



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38640
Telefax: (43 01) 4000 99 38640
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/078/10721/2018-9
A. B.
VGW-111/V/078/10722/2018
C. GmbH

Geschäftsabteilung: VGW-F

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Mag. Marcus Osterauer über die Beschwerden 1. des Herrn A. B. und 2. der C. GmbH, beide vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 4. Juli 2018, ZI. MA37/..., nach Beschwerdeverentscheidung durch den Magistrat der Stadt Wien vom 16. Juli 2018, ZI. MA37/..., den

BESCHLUSS

gefasst:

I.1. Die Beschwerde von A. B. wird als unzulässig zurückgewiesen.

I.2. Gegen diesen Beschluss ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig.

II.1. Die Beschwerde der C. GmbH wird als unzulässig zurückgewiesen.

II.2. Gegen diesen Beschluss ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig.

Begründung

1. Verfahrensgang und bekämpfte Bescheide:

1. Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien (in Folge: belangte Behörde) vom 4. Juli 2018, GZ MA 37/... wurde die Bauführung zum Abbruch des Gebäudes auf der Liegenschaft ... Bezirk, D.-straße ONr. ..., EZ ... der KG ... gemäß § 127 Abs. 8a iVm § 127 Abs. 8 lit. a BO für Wien eingestellt. In der Begründung des Bescheides führte die belangte Behörde (auf das Wesentliche zusammengefasst) aus, dass am 2. Juli 2018 anlässlich einer Erhebung durch ein Organ der Baubehörde festgestellt worden sei, dass auf der im Spruch genannten Liegenschaft ein Abbruch des vor dem 1. Jänner 1945 errichteten Gebäudes durchgeführt werde. Der Behörde liege für die gegenständliche Bauführung keine Bestätigung des Magistrats, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse bestehe, vor. Folglich handle es sich um einen bewilligungspflichtigen Abbruch, für den allerdings die erforderliche Bewilligung nicht erteilt worden sei. Nach der Zustellverfügung des amtssignierten Bescheides erging dieser an die E. GmbH „als EinbringerIn/BauwerberIn“ und an die F. GmbH & Co KG „als BauführerIn“ sowie „in Abschrift“ an die C. GmbH (in weiterer Folge: Zweitbeschwerdeführerin) als „Grund(mit)eigentümerIn, (Mit-)EigentümerIn der Baulichkeit“.

1.2. Mit Eingabe vom 11. Juli 2018 teilte die ... Rechtsanwälte GmbH der belangten Behörde, [i]m Auftrag von Herrn DI (FH) E.“ mit, dass „dieser in Bezug auf den Abbruch des Gebäudes in der D.-straße, Wien, weder als Einbringer noch als Bauwerber aufgetreten ist bzw. auftritt“ und dieser „nur damit beauftragt und dazu bevollmächtigt [war], für diesen Abbruch den Bauwerber bekanntzugeben.“ „Vor diesem Hintergrund“ ersuchte die ... Rechtsanwälte GmbH die belangte Behörde „im Auftrag von Herrn DI (FH) E. daher darum [...], den Bescheid der MA 37 vom 4.7.2018, GZ MA37/... dahingehend zu berichtigen, dass in diesem weder die E. GmbH noch Herrn DI (FH) E. selbst als Einbringer/Bauwerber angeführt wird, sondern nur der tatsächliche Bauwerber, Herr B. A., ... (siehe Anzeige des Bauwerberwechsels vom 19.6.2018, E-Mail vom 20.6.2018, 9:17 Uhr).“

1.3. Mit Beschwerdevorentscheidung vom 16. Juli 2018, GZ MA37/... änderte die belangte Behörde ihren Bescheid „vom 04.07.2018 zur Zl.: ..., mit welchem die Abbrucharbeiten eingestellt wurden, [...] aufgrund der Beschwerde des Herrn DI (FH) E., vertreten durch ... Rechtsanwälte GmbH vom 11.07.2018 dahingehend [ab], dass in der Zustellverfügung des oben zit. Bescheids weder die E. GmbH noch Herr DI (FH) G. E. selbst angeführt werden.“ In der Begründung der Beschwerdevorentscheidung führte die belangte Behörde aus, dass mit Schreiben der ... Rechtsanwälte GmbH vom 11. Juli 2018 mitgeteilt worden sei, dass Herr DI (FH) E. in Bezug auf den Abbruch des Gebäudes, D.-straße weder als Einbringer noch als Bauwerber aufgetreten sei bzw. auftrete. Die amtssignierte Beschwerdevorentscheidung erging an die E. GmbH „als EinbringerIn/BauwerberIn“ zu Händen ... Rechtsanwälte GmbH und „in Abschrift“ an die Zweitbeschwerdeführerin als „Grund(mit)eigentümerIn, (Mit-) EigentümerIn der Baulichkeit“.

2. Beschwerden und Beschwerdeverfahren:

2.1. Mit Schriftsatz vom 2. August 2018, persönlich überreicht bei der belangten Behörde am 3. August 2018, erhob A. B. (in Folge: Erstbeschwerdeführer), vertreten durch ... Rechtsanwälte GmbH, gegen den „Bescheid vom 4.7.2018, GZ MA37/...“, in dem die belangte Behörde aufgetragen habe, „die Bauführung zum Abbruch des Gebäudes auf der Liegenschaft D.-straße, EZ ..., KG ..., einzustellen“, Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien. In der Beschwerde wird nochmals ausdrücklich ausgeführt, dass sich die Beschwerde „gegen den Bescheid der belangten Behörde vom 4.7.2018 idF der Beschwerdevorentscheidung der belangten Behörde vom 16.7.2018“ richte. In der Beschwerde führte der Erstbeschwerdeführer insbesondere aus, dass ihm der Bescheid, obwohl er nachweislich Bauwerber in Bezug auf den vorerwähnten Abbruch sei, bis dato nicht zugestellt worden sei. Er werde fälschlicherweise auch nicht in der Zustellverfügung des gegenständlichen Bescheides angeführt. Gemäß § 7 Abs. 3 VwGVG könne eine übergangene Partei jedoch bereits ab dem Zeitpunkt Beschwerde erheben, in dem sie von dem einer anderen Partei zugestellten Bescheid Kenntnis erlangt habe. Die Liegenschaft D.-straße, EZ ..., KG ..., und das darauf befindlichen Gebäudes stünden im Eigentum der

Zweitbeschwerdeführerin. Am 28. September 2017 habe die Zweitbeschwerdeführerin als Bauwerberin der belangten Behörde den Abbruch des Gebäudes auf der Liegenschaft D.-straße unter Bekanntgabe der F. GmbH & Co KG als Bauführerin zur Kenntnis gebracht. Am 19. Juni 2018 habe die Zweitbeschwerdeführerin in Bezug auf den Abbruch des Gebäudes D.-straße den Wechsel des Bauwerbers angezeigt, sodass seit diesem Zeitpunkt der Erstbeschwerdeführer Bauwerber in Bezug auf den Abbruch sei. Der Bescheid vom 4. Juli 2018 sei laut Zustellverfügung wider der gesetzlichen Vorgabe in § 127 Abs. 8a BO für Wien, wonach der Bescheid über die Einstellung möglichst binnen drei Tagen an den Bauherrn, den Bauführer oder den sonst Verantwortlichen zu erlassen sei, bloß an die E. GmbH als Einbringer/Bauwerber und an die F. GmbH & Co KG als Bauführerin ergangen. An die Zweitbeschwerdeführerin sei der Bescheid in Abschrift zugestellt worden. Mit Beschwerdeentscheidung der belangten Behörde, der Rechtsvertreterin der Zweitbeschwerdeführerin am 19. Juli 2017 zugestellt, sei der bekämpfte Bescheid zwar dahingehend berichtigt worden, dass weder die E. GmbH noch Herr DI (FH) E. selbst als Bauwerber in der Zustellverfügung angeführt werden. Eine Berichtigung dahingehend, dass nunmehr auch der Erstbeschwerdeführer als tatsächliche Bauwerber angeführt und ihm der Bescheid zugestellt werde, sei jedoch nicht erfolgt.

2.2. Mit Schriftsatz vom 2. August 2018 erhob die Zweitbeschwerdeführerin, ebenfalls vertreten durch ... Rechtsanwälte GmbH, gegen den „Bescheid vom 4.7.2018, GZ MA37/..., der Beschwerdeführerin zugestellt am 11.7.2018“ Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien. In der Beschwerde wird nochmals ausdrücklich ausgeführt, dass sich die Beschwerde „gegen den Bescheid der belangten Behörde vom 4.7.2018 idF der Beschwerdeentscheidung der belangten Behörde vom 16.7.2018“ richte. In der Beschwerde führte die Zweitbeschwerdeführerin insbesondere aus, dass sie Eigentümerin der Liegenschaft D.-straße, EZ ..., KG ..., und des darauf befindlichen Gebäudes sei. Am 28. September 2017 habe die Zweitbeschwerdeführerin als Bauwerberin der belangten Behörde den Abbruch des Gebäudes auf der Liegenschaft D.-straße unter Bekanntgabe der F. GmbH & Co KG als Bauführerin zur Kenntnis gebracht. Am 19. Juni 2018 habe die Zweitbeschwerdeführerin in Bezug auf den Abbruch des Gebäudes D.-straße den Wechsel des Bauwerbers angezeigt, sodass seit

diesem Zeitpunkt der Erstbeschwerdeführer Bauwerber in Bezug auf den Abbruch sei. Der Bescheid vom 4. Juli 2018 sei laut Zustellverfügung wider der gesetzlichen Vorgabe in § 127 Abs. 8a BO für Wien, wonach der Bescheid über die Einstellung möglichst binnen drei Tagen an den Bauherrn, den Bauführer oder den sonst Verantwortlichen zu erlassen sei, bloß an die E. GmbH als Einbringer/Bauwerber und an die F. GmbH & Co KG als Bauführerin ergangen. An die Zweitbeschwerdeführerin sei der Bescheid, obwohl diese nach wie vor Bauherrin in Bezug auf den gegenständlichen Abbruch sei, lediglich in Abschrift zugestellt worden. Mit Beschwerdeentscheidung der belangten Behörde, der Rechtsvertreterin der Zweitbeschwerdeführerin am 19. Juli 2017 zugestellt, sei der bekämpfte Bescheid zwar dahingehend berichtigt worden, dass weder die E. GmbH noch Herr DI (FH) E. selbst als Bauwerber in der Zustellverfügung angeführt werden. Eine Berichtigung dahingehend, dass nunmehr auch der tatsächliche Bauwerber angeführt und ihm der Bescheid zugestellt werde, sei jedoch nicht erfolgt.

2.3. Die belangte Behörde legte die Beschwerden unter Anschluss des Verwaltungsaktes dem Verwaltungsgericht Wien zur Entscheidung vor.

2.4.1. Mit Schriftsatz vom 11. Jänner 2019 brachte der Erstbeschwerdeführer unter Bezugnahme auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Wien vom 15. Oktober 2018, GZ VGW-111/084/10750/2018, die einen im Wesentlichen gleichgelagerten Fall wie den gegenständlichen betreffe, zur Frage seiner Parteistellung (auf das Wesentliche zusammengefasst) vor, dass ihm zunächst gemäß § 134 Abs. 7 BO für Wien deshalb Parteistellung zukomme, weil er durch den angefochtenen Bescheid als Bauwerber zu einer Duldung verpflichtet werde, da er es gegen seinen Willen dulden müsse, dass sein Projekt, nämlich der Abbruch des Gebäudes, nicht mehr weiter verfolgt werden dürfe. Weiters habe er gemäß § 127 Abs. 8a BO für Wien Parteistellung. Da nämlich nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ein Bauführer in einem Baueinstellungsverfahren dann keine Parteistellung habe, wenn die Baueinstellung mangels Vorliegens einer Baubewilligung erfolge, hätte der Bescheid über die Einstellung der Abbrucharbeiten zwingend neben dem Grundeigentümer auch ihm als Bauwerber und somit als Partei zugestellt werden müssen. Wenn der Bescheid in einem Mehrparteienverfahren gegenüber einer

Partei erlassen worden sei, könne gemäß § 7 Abs. 3 VwGVG eine übergangene Partei bereits vor der Zustellung des Bescheides an sie ein Rechtsmittel erheben. Im Übrigen würde die Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichtes Wien, nach der dem Erstbeschwerdeführer als Bauwerber keine Parteistellung im Verfahren betreffend die Einstellung der Abbrucharbeiten zukomme, dazu führen, dass im gegenständlichen Verfahren weder der Erstbeschwerdeführer als Bauwerber noch der Bauführerin noch der Zweitbeschwerdeführerin als Grundstückseigentümerin – und somit niemandem – eine Parteistellung zukomme und somit niemand zur Erhebung einer Beschwerde berechtigt sei.

2.4.2. Mit Schriftsatz vom 11. Jänner 2019 brachte die Zweitbeschwerdeführerin unter Bezugnahme auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Wien vom 15. Oktober 2018, GZ VGW-111/V/084/12680/2018, die ein im Wesentlichen gleichgelagertes Verfahren betreffe und in dem ihr die Parteistellung abgesprochen worden sei, zur Frage ihrer Parteistellung (auf das Wesentliche zusammengefasst) vor, dass ihr zunächst gemäß § 134 Abs. 7 BO für Wien deshalb Parteistellung zukomme, weil sie durch den angefochtenen Bescheid als Grundeigentümerin zu einer Duldung verpflichtet werde, da sie es gegen ihren Willen dulden müsse, dass ein Gebäude, das sie nicht mehr wünsche, auf ihrem Grundstück bestehen bleibe. Weiters habe sie gemäß § 127 Abs. 8a BO für Wien Parteistellung. Da nämlich nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ein Bauführer in einem Baueinstellungsverfahren dann keine Parteistellung habe, wenn die Baueinstellung mangels Vorliegens einer Baubewilligung erfolge, hätte der Bescheid über die Einstellung der Abbrucharbeiten zwingend auch ihr als der „sonst Verantwortlichen“ als Partei zugestellt werden müssen. Wenn der Bescheid in einem Mehrparteienverfahren gegenüber einer Partei erlassen worden sei, könne gemäß § 7 Abs. 3 VwGVG eine übergangene Partei bereits vor der Zustellung des Bescheides an sie ein Rechtsmittel erheben. Im Übrigen würde die Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichtes Wien, nach der der Zweitbeschwerdeführerin keine Parteistellung im Verfahren betreffend die Einstellung der Abbrucharbeiten auf ihrem Grundstück zukomme, dazu führen, dass im gegenständlichen Verfahren weder dem Erstbeschwerdeführer als Bauwerber noch der Bauführerin noch der Zweitbeschwerdeführerin als Grundstückseigentümerin – und somit niemandem – eine Parteistellung zukomme und somit niemand zur Erhebung einer

Beschwerde berechtigt sei. Auch würden sich – entgegen der vom Verwaltungsgericht Wien in seiner Entscheidung vom 15. Oktober 2018, GZ VGW-111/V/084/12680/2018, vertretenen Rechtsauffassung – die Rechte des Grundeigentümers beim Abbruch eines Gebäudes nicht nur darauf beschränken, die Zustimmung zum Abbruch zu erteilen. Vielmehr beauftrage der Grundeigentümer, der im Normalfall auch der Eigentümer des Gebäudes sei, den Abbruch und habe ein rechtliches Interesse daran, dass dieses Gebäude auch tatsächlich abgerissen werde. Somit sei die Interessenlage eine völlig andere, als wenn ein Bauwerber auf einem freien Baugrund eines Grundstückseigentümers ein fremdes Bauvorhaben umsetze.

2.5. Am 30. Jänner 2019 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien eine öffentliche mündliche Verhandlung statt.

3. Sachverhaltsfeststellungen und Beweiswürdigung:

3.1. Folgender Sachverhalt wird festgestellt:

3.1.1. Die Zweitbeschwerdeführerin ist auf Grund eines Kaufvertrags vom 23. März 2017 Eigentümerin der Liegenschaft Wien, D.-straße samt des auf dieser Liegenschaft befindlichen, vor dem 1. Jänner 1945 errichteten Gebäudes (Grundbuchsauszug; unstrittig).

3.1.2. Mit einer unter Verwendung eines Vordrucks verfassten Eingabe vom 28. September 2017 gab die als „Bauwerber/in“ bezeichnete Zweitbeschwerdeführerin, vertreten durch die E. GmbH, für das „Bauvorhaben D.-straße Wien“ die F. GmbH & Co KG als Bauführer/in bekannt. In der Rubrik „Art der ursprünglichen Baueinreichung“ wurde durch Ankreuzen des entsprechenden Feldes in der Subrubrik „Ohne Baubewilligungsbescheid“ „Abbruch (außerhalb von Schutzzonen“ angegeben. Ebenfalls mit Eingabe vom 28. September 2017 erstattete die F. GmbH & Co KG eine Baubeginnsanzeige für einen „Abbruch außerhalb von Schutzzonen“ für das Bauvorhaben „Wien, D.-straße “ (Eingaben vom 28. September 2017; unstrittig). Die F. GmbH & Co KG arbeitet ausschließlich für die Zweitbeschwerdeführerin bzw. für Bauvorhaben, an

denen die Zweitbeschwerdeführerin bzw. deren Gesellschafter beteiligt sind (Aussage von DI (FH) E. in der Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien).

3.1.3. Mit Eingabe vom 19. Juni 2018 zeigten die Zweitbeschwerdeführerin als „bisherige/r Bauwerber/in/nen“ und der Erstbeschwerdeführer als „zukünftige/r Bauwerber/in/nen“ der belangten Behörde betreffend das Bauvorhaben „Abbruch D.-straße“ an, dass ein Bauwerberwechsel gemäß § 124 Abs. 4 der BO für Wien stattgefunden habe und erklärten, dass die bisherige Bauweberin alle Rechte und Pflichten, welche sich im Zusammenhang mit dem angeführten Bauverfahren einschließlich aller etwaigen Planwechselbewilligungen ergeben, übergebe und der zukünftige Bauwerber diese übernehme (Anzeige eines Bauwerberwechsels vom 19. Juni 2018, Beilage ./3; unstrittig).

3.1.4. Hintergrund für den angezeigten Bauwerberwechsel war, dass die Zweitbeschwerdeführerin nicht mehr als Bauwerberin aufscheinen wollte. Der Erstbeschwerdeführer bot sich an, an die Stelle der Zweitbeschwerdeführerin als Bauwerber zu treten. Der Erstbeschwerdeführer erhält seine Bereitschaft, als Bauwerber aufzutreten, von der Zweitbeschwerdeführerin wirtschaftlich abgegolten. Das wirtschaftliche Risiko für den Abriss trägt weiterhin die Zweitbeschwerdeführerin, die auch die Kosten für den Abriss trägt (Vorbringen des Beschwerdeführervertreters in der Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien).

3.1.5. Mit den Abbrucharbeiten auf der Liegenschaft Wien, D.-straße wurde vier Tage nach der Bekanntgabe vom 28. September 2017 durch die F. GmbH & Co KG begonnen (Angabe von DI (FH) E. in der Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien). Am 2. Juli 2018 war das gesamte Dachgeschoß, der turmartige Zubau des Dachgeschosses an der Front D.-straße/Ecke ... und Teile des vierten Stockwerkes abgetragen (Erhebungsbericht; unstrittig). Die Abbrucharbeiten hätten - ungeachtet des Umstandes, dass noch Mieter im Gebäude wohnen – weiter fortgesetzt werden sollen (Aussage von DI (FH) E. in der Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien).

3.1.6. Bis dato wurde von den Beschwerdeführern weder um eine Baubewilligung noch um eine Abbruchbewilligung noch um die Ausstellung einer Bestätigung

gemäß § 62a Abs. 5a BO für Wien angesucht (Aussage des Geschäftsführers der Zweitbeschwerdeführerin in der Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien).

3.1.7. DI (FH) E. hat eine Vollmacht der Zweitbeschwerdeführerin für die Einbringung und den Empfang von Scheiben (Aussage des Geschäftsführers der Zweitbeschwerdeführerin in der Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien).

3.2. Zur Beweiswürdigung:

Die Feststellungen ergeben sich aus den jeweils in Klammer angeführten Beweismitteln.

4. Rechtliche Beurteilung:

4.1. Zur Beschwerde des Erstbeschwerdeführers:

4.1.1. Gemäß § 136 BO für Wien steht gegen auf Grund dieses Gesetzes ergehende Bescheide den Parteien das Recht zu, eine Beschwerde beim Verwaltungsgericht Wien zu erheben. Es sind somit nur Parteien beschwerdelegitimiert. Sofern es sich um einen von Amts wegen erlassenen Bescheid handelt, ist gemäß § 134 Abs. 7 BO für Wien die Person Partei, die hiedurch zu einer Leistung, Unterlassung oder Duldung verpflichtet wird. Alle sonstigen Personen, die hiedurch in ihren Privatrechten oder Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes). Gemäß § 127 Abs. 8a BO für Wien hat die Behörde den Bau einzustellen, wenn sie davon Kenntnis erlangt, dass eine Bauführung entgegen Abs. 8 weitergeführt wird. Darüber ist möglichst binnen drei Tagen an den Bauherrn, den Bauführer oder den sonst Verantwortlichen ein schriftlicher Bescheid zu erlassen; einer Beschwerde gegen diesen Bescheid kommt die aufschiebende Wirkung nicht zu.

4.1.2. Aus der Bestimmung des § 134 Abs. 7 BO für Wien ergibt sich somit, dass es bei vom Amts wegen erlassenen Bescheiden – wie bei einem Bescheid über eine Baueinstellung gemäß § 127 Abs. 8a BO für Wien - eine „übergangene“ Partei schon rein begrifflich nicht geben kann, da sich die Parteistellung nicht aus den (materiellrechtlichen) Bestimmungen der BO für Wien – also daraus, wer von

der Behörde zu einer Leistung, Duldung oder Unterlassung verpflichtet werden kann oder zu verpflichten ist - sondern ausschließlich daraus ergibt, dass der Betreffende von der Behörde im vom Amts wegen erlassenen Bescheid tatsächlich zu einer Leistung, Duldung oder Unterlassung verpflichtet wurde. Die Parteistellung ergibt sich somit ausschließlich aus dem Inhalt, insbesondere dem Adressaten, des von Amts wegen erlassenen Bescheides. Zu prüfen ist daher in einer Zusammenschau von Adressierung, Spruch, Begründung und Zustellverfügung in Zusammenhang mit den anzuwendenden Rechtsvorschriften, wen die belangte Behörde mit dem gegenständlichen Bescheid verpflichten wollte (vgl. Hengstschläger/Leeb, AVG, Rz 48 zu § 56).

4.1.3. Der gegenständliche Bescheid ist nicht an den Erstbeschwerdeführer adressiert. Auch im Spruch und in der Begründung des verfahrensgegenständlichen Bescheides wird der Erstbeschwerdeführer weder dem Namen nach angeführt noch wird im geringsten auf ihn als „Bauwerber“ Bezug genommen. Auch in der Zustellverfügung scheint der Erstbeschwerdeführer überhaupt nicht auf. Es gibt somit nicht den geringsten Anhaltspunkt dafür, dass der Erstbeschwerdeführer durch den bekämpften Bescheid zur Baueinstellung verpflichtet wurde. Durch den gegenständlichen Bescheid wurde der Erstbeschwerdeführer daher nicht zur Baueinstellung verpflichtet. Der Erstbeschwerdeführer ist daher nicht Partei des gegenständlichen Verfahrens. Der Erstbeschwerdeführer könnte vielmehr gemäß § 134 Abs. 7 BO für Wien als durch den gegenständlichen Bescheid allenfalls in seinen Privatrechten oder Interessen Betroffener lediglich Beteiligter im gegenständlichen Verfahren sein. Als solcher ist er jedoch nicht beschwerdelegitimiert.

4.1.4. Da der Erstbeschwerdeführer nicht Partei ist, ist er auch nicht beschwerdelegitimiert. Die Beschwerde des Erstbeschwerdeführers war daher spruchgemäß als unzulässig zurückzuweisen.

4.2. Zur Beschwerde der Zweitbeschwerdeführerin:

4.2.1. Gemäß § 136 BO für Wien steht gegen auf Grund dieses Gesetzes ergehende Bescheide den Parteien das Recht zu, eine Beschwerde beim

Verwaltungsgericht Wien zu erheben. Es sind somit nur Parteien beschwerdelegitimiert. Sofern es sich um einen von Amts wegen erlassenen Bescheid handelt, ist gemäß § 134 Abs. 7 BO für Wien die Person Partei, die hiedurch zu einer Leistung, Unterlassung oder Duldung verpflichtet wird. Alle sonstigen Personen, die hiedurch in ihren Privatrechten oder Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes). Gemäß § 127 Abs. 8a BO für Wien hat die Behörde den Bau einzustellen, wenn sie davon Kenntnis erlangt, dass eine Bauführung entgegen Abs. 8 weitergeführt wird. Darüber ist möglichst binnen drei Tagen an den Bauherrn, den Bauführer oder den sonst Verantwortlichen ein schriftlicher Bescheid zu erlassen; einer Beschwerde gegen diesen Bescheid kommt die aufschiebende Wirkung nicht zu.

4.2.2. Zunächst ist festzuhalten, dass die Zweitbeschwerdeführerin nicht nur - wie in der Zustellverfügung des Bescheides und der Beschwerdeentscheidung angegeben - Eigentümerin der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft und des darauf befindlichen Gebäudes sondern auch „Bauherrin“ in Bezug auf die gegenständlichen Abbrucharbeiten ist. Als „Bauherr“ ist nämlich derjenige anzusehen, über dessen Auftrag und auf dessen Rechnung die Bauführung erfolgt (vgl. Moritz, BauO für Wien⁵, Anmerkung zu § 127). „Bauwerber“ ist hingegen diejenige Person, die sich um eine Baubewilligung bewirbt. Da der Abbruch nach den Sachverhaltsfeststellungen über Auftrag und auf Rechnung der Zweitbeschwerdeführerin erfolgt, ist die Zweitbeschwerdeführerin „Bauherrin“ in Bezug auf den gegenständlichen Abbruch.

Die Anzeige des „Bauwerberwechsels“ gemäß § 124 Abs. 4 BO für Wien vom 19. Juni 2017 ist im gegenständlichen Fall – ganz davon abgesehen, dass es sich bei der Anzeige des „Bauwerberwechsels“ gemäß § 124 Abs. 4 BO für Wien „nur“ um eine Ordnungsvorschrift handelt (VwGH 30. Juni 1998, 94/05/0322 und 0323 sowie 97/05/0298) – für die Stellung der Zweitbeschwerdeführerin als Bauherrin rechtlich aus den nachstehenden Gründen ohne jede Bedeutung.

Für das gegenständliche Bauvorhaben (Abbruch eines Bauwerk außerhalb einer Schutzzonen und eines Gebietes mit Bausperre) war nämlich – jedenfalls bis zum Inkrafttreten der Novelle LGBl. Nr. 37/2018 am 30. Juni 2018 – gemäß § 62a Abs. 1 Z 2 BO für Wien weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige

erforderlich. Bei einem bewilligungsfreien Bauvorhaben gibt es jedoch schon rein begrifflich keinen „Bauwerber“, sodass bei bewilligungsfreien Bauvorhaben auch die Anzeige eines „Bauwerberwechsels“ gemäß § 124 Abs. 4 BO für Wien von vornherein ausscheidet. Dementsprechend hat sich gemäß § 62a Abs. 2 BO für Wien auch der „Bauherr“ (und nicht der „Bauwerber“) für die Ausführung aller nach Abs. 1 Z 2 bis 34 bewilligungsfreien Bauvorhaben, soweit dafür ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, eines Bauführers zu bedienen, der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Im Unterschied dazu hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO für Wien der „Bauwerber“ (und nicht der „Bauherr“) zur Ausführung aller nach § 60 bewilligungspflichtigen und nach § 62 anzeigepflichtigen Bauarbeiten eines Bauführers zu bedienen, der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist.

Da auch nach dem 29. Juni 2018 weder um Abbruchbewilligung noch um die Ausstellung einer Bestätigung gemäß § 62a Abs. 5 BO für Wien angesucht wurde, gibt und gab es für das gegenständliche Bauvorhaben bis dato auch überhaupt keinen „Bauwerber“. Ungeachtet des nach § 124 Abs. 4 BO für Wien angezeigten „Bauwerberwechsels“ ist daher nach wie vor die Zweitbeschwerdeführerin „Bauherrin“.

4.2.3. Der gegenständliche Bescheid über die Baueinstellung war daher (falls es sich bei den gegenständlichen Abbrucharbeiten tatsächlich um eine genehmigungs- oder anzeigepflichtige Bauführung handelt (was im gegenständlichen Fall nicht zu klären ist), gemäß § 127 Abs. 8a BO für Wien gegenüber der Zweitbeschwerdeführerin als Bauherrin zu erlassen.

Sowohl der amtssignierte Bescheid als auch die amtssignierte Beschwerdeentscheidung wurden – ungeachtet des Vermerks in den Zustellverfügungen sowohl des Bescheides als auch der Beschwerdeentscheidung, dass die Zustellung an die Zweitbeschwerdeführerin „in Abschrift“ erfolgt – per Post an die Zweitbeschwerdeführerin übermittelt und ihr damit auch zugestellt. Die Rechtswirkungen einer Zustellung treten nämlich unabhängig davon ein, ob die

Behörde mit der Übermittlung des Bescheides eine Zustellung im Rechtssinn beabsichtigte. Selbst wenn die Behörde ausdrücklich zum Ausdruck bringt, eine Zustellung nicht bewirken zu wollen (etwa weil ihre Absicht auf eine reine Information gerichtet war), hat die Übermittlung einer Bescheidausfertigung die Wirkung einer Zustellung des Bescheides (VwGH 24. Oktober 1989, 89/11/0144).

Allerdings begründet auch die förmliche Zustellung einer Bescheidausfertigung an eine Nichtpartei nicht deren Parteistellung (VwGH 4. Februar 1992, 92/11/0021). Zu prüfen ist daher – und zwar unabhängig davon, dass der Bescheid an die Zweitbeschwerdeführerin zugestellt wurde –, ob der Zweitbeschwerdeführerin im gegenständlichen Verfahren Parteistellung hat oder nicht.

4.2.4. Aus der Bestimmung des § 134 Abs. 7 BO für Wien ergibt sich - wie bereits zur Beschwerde des Erstbeschwerdeführers ausgeführt -, dass sich bei vom Amts wegen erlassenen Bescheiden – wie bei einem Bescheid über eine Baueinstellung gemäß § 127 Abs. 8a BO für Wien - die Parteistellung nicht aus den (materiellrechtlichen) Bestimmungen der BO für Wien – also daraus, wer von der Behörde zu einer Leistung, Duldung oder Unterlassung verpflichtet werden kann oder zu verpflichten ist - sondern ausschließlich daraus ergibt, dass der Betreffende von der Behörde in dem vom Amts wegen erlassenen Bescheid zu einer Leistung, Duldung oder Unterlassung verpflichtet wurde. Die Parteistellung ergibt sich somit ausschließlich aus dem Inhalt, insbesondere dem Adressaten, des von Amts wegen erlassenen Bescheides. Zu prüfen ist daher in einer Zusammenschau von Adressierung, Spruch, Begründung und Zustellverfügung in Zusammenhang mit den anzuwendenden Rechtsvorschriften, wen die belangte Behörde mit dem gegenständlichen Bescheid verpflichten wollte (vgl. Hengstschläger/Leeb, AVG, Rz 48 zu § 56).

4.2.5. Der bekämpfte Bescheid weist keinen Adressaten auf. Auch im Spruch und in der Begründung des verfahrensgegenständlichen Bescheides wird die Zweitbeschwerdeführerin weder dem Namen angeführt noch wird im geringsten auf sie in ihrer Eigenschaft als Grundeigentümerin, Eigentümerin der Baulichkeit, Bauwerberin oder Bauherrin Bezug genommen. Auch aus den Zustellverfügungen ergibt sich nicht, dass die belangte Behörde die Zweitbeschwerdeführerin zur

Baueinstellung verpflichtet wollte. In den Zustellverfügungen wird nämlich unterschieden zwischen den Personen, an die die Erledigung „ergeht“ und der Zweitbeschwerdeführerin, an die (lediglich) eine Abschrift übermittelt werden soll. Weiters erfolgte die Übermittlung der „Abschrift“ an die Zweitbeschwerdeführerin laut Zustellverfügung in ihrer Eigenschaft als Grundeigentümerin und Eigentümerin der Baulichkeit (und nicht in ihrer Eigenschaft als Bauherrin). Aus einer Zusammenschau der Bestimmungen des § 127 Abs. 8 und 8a BO für Wien, in der die Liegenschaftseigentümerin bzw. die Eigentümerin der Baulichkeit als solche nicht angeführt ist, mit dem angezeigten „Bauwerberwechsel“, den die belangte Behörde, da es sich beim Abbruch zum Zeitpunkt der Bekanntgabe (noch) um ein bewilligungsfreies Bauvorhaben handelte, nur im Sinne eines „Bauherrenwechsels“ deuten konnte, ergibt sich, dass die belangte Behörde mit dem verfahrensgegenständlichen Bescheid keineswegs die Zweitbeschwerdeführerin zur Baueinstellung verpflichten wollte. Vielmehr hat die belangte Behörde mit der Verfügung der Zustellung einer Abschrift offensichtlich lediglich eine Information der Zweitbeschwerdeführerin beabsichtigt. Durch den gegenständlichen Bescheid (auch in seiner Fassung durch die Beschwerdevorentscheidung) wurde daher nicht die Zweitbeschwerdeführerin zur Baueinstellung verpflichtet. Auch die Zweitbeschwerdeführerin ist daher nicht Partei des gegenständlichen Verfahrens. Die Zweitbeschwerdeführerin ist vielmehr gemäß § 134 Abs. 7 BO für Wien als durch den gegenständlichen Bescheid in ihren Privatrechten oder Interessen Betroffene lediglich Beteiligte im gegenständlichen Verfahren. Als solche ist sie jedoch nicht beschwerdelegitimiert.

4.2.6. Tatsächlich geht der gegenständliche Bescheid in seiner Fassung durch die Beschwerdevorentscheidung – wie die Zweitbeschwerdeführerin zutreffend ausgeführt hat – vollständig ins Leere, da auch der F. GmbH & Co KG keine Parteistellung im gegenständlichen Verfahren zukommt (vgl. dazu VwGH 14. März 1989, 88/05/0207). Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes kommt eine Parteistellung des Bauführers im Falle einer Baueinstellung nämlich nur dann in Frage, wenn sie aus dem Grund verfügt wurde, dass bei der Bauführung nicht entsprechende Baustoffe oder Baustoffe unsachgemäß verwendet worden sind. Bei einer Baueinstellung, wie im Beschwerdefall, aus dem Grunde des Abbruchs ohne Abbruchbewilligung gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO

für Wien und ohne vorherige Anzeige unter Anschluss einer Bestätigung gemäß § 62 Abs. 5a BO für Wien, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht, ist der Bauführer nicht in seinen rechtlichen Beziehungen getroffen, denn die Verpflichtung zur Einholung der Abbruchbewilligung bzw. zur vorherigen Anzeige des Abbruchs unter Anschluss einer Bestätigung, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht, obliegt dem Bauwerber, was sich ganz klar aus den Bestimmungen des § 63 und des § 62a Abs. 5a BO für Wien ergibt (VwGH 14. April 1987, 86/05/0173). Eine Parteistellung der F. GmbH & Co KG kann auch nicht daraus abgeleitet werden, dass der Bescheid ihr gegenüber entsprechend seiner Zustellverfügung zufolge der Vorschrift des § 127 Abs. 8a BO für Wien erlassen wurde, da durch die bloße Zustellung eines Bescheides die Parteistellung nicht begründet werden kann (VwGH 14. April 1987, 86/05/0173).

4.2.7. Da – wie bereits ausgeführt - auch die Zweitbeschwerdeführerin mangels Verpflichtung durch den gegenständlichen Bescheid jedenfalls nicht Partei des gegenständlichen Verfahrens ist, ist sie auch nicht beschwerdelegitimiert. Auch die Beschwerde der Zweitbeschwerdeführerin war daher spruchgemäß als unzulässig zurückzuweisen.

Zum Ausspruch über die Nichtzulässigkeit der ordentlichen Revision

Gemäß § 25a Abs. 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

Im gegenständlichen Fall war auszusprechen, dass die ordentliche Revision nicht zulässig ist, 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 des

Verwaltungsgerichtshofes. 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.

Belehrung

Gegen diesen Beschluss kann innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung eine Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder eine außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die außerordentliche Revision hat auch gesondert die Gründe zu enthalten, aus denen entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes die Revision für zulässig erachtet wird. Die Beschwerde bzw. Revision ist durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen. Die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem einzubringen. Die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,00 beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Auf die Revision an den Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof kann verzichtet werden. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht Wien und bei einem Verzicht auf die Beschwerde dem Verfassungsgerichtshof jeweils schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde durch die verzichtende Partei 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

Wien, am 27. Februar 2019

Mag. Marcus Osterauer

(Richter)