



**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

Wien, 24.3.2021

GZ: VGW-111/072/11787/2020-14
Dr. A. B.

GZ: VGW-111/V/072/11799/2020
Dr. K. L.

GZ: VGW-111/V/072/11795/2020
Mag. C. D.

GZ: VGW-111/V/072/11800/2020
Mag. M. L.

GZ: VGW-111/V/072/11796/2020
E. F.

GZ: VGW-111/V/072/11801/2020
N. O.

GZ: VGW-111/V/072/11797/2020
G. H.

GZ: VGW-111/V/072/11802/2020
P. Q.

GZ: VGW-111/V/072/11798/2020
I. J.

GZ: VGW-111/V/072/11804/2020
Dr. R. S.

Geschäftsabteilung: VGW-R

... Bezirk, T.-Straße ONr. 1
EZ 2 der Kat. Gem. U.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Lettner über die Beschwerde des Herrn Dr. A. B., der Frau Mag. C. D., des Herrn E. F., der Frau G. H., der Frau I. J., des Herrn Dr. K. L., der Frau Mag. M. L., der Frau N. O., der Frau P. Q. und der Frau Dr. R. S., alle vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, vom 05.08.2020, Zl. MA37/3-2014-22, mit dem der Antrag der Beschwerdeführer vom 7.7.2020 mangels Parteistellung als unzulässig zurückgewiesen wurde,

zu Recht e r k a n n t :

I. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 VwGGV wird der angefochtene Bescheid behoben.

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

Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, MA 37 (in der Folge: Behörde), vom 18.4.2013, Zahl MA37/4/2012, wurde der V. GmbH (in der Folge: Bauwerberin) die Baubewilligung für ein Bauvorhaben in Wien, T.-Straße 1, EZ 2, KG U., erteilt.

Mit Ansuchen vom 13.12.2017 beantragte die Bauweberin die Erteilung einer Bewilligung gemäß § 70 und § 73 BO (Planwechselbewilligung) für Abweichungen von der o.a. Baubewilligung. Die Änderungen gegenüber der ursprünglichen Baubewilligung betrafen im Wesentlichen den Entfall des hofseitigen Zubaus im Erdgeschoß und die Errichtung einer Terrasse anstelle des Zubaues, die Herstellung eines Müllplatzes im Freien anstatt eines Müllraumes sowie Baumaßnahmen und Widmungsänderungen im Erdgeschoß und im Kellergeschoß. Die von der Behörde diesbezüglich mit Bescheid vom 3.5.2019, Aktenzahl MA37/3-2014-28, erteilte Planwechselbewilligung wurde mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 13.9.2019, Zahl VGW-111/072/7876/2019, behoben, da eine Miteigentümerin der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ihre Zustimmung zu den im Planwechselverfahren beantragten Baumaßnahmen zurückgezogen hat.

Die Bauwerberin hat mit Schreiben vom 19.12.2019 eine Fertigstellungsanzeige für einen Teil der mit Bescheid vom „13.4.2013“, Zahl MA37/4/2012, bewilligten Maßnahmen erstattet, der diverse Unterlagen, darunter auch eine Ziviltechnikerbestätigung der W. Ziviltechnikergesellschaft m.b.H. über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens sowie darüber, dass die im Ausführungsplan dargestellten Abänderungen den Umfang des § 73 Abs. 3 BO nicht überschreiten, und ein als „Bestandsplan“ bezeichneter Ausführungsplan, angeschlossen waren.

Laut dem vorgelegten Akt wurde diese Fertigstellungsanzeige von der Behörde als vollständig belegt angesehen.

Mit Schreiben vom 7.7.2020 haben Herr Dr. A. B., Frau Mag. C. D., Herr E. F., Frau G. H., Frau I. J., Herr Dr. K. L., Frau Mag. M. L., Frau N. O., Frau P. Q., und Frau Dr. R. S. (in der Folge: Beschwerdeführer) „Einspruch gegen die Fertigstellungsanzeige vom 27.2.2020“ erhoben (dieses Datum wurde von den Beschwerdeführern offenbar deshalb angeführt, da der aktenkundige Bearbeitungsbogen der Behörde mit der Überschrift „Fertigstellungsanzeige“ links unter dieses Datum trug).

Sie haben dort im Wesentlichen vorgebracht, dass die Änderungen laut dem der Fertigstellungsanzeige beigelegten „Bestandsplan“ die Grenzen des § 73 Abs. 3 BO überschreiten würden und diese Änderungen daher bewilligungspflichtig seien. Es werde durch die dort dargestellten Baumaßnahmen weiters ohne Zustimmung der Eigentümer in Allgemeinbereiche der Liegenschaft eingegriffen. Die gegenständliche Vorgangsweise stelle eine Umgehung des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichts Wien vom 13.9.2019, Zahl VGW-111/072/7876/2019-16, dar, mit welchem die Bewilligung eines Planwechsels behoben worden sei.

Beantragt werde daher, die Fertigstellungsanzeige zurück- bzw. abzuweisen.

Mit Bescheid vom 5.8.2020, Zahl MA 37/3-2014-22, hat die MA 37 diesen Antrag der Beschwerdeführer als unzulässig zurückgewiesen. Die Behörde hat diese Entscheidung nach Darstellung der Rechtslage damit begründet, dass die im Ausführungsplan dargestellten Maßnahmen den Umfang der § 62 Abs. 1 Z 4 BO nicht überschreiten würden. Den Beschwerdeführern käme daher gemäß § 134 Abs. 5 BO keine Parteistellung zu.

Der Bescheid wurde den Beschwerdeführern laut aktenkundigem Rückschein am 13.8.2020 zugestellt.

Dagegen richtet sich die am 9.9.2020 eingebrachte Beschwerde. Die Beschwerde ist rechtzeitig. Die Beschwerdeführer bringen darin vor, dass die Begründung des angefochtenen Bescheides insofern nicht richtig sei, als sie sich darauf stütze, dass lediglich geringfügige Abweichungen vorliegen würden, für die eine Bauanzeige gemäß § 62 Abs. 1 BO ausreichen würde und dass der Umfang des § 73 Abs. 3 BO nicht überschritten würde.

Der Fertigstellungsplan sei bereits einmal Gegenstand einer Beschwerde gewesen. Mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 13.9.2019, Zahl VGW-

111/072/7876/2019-16, sei entschieden worden, dass der den Planwechsel genehmigende Bescheid der Behörde vom 3.5.2019, Zahl MA 37/3-2014-28, behoben werde. Die Behörde und auch das Verwaltungsgericht Wien seien davon ausgegangen, dass die im Planwechsel dargestellten Baumaßnahmen einer baubehördlichen Bewilligung bedürften. Nachdem für den Planwechsel Unterschriften gefehlt hätten bzw. zurückgezogen worden wären, sei der Bescheid behoben worden.

Seit diesem Zeitpunkt hätte sich weder tatsächlich noch rechtlich eine Änderung ergeben. Es würde eine Umgehung des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichts Wien darstellen, wenn nunmehr mit einer Fertigstellungsanzeige gerade dieser nicht genehmigte Planwechsel bewilligt würde, indem die Fertigstellungsanzeige nicht als unvollständig zurückgewiesen würde.

Tatsächlich lägen auch Veränderungen vor, die den Umfang des § 62 Abs. 1 BO überschreiten würden. Die Änderung von Fenstern in Türen sei jedenfalls genehmigungspflichtig (ausgenommen sei gemäß § 62 Abs. 1 Z 4 BO lediglich der Austausch von Fenstern und Fenstertüren, nicht jedoch die Abänderung von Fenstern in Türen). Auch das Entfernen eines Fensters und das Verschließen desselben sei nicht von der Ausnahme des § 62 BO umfasst.

Dazu kämen massive Veränderungen im Keller, die im erheblichen Umfang Allgemeinflächen betreffen und daher von allen Miteigentümern genehmigt werden müssten. Es werde auf die Ausführung wesentlicher Bauteile verzichtet und es würden Widmungen vorgenommen, die die Allgemeinflächen betreffen. So entfalle im Erdgeschoß der Zubau, damit auch die Terrasse auf dem Dach. Stattdessen werde eine Terrasse im Hof errichtet, die unzweifelhaft eine Allgemeinfläche bilde. Im Ergebnis handle es sich um den Abbruch eines (noch nicht errichteten) Bauteiles.

Im Keller werde der Innenhof durch Verschließen eines Zugangs und Herstellen von neuen Mauern und Fenstern in ein Wohnungseigentumsobjekt integriert; die Kellereinteilung werde unter Inanspruchnahme von Allgemeinflächen geändert; Umwidmungen würden durchgeführt. Alle diese Maßnahmen bedürften einer Baubewilligung gemäß § 70 BO und könnten nicht im Wege einer Feststellungsanzeige genehmigt und bewilligt werden. Dafür wären die Unterschriften sämtlicher Miteigentümer erforderlich, die jedoch nicht vorlägen.

Die Fertigstellungsanzeige wäre daher zurückzuweisen gewesen. Die Behörde habe daher rechtlich unrichtig entschieden. Sie habe weiters das o.a. Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien nicht berücksichtigt.

Beantragt werde daher die Anberaumung einer mündlichen Verhandlung, die Abänderung des angefochtenen Bescheides dahingehend, dass die Fertigstellungsanzeige zurückgewiesen werde in eventu die ersatzlose Behebung des angefochtenen Bescheides und der Auftrag an die Behörde, neuerlich zu entscheiden.

Die Bauwerberin nahm durch ihren Rechtsvertreter Akteneinsicht und gab am 24.11.2020 eine Stellungnahme ab, in der sie ausführte, dass ihr die Beschwerde nicht bekannt gewesen sei. Sie verwies auf die von ihr erstattete (Teil-) Fertigstellungsanzeige, die am 25.2.2020 von der Behörde als vollständig belegt angesehen worden sei. Die im Ausführungsplan gelb eingezeichneten Teile, die nicht zur Ausführung kämen, seien auf Wunsch der Behörde so dargestellt worden. Die verbleibenden mit der Fertigstellungsanzeige angezeigten Abweichungen von der Baubewilligung hielten sich im Rahmen des § 73 Abs. 3 BO.

Aufgrund der Beschwerde wurde am 5.2.2021 eine mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien durchgeführt. Die Verhandlung hatte folgenden Verlauf:

„Auf die Verlesung des Akteninhaltes wird mit Zustimmung des BFV verzichtet; dieser gilt somit als verlesen. Die Stellungnahme der Bauwerberin vom 24.11.2020 wird der BFV und dem BehV in Kopie übergeben.“

Der Vertreter der Bauwerberin teilt mit, dass in dem mit der Fertigstellungsanzeige vorgelegten Bestandsplan vom 18.11.2019 nicht nur die Baumaßnahmen bunt eingetragen sind, die sich gegenüber dem Konsens (Baubewilligung vom 18.04.2013) in der Ausführung geändert haben, sondern es sind auch jene Baumaßnahmen gelb eingezeichnet, die zwar bewilligt waren, aber nicht umgesetzt wurden und für die der Konsens daher untergegangen ist. Die Bauwerberin hat einen Ausführungsplan anfertigen lassen, indem nur die Abweichungen vom Konsens eingezeichnet sind. Dieser könne in der heutigen Verhandlung vorgelegt werden.

Auf Frage der Verhandlungsleiterin teilt die BFV mit, dass der „Einspruch gegen die Fertigstellungsanzeige“ so gemeint war, dass die im Bestandsplan zur Fertigstellungsanzeige eingetragenen Abweichungen vom Konsens bewilligungspflichtig seien und daher die Zustimmung der Miteigentümer

erforderlich gewesen wäre. Dies gehe auch aus dem Inhalt des Schriftsatzes hervor.

Der BehV bestätigt, dass dies auch von der Behörde so verstanden wurde, weshalb in der Begründung im letzten Satz festgehalten worden sei, dass den Antragstellern keine Parteistellung zukomme.

Von der Bauwerberin wird in der Verhandlung ein Bestandsplan vorgelegt, indem ihren Angaben nach nur die tatsächlichen Abweichungen vom Konsens eingetragen sind. Dieser Bestandsplan wird in der Verhandlung vom Bauwerbervertreter mit dem Vermerk 05.02.2021 versehen.

Die BF J. bringt nach Einsichtnahme in den vorgelegten Bestandsplan vor, dass das nunmehr im Zuge der Fertigstellung vorgelegte Projekt dem Projekt entspreche, das Gegenstand des Planwechselverfahrens war. Die Planwechselbewilligung sei mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien behoben worden, da sie als Miteigentümerin die Zustimmung nicht erteilt habe. Die im vorgelegten Plan dargestellten Baumaßnahmen würden nicht dem entsprechen, dem sie ursprünglich zugestimmt habe. Es würde weiters ihrer Meinung nach auch nicht alles dargestellt, was an Baumaßnahmen stattgefunden habe bzw. könne sie keine abschließende Aussage dazu machen, ohne den Plan für den Planwechsel einzusehen.

Die BFV beantragt, es möge ihr eine Parie des vorgelegten Bestandsplanes zur Verfügung gestellt werden und eine Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt werden.

Der Bauwerbervertreter teilt nach Vorhalt des Grundbuches und der dort eingetragenen Eigentumsverhältnisse mit, dass nach Durchführung der mit der Baubewilligung bewilligten bzw. im Bestandsplan dargestellten Baumaßnahmen die Grundbuchkörper bzw. Eigentumsverhältnisse im Keller und Erdgeschoß nicht mehr exakt nachvollzogen werden könnten. Eine Anpassung an die tatsächliche bauliche Situation sei jedoch bis dato mangels Zustimmung der Miteigentümer nicht möglich gewesen.

Nach Einsichtnahme in den vorgelegten Bestandsplan teilt der Bauwerbervertreter mit, dass folgende Baumaßnahmen in Abweichung vom Konsens dort eingetragen sind:

Im Keller werden im linken unteren Bereich Parteienkeller geschaffen. Dieser Bereich war vor Erteilung der Baubewilligung aus dem Jahr 2013 bereits als Keller genutzt. Mit der Baubewilligung wurden Baumaßnahmen bewilligt, die eine Einbeziehung in das Geschäftslokal der Bauwerberin im Erdgeschoß zum Ziel hatten. Diese wurden jedoch nicht umgesetzt. Nunmehr wird dieser Kellerbereich mit neuen Einteilungen in Parteienkeller wiederum als Keller genutzt. Die links unten angezeigte Stiege hat bereits zuvor bestanden, wurde aber nunmehr

umgestaltet und verbindet den Bereich im Erdgeschoß mit dem Kellergeschoß. Der rechte untere Bereich war mit der Baubewilligung als Geschäftslokal bewilligt. Diese Bewilligung wurde jedoch nicht umgesetzt. Dort werden nun Lagerräume geschaffen. Nach dem Vorbringen der Bauwerberin seien dort auch vor der Baubewilligung schon Lagerräume gewesen. Dies lässt sich aus dem Einreichplan zur Baubewilligung jedoch nicht ablesen, da die Widmung der Räume die vor der Baubewilligung bestanden hat, nicht ersichtlich ist. Im oberen Bereich des Planes bestand im Kellergeschoß ein Lokal (bzw. ein Lagerraum für das Lokal im Erdgeschoß). Nunmehr wird dort im linken oberen Bereich ein Archiv geschaffen. Im rechten Bereich wurde die Zwischenwand entfernt. Der rechte Bereich wird, wie aus dem Plan ersichtlich, als Magazin verwendet. Dieser Bereich wurde schon zuvor als Magazin verwendet. Dies ist aus der im Plan ersichtlichen Widmung erkennbar. Die Stiege im linken oberen Bereich des Planes verbindet nunmehr das Archiv mit den darüber liegenden Büroräumen. Diese Stiege hat zuvor nicht existiert.

Im Erdgeschoß wird im linken unteren Bereich das Geschäftslokal in ein Büro umgebaut und die Nebenräume adaptiert. Wie bereits oben dargestellt wird die Stiege verbreitert. Das im linken oberen Bereich befindliche Lokal wird ebenfalls in Büros umgewandelt.

Die Bauwerberin wird aufgefordert binnen 14 Tagen ab der heutigen Verhandlung zwei weitere Parien des heute vorgelegten Bestandsplanes zu übermitteln. Diese werden der Behörde und den BF zur Einsichtnahme und Abgabe einer Stellungnahme zur Verfügung gestellt werden.

Die Behörde wird aufgefordert binnen 14 Tagen den Einreichplan betreffend den Planwechsel vorzulegen.

Nach Einsichtnahme in den vorgelegten Bestandsplan und in den der Baubewilligung aus 2013 zugrundeliegenden Einreichplan bringt der Bauwerbervertreter vor, dass insofern Änderungen der äußeren Gestaltung des Bauwerkes aus dem Bestandsplan ersichtlich seien, als an der Front T.-Straße im linken Bereich im Erdgeschoß eine bereits in der selben Größe vorhandene Türe verändert werde, indem die Türöffnung innerhalb der vorhandenen Maueröffnung verlegt werde. Es habe sich dabei bereits zuvor um eine Glastüre gehandelt. Nunmehr werde die Türöffnung verlegt. Daneben werde eine bereits vorhandene Tür umgestaltet. Im rechten Bereich an der Front zur T.-Straße werde ebenfalls eine bereits vorhandene Türe abgeändert.

Im Hofbereich werde wie aus Schnitt BB ersichtlich in dem Bereich, in dem ursprünglich der Zubau im Hof und offene Zugänge zu diesem Zubau vorgesehen gewesen wären, die nicht ausgeführt worden seien, ein Fenster zugemauert und zwei Türen geschaffen. Weiters würden an der Front X.-gasse bereits vorhandene Fenster ausgetauscht.

Ansonsten würden keine Änderungen der äußeren Gestaltung des Bauwerkes erfolgen.

Die übrigen in § 62 Abs. 1 Z 4 Bauordnung für Wien genannten Voraussetzungen für die Unzulässigkeit lägen ebenfalls nicht vor.

Zur Frage, ob die Baumaßnahmen, die im vorgelegten Bestandsplan dargestellt seien, den Umfang eines Umbaus gemäß § 60 Abs. 1 lit. a Bauordnung für Wien erreichten, bringt die Bauwerberin vor, dass weder das Gebäude noch die von den Baumaßnahmen betroffenen Geschoße nach Durchführung der Baumaßnahmen als andere anzusehen seien. Insbesondere gelte dies für den Keller, da die Bereiche, die zuvor als Lager verwendet worden seien (Parteienkeller, Lagerräume etc.) auch jetzt wieder Lagerzwecken dienen würden. Die Bereiche für die Nutzungsänderungen vorgenommen worden seien, würden ein untergeordnetes Ausmaß haben. Es sei daher davon auszugehen, dass die Baumaßnahmen den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien nicht überschreiten würden.

Die neuerrichtete Treppe im linken oberen Bereich zwischen dem Magazin 1 im Keller und den neuerrichteten Büroräumen im Erdgeschoß stellte lediglich eine interne Erschließungstreppe dar.

Die BFV entgegnet, dass im Keller und im Erdgeschoß ein Fitnesscenter angesiedelt sei, das mit einer Glasfront zum Hof abgeschlossen sei. Im Detail werde jedoch nach Vorlage des in der Verhandlung vorgelegten Bestandsplanes Stellung genommen werden.

Der BehV teilt mit, dass die Behörde die Fertigstellungsanzeige gemäß § 73 Abs. 3 Bauordnung für Wien beurteilt habe. Sie sei zu dem Ergebnis gekommen, dass die im § 62 Bauordnung für Wien umschriebenen Baumaßnahmen nicht überschritten würden und die Fertigstellungsanzeige mit den im „Bestandsplan“ dargestellten Abweichungen vom Konsens zur Kenntnis genommen werden konnte.“

Die Beschwerdeführer ergänzten ihr Vorbringen mit Schriftsatz vom 8.2.2021 zusammengefasst dahingehend, dass der gegenständliche Ausführungsplan dem Auswechslungsplan entspreche, für den keine Bewilligung erteilt worden sei. Die Beschwerdeführer und die Behörde seien ursprünglich davon ausgegangen, dass die dort dargestellten Baumaßnahmen bewilligungspflichtig seien.

Im Keller würden Allgemeinflächen einbezogen, wofür jedenfalls die Zustimmung der Miteigentümer erforderlich sei. Es habe weiters eine Widmungsänderung im Keller gegeben, wo sich nunmehr ein Fitnessstudio befände. Auch dies bedürfe der Zustimmung der Miteigentümer. Es sei weiters unzulässig, dass bei Nichtausführung des Hofgebäudes statt der konsensgemäßen Hoffläche eine

begrünte Terrasse errichtet werde. Auch stellten die Türen zur Terrasse eine bewilligungspflichtige Änderung des äußeren Ansehens des Gebäudes dar.

Beantragt werde die Einsichtnahme in den Bauakt zum Haus Wien, T.-Straße 1, ein Lokalausweis und die Einvernahme der Frau I. J..

Von der Bauwerberin wurde je ein Exemplar des in der mündlichen Verhandlung vorgelegten Bestandsplanes nachgereicht. Den Beschwerdeführern und der Behörde wurde diesbezüglich Parteiengehör gewährt.

Die Bauwerberin gab mit Schriftsatz vom 26.2.2021 eine Stellungnahme ab, in der sie zusammengefasst ausführte, aus welchen Gründen die im Ausführungsplan dargestellten Baumaßnahmen nicht als Umbau gemäß § 60 Abs. 1 lit a BO anzusehen und damit einer Bauanzeige zugänglich seien.

Zu den Baumaßnahmen an der Gebäudehülle führte die Bauwerberin aus, dass an der Fassade des Erdgeschoßes an der T.-Straße lediglich insofern Änderungen vorgenommen worden seien, als die bestehende Haustüre zur barrierefreien Erschließung zurückversetzt wurde. Die rechte Türe sei hinsichtlich ihrer Sprossenverteilung geringfügig abgeändert worden, um ihr äußeres Erscheinungsbild dem benachbarten Fenster anzupassen.

Im Hofbereich sei mit Bescheid vom 18. März 2013, MA37/4/2012 ein Zubau bewilligt worden, dessen Konsens aufgrund der Nichtausführung bereits untergegangen sei. Für die gegenständliche Beurteilung habe der bewilligte Zubau sohin außer Betracht zu bleiben und sei in der Beurteilung von der Stammbewilligung auszugehen. An dieser Fassade hätten sich bereits zwei Türöffnungen befunden. In diese Türöffnungen würden nunmehr zwei französische (ebenerdige) Fenster eingebaut. Dadurch erfolge auch keine Änderung der Durchgangsbreiten oder der Laibung und auch keine Änderung der Funktion der Türöffnungen. Es erfolge lediglich der Einbau von wärmeisolierendem Glas iSd geltenden OIB-RL in die bestehenden Türöffnungen.

Im Bereich Lichthof/Keller erfolge lediglich eine Änderung dahingehend, als die Wartungstüre geringfügig versetzt werde und trete diese geringfügige Änderung bloß im Lichthof in Erscheinung.

Alle Maßnahmen seien einer Bauanzeige zugänglich, weshalb beantragt werde, die Beschwerden (als) unbegründet abzuweisen.

Weiteres Stellungnahmen der Parteien erfolgten nicht.

Aufgrund des Akteninhalts und des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung steht über die bereits oben dargestellten Tatsachen folgender Sachverhalt als erwiesen fest:

Die Beschwerdeführer sind, ebenso wie die Bauwerberin, Miteigentümer (Wohnungseigentümer) der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft in Wien, T.-Straße 1, EZ 2, KG U..

Der als „Bestandsplan“ bezeichnete Ausführungsplan zur Fertigstellungsanzeige enthält, zum Teil abweichend von den Ausführungen der Bauwerberin in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien bzw. in der Stellungnahme vom 26.2.2021, u.a. folgende Abweichungen gegenüber der Baubewilligung:

Im Keller wurden mit der Baubewilligung im linken unteren (links bzw. unten im Hinblick auf die Darstellung im Plan) Bereich Baumaßnahmen bewilligt, die die Schaffung von Sanitäts- und Lagerräumen und deren Einbeziehung in das Geschäftslokal der Bauwerberin im Erdgeschoß zum Ziel hatten. Diese Baumaßnahmen wurden nicht umgesetzt; der Bereich wird laut Ausführungsplan für Lagerzwecke verwendet.

Die Errichtung der links unten angezeigten Stiege war bereits Gegenstand der Baubewilligung, die Stiege wurde laut Ausführungsplan aber verbreitert und verbindet nunmehr den als Büro genützten Bereich im Erdgeschoß mit dem Kellergeschoß. Im rechten unteren Bereich des Kellergeschoßes war mit der Baubewilligung ein Lokal bewilligt. Im Zuge der Projektumsetzung wurden dort Lagerräume geschaffen bzw. bleiben diese mit Änderungen bestehen.

Im linken oberen Bereich des Kellergeschoßes wurden mit der Baubewilligung Parteienkeller und im rechten oberen Bereich ein Lagerraum für das Lokal im Erdgeschoß bewilligt. Laut Ausführungsplan wurde im linken oberen Bereich ein Archiv samt Vorraum geschaffen. Im rechten oberen Bereich wurde die mit der Baubewilligung genehmigte Zwischenwand entfernt bzw. nicht errichtet. Der

rechte obere Bereich ist auch weiterhin als Magazin bzw. für Lagerzwecke gewidmet.

Im linken oberen Bereich des Kellers verbindet nunmehr eine Stiege das Archiv samt Vorraum mit den darüber liegenden Büroräumen. Zu diesem Zwecke erfolgte ein Durchbruch vom Erdgeschoß in den Keller. Dieser Durchbruch und diese Stiege waren nicht Gegenstand der Baubewilligung.

Im Erdgeschoß wurde im linken unteren Bereich das Geschäftslokal (bestand bereits vor der Baubewilligung) in ein Büro umgewidmet, diverse Zwischenwände eingezogen und die Nebenräume adaptiert. Wie bereits oben dargestellt wurde die Stiege in den Keller verbreitert.

Der gesamte obere Bereich des Erdgeschoßes (ab dem Stiegenhaus Richtung X.-gasse) war nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens und wurde im Einreichplan entsprechend gekennzeichnet. Im Ausführungsplan sind für den linken oberen Bereich des Erdgeschoßes die Umwandlung eines Geschäftslokals in ein Büro samt Nebenräumen, der Entfall von Zwischenwänden, der bereits oben angesprochene Durchbruch zwischen Erdgeschoß und Keller und die Errichtung einer Stiege vom Erdgeschoß in den Keller ersichtlich.

Änderungen der äußeren Gestaltung des Bauwerkes gegenüber der Baubewilligung sind insofern erfolgt, als an der Front T.-Straße im linken Bereich des Erdgeschoßes eine Maueröffnung, die im linken Teil ein (aus dem Ausführungsplan herausgemessen) ca. 70 cm hohes Parapet aufwies, unter Entfernung dieses Parapets vergrößert und in eine Türe mit Gehflügel umgewandelt wurde. Der rechte Bereich der Maueröffnung ohne Parapet und die über diesen Bereichen liegenden Glasflächen wurden fix verglast. Daneben wurde eine weitere Maueröffnung durch Entfernen des (aus dem Ausführungsplan herausgemessen) ca. 70 cm hohen Parapets vergrößert und in eine Türe umgewandelt. Im rechten Bereich des Erdgeschoßes wurde eine bereits mit der Baubewilligung bewilligte Türe lediglich hinsichtlich ihrer Ausgestaltung verändert.

Im Hofbereich wurden, wie aus Schnitt BB ersichtlich, in dem Bereich, in dem laut Baubewilligung der Zubau im Hof und offene Zugänge zu diesem Zubau vorgesehen waren, ein Fenster zugemauert und zwei Türen (156/276 und 102/276) und ein Fenster (35/90) geschaffen. Dass es in diesem Bereich vor Erteilung der Baubewilligung bereits zwei Türen gegeben hätte, in die nunmehr

zwei französische Fenster eingebaut würden, wie die Bauwerberin dies vorgebracht hat, ist aus dem Einreichplan zur Baubewilligung, Schnitt BB/Innenhof Ansicht, nicht ersichtlich.

Weiters wurden an der Front X.-gasse zwei vorhandene Fenster vergrößert, wobei jeweils ein Teil des Parapets abgebrochen wurde. Diese Front war nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

Vom Magazin 2 im rechten oberen Kellerbereich wurde ein Ausgang in den Lichthof geschaffen. Dass dieser Ausgang, wie von der Bauwerberin vorgebracht, bereits mit der Baubewilligung bewilligt worden wäre und lediglich „die Wartungstüre geringfügig versetzt“ worden sei, ist aus den Einreichplänen zur Baubewilligung, Grundriss Keller, nicht herauszulesen.

In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes festzuhalten:

Die Verfahren betreffend alle Beschwerdeführer wurden gemäß § 39 Abs. 2 AVG zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden, da das Beschwerdevorbringen ident ist.

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Gericht über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG primär in der Sache zu entscheiden.

Gemäß § 63 Abs. 1 lit c BO hat der Bauwerber im Baubewilligungsverfahren u.a. die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) vorzulegen, wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist; sie kann auch durch Unterfertigung der Baupläne nachgewiesen werden.

Gemäß § 62 Abs. 1 BO genügt eine Bauanzeige 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.

Gemäß § 73 Abs. 3 BO bedürfen Abweichungen von Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, keiner Baubewilligung bzw. Bauanzeige, sofern diese Abweichungen nur bauliche Änderungen darstellen, die von der Baubewilligung erfasste Gebäudeteile betreffen und den Umfang des § 62 Abs. 1, in Schutzzonen den des § 62 Abs. 1 Z 4, nicht überschreiten. Dadurch wird die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht verlängert. Derartige Abweichungen sind der Behörde spätestens im Rahmen der Fertigstellungsanzeige zur Kenntnis zu bringen, wobei sie im Ausführungsplan farblich und der bewilligte Bestand grau darzustellen sind. § 62a Abs. 7 gilt sinngemäß.

Gemäß § 128 Abs. 2 Z 2a ist der Fertigstellungsanzeige, wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, die den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu Berechtigten verfasst und von ihm, vom Bauführer sowie vom Bauwerber unterfertigt sein muss, anzuschließen; der Ziviltechniker (Z 1) bzw. der Bauführer (Abs. 3 und 3a) haben zu bestätigen, dass die Abweichungen den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;

Gemäß § 134 Abs. 3 BO sind im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln.

Im vorliegenden Fall wurde Folgendes erwogen:

Die Behörde hat den von den Beschwerdeführern eingebrachten „Einspruch gegen die Fertigstellungsanzeige vom 27.2.2020“, in dem die Zurück- bzw. Abweisung der Fertigstellungsanzeige beantragt wurde, laut der Begründung des angefochtenen Bescheides mangels Parteistellung der Antragsteller als unzulässig zurückgewiesen. Sie hat auf § 134 Abs. 5 BO iVm § 62 BO verwiesen, wonach im Verfahren gemäß § 62 nur dem Bauwerber Parteistellung zukommt. Sie hat damit über die Parteistellung der Beschwerdeführer abgesprochen.

In der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien haben die Beschwerdeführer ihren „Einspruch“ dahingehend näher ausgeführt, dass ihrer Ansicht nach die im Bestandsplan zur Fertigstellungsanzeige eingetragenen Abweichungen vom Konsens bewilligungspflichtig seien und daher die Zustimmung

der Miteigentümer erforderlich gewesen wäre. Dies gehe auch aus dem Inhalt des Schriftsatzes hervor.

Dazu ist zunächst auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs zu § 62 BO zu verweisen (Ra 2018/05/0191), wonach im Fall einer Eingabe bei der Behörde, in der die Partei in einem Verfahren, in dem die Behörde eine Bauanzeige zur Kenntnis genommen hat, einwendet, dass das Vorhaben baubewilligungspflichtig gewesen wäre, zunächst der wahre Wille der Partei zu ermitteln und festzustellen ist, ob diese Eingabe als Antrag auf Feststellung der Parteistellung im baubehördlichen Verfahren zu verstehen ist. Im vorliegenden Fall ist die Behörde, wie aus der Begründung des nunmehr angefochtenen Bescheides zu erkennen ist, offenbar von einer eingeschränkten Parteistellung der Beschwerdeführer ausgegangen, die sich auf die Frage beschränkte, ob es sich bei den Abweichungen von der Baubewilligung laut dem der Fertigstellungsanzeige beigelegten „Bestandsplan“ um baubewilligungspflichtige Maßnahmen oder solche handelt, für die eine Bauanzeige gemäß § 62 Abs. 1 BO ausreicht, und ob folglich ein Bewilligungsverfahren betreffend die mit der Fertigstellungsanzeige angezeigten Baumaßnahmen durchzuführen und den Beschwerdeführern in diesem Verfahren Parteistellung zuzuerkennen gewesen wäre oder nicht. Sie hat das Vorliegen bewilligungspflichtiger Baumaßnahmen und folglich auch die Parteistellung der Beschwerdeführer hinsichtlich der mit der Fertigstellungsanzeige angezeigten Baumaßnahmen unter Zitierung des § 134 Abs. 5 BO iVm § 62 BO verneint und den o.a. Antrag als unzulässig zurückgewiesen.

Festzuhalten ist, dass sich die o.a. Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs auf einen Fall bezogen hat, in dem Baumaßnahmen gegenständlich waren, die gemäß § 62 BO angezeigt wurden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Maßnahmen, die in Abweichung von der Baubewilligung durchgeführt und gemäß § 128 Abs. Abs. 2 Z 2a BO in den der Fertigstellungsanzeige beigelegten Ausführungsplan eingetragen wurden. Obwohl der Behörde bei Erstattung einer Fertigstellungsanzeige im Gegensatz zur Bauanzeige nicht zu prüfen hat, ob die in den Ausführungsplänen eingetragenen Baumaßnahmen einer Baubewilligung bedürfen (bei einer Bauanzeige hätte sie gegebenenfalls mit einer Untersagung der Bauführung vorzugehen), sondern bei der Fertigstellungsanzeige der Umstand, dass die Abweichungen den Umfang des § 73 Abs. 3 BO nicht überschreiten, von einem Ziviltechniker zu bestätigen ist (vor Erstattung der vollständig belegten

Fertigstellungsanzeige darf das Bauwerk gemäß § 128 Abs. 4 BO nicht benützt werden), erscheint die o.a. Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs auch im vorliegenden Fall anwendbar.

Dies deshalb, da § 128 Abs. 2 Z 2a BO hinsichtlich des Umfangs der dort geregelten Baumaßnahmen auf § 73 Abs. 3 BO und dieser wiederum auf § 62 Abs. 1 BO verweist. Weiters hätten Nachbarn oder Miteigentümer andernfalls aus baurechtlicher Sicht keine Möglichkeit, eine Überschreitung dieses Umfangs und damit die Umgehung der Regelungen der BO betreffend ihre Parteistellung im Rahmen der Erstattung einer Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Abs. 2 Z 2a BO geltend zu machen, zumal ihnen nach den Wiener Bauvorschriften auch keine Parteistellung betreffend die Erlassung eines Bauauftrages im Falle einer gegen § 128 Abs. 4 BO verstoßenden Benützung des Bauwerks zukommt.

Das Verwaltungsgericht hat somit darüber abzusprechen, ob den Beschwerdeführern hinsichtlich der im als „Bestandsplan“ bezeichneten Ausführungsplan dargestellten Baumaßnahmen tatsächlich keine Parteistellung zukommt und die Zurückweisung ihres Antrags durch die Behörde daher zu Recht erfolgte.

Zunächst ist festzuhalten, dass im Ausführungsplan gemäß § 128 Abs. 2 Z 2a BO alle Abänderungen gegenüber dem Konsens (das sind gegenständlich die bewilligten Einreichpläne zur Baubewilligung, da die Planwechselbewilligung nicht rechtskräftig wurde) einzuzeichnen sind, und zwar unabhängig davon, ob dort bewilligte Baumaßnahmen anders oder gar nicht ausgeführt wurden. Dies ergibt sich schon aus § 73 Abs. 1 BO, wo festgehalten wird, dass Abweichungen von Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, wie Änderungen an bereits bestehenden Bauwerken zu behandeln sind. Dem entspricht der als „Bestandsplan“ bezeichnete Ausführungsplan im Wesentlichen.

Der von der Bauwerberin in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien vorgelegte „Bestandsplan“ vom 5.2.2021, in dem nach dem Vorbringen der Bauwerberin nur die umgesetzten Maßnahmen eingezeichnet sind, diente nur der Untermauerung der Argumentation der Bauwerberin.

Zum Beschwerdevorbringen ist zunächst festzuhalten, dass es sich beim Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt. Grundlagen der Beurteilung, ob die verfahrensgegenständlichen Baumaßnahmen

den Umfang des § 128 Abs. 2 Z 2a BO überschreiten, sind daher der bewilligte Einreichplan zur Baubewilligung sowie der als „Bestandsplan“ bezeichnete Ausführungsplan, den die Bauwerberin mit der Fertigstellungsanzeige vorgelegt hat. Die Beseitigung allfälliger konsenswidriger Baumaßnahmen bzw. die Unterlassung konsenswidriger Nutzungen ist daher nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahren, sondern wären gegebenenfalls von der Behörde im Zuge eines Auftragsverfahrens anzuordnen.

§ 128 Abs. 2 Z 2a BO verweist zum zulässigen Umfang von Baumaßnahmen, für die die dort normierte Vorgangsweise zulässig ist, auf § 73 Abs. 3 BO. Dort wird festgehalten, dass es sich um lediglich um bauliche Änderungen handeln darf, die von der Baubewilligung umfasste Gebäudeteile betreffen und den Umfang des § 62 Abs. 1 BO nicht überschreiten. § 62 Abs. 1 BO gestattet eine Bauanzeige für 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, Loggienverglasungen, den Austausch von Fenstern und Fenstertüren in Schutzzonen und bei Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden und 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.

Die im als „Bestandsplan“ bezeichneten Ausführungsplan dargestellten Baumaßnahmen überschreiten den oben dargestellten Umfang schon dadurch, dass sie für den linken oberen Bereich des Erdgeschoßes die Umwandlung eines Geschäftslokals in ein Büro samt Nebenräumen, die Beseitigung von Zwischenwänden, einen Durchbruch zwischen Erdgeschoß und Keller und die Errichtung einer Stiege vom Erdgeschoß in den Keller umfassen. Dieser Gebäudeteil war jedoch von der Baubewilligung nicht umfasst; er war gemäß dem Einreichplan vielmehr nicht Gegenstand der Einreichung im Baubewilligungsverfahren. Der gemäß § 73 Abs. 3 BO zulässige Umfang ist damit überschritten.

Die im als „Bestandsplan“ bezeichneten Ausführungsplan dargestellten Baumaßnahmen überschreiten den oben dargestellten Umfang weiters dadurch, dass durch die Vergrößerung der Maueröffnung im linken Bereich des

Erdgeschoßes der Front T.-Straße durch Entfernung des ca. 70 cm hohen Parapets und Schaffung einer Türe, die Vergrößerung der danebengelegenen Maueröffnung durch Entfernung des ca. 70 cm hohen Parapets und Schaffung einer Türe, das Zumauern eines Fensters und die Schaffung von zwei Türen (156/276 und 102/276) sowie eines Fensters (35/90) an der Hoffassade sowie die Vergrößerung von zwei vorhandenen Fenstern an der Front X.-gasse, die nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens war, eine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks erfolgte.

Dies insbesondere im Hinblick auf die Erläuternden Bemerkungen zur Neuformulierung des § 62 Abs. 1 Z 4 BO, wonach „Von einer wesentlichen Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes im Sinne des Abs. 1 Z 4 jedenfalls dann auszugehen ist, 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.“

Die Umwandlung zweier Fenster in Türen durch die Entfernung des ca. 70 cm hohen Parapets, das Zumauern eines gesamten Fensters bzw. die Schaffung zweier neuer Türen im Ausmaß von 156 cm Breite und 276 cm Höhe bzw. 102 cm Breite und 276 cm Höhe und eines Fensters im Ausmaß von 90 cm Höhe und 35 cm Breite überschreitet dieses „geringfügige Ausmaß von wenigen Zentimetern“ jedenfalls. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es bei der Änderung der äußeren Gestaltung auf das Erscheinungsbild des Hauses und die Änderungen an der Außenhaut des Gebäudes ankommt, nicht aber darauf, ob diese Änderungen von der Straße aus sichtbar sind (VwGH 2021/05/0115).

Zum Vorbringen der Beschwerdeführer in der Stellungnahme vom 8.2.2021 ist abschließend Folgendes festzuhalten:

Dem Vorbringen, der mit der Fertigstellungsanzeige vorgelegte Ausführungsplan entspreche dem Auswechslungsplan, der dem Planwechselansuchen zu Grunde gelegen sei, das mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 13.9.2019 abgewiesen worden sei, war nicht zu folgen. Der Ausführungsplan enthält jene Baumaßnahmen, die den Zubau im Hof betreffen nicht, und unterscheidet sich

schon dahingehend vom Gegenstand des Planwechselverfahrens. Zur Frage, inwiefern die im Ausführungsplan dargestellten Maßnahmen trotzdem bewilligungspflichtig sind, erfolgten die im gegenständlichen Erkenntnis dargestellten Erwägungen.

Der Argumentation der Beschwerdeführer, dass eine Zustimmung der Miteigentümer jedenfalls erforderlich sei, wenn Allgemeinflächen einbezogen würden, ist entgegenzuhalten, dass die Zustimmung der Miteigentümer für Baumaßnahmen in baurechtlicher Hinsicht nicht erforderlich ist, solange der in § 62 Abs. 1 BO festgelegte Umfang nicht überschritten wird. Dies gilt aber nicht für eine allfällige in zivilrechtlicher Hinsicht erforderliche Zustimmung.

Nachdem der von den Beschwerdeführern in der Stellungnahme vom 8.2.2021 vorgebrachten Argumentation nicht zu folgen war, war auch den Beweisanträgen (Abhaltung eines Lokalaugenscheines, Einvernahme der Frau J. zum dort ausgeführten Vorbringen, Beischaffung des Konsensaktes) nicht stattzugeben. Auch war aus diesem Grund ein gesondertes Parteiengehör hinsichtlich dieser Stellungnahme nicht erforderlich.

Bereits aufgrund der oben ausgeführten Erwägungen steht aber fest, dass für die dort näher behandelten im als „Bestandsplan“ bezeichneten Ausführungsplan dargestellten und in Abänderung des bewilligten Konsenses vorgenommenen Baumaßnahmen die Erstattung einer Fertigstellungsanzeige mit Ausführungsplan nicht ausreicht, sondern eine Bewilligung erforderlich ist, und den Beschwerdeführern in diesem Verfahren Parteistellung im in der BO für Miteigentümer vorgesehenen Umfang zukommt. Das Bewilligungsverfahren ist von der Behörde durchzuführen. Eine weitere Prüfung, ob die Baumaßnahmen den Umfang des § 60 Abs. 1 lit c BO überschreiten und daher vom Vorliegen eines Umbaues auszugehen ist, konnte daher unterbleiben.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

B e l e h r u n g

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

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

Verfahrenshilfe ist einer Partei soweit 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.

Dr.ⁱⁿ Lettner