



**VERWALTUNGSGERICHT  
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38680  
Telefax: (43 01) 4000 99 38680  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/084/2378/2019/E-29  
A. B.  
GZ: VGW-111/084/2379/2019/E  
C. B.

Wien, 9.12.2019

Geschäftsabteilung: VGW-K

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Mag. Zach im zweiten Rechtsgang über die Beschwerde vom 27.7.2017 des Herrn A. B. und der Frau C. B. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - ..., vom 14.06.2017, Zl. MA37/1-2017, nach Durchführung einer mündlichen Beschwerdeverhandlung, durch Verkündung

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird der angefochtene Bescheid GZ: MA37/1-2017 vom 14.6.2017 aufgehoben.

II. Es wird festgestellt, dass die Beschwerdeführer Parteistellung im baubehördlichen Bewilligungsverfahren haben.

III. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

## Entscheidungsgründe

Im nunmehr gegenständlichen 2. Rechtsgang ist entsprechend der Rechtsansicht des Verwaltungsgerichtshofs in seiner Entscheidung vom 22. Jänner 2019, Ra 2018/05/0191, die zum Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 31.1.2018 zu den Zahlen VGW-111/075/11885/2017 und VGW-111/V/075/11886/2017 im 1. Rechtsgang zum gegenständlichen Projekt erging, die Frage zu klären, ob die Beschwerdeführer Parteistellung im Verfahren betreffend das Projekt des Bauwerbers auf den Liegenschaften D.-Platz 3 (ident mit E.-gasse) und D.-Platz 2 haben. In der Stellungnahme vom 29.07.2019 haben die Beschwerdeführer ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie die Parteistellung beanspruchen.

Zu klären ist daher weiters, ob das gegenständliche Projekt – wobei das Projekt entsprechend der Rechtsansicht des VwGH (Rz. 31 des Erkenntnisses vom 22.1.2019) als unteilbares Bauvorhaben, das sich über die zwei genannten Liegenschaften erstreckt, anzusehen ist – einer Baubewilligung bedurft hätte, wodurch die Beschwerdeführer im Bewilligungsverfahren auch Parteistellung hätten, oder ob das gegenständliche Projekt lediglich bauanzeigepflichtig gemäß § 62 BO ist.

### Entscheidungsrelevanter Sachverhalt:

Der Bauwerber brachte am 2. Dezember 2016 zwei Bauanzeigen - je eine für die Liegenschaft E.-gasse (ident mit D.-Platz 3) und D.-Platz 2 - betreffend bauliche Maßnahmen und Umwidmungen der Räumlichkeiten im Erdgeschoß sowie im 1. Obergeschoß von einer Bankfiliale in einen Beherbergungsbetrieb ein. Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer der Liegenschaft E.-gasse.

Nach dem zugehörigen Bauplan vom 7. Oktober 2016 betreffend die Liegenschaft E.-gasse sollen durch Einziehen und Beseitigen von Zwischenwänden im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß elf Beherbergungszimmer (Einbett- und Zweitbettzimmer), diverse WCs und Duschen, diverse Gänge, zwei Foyers, eine Rezeption und ein Büro geschaffen werden. Der Bauplan vom 10. Oktober 2016 betreffend die Liegenschaft D.-Platz 2 hat - ebenfalls durch Einziehen und Beseitigen von Zwischenwänden - die Schaffung von vier Beherbergungszimmern (Einbett-, Zweitbett- und Dreibettzimmer), einem Gang sowie einem Abstellraum zum Gegenstand. Aus den beiden Plänen ist ferner ersichtlich, dass der Zugang auch zu (bzw. die Fluchtmöglichkeit von) den Räumen auf der Liegenschaft D.-Platz 2 über einen Gang von den Räumlichkeiten der Beherbergungsstätte auf der Liegenschaft E.-gasse erfolgt.

Die getroffenen Feststellungen zum gegenständlichen Projekt beruhen auf den Einreichplänen des Bauwerbers sowie dem behördlichen Verfahrensakt.

Bisheriges Verfahren:

Mit Schreiben vom 30. Jänner 2017 zogen die Beschwerdeführer die Qualifikation des Bauvorhabens als bloß anzeigepflichtig in Zweifel.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien (im Folgenden: Magistrat) vom 14. Juni 2017 wurde gemäß § 62 Abs. 4 in Verbindung mit § 134 Abs. 3 und 5 der Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) die von den Beschwerdeführern als Miteigentümer der Liegenschaft E.-gasse gegen die angezeigte Bauführung auf dieser Liegenschaft erhobene "Einwendung", dass es sich hierbei um "keine Bauanzeige" handle, "abgewiesen".

Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass es sich bei den Räumlichkeiten zuvor um eine Geschäftsfläche für diverse Banken gehandelt habe. Im Jahr 1989 sei ein Feuermauerdurchbruch geschaffen worden, sodass sich die Geschäftseinheit sohin über zwei Liegenschaften erstrecke. Hieraus lasse sich die Notwendigkeit von zwei Bauansuchen erklären.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien. Im ersten Rechtsgang wurde dieser Beschwerde Folge gegeben und mit Erkenntnis vom 31.1.2018 (VGW-111/075/11885/2017 und VGW-111/V/075/11886/2017) der angefochtene Bescheid behoben und die Bauführung hinsichtlich der von den Bauanzeigen vom 2. Dezember 2016 umfassten Baumaßnahmen gemäß § 62 Abs. 4 BO untersagt.

Gegen dieses Erkenntnis hat der Bauwerber rechtzeitig Revision an den VwGH erhoben. Mit Erkenntnis des VwGH vom 22.1.2019, Ra 2018/05/0191, wurde das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien aufgehoben. Der VwGH hat dazu auszugsweise folgende Erwägungen angestellt:

[...] „22 Gemäß § 62 Abs. 4 BO kommt der Behörde binnen der Frist von sechs Wochen die Befugnis zu, die Bauführung zu untersagen, wenn die zur Anzeige gebrachten Baumaßnahmen nicht den gesetzlichen Erfordernissen entsprechen oder einer Baubewilligung bedürfen. Die Nichtuntersagung einer angezeigten Baumaßnahme bewirkt nach § 62 Abs. 6 BO, dass sie als gemäß § 70 (bzw. § 71) BO bewilligt gilt.

23 Der Revisionswerber beruft sich darauf, dass auf Grund dieser Bestimmung Rechtskraft eingetreten sei. Diesem Vorbringen kommt allerdings letztlich keine entscheidende Bedeutung zu:

24 Rechtskraft kann sich grundsätzlich nur auf die Parteien des Verfahrens beziehen (vgl. Kolonovits/Muzak/Stöger, Grundriss des österreichischen Verwaltungsverfahrensrechts, 10. Auflage, S. 284, Rz 485; die Ausnahmen von diesem Grundsatz, vgl. Rz 486 ff, kommen hier nicht zum Tragen). Vorliegend wurden zwei Bauanzeigen erstattet. In den darüber gemäß § 62 BO

durchgeführten Verfahren hatte nur der Bauwerber Parteistellung (§ 134 Abs. 5 BO). Rechtskraft gegenüber anderen Personen auf Grund des § 62 Abs. 6 BO (hier: Grundmiteigentümern bzw. Nachbarn) konnte daher nicht eintreten.

25 Betrifft das eingereichte Bauprojekt baubewilligungspflichtige Maßnahmen, ist über die Einreichung aus der Sicht dieser anderen Personen ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen, in dem ihnen nach den hierfür maßgebenden Bestimmungen (vgl. insbesondere § 134 Abs. 3 BO) Parteistellung zukommt (vgl. VwGH 3.5.2011, 2009/05/0322).

26 Die mitbeteiligten Parteien sind hinsichtlich der Liegenschaft E.-gasse Miteigentümer und hinsichtlich der Liegenschaft D.-Platz 2 Nachbarn.

27 Den (Mit)Eigentümern kommt unbeschadet des § 134 Abs. 5 BO Parteistellung zu, wenn die Baubehörde zu Unrecht das Vorliegen einer bloß anzeigepflichtigen Maßnahme annimmt, weil dann kein Anzeige-, sondern ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist (vgl. VwGH 3.5.2011, 2009/05/0322, mwN).

28 Der Nachbar, der die Verletzung eines subjektivöffentlichen Rechtes im Sinne des § 134a Abs. 1 BO durch ein (bloß) gemäß § 62 BO angezeigtes Bauvorhaben geltend machen will, hat nach der BO keine Möglichkeit, etwa durch Stellung eines Antrages auf Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages nach Verwirklichung des Bauvorhabens, Abhilfe zu suchen, weil ihm diesbezüglich kein Antragsrecht zukommt. In Beachtung des Sachlichkeitsgebotes ist daher bei verfassungskonformer Auslegung der §§ 62 und 134 Abs. 5 iVm § 134a Abs. 1 BO dem Nachbarn im Bauanzeigeverfahren gemäß § 62 BO die auf die Frage der Überprüfung der Zulässigkeit des Bauanzeigeverfahrens beschränkte Parteistellung zuzubilligen (vgl. VwGH 4.11.2016, Ro 2014/05/0029).

29 Vorliegend haben die mitbeteiligten Parteien eine Eingabe bei der Behörde eingebracht, in der sie relevierten, dass das Vorhaben baubewilligungspflichtig sei. Gegenstand des Verfahrens ist diese Eingabe (wobei allenfalls zu prüfen ist, ob sie - wenn nötig, nach Ermittlung des wahren Willens der Einschreiter, vgl. VwGH 24.1.2017, Ra 2015/05/0018 - als Antrag auf Feststellung der Parteistellung im baubehördlichen Verfahren zu verstehen ist). Mit dem vor dem Verwaltungsgericht angefochtenen Bescheid des Magistrates erfolgte die Erledigung dieser Eingabe durch die Verwaltungsbehörde. Damit wurde unter implizierter Anerkennung einer eingeschränkten Parteistellung der Mitbeteiligten über die Frage, ob das Vorhaben bewilligungspflichtig oder anzeigepflichtig sei, entschieden, nämlich in der Weise, dass ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben vorliege, in Bezug auf das den Mitbeteiligten kein Mitspracherecht zukomme. Das Verwaltungsgericht hat auf Grund der dagegen erhobenen Beschwerde die Bauführung wegen Baubewilligungspflicht gemäß § 62 Abs. 4 BO untersagt. Dazu war es aber auf Grund des § 62 Abs. 6 BO nicht berechtigt. Ausgehend von der Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichtes, dass das Bauvorhaben bewilligungspflichtig ist, wäre vielmehr über die Parteistellung der Mitbeteiligten im Baubewilligungsverfahren zu entscheiden gewesen, und erst nach

*Durchführung dieses Verfahrens wird über die Frage der Erteilung der noch ausstehenden, erforderlichen Baubewilligung gegenüber allen Parteien des Baubewilligungsverfahrens abzusprechen sein.*

*30 Das angefochtene Erkenntnis war daher wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben, wobei auf das übrige Revisionsvorbringen nicht mehr einzugehen war.*

*31 Für das weitere Verfahren wird bemerkt, dass das gegenständliche Vorhaben offenbar unteilbar ist, wie insbesondere die Zugänglichkeit der Räume auf der Liegenschaft D.-Platz 2 von den Räumen auf der Liegenschaft E.-gasse zeigt.“*

Auf Grundlage dieses Erkenntnisses des VwGH führte das Verwaltungsgericht Wien im nunmehr 2. Rechtsgang am 26.11.2019 eine mündliche Beschwerdeverhandlung durch, bei der die Beschwerdeführer und deren Vertreter, der Bauwerber und dessen Vertreter, der Planverfasser sowie eine Vertreterin der Baubehörde anwesend waren.

In der Verhandlung wurden insbesondere die Rechtsfragen der Auslösung einer Stellplatzverpflichtung, die Anwendbarkeit des § 62 BO (Bauanzeigeverfahren) und Änderungen der Raumwidmungen durch das gegenständliche Projekt behandelt (siehe unten rechtliche Beurteilung).

#### Rechtsgrundlagen:

§ 60 Bauordnung für Wien (BO), LGBl. Nr. 11/1930, in der hier anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 25/2014 (siehe auch Erkenntnis des VwGH vom 22.1.2019, Ra 2018/05/0191) lautet auszugsweise:

#### "Ansuchen um Baubewilligung

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

a) Neu-, Zu- und Umbauten. ... Unter Umbau sind jene Änderungen des Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschoß betreffen. ...

b) ...

c) Änderungen oder Instandsetzungen von Bauwerken, wenn

diese von Einfluss auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die subjektivöffentlichen Rechte der Nachbarn sind oder durch sie das äußere Ansehen oder die Raumeinteilung geändert wird, sowie jede Änderung der bewilligten Raumwidmungen oder des bewilligten Fassungsraumes eines Bauwerks; ..."

§ 62 BO in der Fassung LGBl. Nr. 25/2014 lautet auszugsweise:

"Bauanzeige

§ 62. (1) Eine Bauanzeige genügt für

- 1.) den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern und Sanitäranlagen ...;
- 2.) Loggienverglasungen;
- 3.) den Austausch von Fenstern und Fenstertüren ...;
- 4.) alle sonstigen Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken (§ 60 Abs. 1 lit. c), die keine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirken, nicht die Umwidmung von Wohnungen betreffen und keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen.

(2) Der Bauanzeige sind Baupläne in zweifacher Ausfertigung anzuschließen; sie sind vom Bauwerber und vom Planverfasser oder deren bevollmächtigten Vertretern zu unterfertigen. Der Bauanzeige gemäß Abs. 1 Z 4 ist außerdem eine statische Vorbemessung oder ein Gutachten, dass es sich um ein geringfügiges Bauvorhaben mit technisch einfacher Tragkonstruktion handelt, bei dem aus statischen Belangen keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen sowie das Eigentum zu besorgen ist, anzuschließen; diese Unterlagen sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet zu erstellen. ...

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

(4) Ergibt die Prüfung der Angaben in Bauplänen, dass die zur Anzeige gebrachten Baumaßnahmen nicht den gesetzlichen Erfordernissen entsprechen oder einer Baubewilligung bedürfen, hat die Behörde binnen sechs Wochen ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss einer Ausfertigung der Unterlagen zu untersagen. In diese Frist wird die Dauer eines Verfahrens zur Mängelbehebung gemäß § 13 Abs. 3 AVG, BGBl. Nr. 51/1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013, nicht eingerechnet. Maßgebend für die Beurteilung des Bauvorhabens ist die Rechtslage im Zeitpunkt der Vorlage der vollständigen Unterlagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen.

...

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

..."

§ 120 und 121 BO in der Fassung vom 2.12.2016 (Datum der Einreichung der Bauanzeigen) lauten:

#### Büro- und Geschäftsgebäude

§ 120. (1) Büro- und Geschäftsgebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend Büro-, Geschäfts- und Lagerräume enthalten. In solchen Gebäuden dürfen auch einzelne kleinere Werkstätten untergebracht sein.

(2) Bei der Errichtung von Büro- und Geschäftsgebäuden ist auf dem Bauplatz in dem der Büro- oder Geschäftsfläche entsprechenden Ausmaß eine Gelegenheit zum Abstellen von Fahrrädern vorzusehen."

#### Beherbergungsstätten und Heime

§ 121. (1) Beherbergungsstätten sind Unterkünfte, bei denen entweder für das Wohnen oder für das Wirtschaften gemeinschaftliche Anlagen vorgesehen sind. Heime sind Gebäude und Gebäudeteile, die zur ständigen oder vorübergehenden gemeinsamen Unterbringung von Menschen bestimmt sind, die zu einer nach anderen als familiären Zusammengehörigkeitsmerkmalen zusammenhängenden Personengruppe gehören.

(2) Die einzelnen Unterkunftsräume müssen den Anforderungen für Aufenthaltsräume entsprechen; für Beherbergungsstätten genügt jedoch eine vergleichene lichte Raumhöhe von 2,20 m, wenn den Erfordernissen der Gesundheit durch besondere Vorkehrungen, insbesondere die Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung, Rechnung getragen wird und für jede Schlafstelle des Aufenthaltsraumes ein Luftraum von mindestens 15 m<sup>3</sup> zur Verfügung steht.

(3) In Beherbergungsstätten und in Heimen müssen für je angefangene 10 Schlafstellen im gleichen Geschoß mindestens eine Toilette und zwei Waschgelegenheiten, die ausschließlich den im Gebäude untergebrachten Personen zur Verfügung stehen, vorgesehen werden. Haben Beherbergungsstätten und Heime mehr als 20 Unterkunftsräume, müssen für die ersten 20 mindestens eine Zimmer- bzw. Wohneinheit und für jeweils weitere 50 Unterkunftsräume je eine weitere Zimmer- bzw. Wohneinheit den Anforderungen des barrierefreien Bauens entsprechen.

§ 134 BO in der Fassung LGBl. Nr. 25/2009 lautet auszugsweise:

"Parteien

§ 134. ...

(3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien.

... Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134 a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134 a gegen die geplante Bauführung erheben; das Recht auf

Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zu. Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 AVG). Benachbarte Liegenschaften sind im Bauland jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder bis zu einer Breite von 6 m durch Fahnen oder diesen gleichzuhaltende Grundstreifen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen ...

...

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

..."

§ 50 Wr. Garagengesetz (WGG) in der Fassung vom 2.12.2016 lautet auszugsweise:

„Umfang der Verpflichtung:

§ 50. (1) Für je 100 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Stellplatz zu schaffen. Bei Gebäuden für Beherbergungsstätten ist für je 5 Zimmereinheiten oder Appartements ein Stellplatz oder für je 30 Zimmereinheiten oder Appartements ein Busstellplatz zu schaffen. Bei Heimen, bei welchen Wohneinheiten bestehen oder vorgesehen sind, ist für je 10 Wohneinheiten ein Stellplatz zu schaffen.

(2) Bei Industrie- und Betriebsbauwerken, Bürogebäuden, Bauwerken für Bildungszwecke sowie Geschäftsgebäuden und anderen, dem Verkehr mit Kunden, Gästen und anderen, vorwiegend nicht betriebsangehörigen Personen dienenden Räumlichkeiten sowie bei Amtsgebäuden, Instituten, Krankenanstalten und dergleichen ist für je 100 m<sup>2</sup> Aufenthaltsraum ein Stellplatz zu schaffen. In Bauwerken für Bildungszwecke werden Räume, die überwiegend für den Unterricht und die Betreuung von Kindern und Jugendlichen bis zu einem Alter von 18 Jahren genutzt werden, in diese Fläche nicht eingerechnet. Bei Heimen, bei welchen keine Wohneinheiten bestehen oder vorgesehen sind, wie bei Heimen für Lehrlinge, jugendliche Arbeiterinnen und Arbeiter, Schülerinnen, Schüler und Studierende, ist für je 300 m<sup>2</sup> Aufenthaltsraum ein Stellplatz zu schaffen.

[...]

(6) Bei Anwendung der Abs. 1 bis 5 ist ein Stellplatz jeweils nur für die volle Verhältniszahl zu berechnen.

(7) Bei Änderungen der Raumwidmung beziehungsweise Raumeinteilung ist für die betroffenen Räume die Zahl der Pflichtstellplätze nach den Grundsätzen der Abs. 1 bis 6 gesondert für die bisherige und für die neue Widmung zu ermitteln; Stellplätze sind insoweit zu schaffen, als die Gegenüberstellung dieser Zahlen für die neue Raumwidmung beziehungsweise Raumeinteilung eine zusätzliche Stellplatzverpflichtung ergibt.



(8) Entsteht bei einem einheitlichen Bauvorhaben nach den Grundsätzen der Abs. 1 bis 7 einerseits die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen und andererseits durch die Änderung der Raumwidmung beziehungsweise Raumeinteilung rechnerisch ein Guthaben von Pflichtstellplätzen, dürfen sie gegeneinander aufgerechnet werden.“

#### Rechtliche Beurteilung:

Wie der Bauwerber in seiner schriftlichen Stellungnahme im zweiten Rechtsgang richtig vorbringt, ist von der Baubehörde erst zu prüfen, ob ein Projekt die Voraussetzungen für eine Bauanzeige erfüllt, bevor ein Baubewilligungsverfahren gemäß § 60 BO zu führen ist. Gemäß § 62 Abs. 1 Ziffer 4 BO genügt eine Bauanzeige für alle sonstigen (nicht in Ziffer 1-3 angeführten) 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.

Der Bauwerber bestreitet in seiner Stellungnahme im 2. Rechtsgang, dass im gegenständlichen Projekt eine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen ausgelöst werde (Punkt 2.6 der Stellungnahme vom 30.8.2019). Dabei verkennt jedoch der Bauwerber, dass in seinen eigenen Bauanzeige-Plänen Stellplatzberechnungen angeführt werden. So ist betreffend das Gebäude D.-Platz 3 in der „Stellplatzberechnung“ angeführt *„[...] vorhandene Stellplätze -2 [...]; geforderte Stellplätze +2; [...] neu zu schaffende Stellplätze 0; somit ist die Stellplatzverpflichtung erfüllt.“*

Somit geht offenbar der Bauwerber (zu Recht) selbst davon aus, dass eine Stellplatzverpflichtung ausgelöst wird. Hierzu ist auch festzuhalten, dass nach ständiger Judikatur des VwGH eine Stellplatzverpflichtung nicht konkret zu zusätzlichen Stellplätzen führen muss und es auch insbesondere keine Rolle spielt, ob gegebenenfalls eine Anrechnung im Sinne des § 50 Abs. 7 oder 8 Wiener Garagen Gesetz erfolgt (VwGH vom 28.5.2013, GZ 2012/05/0016). Da somit eine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen – zumindest abstrakt – im Sinne des § 62 Abs. 1 Ziffer 4 ausgelöst wird, ist für das gegenständliche Bauprojekt eine Bauanzeige nicht mehr ausreichend. Die Auslösung einer Stellplatzverpflichtung ergibt sich im Lichte dieser Judikatur aus § 50 Wiener Garagen Gesetz: Gemäß § 50 Abs. 1 WGG ist bei Gebäuden für Beherbergungsstätten für je 5 Zimmereinheiten oder Apartments ein Stellplatz oder für 30 Zimmereinheiten oder Apartments ein Busstellplatz zu schaffen. Gemäß § 50 Abs. 2 WGG ist bei Büro- und Geschäftsgebäuden (wie einer Bank) für je 100 m<sup>2</sup> Aufenthaltsraum ein Stellplatz zu schaffen. Es liegen somit unterschiedliche Voraussetzungen für die Stellplatzverpflichtung eines

Beherbergungsbetriebes und eines Bürogebäudes vor. Schon aus diesem Grund ist daher bei der hier gegenständlichen Änderung eines Büro- bzw. Geschäftsgebäudes in einen Beherbergungsbetrieb eine zumindest abstrakte Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen gegeben und ein Baubewilligungsverfahren gemäß § 60 Abs. 1 durchzuführen. Ob ein Umbau im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. a BO vorliegt, oder eine bewilligungspflichtige Änderung eines Bauwerkes im Sinne der lit. c leg. cit, ist nicht entscheidend, da aufgrund der ausgelösten Stellplatzverpflichtung ein Bauanzeigeverfahren jedenfalls nicht in Betracht kommt, sondern ein Baubewilligungsverfahren zu führen ist. Es war daher auch nicht weiter auf die Frage einzugehen, wieviel Prozent der Geschoßflächen von den Änderungen um Umwidmungen betroffen sind, da schon mit der Auslösung der Stellplatzverpflichtung eine Bauanzeige für das gegenständliche Projekt nicht ausreichend ist.

Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien liegt aber auch (unabhängig vom Ausmaß der von den Änderungen und Umwidmungen betroffenen Flächen) ein Umbau im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. a BO vor.

Für die Beurteilung des gegenständlichen Bauvorhabens als Umbau im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. a spricht die Art der projektierten Änderungen in den Raumwidmungen und –nutzungen. Im letztgültigen Konsens war das gegenständliche Gebäude als Bank genutzt. Als Bank war das Gebäude als Büro- und Geschäftsgebäude im Sinne des § 120 BO zu behandeln. Nunmehr soll ein Hostel geschaffen werden, bei dem es sich naturgemäß um eine Beherbergungsstätte im Sinne des § 121 BO handelt. Es sind daher andere Bewilligungsvoraussetzungen für die nunmehrige Raumnutzung nach der Bauordnung zu beachten und auch unterschiedliche gemeinschaftliche Anlagen vorgeschrieben (siehe § 120 Abs. 2 und § 121 Abs. 3 BO). Diesbezüglich wird auf die dazu einschlägige Entscheidung des VwGH 2016/05/0068 vom 12.12.2017 verwiesen: *„[...] Zielt somit ein Bauvorhaben darauf ab, konsentierete Raumwidmungen eines Gebäudes, für das die BO gemeinschaftliche Anlagen im vorgenannten Umfang vorschreibt, dahin zu ändern, dass nach Durchführung dieser Änderungen diese vorgeschriebenen gemeinschaftlichen Anlagen wegfallen, so stellt dies eine wesentliche Änderung des Gebäudes dar, dass nach Durchführung der baulichen Maßnahmen als ein anderes anzusehen und diese Widmungsänderungen als Umbau zu beurteilen ist [...].“*

Es liegt daher im Sinne der zitierten Judikatur des VwGH auch eine derartige Änderung der Raumwidmung durch das gegenständliche Projekt vor, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. a BO als anderes anzusehen ist. Die Änderung der Nutzung des Gebäudes wird auch dadurch verdeutlicht, dass für den Betrieb des Hostels nunmehr beim zuständigen Magistratischen Bezirksamt eine entsprechende

Betriebsanlagengenehmigung (GZ: ... vom 19.8.2019) für den Betrieb als Hostel erwirkt wurde.

Aus all den genannten Gründen, insbesondere jedoch aufgrund der dargelegten Auslösung einer Stellplatzverpflichtung ist für das gegenständliche Projekt gemäß § 62 Abs. 1 Ziffer 4 BO eine Bauanzeige nicht ausreichend, sondern besteht gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO eine Baubewilligungspflicht und war daher spruchgemäß zu entscheiden.

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. Insbesondere hat der Verwaltungsgerichtshof schon im ersten Rechtsgang über das gegenständliche Projekt abgesprochen und wurde der Rechtsansicht des Verwaltungsgerichtshofes gefolgt. Weiters ist die dazu vorliegende, zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen und steht im Einklang mit dem zum gegenständlichen Projekt ergangenen Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofs. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

### Belehrung

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 für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel 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.

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.

Verwaltungsgericht Wien

Mag. Zach