



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38730
Telefax: (+43 1) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/077/12773/2022-12
A. GesmbH

Wien, 14.12.2022

Geschäftsabteilung: VGW-R

..., B.-gasse 2
Gst.Nr. ...6 in
EZ ...7, Kat.Gem. C.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Opperl über die Beschwerde der A. GesmbH, vertreten durch RA, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe West, Großvolumige Bauvorhaben, vom 6.9.2022, Aktenzahl MA37/...-2018-45, mit welchem gemäß § 13 Abs. 3 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991) das Ansuchen für den Neubau eines Wohnhauses zurückgewiesen wurde,

zu Recht e r k a n n t :

- I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG wird die Beschwerde abgewiesen und der beschwerdegegenständliche Bescheid bestätigt.
- II. Die ordentliche Revision ist unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens steht folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt fest:

Die Beschwerdeführerin verfügt über eine aufrechte Baubewilligung vom 13.08.2018, MA37/...-2018-1, betreffend einen Dachgeschoßzubau auf dem Grundstück Nr. ...6, EZ ...7, in Wien, B.-gasse 2.

Im Zuge der Ausführung des Bauvorhabens beabsichtigt die Beschwerdeführerin nunmehr folgende Änderungen des bewilligten Bauvorhabens:

Das benachbarte Grundstück Nr. ...0, EZ ...4, das nicht Teil der oben genannten Baubewilligung ist, soll nunmehr in den Dachgeschosszubau einbezogen werden. Die Kubatur, die durch den Dachgeschosszubau neu geschaffen werden soll, soll anders angeordnet werden. Insbesondere soll ein Teil der neuen Kubatur auf dem Grundstück Nr. ...0, EZ ...4, errichtet werden. Darüber hinaus soll es auch zu Verlagerungen der Kubatur auf dem Grundstück Nr. ...6, EZ ...7, dahingehend kommen, dass bewilligte Kubatur in einzelnen Bereichen reduziert werden soll, in anderen Bereichen hingegen zusätzliche Kubatur entstehen soll.

Nach dem Stand der Baubewilligung vom 13.08.2018, MA37/...-2018-1, waren beide Grundstücke und Gebäude vollständig getrennt und zueinander mittels Feuermauer abgeschlossen. Die zitierte Baubewilligung hat diesem Abschluss zum Nachbargrundstück mittels Feuermauer Rechnung getragen. Durch die nunmehr neu beabsichtigte Einbeziehung des zitierten benachbarten Grundstückes soll dieser Abschluss mittels Feuermauer im Bereich des Dachgeschosszubaues aufgelöst werden.

Die Beschwerdeführerin hat am 3.8.2022 bei der Baubehörde eine mit „Bauansuchen, Planwechsel, Bauanzeige“ titulierte Eingabe gemacht, wobei sie die Optionen „gemäß § 70 BO“ und „gemäß §§ 70 + 73 BO“ angekreuzt hat. Im Einreichplan hat die Beschwerdeführerin das Projekt als „Planwechsel, Teilabbruch und Zubau“ beschrieben und ausgeführt, bei dem gegenständlichen Bauvorhaben handle es sich um ein Planwechsel-Bewilligungsverfahren samt Zubau.

Die eingereichten Unterlagen haben nicht den Formalerfordernissen eines Ansuchens um Baubewilligung für Neu-, Zu- und Umbauten im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. a Bauordnung für Wien entsprochen, sondern haben den Formalerfordernissen für ein Planwechselperfahren gemäß § 73 Bauordnung für

Wien entsprochen. Für die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens gemäß § 60 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 70 Bauordnung für Wien waren die Einreichunterlagen unvollständig, zumal die Beschwerdeführerin die Formalanforderungen der §§ 63, 64 und 65 Bauordnung für Wien für ein Baubewilligungsverfahren nicht „abgearbeitet“ hatte.

Die Behörde hat die Eingabe als Ansuchen um Bewilligung eines „Neubaus“ gewertet und die Beschwerdeführerin unter Fristsetzung gemäß § 13 Abs. 3 AVG aufgefordert, Baupläne gemäß §§ 63, 64 und 65 Bauordnung für Wien nachzureichen. In dieser Aufforderung hat die Behörde weiters ausgeführt, dass ein Planwechsel nicht vorliege, weil einem Planwechsel die Abweichungen von der bestehenden Bewilligung den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien nicht überschreiten dürfen. Es wurde ausdrücklich vorgehalten, dass das Ansuchen für den Fall, dass eine Nachreichung von Bauplänen gemäß §§ 63, 64 und 65 Bauordnung für Wien innerhalb der gesetzten Frist nicht erfolge, zurückgewiesen werde.

Die Beschwerdeführerin hat innerhalb der gesetzten Frist Baupläne gemäß §§ 63, 64 und 65 Bauordnung für Wien nicht nachgereicht.

Die Behörde hat daraufhin die Eingabe mit dem verfahrensgegenständlichen Bescheid gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen.

Die Beschwerdeführerin bringt dagegen in ihrer Beschwerde vor, das Bauvorhaben sei zutreffend als „Planwechsel, Teilabbruch und Zubau“ bezeichnet worden. Es liege auch inhaltlich ein Ansuchen um Genehmigung für Zubauten gemäß § 60 Abs. 1 lit. a Bauordnung für Wien und bauliche Änderungen gemäß § 60 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien vor. Bauliche Änderungen gemäß § 60 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien seien bei einer vorliegenden Stammbaubewilligung gemäß § 73 Bauordnung für Wien in Verbindung mit § 70 Bauordnung für Wien zu bewilligen, die Zubauten hingegen seien als solche in einem eigenen Spruchpunkt des Bewilligungsbescheides zu genehmigen.

Das Verwaltungsgericht hat am 05.12.2022 eine mündliche Verhandlung durchgeführt und das Erkenntnis im Anschluss an die Verhandlung mündlich

verkündet. Die Beschwerdeführerin hat fristgerecht eine Vollaussfertigung des Erkenntnisses verlangt.

Das Verwaltungsgericht hat dazu erwogen:

Gemäß § 73 Abs. 1 Bauordnung für Wien sind beabsichtigte Abweichungen von Bauplänen wie Änderungen an bereits bestehenden Bauwerken zu behandeln, wobei die Abweichungen den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien nicht überschreiten dürfen.

Die zitierte Bestimmung regelt das „Planwechselverfahren“. Dieses entspricht dem Bauanzeigeverfahren gemäß § 62 Bauordnung für Wien. Es ist gemäß der zitierten Bestimmung nicht zulässig, wenn die Abweichungen den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien überschreiten.

Gemäß § 70 Abs. 1 Bauordnung für Wien ist, wenn die Möglichkeit besteht, dass durch ein Bauvorhaben subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt werden und wenn nicht das vereinfachte Baubewilligungsverfahren zur Anwendung kommt, eine mündliche Verhandlung durchzuführen. Nach der zitierten Bestimmung ist ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Gemäß § 70 Abs. 3 Bauordnung für Wien hat die Behörde über das Ansuchen um Baubewilligung durch schriftlichen Bescheid zu entscheiden.

Die Beschwerdeführerin hat mit ihrer Eingabe vom 03.08.2022 in einem ein Baubewilligungsansuchen gemäß § 70 Bauordnung für Wien beantragt und einen Planwechsel gemäß §§ 70 und 73 Bauordnung für Wien angezeigt. Darüber hinaus hat sie auf dem Einreichplan eindeutig zum Ausdruck gebracht, dass der Einreichplan sowohl einen Planwechsel als auch einen Zubau umfasst.

Die Beschwerdeführerin hat damit die Einleitung eines Hybridverfahrens beantragt, welches zum Teil in einem Bauanzeigeverfahren und zum Teil in einem Baubewilligungsverfahren bestehen soll. Ein solches Hybridverfahren ist in der Bauordnung für Wien nicht vorgesehen. Der Antrag ist daher unzulässig.

Wenn die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde ausführt, bauliche Änderungen gemäß § 60 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien seien einer vorliegenden Stammbaubewilligung gemäß § 73 Bauordnung für Wien in Verbindung mit § 70 Bauordnung für Wien zu bewilligen, die Zubauten hingegen seien als solche in einem eigenen Spruchpunkt eines Bewilligungsbescheides zu genehmigen, so ist dazu auszuführen, dass die von der Beschwerdeführerin ausgeführte Vorgangsweise baurechtlich nicht vorgesehen ist und rechtlich unzulässig wäre.

Zum einen sind das Planwechselverfahren einerseits (als Bauanzeigeverfahren) und das Verfahren für die Bewilligung eines Zubaus rechtlich unterschiedlich ausgestaltet und würde es somit bereits an einem einheitlichen verfahrensrechtlichen Rahmen fehlen, als dessen Ergebnis ein solcher Bescheid, der teilweise in der Kenntnisnahme einer Bauanzeige (Planwechsel) und teilweise in der Erteilung einer Baubewilligung (Zubau) bestehen würde. Der Antrag ist somit auf die Durchführung eines rechtlich nicht vorgesehenen Hybridverfahrens ausgerichtet, welches nach den Vorstellungen der Beschwerdeführerin zum Teil in einem Bauanzeigeverfahren und zum Teil in einem Baubewilligungsverfahren bestehen soll.

Die Beschwerdeführerin hat in der mündlichen Verhandlung ausgeführt, dass es zumindest sehr schwierig, wenn nicht unmöglich, sei, die Abweichungen von der bestehenden Stammbewilligung in einen Teil, der den gemäß § 73 Abs. 1 Bauordnung für Wien zulässigen Umfang eines Planwechsels nicht überschreitet, und einen Teil, der die Bewilligung eines Zubaus gemäß § 70 Bauordnung für Wien betrifft, zu trennen. Die etwaige Vornahme einer solchen Trennung fällt jedoch als Gestaltung des Bauvorhabens in die Sphäre der Beschwerdeführerin als Bauwerberin.

Die Eingabe der Beschwerdeführerin bedeutet, dass die Beschwerdeführerin versucht, die Trennung ihres Bauvorhabens in einen Teil, der Gegenstand des Planwechselverfahrens sein soll, und einen Teil, der Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sein soll, an die Behörde zu delegieren. Eine solche Delegation der Ausarbeitung des Bauvorhabens an die Behörde ist baurechtlich nicht zulässig. Auch insoweit ist die gegenständliche Eingabe, der zu Folge ein

Bauvorhaben sowohl einem Planwechselverfahren als auch einem Baubewilligungsverfahren unterzogen werden soll, rechtlich unzulässig.

Wenn die Beschwerdeführerin ausführt, die Behörde hätte in einem zu erlassenden Bescheid in einem eigenen Spruchpunkt die Bewilligung der Zubauten zum Ausdruck bringen müssen, so verkennt die Beschwerdeführerin, dass ein derartiger Hybridbescheid, mit dem zum Teil ein Planwechsel zur Kenntnis genommen und zum Teil eine Baubewilligung erteilt werden soll, nicht nur baurechtlich nicht vorgesehen und insoweit unzulässig wäre, sondern darüber hinaus auch inhaltlich unbestimmt wäre. Eine eindeutige Trennung, was im Falle eines solchen Hybridbescheides als Planwechsel zur Kenntnis genommen und was Gegenstand der Bewilligung als Zubau wäre, wäre in diesem Fall nicht gegeben. Ein Verweis, dass der Einreichplan Bestandteil eines solchen Bescheides wäre, würde in diesem Fall nichts zur Bestimmtheit beitragen, weil die Bauwerberin die erforderliche Differenzierung zwischen den vom Planwechsel umfassten Inhalten und den Inhalten, die von der Baubewilligung umfasst sein sollen, gerade nicht vorgenommen hat.

Vor diesem rechtlichen Hintergrund hätte die Behörde die Eingabe daher a limine als unzulässig zurückzuweisen gehabt, zumal das von der Bauwerberin angestrebte Hybridverfahren nicht vorgesehen und die auf gleichzeitige Durchführung eines Planwechselverfahrens und eines Baubewilligungsverfahrens gerichtete Eingabe daher unzulässig ist.

Wenn die Behörde die Beschwerdeführerin mittels Aufforderung gemäß § 13 Abs. 3 AVG auf die Unzulässigkeit einer derartigen Eingabe hingewiesen und zur Einbringung eines Baubewilligungsansuchens für einen „Neubau“ aufgefordert hat, so ist die Beschwerdeführerin in Anbetracht der Unzulässigkeit ihrer Eingabe durch eine solche Aufforderung gemäß § 13 Abs. 3 AVG nicht beschwert. Die ihrer Eingabe anhaftende Unzulässigkeit hätte durch ein Entsprechen dieser Aufforderung ausgeräumt und die unzulässige Eingabe auf diese Weise durch eine zulässige Eingabe ersetzt werden können.

Wenn die Beschwerdeführerin ausführt, dass Ihre Eingabe ein Formgebreechen im Sinne des § 13 Abs. 3 AVG nicht aufweisen würde, so ist dazu auszuführen, dass

die Frage, ob die Eingabe ein Formgebreechen im Sinne des § 13 Abs. 3 AVG aufweist, im Anlassfall insoweit nicht entscheidungsrelevant ist, als der vorliegende Antrag auf Durchführung eines Hybridverfahrens, welches zum Teil in einem Planwechselverfahren und zum Teil in einem Baubewilligungsverfahren bestehen soll, in jedem Fall unzulässig ist. Nach der Aktenlage hat die Beschwerdeführerin einen Teil der für ein Baubewilligungsverfahren erforderlichen Unterlagen wie insbesondere einen Lageplan und ein Anrainerverzeichnis nicht vorgelegt. Die Vorlage aller für die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens gemäß § 70 Bauordnung für Wien erforderlichen Unterlagen hätte jedoch gerade nicht bewirkt, dass die Behörde die Eingabe im Rahmen des von der Beschwerdeführerin angestrebten Hybridverfahrens, bestehend aus einem Bauanzeigeverfahren und einem Baubewilligungsverfahren, hätte behandeln können. Der entscheidungswesentliche Aspekt für die Unzulässigkeit der Eingabe lag in der unzulässigen Zusammenfassung der Anzeige eines Planwechsels und des Antrags auf Bewilligung eines Zubaus, ohne diese beiden Bereiche im Zuge der Ausarbeitung der Einreichunterlagen getrennt zu haben.

In der erfolgten mündlichen Verkündung wurde in den wesentlichen Entscheidungsgründen im Wesentlichen ausgeführt, dass es erforderlich wäre, die Einreichunterlagen so auszuarbeiten, dass einerseits der Planwechsel im zulässigen Umfang des § 73 Bauordnung für Wien und andererseits das Bauansuchen um Bewilligung des Zubaus getrennt werden. Eine solche Trennung obliegt der Bauwerberin. Dargelegt wurde weiters, dass das Planwechselverfahren und das Baubewilligungsverfahren getrennt sind. Der Bauwerberin obliegt es daher, gegebenenfalls zwei getrennte Eingaben zu machen, wobei eine den Planwechsel und die andere das Baubewilligungsverfahren betrifft. Die Trennung kann dabei grundsätzlich insoweit konsequent durchgehalten werden, als die Inhalte des Planwechsels im Baubewilligungsverfahren nicht als Änderungen auszuweisen wären. Weiters wurde ausgeführt, dass ein gegebenenfalls erfolgter Beginn der Bauführung betreffend die Stammbewilligung und betreffend einen allfälligen Planwechsel nicht als Beginn der Bauführung betreffend den beabsichtigten Zubau gewertet werden könne, was für ein allfälliges vereinfachtes Baubewilligungsverfahren gemäß § 70a Bauordnung für Wien Relevanz haben könnte. Diese Ausführungen zur weiteren Vorgehensweise wurden als obiter dictum unter dem Vorbehalt etwaiger späterer behördlicher Entscheidungen oder

gerichtlicher Erkenntnisse als Hauptfrage getätigt. Tragender Grund der Abweisung der Beschwerde war, dass die erfolgte Eingabe, nach der eine Einreichung sowohl als Bauanzeige (Planwechsel) behandelt als auch einem Baubewilligungsverfahren (Zubau) unterzogen werden soll, unzulässig ist und somit von der Behörde zutreffend zurückgewiesen wurde.

Aus den genannten Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

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 dieses Erkenntnis 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 eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. 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 Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten, sofern gesetzlich nicht anderes bestimmt ist.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen.

Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung

des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr (ihm) noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

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.

Dr. Opperl