist der Begründung ihres Bescheides zufolge davon ausgegangen, dass das angezeigte Bauvorhaben die Herstellung eines 15 cm x 15 cm großen Durchbruches der in den Lichthof gerichteten Außenwand des Gebäudes beinhaltet.

§ 62 der Wiener Bauordnung in der hier anzuwendenden Fassung LGBI. Nr. 46/1998 lautet wie folgt:

"Bauanzeige

§ 62. (1) Die Kenntnisnahme einer Bauanzeige genügt für

1.

den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern;

2.

den Einbau oder die Abänderung von Sanitäranlagen;

3.

Loggienverglasungen;

3a.

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

4. alle Bauführungen in Wohnungen oder Betriebseinheiten, die nicht von Einfluß auf die statischen Verhältnisse der Baulichkeit sind, keine Änderung der äußereren Gestaltung der Baulichkeit bewirken, gemeinsame Teile der Baulichkeit oder der Liegenschaft nicht in Anspruch nehmen und nicht die Umwidmung von Wohnungen auf Arbeitsräume, Büroräume, Verkaufsräume, Versammlungsräume, Gaststätten und Räume mit ähnlicher Funktion sowie Lagerräume betreffen.

(2) Der Bauanzeige sind Baupläne in dreifacher Ausfertigung anzuschließen; sie sind vom Bauwerber, vom Planverfasser und vom Bauführer oder deren bevollmächtigten Vertretern zu unterfertigen.

(3) Die Kenntnisnahme einer Bauanzeige hat innerhalb einer Frist von sechs Wochen ab Einlangen bei der Behörde mit schriftlichem Bescheid zu erfolgen oder ist mit schriftlichem Bescheid zu verweigern, wenn die zur Anzeige gebrachten Baumaßnahmen nicht den gesetzlichen Erfordernissen entsprechen oder Gründe dafür sprechen, daß die Baumaßnahmen einer Baubewilligung bedürfen.

(4) Nach Erlassung des Bescheides, mit dem eine Bauanzeige zur Kenntnis genommen wird, darf mit den Baumaßnahmen begonnen werden.

(5) Im Falle des Wohnungseigentums gelten die Abs. 1 bis 4 auch bei Zusammenlegung aneinandergrenzender Wohnungen oder Betriebseinheiten oder Teilen davon mit der Maßgabe, daß die Baupläne auch von den betreffenden Wohnungseigentümern dieser Wohnungen oder Betriebseinheiten zu unterfertigen sind."

Gemäß § 60 Abs. 1 BO ist bei folgenden Bauvorhaben, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

... c) Änderungen oder Instandsetzungen von Gebäuden und baulichen Anlagen, wenn diese von Einfluss auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn sind oder durch sie das äußere Ansehen oder die Raumeinteilung geändert wird, ...

Gemäß § 134 Abs. 3 BO sind im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien.

Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits in seinem Erkenntnis vom 19. November 1996, Zl. 95/05/0180, ausgesprochen, dass dann, wenn die Baubehörde zu Unrecht das Vorliegen einer bloß anzeigepflichtigen Baumaßnahme angenommen hat, im Sinn einer verfassungskonformen Auslegung dem Eigentümer der betreffenden Liegenschaft in dem Verfahren, in dem dann zu Unrecht ein Bescheid gemäß § 62 BO ergangen ist, Parteistellung eingeräumt werden muss, weil das Verfahren ein gemäß § 60 BO bewilligungspflichtiges Bauvorhaben betreffe, in dem der Eigentümer gemäß § 134 Abs. 3 BO jedenfalls Parteistellung habe.

Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits in seinem Erkenntnis vom 24. April 1990, Zl. 89/05/0164, ausgeführt, dass die Herstellung eines Mauerdurchbruches mit den Ausmaßen von ca. 25 cm x 15 cm nicht nur von Einfluss auf die Feuersicherheit, sondern wegen des Entstehens von Zugluft auch von Einfluss auf die gesundheitlichen Verhältnisse ist und dementsprechend gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO einer Baubewilligung bedarf. In seinem Erkenntnis vom 19. März 1991, Zl. 88/05/0113, hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass die Herstellung von Fenster- und Lüftungsöffnungen eine nach § 60 Abs. 1 lit. c BO bewilligungspflichtige Veränderung an der Außenseite des Hauses ist, wobei es dahingestellt bleiben könne, ob es sich dabei um optisch schwer wiegende Veränderungen handle oder nicht, weil es nach § 60 Abs. 1 lit. c nicht darauf ankomme, ob die Veränderungen eine gröbliche Störung der architektonischen Schönheit des Stadtbildes bewirken. Der Beschwerdefall gibt keine Veranlassung, von dieser Rechtsansicht abzugehen.

Die Herstellung des Durchbruches in der Außenwand zur Ermöglichung einer wirksamen Entlüftung ins Freie ist daher bewilligungspflichtig im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. c BO. Für diese Herstellung ist demnach nicht nur eine Baubewilligung erforderlich sondern entsprechend der Bestimmung des § 134 Abs. 3 BO auch die Parteistellung des Hauseigentümers gegeben. Der Argumentation der belangten Behörde, der Einbau oder die Änderung von Badezimmern im Sinne des § 62 Abs. 1 Z. 1 BO sei jedenfalls immer anzeigepflichtig und bedürfe keiner Baubewilligung, dies auch dann, wenn im Zuge des Einbaues von Badezimmern die Außenwand durchbrochen werde, weil ansonsten davon ausgegangen werden müsste, dass der Gesetzgeber eine inhaltsleere Regelung getroffen hätte, vermag der Verwaltungsgerichtshof nicht zu folgen, dies auch dann nicht, wenn die Bestimmung des § 89 Abs. 5 BO berücksichtigt wird. Nach dieser Bestimmung müssen Speisekammern, Badezimmer und Aborte wirksam ins Freie entlüftet werden. Wenn keine Fenster vorhanden sind, muss die Entlüftung solcher Räume durch Abluftfänge (§ 114a) oder Luftleitungsanlagen (§ 115) bewirkt werden. Entgegen der Ansicht der belangten Behörde ist daher der Einbau oder die Abänderung von Badezimmern ohne Baubewilligung und dementsprechend ohne Zustimmung des Hauseigentümers nur dann zulässig, wenn entweder der Einbau oder die Abänderung von Badezimmern in solchen Räumen erfolgt, in denen bereits ein Fenster oder Abluftfänge (§ 114a) oder Luftleitungsanlagen (§ 115) vorhanden sind. Entgegen der Annahme der belangten Behörde sind somit durchaus Fälle denkbar, in denen ohne Durchbrechung einer Außenmauer Badezimmer eingebaut oder abgeändert werden können, sodass nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Bestimmung des § 62 Abs. 1 Z. 1 BO inhaltsleer wäre.

Da die belangte Behörde verkannt hat, dass die Herstellung einer Öffnung in der Hausaußenwand auch dann gemäß § 60 Abs. 1 Z. 1 lit. c BO bewilligungspflichtig ist, wenn diese Herstellung im Zuge des Einbaues eines Badezimmers erfolgt, belastete sie ihren Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes, weshalb er gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 501/2001.

Wien, am 25. April 2002

## **Schlagworte**

Baurecht Grundeigentümer Rechtsnachfolger Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses)  
Parteien BauRallg11/1 Bewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4

## **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2002:2001051217.X00

**Im RIS seit**

08.07.2002

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.  
[www.jusline.at](http://www.jusline.at)