



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38600  
Telefax: (43 01) 4000 99 38600  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at  
DVR: 4011222

GZ: VGW-111/068/20359/2014-8  
Mag. A. B.

Wien, 20.7.2018

Geschäftsabteilung: VGW-B

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien e r k e n n t durch seinen Richter Mag. Hohenegger über die Beschwerde des Herrn Mag. A. B., vertreten von RAe GmbH, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - ..., vom 29.11.2013, ZI. ..., mit welchem gemäß § 62 Abs. 4 der Bauordnung für Wien die am 28.11.2013 angezeigte Bauführung auf der Liegenschaft Wien, C.-GASSE, EZ ... der Kat.-Gem. ..., nämlich die Umwidmung einer Ordination in zwei Wohnungen nach Maßgabe des, einen Bestandteil des Bescheides bildende Planes, untersagt wurde, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 27.6.2018

zu Recht:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG wird der angefochtene Bescheid ersatzlos behoben.

II. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz – VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz – B-VG unzulässig.

## I. Entscheidungsgründe

Die belangte Behörde untersagte die vom Beschwerdeführer (BF) mit Bauanzeige vom 28.11.2013 beantragte Bauführung mit Bescheid vom 29.11.2013, Zl. ..., mit folgender Begründung:

„Gemäß § 67 Abs. 1 und § 62 Abs. 1 BO hat die Behörde auf Grund der vollständig vorgelegten Unterlagen das Bauvorhaben zu prüfen.

Bei der Prüfung wurde festgestellt, dass für die zur Anzeige gebrachten Baumaßnahmen eine Bauanzeige nicht genügt, sondern eine Baubewilligung erforderlich ist, da die Bauführung unter keine der unter § 62 Abs. 1 angeführten Baumaßnahmen fällt.

Im Speziellen wird durch die Bauführung entgegen der Bestimmung des § 62 Abs. 1 Z 4. BO eine Änderung vorgenommen, die eine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslöst. Durch die Umwidmung der Ordination in zwei Wohnungen sind zwei Pflichtstellplätze zu schaffen.

Die Bauführung war daher gemäß § 62 Abs. 4 BO zu untersagen.“

Mit Schriftsatz vom 13.12.2013 wurde vom Beschwerdeführer folgende Beschwerde erhoben:

„...ich lege innerhalb offener Frist gegen den oben genannten Bescheid, postalisch hinterlegt am 05.12.2013, abgeholt und damit eingegangen am 10.12.2013, das

### Rechtsmittel der Berufung

ein. Die Berufung richtet sich gegen die Untersagung der Bauausführung auf Grund einer Bauanzeige gemäß § 62 BO.

Begründung:

Ich habe für das im ... Bezirk gelegene Objekt, C.-gasse, Grundstücksnummer ... in EZ ... KG ... eine Bauanzeige gemäß § 62 Abs. 1 BO eingebracht.

Dies war meiner Meinung nach deshalb möglich, da lediglich Baumaßnahmen durchgeführt wurden, die in § 62 (1) genannt sind, und durch die keine Schaffung von Stellplätzen ausgelöst wurde. Die beiden Wohnungen sind auf Grund des Nutzwertgutachtens gemäß § 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 vom 04.08.1978 eindeutig mit Stellplätzen verbunden. Diese Stellplätze sind tatsächlich vorhanden und werden nur mit den Wohnungen verwendet.

Antrag:

Ich stelle daher den Antrag, den Bescheid vom 29.11.2013 über die Untersagung der Baumaßnahmen aufzuheben.

Anmerkung:

Die Bauordnung hat zum Ziel, mit der Vereinfachung des § 62 BO, wenn in einem Objekt kaum baulichen Veränderungen geschaffen werden, dies zu erleichtern. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums sollte damit erleichtert werden. Die Rückumwandlung der von

meiner Vorgängerin als Ordination verwendeten Räumlichkeiten in die laut ursprünglichen Plan vorgesehenen Wohnungen samt den dazugehörigen Stellplätzen ist im Sinne dieser Vereinfachung. Dass seit dem Festlegen im Nutzwertgutachten und der jetzigen Wiederverwendung als Wohnung eine Ordination betrieben wurde, kann nicht dazu führen, dass die Rückumwandlung in Wohnraum behindert wird, zumal lediglich ein Badezimmer ergänzt wurde und der von meiner Vorgängerin gestaltete Durchgang wieder verschlossen wurde. Aus der beigefügten Entscheidung vom 04.08.1978 ist zu entnehmen, dass zur Wohnung 3/9 und 3/10 neben den jeweiligen Kellerabteilen 1/9 und 1/10 auch die Garagenstellplätze 3 und 4 fest zugeordnet sind. Daher trifft die im Bescheid angeführte Verpflichtung zur Schaffung von zwei Stellplätzen nicht zu..."

Diesem Verfahren wurde DI D. als Amtssachverständiger beigezogen und mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Aus diesem in der mündlichen Verhandlung vom 27.6.2018 erörterten bautechnischen Gutachten ergibt sich, dass in den Einreichplänen ein falscher konsensmäßiger Bestand dargestellt war und dies auch der belangten Behörde nicht aufgefallen ist.

Bereits in dem richtigen zugrunde zu legenden Konsens war die Ordination in eine Wohnung rückgewidmet und die Wohnungen getrennt, sodass sich die Frage des Auslösens einer Stellplatzverpflichtung bei den vom Bauwerber beabsichtigten Änderungen nicht mehr stellen kann.

Bei Einreichung von Plänen, welche den richtigen konsensmäßigen Bestand darstellen und unter Vornahme einiger vom Amtssachverständigen näher bezeichneten Korrekturen wäre somit eine Bauanzeige zulässig.

Der Bauwerber und sein rechtsfreundliche Vertreter erbaten sich Bedenkzeit und mit als „Zurückziehung der Beschwerde“ titulierten Schriftsatz vom 16.7.2018 zog der Bauwerber durch seinen berufsmäßigen Parteienvertreter seine Bauanzeige vom 28.11.2013 zurück.

Die Zurückziehung des verfahrensleitenden Antrages bewirkt, dass der darüber ergangene Bescheid rechtsgrundlos geworden ist und somit ersatzlos aufzuheben ist, ohne dass der Beschwerde Folge zu geben wäre.

Dementsprechend war spruchgemäß zu entscheiden.

## II. Unzulässigkeit der Revision

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer

Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

### B e l e h r u n g

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

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

H o h e n e g g e r