



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38740
Telefax: (43 01) 4000 99 38740
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/093/3147/2020-18
A. B.

Wien, 1.10.2020

Geschäftsabteilung: VGW-S

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seine Richterin Dr.ⁱⁿ Oswald, LL.M. über die Beschwerde des Herrn A. B. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 15.1.2020, ZI. MA 37/1-2019, betreffend Untersagung einer angezeigten Bauführung gemäß § 62 Abs. 4 der Bauordnung für Wien (BO für Wien), nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 28.7.2020 zu Recht:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 VwGVG iVm § 62 Abs. 4 der Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 idF LGBl. Nr. 71/2018, wird die Beschwerde abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass nach der Wortfolge „Abtragung der Wohnungstrennwand samt Eingangstüre zur Wohnung Nr. 13-14“ die Wortfolge „und Auflassung des Vorraumes“ ergänzt wird.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine 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

I. Verfahrensgang

1. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 15.1.2020, ZI. MA 37/1-2019, dem Beschwerdeführer zugestellt am 20.1.2020, untersagte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 (im Folgenden: belangte Behörde) gemäß § 62 Abs. 4 der Bauordnung für Wien – BO für Wien die am 4.12.2019 durch den Beschwerdeführer angezeigte Bauführung auf der Liegenschaft Wien, C.-gasse ONr. 4, Gst. Nr. ..., EZ ..., Katastralgemeinde D., konkret: „die Abtragung der Wohnungstrennwand samt Eingangstüre zur Wohnung Nr. 13-14 nach Maßgabe des einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Planes“.

Begründend führt die belangte Behörde im Wesentlichen aus, dass die angezeigten Baumaßnahmen nicht den gesetzlichen Erfordernissen entsprechen, da aufgrund der Entfernung der Wohnungstrennwand samt Brandschutztüre T30 der bisherige wohnungsinterne Vorraum aufgelassen werde, sodass zwei neue Wohnungen (Top 13 und 14) geschaffen würden. Die Türen zu diesen Wohnungen würden aber nicht die erforderliche Brandschutzqualifikation T30 aufweisen, es trete eine Verschlechterung des Brandschutzes zum Treppenhaus ein. Weiters fehle in der neuen Wohnung Top 13 eine Toilette, in der neuen Wohnung Top 14 fehle ein Bad, eine Toilette und ein Raum mit Anschluss für Kochgelegenheiten. Auch sei zwischen den beiden neuen Wohnungen kein ausreichender Wärme- und Schallschutz gegeben.

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die Beschwerde vom 5.2.2020 (Postaufgabe am 6.2.2020). Darin bringt der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, dass eine Schaffung zweier neuer Wohnungen nicht vorliege, da die Wohnungen Top 13 und 14 nie zu einer Wohnung zusammengelegt worden seien. Im Jahr 2006 habe lediglich ein Umbau der Wohnung Top 14 und des sich vor den Wohnungen Top 13 und Top 14 befindlichen Gangteiles stattgefunden. Die Wohnungen Top 13 und 14 seien nicht Gegenstand der eingereichten Bauanzeige. Der angefochtene Bescheid widerspreche der gerichtlichen Anordnung des Bezirksgerichtes E. in seinem Urteil vom 7.2.2011, ZI. ..., mit dem der Beschwerdeführer verpflichtet worden sei, die Wand im Gang vor den Wohnungen Top 13 und 14 samt Türe zu entfernen. Die beiden Wohnungen Top 13 und 14 seien zivilrechtlich eigenständige Objekte und hätten auch nicht dieselben Eigentümer, da Top 13 im Wohnungseigentum des Beschwerdeführers stehe und

Top 14 im Eigentum aller Miteigentümer der Liegenschaft stehe. Auch der vor den Wohnungen Top 13 und 14 gelegene Gangteil stehe im Miteigentum der Liegenschaftseigentümer, wobei allen Liegenschaftseigentümern ein Benützungsrecht zustehe, weshalb eine Einbeziehung in eine Wohnung gar nicht möglich sei. Weiters würden die Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß § 68 BO für Wien vorliegen.

3. Die belangte Behörde sah von der Erlassung einer Beschwerdeentscheidung ab und legte die Beschwerde samt dem bezughabenden Verwaltungsakt dem Verwaltungsgericht Wien zur Entscheidung vor.

4. Auf Aufforderung des Verwaltungsgerichtes Wien legten die belangte Behörde und der Beschwerdeführer weitere Unterlagen vor (insbesondere Bauanzeigen zur Zl. MA 37/2/2006, zur Zl. MA 37/3-2015-1 sowie zur Zl. MA 37/4/97 und damit in Zusammenhang stehende Unterlagen sowie die Kopie eines Einreichplanes aus 1895).

5. Am 28.7.2020 führte das Verwaltungsgericht Wien eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, an der der Beschwerdeführer und sein rechtsfreundlicher Vertreter sowie eine Vertreterin der belangten Behörde teilnahmen, wobei alle Verfahrensparteien auf die Durchführung einer fortgesetzten mündlichen Verhandlung zur Erörterung weiterer von der belangten Behörde vorzulegender Unterlagen sowie auf die mündliche Verkündung des Erkenntnisses verzichteten.

6. Mit Schreiben vom 24.8.2020 legte die belangte Behörde eine von der Kompetenzstelle Brandschutz der belangten Behörde durchgeführte Berechnung des Wärme- und Schallschutzes der Wände zwischen den Wohnungen Top 13 und Top 14 vor.

Diese wurden dem Beschwerdeführer mit der Möglichkeit, dazu binnen zwei Wochen Stellung zu nehmen, zur Kenntnis gebracht.

7. Mit Schriftsatz seines rechtsfreundlichen Vertreters vom 5.9.2020 nahm der Beschwerdeführer dazu Stellung und brachte im Wesentlichen vor, dass die Vorgaben der OIB-Richtlinien in Bezug auf den Wärme- und Schallschutz eingehalten werden bzw. die Ausnahmetatbestände des § 68 Abs. 1 BO für Wien und nach Pkt. 5 der OIB-Richtlinie 5 erfüllt seien.

II. Feststellungen

Folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt steht für das Verwaltungsgericht Wien als erwiesen fest:

1. Der Beschwerdeführer ist Miteigentümer der Liegenschaft Wien, C.-gasse 4, Gst. Nr. ..., EZ ..., Katastralgemeinde D.. Er hat (gemeinsam mit seiner Ehegattin) Wohnungseigentum an der Wohnung Top 13. Weiters ist er ... Miteigentümer der genannten Liegenschaft. Bei dem auf der Liegenschaft bestehenden Gebäude handelt es sich um ein Gebäude, an dem nur teilweise Wohnungseigentum begründet wurde („Mischgebäude“). Im Gebäude befinden sich mehrere Wohnungen.

2. Die Wohneinheiten Top 13 und Top 14 des in Rede stehenden Gebäudes liegen nebeneinander im zweiten Stock des gegenständlichen Gebäudes. Der (vor der gegenständlichen Bauanzeige) bestehende baubehördliche Konsens betreffend die Wohneinheit Top 13 und 14 stellt sich – soweit im vorliegenden Fall relevant – wie folgt dar:

2.1. Top 13 und 14 sind zu einer Wohnung verbunden. Nach Maßgabe der zur ZI. MA 37/2/2006 vidierten Bauanzeige und dem dieser zugrundeliegenden Plan ist nämlich im vor den Wohneinheiten Top 13 und 14 liegenden Gang eine Wand vorgesehen, in der eine 200cm hohe und 100cm breite Türe mit der Brandschutzqualifikation T30 eingebaut ist. Diese Türe ist als Wohnungseingangstüre der Wohnung „13-14“ vorgesehen.

Der hinter dieser Türe gelegene Teil des vormaligen Ganges im Ausmaß von 3,68m² ist als Vorraum gewidmet. Der Vorraum ist nur über die mit genannter Bauanzeige errichtete Türe zugänglich.

Die Wohnung Top 13-14 hat – einschließlich dieses Vorraumes – eine Gesamtnutzfläche von 82,99m².

In der genannten Bauanzeige ist auch die Beseitigung der Wand zwischen der bisherigen Wohneinheit Top 14 und der daneben liegenden (bisher über den Gang zugänglichen) Toilette vorgesehen, sodass diese im Wohnungsverband projektiert ist.

2.2. Im Bereich der vormaligen Wohneinheit Top 13 ist nach Maßgabe der mit Bescheid der belangten Behörde vom 16.9.1997, MA 37/4/97, zur Kenntnis

genommenen Bauanzeige und dem dieser zugrundeliegenden Plan ein Bad mit Toilette und Dusche vorgesehen. Die Toilette wurde jedoch niemals errichtet.

2.3. Nach Maßgabe der mit Bescheid der belangten Behörde vom 28.5.2002, MA 37/5/02, zur Kenntnis genommenen Bauanzeige und dem dieser zugrundeliegenden Plan sind die Umwidmung des vormals als Küche gewidmeten Raums der vormaligen Wohneinheit Top 14 als Abstellraum und Veränderungen an den Türen zwischen Küche und Bad sowie zwischen Küche und Kabinett in der vormaligen Wohneinheit Top 13 vorgesehen.

2.4. Ein mit dieser Bauanzeige ebenfalls vorgesehener Durchbruch in der Wand zwischen den straßenseitigen Zimmern der vormaligen Wohneinheiten Top 13 und 14 wurde nach Maßgabe der zur ZI. MA 37/3-2015-1 vidierten Bauanzeige und dem dieser zugrundeliegenden Plan wieder verschlossen. Folglich sind die ehemaligen Wohnungen „Top 13“ und „Top 14“ nur mehr über den Vorraum im Ausmaß von 3,68m² und die gemeinsame Eingangstüre zum gemeinsamen Wohnungsverband verbunden.

3. Die unter Pkt. II.2. genannten konsentierten Baumaßnahmen wurden mit Ausnahme des Einbaus einer Toilette in der Wohnung Top 13 nach Maßgabe der mit Bescheid der belangten Behörde vom 16.9.1997, MA 37/4/97, zur Kenntnis genommenen Bauanzeige auch tatsächlich entsprechend der genannten Bauanzeigen durchgeführt; dies teilweise schon vor Einreichung der Baumaßnahmen in Form von Bauanzeigen.

So wurde insbesondere die Integrierung des Gangteiles vor den Wohnungen Top 13 und 14 in den (gemeinsamen) Wohnungsverband schon vor der Einreichung der Bauanzeige zur ZI. MA 37/2/2006 tatsächlich durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde von der belangten Behörde mit Bescheid vom 31.3.2004, ZI. MA 37/6/03, ein auf § 129 Abs. 9 und 10 BO für Wien gestützter baupolizeilicher Auftrag erlassen, die „ohne Baubewilligung zur Zusammenlegung der Wohnungen Top Nr. 13 und 14 unter Einbeziehung eines Gangteiles errichtete Gangabmauerung“ abzutragen.

In Bezug auf die Einbeziehung des Gangteiles in den Verband der Wohnungen Top 13 und 14 suchte der Beschwerdeführer ursprünglich um eine Baubewilligung nach § 70 BO für Wien an, die jedoch mangels Zustimmung aller Miteigentümer der Liegenschaft mit Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 12.12.2005, ...,

versagt wurde, wobei der betreffende Spruchpunkt des genannten Bescheides auszugsweise lautet wie folgt:

„Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes [...] wird [...] die nachträgliche Bewilligung versagt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebenen Bauführungen vorzunehmen:

[...]

Bei den Wohnungen Top Nrn. 13 und 14 wird ein Gangteil integriert, der nur dem Zugang zu den beiden Wohnungen diene, sowie ohne Einbeziehung von Gangflächen ein Gang-WC integriert. [...]“

Der nach Maßgabe der zur ZI. MA 37/2/2006 vidierten Bauanzeige errichtete Vorraum war tatsächlich nur für den Beschwerdeführer und seine Gattin zugänglich, zumal nur diese den Schlüssel zur nach derselben Bauanzeige errichteten Türe besaßen.

Der nach Maßgabe der zur ZI. MA 37/2/2006 vidierten Bauanzeige projektierte Durchbruch der Wand zwischen der Toilette und Top 14 wurde errichtet und zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund eines zivilgerichtlichen Urteils wieder verschlossen; eine Bauanzeige oder Einholung einer Baubewilligung erfolgte hierfür jedoch nicht.

Der mit Bauanzeige zur ZI. MA 37/5/02 angezeigte Durchbruch der Wand zwischen den straßenzeitigen Zimmern der Wohneinheiten Top 13 und 14 wurde zwischen 28.7.2011 und 2.8.2011 wieder verschlossen. Diese Bauführung wurde der belangten Behörde nachträglich angezeigt, die die Bauanzeige zunächst gemäß § 13 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 – AVG zurückwies. Der zurückweisende Bescheid wurde durch Beschluss des Verwaltungsgerichtes Wien vom 16.4.2015, ..., mit der Begründung behoben, dass von der belangten Behörde gestützt auf § 13 Abs. 3 AVG geforderte Unterlagen im Bauanzeigenverfahren nicht vorzulegen sind. Eine rechtliche Qualifikation der angezeigten Baumaßnahme als Wohnungszusammenlegung bzw. die Verneinung einer solchen Qualifikation erfolgte im genannten Beschluss nicht. Folglich wurde die genannte Bauanzeige zur ZI. MA 37/3-2015-1 vidiert.

4. Mit rechtskräftigem Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 21.6.2011, ..., wurde der Beschwerdeführer verpflichtet, die im Gang errichtete Wand samt Eingangstüre mangels zivilrechtlicher Zustimmung aller Miteigentümer zu beseitigen.

Der Beschwerdeführer ließ zwischen 28.7. und 2.8.2011 diese Wand samt Türe entfernen, unterließ zunächst jedoch die Einreichung einer Bauanzeige für diese Maßnahme.

5. Mit Bescheid vom 5.11.2019, Zl. MA 37/7-1, erteilte die belangte Behörde dem Beschwerdeführer und weiteren Miteigentümern der in Rede stehenden Liegenschaft den auf § 129 Abs. 10 BO für Wien gestützten Auftrag, die „Wohnungszugangstüre zur Wohnung Top Nr. 13-14 [...] entsprechend der Bewilligung vom 20. März 2006, Zl. 2/2006 [...] konsensgemäß (einflügelig, T30 bzw. EI230) sowie der Bauordnung für Wien entsprechend auszuführen“.

Die gegen diesen Bescheid gerichtete Beschwerde des Beschwerdeführers und seiner Ehegattin wurde mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom 19.2.2020, ..., abgewiesen. Die dagegen gerichtete Vorstellung des Beschwerdeführers und seiner Ehegattin wurde mit am 11.9.2020 verkündetem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien, ..., abgewiesen.

6. Am 4.12.2019 reichte der Beschwerdeführer unter Anschluss eines Gutachtens eines Baumeisters, wonach es sich um ein geringfügiges Bauvorhaben handle, bei dem aus statischen Belangen keine Gefährdung des Lebens, der Gesundheit von Menschen oder des Eigentums zu besorgen ist, die gegenständliche Bauanzeige ein. Nach der Beschreibung des Bauvorhabens wird damit die folgende Bauführung angezeigt: „[...] nachträgliche Genehmigung der Entfernung der im Gangteil vor den Tops 13 und 14 eingebaut gewesenen Zwischenwand samt Tür und Zarge“.

Angezeigt ist nach Maßgabe des Einreichplanes der Abbruch der Wand zwischen dem Treppenhaus und der vormaligen Wohnung Top 13-14 samt darin errichteter Türe sowie die Auflassung des Vorraumes im Ausmaß von 3,68m² und Umwidmung dieses Raumteiles als „Gang“.

7. Die angezeigte Bauführung hat unter Beachtung des unter Pkt. II.2. festgestellten bestehenden Konsenses folgende Auswirkungen:

Die Aufenthaltsräume der Wohneinheiten Top 13 und Top 14 sind nicht mehr miteinander verbunden. Der vormalige Vorraum wird aufgelassen und wird Teil des Ganges im Treppenhaus. Der Zugang zu den Wohnungen Top 13 und Top 14 erfolgt über den Gang durch getrennte Eingangstüren.

Die Wohnung Top 13 besteht unter Außerachtlassung des nunmehr aufgelassenen Vorraumes aus Räumen mit einer Fläche von insgesamt 47m². Die Wohnung Top

14 besteht unter Außerachtlassung des nunmehr aufgelassenen Vorraumes aus Räumen mit einer Fläche von insgesamt 32,31 m².

Nach Maßgabe des unter Pkt. II.2. festgestellten bestehenden Konsenses befindet sich im Verband der Wohnung Top 14 kein Bad und keine Küche. Nach Maßgabe des unter Pkt. II.2. festgestellten Konsenses befindet sich im Verband der Wohnung Top 13 keine Toilette, zumal der mit Bescheid der belangten Behörde vom 16.9.1997, MA 37/4/97, bewilligte Einbau einer Toilette nicht durchgeführt wurde.

Die zu den Wohnungen Top 13 und Top 14 führenden Türen entsprechen ihrer baulichen Beschaffenheit nach dem Baubestand des gegenständlichen Gebäudes aus dem Jahr 1895 und wurden seither baulich nicht verändert. Es wurde auch keine baubehördliche Bewilligung für eine Veränderung dieser Türen erteilt (bzw. eine entsprechende Bauanzeige zur Kenntnis genommen oder nicht untersagt). Sie entsprechen nicht der Brandschutzqualifikation EI₂30 bzw. T30.

Die Trennwände zwischen den Wohnungen Top 13 und Top 14 werden durch die angezeigte Bauführung in ihrer baulichen Beschaffenheit nicht verändert. In jenem Bereich der Wände zwischen den straßenseitigen Zimmern im Ausmaß von 220cm Länge und 240cm Höhe, in dem mit Bauanzeige zur ZI. MA 37/3-2015-1 ein zuvor errichteter Wanddurchbruch wieder verschlossen wurde, weist die Wand eine Feuerwiderstandsklasse EI 90 und ein Schalldämm-Maß von 69dB auf. In den übrigen Bereichen der Wände zwischen den Wohnungen Top 13 und Top 14 ist – ohne Berücksichtigung des Verputzes – der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) größer als 1,3 W/m²K (nämlich 2,11 W/m²K). Das bewertete Schalldämm-Maß beträgt in diesen Bereichen – ohne Berücksichtigung des Verputzes – weniger als 55 dB (nämlich 52 dB).

8. Die gegenständliche Bauanzeige wurde am 4.12.2019 eingebracht. Mit Schreiben vom 9.12.2019 erfolgte ein Auftrag zur Behebung eines Mangels gemäß § 13 Abs. 3 AVG betreffend die Unterschrift des bevollmächtigten Baumeisters und Planergänzungen. Am 19.12.2019 legte der Beschwerdeführer die entsprechenden Unterlagen vor. Der angefochtene Bescheid über die Untersagung der angezeigten Bauführung wurde dem Beschwerdeführer am 20.1.2020 zugestellt.

III. Beweiswürdigung

Die Feststellungen gründen sich auf den gesamten Akteninhalt (Gerichts- und Behördenakt), an dessen Richtigkeit und Vollständigkeit kein Zweifel

hervorgekommen ist, insbesondere auf die vorgelegten Bauanzeigen (zu den Zahlen MA 37/2/2006; MA 37/4/97; MA 37/5/02 und MA 37/3-2015-1) und die Erörterung der gegenständlichen sowie der vorgelegten Bauanzeigen in der öffentlichen mündlichen Verhandlung. Überdies wurde Einschau in die beim Verwaltungsgericht Wien zu den Geschäftszahlen ... genommen und wurden die relevanten Aktenbestandteile in Kopie zum gegenständlichen Akt genommen.

Im Einzelnen:

1. Die festgestellten Eigentumsverhältnisse an der gegenständlichen Liegenschaft und an der Wohnung Top 13 stützten sich auf das Beschwerdevorbringen und den eingeholten Grundbuchsatzug.
2. Der festgestellte derzeitige baubehördliche Konsens ergibt sich aus den vorgelegten Bauanzeigen zu den Zahlen MA 37/2/2006; MA 37/4/97; MA 37/5/02 und MA 37/3-2015-1 samt jeweiligen Einreichplänen und der Erörterung dieser Pläne in der öffentlichen mündlichen Verhandlung.

Dass es sich bei Top 13 und 14 nach derzeitigem Konsens um eine verbundene Wohneinheit handelt, folgt insbesondere aus der Bauanzeige zur ZI. MA 37/2/2006. Aus dem dieser Bauanzeige zugrundeliegenden Plan ist ersichtlich, dass die beiden vormaligen Wohnungen Top 13 und Top 14 über den gemeinsamen Vorraum und eine gemeinsame Eingangstüre miteinander verbunden sind.

Aus dem zur ZI. MA 37/2/2006 vidierten Plan ist nämlich nach seinem objektiven Erklärungswert unter Beachtung des § 3 der Bauplanverordnung, LGBl. Nr. 1/1993, zunächst ersichtlich, dass vor den vormaligen Wohneinheiten Top 13 und Top 14 ein Teil des Ganges aufgelassen und ein Vorraum geschaffen wurde.

Weiters zeigt dieser Plan die Errichtung einer Wand vor diesem Vorraum und den Einbau einer Türe in diese Wand an. Dass diese als Eingangstüre in die neue, vergrößerte Wohneinheit genutzt werden sollte, folgt in Zusammenschau mit § 3 der Bauplanverordnung daraus, dass im genannten Plan die Pfeile vor den bisherigen Eingangstüren mit den Bezeichnungen „13“ und „14“ – worunter nur eine Bezugnahme auf die jeweilige Wohneinheit Top 13 und Top 14 gemeint sein kann – gelb markiert sind und vor der neu errichteten Türe ein Pfeil in roter Farbe sowie die rot unterstrichene Bezeichnung „13-14“ ersichtlich ist. Vor dem Hintergrund des § 3 Abs. 3 der Bauplanverordnung ist das dahingehend zu verstehen, dass die Bezeichnung der einheitlichen Wohneinheit „13-14“ lauten

sollte. Auch wenn die Verwendung von Pfeilen in der Bauplanverordnung nicht geregelt ist, sind Baupläne nach allgemeinem Verständnis so zu verstehen, dass Pfeile, die mit der Nummernbezeichnung einer Wohneinheit versehen sind und vor der Türe zwischen einer Wohneinheit und dem Treppenhaus oder Gang eingezeichnet sind, die Bedeutung haben, dass die betreffende Türe den Eingang in die Wohnung darstellt. Den im genannten Plan eingezeichneten Pfeilen in gelber Farbe vor den vormaligen Wohnungseingängen zu Top 13 und Top 14 und dem eingezeichneten roten Pfeil vor der neu errichteten Türe ist daher die Bedeutung zuzumessen, dass es sich dabei jeweils um den Wohnungseingang handelt (wobei der jeweilige Eingang zu Top 13 und Top 14 aufgrund seiner gelben Markierung aufgelassen wird); ein solches Verständnis erschließt sich im konkreten Fall auch daraus, dass im genannten Plan auch der als Bestand eingezeichnete Eingang zur Wohnung Top 15 mit einem derartigen Pfeil eingezeichnet ist. Damit stimmt schließlich auch überein, dass im genannten Plan in der Wand zwischen Gang und Vorraum der Wohnung Top 13-14 eine Brandschutztüre „T30“ projektiert ist; eine solche müsste nicht vorgesehen werden, wenn es sich bei der gegenständlichen Türe nicht um eine Wohnungseingangstüre handeln würde.

Auch aus der Angabe der Gesamtnutzfläche der vormaligen Wohnungen Top 13 und 14 im genannten Plan folgt, dass eine Wohnungszusammenlegung bzw. die Fortsetzung der bereits zuvor durch Errichtung eines Wanddurchbruches zwischen den straßenseitigen Zimmern (siehe dazu die Bauanzeige zur ZI. MA 37/5/02; diese Maßnahme wurde durch die Bauanzeige zur ZI. MA 37/3-2015-1 wieder rückgängig gemacht) erfolgten Wohnungszusammenlegung intendiert war.

Der Beschwerdeführer konnte in der öffentlichen mündlichen Verhandlung angesprochen auf die im zur ZI. MA 37/2/2006 vidierten Plan rot markierten Angaben und die Frage, warum eine Brandschutztüre projektiert wurde, keinen nachvollziehbaren Grund nennen, sondern berief sich darauf, dass der Planverfasser dies für notwendig erachtet habe.

Dass mit der Bauanzeige zur ZI. MA 37/2/2006 eine (bereits zuvor durch den Durchbruch der Wand zwischen den straßenseitigen Zimmern erfolgte) Zusammenlegung der vormaligen Wohnungen Top 13 und Top 14 fortgesetzt werden sollte, erschließt sich auch aus der Angabe „Top 13-14“ samt rot unterstrichener Gesamtflächenangabe der neuen Wohnung im dieser Bauanzeige zugrunde liegenden Einreichplan sowie aus der Beschreibung „Umbau der bestehenden Wohnung Top 13-14“ in der eingereichten Bauanzeige zur

ZI. MA 37/2/2006 sowie der Beschreibung des Bauvorhabens als „Wohnungszusammenlegung“ in der Bauanzeige zur ZI. MA 37/5/02 (Beilage ./4 und Beilage ./5).

Die konsentrierte Beseitigung des mit der Bauanzeige zur ZI MA 37/5/02 bewilligten Mauerdurchbruches zwischen den straßenseitigen Zimmern der ehemaligen Wohnungen Top 13 und Top 14 im Jahr 2015 folgt aus der mit Sichtvermerk vom 16.04.2015, ZI. MA 37/3-2015-1 vidierten diesbezüglichen Bauanzeige. In dem betreffenden Einreichplan sind abgesehen von der Wiederherstellung der Wand keine Änderungen rot oder gelb betreffend die Wohneinheit Top 13 und 14 dargestellt.

Der Umstand, dass im letztgenannten Plan abweichend vom festgestellten Konsens die durch Bauanzeige zur ZI. MA 37/2/2006 bewilligte Wand im Gang vor Top 13-14 samt Eingangstüre und der mit dieser Bauanzeige geschaffene Vorraum nicht dargestellt sind, wohl aber in grau bzw. schwarz die Türen zu Top 13 und Top 14, ist entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers für die Feststellung des baubehördlichen Konsenses nicht maßgeblich, da nach Maßgabe des § 3 der Bauplanverordnung nur rot bzw. gelb dargestellte Baumaßnahmen von einer Bewilligung bzw. Bauanzeige umfasst sind.

Die Nutzfläche der Wohnung Top 13-14 ergibt sich aus dem zur ZI. MA 37/2/2006 vidierten Plan.

3. Die Feststellungen betreffend die tatsächlich durchgeführten Baumaßnahmen und damit im Zusammenhang stehende Behörden- und Verwaltungsgerichtsentscheidungen folgen aus dem Akteninhalt, insbesondere aus dem akteninternen Vermerk, dass es sich bei der Bauanzeige zur ZI. MA 37/2/2006 um eine nachträgliche Bewilligung durch Bauanzeige handelt, aus der Fertigstellungsanzeige betreffend die zur ZI. MA 37/3-2015-1 protokollierte Bauanzeige (Verschließung des Mauerdurchbruches zwischen den straßenseitigen Zimmern) und der vorgelegten Bestätigung der F. BaugesmbH über das Verschließen des Mauerdurchbruches zwischen den straßenseitigen Zimmern von Top 13 und 14 sowie aus den Angaben des Beschwerdeführers in der öffentlichen mündlichen Verhandlung. Dass der mit Bescheid der belangten Behörde vom 16.9.1997, MA 37/4/97, bewilligte Einbau einer Toilette im Bereich der Wohnung Top 13 nicht durchgeführt wurde, folgt aus den diesbezüglichen Angaben des Beschwerdeführers in der öffentlichen mündlichen Verhandlung.

4. Die zivilrechtliche Verpflichtung des Beschwerdeführers, die im Gang vor Top 13 und 14 aufgestellte Wand samt Türe zu beseitigen, ergibt sich aus dem von ihm vorgelegten Urteil des Bezirksgerichtes E. vom 7.2.2011, ZI. ..., und dem vorgelegten, dieses Urteil bestätigenden Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 21.6.2011, ZI. Die festgestellte Entfernung dieser Wand samt Türe durch den Beschwerdeführer im Sommer 2011 folgt aus seinem Vorbringen sowie aus der vorgelegten Bestätigung der von ihm mit diesen Arbeiten beauftragten F. BaugesmbH. Dass der Beschwerdeführer diese Baumaßnahmen zunächst ohne Einbringung einer Bauanzeige durchführte, folgt aus seinem Vorbringen in der öffentlichen mündlichen Verhandlung und aus der im Behördenakt inliegenden Begründung seiner Bauanzeige vom 4.12.2019 im Schreiben vom 26.11.2019, in der er diesen Umstand darlegt.

5. Die Feststellungen betreffend den mit Bescheid vom 5.11.2019, ZI. MA 37/7-1, erlassenen Bauauftrag folgen aus dem Inhalt der bezughabenden Akten und wurden vom Beschwerdeführer in der öffentlichen mündlichen Verhandlung bestätigt.

6. Der festgestellte Inhalt der im vorliegenden Verfahren gegenständlichen Bauanzeige ergibt sich aus dem Einreichplan und dessen Erörterung in der öffentlichen mündlichen Verhandlung. In diesem Plan sind die Wand vor den Wohnungen Top 13 und 14 sowie die darin eingebaute Türe und die Widmung des dahinter liegenden Raumes als „Vorraum“ gelb und die Widmung ebendieses Raumteiles als „Gang“ rot dargestellt. Dass der vormalige Vorraum aufgelassen wird und in den Gang im Treppenhaus übergeht, folgt aus einer Zusammenschau der im Einreichplan sichtbar gemachten Änderungen mit dem im gegenständlichen Einreichplan und den in den weiteren genannten Bauanzeigen – in dieser Hinsicht übereinstimmend dargestellten – Bestand.

7. Die festgestellten Auswirkungen der nunmehr gegenständlichen Bauanzeige auf den bisherigen Konsens ergeben sich ebenfalls aus dem Einreichplan und dessen Erörterung in der öffentlichen mündlichen Verhandlung.

Dass durch die angezeigte Bauführung zwei Wohnungen entstehen, folgt aus dem Wegfall ihrer einzigen baulichen Verbindung, nämlich der gemeinsamen Außenwand zum Treppenhaus samt Eingangstüre und des gemeinsamen Vorraumes.

Dass der im zur Zl. MA 37/2/2006 vidierten Plan rot eingezeichnete Pfeil vor der Eingangstüre und die in ebendiesem Plan rot unterstrichene Bezeichnung „13-14“ im gegenständlichen Einreichplan gar nicht (auch nicht mit gelber Färbung) enthalten ist, kann nicht zu dem Ergebnis führen, dass die zusammengelegte Wohnung Top 13-14 als solche bestehen bleiben soll. So fällt mit dem Abbruch der Eingangstüre die Notwendigkeit ihrer Darstellung mit einem Pfeil unweigerlich weg und ist durch eine etwaige nach wie vor bewilligte Bezeichnung der Wohnungen als „13-14“ alleine noch kein gemeinsamer Wohnungsverband begründet, zumal durch den Wegfall der Wand samt Eingangstüre und Auflassung des Vorraumes keine bauliche Verbindung der Wohnungen Top 13 und Top 14 mehr besteht.

Die jeweilige Nutzfläche der Wohnungen Top 13 und 14 lässt sich aus der Darstellung des Bestandes im gegenständlichen Einreichplan feststellen; sie ist im Verfahren nicht strittig.

Die festgestellten Auswirkungen der angezeigten Baumaßnahmen auf konsentrierte Sanitäreinrichtungen folgen aus einer – in der öffentlichen mündlichen Verhandlung erörterten – Zusammenschau der gegenständlichen Bauanzeige mit dem unter Pkt. II.2. festgestellten Konsens.

Die Feststellungen betreffend die bauliche Beschaffenheit Eingangstüren zu den neu geschaffenen Wohnungen Top 13 und Top 14 folgen aus dem Vorbringen des Beschwerdeführers, das in dieser Hinsicht von der belangten Behörde nicht in Abrede gestellt wurde.

Die bauliche Beschaffenheit der Trennwände zwischen den Wohnungen Top 13 und Top 14 ergibt sich aus den von der belangten Behörde vorgelegten Berechnungen der Kompetenzstelle Brandschutz der belangten Behörde und dem Vorbringen des Beschwerdeführers in seinem Schriftsatz vom 5.9.2020. Den nachvollziehbaren Berechnungen der Kompetenzstelle Brandschutz ist der Beschwerdeführer insofern entgegengetreten als er für jenen Bereich der Wände, in dem aufgrund der Bauanzeige zur Zl. MA 37/3-2015-1 der zuvor errichtete Wanddurchbruch wieder verschlossen wurde, eine Bestätigung F. BaugesmbH vom 14.5.2012 vorlegte, wonach dieser Wanddurchbruch fachgerecht verschlossen wurde und in diesem Bereich ein festgestelltes Schalldämm-Maß von 69dB besteht. In Bezug auf den Schallschutz betreffend die übrigen Bereiche der Wände zwischen den Wohnungen Top 13 und Top 14 und in Bezug auf den Wärmeschutz dieser Wände insgesamt ist der Beschwerdeführer den Berechnungen der belangten Behörde nicht erfolgreich entgegengetreten. Das Vorbringen des Beschwerdeführers in seinem

Schriftsatz vom 5.9.2020 dahingehend, dass für die Berechnung des Wärme- und Schallschutzes auch der Verputz zu beachten sei, stützte er nicht durch Angaben, wie hoch die entsprechenden Werte bei Beachtung des Verputzes seien. Auch vor dem Hintergrund der Beweislastregel des § 88 Abs. 4 BO für Wien ist diesbezüglich den schlüssigen und nachvollziehbaren Berechnungen der belangten Behörde zu folgen. Vor dem Hintergrund des Ergebnisses der rechtlichen Beurteilung, brauchte die Frage, ob bei der Berechnung der Verputz zu beachten ist und welche Werte eine solche Beachtung ergeben würde, letztlich nicht festgestellt zu werden (siehe unten Pkt. IV.4.4.).

8. Der Zeitpunkt der Einbringung der vollständig belegten Bauanzeige und der Zeitpunkt der Zustellung des untersagenden Bescheides ergeben sich aus dem Akteninhalt, an dessen Richtigkeit und Vollständigkeit diesbezüglich kein Zweifel entstanden ist.

IV. Rechtliche Beurteilung

1. Für die vorliegende Entscheidung ist die folgende Rechtslage maßgeblich:

1.1. Gemäß § 62 Abs. 1 Z 4 der Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 idF LGBl. Nr. 71/2018, genügt eine Bauanzeige für alle sonstigen Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken (§ 60 Abs. 1 lit. c BO für Wien), die keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirken, nicht die Umwidmung von Wohnungen oder die Schaffung von Stellplätzen betreffen und keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen.

Ergibt die Prüfung der Angaben in Bauplänen, dass die zur Anzeige gebrachten Baumaßnahmen nicht den gesetzlichen Erfordernissen entsprechen oder einer Baubewilligung bedürfen, hat die Behörde gemäß § 62 Abs. 4 BO für Wien binnen sechs Wochen ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss einer Ausfertigung der Unterlagen zu untersagen. In diese Frist wird die Dauer eines Verfahrens zur Mängelbehebung gemäß § 13 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 – AVG, BGBl. Nr. 51/1991 idF 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.

1.2. Gemäß § 87 Abs. 3 BO für Wien sind Aufenthaltsräume Räume, die zum länger dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind (z.B. Wohn- und Schlafräume, Arbeitsräume, Unterrichtsräume).

1.3. Gemäß § 88 Abs. 1 BO für Wien müssen Bauwerke und alle ihre Teile so geplant und ausgeführt sein, dass sie unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit gebrauchstauglich sind und die in § 88 Abs. 2 BO für Wien angeführten bautechnischen Anforderungen erfüllen. Diese Anforderungen müssen entsprechend dem Stand der Technik bei vorhersehbaren Einwirkungen und bei normaler Instandhaltung über einen wirtschaftlich angemessenen Zeitraum erfüllt werden. Dabei sind Unterschiede hinsichtlich der Lage, der Größe und der Verwendung der Bauwerke zu berücksichtigen.

Gemäß § 88 Abs. 2 BO für Wien sind bautechnische Anforderungen an Bauwerke: Mechanische Festigkeit und Standsicherheit (§ 88 Abs. 2 Z 1 BO für Wien), Brandschutz (§ 88 Abs. 2 Z 2 BO für Wien), Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz (§ 88 Abs. 2 Z 3 BO für Wien), Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit (§ 88 Abs. 2 Z 4 BO für Wien), Schallschutz (§ 88 Abs. 2 Z 5 BO für Wien) und Energieeinsparung und Wärmeschutz (§ 88 Abs. 2 Z 6 BO für Wien).

Der Beweis, dass ein zu verwendender Baustoff oder Bauteil oder eine anzuwendende Bauart entsprechend dem Stand der Technik die Anforderungen nach § 88 Abs. 1-3 BO für Wien erfüllt, obliegt gemäß § 88 Abs. 4 BO für Wien dem Bauwerber.

1.4. Gemäß § 91 BO für Wien müssen Bauwerke so geplant und ausgeführt sein, dass der Gefährdung von Leben und Gesundheit von Personen durch Brand vorgebeugt sowie die Brandausbreitung wirksam eingeschränkt wird.

Gemäß § 93 Abs. 1 BO für Wien müssen Bauwerke so geplant und ausgeführt sein, dass bei einem Brand die Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb des Bauwerkes begrenzt wird.

1.5. Gemäß § 116 Abs. 1 BO für Wien müssen Bauwerke so geplant und ausgeführt sein, dass gesunde, normal empfindende Benutzer dieses oder eines unmittelbar anschließenden Bauwerkes nicht durch bei bestimmungsgemäßer Verwendung auftretenden Schall und Erschütterungen in ihrer Gesundheit gefährdet oder belästigt werden. Dabei sind der Verwendungszweck sowie die Lage des Bauwerkes und seiner Räume zu berücksichtigen. Nach § 116 Abs. 3 BO für Wien müssen alle Bauteile, insbesondere Außen- und Trennbauteile sowie

begehbare Flächen in Bauwerken, so geplant und ausgeführt sein, dass die Weiterleitung von Luft-, Tritt- und Körperschall so weit gedämmt wird, wie dies zur Erfüllung der Anforderungen des § 116 Abs. 1 BO für Wien erforderlich ist.

1.6. § 118 BO für Wien enthält Regelungen über die Energieeinsparung und den Wärmeschutz, wobei gemäß § 118 Abs. 4 BO für Wien für bestimmte Gebäude die Einhaltung bestimmter Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) ausreicht. Darunter fallen gemäß § 118 Abs. 4 Z 6 BO für Wien auch Gebäude, die Wohnungen enthalten, die nicht allen Anforderungen des § 119 BO für Wien entsprechen oder nicht den vollen Schallschutz oder Wärmeschutz für Aufenthaltsräume aufweisen müssen.

1.7. Gemäß § 119 Abs. 1 BO für Wien sind Wohngebäude Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend für Wohnzwecke bestimmt sind.

Nach § 119 Abs. 2 BO für Wien muss die Nutzfläche einer Wohnung mindestens 30 m² betragen. Jede Wohnung muss über mindestens eine Toilette und ein Bad im Wohnungsverband verfügen. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens eine Toilette in einem separaten Raum untergebracht werden.

1.8. Unter welchen Voraussetzungen die im 9. Teil der BO für Wien enthaltenen bautechnischen Vorschriften als eingehalten gelten, wird gemäß § 122 BO für Wien durch Verordnung der Landesregierung bestimmt.

Gemäß § 1 der Wiener Bautechnikverordnung 2020 – WBTV 2020, LGBl. Nr. 4/2020, wird den im 9. Teil der BO für Wien festgelegten bautechnischen Vorschriften entsprochen, wenn die in den Anlagen zur WBTV 2020 enthaltenen Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik, soweit in ihnen bautechnische Anforderungen geregelt werden, eingehalten werden. Ausgenommen ist Pkt. 2.1.5 der Anlage 11.

1.8.1. Nach Pkt. 5.1.3 der OIB-Richtlinie 2 „Brandschutz“, Ausgabe April 2019, (Anlage 5 zur WBTV 2020; im Folgenden: OIB-RL 2) sind zwischen Treppenhäusern und Gängen Türen gemäß Tabelle 2a, 2b bzw. 3 anzuordnen. Nach Pkt. 3.1. der Tabelle 2a der OIB-RL 2 müssen Türen in Wänden von Treppenhäusern zu Wohnungen, Betriebseinheiten sowie sonstigen Räumen in der Gebäudeklasse 2 die Brandschutzqualifikation EI₂30 aufweisen. Die Gebäudeklassen sind in der OIB-Richtlinie „Begriffsbestimmungen“, Ausgabe April 2019, (Anlage 2 zur WBTV 2020; im Folgenden OIB-RL „Begriffsbestimmungen“

näher definiert), wobei Gebäude der Gebäudeklasse 1 (für die die OIB-RL 2 keine Vorgaben betreffend die Wände zwischen Wohnungen und Treppenhäusern vorschreibt) solche sind, die u.a. aus nur zwei Wohnungen oder einer Betriebseinheit bestehen.

Nach Pkt. 12 der OIB-RL 2 sind bei Änderungen an bestehenden Bauwerken mit Auswirkungen auf bestehende Bauwerksteile für die bestehenden Bauwerksteile Abweichungen von den aktuellen Anforderungen dieser OIB-Richtlinie zulässig, wenn das ursprüngliche Anforderungsniveau des rechtmäßigen Bestandes nicht verschlechtert wird.

1.8.2. Nach Pkt. 2.2. der OIB-Richtlinie 3 „Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz“, Ausgabe April 2019, (Anlage 10 zur WBTV 2020; im Folgenden: OIB-RL 3) muss jede Wohnung im Wohnungsverband über eine Toilette, ein Waschbecken und eine Dusche oder Badewanne in zumindest einem Sanitärraum verfügen.

Nach Pkt. 14 der OIB-RL 3 sind bei Änderungen an bestehenden Bauwerken mit Auswirkungen auf bestehende Bauwerksteile für die bestehenden Bauwerksteile Abweichungen von den aktuellen Anforderungen dieser OIB-Richtlinie zulässig, wenn das ursprüngliche Anforderungsniveau des rechtmäßigen Bestandes nicht verschlechtert wird.

1.8.3. Nach Pkt. 2.3. Zeile 1 der OIB-Richtlinie 5 „Schallschutz“, Ausgabe April 2019, (Anlage 12 zur WBTV, im Folgenden: OIB-RL 5) sind Wände, Decken und Einbauten zwischen Räumen so zu bemessen, dass bedingt durch die Schallübertragung durch den Trennbauteil und die Schall-Längsleitung z.B. der flankierenden Bauteile im Fall von Wänden zwischen Aufenthaltsräumen und Aufenthaltsräumen anderer Nutzungseinheiten ohne Öffnungen ein Wert der bewerteten Standard-Schallpegeldifferenz von $55 D_{nT,w}$ [dB] nicht unterschritten wird.

Nach Pkt. 5 der OIB-RL 5 sind bei Änderungen an bestehenden Bauwerken mit Auswirkungen auf bestehende Bauwerksteile für die bestehenden Bauwerksteile Abweichungen von den aktuellen Anforderungen dieser OIB-Richtlinie zulässig, wenn das ursprüngliche Anforderungsniveau des rechtmäßigen Bestandes nicht verschlechtert wird.

1.8.4. Nach Pkt. 4.4.1. Zeile 5 OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“, Ausgabe April 2019, (Anlage 13 zur WBTV 2020; im Folgenden:

OIB-RL 6) darf bei Trennwänden zwischen Wohn- oder Betriebseinheiten oder konditionierten Treppenhäusern darf Wärmedurchgangskoeffizient von 1,30 W/m²K nicht überschritten werden.

1.9. Gemäß § 68. Abs. 1 BO für Wien sind Änderungen und Instandsetzungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden, Zubauten, durch die bloß rechtmäßig bestehende Räume vergrößert werden, sowie Umbauten in rechtmäßig bestehenden Gebäuden auch zu bewilligen, wenn sie eine Abweichung des Baubestandes von den Bestimmungen dieses Gesetzes mindern oder die Einhaltung dieser Bestimmungen einen unverhältnismäßigen Aufwand erforderte. Die Gründe, die für die Ausführung der Baumaßnahmen sprechen, sind mit den Gründen, die infolge der nicht vollständigen Einhaltung von Bestimmungen hinsichtlich des barrierefreien Bauens dagegen sprechen, abzuwägen. § 69 BO für Wien bleibt unberührt.

2. Vorauszuschicken ist, dass die Untersagung der gegenständlichen Bauführung durch den angefochtenen Bescheid innerhalb der sechswöchigen Frist des § 62 Abs. 4 BO für Wien erfolgte, zumal – wie festgestellt wurde – die Bauanzeige nach Durchführung eines Mängelbehebungsverfahrens nach § 13 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 – AVG, BGBl. Nr. 51/1991 idF BGBl. I Nr. 58/2018, am 19.12.2019 vollständig belegt und der Untersagungsbescheid dem Beschwerdeführer am 20.1.2020 zugestellt wurde.

3. Zunächst ist weiters festzuhalten, dass die Untersagung der Bauführung aus dem Grund, weil diese nach § 60 Abs. 1 lit. c BO für Wien bewilligungspflichtig wäre, nicht in Frage kommt.

So ist die angezeigte Baumaßnahme, auch wenn sie die Umwidmung bzw. Auflassung des vormaligen Vorraumes beinhaltet, nicht als Umwidmung der gegenständlichen Wohnung(en) iSd § 62 Abs. 1 Z 4 BO für Wien zu qualifizieren. Unabhängig davon, ob nun eine Wohnungstrennung im rechtlichen Sinne vorliegt oder nicht, erfolgt durch die Auflassung des Vorraumes keine Änderung der Widmung aller anderen Räume der Wohneinheit(en) Top 13 und Top 14. Die Räume dieser Wohneinheiten waren und sind weiterhin unstrittig zu Wohnzwecken gewidmet. Die Auflassung des eine Fläche von lediglich 3,68m² aufweisenden Vorraumes kann für sich betrachtet schon aufgrund der geringfügigen Größe des Raumes im Verhältnis zur Gesamtheit der Nutzflächen der Wohneinheiten Top 13 und 14 nicht als Umwidmung der Wohnung(en) insgesamt angesehen werden, da die Wohnung(en) als solche dadurch keinesfalls verloren geht bzw. gehen (vgl. idZ

VwGH 11.12.1990, 88/05/0264; 19.11.1996, 95/05/0180; 26.4.2000, 96/05/0133). Auch bei der Qualifikation der gegenständlichen Baumaßnahme als Wohnungsteilung (dazu unten Pkt. IV.4.) bestehen unstrittig weiterhin zwei Wohnungen.

Auch wird durch die angezeigte Baumaßnahme keine Stellplatzverpflichtung ausgelöst, zumal auch bei Qualifikation der angezeigten Baumaßnahme als Teilung einer Wohnung in zwei Wohnungen jeweils die Schwelle von 100m² Wohnnutzfläche des § 50 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes 2008 – WGarG 2008, LGBl. Nr. 34/2009 idF LGBl. Nr. 71/2018 (auch bei einer Gegenüberstellung gemäß § 50 Abs. 1a WGarG 2008) nicht erreicht wird (vgl. zur Rechtslage nach dem Wiener Garagengesetz 1957 VwGH 3.5.2011, 2009/05/0322).

Schließlich erfolgt durch die angezeigte Baumaßnahme unstrittig keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes.

4. Zu prüfen ist aber, ob die angezeigte Baumaßnahme von der belangten Behörde zurecht aus dem Grund versagt wurde, weil sie nicht den gesetzlichen Erfordernissen entspricht.

4.1. Im Verfahren ist nicht hervorgekommen, dass die angezeigten Baumaßnahmen (Abbruch der Wand zwischen Gang und bisherigem Vorraum der Wohnung Top 13-14 samt Türe und Auflassung des Vorraumes) isoliert betrachtet den Bestimmungen der BO für Wien widersprechen. Die belangte Behörde stützt die Versagung der gegenständlichen Bauführung vielmehr im Wesentlichen darauf, dass die angezeigten Baumaßnahmen die Schaffung zweier Wohnungen bewirken würden, die aus näher genannten Gründen den Bestimmungen der BO für Wien nicht entsprechen würden.

Zunächst ist daher zu beurteilen, ob die durch die gegenständliche Bauanzeige angezeigten Baumaßnahmen die Schaffung zweier Wohnungen bewirken.

4.1.1. Dabei ist vor dem Hintergrund des oben unter Pkt. II. festgestellten Sachverhaltes in einem ersten Schritt zu prüfen, ob vor der Einreichung der gegenständlichen Bauanzeige eine Zusammenlegung der vormaligen Wohnungen Top 13 und 14 erfolgte. Nur wenn nämlich überhaupt eine zusammengelegte Wohnung baubehördlich konsentiert ist, kann die gegenständliche Bauanzeige eine Trennung dieser Wohnung und Schaffung zweier (vor dem Hintergrund des derzeitigen Konsenses neuer) Wohnungen bewirken.

4.1.1.1. Der Begriff „Wohnung“ ist in der BO für Wien nicht definiert, wiewohl § 119 BO für Wien, insbesondere dessen Abs. 2, an Wohnungen bzw. an mehrere zusammenhängende Aufenthaltsräume iSd § 87 Abs. 3 BO für Wien (vgl. VwGH 12.12.2017, Ra 2016/05/0068) bestimmte rechtliche Anforderungen stellt. Die BO für Wien enthält lediglich eine Definition des Begriffes „Aufenthaltsraum“. Ein solcher ist gemäß § 87 Abs. 3 BO für Wien ein Raum, der zum länger dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt ist (z.B. Wohn- und Schlafräume, Arbeitsräume, Unterrichtsräume).

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist unter einer Wohnung ein baulich in sich abgeschlossener Teil eines Gebäudes zu verstehen, der Menschen zur Unterkunft und Haushaltsführung dient, wobei zum Wohnen neben der Möglichkeit des Aufenthaltes in der Freizeit auch die Möglichkeit zur Haushaltsführung, insbesondere die Möglichkeit, zu kochen, Kleidung, sowie Gebrauchsgegenstände etc. unterzubringen usw., gehört. Ist eine derartige selbstständige Wirtschaftsführung nicht möglich, so liegt keine Wohnung vor (VwGH 12.12.2017, Ra 2016/05/0068 unter Verweis auf VwGH 18.5.1995, 94/06/0115 zum Begriff der Wohnung nach der Vorarlberger Bautechnikverordnung und dem Vorarlberger Raumplanungsgesetzes). Damit inhaltlich im Wesentlichen übereinstimmend definiert die nach Maßgabe der WBTV 2020 anwendbare OIB-RL „Begriffsbestimmungen“ den Begriff „Wohnung“ als „Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen“.

Maßgeblich für das Vorliegen einer Wohnung ist demnach, dass mehrere Räume bzw. Aufenthaltsräume baulich so zusammenhängen, dass eine selbständige Haushaltsführung im genannten Sinn möglich ist (vgl. wiederum VwGH 12.12.2017, Ra 2016/05/0068).

4.1.1.2. Wie aus den Feststellungen zu ersehen ist, sind nach dem derzeitigen baubehördlichen Konsens – und nur davon ist auszugehen, nicht etwa von davon abweichenden faktischen Gegebenheiten – die beiden vormaligen Wohnungen Top 13 und 14 (seit der Beseitigung eines Mauerdurchbruches zwischen den straßenseitigen Zimmern durch die Bauanzeige zur ZI. MA 37/3-2015-1 ausschließlich) über einen Vorraum miteinander verbunden. Weiters weisen sie eine gemeinsame Eingangstüre auf, was sich daraus ergibt, dass die zur ZI. MA 37/2/2006 angezeigte Errichtung dieser Eingangstüre bewirkt, dass der

dahinter liegende gemeinsame Vorraum nur mehr über diese Türe betreten werden kann (siehe dazu im Detail oben Pkt. II.2.).

Der Raum, der die beiden vormaligen Wohnungen verbindet, wurde durch die Bauanzeige zur Zl. MA 37/2/2006 als Vorraum gewidmet. Unter einem „Vorraum“ kann nach allgemeinem Verständnis ein Bestandteil einer Wohnung verstanden werden, der dieser als Eingangsbereich dient. Im Hinblick auf diese Funktion ist auch ein Vorraum zum länger dauernden Aufenthalt von Personen iSd § 87 Abs. 3 BO für Wien bestimmt. Zwar könnte – wie der Beschwerdeführer vorbringt – einem als „Vorraum“ bezeichneten Raum u.U. auch ein anderer Zweck zukommen, wie etwa der Zugang zu mehreren selbständigen Wohnungen. In Zusammenhang mit der durch die letztgenannte Bauanzeige angezeigten Abgrenzung des Vorraumes von allgemein zugänglichen Teilen des Gebäudes durch Errichtung einer Trennwand im Treppenhaus und einer gemeinsamen Eingangstüre ist der gegenständliche Vorraum aber als Aufenthaltsraum iSd § 87 Abs. 3 BO für Wien zu qualifizieren.

Selbst wenn der gegenständliche Vorraum, wie der Beschwerdeführer vorbringt, lediglich den Zweck haben sollte, einen gemeinsamen Zugang zu den Wohnbereichen der vormaligen Wohnungen Top 13 und Top 14 darzustellen, stellt ebendieser Vorraum im Zusammenhang mit der gemeinsamen Eingangstüre jedenfalls eine bauliche Verbindung der beiden vormaligen Wohnungen Top 13 und Top 14 insofern dar, als eine selbständige im Sinne von eigenständige Haushaltsführung unter Ausschluss des Zuganges anderer Personen als der Haushaltsangehörigen ermöglicht wird. Denn aufgrund der Trennwand im Treppenhaus, der gemeinsamen Eingangstüre und des Vorraumes können die jeweiligen Aufenthaltsräume von Top 13 und 14 jeweils von einer Wohneinheit in die andere direkt erreicht werden, ohne dass dafür Teile des Gebäudes, die keine Aufenthaltsräume iSd § 87 Abs. 3 BO für Wien darstellen (konkret der Gang im Treppenhaus), betreten werden müssten. Wie der Vorraum von den Bewohnern tatsächlich verwendet wurde, ist in diesem Zusammenhang irrelevant, da es bei der Beurteilung des baurechtlichen Konsenses nicht auf die tatsächliche Verwendung, sondern nur die baurechtliche Widmung ankommt (vgl. idZ VwGH 23.5.2002, 2001/05/0752).

Die bauliche Verbindung der beiden vormaligen Wohnungen durch den gemeinsamen Vorraum und die Trennwand im Treppenhaus samt gemeinsamer Eingangstüre besteht auch unabhängig davon, ob die vom Beschwerdeführer ins

Treffen geführte Bewilligung der Änderung der Wohnungsbezeichnung erfolgte oder nicht (wiewohl darauf hinzuweisen ist, dass, wie oben unter Pkt. II.2. festgestellt wurde, sich die Bauanzeige zur Zl. MA 37/2/2006 auch auf die Wohnungsbezeichnung bezog).

Nach dem festgestellten baubehördlichen Konsens (im Detail oben Pkt. II.2.) stellen somit derzeit die Räume der vormaligen Wohnungen Top 13 und 14 über den gemeinsamen Vorraum und die gemeinsame Eingangstüre baulich einen in sich abgeschlossenen Teil des Gebäudes dar, der – in Anbetracht der unstrittigen Widmung der übrigen in Rede stehenden Räume als Aufenthaltsräume iSd § 87 Abs. 3 BO für Wien – den selbstständigen bzw. eigenständigen Gebrauch für Unterkunft, Haushaltsführung und Wirtschaftsführung ermöglicht. Diese Räume stellen daher eine einheitliche Wohnung iSd BO für Wien dar.

4.1.1.3. Entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers kann auch aus unterschiedlichen Darstellungen des Bestandes in den den genannten Bauanzeigen zugrundeliegenden Plänen nichts anderes folgen, da nach Maßgabe des § 3 der Bauplanverordnung nur rot bzw. gelb dargestellte Baumaßnahmen von einer Bewilligung bzw. Bauanzeige umfasst sind und die bloße Darstellung des Bestandes in den Plänen nichts darüber aussagt, ob der Bestand konsentiert ist (vgl. VwGH 11.5.2010, 2009/05/0252). Da die oben unter Pkt. II.2. festgestellten bewilligten Baumaßnahmen, wie ebenfalls festgestellt wurde, (mit Ausnahme des Einbaus einer Toilette in Top 13) voll ausgeführt wurden, ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes im Übrigen der konsensgemäße Zustand so zu bewerten ist, wie er dem Baubewilligungsbescheid, im konkreten Fall der Zusammenschau der unter Pkt. II.2. erörterten Bauanzeigen, entspricht (vgl. VwGH 12.10.1993, 93/05/0166).

Schließlich ändern auch weder der vom Beschwerdeführer ins Treffen geführte Beschluss des Verwaltungsgerichtes Wien vom 16.4.2015, ..., noch das vorgelegte Urteil des Obersten Gerichtshofes vom 26.8.2008, 5 Ob 38/08m, etwas an dieser Beurteilung. Mit dem genannten Beschluss des Verwaltungsgerichtes Wien wurde lediglich eine von der belangten Behörde auf § 13 Abs. 3 AVG gestützte Zurückweisung einer Bauanzeige behoben, ohne dass über die hier gegenständliche Frage der rechtlichen Qualifikation der durch die Bauanzeige zur Zl. MA 37/2/2006 erfolgten Baumaßnahmen als Wohnungszusammenlegung entschieden wurde. Das vorgelegte Urteil des Obersten Gerichtshofes wiederum betrifft ausschließlich die zivilrechtliche Frage der Subsumierung der

Zusammenlegung einer Wohnung, an der Wohnungseigentum begründet wurde, mit einer Wohnung, die im schlichten Miteigentum steht, unter § 16 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes bzw. die Möglichkeit der Ersetzung der zivilrechtlich notwendigen Zustimmung aller Miteigentümer zu einer solchen Maßnahme. Dass eine Zusammenlegung von Wohnungen, an denen einerseits Wohnungseigentum begründet wurde und die andererseits im schlichten Miteigentum stehen, baurechtlich nicht zulässig oder nicht möglich wäre, folgt aus diesem Urteil nicht.

In diesem Zusammenhang ist dem Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach zivilrechtlich zu keinem Zeitpunkt eine Wohnungszusammenlegung vorgenommen worden sei, auch entgegenzuhalten, dass im gegenständlichen Verfahren die Frage der zivilrechtlichen Zulässigkeit der Zusammenlegung einer Wohnung, an der Wohnungseigentum begründet wurde mit einer Wohnung, an der schlichtes Miteigentum besteht, irrelevant ist. Im vorliegenden Verfahren ist ausschließlich die Zulässigkeit der angezeigten Baumaßnahme in baurechtlicher Hinsicht zu beurteilen.

4.1.2. In einem zweiten Schritt ist zu prüfen, ob die zusammengelegte Wohnung durch die nunmehr angezeigte Bauführung in zwei Wohnungen getrennt wird. Angezeigt ist der Abbruch der Wand zwischen Treppenhaus und derzeitigem Vorraum der derzeitigen einheitlichen Wohnung Top 13-14 (dazu oben Pkt. II.2. sowie Pkt. 4.1.1.) samt Eingangstüre und die Auflassung des Vorraumes sowie dessen Umwidmung als Teil des Ganges angezeigt.

Ein gemeinsamer selbständiger Gebrauch der Aufenthaltsräume der Wohneinheiten Top 13 und Top 14 für Unterkunft, Haushaltsführung und Wirtschaftsführung ist nach Maßgabe der gegenständlichen Bauanzeige nicht mehr möglich (siehe dazu wiederum VwGH 12.12.2017, Ra 2016/05/0068 sowie die Ausführungen oben unter Pkt. IV.4.1.1.1.). Durch den Abbruch der Wand zwischen dem Treppenhaus und dem derzeit konsentierten Vorraum und der gemeinsamen Eingangstüre sowie durch die Auflassung des Vorraumes können die jeweiligen Aufenthaltsräume der Wohnungen Top 13 und 14 nämlich nicht mehr jeweils von einer Wohnung in die andere direkt erreicht werden, ohne dass dafür Teile des Gebäudes, die keine Aufenthaltsräume iSd § 87 Abs. 3 BO für Wien darstellen – konkret der Gang im Treppenhaus –, betreten werden müssten. Der aufgelassene Vorraum wird nach Maßgabe des Einreichplanes nicht mehr durch eine Wand abgegrenzt und geht in den restlichen Teil des – vor den nunmehrigen Wohnungseingangstüren liegenden – Ganges über, wodurch eine weitere

(gleichzeitige) Nutzung des vormaligen Vorraumes als Aufenthaltsraum einer Wohnung iSd § 87 Abs. 3 BO für Wien ausgeschlossen ist (vgl. idZ VwSlg. 8327 A/1972).

Seit dem Verschließen des Wanddurchbruches zwischen den straßenseitigen Zimmern durch die Bauanzeige zur Zl. MA 37/3-2015-1 (siehe dazu im Detail oben Pkt. II.2.) stellen aber der Vorraum und die gemeinsame Eingangstüre die einzige Verbindung dar, die aus den beiden früheren Wohnungen einen in sich abgeschlossenen Teil machen. Durch den Wegfall dieser baulichen Verbindung besteht kein gemeinsamer Wohnungsverband mehr. Folglich wird die derzeit konsentrierte Wohnung (wieder) in zwei getrennte Wohnungen geteilt.

Der Umstand, dass – wie festgestellt wurde – die Bezeichnung der Wohnungen als „13-14“ mit dem gegenständlichen Einreichplan nicht explizit aufgelassen wurde, führt für sich alleine nicht dazu, dass ein gemeinsamer Wohnungsverband nach wie vor besteht, zumal keinerlei bauliche Verbindung der Wohnungen Top 13 und Top 14 zueinander mehr besteht. Die Bezeichnung alleine kann nicht eine Verbindung zu einem gemeinsamen Wohnungsverband darstellen.

4.1.3. Als Zwischenergebnis ist daher festzuhalten, dass durch die gegenständliche Bauanzeige eine konsentrierte durch Wohnungszusammenlegung geschaffene Wohnung (wieder) getrennt und zwei Wohnungen geschaffen werden.

4.2. Zwar ist dem Beschwerdeführer zuzugestehen, dass die angezeigten Baumaßnahmen (Abbruch einer Wand und einer Türe, Auflassung des Vorraumes) isoliert betrachtet den Bestimmungen der BO für Wien nicht widersprechen.

Allerdings knüpft die BO für Wien an die geplante Unterteilung von Wohnhäusern in einzelne Wohnungen eine ganze Reihe rechtlicher Folgerungen und stellt an die einzelnen Wohnungen eine Anzahl von Anforderungen (siehe nur § 119 BO für Wien), die erfüllt sein müssen, damit die für das Gebäude vorgesehene Unterteilung in diese Wohneinheiten baurechtlich zulässig ist. Folglich sind Wohnungszusammenlegungen nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes in keinem Fall bewilligungsfrei (siehe nur die auch im Hinblick auf die Notwendigkeit einer Bauanzeige nach wie vor gültigen Erwägungen in VwSlg. 8327 A/1972).

Nichts anderes kann umgekehrt für Wohnungstrennungen gelten. Würde im Fall einer Wohnungstrennung durch geringfügige Baumaßnahmen, wie etwa den Abbruch einer Trennwand im Inneren des Gebäudes, in Anwendung des § 62

Abs. 2 Z 4 BO für Wien die angezeigte Baumaßnahme isoliert ins Auge gefasst werden, ohne auch deren Auswirkungen auf die Unterteilung des Gebäudes in einzelne Wohnungen auf ihre Übereinstimmung mit den baurechtlichen Vorgaben zu überprüfen, würde dies eine Aushöhlung der Anforderungen, die die BO für Wien an Wohnungen stellt, und damit der dadurch zu schützenden öffentlichen Interessen, bewirken.

Da durch die gegenständlich angezeigte Bauführung aus einer einheitlichen Wohnung zwei Wohnungen geschaffen werden (siehe im Detail Pkt. IV.4.1. und Pkt. II.2.), sind die Vorgaben, die die BO für Wien an Wohnungen knüpft, in Bezug auf ebendiese Wohnungen einzuhalten und bei deren Nichterfüllung der baurechtliche Konsens für die Wohnungstrennung zu versagen (vgl. idZ wiederum VwGH 12.12.2017, Ra 2016/05/0068).

Daran vermag auch das Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach die Wohnungen Top 13 und Top 14 vor der zur ZI. MA 37/2/2006 vidierten Bauanzeige dem (damaligen) Konsens entsprachen, nichts zu ändern. Dass die vor der Bauanzeige zur ZI. MA 37/2/2006 bestehenden zwei Wohnungen in ihrer damaligen Ausführung baubehördlich konsentiert gewesen sein mögen, ändert nämlich nichts daran, dass durch die Zusammenlegung der Wohnungen durch die zur ZI. MA 37/2/2006 angezeigte Bauführung (siehe im Detail oben Pkt. II.2. und Pkt. IV.4.1.1.) ein etwaiger vormaliger Konsens untergegangen ist und ein neuer Konsens geschaffen wurde. Von einem baubehördlich geschaffenen Konsens kann aber nur unter Einhaltung der derzeit gültigen baurechtlichen Bestimmungen wieder abgewichen werden. Andernfalls wäre im Ergebnis etwa, wie der vorliegende Sachverhalt zeigt, die Teilung einer den baurechtlichen Vorgaben entsprechenden Wohnung in zwei „Substandard“-Wohnungen zulässig. Eine Rückführung zu einem vormals bestehenden Konsens unter Nichteinhaltung derzeit in Geltung stehender baurechtlicher Vorgaben sieht die BO für Wien, wie die belangte Behörde in diesem Zusammenhang zurecht vorbringt, sohin nur im Rahmen des § 68 BO für Wien vor (dazu unten Pkt. 4.3.).

4.2.1. Die belangte Behörde stützt die Untersagung der gegenständlichen Bauführung zunächst auf die mangelnde Qualifikation der nunmehrigen Eingangstüren zu den Wohnungen Top 13 und 14 als Brandschutztüren.

4.2.1.1. Auch wenn die mit der gegenständlichen Bauanzeige angezeigten Baumaßnahmen die bauliche Beschaffenheit dieser Türen nicht verändern, folgt

aus dem Abbruch der bisherigen gemeinsamen Eingangstüre und der Auflassung des Vorraumes aber unweigerlich eine Nutzungsänderung dieser Türen.

Dies ist in der Entfernung der nach dem derzeitigen Konsens (nach Maßgabe der Bauanzeige zur ZI. MA 37/2/2006) vorgesehenen bisherigen Wohnungseingangstüre zur Wohnung Top 13-14 und in der Auflassung des nach dem derzeitigen Konsens bestehenden Vorraumes begründet. Mit der genannten Bauanzeige wurde eine neue Eingangstüre geschaffen. Durch den Wegfall der baulichen Verbindung der beiden vormaligen Wohnungen über den Vorraum und die gemeinsame Eingangstüre werden die Türen, die vom (nunmehrigen) Gang in die jeweiligen Wohnungen Top 13 und Top 14 führen, somit (wieder) zu „Türen zu Wohnungen“ und die diese Türen umschließenden Wände (wieder) zu „Wänden von Treppenhäusern“ iSd Pkt. 3.1. der Tabelle 2a der – aufgrund von § 122 BO für Wien iVm § 1 WBTv 2020 maßgeblichen – OIB-RL 2 (siehe auch § 88 Abs. 2 Z 2 iVm §§ 91 und 93 BO für Wien).

Dass im Einreichplan die Eingangstüren zu den Wohnungen Top 13 und Top 14 nicht farblich dargestellt sind, ändert daran nichts, zumal sich die Änderung der Qualifikation der Eingangstüren zu Top 13 und Top 14 bereits unmittelbar aus der – im Plan farblich dargestellten – Beseitigung der bisherigen Wohnungseingangstüre und der Auflassung des Vorraumes ergibt.

Mit der zur ZI. MA 37/2/2006 angezeigten Bauführung ist im Übrigen auch ein etwaiger früherer baubehördlicher Konsens betreffend die Verwendung der zu Top 13 und Top 14 führenden Türen als Eingangstüren zu Wohnungen untergegangen.

Mit der Bauanzeige zur ZI. MA 37/2/2006 wurde als Wohnungseingangstüre der Wohnung Top 13-14 eine Türe mit der Brandschutzqualität T30 projektiert. Aufgrund des nunmehrigen Abbruchs dieser Brandschutztüre durch die im vorliegenden Verfahren angezeigte Bauführung, sind die dahinterliegenden, nunmehr Eingangstüren zu den Wohnungen Top 13 und Top 14 darstellenden, Türen an den Anforderungen der OIB-RL 2 zu messen. An solche „Türen zu Wohnungen“ stellt Pkt. 3.1. der Tabelle 2a der OIB-RL die Anforderung (mindestens) die Brandschutzqualifikation EI₂₃₀ aufzuweisen (näher oben Pkt. IV.1.8.1.).

4.2.1.2. Zwar sind gemäß Pkt. 12 der OIB-RL 2 bei Änderungen an bestehenden Bauwerken mit Auswirkungen auf bestehende Bauwerksteile für die bestehenden Bauwerksteile Abweichungen von den aktuellen Anforderungen

dieser OIB-RL zulässig, wenn das ursprüngliche Anforderungsniveau des rechtmäßigen Bestandes nicht verschlechtert wird.

Entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers kann die mangelnde Brandschutzqualifikation der nach Maßgabe der gegenständlichen Bauanzeige nunmehr als Wohnungseingangstüren genutzten Türen zu Top 13 und 14 aber nicht auf die genannte Bestimmung gestützt werden.

Dem Beschwerdeführer ist zuzugestehen, dass die bauliche Ausführung dieser Türen durch die angezeigte Bauführung nicht unmittelbar verändert wird. Die angezeigte Bauführung verändert aber deren Funktion. Sie stellen nunmehr, wie dargelegt, Türen zu Wohnungen bzw. Türen in Wänden von Treppenhäusern dar.

Aufgrund der nach Maßgabe des der Bauanzeige zur ZI. MA 37/2/2006 zugrundeliegenden Plans projektierten Wohnungseingangstüre mit der Brandschutzqualität T30 ist diese Brandschutzqualität der Wohnungseingangstüre derzeit konsentiert. Folglich ist als ursprüngliches Anforderungsniveau des rechtmäßigen Bestandes im Sinne des Pkt. 12 der OIB-RL 2 das Bestehen einer Wohnungseingangstüre mit Brandschutzqualifikation T30 anzusehen. Durch die angezeigte Bauführung wird dieses Anforderungsniveau unstrittig verschlechtert, da die beiden nunmehrigen Wohnungseingangstüren keine Brandschutzqualifikation aufweisen.

Eine Subsumtion der angezeigten Bauführung unter den Ausnahmetatbestand des Pkt. 12 der OIB-RL 2 ist daher zu verneinen. Es ist davon auszugehen, dass dieser auf Fälle abzielt, in denen bloß mittelbare Auswirkungen einer baulichen Maßnahme auf bestehende Bauteile vorliegen, nicht jedoch Fälle, in denen, wie im vorliegenden, unmittelbar aufgrund der angezeigten Baumaßnahme (Abriss der bisherigen Eingangstüre und Auflassung des Ganges) Änderungen der Qualifikation einer Türe als Wohnungseingangstüre vorgenommen werden, sodass das konsentierte brandschutztechnische Anforderungsniveau unterschritten wird.

4.2.1.3. Dass die in Rede stehenden Eingangstüren zu den Wohnungen Top 13 und Top 14 die von der OIB-RL 2 geforderte Brandschutzqualifikation nicht aufweisen, ist im Verfahren unstrittig, wobei hier zugunsten des Beschwerdeführers von der Mindestqualifikation EI₂₃₀ ausgegangen wird (siehe näher Pkt. IV.1.8.1).

4.2.2. Die angezeigte Baumaßnahme widerspricht auch den Vorgaben des § 119 Abs. 2 BO für Wien, wonach in jeder einzelnen Wohnung (deren Bewohnern)

mindestens eine Toilette und ein Bad im selben (eigenen) Wohnungsverband zur Verfügung stehen muss (vgl. VwGH 12.12.2017, Ra 2016/05/0068).

4.2.2.1. Aus dem festgestellten derzeitigen baubehördlichen Konsens folgt, dass aufgrund der nunmehr angezeigten Trennung der durch die Bauanzeige zur ZI. MA 37/2/2006 zusammengelegten Wohnung zwar in der Wohnung Top 14, nicht jedoch in der Wohnung Top 13 eine Toilette projektiert ist (siehe oben Pkt. II.7.).

Dass der Wanddurchbruch zwischen der Wohnung Top 14 und der (Gang-)Toilette aufgrund eines zivilgerichtlichen Urteils faktisch wieder verschlossen wurde, ändert nichts daran, dass die Beseitigung des Wanddurchbruches nicht durch eine Baubewilligung oder nichtuntersagte Bauanzeige baubehördlich bewilligt wurde. Nach derzeitigem Konsens besteht im Wohnungsverband von Top 14 somit eine Toilette. Am festgestellten Konsens ändert eine davon abweichende Darstellung im Einreichplan als Bestand nichts (vgl. nur. VwGH 15.6.2004, 2003/05/0224, wonach eine nicht beanstandete vom Konsens abweichende Darstellung als Bestand, den Konsens nicht ändert).

Im Wohnungsverband von Top 13 wurde zwar der Einbau einer Toilette durch Bescheid der belangten Behörde 16.9.1997, MA 37/4/97, bewilligt bzw. die entsprechende Bauanzeige zur Kenntnis genommen. Wie festgestellt wurde (oben Pkt. II.3.), wurde von dieser Bewilligung in Bezug auf den Einbau einer Toilette aber bislang kein Gebrauch gemacht. Sie ist folglich gemäß § 74 Abs. 1 BO für Wien (auch in seiner Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 41/2005) erloschen. Somit fehlt nach derzeitigem Konsens im Fall der Durchführung der gegenständlich angezeigten Baumaßnahme in der Wohnung Top 13 eine Toilette.

4.2.2.2. Weiters ist, wie den Feststellungen zu entnehmen ist (siehe oben Pkt. II.7.), im Wohnungsverband von Top 14 kein Bad vorgesehen.

4.2.2.3. Zwar sieht Pkt. 14 der OIB-RL 3 vor, dass bei Änderungen an bestehenden Bauwerken mit Auswirkungen auf bestehende Bauwerksteile für die bestehenden Bauwerksteile Abweichungen von den aktuellen Anforderungen dieser OIB-RL zulässig sind, wenn das ursprüngliche Anforderungsniveau des rechtmäßigen Bestandes nicht verschlechtert wird.

Diese Ausnahme kann aber nicht zu einem Absehen von den sich unmittelbar aus § 119 Abs. 2 BO für Wien ergebenden Anforderungen an Wohnungen in Bezug auf Toiletten und Bäder führen. So ist § 119 Abs. 2 BO für Wien im Hinblick auf die

dort normierten Anforderungen als gegenüber § 122 BO für Wien speziellere Norm anzusehen. § 122 BO für Wien ist dahingehend auszulegen, dass durch die WBTV 2020 (und damit durch die nach deren § 1 anwendbaren OIB-Richtlinien) die im 9. Teil der BO für Wien normierten Vorschriften präzisiert werden. § 122 BO für Wien und § 1 WBTV ist hingegen nicht der Inhalt zu unterstellen, dass durch eine in OIB-Richtlinien enthaltene Norm eine Abweichung der eindeutigen und präzisen Vorgaben des § 119 Abs. 2 BO für Wien in Bezug auf Toiletten und Bäder erfolgen darf. Eine Abweichung der Vorgaben des § 119 Abs. 2 BO für Wien kann vielmehr nur unter den Voraussetzungen des § 68 Abs. 1 BO für Wien bewilligt werden (dazu unten Pkt. 4.3.).

Im Übrigen würde aber, ebenso wie in Bezug auf die Beschaffenheit der Eingangstüren (dazu oben Pkt. IV.4.2.1.2.), die Anwendbarkeit der Ausnahmebestimmung des Pkt. 14 der OIB-RL 3 schon daran scheitern, dass das Anforderungsniveau des derzeitigen Bestandes – in der Wohnung Top 13-14 sind sowohl eine Toilette als auch ein Bad projektiert – durch die angezeigte Bauführung verschlechtert wird.

4.2.3. Die angezeigte Bauführung entspricht somit schon aus den unter Pkt. IV.4.2.1. und Pkt. IV.4.2.2. genannten Gründen nicht den gesetzlichen Erfordernissen.

4.3. Entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers können die unter Pkt. IV.4.2. erörterten Abweichungen der angezeigten Bauführung von gesetzlichen Erfordernissen auch nicht gemäß § 68 Abs. 1 BO für Wien einer Ausnahme zugeführt werden.

Zunächst führen die Abweichungen nicht dazu, dass bestehende Abweichungen von den Vorgaben der BO für Wien vermindert werden. Vielmehr ist nach dem festgestellten derzeitigen Konsens (siehe oben Pkt. II.2.) eine Wohnungseingangstüre mit Brandschutzqualifikation vorgesehen und verfügt die zusammengelegte Wohnung sowohl über ein Bad als auch über eine Toilette im Wohnungsverband. Durch die Trennung der Wohnung in zwei separate Wohnungen wird von diesem Standard abgegangen.

Weiters kann nicht davon gesprochen werden, dass die Einhaltung der Bestimmungen der OIB-RL 2 hinsichtlich der Eingangstüren sowie der Vorgaben des § 119 Abs. 2 BO für Wien einen unverhältnismäßigen Nachteil erforderte.

Bei Beachtung des konkreten Bauvorhabens als Maßstab (VwGH 4.11.2016, 2013/05/0219) und bei restriktiver Auslegung des § 68 BO für Wien als Ausnahmebestimmung (vgl. VwGH 10.10.2006, 2005/05/0021) kann weder in technischer noch in wirtschaftlicher Hinsicht von einem unverhältnismäßigen Nachteil bei Einhaltung der in Rede stehenden baurechtlichen Vorgaben gesprochen werden:

Die in technischer Sicht isoliert betrachtet geringfügige Baumaßnahme hat, wie erörtert wurde, zur unmittelbaren Konsequenz, dass zwei Wohnungen geschaffen werden. Vor dem Hintergrund der Bedeutung der Anforderungen des § 119 Abs. 2 BO für Wien an den hygienischen Standard, den Wohnungen vorweisen sollen, und der in der Sicherheit für die Gesundheit begründeten Anforderungen an den Brandschutz nach der OIB-RL 2 ist der Einbau einer Toilette bzw. eines Bades sowie von Brandschutztüren weder technisch noch wirtschaftlich unverhältnismäßig, wobei diesem Aufwand nicht isoliert die technische Durchführung des Abbruchs der in Rede stehenden Wand und der Eingangstüre gegenüber zu stellen ist, sondern die angezeigten Maßnahmen insgesamt, die – auch durch Auflassung des Vorraumes – zur Schaffung zweier Wohnungen führen.

Auch die vom Beschwerdeführer vorgebrachten zivilrechtlichen Verpflichtungen zum Abriss der gegenständlichen Wand samt Eingangstüre im Treppenhaus vermögen keine Unverhältnismäßigkeit der Einhaltung der Bestimmungen der BO für Wien betreffend Brandschutz und Vorhandensein einer Toilette bzw. eines Bades im Wohnungsverband darzutun. Abgesehen davon, dass zivilrechtliche Verpflichtungen alleine eine Unverhältnismäßigkeit iSd § 68 Abs. 1 BO für Wien nicht zu begründen vermögen, betreffen diese zivilrechtlichen Verpflichtungen, soweit ersichtlich, die Beschaffenheit der Eingangstüren nicht und verbieten dem Beschwerdeführer, soweit ersichtlich, nicht den Einbau von Toilette oder Bad innerhalb des jeweiligen Wohnungsverbandes. Mit dem im gegenständlichen Verfahren angefochtenen Bescheid wird dem Beschwerdeführer auch keineswegs aufgetragen, einen bestimmten früheren Zustand wiederherzustellen; vielmehr wird eine angezeigte Bauführung untersagt.

4.4. Bei diesem Ergebnis kann dahingestellt bleiben, ob die von der belangten Behörde weiters ins Treffen geführten Mängel (Fehlen einer Kochgelegenheit und fehlender Wärme- und Schallschutz zwischen den Wohnungen Top 13 und Top 14) überhaupt den Vorgaben der BO für Wien widersprechen (dazu, dass das Fehlen

einer Kochgelegenheit § 119 BO für Wien nicht widerspricht siehe nur *Moritz, BauO für Wien*⁶ [2019] Anm. zu § 119 Abs. 2).

Wie aus den Feststellungen zu ersehen ist (Pkt. II.7.), entsprechen der Wärmedurchgangskoeffizient und die Überschreitung der bewerteten Standard-Schallpegeldifferenz durch das bewertete Schalldämm-Maß der Wände zwischen den Wohnungen Top 13 und Top 14 (bei Nichtberücksichtigung des Verputzes) nicht durchgehend den Werten nach Pkt. 4.4.1. Zeile 5 der OIB-RL 6 bzw. von Pkt. 2.3. Zeile 1 der OIB-RL 5.

Was den Wärmeschutz betrifft, ist allerdings fraglich, ob die angezeigte Bauführung diesen überhaupt verändert. Dies wäre nur der Fall, wenn die Wand zwischen der derzeit konsentierten Wohnung Top 13-14 und der dieser benachbarten Wohnung den Anforderungen der OIB-RL 5 entspricht.

Weiters ist fraglich, ob die angezeigte Bauführung hinsichtlich des Schallschutzes unter die Ausnahmebestimmung von Pkt. 5 der OIB-RL 6 fällt, wonach bei Änderungen an bestehenden Bauwerken mit Auswirkungen auf bestehende Bauwerksteile für die bestehenden Bauwerksteile Abweichungen von den aktuellen Anforderungen dieser OIB-Richtlinie zulässig sind, wenn das ursprüngliche Anforderungsniveau des rechtmäßigen Bestandes nicht verschlechtert wird. Nur wenn die derzeit konsentierete Wand zwischen der derzeit konsentierten Wohnung Top 13-14 zur benachbarten Wohnung den Anforderungen der OIB-RL 6 betreffend den Schallschutz entspricht, würde das Anforderungsniveau des rechtmäßigen Bestandes durch die nunmehr angezeigte Bauführung verschlechtert werden.

Angesichts der Widersprüche der angezeigten Bauführung gegen die unter Pkt. IV.4.2.1. und Pkt. IV.4.2.2 genannten Bestimmungen, die auch keiner Ausnahme nach § 68 Abs. 1 BO für Wien zugeführt werden können (siehe oben Pkt. IV.4.3.), musste die Beschaffenheit der Wand zwischen der derzeit konsentierten Wohnung Top 13-14 zur benachbarten Wohnung aber nicht festgestellt werden, da es auf die Einhaltung der Wärme- und Schallschutzbestimmungen im Ergebnis nicht ankommt. Folglich erübrigt sich diesbezüglich auch eine Prüfung der Voraussetzungen des § 68 Abs. 1 BO für Wien.

5. Im Ergebnis war die angezeigte Bauführung schon aufgrund der aufgezeigten Widersprüche zu den Vorgaben der OIB-RL 2 (Brandschutz) betreffend die Eingangstüren zu den Wohnungen Top 13 und Top 14 und des § 119

Abs. 2 BO für Wien in Bezug auf das Vorhandensein einer Toilette und eines Bades im Verband einer Wohnung zu versagen.

6. Bei der Korrektur des Spruches des angefochtenen Bescheides handelt es sich um eine Präzisierung der Beschreibung der untersagten Bauführung hinsichtlich der Auflassung des Ganges, die zu keiner Überschreitung der Sache des Verfahrens, deren äußerste Grenze der Spruch des angefochtenen Bescheides darstellt (siehe nur VwGH 20.12.2017, Ra 2017/12/0028), führt. Der Spruch des angefochtenen Bescheides bezieht sich nämlich ausdrücklich auf den zu seinem Bestandteil erklärten Einreichplan (in dem die Auflassung des Vorraumes angezeigt ist). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist ein Bauvorhaben zudem grundsätzlich ein unteilbares Ganzes, das nur als solches von der Behörde bewilligt oder abgelehnt werden kann. Die Baubehörde hat daher über das Parteibegehren, wie es sich aus dem Ansuchen, den Plänen und der Baubeschreibung ergibt, abzusprechen; nur im Fall der Trennbarkeit des eingereichten Bauvorhabens ist ein Abspruch nur über einen Teil des eingereichten Bauvorhabens denkbar (siehe nur etwa VwGH 28.9.2010, 2007/05/0287). Die Auflassung des Ganges und der Abbruch der Wand im Treppenhaus samt Wohnungseingangstüre sind als untrennbar verbunden anzusehen, da bei Abbruch der Wand samt Wohnungseingangstüre ohne Umwidmung und Auflassung des Vorraumes ein nicht begrenzter als Vorraum gewidmeten Raum(teil) entstehen würde. Folglich verbietet sich eine Auslegung des Spruches des angefochtenen Bescheides dahingehend, dass etwa nur über den Abbruch der Wand samt Eingangstüre, nicht jedoch über die Auflassung des Vorraumes abgesprochen worden wäre.

7. 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 (insbesondere oben unter Pkt. IV.4.1. und IV.4.2. zitierten) Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Begriff der Wohnung sowie zu den Anforderungen, die die BO für Wien an Wohnungen stellt, ab noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Die Beurteilung der Frage, ob durch die gegenständlich angezeigte Bauführung eine Trennung einer Wohnung in zwei Wohnungen erfolgt, betrifft im Übrigen hauptsächlich Fragen der Beweiswürdigung, denen jedoch regelmäßig als nicht

über den Einzelfall hinausreichend keine grundsätzliche Bedeutung im Sinn von Art. 133 Abs. 4 B-VG zukommt (vgl. etwa VwGH 18.8.2017, Ra 2017/11/0218). 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 Eingabengebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten.

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. 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.

Verwaltungsgericht Wien

Dr.ⁱⁿ Melina Oswald, LL.M.