



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38730  
Telefax: (+43 1) 4000 99 38730  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/077/2586/2021-20  
A. GmbH

Wien, 2.11.2021

Geschäftsabteilung: VGW-R

B.-Straße ...8  
Gst.Nr. ... in  
EZ ..., Kat.Gem. C.

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Oppel über die Beschwerde der A. GmbH, vertreten durch Rechtsanwälte, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei ..., vom 21.12.2020, Zl. MA37/7...-2017-1, mit welchem I) gemäß § 134 Abs. 5 Bauordnung Wien (BO für Wien) iVm § 8 Allgemeines Verwaltungsgesetz (AVG) den AntragstellerInnen im geführten Bauanzeigeverfahren gemäß § 60 BO Parteistellung zukommt, II) gemäß Punkt I des Bescheides das Ansuchen der A. GmbH auf baubehördliche Bewilligung gemäß § 70 und 71 BO versagt wurde und III) der Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrens gemäß § 69 AVG als unzulässig zurückgewiesen wurde,

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 und Abs. 2 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

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

Die Beschwerdeführerin hat gegen den obgenannten Bescheid rechtzeitig Beschwerde erhoben.

Es wurden Befund und Gutachten eines bautechnischen Amtssachverständigen eingeholt und am 11.10.2021 eine mündliche Verhandlung durchgeführt.

Im Hinblick auf eine Erkrankung des Vertreters der Beschwerdeführerin wurde der Beschwerdeführerin und - im Sinne der Waffengleichheit - auch den anderen Verfahrensparteien die Möglichkeit eingeräumt, innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Schluss der mündlichen Verhandlung eine schriftliche Stellungnahme abgeben zu können.

Innerhalb der gesetzten Frist von 14 Tagen sind folgende Stellungnahmen eingelangt:

Ergänzende Vorbringen der verfahrensbeteiligten Miteigentümer vom 21.10.2021, 07:17 Uhr, und 08:48 Uhr.

Übermittlung des Nachweises über die erfolgte Baubeginnsanzeige und die Mitteilung der Baubehörde anlässlich der erstatteten Baubeginnsanzeige, übermittelt am 25.10.2021, 10:01.

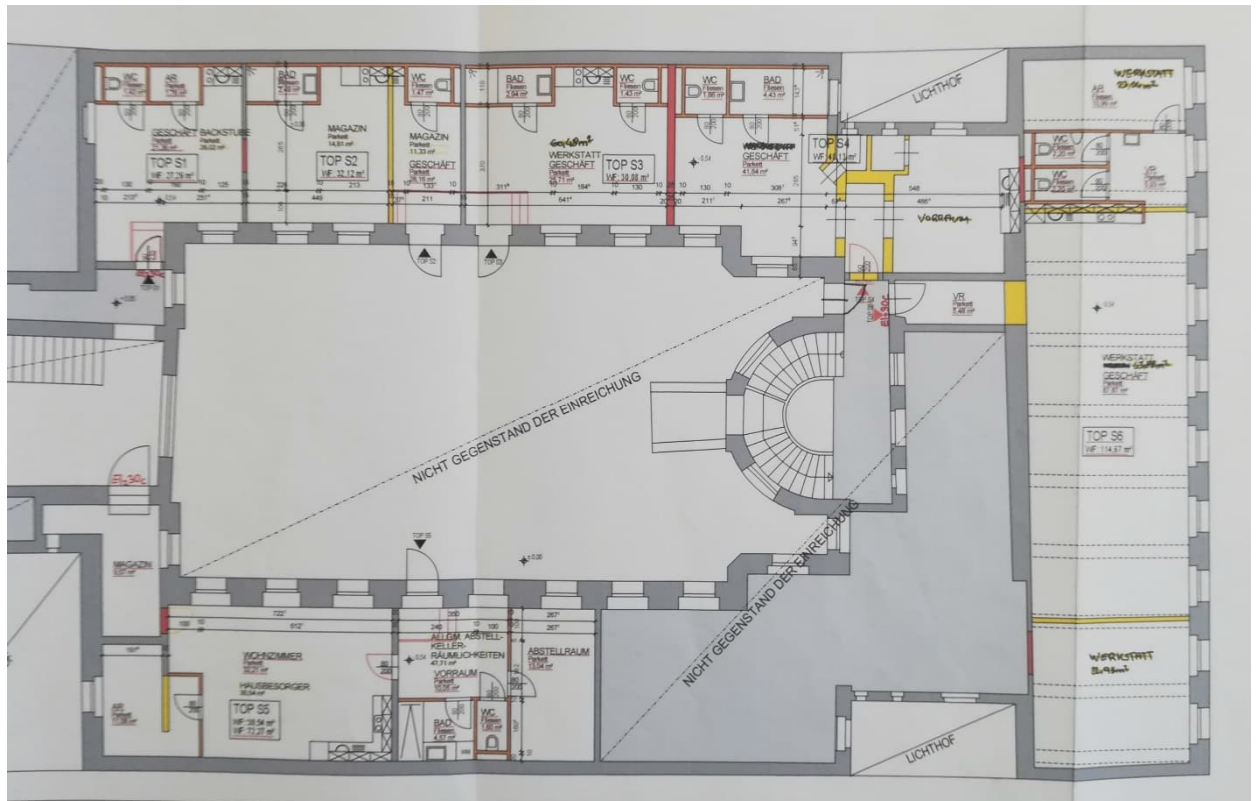
Weiters wurde innerhalb der gesetzten Frist von 14 Tagen, nämlich am 25.10.2021, von der A. GmbH ein ergänzendes Vorbringen zur Post gegeben. Da die gesetzte Frist nicht auf „einlangend“ konkretisiert wurde, war auch dieses Vorbringen fristgerecht. Es ist am 27.10.2021 eingelangt.

### Folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt wurde festgestellt:

Die von der Bauführung betroffenen Bereiche befinden sich im Anschluss an den Straßentrakt B.-Straße auf einer Ebene, die im Plan, der der Bauanzeige vom 8.3.2017 zur Zahl MA 37/7...-2017, zugrunde liegt, als Erdgeschoss bezeichnet wurde.

Der bautechnische Amtssachverständige hat dazu im Gutachten vom 07.07.2021 folgenden Sachverhalt herausgearbeitet:

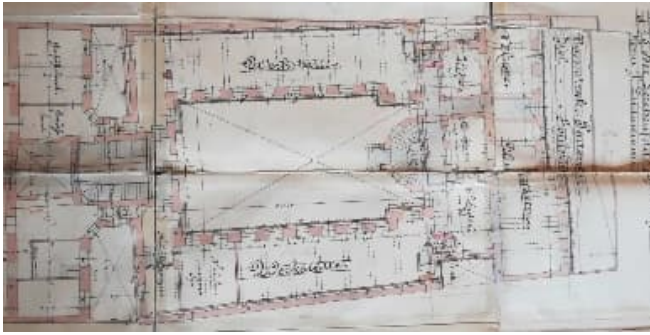
„Zur Beantwortung der beauftragten Fragestellung wird zunächst der zu behandelnde Bereich der gegenständlichen Liegenschaft insoweit eingegrenzt und beschrieben, als er sich aus dem Plan, der mit 8.3.2017 zur Zahl MA37/7...-2017-1 zur Kenntnis genommen Bauanzeige als Bauführung erschließt, welche nun mit Bescheid vom 19.2.2021 versagt wurde:



Die von der Bauführung betroffenen Bereiche befinden sich im Anschluss an den Straßentrakt B.-Straße der hier als Erdgeschoß bezeichneten Ebene. Im Anschluss an je einen Lichthof erstreckt sich dort im Verlauf der linken und rechten Grundgrenze je ein Hofseitentrakt und befindet ein Hof, der in der Tiefe der Liegenschaft von einem parallel zum Straßentrakt gelegenen Hoftrakt abgeschlossen wird.

Aus den Plänen lässt sich entnehmen, dass Fußbodenoberkante der in den beurteilten Bereichen/betrachteten Betriebseinheiten sich etwa 0,54m unter dem angrenzenden Niveau des Innenhofes befindet und in den Plänen der Hauseinlage auch als „Souterrain“ bzw. als „Kellergeschoss“ bezeichnet wird.

## 1.) MZ ... vom 27.4.1896 (ursprüngliche Baubewilligung):



Nach dem Lichthof des Straßentraktes finden sich im linken Hofseitentrakt und im Hoftrakt Werkstätten im Souterrain. Im rechten Hofseitentrakt findet sich nach dem Lichthof eine Hausbesorgerwohnung, die über zwei

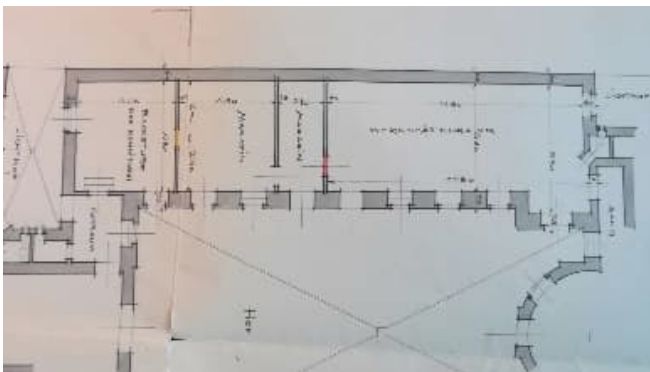
Fensterreihen des rechten Hofseitentraktes reicht.

## 2.) M.Ab. XIV. .../910 vom 17.1.1910:



Im Bereich des Übergangs vom Straßentrakt zum linken Hofseitentrakt wird im Anschluss an den Lichthof bis eine Fensterachse des Hofseitentraktes die Raumeinteilung und die Raumwidmung der Werkstätte abgeändert und eine Bäckstube „Konditorküche“ eingebaut.

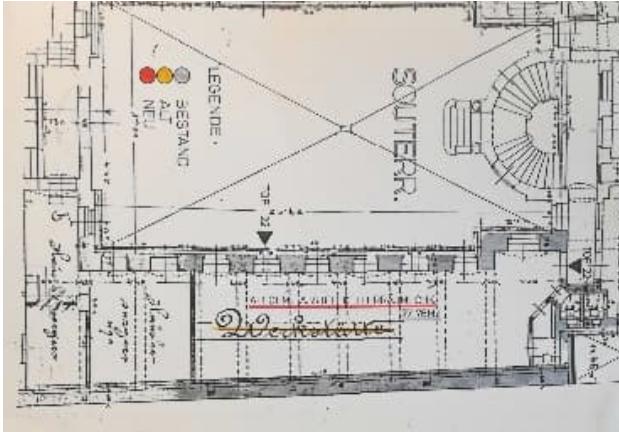
## 3.) Abt IV/.../41 vom 24.4.1941



Hier wird im Bereich des linken Hofseitengebäudes zwei Lagerräume durch Abmauern und Herstellen einer Türöffnung von den Werkstättenräumen abgetrennt und in der Hauseinlage findet sich unmittelbar

keine Bewilligung, die die Schaffung der zwei Lagerräume („Magazin“), bisher der Werkstätte inneliegend umfasst, mit der Bäckstube (vgl. 2.)) vereinigt und diese somit vergrößert.

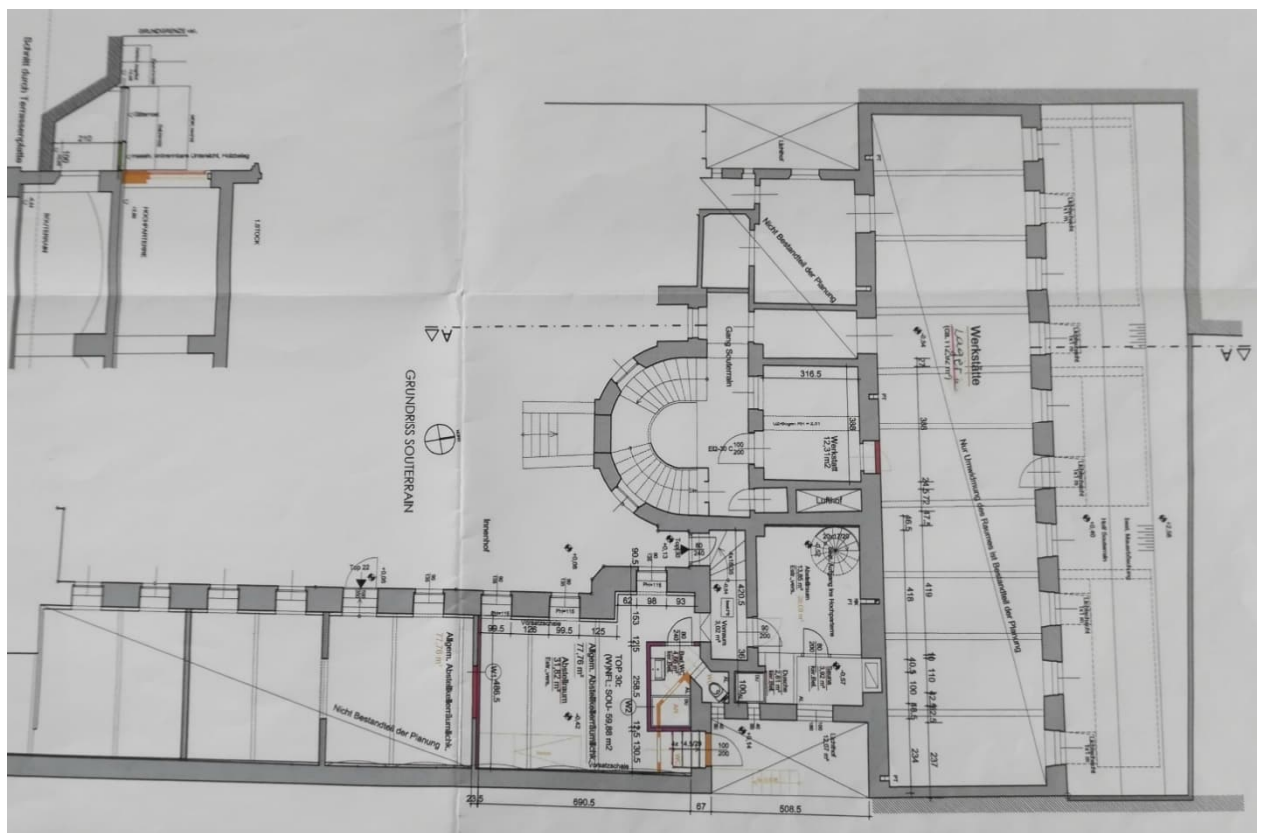
## 4.) MA 37/B.-Straße ...8/1/82 vom 8.6.1982



Im Bereich des rechten Hofseitentraktes wird im Souterrain (im Bescheid bezeichnet als Kellergeschoß) die Raumwidmung der Werkstätte Top Nr. 22 (vgl. 1.) in Kellerraum („allgem. Abstellkellerräumlich.“) abgeändert.

5.)MA37/B.-Straße...8/1/2012 vom

12.6.2012



Es wird unter anderem die innere Einteilung und Widmungen der Räume der Wohnung Top. Nr. 30 (überwiegend im Hochparterre gelegen) abgeändert. Im Souterrain werden Raumeinteilungen und Widmungen laut Plan abgeändert. Es werden Teile der Bestandseinheit Top Nr. 22 abgetrennt und in die Einheit Top Nr., 30 einbezogen.

In der Hauseinlage findet sich unmittelbar keine Bewilligung, die die Einbeziehung von Teilen der im Souterrain gelegenen Allgemeinbereiche (Gangfläche) in Wohnung Top Nr. 30



umfassen. Auch der interne Aufgang vom Souterrain ins Hochparterre (Wendeltreppe), die Änderung der Raumwidmung von Werkstätte (vgl. 1.) -1896) zu hier Abstellraum (Bestand), sowie die als Bestand dargestellten Scheidewände in Top Nr. 22 finden sich nicht in einer der aufliegenden Bewilligungen.“

Die Baubewilligung vom 12.06.2012, MA 37/B.-Straße ...8/1/2012, hat die Umwidmung von Räumlichkeiten mit einer Größe von ca. 112,290 m<sup>2</sup> von Werkstätte“ auf „Lager“ umfasst. Diese Baubewilligung ist in Rechtskraft erwachsen.

Die Beschwerdeführerin argumentiert dazu im Wesentlichen, sie habe diesen Einreichplan lediglich als Miteigentümerin der Liegenschaft unterfertigt. Die Umwidmung in „Lager“ sei nachträglich ohne ihre Zustimmung erfolgt und folglich ihr gegenüber nicht rechtswirksam geworden. Es sei daher nach wie vor die Widmung als „Werkstätte“ aufrecht.

Dazu wurde in der mündlichen Verhandlung festgestellt, dass im Einreichplan ohne nachträgliche Korrekturen ausgewiesen ist, dass hinsichtlich dieser „Werkstätte“ nur die Umwidmung des Raumes Bestandteil der Planung ist. Die Bezeichnung als „Werkstätte“ und die Flächenangaben weisen auch keine Korrekturen auf. Die Bezeichnung als „Lager“ wurde jedoch in der Weise eingefügt, dass die frühere Bezeichnung mittels Tippex übermalt und händisch mit „Lager“ beschriftet wurde.

Dieser Sachverhalt ist dahingehend zu würdigen, dass die Beschwerdeführerin als Liegenschaftseigentümerin eindeutig einen Einreichplan unterfertigt hat, welcher die Umwidmung der „Werkstätte“ in eine neue Widmung zum Gegenstand hatte. Es ist allerdings durchaus realistisch, dass die Korrektur auf „Lager“ erst nach der Unterfertigung des Einreichplanes durch die Beschwerdeführerin erfolgt sein kann.

Der ausgelöschte Text hat die Widmung „Abstellraum“ vorgesehen. Die überlackte Widmung wird im Einreichplan dann deutlich lesbar, wenn man diesen gegen die Sonne (oder eine andere starke Lichtquelle) hält, wodurch die ursprüngliche Schrift durch das Tippex hindurch gut lesbar wird.

Sollte die Korrektur des Einreichplanes erst nach Unterfertigung durch die Beschwerdeführerin erfolgt sein, so ist davon auszugehen, dass sie den Einreichplan mit der Änderung der Widmung auf „Abstellraum“ unterfertigt hat.

Das Vorbringen der Beschwerdeführerin, dass auch die zunächst vorgesehene Widmung als Abstellraum erst nach ihrer Unterfertigung erfolgt sei, ist nicht nachvollziehbar und widerspricht der Logik und der Lebenserfahrung. Das Verwaltungsgericht geht vielmehr davon aus, dass eine Planung, die sich für diese Räumlichkeit ausdrücklich nur auf die Umwidmung der Werkstätte beschränkt, logischerweise auch bereits angegeben hat, für welche neue Nutzung die Umwidmung erfolgen soll. Eine „Umwidmung“ in eine so genannte „weiße Widmung“ ist baurechtlich nicht vorgesehen und folglich auch nicht davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerin einer „Umwidmung“ in eine „weiße Widmung“ zustimmen wollte. Die Bezeichnung als „Abstellraum“ stellt vielmehr die ursprüngliche Bezeichnung dar, welche die Beschwerdeführerin jedenfalls als Miteigentümerin unterfertigt hat, soweit sie die Pläne nicht erst nach der Bezeichnungsänderung von „Abstellraum“ auf „Lager“ unterfertigt haben sollte.

Vom zeitlichen Ablauf her hat die Inhaberin der Bewilligung vom 12.06.2012, MA 37/B.-Straße ...8/1/2012, am 07.08.2013 den Baubeginn und am 16.06.2016 die Fertigstellung des Bauvorhabens angezeigt. Zwischen dem Datum des Bescheides (12.6.2012) und dem Datum der Fertigstellungsanzeige (19.6.2016) liegt ein Zeitraum von 4 Jahren und einer Woche. Berücksichtigt man, dass am Baubewilligungsverfahren zahlreiche weitere Parteien beteiligt waren und ein Berufungsrecht mit einer Frist von 14 Tagen hatten, und dass weiters der Anfertigung der Reinschrift des Bescheides, der behördeninternen Abfertigung sowie der postalischen Zustellung zusätzlich Zeit von zusammen zumindest einer Woche benötigt haben, so ist der Zeitraum zwischen der Rechtskraft der zitierten Baubewilligung und der Fertigstellungsanzeige des Bauvorhabens jedenfalls um zumindest 2 Wochen geringer als 4 Jahre. Mangels gegenteiliger Hinweise und im Hinblick auf die Nichtbeanstandung der Fertigstellungsanzeige durch die Baubehörde ist davon auszugehen, dass der Zeitpunkt der Erstattung der Fertigstellungsanzeige des Bauvorhabens betreffend den Bescheid vom 12.06.2012, MA 37/B.-Straße ...8/1/2012, auch dem tatsächlichen Fertigstellen des Bauvorhabens entspricht.

In diesem Zeitraum von insgesamt zumindest 2 Wochen weniger als 4 Jahre fällt mit 07.08.2013 die Baubeginnsanzeige der Berichtungsinhaberin. Die Baubeginnsanzeige wurde somit rund ein Jahr nach Rechtskraft der Baubewilligung erstattet. Für die Ausführung des Bauvorhabens verbleibt somit eine Restzeit von weniger als 3 Jahren.

Das mit dem zitierten Bescheid bewilligte Bauvorhaben sieht eine Reihe von Umbauarbeiten vor, welche im dazugehörigen Einreichplan ausgewiesen sind. Aufgrund des Planes ist davon auszugehen, dass die Ausführung des Bauvorhabens eine Baustelle erfordert hat, welche zumindest über Monate hinweg aufrecht gewesen sein muss. Die sich aus dem Akt ergebende Dauer der Ausführung des Bauvorhabens von fast 3 Jahren ist dabei durchaus plausibel.

Die vom Beschwerdeführer behauptete Überschreitung der vierjährigen Frist für den Baubeginn sowie auch eine allfällige Überschreitung der vierjährigen Frist für die Bauvollendung ist bereits rein rechnerisch nicht möglich.

Um zu einer Überschreitung der 4-jährigen Frist für den Baubeginn zu gelangen, wäre es rechnerisch erforderlich, den tatsächlichen Baubeginn zumindest 2 Wochen nach Einbringung der Fertigstellungsanzeige und somit nach Fertigstellung des Bauvorhabens anzunehmen. Es ist jedoch denkunmöglich, dass der tatsächliche Beginn der Ausführung des Bauvorhabens zeitlich nach der Fertigstellung desselben liegt. Selbst wenn man annehmen wollte, dass das gesamte Bauvorhaben in einem Tag ausgeführt worden sein sollte, wäre die Frist für den Baubeginn eingehalten, soweit mit dem Baubeginn auch nur ein Tag vor Einbringung der Fertigstellungsanzeige begonnen worden sein sollte.

Umgekehrt ergibt sich aber auch, dass die vierjährige Frist für die Ausführung des Bauvorhabens jedenfalls eingehalten ist. Auch hier würde sich eine Überschreitung der Frist rechnerisch nur dann ergeben, wenn der Baubeginn zeitlich vor der Rechtskraft der Baubewilligung liegen würde, weil die Zeitspanne zwischen der Rechtskraft der Baubewilligung und der Fertigstellungsanzeige bzw. der Fertigstellung insgesamt weniger als 4 Jahre beträgt. Darüber hinaus hat das Beweisverfahren ergeben, dass sich die Inhaberin der in Rede stehenden Baubewilligung insgesamt rund ein Jahr ab Rechtskraft der Baubewilligung Zeit



gelassen hat, bevor sie mit dem Bauvorhaben begonnen und die Bauanzeige eingebracht hat. Die Dauer der Ausführung des Bauvorhabens ist daher mit etwas weniger als 3 Jahren zu veranschlagen. Eine Dauer der Ausführung des Bauvorhabens von knapp 3 Jahren ist in Anbetracht auf den Inhalt der in Rede stehenden Baubewilligung, die eine Reihe von baulichen Änderungen in den Bestandsgebäuden vorsieht, auch durchaus plausibel.

Im zeitlichen Ablauf konnten daher sowohl eine Überschreitung der Frist von 4 Jahren für den Baubeginn ab Rechtskraft der Baubewilligung als auch eine Überschreitung der Frist von 4 Jahren für die Bauvollendung ab Baubeginn mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die nunmehrige Bauanzeige geht davon aus, dass die gegenständlichen Räumlichkeiten weiterhin als Werkstatt gewidmet sind, und sehen eine Umwidmung von Werkstatt auf Geschäft vor. Die von dieser Umwidmung betroffene Fläche beträgt 87,87 m<sup>2</sup>. Weiters sollen ehemalige Magazine im Ausmaß von 14,81 m<sup>2</sup> und von 11,33 m<sup>2</sup> in Aufenthaltsräume geändert werden. Das erstgenannte Magazin mit 14,81 m<sup>2</sup> soll in die Wohnung Top S2 mit einer Wohnfläche von 32,12 m<sup>2</sup> einbezogen werden. Das zweitgenannte Magazin mit einer Fläche von 11,33 m<sup>2</sup> soll in ein Geschäft mit einer Nutzfläche von 28,16 m<sup>2</sup> einbezogen werden.

Diese Bauanzeige wurde zunächst von der Baubehörde zur Kenntnis genommen. In der Folge hat die Baubehörde mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid festgestellt, dass den im Spruch des beschwerdegegenständlichen Bescheids angeführten Miteigentümern Parteistellung zukommt, und die Baubewilligung untersagt. Weiters wurden im beschwerdegegenständlichen Bescheid die Anträge der Miteigentümer auf Wiederaufnahme des Bauanzeigeverfahrens zurückgewiesen.

#### Bei der Beweiswürdigung wurde erwogen:

Der festgestellte Sachverhalt geht aus der Aktenlage und aus dem durchgeführten Beweisverfahren hervor. Insbesondere wurde der Sachverhalt schlüssig und nachvollziehbar durch den vom Gericht beigezogenen bautechnischen

Amtssachverständigen aufbereitet. Darüber hinaus liegen in der Hauseinlage der Baubehörde alle für die Sachverhaltsfeststellungen erforderlichen Pläne auf und könnte der Sachverhalt auch auf der Grundlage der Pläne festgestellt werden. Durch die erfolgte Nachvollziehung der Sachverhaltsaufbereitung durch den Amtssachverständigen anhand der aufliegenden Pläne ergibt sich insoweit Gewissheit.

Zu dem mit Bescheid vom 12.6.2012, MA37/B.-Straße ...8/1/2012, bewilligten Bauvorhaben ist auszuführen:

Das Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach bei der im Einreichplan vorgesehenen Umwidmung die Widmungsänderungen der Werkstätte in Lager erst nach ihrer Unterfertigung des Einreichplanes als Miteigentümerin erfolgt sei, ist plausibel und nachvollziehbar. Die Überlackung der vorangegangenen Beschriftung mit Tippex und die handschriftliche Bezeichnung als Lager ist ein gewichtiges Indiz für das Vorliegen einer solchen Änderung erst nach Unterfertigung des Einreichplanes durch die Beschwerdeführerin als Miteigentümerin.

Das Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach zum Zeitpunkt ihrer Bezeichnung als Miteigentümerin auch die überlackte Bezeichnung als Abstellraum nicht vorhanden gewesen sein soll, entbehrt jedoch jeglicher Grundlage. So widerspricht es jeglicher Lebenserfahrung, dass eine freie Fläche im Einreichplan überlackt wird, um eine handschriftliche Ergänzung vorzunehmen. Allein die Tatsache der Überlackung spricht bereits ausreichend dafür, dass die Umwidmung in einen Abstellraum der ursprünglichen Planfassung entsprochen hat, wie sie von der Beschwerdeführerin als Miteigentümerin unterfertigt worden ist. Darüber hinaus ist die ursprünglich vorgesehene Umwidmung von Werkstätte in Abstellraum sowohl nach ihrer Form als auch nach dem Inhalt mit dem sonstigen, augenscheinlich nicht veränderten Planinhalt schlüssig in Übereinstimmung. Augenscheinlich hätte eine nachträgliche Hinzufügung der Umwidmung in Abstellraum nur erfolgen können, wenn der physische Plan nachträglich ausgetauscht worden wäre. In einem solchen Fall hätte sich die Unterschrift der Beschwerdeführerin als Miteigentümerin jedoch nicht physisch auf dem Plan befinden können, was sie jedoch unstrittig und zweifelsfrei tut. Aus diesen Erwägungen konnte ausgeschlossen werden, dass die Behauptung der

Beschwerdeführerin zutrifft, den Einreichplan lediglich in einer Fassung unterfertigt zu haben, welche die Umwidmung von Werkstätte in Abstellraum noch nicht vorgesehen hat. Vielmehr konnte festgestellt werden, dass der Einreichplan bei Unterfertigung durch die Beschwerdeführerin die Umwidmung der Werkstätte jedenfalls in Abstellraum bereits vorgesehen hat.

Zum Vorbringen der Beschwerdeführerin in ihrem Schriftsatz vom 25.10.2021 ist auszuführen, dass dieses Vorbringen auf der Sachverhaltsebene lediglich mit anderen Worten wiederholt und zusammenfasst, was die Beschwerdeführerin im Verfahren und insbesondere in der mündlichen Verhandlung ohnedies bereits vorgebracht hat und was ohnedies in der Beweiswürdigung bereits berücksichtigt wurde. Das Sachverhaltsvorbringen der Beschwerdeführerin lässt bereits deshalb keinerlei Erfordernis erkennen, das Beweisverfahren nochmals zu eröffnen. Die Möglichkeit, nach dem am Ende der mündlichen Verhandlung erfolgten Schluss des Beweisverfahrens ausnahmsweise noch einen Schriftsatz einbringen zu können, war somit - insbesondere mit Rücksicht auf die Erkrankung des Vertreters der Beschwerdeführerin und die damit einhergehende Notwendigkeit einer Substituierung - lediglich eine Gelegenheit, einen allenfalls in Bedingung der Umstände nicht vorgebrachten Sachverhalt noch Vorbringen zu können, wobei erforderlichenfalls das Beweisverfahren wieder eröffnet worden wäre. Solche neuen oder zusätzlichen Sachverhaltsumstände hat die Beschwerdeführerin in dem zitierten Schriftsatz jedoch nicht vorgebracht.

Zum Schriftsatz der Baubehörde vom 25.10.2021 ist auszuführen, dass die Erstattung der Baubeginnsanzeige und damit die Wahrung der Frist für die Inanspruchnahme der Baubewilligung durch den Bescheid vom 12.6.2012, MA37/B.-Straße ...8/1/2012, bereits in der mündlichen Verhandlung eindeutig festgestellt wurde. Die diesbezüglichen Feststellungen gründen insbesondere darauf, dass der Vertreter der Baubehörde in der mündlichen Verhandlung über sein Diensthandy in das Behördenprotokoll Einsicht genommen, die Protokolldaten betreffend den Eingang der Baubeginnsanzeige aufgerufen und diese mit Diensthandy dem Verhandlungsleiter vorgelegt hat. Die erfolgte Nachreichung der Eingangsbestätigung der Baubeginnsanzeige sowie der Mitteilung (Kenntnisnahme mit Hinweisen für die Bauausführung) dokumentiert lediglich die bereits in der mündlichen Verhandlung über das Diensthandy bewiesene Tatsache der Erstattung

der Baubeginnsanzeige sowie des Baubeginns. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass trotz Baubeginnsanzeige kein Baubeginn zeitnah zur Baubeginnsanzeige erfolgt ist, bestehen nicht. Es besteht kein objektiver Anlass, am erfolgten Baubeginn zu zweifeln. Im Übrigen gründen die Feststellungen zum Baubeginn und zur Fertigstellung des Bauvorhabens auf der insoweit klaren und eindeutigen Aktenlage. So geht bereits aus dem Verteiler des Bescheides vom 12.6.2012, MA 37/B.-Straße ...8/1/2012, hervor, dass am Baubewilligungsverfahren mehrere seinerzeit berufslegitimierte Parteien beteiligt waren. Dass die Herstellung der Reinschrift, die Abfertigung und die Zustellung des Bescheides jeweils mehrere Tage erfordern, ist notorisch. Bereits dadurch verringert sich der Zeitraum zwischen dem Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung und der Fertigstellung des Bauvorhabens auf eine Zeitspanne von weniger als 4 Jahren. Ebenfalls notorisch ist die Tatsache, dass die Ausführung eines Bauvorhabens in dem Umfang der Baubewilligung eine gewisse Zeit erfordert und mit Sicherheit nicht an einem Tag begonnen und zugleich vollendet werden kann. Somit verringert sich die ohnedies bereits unter 4 Jahren liegende Zeitspanne zwischen dem Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung und dem tatsächlichen Baubeginn noch zusätzlich um die Zeitspanne, die für die Ausführung des Bauvorhabens zu veranschlagen ist. Es war daher notorisch, dass sich weder eine Überschreitung der 4-jährigen Frist für den Baubeginn noch eine Überschreitung der 4-jährigen Frist für die Bauvollendung rechnerisch ausginge. Darüber hinaus war mangels Vorhandenseins gegenteiliger Anhaltspunkte auch davon auszugehen, dass der tatsächliche Baubeginn mit der Einbringung der Bauanzeige zeitlich zusammenfällt bzw. unmittelbar nach Einbringung der Bauanzeige erfolgt ist.

Zum ergänzenden Vorbringen der verfahrensbeteiligten Miteigentümer vom 21.10.2021 ist auszuführen, dass die Miteigentümer in diesem Schriftsatz einen Zusammenhang der beschwerdegegenständlichen Bauführung der Beschwerdeführerin mit anderen Bauführungen der Beschwerdeführerin vertieft argumentieren. Ein entsprechendes Vorbringen haben die Miteigentümer bereits in der mündlichen Verhandlung erstattet und in ihrem ergänzenden Vorbringen lediglich ausgebaut. Für die Entscheidung über die Beschwerde ist es nicht erforderlich, auf die Frage des Zusammenhanges des beschwerdegegenständlichen Bauvorhabens mit anderen Bauvorhaben der

Beschwerdeführerin auf der gegenständlichen Liegenschaft inhaltlich einzugehen. Da somit die Entscheidungsrelevanz dieses ergänzenden Vorbringens für die gegenständliche Beschwerde nicht gegeben ist, besteht auch insoweit kein Anlass, das Beweisverfahren wieder zu eröffnen.

In rechtlicher Hinsicht hat das Verwaltungsgericht erwogen:

Gemäß § 64 Abs. 1 Z 4 Bauordnung für Wien genügt eine Bauanzeige für alle sonstigen Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken (§ 60 Abs. 1 lit. c), die keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks bewirken, nicht die Umwidmung von Wohnungen oder die Schaffung von Stellplätzen betreffen und keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen.

Gemäß § 50 Abs. 1a und Abs. 2 Wiener Garagengesetz ist je 100 m<sup>2</sup> geschaffener Wohnnutzfläche bzw. geschaffener Aufenthaltsfläche von unter anderem Geschäftsräumen ein Stellplatz zu schaffen.

Die Umwidmung von Flächen, die nicht Teil der Wohnnutzfläche sind und als Lager, Abstellraum oder dergleichen keine Aufenthaltsräume darstellen, in Wohnnutzfläche oder in Aufenthaltsflächen von Geschäftsräumen ist der Schaffung jeweils solcher gleichzusetzen.

Die Argumentation der Beschwerdeführerin baut entscheidend darauf auf, dass die Baubewilligung durch den Bescheid vom 12.6.2012, MA37/ B.-Straße ...8/1/2012, mangels Zustimmung der Beschwerdeführerin als Miteigentümerin zum Bauvorhaben nie wirksam geworden bzw. in eventu durch nicht fristgerechten Baubeginn erloschen sei. Aus dieser Argumentation sei die Umwidmung der 112, 92 m<sup>2</sup> großen Werkstätte in Lager bzw. einen Abstellraum nicht rechtswirksam geworden oder mangels Konsumation der Baubewilligung erloschen und es würde nach wie vor die Widmung als Werkstätte aufrecht sein. Unter dieser Prämisse würde die der Bauanzeige zu Grunde liegende Umwidmung in Wohnfläche bzw. in Aufenthaltsräume die Grenze von 100 m<sup>2</sup> nicht übersteigen, weil mit der genannten Werkstätte bereits vor der Umwidmung Aufenthaltsräume vorgelegen wären.

Diese Argumentation der Beschwerdeführerin geht jedoch ins Leere.

In rechtlicher Hinsicht macht es keinen Unterschied, ob die Einreichpläne für das mit Bescheid vom 12.6.2012, MA37/B.-Straße ...8/1/2012, genehmigte Bauvorhaben noch die ursprüngliche Umwidmung der Werkstätte in einen Abstellraum oder bereits die ausgebesserte Umwidmung in ein Lager aufgewiesen haben. Abstellraum und Lager sind weitgehend synonym. In beiden Fällen liegt kein Aufenthaltsraum vor. Der Abstellraum oder das Lager war Teil eines Betriebes, nicht aber Teil einer Wohnung. Durch die nunmehr vorliegende Rückwidmung des Abstellraums bzw. des Lagers in Geschäftsfläche werden somit Aufenthaltsräume neu geschaffen.

Gemäß § 74 Abs. 1 Bauordnung für Wien werden Baubewilligungen unwirksam, wenn nicht innerhalb von 4 Jahren, vom Tag ihrer Rechtskraft gerechnet, Bauanzeige nach § 62 (...) mit der Bauführung begonnen oder der Bau nicht innerhalb von 4 Jahren nach Baubeginn vollendet wird. Da in dieser Bestimmung nach dem Begriff „Bauanzeige“ das Wort „erstattet“ oder ein Synonym nicht aufscheint, kommt es für die Wahrung der Frist auf den tatsächlichen Baubeginn an. Wie bereits den Feststellungen des entscheidungswesentlichen Sachverhaltes und der Beweiswürdigung zu entnehmen ist, ist es bereits rechnerisch denkunmöglich, zu einer Überschreitung der 4-jährigen Frist für den Baubeginn zu gelangen. Dies ergibt sich daraus, dass die Zeitspanne zwischen dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung und der Fertigstellung des Bauvorhabens weniger als 4 Jahre beträgt. Eine Überschreitung der 4-jährigen Frist für den Baubeginn würde sich rechnerisch erst dann ergeben, wenn man den tatsächlichen Baubeginn zeitlich nach der Fertigstellung des Bauvorhabens ansetzen würde, was bereits logisch auszuschließen ist.

In gleicher Weise kann man auch bereits rechnerisch nicht zu einer Überschreitung der 4-jährigen Frist für die Ausführung des Bauvorhabens gelangen. Auch ein solches Ergebnis wäre rechnerisch nur möglich, wenn man die insgesamt unter 4 Jahren liegende Zeitspanne zwischen dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung und der Fertigstellung des Bauvorhabens verlängern könnte, in dem man den tatsächlichen Baubeginn zeitlich vor den Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung legen würde. Tatsächlich hat die Inhaberin der Baubewilligung

jedoch nach Eintritt der Rechtskraft selbiger rund ein Jahr verstreichen lassen, bevor sie begonnen hat, das Bauvorhaben auszuführen. Die Zeitspanne für die Ausführung des Bauvorhabens liegt damit mit rund 3 Jahren unterhalb der gesetzlichen Grenze von 4 Jahren.

Es ist daher rechtlich zu schließen, dass die Baubewilligung mit Bescheid vom 12.6.2012, MA37/B.-Straße ...8/1/2012, nicht gemäß § 74 Abs. 1 Bauordnung für Wien durch Überschreiten der 4-jährigen Frist für den tatsächlichen Baubeginn und auch nicht durch Überschreiten der daran anschließenden 4-jährigen Frist für die Fertigstellung des Bauvorhabens erloschen ist. Folglich war die in diesem Bauvorhaben enthaltene Umwidmung von Werkstätte in Abstellraum bzw. in Lager aufrecht. Darauf aufbauend enthält die nunmehrige Bauanzeige eine Rückwidmung des Abstellraums bzw. des Lagers in „Geschäft“ und somit die Schaffung von Aufenthaltsräumen von insgesamt mehr als 100 m<sup>2</sup>.

In rechtlicher Hinsicht macht es für das Entstehen der Stellplatzverpflichtung keinen Unterschied, in welcher Weise sich die Neuschaffung von Wohnnutzfläche bzw. von Geschäftsraum auf neue Wohnnutzfläche bzw. neuen Geschäftsraum aufteilt. Präzise Sachverhaltsfeststellungen, wie sich diese Schaffung von neuer Wohnnutzfläche bzw. von neuem Geschäftsraum im Detail aufteilt, konnten daher unterbleiben. Wenn daher der Einreichplan, der der Bauanzeige zugrunde liegt, das Geschäft lediglich mit einer Fläche von 24,68 m<sup>2</sup> ausweist, dazu aber auf der einen Seite des „Geschäftes“ eine Wohnung ohne Bad und ohne WC liegt und sich auf der anderen Seite des „Geschäftes“ das zugehörige Bad und WC befinden, sodass man aus der „Wohnung“ durch das „Geschäft“ zu Bad und WC zu gehen hat und umgekehrt, so ist mit diesem Umstand kein entscheidungswesentlicher Aspekt aufgezeigt. Es bleibt dabei, dass die Bauanzeige die Umwidmung von mehr als 100 m<sup>2</sup> an Lagerräumlichkeiten bzw. geschäftlich genutzten Abstellräumen in Wohnnutzfläche bzw. in Aufenthaltsräume geschäftlich genutzter Räume beinhalten und damit eine Pflicht zur Schaffung eines Stellplatzes gemäß den zitierten Bestimmungen des Wiener Garagengesetz auslöst.

Das Bauvorhaben, welches der Bauanzeige zugrunde liegt, ist daher bewilligungspflichtig (§ 60 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien) und einer Bauanzeige gemäß § 62 Abs. 1 Z 4 Bauordnung für Wien nicht zugänglich. Die Zustimmung

der Miteigentümer der Liegenschaft und des Gebäudes liegen nachweislich nicht vor. Die Miteigentümer der Liegenschaft und des Gebäudes haben sich vielmehr im Verfahren ausdrücklich gegen die Bewilligung des Bauvorhabens ausgesprochen und als weitere Parteien am Beschwerdeverfahren dahingehend beteiligt, dass sie eine Bewilligung des Bauvorhabens ablehnen.

Gemäß § 63 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien zählt die Zustimmung aller Miteigentümer zu den notwendigen Belegen für ein Bauansuchen. Da diese Zustimmungen nicht liquide vorliegen, sich vielmehr ein Teil der Miteigentümer ausdrücklich gegen das Bauvorhaben ausspricht, erfolgte die beschwerdegegenständliche Versagung der Bewilligung des Bauvorhabens zu Recht.

Zu den Schriftsätzen, die von den Parteien nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung übermittelt wurden, ist Folgendes auszuführen:

Anlässlich des Einlangens diese Schriftsätze war es nicht erforderlich, vor der Ausfertigung des Erkenntnisses nochmals Parteiengehör einzuräumen. Dies wurde auch in der mündlichen Verhandlung ausdrücklich so festgelegt. Eine potentielle Einräumung von Parteiengehör im schriftlichen Weg wäre vielmehr lediglich geeignet, eine Art „Endlosschleife“ auszulösen, wobei jede Einräumung von Parteiengehör ein neuerliches schriftliches Vorbringen zur Folge hätte, welches neuerlich den anderen Parteien im Rahmen des Parteiengehör übermittelt würde, worauf wiederum potentiell eine schriftliche Stellungnahme erfolgen würde.

Vielmehr war es so, dass das Vorbringen der Beschwerdeführerin lediglich eine Wiederholung und Zusammenfassung ihres bisherigen Vorbringens umfasst hat und bereits aus diesem Grund keines nochmaligen Parteiengehörs bedurfte.

Das Vorbringen der Miteigentümer beinhaltet hingegen nichts, auf das sich die gegenständliche Entscheidung stützt. Die Nachreichung durch die Baubehörde dient lediglich der Dokumentation dessen, was ohnedies bereits in der mündlichen Verhandlung über das Diensthandy des Behördenvertreters und die auf diesem Weg abgerufenen Protokolldaten festgestellt worden ist. Die in der mündlichen Verhandlung gesichteten Protokolldaten konnten lediglich nicht in dieser über das



Diensthandy ausgedruckt werden und wurden folglich entsprechend dem Auftrag des Gerichts nachgereicht. Es konnte somit an der in der mündlichen Verhandlung festgelegten Vorgangsweise festgehalten werden, wonach nach Ablauf der gesetzten 14-tägigen Frist grundsätzlich kein weiteres Parteiengehör erfolgt und das Beweisverfahren grundsätzlich nicht wiedereröffnet wird, es sei denn, die Nachreichungen sollten eine andere Vorgangsweise erforderlich machen. Nach inhaltlicher Sichtung der Nachreichungen wurde festgestellt, dass sich durch diese gegenüber dem Stand des Schlusses des Beweisverfahrens am Ende der mündlichen Verhandlung keine entscheidungsrelevanten Änderungen ergeben haben und folglich weitere Verfahrensschritte wie ein nochmaliges Parteiengehör oder eine Wiederaufnahme des Beweisverfahrens nicht zu erfolgen hatten.

Die Beschwerde war daher unbegründet und abzuweisen, weshalb spruchgemäß zu entscheiden war.

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

## B e l e h r u n g

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

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

Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr (ihm) noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.