



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38610
Telefax: (+43 1) 4000 99 38610
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/067/322/2021-12
Ing. A. B.

Wien, am 16.03.2021

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

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Grois über die Beschwerde des Herrn Ing. B. A., Wien, E.-gasse, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, vom 26.11.2020, GZ MA37/1-2020-10, mit welchem gemäß § 134 Abs. 5 der Bauordnung für Wien (BO für Wien) iVm § 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG) festgestellt wurde, dass dem antragstellenden Herrn Ing. B. A. betreffend der baubehördlichen Genehmigung von Bauführungen auf der Liegenschaft in Wien, C.-gasse ..., EZ ..., KG D., mit Bauanzeige vom 20.08.2020, GZ MA 37/2-2020-1, keine Parteistellung zukommt

(mitbeteiligte Partei: Herr F. G.),

zu Recht e r k a n n t:

1. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes – VwGVG wird der Beschwerde Folge gegeben und festgestellt, dass dem Beschwerdeführer gemäß § 134 Abs. 3 Bauordnung für Wien in Verbindung mit § 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 Parteistellung in dem von der mitbeteiligten Partei mit Eingabe vom 20.08.2020 beim Magistrat der Stadt Wien mit Bauanzeige eingeleiteten Verfahren zu den im Einreichplan näher dargestellten Bauvorhaben, protokolliert zu GZ MA 37/2-2020-1, zukommt.

2. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Abs. 1 des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985 – VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 des Bundes-Verfassungsgesetzes – B-VG unzulässig.

BEGRÜNDUNG

I.1. Der Beschwerdeführer ist grundbücherlicher Miteigentümer der Liegenschaft EZ ..., KG D., mit der Liegenschaftsadresse Wien, H.-straße/C.-gasse

2.1. Mit Eingabe vom 20.08.2020, protokolliert zu GZ MA 37/2-2020-1, erstattete die mitbeteiligte Partei eine Bauanzeige gemäß § 62 BO für Wien für diverse bauliche Änderungen, Portalansicht, auf der Liegenschaft EZ ..., KG D., mit der Liegenschaftsadresse Wien, C.-gasse .../4. Der Eingabe ist ein Schreiben des Planverfassers angeschlossen, worin darauf hingewiesen wurde, dass das Projekt bereits von ihm mit dem Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 19, Herrn DI K., vorbesprochen worden sei und „in Form einer Bauanzeige ok“ sei.

Die belangte Behörde ersuchte mit Schreiben vom 25.08.2020 die Magistratsabteilung 19 unter Anschluss des Einreichplanes um die Begutachtung im Sinne des § 85 BO für Wien sowie um Stellungnahme, dass durch die Bauführung – im Sinne des § 62 BO für Wien – keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks bewirkt werde.

Die so ersuchte Magistratsabteilung 19 nahm mit Schreiben vom 02.09.2020 zur Bauanzeige dahingehenden Stellung, dass das bestehende Geschäftsportal abgebrochen und vergrößert werden solle. Weil in der näheren Umgebung bereits ähnlich gestaltete Geschäftsportale vorhanden seien, werde durch das Bauvorhaben das örtliche Stadtbild im Sinne des Paragraphen 85 BO für Wien weder gestört noch beeinträchtigt.

In weiterer Folge liegt dazu im Akt der belangten Behörde zu GZ MA 37/2-2020-1 ein Aktenvermerk vom 09.09.2020 ein, worin zusammengefasst vermerkt ist, dass die Bauanzeige im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 60 Abs. 2 BO für Wien geprüft worden sei und kein Untersagungsgrund vorläge. Der auf die Bauanzeige Bezug habende Einreichplan ist mit Sichtvermerk der belangten Behörde vom 09.09.2020 versehen, auf welchem vermerkt ist, dass das

Bauvorhaben als gemäß § 70 BO für Wien bewilligt gilt. Die auf die Bauanzeige Bezug habende Fertigstellungsanzeige vom 24.12.2020 langte bei der belangten Behörde am 29.12.2020 ein.

2.2. Ausweislich des im Akt einliegenden, mit amtlichen Sichtvermerk versehenen Einreichplanes zur genannten Bauanzeige ist auf der Liegenschaft EZ ..., KG D., mit der Liegenschaftsadresse C.-gasse .../4, Wien, im Erdgeschoss bei der Küche des Lokals Top 4 hin zum Hofbereich die Neuerrichtung einer Tür zum Hofbereich statt des bislang dort situierten Fensters projektiert und andererseits im Portalbereich der Straßenfront zur H.-straße hin der Abbruch von zwei Fenstern und einer Türe und die Neuerrichtung einerseits einer faltbaren Glastür und andererseits einer elektrischen Schiebetür projektiert.

Der Bestand der abzubrechenden Bauteile ist im Einreichplan derart dargestellt, dass bei einer Frontlänge von 7,25 m und einer Höhe von 4,10 m mittig eine Glastüre — deren Länge kotenmäßig nicht ausgewiesen ist, gemessen 1,5 m beträgt — errichtet ist. Linker und rechter Hand von dieser Glastüre sind beginnend auf einer Höhe von 68 cm (ausgehend vom Gehsteigniveau) bis auf eine Höhe von 2,27 m reichend zwei Fenster vorhanden, die jeweils (wiederum kotenmäßig nicht ausgewiesen) gemessen eine Länge von 1,1 m aufweisen.

Das neu zu errichtende Portal ist im Einreichplan derart dargestellt: Vor dem Lokal Top 4 ist linkerhand 30 cm zunächst abgerückt eine Gesamtglaskonstruktion (zunächst Alu-Fixverglasung auf eine Länge von 2,90 m und daran rechter Hand unmittelbar anschließend eine elektrische Schiebetür VSG Glas auf eine Länge von 1,10 m) auf eine Länge von 4 m und eine Gesamthöhe von 2,95 m anschließend an das Gehsteigniveau projektiert. Rechter Hand und in Abstand von 30 cm anschließend ist eine weitere Glaskonstruktion (faltbare Glastür) auf eine Gesamtlänge von 1,78 m und Gesamthöhe von 2,95 m wiederum anschließend an das Gehsteigniveau projektiert.

3.1. Mit Eingabe vom 15.10.2020 an die belangte Behörde wies der rechtsfreundlich vertretene (nunmehrige) Beschwerdeführer darauf hin, dass aufgrund der Umbauarbeiten im Geschäftslokal 4 in seiner Wohnung erhebliche Risse entstanden seien. Weil er befürchtete, dass sein Eigentum erheblich gefährdet werde, beantragte er ausdrücklich eine Überprüfung der Baustelle.

Im Akt der belangten Behörde liegt dazu ein Aktenvermerk vom 27.10.2020 ein, in welchem vermerkt ist, dass Risse in der Wohnung Top 19-20 festgestellt

wurden, welche vermutlich aufgrund der Umbauarbeiten im Erdgeschoss Top 4 entstanden sind.

3.2. Der Beschwerdeführer beantragte mit Eingabe vom 05.11.2020 Akteneinsicht und wies darauf hin, dass er am 22.10.2020 erstmalig mit der Tatsache konfrontiert worden sei, dass es für das gegenständliche Bauvorhaben kein Ansuchen um Baubewilligung im Sinne des § 60 BO für Wien, sondern lediglich eine Bauanzeige im Sinne des § 62 BO für Wien gebe. Im selben Schreiben wies er darauf hin, dass die Voraussetzung für eine Bauanzeige gemäß § 62 BO für Wien nicht vorläge. Umbauarbeiten erfolgten im Innenbereich des Geschäftslokals und an der Außenseite des Gebäudes. Die Voraussetzung des § 62 Abs. 1 Z 4 BO für Wien sei nicht erfüllt, weil eine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks bewirkt werde, zumal für beinahe die gesamte Außenfront des Geschäftslokals 4 eine Glasfront vorgesehen sei und — unter Verweis auf die Erläuterung zur Gesetzesnovelle — folglich keine Veränderung von Fenstern im geringfügigen Ausmaß (wenigen Zentimetern) vorläge. Dadurch werde das äußere Gesamtbild des Gebäudes wesentlich verändert. Für eine derartige Baumaßnahme wäre ein Baubewilligungsverfahren mit Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich gewesen – der Beschwerdeführer habe jedoch eine solche Zustimmung nicht erteilt, sondern sogar ausdrücklich verweigert. Ein Baubewilligungsbescheid seien zu keinem Zeitpunkt übermittelt worden.

Unter einem beantragte der nunmehrige Beschwerdeführer die nachträgliche Zustellung des verfahrenseinleitenden Antrages sowie des Baubewilligungsbescheides und die daraus folgenden Rechtsschutzmöglichkeiten auszuschöpfen.

Zudem beantragte er die Feststellung, dass ihm im gegenständlichen Bauverfahren Parteistellung zukomme.

Die belangte Behörde übermittelte den nunmehrigen Beschwerdeführer eine Abschrift des Aktes.

Mit E-Mail vom 24.11.2020 an die belangte Behörde wies der Rechtsvertreter des nunmehrigen Beschwerdeführers darauf hin, dass über seinen Antrag auf Parteistellung vom 05.11.2020 bislang noch nicht bescheidmäßig abgesprochen wurde.

4. Mit dem nunmehr beschwerdegegenständlichen Bescheid vom 26.11.2020, GZ MA37/1-2020-10, wurde festgestellt, dass dem Beschwerdeführer keine Parteistellung zukommt. Spruch und Begründung lauten wie folgt:

„Antrag auf Parteienstellung

B E S C H E I D

Gemäß § 134 Abs. 5 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG) wird festgestellt, dass dem Antragsteller Herrn Ing. B. A., vertreten durch RA, betreffend der baubehördlichen Genehmigung von Bauführungen auf der Liegenschaft Wien, C.-gasse ONr. ..., EZ ... der Kat.-Gem. D., mit Bauanzeige vom 20.8.2020, Zl. MA 37/2-2020-1, keine Parteistellung zukommt.

B e g r ü n d u n g

Gemäß § 134 Abs. 5 BO ist im Verfahren gemäß § 62 BO für Wien (Bauanzeige) der Antragssteller (Bauwerber) Partei und es wird festgestellt, dass in dem gegenständlichen Bauanzeigeverfahren den antragstellenden Miteigentümer/innen der Liegenschaften keine Parteistellung zukommt.“

5.1. Dagegen erhob der anwaltlich vertretene Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde und führte darin aus:

„Beschwerde gemäß Art 130 Abs 1 Z 1 iVm 132 Abs 1 Z 1 B-VG

In umseits bezeichneter Verwaltungssache gibt der Beschwerdeführer bekannt, Herrn Rechtsanwalt Dr. L. mit seiner rechtsfreundlichen Vertretung beauftragt und bevollmächtigt zu haben und beruft sich dieser auf die erteilte Vollmacht.

Durch seinen ausgewiesenen Vertreter erhebt der Beschwerdeführer gegen die Nichtuntersagung gemäß § 70 BO für Wien der MA 37 Baupolizei, ..., GZ MA37/3-2020-1, gegen die Nichtuntersagung gemäß § 70 BO für Wien der MA 37 Baupolizei, ..., GZ MA37/2-2020-1 sowie gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Wien MA 37 - Baupolizei, ..., vom 26.11.2020, GZ MA 37/1-2020-10, dem Beschwerdeführer zugestellt am 30.11.2020, binnen offener Frist

BESCHWERDE

an das Verwaltungsgericht Wien und führt dazu aus:

Der Beschwerdeführer übergangene Partei.

1. Zulässigkeit der Beschwerde und Sachverhalt

1.1. Der Beschwerdeführer ist Wohnungseigentümer der Liegenschaft C.-gasse .../H.-straße, Top 19 - 20, Wien (EZ ..., KG D., BG D.). Im Erdgeschoß der Liegenschaft befinden sich Geschäftslokale; im Geschäftslokal 4 werden Umbauarbeiten durchgeführt. Die Wohnung des Beschwerdeführers befindet sich im Stock oberhalb des Geschäftslokals 4.

Bei gesetzeskonformer rechtlicher Beurteilung durch die belangte Behörde hätte der Beschwerdeführer gem § 134 Abs 5 BO für Wien Parteistellung als Miteigentümer der Liegenschaft.

1.2. Mit Bauanzeige vom 14.07.2020 zu GZ MA37/3-2020-1 beehrte der Bauwerber F. G., wohnhaft in Wien, M. (Mieter des Geschäftslokales 4) diverse bauliche Umbauarbeiten im Erdgeschoß sowie Kellergeschoß der Liegenschaft C.-gasse .../4, Wien. Die belangte Behörde untersagte die Bauführung nicht und gilt diese gemäß § 70 BO für Wien als bewilligt. Dieser „Bescheid“ wurde gegenüber dem Beschwerdeführer nicht erlassen und auch nicht zugestellt.

1.3. Ebenso beehrte derselbe Bauwerber mit verfahrensgegenständlicher Bauanzeige vom 20.08.2020 zu GZ MA37/2/2020-1 diverse bauliche Änderungen im Bestand sowie Portaltausch der Liegenschaft C.-gasse .../4, Wien. Der Bauwerber zeigte das Bauverfahren unrichtigerweise mittels Bauanzeige gemäß § 62 Abs 1 Z 4 BO für Wien an. Auch diese Bauführung wurde von der belangten Behörde nicht untersagt und gilt dieses ebenfalls gemäß § 70 BO für Wien als bewilligt. Dieser „Bescheid“ wurde gegenüber dem Beschwerdeführer weder erlassen noch zugestellt.

- 1.4. Von diesem Vorhaben und dem Bauanzeigeverfahren iSd § 62 BO erfuhr der Beschwerdeführer erstmalig bei einer Begehung der Baustelle mit dem zuständigen Behördenvertreter Herr P. am 22.10.2020, die aufgrund massiver Rissbildung in der Wohnung des Beschwerdeführers durchgeführt wurde. Sogleich beantragte der Beschwerdeführer Akteneinsicht gemäß § 17 AVG und Zuerkennung der, erhob Einwendungen gegen das Bauvorhaben und brachte vor, dass für das Bauvorhaben richtigerweise ein Baubewilligungsverfahren gemäß § 60 BO für Wien durchzuführen ist. Die Übermittlung des Bauaktes erfolgte auf elektronischem Wege am 11.11.2020.
- 1.5. Nach telefonischer Urgenz am 10.11.2020 auf Bearbeitung des Antrages vom 22.10.2020 erließ die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid vom 26.11.2020 und verneinte die Parteistellung des Beschwerdeführers unter Anführung einer neuen Geschäftszahl, nämlich MA37/4-2020-1. Sie begründete sie dies damit, dass gemäß § 134 Abs 5 BO für Wien im Verfahren gemäß § 62 BO für Wien den Miteigentümern der Liegenschaften keine Parteistellung zukomme. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, binnen offener Frist eingebrachte Beschwerde.
- 1.6. Für gegenständliches Bauvorhaben wurde die Außenmauer der Liegenschaft zum Teil abgetragen. Die bestehende Außentüre und die jeweils daneben befindlichen Fenster des Geschäftslokals wurden gänzlich entfernt und durch riesige „Schaufenster“ bzw. Glasfronten ersetzt. Fast die gesamte Außenmauer des Geschäftslokals 4 besteht nunmehr aus Glas. Dadurch wurde das äußere Ansehen bedeutend verändert.
- Im hinteren Bereich des Geschäftslokales wurden zudem bestehende Glasbausteine durch eine Glastüre ersetzt. Dies ermöglicht nunmehr auch einen Zugang zum Geschäftslokal vom Innenhof aus. Zudem wurde die Außenmauer für ein Lüftungsrohr an der Innenhofseite geöffnet und wurde dieses bereits eingesetzt. Das massive Lüftungsrohr verläuft an der Außenmauer des Gebäudes entlang. Dieses soll augenscheinlich dem Betrieb eines Restaurants dienen.
- (Zudem wird der Beschwerdeführer durch den Einbau des Lüftungsrohres für das entstehende Restaurant einer starken Geruchsbelästigung (Fett, Küchendunst) ausgesetzt und wird dieser Umstand im Betriebsanlagengenehmigungsverfahren zu thematisieren sein.)

Sämtliche Bauvorhaben des Bauwerbers nehmen Allgemeinteile der Liegenschaft in Anspruch. Der Beschwerdeführer erteilte dazu keine Zustimmung, er verweigerte diese sogar ausdrücklich auf Aufforderung. Die Umbauarbeiten haben bereits jetzt das Eigentum der Miteigentümer der Liegenschaft, insbesondere auch des Beschwerdeführers, maßgeblich nachteilig beeinträchtigt, zumal das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes wesentlich verändert wurde. Die Bauführung hat zudem massiven Einfluss auf die Festigkeit und Statik des Gesamtgebäudes. Die Wohnung Top 19/20 des Beschwerdeführers weist unter anderem erhebliche Risse, bröckelnder Verputz von der Wand sowie verzogene Türstöcke auf. Die erfolgten Umbauarbeiten wirken sich nachweislich statisch (negativ) auf die Festigkeit des gesamten Gebäudes aus.

Im Zuge der Begehung vom 22.10.2020 kam überdies hervor, dass mit der Bauführung bereits vor Bewilligung (Nichtuntersagung) begonnen wurde und bis zum Zeitpunkt der Begehung vom 22.10.2020 von der Bauwerberin kein baurechtlicher Geschäftsführer namhaft gemacht wurde. Ein Blick in das Gewerbeinformationssystem Austria, GISA-Zahl ..., offenbart, warum: So verfügte der mit der Bauanzeige und Baudurchführung beauftragte Baumeister Ing. R. nicht durchgehend über eine aufrechte Gewerbeberechtigung.

2. Beschwerdegründe

2.1. Rechtswidrigkeit infolge unrichtiger rechtlicher Beurteilung

Das gegenständliche Bauverfahren wurde mit Bauanzeige vom 20.08.2020 zu GZ MA37/2/2020-1 eingeleitet. Die Art der Bauführung stützt sich auf § 62 Abs 1 Z 4 BO für Wien. Der Magistrat der Stadt Wien MA 37 Baupolizei, ..., „bewilligte“ dieses Bauvorhaben gemäß § 70 BO. Es erfolgte fälschlicherweise keine rechtskräftige Untersagung der Bauführung.

§ 62 BO für Wien bestimmt (auszugsweise):

„(1) Eine Bauanzeige genügt für (...)

4. alle sonstigen Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken (§ 60 Abs. 1 lit. c), 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.

(4) Ergibt die Prüfung der Angaben in Bauplänen, dass die zur Anzeige gebrachten Baumaßnahmen nicht den gesetzlichen Erfordernissen entsprechen oder eine Baubewilligung bedürfen, hat die Behörde binnen sechs Wochen ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss der Baupläne zu untersagen. (...)

Eine Bauanzeige nach § 62 Abs 1 Z 4 BO für Wien ist nur dann ausreichend, wenn sonstige Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken vorliegen, die gerade keiner Baubewilligung gemäß § 60 Abs 1 lit c BO für Wien bedürfen.

§ 60 BO für Wien bestimmt (auszugsweise):

„(1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken: (...)

c) Änderungen oder Instandsetzungen von Bauwerken, wenn diese von Einfluss auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn sind oder durch sie das äußere Ansehen oder die Raumeinteilung geändert wird, sowie jede Änderung der bewilligten Raumwidmungen oder des bewilligten Fassungsraumes eines Bauwerks; im Falle einer Änderung der Verwendung von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen die rechtmäßig bestehende Benützung der Aufenthaltsräume als Wohnungen oder Betriebseinheiten im gesamten Gebäude, sofern diese unter Berücksichtigung der beantragten Änderung nicht ausdrücklich als Wohnungen oder Betriebseinheiten bereits gewidmet sind. (...)

Die belangte Behörde verkennt die geltende Rechtslage gänzlich. Wie bereits ausgeführt, wurde die Außenfront der Liegenschaft durch die Bauführung gravierend verändert. Statt einer einfachen Eingangstüre und seitlich angebrachter Fenster befindet sich nunmehr bis zum Boden eine Glasfront in der Breite des Geschäftslokals. Auch das Lüftungsrohr in den Innenhof und die neu vorhandene Türe in den Innenhof führten zu einer Änderung der Außenfassade. Das äußere Erscheinungsbild hat sich dadurch bedeutend verändert. Diese Veränderung hat sich zudem bereits auf die Festigkeit und Statik des Wohngebäudes nachweislich ausgewirkt. Nach dem Wortlaut des § 62 Abs 1 Z 4 BO für Wien genügt eine Bauanzeige für sonstige Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken nur dann, wenn es sich nicht um eine Baubewilligung gemäß § 60 Abs 1 lit c BO für Wien handelt.

Bei gegenständlichem Bauvorhaben wurden die zwingenden Bestimmungen über die Festigkeit nicht eingehalten, weil nicht gewährleistet ist, ja sogar bereits vorliegt, dass sich die Umbauarbeiten aufgrund der teilweisen Abtragung der Außenmauer statisch negativ auf das gesamte Gebäude auswirken.

Laut erläuternden Bemerkungen zur Bauordnungsnovelle 2018 liegt eine unwesentliche Änderung iSd § 62 Abs 1 Z 4 BO für Wien bei Veränderung von Fenstern in geringfügigem Ausmaß (wenige Zentimeter) vor. Im Einreichplan befindet sich eine Gegenüberstellung der alten und neuen Fassade und ist klar erkennbar, dass es sich hier um keine Änderung im geringfügigen Ausmaß handelt. Änderungen oder Instandsetzungen von Bauwerken, die einen Einfluss auf die Festigkeit haben oder das äußere Ansehen verändern, bedürfen zwingend einem Baubewilligungsverfahren nach § 60 Abs 1 lit c BO für Wien. Im Baubewilligungsverfahren wäre dem Beschwerdeführer gemäß § 134 Abs 3 BO für Wien Parteistellung zugekommen.

Die belangte Behörde geht zu Unrecht vom Vorliegen eines bloß anzeigepflichtigen Bauvorhabens aus. Richtigerweise hätte die belangte Behörde iSd Baubewilligungsverfahren nach § 60 Abs 1 lit c BO für Wien vorgehen müssen.

Die Rechtskraft der vorliegenden Baubewilligung iSd § 70 BO kann sich nur auf Parteien des Verfahrens beziehen. Im gegenständlichen Bauverfahren hat nur der Bauwerber Parteistellung (§ 134 Abs 5 BO für Wien). Rechtskraft gegenüber anderen Personen (z.B. Miteigentümer oder Nachbarn) kann daher nicht eintreten (vgl. VwGH 22.01.2019, 2018/05/0191). Den Miteigentümern kommt unbeschadet des § 134 Abs 5 BO für Wien Parteistellung zu, wenn die Baubehörde zu Unrecht das Vorliegen einer bloß anzeigepflichtigen Maßnahme annimmt, weil dann keine Anzeige-, sondern ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist (vgl. VwGH 03.05.2011, 2009/05/0322).

Der angefochtene Bescheid des Magistrats der Stadt Wien MA 37 Baupolizei, ..., vom 26.11.2020, GZ MA 37/1-2020-10, leidet sohin an einem Rechtsmangel aufgrund unrichtiger rechtlicher Beurteilung. Ebenso die Nichtuntersagung gemäß § 70 BO für Wien der MA 37 Baupolizei, ..., GZ MA37/3-2020-1, sowie die Nichtuntersagung gemäß § 70 BO für Wien der MA 37 Baupolizei, ..., GZ MA37/2-2020-1 leidet an einem Rechtsmangel infolge unrichtiger rechtlicher Beurteilung.

- 2.2. Verletzung des Eigentumsrechtes (Art. 5 StGG) sowie des Rechtes auf ein faires Verfahren (Art 6 EMRK) infolge gesetzwidriger Vorgehensweise der MA 37 Baupolizei, ...

Die Wohnung Top 19/20 des Beschwerdeführers weist durch die Bauführung unter anderem erhebliche Risse, bröckelnder Verputz von der Wand sowie verzogene Türstöcke auf. Die erfolgten Umbauarbeiten wirken sich nachweislich statisch (negativ) auf die Festigkeit des gesamten Gebäudes aus und gefährden das Eigentum des Beschwerdeführers. Der Beschwerdeführer wurde in seinen verfassungsrechtlichen Rechten, nämlich sein Eigentum wurde erheblich beeinträchtigt und hat dieses an Wert verloren, verletzt.

Die Voraussetzungen einer Bauanzeige iSd § 62 BO für Wien sind für gegenständliche Bauführung nicht gegeben. Demgemäß wäre die Bauanzeige iSd § 62 Abs 4 BO für Wien von der belangten Behörde mit Bescheid zu untersagen gewesen und wurde der Beschwerdeführer sohin in seinem verfassungsrechtlichen Rechten verletzt.

Richtigerweise liegt hier ein typisches Baubewilligungsverfahren gemäß § 60 Abs 1 lit c BO für Wien vor. Durch die „Bewilligung“ in der falschen Verfahrensart, nämlich Bauanzeige statt Baubewilligung, wurde dem Beschwerdeführer als Miteigentümer der Liegenschaft seine Parteistellung gemäß § 134 Abs 3 BO für Wien nicht zuerkannt. Obwohl dem Beschwerdeführer Parteistellung zukommt, wurde er dem Verfahren nicht beigezogen. Der Beschwerdeführer wurde zu einer mündlichen Verhandlung nicht persönlich bzw. mit Anschlag an allgemein zugänglicher Stelle des Gebäudes geladen. Auch ein Baubewilligungsbescheid wurde dem Beschwerdeführer zu keiner Zeit übermittelt. Darin ist eine Verletzung des Rechtes auf ein faires Verfahren (Art 6 EMRK) zu erblicken und der Beschwerdeführer sohin in seinem verfassungsrechtlichen Rechten, insbesondere Verweigerung des rechtlichen Gehörs, verletzt.

Neben der Verletzung verfassungsrechtlicher Rechte wird ausdrücklich auch Rechtswidrigkeit infolge Verfahrensmangels geltend gemacht und auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Beweis: Bescheid vom 26.11.2020, GZ MA 37/1-2020-10 (Beilage ./A);
 Bauanzeige vom 14.07.2020, GZ MA37/3-2020-1 (Beilage ./B);
 Bauanzeige vom 20.08.2020, GZ MA37/2-2020-1 (Beilage ./C);
 GISA-Abfrage ... historisch (Beilage ./D);
 Einzahlungsbestätigung vom 17.12.2020 (Beilage ./E);
 Beizuschaffende Bauakte GZ MA 37/1-2020-10, MA37/3-2020-1, MA37/2-2020-1

3. Anträge

Der Beschwerdeführer stellt sohin die

ANTRÄGE,

das Verwaltungsgericht Wien möge

1. in der Sache selbst erkennen und den angefochtenen Bescheid des Magistrats der Stadt Wien MA 37 Baupolizei, ..., vom 26.11.2020, GZ MA 37/1-2020-10, dahin gehend abändern, dass dem Antrag auf Parteistellung gemäß § 134 Abs 3 BO für Wien stattgegeben wird,

in eventu

den angefochtenen Bescheid des Magistrats der Stadt Wien MA 37 Baupolizei, ..., vom 26.11.2020, GZ MA 37/1-2020-10, aufheben und die Verwaltungssache zur Verfahrensergänzung an die Behörde zurückverweisen,

2. in der Sache selbst erkennen und die angefochtene Nichtuntersagung gemäß § 70 BO für Wien der MA 37 Baupolizei, ..., GZ MA37/3-2020-1, sowie die Nichtuntersagung gemäß § 70 BO für Wien der MA 37 Baupolizei, ..., GZ MA37/2-2020-1 dahin gehend abändern, dass ein Baubewilligungsverfahren gemäß § 60 Abs 1 lit c BO für Wien durchgeführt werde, welchem die Einwendungen des Beschwerdeführer zugrunde gelegt werden, und welches mit Abweisung des Baugesuchs beendet wird.

in eventu

die angefochtene Nichtuntersagung gemäß § 70 BO für Wien der MA 37 Baupolizei, ..., GZ MA37/3-2020-1 sowie die angefochtene Nichtuntersagung gemäß § 70 BO für Wien der MA 37 Baupolizei, ..., GZ MA37/2-2020-1, aufheben und die Verwaltungssache zur Verfahrensergänzung an die Behörde zurückverweisen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere die Anberaumung einer Bauverhandlung beantragt.

Lediglich aus anwaltlicher Vorsicht erhebt der Beschwerdeführer erneut

EINWENDUNGEN

gegen die gegenständliche Bauführung und führt dazu ergänzend aus:

1. Die eingebrachte Bauanzeige vom 20.08.2020 zu GZ MA37/2-2020-1 des Bauwerbers F. G., wohnhaft in Wien, M., hätte aus den bereits angeführten Gründen mit Bescheid untersagt werden müssen. Es handelt sich offenkundig um eine falsche Verfahrensart. Richtigerweise bedarf es eines Baubewilligungsverfahrens gemäß § 60 Abs 1 lit c BO für Wien. Aufgrund der unrichtigen Verfahrensart wurde dem Beschwerdeführer keine Parteistellung gewährt.
2. Die Wohnung Top 19/20 des Beschwerdeführers weist aufgrund der rechtswidrigen und mangelhaften Bauführung erhebliche Risse, bröckelnder Verputz von der Wand sowie verzogene Türstöcke auf. Das Eigentum des Beschwerdeführers wurde beeinträchtigt. Der Beschwerdeführer rechnet mit einem erheblichen Wertverlust seines Eigentums. Die Änderungen haben einen wesentlichen Einfluss auf die Festigkeit des Wohngebäudes.
3. Für die Abtragung der Außenfassade wurden allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen. Eine Zustimmung des Beschwerdeführers (vgl § 16 Abs 2 WEG) zur Bauführung wurde nicht erteilt, sondern sogar ausdrücklich verweigert. Durch die eigenmächtige ohne Zustimmung sämtlicher Miteigentümer durchgeführte Änderung der Außenfassade wurde das äußere Erscheinungsbild des Wohngebäudes bedeutend verändert.
4. Der Beschwerdeführer beantragt daher die Abweisung des Baugesuches.“

5.2. Die belangte Behörde legte die Beschwerde samt Papierakt mit Schreiben vom 08.01.2021 vor und teilte mit, dass von der Erlassung einer Beschwerdeentscheidung Abstand genommen wurde. Zum Beschwerdevorbringen wurde keine Stellungnahme abgegeben.

6. In der Beschwerdesache fand beim Verwaltungsgericht Wien am 12.03.2021 eine öffentliche mündliche Verhandlung statt. Der mitbeteiligten Partei wurde im Zuge der Ladung zur mündlichen Verhandlung die Beschwerde des Beschwerdeführers zur Kenntnisnahme übermittelt. Die Genehmigende der Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 vom 02.09.2020, Frau DIⁱⁿ S., MSc, wurde als Auskunftsperson einvernommen.

Aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen mündlichen Verhandlung, der von den Parteien vorgelegten Schriftsätze samt Beilagen, der unbedenklichen und unbestrittenen Aktenlage und der Parteiausführungen und –stellungen, hat das Verwaltungsgericht Wien folgenden Sachverhalt festgestellt und als erwiesen angenommen:

Der Beschwerdeführer ist grundbücherlicher Miteigentümer der Liegenschaft EZ ..., KG D..

Die mitbeteiligte Partei hat mit Eingabe vom 20.08.2020 eine Bauanzeige bezüglich baulicher Änderungen, Portalansicht, beim Lokal 4, im Erdgeschoss, der in grundbücherlichen Miteigentum des Beschwerdeführers stehenden Liegenschaft erstattet. In den dazu vorgelegten Einreichplänen sind bauliche Änderungen im oben Punkt I.2.2. beschriebenen Umfang projektiert.

II.1. Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG erkennen Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen einen Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit. Gemäß § 27 iVm § 9 Abs. 1 Z 3 und 4 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der belangten Behörde gegeben findet, den angefochtenen Bescheid auf Grund der Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, und des Begehrens zu überprüfen. Die Rechtssache ist gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG, sofern eine Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, durch Erkenntnis zu erledigen.

2. Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen der Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, zuletzt geändert durch Wiener Landesgesetz, LGBl. für Wien Nr. 61/2020, lauten auszugsweise:

„Ansuchen um Baubewilligung

§ 60. (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

- a) und b) (...)
 - c) Änderungen oder Instandsetzungen von Bauwerken, wenn diese von Einfluss auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn sind oder durch sie das äußere Ansehen oder die Raumeinteilung geändert wird, sowie jede Änderung der bewilligten Raumwidmungen oder des bewilligten Fassungsraumes eines Bauwerks; im Falle einer Änderung der Verwendung von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen die rechtmäßig bestehende Benützung der Aufenthaltsräume als Wohnungen oder Betriebseinheiten im gesamten Gebäude, sofern diese unter Berücksichtigung der beantragten Änderung nicht ausdrücklich als Wohnungen oder Betriebseinheiten bereits gewidmet sind.
 - d) bis j) (...)
- (2) bis (3) (...)

„Bauanzeige

§ 62. (1) Eine Bauanzeige genügt für

1. den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern und Sanitäranlagen, wenn durch eine Be- und Entlüftung des Raumes eine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks bewirkt wird;
2. Loggienverglasungen;
3. den Austausch von Fenstern und Fenstertüren in Schutzzonen und bei Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden;
4. alle sonstigen Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken (§ 60 Abs. 1 lit. c), 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.

(2) Der Bauanzeige sind Baupläne in zweifacher Ausfertigung anzuschließen; sie sind vom Bauwerber und vom Planverfasser oder deren bevollmächtigten Vertretern zu unterfertigen. Der Bauanzeige gemäß Abs. 1 Z 4 ist außerdem eine statische Vorbemessung oder ein Gutachten, dass es sich um ein geringfügiges Bauvorhaben mit

technisch einfacher Tragkonstruktion handelt, bei dem aus statischen Belangen keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen sowie das Eigentum zu besorgen ist, anzuschließen; diese Unterlagen sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet zu erstellen. Bei Bauführungen gemäß Abs. 1 Z 2 und 3, die mehr als 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle betreffen, sind ein Energieausweis (§ 118 Abs. 5) und ein Nachweis über die Berücksichtigung hocheffizienter alternativer Systeme (§ 118 Abs. 3 und 3a) einzuholen. Solche Energieausweise sind der Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.

(3) Nach Vorlage der vollständigen Unterlagen, bei Bauführungen gemäß Abs. 1 Z 1, 2 und 3 in Schutzzonen sowie bei Bauführungen, bei denen gemäß Abs. 2 eine statische Vorbemessung erforderlich ist, nach einem Monat, darf nach Anzeige des Baubeginns mit der Bauführung begonnen werden.

(4) 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 binnen sechs Wochen ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss der Baupläne zu untersagen. In diese Frist wird die Dauer eines Verfahrens zur Mängelbehebung gemäß § 13 Abs. 3 AVG, BGBl. Nr. 51/1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 58/2018, 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.

(5) Untersagungsbescheide gemäß Abs. 4 gelten auch dann als rechtzeitig zugestellt, wenn sie der Behörde wegen Unzustellbarkeit zurückgestellt werden.

(6) Erfolgt keine rechtskräftige Untersagung der Bauführung, gilt das Bauvorhaben hinsichtlich der Angaben in den Bauplänen als gemäß § 70 bewilligt. Ist das betreffende Gebäude gemäß § 71 bewilligt, so gilt das Bauvorhaben ebenfalls als gemäß § 71 bewilligt.

(7) Die Fertigstellung von Baumaßnahmen gemäß Abs. 1 Z 1 bis 3 ist der Baubehörde vom Bauwerber, vom Eigentümer (Miteigentümer) der Bauwerke oder vom Grundeigentümer unter Anschluss einer Erklärung des Bauführers, dass das Bauwerk entsprechend der Bauanzeige und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist, zu melden. Wurde durch diese Baumaßnahmen die Anzahl, die Raumwidmung (z.B. Wohnung, Büro, Geschäftslokal u.dgl.) oder die Geschoszuordnung der Nutzungseinheiten eines Gebäudes abgeändert, ist für das betreffende Gebäude weiters eine Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 128b anzuschließen.“

„Belege für das Baubewilligungsverfahren

§ 63. (1) Für das Baubewilligungsverfahren hat der Bauwerber folgende Einreichunterlagen vorzulegen:

- a) Baupläne in dreifacher Ausfertigung, wovon im Falle einer bescheidmäßigen Erledigung zwei Ausfertigungen mit dem Bescheid zurückzustellen sind; die Baupläne müssen von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten verfaßt und unterfertigt sein;
- b) (...)
- c) die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist; sie kann auch durch Unterfertigung der Baupläne nachgewiesen werden;
- d) bis n) (...)

(2) bis (5) (...)

„Bauverhandlung und Baubewilligung

§ 70. (1) und (2) (...)

(3) Über das Ansuchen um Baubewilligung hat die Behörde durch schriftlichen Bescheid zu entscheiden. Wird die Baubewilligung erteilt, ist damit über Einwendungen abgesprochen.“

„Baubeginn

§ 72. (1) Soweit nicht §§ 62, 70a oder 70b zur Anwendung kommt, darf der Bau begonnen und weitergeführt werden, wenn die Baubewilligung gegenüber dem Bauwerber und jenen Personen, die spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen gemäß § 134 Abs. 3 erhoben haben, rechtskräftig ist, oder wenn die auf Grund einer Beschwerde ergangene bewilligende Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Wien dem Bauwerber zugestellt wurde.

(2) Mit dem Abbruch eines Gebäudes darf erst begonnen werden, wenn dieses nicht mehr benützt wird; widrigenfalls kann die Behörde diese Bau- und Abbruchsarbeiten in sinngemäßer Anwendung des § 127 Abs. 8, 8a und 9 einstellen.“

„Äußere Gestaltung von Bauwerken

§ 85. (1) Das Äußere der Bauwerke muss nach Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, dass es die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht stört. Dauernd sichtbar bleibende Feuermauern sind dem Ortsbild entsprechend zu gestalten.

(2) Die Errichtung von Bauwerken sowie deren Änderung ist nur zulässig, wenn das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt wird. Überschreiten bauliche Anlagen die für

Gebäude zulässige Höhe, ist unter Berücksichtigung der Art, der Gestaltung und des Zweckes der jeweiligen baulichen Anlage auf ihre Einfügung in das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild besonders Bedacht zu nehmen. Darüber hinaus darf das gegebene örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden, sofern es mit dem vom Bebauungsplan beabsichtigten örtlichen Stadtbild vereinbar ist. Im Nahebereich von Schutzzonen ist bei der Beurteilung auf diese besonders Bedacht zu nehmen.

(3) bis (6) (...)

(7) Fenster und Fenstertüren eines Gebäudes haben hinsichtlich Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen ein einheitliches Erscheinungsbild aufzuweisen, es sei denn, die Unterschiede sind in der besonderen Gestaltung des Gebäudes begründet.“

„Parteien

§ 134. (1) Partei im Sinne des § 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes ist in allen Fällen, in denen dieses Gesetz ein Ansuchen oder eine Einreichung vorsieht, der Antragsteller oder Einreicher.

(2) (...)

(3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. (...)

(4) Weist ein Nachbar der Behörde nach, dass er ohne sein Verschulden daran gehindert war, die Parteistellung nach § 134 Abs. 3 zu erlangen, kann er seine Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die Bauführung auch nach dem Abschluss der mündlichen Bauverhandlung bzw. nach Ablauf der gemäß § 70 Abs. 2 gesetzten Frist bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn vorbringen und ist vom Zeitpunkt des Vorbringens dieser Einwendungen an Partei; eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 3) ist ausgeschlossen. Solche Einwendungen sind vom Nachbarn binnen zwei Wochen nach Wegfall des Hindernisses für ihre Erhebung bei der Behörde einzubringen, die die Bauverhandlung anberaumt bzw. die Frist gemäß § 70 Abs. 2 gesetzt hat.

(5) Im Verfahren gemäß § 62 ist der Bauwerber Partei.

(5a) bis (7) (...)

III.1.1. Der Beschwerdeführer beantragte mit dem verfahrenseinleitenden Antrag vom 05.11.2020 die Zuerkennung seiner Parteistellung als grundbücherlicher Miteigentümer in dem von der mitbeteiligten Partei mit Eingabe vom 20.08.2020 gestellten Bauverfahren.

Im Beschwerdeverfahren beantragte der Beschwerdeführer mit Primäranspruch, das Verwaltungsgericht möge der Sache selbst erkennen und den angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 26.11.2020, GZ MA 37/1-2020-10, dahingehend abzuändern, dass dem Antrag auf Parteistellung gemäß § 134 Abs. 3 BO für Wien stattgegeben wird.

1.2. Entsprechend ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes handelt es sich bei einem Bauanzeigeverfahren – ebenso wie bei einem Baubewilligungsverfahren – um ein Projektgenehmigungsverfahren. Gegenstand des Verfahrens ist somit die Beurteilung des in den Einreichplänen und sonstigen Projektunterlagen dargestellten Projektes, für das der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist. Auf Umstände, die in den dem konkreten Projekt zugrundeliegenden Unterlagen keine Deckung finden, kann eine Untersagung der

angezeigten Baumaßnahmen (bzw. eine Versagung der Baubewilligung) nicht gestützt werden (vgl. etwa VwGH vom 04.11.2016, Ro 2014/05/0029 mwN).

Gemäß § 134 Abs. 5 BO für Wien ist Partei eines Bauanzeigeverfahrens – anders gemäß § 134 Abs. 3 BO für Wien als im Baubewilligungsverfahren – lediglich der Bauwerber. Im Bauanzeigeverfahren kommt folglich anders als im Baubewilligungsverfahren den grundbücherlichen (Mit-)Eigentümern der Liegenschaft, auf welcher das Bauvorhaben verwirklicht werden soll (projektgegenständlichen Liegenschaft) keine Parteistellung zu. Dabei ist im gegebenen Zusammenhang auch anzumerken, dass selbst im Baubewilligungsverfahren die Parteistellung von grundbücherlichen (Mit-)Eigentümern einer projektgegenständlichen Liegenschaft eine – bloß auf die Zustimmung zum Bauvorhaben – beschränkte ist; ein darüberhinausgehendes Mitspracherecht kommt den (Mit-)Eigentümern auch im Baubewilligungsverfahren nicht zu (vgl. dazu etwa VwGH vom 03.07.2007, ZI 2006/05/0267, oder vom 26.06.2013, ZI 2011/05/0053).

Lediglich dann, wenn die Baubehörde zu Unrecht das Vorliegen einer bloß anzeigepflichtigen Maßnahme annimmt, kommt dem Eigentümer Parteistellung zu, weil aus seiner Sicht keine Anzeige, sondern ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist (vgl. etwa VwGH vom 06.03.2003, ZI 2002/05/1506, oder vom 22.01.2019, Ra 2018/05/0191). Wenn Eigentümer einer projektgegenständlichen Liegenschaft die Bewilligungspflicht des Bauvorhabens vorbringen, kommt ihnen zu dieser Frage Parteistellung zu (VwGH vom 31.03.2008, ZI 2005/05/0335, oder vom 22.01.2019, Ra 2018/05/0191).

1.3. Die belangte Behörde beschränkte sich in der beschwerdegegenständlichen Bescheidbegründung auf die Ausführung, dass lediglich der Antragsteller im Bauanzeigeverfahren Parteistellung habe. Eine Begründung dazu und inhaltliche Erwägungen zu dem Vorbringen des Beschwerdeführers im verwaltungsbehördlichen Verfahren, bezogen auf die Änderung an der Außenfassade durch das von der mitbeteiligten Partei angezeigte Bauvorhaben, fehlen gänzlich.

Lediglich aufgrund des vorgelegten Aktes zum Bauanzeigeverfahren der mitbeteiligten Partei und der darin enthaltenen Aktenteile (Anfrage an die Magistratsabteilung 19 unter Hinweis auf § 62 Abs. 1 Z 4 BO für Wien) und dem Schreiben der belangten Behörde an das Verwaltungsgericht Wien vom 18.01.2021 im Rahmen einer ergänzenden Aktenvorlage lässt sich erschließen,

dass die belangte Behörde von der Voraussetzung des § 62 Abs. 1 Z 4 BO für Wien („keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung“) bei der Beurteilung der Einreichpläne zur Bauanzeige der mitbeteiligten Partei ausgegangen war.

Die einvernommene Auskunftsperson legte befragt dazu zusammengefasst dar, dass unter Berücksichtigung des Umgebungsbereiches und der dort anzutreffenden Gestaltung vorhandener Portalbereiche sie zum Ergebnis gekommen sei, dass keine wesentliche Änderung vorgelegen sei. Dabei wurde im Wesentlichen auf die Auswirkungen der angezeigten Änderungen auf das Stadtbild unter Berücksichtigung der Fassadengestaltung abgestellt.

1.4. Was nun (bezogen auf die Außenfassade) der projektierten Baumaßnahmen und der im Kern aufgeworfenen Frage der Zustimmungsbefugnis des Beschwerdeführers dazu und damit letztlich jene der Bewilligungspflicht gemäß § 70 BO für Wien betrifft, ist im gegebenen Zusammenhang auf die vom Vertreter des Beschwerdeführers bereits im behördlichen Verfahren ins Treffen geführten Materialien zur Änderung des § 62 Abs. 1 Z 4 BO für Wien in der Fassung der Bauordnungsnovelle 2018 (Erläuternde Bemerkungen zu Beilage Nr. 27/2018, LG-401807-2018, Seite 11) hinzuweisen:

„Zu Z 53 bis 55 (§ 62):

(...)

Von einer wesentlichen Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes im Sinne des Abs. 1 Z 4 ist jedenfalls dann auszugehen, wenn durch diese Anrainerrechte berührt werden können. Als Beispiele für eine unwesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks wären Änderungen an Geschäftsportalen zur barrierefreien Erschließung (Entfernung von Vorlegestufen, Zurückversetzen einer Haustüre) oder die Veränderung von Fenstergrößen in geringfügigem Ausmaß (wenige Zentimeter) zu nennen.

(...)“

Das Verwaltungsgericht Wien kann nicht erkennen, dass es sich bei dem im Einreichplan zur Bauanzeige der mitbeteiligten Partei dargestellten Baumaßnahmen (siehe oben Punkt I.2.2.) um eine unwesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks im Sinne der genannten Novelle handelt:

Zunächst ist anzumerken, dass Wortlaut und Erläuterungen zu § 62 BO für Wien verdeutlichen, dass die Beurteilung des in § 62 Abs. 1 Z 4 BO für Wien normierten Kriteriums der „wesentlichen Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks“ auf das Bauwerk bezogen zu erfolgen hat – die Frage der Auswirkung der angezeigten Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks auf das örtliche Stadtbild ist davon zu unterscheiden respektive kein Kriterium im Sinne des § 62 Abs. 1 Z 4 BO für Wien.

Zum angezeigten Bauvorhaben ist anzumerken, dass darin zwar eine Änderung des Geschäftsportals vorgenommen wurde, wie auch in den wiedergegebenen Erläuterungen erwähnt. Aber bereits vor den angezeigten Änderungen war ein ebenerdiger Zugang auf Höhe des Gehsteigniveaus bereits im Bestand vorhanden.

Zudem wurden auch die vorhandenen beiden Fenster *nicht in einem geringfügigen Ausmaß von wenigen Zentimetern* verändert: Beide Fenster sollen abgebrochen werden und (mit der ebenso bislang vorhandenen und abzubrechenden Tür) durch zwei großflächige Glaskonstruktionen mit Türen ersetzt werden, die nunmehr *alle* vom Gehsteigniveau der Höhe nach aufsteigend errichtet werden und auch auf die *Frontlänge* des Lokals Top 4 viel großflächiger errichtet werden, als die abzubrechenden beiden Fenster und die abzubrechende Tür: An der 7,25 m langen Front vor dem Lokal Top 4 sind im Bestand zwei Fenster und eine Tür auf eine Länge von 3,7 m (= 1,5 m Glastüre + 2 x 1,1 m Fenster) errichtet, die durch zwei Verglasungselemente einerseits eine Fixverglasung einschließlich elektrischer Schiebetür und andererseits einer faltbaren Glastür auf eine Länge von 5,78 m (= 2,90 m Fixverglasung + 1,10 m elektrische Schiebetür + 1,78 m faltbare Glastür) geändert werden sollen.

Damit hat die belangte Behörde das Bauvorhaben der mitbeteiligten Partei zu Unrecht als bloß anzeigepflichtige Maßnahme beurteilt und die Parteistellung des Beschwerdeführers unzutreffenderweise verneint.

1.4. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

2. Der Ausspruch über die Unzulässigkeit der Revision gründet sich darauf, dass 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 des Verwaltungsgerichtshofes. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung einer zu lösenden Rechtsfrage vor, zumal die verfahrensgegenständlichen Rechtsfragen klar aus dem Gesetz lösbar sind (vgl. *Köhler*, Der Zugang zum VwGH in der zweistufigen Verwaltungsgerichtsbarkeit, *ecolex* 2013, 589 ff, mwN).

BELEHRUNG

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof und 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; die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt beim Verfassungsgerichtshof und die Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,00 beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof und die Revision beim Verwaltungsgerichtshof zu verzichten. 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. Grois
(Richterin)