



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-111/024/16794/2020-10
A. GmbH

Wien, 29.09.2021

Geschäftsabteilung: VGW-R

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Fekete-Wimmer über die Beschwerde der A. GmbH gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, vom 17.11.2020, ZI. MA37/...-2014-120, mit welchem gemäß § 74 Abs. 2 Bauordnung für Wien (BO für Wien), das Ansuchen um Fristverlängerung für die Vollendung der bewilligten Errichtung eines Wohngebäudes abgewiesen wurde, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung zu Recht erkannt:

- I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt.
- II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

1.1. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde gemäß § 74 Abs. 2 Bauordnung für Wien das Ansuchen um Verlängerung der Bauvollendungsfrist der mit Bescheid vom 4.12.2012, BOB-.../12 bewilligten Errichtung eines Wohngebäudes auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft abgewiesen. Begründet wurde dieser

Bescheid damit, dass eine Nachfrist zur Bauvollendung nicht gewährt habe werden können, da öffentliche Rücksichten entgegenstünden. Weiters wurde im Bescheid ausgeführt, dass seit dem 22.5.2017 kein Baufortschritt erfolgt sei.

1.2. In der dagegen rechtzeitig erhobenen Beschwerde wird ausgeführt, dass nicht angeführt sei, welche öffentlichen Rücksichten einer Verlängerung entgegenstünden. Des Weiteren sei nun ein neuer Bauführer benannt worden. Die im Dezember 2016 begonnene Bauführung sei aufgrund wirtschaftlicher Einschränkungen und Streitigkeiten der ausführenden Baufirma unterbrochen worden. Der in weiterer Folge erfolgte Verkauf der Errichtungsgesellschaften habe zwar die Grundlage für die Wiederaufnahme der Bautätigkeit gelegt, jedoch habe aufgrund der Covid-Pandemie der Weiterbau nicht so rasch wie geplant erfolgen können und werde sich die Fertigstellung weiter verzögern.

1.3. In der öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien wurde Beweis erhoben durch Einsicht in vorgelegte Verwaltungsakt und den Gerichtsakt. Um hinsichtlich eines allfälligen Vorbringens der Beschwerdeführerin im Rahmen der mündlichen Verhandlung, dass mittlerweile ein Baufortschritt erfolgt sei, einen allfällig notwendigen aktuellen Informationsstand in der mündlichen Verhandlung parat zu haben (Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt des Erkenntnisses), wurde die belangte Behörde aus Gründen der Verfahrensökonomie ersucht, zeitnahe vor der Verhandlung vorsichtshalber einen weiteren Ortsaugenschein über den Baufortschritt durchzuführen. Ein diesbezüglicher neuerlicher Aktenvermerk samt Lichtbildern über den Baufortschritt vom 29.6.2021 wurde zum Gerichtsakt genommen. Dieser war Aktenvermerk war jedoch hinfällig, da die Beschwerdeführerin seit Beschwerdeerhebung ohnehin kein Vorbringen dahingehend erstattet hat, dass seit Erlassung des angefochtenen Bescheides ein Baufortschritt stattgefunden hat und sich das Vorhaben mittlerweile in einem Stadium befindet, das über den Rohbau hinausgeht. Auch in der Beschwerde selbst wurde kein diesbezügliches Vorbringen erstattet. Die Beschwerdeführerin ist zu dieser Verhandlung trotz ordnungsgemäß zugestellter Ladung nicht erschienen. Der diesbezügliche Rückschein befindet sich im Gerichtsakt; auch die Firmenanschrift der Beschwerdeführerin ist unverändert.

II. Feststellungen

2.1. Der als Rohbau errichtete Wohnbau, hinsichtlich dessen um eine Verlängerung der Bauvollendungsfrist angesucht wurde, wurde mit Bescheid vom 4.12.2012 bewilligt. Am 28.11.2016 wurde eine Baubeginnsanzeige erstattet, welche von der Behörde mit 5.12.2016 zur Kenntnis genommen wurde. Am 22.5.2017 erfolgte ein Ortsaugenschein der belangten Behörde, bei welchem mittels Fotos dokumentiert wurde, dass der Rohbau steht. Mit Schreiben vom 29.4.2019 wurde die belangte Behörde seitens des zuständigen Bauführers darüber informiert, dass die Bauführung hinsichtlich der projektgegenständlichen Liegenschaft zurückgelegt wurde. Nach Aufforderung vom 7.5.2019 richtete die Beschwerdeführerin am 26.5.2019 ein Schreiben an die belangte Behörde, in welchem sie dieser mitteilte, dass beim gegenständlichen Bauvorhaben derzeit keine Bautätigkeit stattfindet. Die Bekanntgabe eines neuen Bauführers werde in Kürze erfolgen. Mit Schreiben vom 18.9.2020, sohin vor Ablauf der Bauvollendungsfrist, wurde um Verlängerung der Bauvollendungsfrist mit der Begründung ersucht, dass die im November 2016 begonnene Bauführung aufgrund wirtschaftlicher Einschränkungen nach Herstellung des Rohbaus kurzzeitig unterbrochen worden sei. Aufgrund der Covid-Pandemie habe der Weiterbau nicht so rasch wie geplant erfolgen können und werde sich die Fertigstellung weiter verzögern. Am 10.11.2020 fand ein neuerlicher Ortsaugenschein auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft statt, bei welchem festgestellt wurde, dass seit 22.5.2017 keine weiteren Baufortschritte erfolgt sind. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 17.11.2020 wurde der Antrag der Beschwerdeführerin abgewiesen.

2.2. Erst im Dezember 2020 wurde seitens der Beschwerdeführerin ein Bauführer (zivilrechtlich) beauftragt. Dieser wurde der Behörde jedoch nicht angezeigt (sh § 124 Abs. 1 Bauordnung für Wien).

2.3. Es erfolgte zwischen dem 22.05.2017 und dem 10.11.2020 keinerlei Baufortschritt. Darüber hinaus sind auch bis zum Zeitpunkt der Verhandlung keine weiteren Baufortschritte erfolgt.

2.4. Die äußere Kontur einschließlich der Dachkonstruktion des Wohngebäudes ist errichtet. Es fehlen jedoch nicht nur Innen- und Fassadenverputz, sondern auch die Fenster.

III. Beweiswürdigung

3.1. Die Feststellung zu Punkt 2.1. ergibt sich aus dem im Rahmen der mündlichen Verhandlung erörterten Behördenakt.

3.2. Die Feststellung in Punkt 2.2., dass ein Bauführer erst im Dezember 2020 (zivilrechtlich) beauftragt wurde, ergibt sich aus dem Beschwerdevorbringen, es werde „nun“ ein Bauführer beauftragt. Die Feststellung, dass dieser nicht bei der Behörde angezeigt wurde, ergibt sich ebenfalls aus dem Behördenakt sowie aus der Aussage der Behördenvertreterin im Rahmen der mündlichen Verhandlung.

3.3. Die Feststellung zu Punkt 2.3. ergibt sich aus dem von der Behörde am 10.11.2020 angefertigten Aktenvermerk. Die ergänzende Feststellung zum Baufortschritt im Zeitpunkt der Verhandlung ergibt sich aus dem Umstand, dass die Beschwerdeführerin gar nicht vorgebracht hat, der diesbezügliche Sachverhalt habe sich nachträglich geändert und es sei seit dem 10.11.2020 ein Baufortschritt erfolgt. Es kann schon allein auf Grund des Behördenakts (Ortsaugenschein vom 10.11.2020) und Zusammenschau mit dem Beschwerdevorbringen zu Grunde gelegt werden, dass auch bis zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung kein Baufortschritt erfolgt ist. Der Vollständigkeit halber wird jedoch auf den zeitnahe vor der mündlichen Verhandlung, nämlich am 29.06.2021, erstellten Aktenvermerk der belangten Behörde verwiesen.

IV. Rechtliche Beurteilung

4.1. Gemäß § 74 Abs. 1 Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 idF LGBl. 61/2020, werden Baubewilligungen unwirksam, wenn nicht binnen 4 Jahren, vom Tage ihrer Rechtskraft gerechnet, mit der Bauführung begonnen oder der Bau nicht innerhalb von 4 Jahren nach Baubeginn vollendet wird. Gemäß § 74 Abs. 2 Bauordnung für Wien kann in begründeten Ausnahmefällen die Bauvollendungsfrist verlängert werden, wenn öffentliche Rücksichten nicht

entgegenstehen. Um die Verlängerung der Frist ist vor ihrem Ablauf der Behörde schriftlich anzusuchen. Durch die rechtzeitige Einbringung des Ansuchens wird der Ablauf der Frist bis zur Entscheidung gehemmt.

4.2. Da sich das Wohngebäude erst im Stadium eines Rohbaus befindet (Fehlen des Innen- und Fassadenverputzes sowie insbesondere der Fenster) kann nicht von einer Fertigstellung des Gebäudes gesprochen werden (VwGH 30.05.2000, 96/05/0188).

4.3. Der Beschwerdeführer hat rechtzeitig um die Verlängerung der Bauvollendungsfrist angesucht.

4.4. Die Bauvollendungsfrist darf gemäß § 74 Abs. 2 Bauordnung für Wien jedoch nur dann verlängert werden, wenn ein begründeter Ausnahmefall vorliegt und wenn öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen. Bei der Entscheidung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung (VwGH 18.11.2014, Ro 2014/05/0002).

4.5. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Baubeginnsfrist, welche auf die Bauvollendungsfrist übertragbar ist, liegt ein solcher Ausnahmefall nur dann vor, wenn durch eine untypische Entwicklung, entgegen bestehende Erfahrungen, Hindernisse eintreten, die den fristgerechten Baubeginn verzögern. Begründet ist der Ausnahmefall, wenn der Bauwerber dargetut, dass trotz zumutbarer Bemühungen solche nicht zu erwartenden Hindernisse aufgetreten sind (VwGH 06.03.1984, 83/05/0179).

4.6. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichts Wien rechtfertigt der Wechsel der Eigentümerschaft des Bauführers nicht ein jahrelanges Untätigbleiben (kein Baufortschritt zwischen 22.5.2017 und dem Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien), zumal die Baubewilligung selbst auf Grund ihrer dinglichen Wirkung bei einem Eigentümerwechsel hinsichtlich der projektgegenständlichen Liegenschaft aufrecht bleibt.

4.7. Auch das Zurücklegen der Bauführerschaft 29.4.2019 rechtfertigt nicht das Untätigbleiben zwischen 22.5.2017 und dem Zurücklegen der Bauführerschaft am 29.4.2019. Was den Zeitraum zwischen 29.04.2019 und der Bescheiderlassung

betrifft, hat die Beschwerdeführerin nicht vorgebracht, dass es ihr trotz zumutbarer Bemühungen nicht möglich gewesen sei, einen neuen Bauführer zu beauftragen und diesen auch der Behörde anzuzeigen. Es wurde schlussendlich erst im Dezember 2020 ein neuer Bauführer (zivilrechtlich) beauftragt. Zudem wurde dieser der Behörde gar nicht angezeigt. Es sind auch seit diesem Zeitpunkt keinerlei Baufortschritte erfolgt. Weiters wurde seitens der Bauwerberin auch nicht dargetan, dass allfällige Konflikte mit dem Bauführer gehörig, auch unter Anrufung eines ordentlichen Gerichtes, betrieben wurden (sh etwa VwGH 24.05.1976, 2264/74).

4.8. Auch die seitens des Bauwerbers pauschal vorgebrachten wirtschaftlichen Schwierigkeiten stellen nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes keinen Ausnahmefall dar: Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt es bei der Beurteilung des Vorliegens von „wichtigen Gründen“ auf die konkreten Umstände des Einzelfalles an. Sind ernstliche Vorbereitungen der Finanzierung weder vor dem Bewilligungsansuchen noch während des Fristenlaufes unternommen worden, liegt kein wichtiger Grund vor, der einen Anspruch auf Fristverlängerung begründet (VwGH 24.05.1976, 2264/74). Die Bauwerberin hat nicht dargetan, dass ernstliche Vorbereitungen der Finanzierung unternommen worden sind, sondern bloß pauschal auf wirtschaftliche Schwierigkeiten verwiesen. Die pauschal vorgebrachten wirtschaftlichen Schwierigkeiten legen vielmehr nahe, dass die Bauwerberin und nunmehrige Beschwerdeführerin ihr Bauprojekt von Anfang an mit zu wenig Kapital ausgestattet hatte.

4.9. Insofern die Beschwerdeführerin vorbringt, die Covid-Pandemie habe einen weiteren Baufortschritt verhindert, ist auszuführen, dass erst im Dezember 2020 – sohin nach bzw. kurz vor Ablauf der Bauvollendungsfrist (bei Außerachtlassung der Fortlaufshemmung) – ein neuer Bauführer beauftragt wurde, welcher im Übrigen gar nicht bei der Behörde angezeigt wurde, und vorher gar nicht weitergebaut hätte werden dürfen. Der mangelnde Baufortschritt innerhalb der vierjährigen Bauvollendungsfrist ist nicht auf die Covid-Pandemie zurückzuführen.

4.10. Dem Antrag auf Verlängerung der Bauvollendungsfrist war daher schon deshalb nicht stattzugeben, weil kein Ausnahmegrund vorliegt.

4.11. Doch selbst wenn ein oder mehrere Ausnahmegründe vorlägen, sprechen im konkreten Fall auch öffentliche Interessen gegen die Verlängerung der Bauvollendungsfrist:

4.12. Zum einen besteht ein öffentliches Interesse daran, dass möglichst kein Bau errichtet werden soll, der den aktuellen Bauvorschriften widerspricht (sh VwGH 19.11.2014, Ro 2014/05/0002 zur NÖ Bauordnung). Der verfahrensgegenständliche Wohnbau wurde noch auf Grund der alten Rechtslage, wonach Dachgauben mit Ausnahmegewilligung das Drittel der Gebäudefront überschreiten dürfen, bewilligt (§ 81 Abs. 6 BO für Wien in der zum Zeitpunkt des Bewilligungsbescheides geltenden Fassung). Vor diesem Hintergrund liegt die beantragte Verlängerung der Bauvollendungsfrist nicht im öffentlichen Interesse und würde den Intentionen des Gesetzgebers zuwiderlaufen.

4.13. Zudem besteht ein öffentliches Interesse daran, Störungen des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes sowie Gefährdungen durch nicht vollendete Rohbauten zu vermeiden (sh dazu 17.12.2019, Ra 2019/06/0089).

4.14. Schließlich ist festzuhalten, dass angesichts des Baustillstands vom 22.05.2017 bis zum Tag der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien nicht zu erwarten ist, dass der Bau innerhalb einer angemessenen Nachfrist vollendet wird (VwGH 19.11.2014, Ro 2014/05/0002).

4.15. Nachdem, wie oben dargestellt, nicht davon ausgegangen werden kann, dass das verfahrensgegenständliche Gebäude innerhalb einer Frist, die in einem vertretbaren Verhältnis zur gesetzlich vorgesehenen Bauvollendungsfrist steht, fertiggestellt werden kann, würde selbst bei Vorliegen eines Ausnahmefalls (was vom Verwaltungsgericht Wien verneint würde) das öffentliche Interessen an der zeitgerechten Fertigstellung von bewilligten Bauwerken im vorliegenden Fall überwiegen, weshalb die beantragte Verlängerung spruchgemäß zu versagen war.

4.16. 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 Eingabengebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten.

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

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.ⁱⁿ Fekete-Wimmer