



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38730
Telefax: (43 01) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
DVR: 4011222

GZ: VGW-111/072/6230/2017-13
U. GmbH

Wien, 20.9.2017

Geschäftsabteilung: VGW-R

Wien, D.-gasse ...
EZ ... der KG ...

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr.ⁱⁿ Lettner über die Beschwerde der U. GmbH gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei, vom 20.4.2017, Zahl: MA37/261474-2017-01, mit dem die angezeigte Bauführung, nämlich die Umwidmung von 9 Wohnungen bzw. Büros auf der Liegenschaft in Wien, D.-gasse .../1, EZ ..., Kat. Gem. ..., in Wohneinheiten für ein Wohnheim, untersagt wurde,

zu Recht e r k a n n t:

I. Der Beschwerde wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid gemäß § 28 Abs. 1 VwGGV behoben.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Mit Bauanzeige vom 27.3.2017 zeigte die U. GmbH (in der Folge: Beschwerdeführerin) die Umwidmung von 9 Büros bzw. Wohnungen in Wien, D.-gasse ... in „Sozialwohnungen/Wohnheim“ an. Mit Bescheid vom 20.4.2017, Zahl MA37/261474-2017-1, wurde laut dessen Spruch „die am 27.3.2017 angezeigte Bauführung auf der Liegenschaft, Wien, D.-gasse .../1, EZ ... der Kat. Gem. ... nämlich die Errichtung eines nach Maßgabe des einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Planes“ untersagt.

Dagegen richtet sich die Beschwerde der Beschwerdeführerin vom 2.5.2017. Darin führt die Beschwerdeführerin aus, dass keine Bauführung eingereicht, sondern lediglich eine Umwidmung ohne bauliche Maßnahmen beantragt worden sei. Es würde keine Änderung vorgenommen, die eine Stellplatzverpflichtung auslöse. Die Umwidmungen würden keine Stellplatzverpflichtung auslösen. Bei richtiger Berechnung der Stellplatzverpflichtung sei diese so vorzunehmen, dass bei insgesamt 9 TOPs die Bürowidmung auf Wohnheim geändert werden soll.

In der Folge stellt die Beschwerdeführerin die ihrer Ansicht nach vorzunehmende Berechnung der Pflichtstellplätze dar, bei der sie gegenüber der Vornutzung auf eine Anzahl von 4 entfallenden Stellplätzen kommt. Sie verweist darauf, dass für die derzeitige Widmung als Bürofläche bei 531,19 m² nach § 50 des Wiener Garagengesetzes eine Stellplatzverpflichtung von 5 Stellplätzen entstünde. Bei Umwidmung in ein Wohnheim müsste nur ein Stellplatz geschaffen werden.

Gemäß § 50 Abs. 8 Wiener Garagengesetz sei eine Aufrechnung zulässig, der angefochtene Bescheid sei daher in diesem Punkt falsch.

Im Übrigen habe die Behörde ihre Manuduktionspflicht verletzt, indem sie die Beschwerdeführerin nicht darauf aufmerksam gemacht habe, dass nach der Umwidmung weniger Stellplätze erforderlich sein würden, wodurch sich für die Beschwerdeführerin ein Schaden ergebe.

Die Behörde habe die Pläne auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen und im Falle der Unvollständigkeit oder Unrichtigkeit den Bauwerber zur Ergänzung bzw. Richtigstellung anzuleiten. Im vorliegenden Fall habe die Behörde auch

keine Bauverhandlung ausgeschrieben, in der eventuelle Unklarheiten bzw. Planmängel aufgezeigt und korrigiert werden hätten können. All dies habe die Behörde schuldhaft unterlassen. Die Behörde habe auch die Aufrechnungsmöglichkeiten nicht berücksichtigt. So sei gemäß § 50 Abs. 8 Wiener Garagengesetz eine Aufrechnung auch bei unterschiedlichen Kategorien zulässig. Die Interpretation der Behörde widerspreche dem Gesetzestext.

Beantragt werde daher die Richtigstellung des Bescheides und antragsgemäße Entscheidung in eventu die Zurückverweisung an die Behörde zur detaillierten Aufforderung zur Richtigstellung der Pläne unter genauer Aufzeigung der angeblichen Planmängel oder Richtigstellung des Bescheides.

Von der Behörde wurde dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde samt Vorlageschreiben mit dem angefochtenen Bescheid sowie die Einreichpläne vorgelegt. Da ein Ausdrucken des Behördenaktes beim Gericht aus technischen Gründen nicht möglich war, wurde die Behörde aufgefordert, die Rückscheine über die Zustellung des angefochtenen Bescheides zu übermitteln und den Akt in der mündlichen Verhandlung vorzulegen. Dies erfolgte und es konnte festgestellt werden, dass die Beschwerde rechtzeitig ist.

Aufgrund der Beschwerde wurde am 26.7.2017 vor dem Verwaltungsgericht Wien eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Diese Verhandlung hatte folgenden Verlauf:

„Der Vertreter der Behörde teilt mit, dass aufgrund des derzeitigen Aktenvorlagesystems der MA 37 der Behördenakt elektronisch übermittelt wurde. Dieser wird in der Verhandlung vorgelegt.

Auf Befragen der Verhandlungsleiterin gibt der Beschwerdeführer an:

Im vorliegenden Fall sollen Einheiten für ein Wohnheim neu geschaffen werden. Ein gemeinsamer Aufenthaltsraum ist im Erdgeschoß des gegenständlichen Gebäudes bereits vorhanden. Es ist noch nicht klar, welche Organisation das Wohnheim betreiben soll. Es wird jedenfalls durch ein Unternehmen zentral betrieben und betreut.

Der Vertreter der Behörde weist daraufhin, dass die Einreichunterlagen nicht eindeutig aussagen, dass es sich gegenständlich um die Schaffung von Wohneinheiten eines Wohnheimes handelt, zumal in den Einreichplänen

05-208-263-03 mehrfach der Ausdruck „Sozialwohnung/Wohnheim“ verwendet wird. Sollte es sich im vorliegenden Fall um die Schaffung von Sozialwohnungen handeln, wäre ein anderer Schlüssel für die Berechnung der Pflichtstellplätze heranzuziehen, nämlich ein Stellplatz für je 100 m² Wohnnutzfläche.

Der Beschwerdeführer teilt mit, dass gegenständlich Wohneinheiten eines Wohnheimes geschaffen werden sollen und eine entsprechende Korrektur der Einreichpläne erfolgen wird.

Der Vertreter der Behörde teilt mit, dass in diesem Falle neun Wohneinheiten eines Wohnheimes geschaffen werden sollen, sodass keine Stellplatzverpflichtung ausgelöst wird, da in diesem Falle erst für 10 Wohneinheiten ein Stellplatz geschaffen werden muss.

Zum Plan betreffend des Kellergeschoßes teilt der Beschwerdeführer mit, dass die Pflichtstellplätze als solche, die durch die gegenständliche Bauführung entfallen, gestrichen werden sollen und als freiwillige Stellplätze erhalten bleiben sollen.

Der Behördenvertreter verweist daraufhin, dass für die Feststellung, wie viele Pflichtstellplätze entfallen, eine Einsichtnahme in den Baubewilligungsakt des Gebäudes erforderlich ist, da daraus hervorgeht, welche Stellplatzverpflichtung zum Zeitpunkt der Bewilligung des Gebäudes auferlegt wurde.

Der Beschwerdeführer teilt mit, dass sich hinsichtlich der Pflichtstellplätze seit der ursprünglichen Bewilligung des Gebäudes nichts geändert hat, sodass die damalige Stellplatzverpflichtung bis zur nunmehrigen Bauführung unverändert aufrecht war.

Der Beschwerdeführer wird die Pläne dahingehend korrigieren, dass die Bezeichnung „Sozialwohnungen/Wohnheime“ geändert wird, sodass sie „Wohneinheiten für ein Wohnheim“ lautet. Dies ist insbesondere in der Bezeichnung des Bauvorhabens und der geänderten Raumwidmung im Einreichplan erforderlich. Die Flächenaufstellung im Plan betreffend das 3. OG hat zu entfallen. Im Plan betreffend des Kellergeschoßes sind die entfallenden Pflichtstellplätze nach Rücksprache mit dem Behördenvertreter einzutragen. Sollte dies erforderlich sein, wird dazu vom Gericht eine Stellungnahme der Behörde eingeholt werden. Die neuen Pläne sind in zweifacher Ausfertigung und korrekt unterschrieben binnen 4 Wochen dem Gericht zu übermitteln.“

Die geänderten Einreichpläne wurden am 10.8.2017 dem Gericht vorgelegt. Die in der Verhandlung festgehaltenen Planänderungen waren zu diesem Zeitpunkt nicht vorgenommen worden, vielmehr war in den Einreichplänen statt „Sozialwohnung/Wohnheim“ „Wohnung für Wohnheim“ eingetragen. Über schriftliche Aufforderung durch das Gericht erschien Herr K. MSc MAS,

Geschäftsführer der Beschwerdeführerin, und korrigierte die Einreichpläne dahingehend, dass nunmehr „Wohneinheit für Wohnheim“ eingetragen und die Angaben auf dem Plankopf (Büros) und das Plandatum geändert wurden. Dies wurde im Gerichtsakt durch einen Aktenvermerk dokumentiert.

Der Behörde wurde mitgeteilt, dass die o.a. Plankorrekturen durchgeführt wurden und es wurde ihr die Möglichkeit zur Akteneinsicht geboten, die sie jedoch nicht wahrnahm.

Aufgrund des Akteninhalts und des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung steht folgender Sachverhalt als erwiesen fest:

Die Beschwerdeführerin ist Grundeigentümerin der Liegenschaft in Wien, D.-gasse ..., EZ ..., Kat. Gem. Herr K. MSc MAS ist Geschäftsführer der Beschwerdeführerin. Sie beabsichtigt die Widmungsänderung von 5 Wohnungen im 2. Obergeschoß des o.a. Hauses und von 4 Büros im 3. Obergeschoß dieses Hauses in Wohneinheiten für ein Wohnheim. Dies ergibt sich aus den korrigierten Einreichunterlagen. Das Wohnheim soll von einem noch nicht feststehenden Unternehmen zentral betrieben und betreut werden.

Baumaßnahmen sind nicht verfahrensgegenständlich. Die für die vor der Umwidmung vorhandenen Wohnungen und Büros geschaffenen Pflichtstellplätze sollen als freiwillige Stellplätze erhalten bleiben.

In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes festzuhalten:

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Gericht über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG primär in der Sache zu entscheiden.

Gemäß § 62 Abs. 1 BO genügt eine Bauanzeige für

1. den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern und Sanitäranlagen, auch wenn durch eine Be- und Entlüftung des Raumes eine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks bewirkt wird;
2. Loggienverglasungen;

3. den Austausch von Fenstern und Fenstertüren gegen solche anderen Erscheinungsbildes (Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen) sowie den Austausch von Fenstern und Fenstertüren in Schutzzonen;
4. alle sonstigen Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken (§60 Abs. 1 lit. c), die keine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirken, nicht die Umwidmung von Wohnungen betreffen und keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen.

Gemäß § 62 Abs. 4 BO hat die Behörde binnen sechs Wochen ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss einer Ausfertigung der Unterlagen zu untersagen, wenn die Prüfung der Angaben in Bauplänen ergibt, dass die zur Anzeige gebrachten Baumaßnahmen nicht den gesetzlichen Erfordernissen entsprechen oder einer Baubewilligung bedürfen. In diese Frist wird die Dauer eines Verfahrens zur Mängelbehebung gemäß § 13 Abs. 3 AVG, BGBl. Nr. 51/1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013, nicht eingerechnet. Maßgebend für die Beurteilung des Bauvorhabens ist die Rechtslage im Zeitpunkt der Vorlage der vollständigen Unterlagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen.

Gemäß § 50 Abs. 1 Wiener Garagengesetz ist für je 100 m² Wohnnutzfläche ein Stellplatz zu schaffen. Bei Gebäuden für Beherbergungsstätten ist für je 5 Zimmereinheiten oder Appartements ein Stellplatz oder für je 30 Zimmereinheiten oder Appartements ein Busstellplatz zu schaffen. Bei Heimen, bei welchen Wohneinheiten bestehen oder vorgesehen sind, ist für je 10 Wohneinheiten ein Stellplatz zu schaffen.

Im vorliegenden Fall wurde Folgendes erwogen:

Zunächst ist festzuhalten, dass der von der Behörde zunächst nicht vollständig übermittelte Akt vom Behördenvertreter in der mündlichen Verhandlung vorgelegt wurde. Trotz der unvollständigen Formulierung des Spruches des angefochtenen Bescheides war anhand der Einreichpläne und des Verhandlungsergebnisses erkennbar, dass die Behörde mit diesem Bescheid die angezeigte Umwidmung untersagen wollte.

In der Verhandlung wurde besprochen, dass die Behörde die Bauführung mit dem angefochtenen Bescheid untersagt hat, weil aus den Einreichunterlagen nicht eindeutig hervorgegangen ist, ob die Beschwerdeführerin Sozialwohnungen oder Wohneinheiten für ein Wohnheim schaffen wollte. Die Behörde ist daher davon ausgegangen, dass es sich bei den geplanten Einheiten um Wohnungen handelt und durch die verfahrensgegenständliche Umwidmung (zumindest,

soweit es sich bei den Räumen bisher um Büros gehandelt hat) eine Stellplatzverpflichtung entsteht. Die Umwidmung wäre damit baubewilligungspflichtig.

Die Beschwerdeführerin hat im Beschwerdeverfahren klargestellt, dass die Schaffung von Wohneinheiten für ein Wohnheim geplant ist und die Einreichpläne so geändert, dass dies nunmehr eindeutig daraus hervorgeht.

Gemäß § 62 Abs. 1 Z 4 BO genügt für Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken, die keine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks bewirken, nicht die Umwidmung von Wohnungen betreffen und keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen, eine Bauanzeige. Die angezeigte Umwidmung bewirkt keine Änderung der äußeren Gestaltung des Gebäudes und betrifft keine „Umwidmung von Wohnungen“, zumal, soweit bereits zuvor Wohnungen bestanden, der Wohnzweck auch nach der Umwidmung erhalten bleibt.

Die nach der Umwidmung vorhandenen Einheiten werden sozial genutzt und von einem Unternehmen, mit dem der Vertrag jedoch erst geschlossen werden muss, zentral verwaltet und betreut. Es ist daher davon auszugehen, dass es sich projektsgemäß um Wohneinheiten eines Wohnheimes handelt.

§ 50 Abs. 1 Wiener Garagengesetz normiert, dass bei Heimen, bei welchen Wohneinheiten bestehen oder vorgesehen sind, für je 10 Wohneinheiten ein Stellplatz zu schaffen ist. Da gegenständlich nur 9 Wohneinheiten eines Wohnheimes geschaffen werden, wird durch die verfahrensgegenständlichen Umwidmungen keine Stellplatzverpflichtung ausgelöst. Es genügt daher für die gegenständliche Umwidmung eine Bauanzeige.

Andere Untersagungsgründe sind im Verfahren nicht hervorgekommen. Im Hinblick auf die im Beschwerdeverfahren erfolgten Klarstellungen hinsichtlich der geplanten Nutzung der 9 TOPs als Wohneinheiten für ein Wohnheim und die entsprechenden Änderungen in den Einreichplänen war der angefochtene Bescheid daher zu beheben. Die angezeigte Bauführung gilt folglich hinsichtlich der Angaben in den Einreichplänen als gemäß § 62 Abs. 6 BO als bewilligt.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

B e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.