



**VERWALTUNGSGERICHT  
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38600  
Telefax: (+43 1) 4000 99 38600  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/055/4378/2022-12  
A. B.

Wien, 3. Juni 2022

Wien, C.-gasse ONr. ...  
EZ ..., Kat. Gem. D.

Geschäftsabteilung: VGW-B

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde des Herrn A. B., vertreten durch Rechtsanwalt, vom 1. April 2022 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung I, vom 25. Februar 2022, Zl. ..., mit dem ein Antrag des Beschwerdeführers abgewiesen wurde, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 16. Mai 2022

zu Recht:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass sein Spruch wie folgt lautet: „Es wird festgestellt, dass Herrn A. B. als Grundeigentümer gemäß § 134 Abs. 5 BO, LGBl. 1930/11 idF LGBl. 2005/41, iVm § 8 AVG, BGBl. 1991/51, keine Parteistellung in dem beim Magistrat der Stadt Wien mit Bauanzeige vom 30. November 2021 eingeleiteten und zur Zl. ... protokollierten Verfahren betreffend bauliche Änderungen in den Wohnungen Top Nr. 12-14 und 11 des auf

der Liegenschaft Wien, C.-gasse ONr. ..., EZ ..., Gst. Nr. ...., Kat. Gem. D., befindlichen Gebäudes zukommt.“

II. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Abs. 1 VwGG eine 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

### I. Verfahrensgang

1. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 25. Februar 2022 wies die belangte Behörde den Antrag des Beschwerdeführers „auf Aufhebung der Kenntnisnahme der Bauanzeige vom 2. Dezember 2021“ gemäß § 62 iVm § 134 Abs. 5 der Bauordnung für Wien (in der Folge: „BO“) ab, wobei die Behörde (unter anderem) auf die vollständig belegte Bauanzeige und die beschränkte Parteistellung im Bauanzeigeverfahren verwies.

2. In seiner gegen diesen Bescheid gerichteten Beschwerde vom 1. April 2022 (am selben Tag unter anderem per E-Mail bei der belangten Behörde eingebracht) bringt der Beschwerdeführer als Eigentümer der betroffenen Liegenschaft – zusammengefasst – vor, dass die baulichen Änderungen schon im Jahr 2007 durchgeführt und im Jahr 2008 beendet worden seien. Dabei seien die Veränderungen ohne Kenntnis und Zustimmung des Beschwerdeführers vorgenommen worden, der erst im Mai des Jahres 2021 von ihnen erfahren habe. Im vorliegenden Verfahren sollten diese seit 14 Jahren konsenslos bestehenden Baumaßnahmen nun aufgrund unrichtiger Urkunden nachträglich legitimiert werden.

Wie aus dem Privatgutachten des Baumeisters E. hervorgehe, gebe es technische Mängel, insbesondere zu Brandschutz und Statik, da eine tragende Mauer betroffen sei, eine Brandschutztüre zwischen den Wohneinheiten vorhanden sein müsse und kein Nachweis für die Einhaltung des Standes der Technik im Jahr 2021 vorliege. Die erst nachträglich im Jahr 2021 erstellten Dokumente könnten nicht die Umstände im Jahr 2008, als die Bauführung stattgefunden habe, wiedergeben

und seien sohin inhaltlich unrichtig. Zudem seien die Baumaßnahmen nicht durch ein Fachunternehmen durchgeführt worden, sondern von einer Privatperson.

Weiterhin seien auch Formalfehler festzustellen, als die zweite Mieterin Frau F. nicht in das Verfahren einbezogen worden sei und der Bauführer auf dem Einreichplan ohne Datum unterschrieben habe. Insgesamt sei ein unrichtiger und unzulässiger Verfahrensgegenstand zu konstatieren, zumal die vorgelegten Dokumente nicht den korrekten Sachverhalt einer Bauführung im Herbst 2021 darstellen würden, sondern nur den Versuch bildeten, eine Bauführung in den Jahren 2007 und 2008 nachträglich zu legitimieren. Ein Mauerdurchbruch verlange wegen statischer Belange jedenfalls ein volles Baubewilligungsverfahren unter Beziehung des Liegenschaftseigentümers. Gleiches gelte für die Zusammenlegung zweier Wohnungen.

Die Behörde hätte sohin bei richtiger Würdigung des Sachverhaltes dem Beschwerdeführer Parteistellung einräumen und die unter unrichtigen Voraussetzungen erwirkte Genehmigung der Fertigstellungsmeldung – auch amtswegig – aufheben müssen.

3. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdeentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor, wo der Bescheid und die Beschwerde am 6. April 2022 einlangten.

4. Der Einbringer der verfahrensgegenständlichen Bauanzeige erstattete in rechtsfreundlicher Vertretung eine mit 28. April 2022 datierte Stellungnahme, in der er dem Vorbringen des Beschwerdeführers inhaltlich entgegentritt. Diese Stellungnahme wurde vom Verwaltungsgericht Wien mit Schriftsatz vom 29. April 2022 an die übrigen Verfahrensparteien zur Kenntnisnahme übermittelt.

5. Am 16. Mai 2022 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte vortrugen. Am Schluss der Verhandlung erklärte der erkennende Richter das Ermittlungsverfahren gemäß § 39 Abs. 3 AVG iVm § 17 VwGVG für geschlossen. Die Verfahrensparteien verzichteten auf eine mündliche Verkündung des Erkenntnisses.

## II. Sachverhalt

Für das Verwaltungsgericht Wien steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt als erwiesen fest:

1. Mit Eingabe vom 30. November 2021 zeigte Herr G. H. als Bauwerber bei der belangten Behörde bauliche Änderungen in den Wohnungen Top Nr. 12-14 und 11 des auf der Liegenschaft Wien, C.-gasse ONr. ..., EZ ..., Gst. Nr. ...., Kat. Gem. D., befindlichen Gebäudes an. Dem der Behörde vorgelegten (für die I. ZT GmbH als Planverfasserin unterfertigten) Einreichplan zufolge umfasst das angezeigte Vorhaben die Herstellung zweier Türdurchbrüche und die Errichtung von Scheidewänden, wodurch die Wohnungen Top Nr. 12-14 und Top Nr. 11 – über einen neugeschaffenen wohnungsinternen Gangbereich – zur Wohnung Top Nr. 12-14 vereinigt werden. Die Wohnnutzfläche der betroffenen Wohneinheiten wird aufgrund der Aufstellung der Scheidewände von insgesamt 158,21 m<sup>2</sup> auf 156,91 m<sup>2</sup> reduziert. Die Außenwände des Gebäudes sind von den beabsichtigten Baumaßnahmen nicht betroffen.

Dem Ansuchen war ein statisches Gutachten des Herrn Dipl.-Ing. J. K., Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen, vom 7. Oktober 2021 beigelegt, in dem bestätigt wird, dass es sich um ein geringfügiges Bauvorhaben mit technisch einfacher Tragkonstruktion bzw. Fundierung handelt, bei dem aus statischen Belangen keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen sowie das Eigentum zu besorgen ist.

2. In einem Aktenvermerk vom 1. Dezember 2021 hielt die belangte Behörde fest, dass die Bauanzeige iSd § 62 Abs. 1 Z 4 BO nach § 67 Abs. 1 und § 62 Abs. 1 BO geprüft worden sei, wobei kein Untersagungsgrund erkannt werden konnte. Mit Eingabe vom 14. Dezember 2021 (an diesem Tag bei der belangten Behörde eingelangt) wurde eine Fertigstellungsmeldung für das angezeigte Bauvorhaben erstattet.

3. Die Liegenschaft Wien, C.-gasse ONr. ..., steht aufgrund eines Kaufvertrages vom 23. Oktober 2020 im Alleineigentum des Beschwerdeführers. Zum Zeitpunkt der Einreichung der verfahrensgegenständlichen Bauanzeige (aber auch schon davor) war Herr G. H. Hauptmieter der auf dieser Liegenschaft befindlichen

Wohnungen Top Nr. 12-14 und Top Nr. 11. Die mit der verfahrensgegenständlichen Eingabe angezeigte Bauführung wurde bereits im Jahr 2008 durchgeführt.

4. Mit Schriftsatz vom 24. Jänner 2022 (per E-Mail am 25. Jänner 2022 bei der belangten Behörde eingebracht) beantragte der Beschwerdeführer 1. die amtswegige Aufhebung der Genehmigung der Fertigstellung wegen Verfahrensfehlern, 2. die Erteilung eines Rückbauauftrages an Herrn G. H. und Frau L. F. sowie 3. die Verhängung einer Baustrafe gegen Herrn G. H.. Zudem wurde in diesem Schriftsatz angeregt, den Akt an die Staatsanwaltschaft zur Prüfung der Delikte nach § 147, § 223 und § 293 StGB zu übersenden.

5. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 25. Februar 2022 wies die belangte Behörde den Antrag des Beschwerdeführers „auf Aufhebung der Kenntnisnahme der Bauanzeige vom 2. Dezember 2021“ gemäß § 62 iVm § 134 Abs. 5 BO ab, wobei die Behörde (unter anderem) auf die vollständig belegte Bauanzeige und die beschränkte Parteistellung im Bauanzeigeverfahren verwies.

6. Im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien am 16. Mai 2022 erklärte der Beschwerdeführer, dass sein Antrag vom 24. Jänner 2022 als Antrag auf Zuerkennung der Parteistellung im Bauanzeige- bzw. Baubewilligungsverfahren zu werten sei.

### III. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde (sowohl in elektronischer Form als auch in Papierform), Würdigung des Beschwerdevorbringens und der weiteren Schriftsätze der Parteien, Einsichtnahme in das Grundbuch und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 16. Mai 2022, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte darlegten.

1. Die Feststellungen zur Bauanzeige vom 30. November 2021 und dem damit angezeigten Vorhaben gründen sich auf die im Akt einliegende Anzeige und die dieser zugrundeliegenden Pläne. Von Seiten des Beschwerdeführers wurde der sohin durch die Einreichpläne umschriebene Gegenstand des

Bauanzeigeverfahrens zu keiner Zeit in Zweifel gezogen. Die Feststellungen zur veränderten Wohnnutzfläche stützen sich auf eine Einsichtnahme in die Einreichpläne und die – unwidersprochen gebliebene – Aussage des Vertreters der belangten Behörde im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien, wonach die Wohnnutzfläche annähernd gleich bleibe (vgl. Seite 4 des Verhandlungsprotokolls vom 16. Mai 2022). Auch die Feststellung, wonach die Außenwände des Gebäudes vom Bauvorhaben nicht betroffen sind, ergibt sich eindeutig aus den der Anzeige zugrundeliegenden Einreichplänen.

2. Die Feststellungen zum Aktenvermerk vom 1. Dezember 2021 und zur Fertigstellungsmeldung vom 14. Dezember 2021 sind diesen selbst zu entnehmen. Jene zum Gutachten des Herrn Dipl.-Ing. J. K. vom 7. Oktober 2021 stützen sich auf die im Akt einliegende – und im Rahmen der mündlichen Verhandlung den Parteien vorgehaltene – Kopie dieses Dokuments. Ebenso gründen sich die Feststellungen zur Unterfertigung des Einreichplanes auf das im Akt einliegende Original.

3. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Liegenschaft Wien, C.-gasse ONr. ..., stützen sich auf die im Akt einliegenden Grundbuchsauszüge und sind unstrittig. Die Feststellung, wonach Herr G. H. zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauanzeige (und schon davor) Hauptmieter der genannten Wohnungen war, ergeben sich aus dessen Aussage im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung (vgl. Seite 4 des Verhandlungsprotokolls vom 16. Mai 2022) und aus den im Verwaltungsakt einliegenden Kopien der einschlägigen Mietverträge. Die Feststellung, wonach die Baumaßnahmen schon im Jahr 2008 durchgeführt wurden, stützt sich auf die insoweit übereinstimmenden Aussagen des Bauwerbers und des Beschwerdeführers (vgl. die Seiten 2 f. des Verhandlungsprotokolls vom 16. Mai 2022).

4. Die Feststellungen zum Schriftsatz des Beschwerdeführers vom 24. Jänner 2022 und zum angefochtenen Bescheid stützen sich auf die im Akt einliegenden Originale dieser Dokumente.

5. Die Feststellungen zu den Äußerungen des Beschwerdeführers hinsichtlich seines Antrages vom 24. Jänner 2022 im Rahmen der mündlichen

Beschwerdeverhandlung sind dem Protokoll der Verhandlung zu entnehmen (vgl. Seite 3 des Verhandlungsprotokolls).

#### IV. Rechtsgrundlagen

Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuches (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBl. 1930/11 idF LGBl. 2020/61, lauten:

##### „Bauanzeige

§ 62. (1) Eine Bauanzeige genügt für

1. den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern und Sanitäreinrichtungen, wenn durch eine Be- und Entlüftung des Raumes eine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks bewirkt wird;
2. Loggienverglasungen;
3. den Austausch von Fenstern und Fenstertüren in Schutzzonen und bei Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden;
4. alle sonstigen Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken (§ 60 Abs. 1 lit. c), die keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirken, nicht die Umwidmung von Wohnungen oder die Schaffung von Stellplätzen betreffen und keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen.

(2) Der Bauanzeige sind Baupläne in zweifacher Ausfertigung anzuschließen; sie sind vom Planverfasser zu unterfertigen. Die Bauanzeige kann elektronisch über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal eingebracht werden. Der elektronischen Bauanzeige sind Baupläne in elektronischer Form anzuschließen. Diese sind vom Planverfasser elektronisch zu unterfertigen. Im Rahmen der elektronischen Bauanzeige ist eine Erklärung abzugeben, dass der Bauwerber oder sein bevollmächtigter Vertreter an der elektronischen Zustellung im Sinne des § 1b E-GovG, BGBl. I Nr. 10/2004 idF BGBl. I Nr. 104/2018, teilnimmt. 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. Bei Bauführungen gemäß Abs. 1 Z 2 und 3, die mehr als 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle betreffen, sind ein Energieausweis (§ 118 Abs. 5) und ein Nachweis über die Berücksichtigung hocheffizienter alternativer Systeme (§ 118 Abs. 3 und 3a) einzuholen. Solche Energieausweise sind der Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. In Gebieten für geförderten Wohnbau ist der Bauanzeige bei der Schaffung von Wohnungen und

Wohneinheiten in Heimen der Nachweis gemäß § 6 Abs. 6a erster Satz anzuschließen.

(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. Wurde die Bauanzeige elektronisch eingebracht, hat auch die Anzeige des Baubeginns elektronisch über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal zu erfolgen.

(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 der Baupläne 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. 58/2018, 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.

(5) Untersagungsbescheide gemäß Abs. 4 gelten auch dann als rechtzeitig zugestellt, wenn sie der Behörde wegen Unzustellbarkeit zurückgestellt werden.

(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.

(7) Die Fertigstellung von Baumaßnahmen gemäß Abs. 1 Z 1 bis 3 ist der Baubehörde vom Bauwerber, vom Eigentümer (Miteigentümer) der Bauwerke oder vom Grundeigentümer unter Anschluss einer Erklärung des Bauführers, dass das Bauwerk entsprechend der Bauanzeige und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist, zu melden. Wurde durch diese Baumaßnahmen die Anzahl, die Raumwidmung (z.B. Wohnung, Büro, Geschäftslokal u.dgl.) oder die Geschoßzuordnung der Nutzungseinheiten eines Gebäudes abgeändert, ist für das betreffende Gebäude weiters eine Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 128b anzuschließen. Die Behörde kann bei geringfügigen Bauführungen auf die Vorlage dieser Bestätigung verzichten. Wurde die Bauanzeige elektronisch über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal eingebracht, muss auch die Meldung der Fertigstellung samt der elektronisch unterfertigten Erklärung des Bauführers sowie die Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung auf diese Weise eingebracht werden.

[...]

#### Parteien

§ 134. (1) Partei im Sinne des § 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes ist in allen Fällen, in denen dieses Gesetz ein Ansuchen oder eine Einreichung vorsieht, der Antragsteller oder Einreicher.

(2) [...]

(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. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie, unbeschadet Abs. 4, gemäß § 70 Abs. 2 bzw. spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die geplante Bauführung erheben. Nachbarn erlangen keine Parteistellung, wenn sie der geplanten Bauführung auf den Bauplänen oder unter Bezugnahme auf diese ausdrücklich zugestimmt haben. 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. In allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene Liegenschaften benachbart, die in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Bauwerk liegen.

(4) [...]

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

(5a) [...]“

#### V. Rechtliche Beurteilung

1. Gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO ist für Änderungen oder Instandsetzungen von Bauwerken, wenn diese von Einfluss auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die subjektiv-öffentlichen 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, soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b BO zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken. Im Falle einer Änderung der Verwendung von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen bezieht sich die Bewilligungspflicht auf die rechtmäßig bestehende Benützung der Aufenthaltsräume als Wohnungen oder Betriebseinheiten im gesamten Gebäude, sofern diese unter Berücksichtigung der beantragten

Änderung nicht ausdrücklich als Wohnungen oder Betriebseinheiten bereits gewidmet sind.

Gemäß § 62 Abs. 1 BO idF LGBl. 2018/69 genügt eine Bauanzeige für 1. den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern und Sanitäranlagen, wenn durch eine Be- und Entlüftung des Raumes eine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks bewirkt wird, 2. Loggienverglasungen, 3. den Austausch von Fenstern und Fenstertüren in Schutzzonen und bei Gebäuden, die vor dem 1. Jänner 1945 errichtet wurden und 4. alle sonstigen Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken (§ 60 Abs. 1 lit. c BO), 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.

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 gemäß § 62 Abs. 4 BO binnen sechs Wochen ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss der Baupläne zu untersagen. In diese Frist wird die Dauer eines Verfahrens zur Mängelbehebung gemäß § 13 Abs. 3 AVG nicht eingerechnet. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen.

Maßgebend für die Beurteilung des Bauvorhabens ist gemäß § 62 Abs. 4 vierter Satz BO die Rechtslage zum Zeitpunkt der Vorlage der vollständigen Unterlagen. Erfolgt keine rechtskräftige Untersagung der Bauführung, gilt das Bauvorhaben zufolge § 62 Abs. 6 erster Satz BO hinsichtlich der Angaben in den Bauplänen als gemäß § 70 BO bewilligt.

2. Bei einem Bauanzeigeverfahren handelt es sich – wie bei einem Baubewilligungsverfahren – um ein Projektgenehmigungsverfahren. Gegenstand des Verfahrens ist hierbei die Beurteilung des in den Einreichplänen und sonstigen Projektunterlagen dargestellten Vorhabens, für das der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist. In diesem Sinn ist auch die Übereinstimmung des Vorhabens mit den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere auch hinsichtlich des Verwendungszwecks und damit der Flächenwidmung, einzig anhand des konkreten

Projektes zu prüfen. Auf Umstände, die in den dem konkreten Vorhaben zugrundeliegenden Unterlagen keine Deckung finden, kann eine Untersagung der angezeigten Baumaßnahmen nicht gestützt werden (VwGH 8.4.2014, 2012/05/0138; 4.11.2016, Ro 2014/05/0029). Auch die Frage, ob das Vorhaben anzeige- oder bewilligungspflichtig ist, ist allein anhand des in den Plänen dargestellten Vorhabens zu beurteilen (VwGH 8.4.2014, 2012/05/0138).

3. Im Bauanzeigeverfahren gemäß § 62 BO hat nach § 134 Abs. 5 BO grundsätzlich nur der Bauwerber Parteistellung. Dies ergibt sich, wie der Verwaltungsgerichtshof ausführt, zum einen aus dem klaren Wortlaut des § 134 Abs. 5 BO und zum anderen aus einer systematischen Zusammenschau mit den anderen Absätzen des § 134 BO, in denen – im Unterschied zu § 134 Abs. 5 BO – etwa auch Nachbarn oder dem Grundeigentümer Parteistellung zugestanden wird (vgl. § 134 Abs. 3 BO; VwGH 19.11.1996, 95/05/0180; 14.7.2021, Ra 2021/05/0117).

Allerdings hält der Verwaltungsgerichtshof fest, dass auch dem (Mit-)Eigentümer – bei verfassungskonformer Auslegung – Parteistellung zukommt, wenn die Baubehörde zu Unrecht das Vorliegen einer bloß anzeigepflichtigen Maßnahme annimmt, zumal dann kein Anzeige-, sondern ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist, in dem der (Mit-)Eigentümer gemäß § 134 Abs. 3 BO Parteistellung hat (u.a. VwGH 3.5.2011, 2009/05/0322; 14.7.2021, Ra 2021/05/0117). In diesem Sinn verfügt der (Mit-)Eigentümer über eine beschränkte Parteistellung hinsichtlich der Frage, ob das Vorhaben tatsächlich bloß anzeigepflichtig ist (vgl. VwGH 31.3.2008, 2005/05/0335). In Ermangelung einer anderen Rechtsschutzmöglichkeit zur Überprüfung der Voraussetzungen des § 62 BO (ein formeller Kenntnisnahmebescheid ist in § 62 BO nicht mehr vorgesehen), erweist sich ein Feststellungsantrag hierbei als notwendiges Mittel einer zweckentsprechenden Rechtsverfolgung (vgl. VwSlg 19.489 A/2016, zu § 76a GewO; vgl. auch *Moritz*, Bauordnung für Wien<sup>6</sup> [2019] § 134 BO, Zu Abs. 5).

4. Wird in einem Verfahren, in dem eine Bauanzeige gemäß § 62 BO erstattet wurde, durch eine Eingabe eingewendet, dass das Vorhaben baubewilligungspflichtig gewesen wäre, ist zunächst der wahre Wille des Einschreiters zu ermitteln und festzustellen ist, ob die Eingabe als Antrag auf

Feststellung der Parteistellung im baubehördlichen Verfahren zu verstehen ist (vgl. VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0191).

5. Im vorliegenden Fall hat der Beschwerdeführer mit seiner am 25. Jänner 2022 bei der belangten Behörde eingelangten Eingabe geltend gemacht, dass das angezeigte Bauvorhaben auf der in seinem Eigentum stehenden Liegenschaft baubewilligungspflichtig sei und er als Partei beizuziehen wäre. Gegenstand des dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Verfahrens ist diese Eingabe, die – wie im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien von Seiten des Beschwerdeführers konkretisiert wurde – als Antrag auf Feststellung der Parteistellung des Beschwerdeführers zu verstehen ist.

Mit dem angefochtenen Bescheid erfolgte die Erledigung der Eingabe des Beschwerdeführers durch die belangte Behörde, wobei die Frage, ob das angezeigte Vorhaben bewilligungspflichtig oder anzeigepflichtig ist, dahingehend entschieden wurde, dass lediglich ein anzeigepflichtiges Projekt vorliege, hinsichtlich dessen dem Beschwerdeführer kein Mitspracherecht und keine Parteistellung zustehe. Diese Beurteilung durch die belangte Behörde erweist sich nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien als zutreffend:

5.1. Die angezeigte Bauführung umfasst die Herstellung zweier Türdurchbrüche und die Errichtung von Scheidewänden, wodurch zwei Wohnungen – über einen neugeschaffenen wohnungsinternen Gangbereich – zu einer Wohnung vereinigt werden. Mit diesem Vorhaben wird weder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert, noch führt es zu einer Umwidmung von Wohnungen (dies wäre auch bei der Umwidmung einzelner Räume einer Wohnung, ohne dass diese als solche verloren geht, nicht der Fall – vgl. VwSlg 15.397 A/2000) oder zu Auswirkungen auf die Stellplatzverpflichtung (was nach den Vorgaben des Wr. Garagengesetzes 2008 zu beurteilen ist – vgl. u.a. VwGH 16.2.2017, Ro 2014/05/0018). Zu Letzterem ist auf die Vorgaben des § 50 Abs. 1 Wr. GaragenG 2008 zu verweisen, wonach sich die Stellplatzverpflichtungen nicht an der Anzahl der „Wohnungen“, sondern am Ausmaß der im gesamten Gebäude vorhandenen „Wohnnutzfläche“ orientiert (vgl. hierzu auch die Definition der Wohnnutzfläche in § 87 Abs. 15 BO).

Im Gegensatz zu früheren Fassungen des § 62 Abs. 1 Z 4 BO ist dieser Tatbestand nach der aktuellen Rechtslage nicht mehr auf Bauführungen innerhalb einer Wohnung beschränkt (was sich auch aus den Gesetzesmaterialien ergibt – hierzu u.a. Beilage Nr. 6/2005, 6, Zu § 62 BO, und Beilage Nr. 9/2014, 10, Zu § 62 BO; auch *Moritz*, Bauordnung für Wien<sup>6</sup> [2019] § 62 BO, Zu Abs. 1; vgl. zur früheren Rechtslage u.a. VwGH 15.2.1994, 93/05/0206), weshalb – entgegen dem Beschwerdevorbringen – auch eine Zusammenlegung von Wohnungen unter den genannten Tatbestand subsumiert werden kann (so auch *Kirchmayer*, Wiener Baurecht<sup>5</sup> [2019] § 62 BO, Zu Abs 1; *Moritz*, Bauordnung für Wien<sup>6</sup> [2019] § 62 BO, Zu Abs. 1 Z 4). Gleiches gilt für die Änderung der Raumeinteilung und die Änderung bzw. Herstellung von Zwischenwänden (hierzu VwGH 11.5.2010, 2009/05/0252; 3.5.2011, 2009/05/0322).

Im Weiteren kommt ein Bauanzeigeverfahren gemäß § 62 BO auch bei Bauführungen in Betracht, welche die Statik des Bauwerks berühren (Beilage Nr. 9/2014, 10, Zu § 62 BO). Ebenso spielen Erwägungen des Brandschutzes hinsichtlich der Frage, ob eine Baumaßnahme unter § 62 Abs. 1 Z 4 BO fällt, keine Rolle (vgl. VwGH 13.4.2010, 2009/05/0092, zur Entfernung einer Brandschutztür; weiters VwGH 26.6.2013, 2012/05/0115).

5.2. Des Weiteren kann eine Bauanzeige – ebenso wie ein Bauansuchen – entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers auch nachträglich (nach der tatsächlichen Durchführung der Baumaßnahmen) eingebracht werden (vgl. § 129 Abs. 10 zweiter Satz BO: „Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für den [sic!] eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam (§ 62 Abs. 6) erstattet wurde“; hierzu u.a. auch VwGH 15.7.2003, 2002/05/0969).

In diesem Zusammenhang ist auch auf die Bestimmung des § 62 Abs. 4 dritter Satz BO zu verweisen, welche in unmissverständlicher Weise statuiert, dass für die Beurteilung des Bauvorhabens die Rechtslage im Zeitpunkt der Vorlage der vollständigen Unterlagen maßgeblich ist, womit der Behauptung des Beschwerdeführers, die Baumaßnahme sei nach der Rechtslage im Zeitpunkt ihrer Durchführung zu beurteilen und die nachträglich erstellten Unterlagen würden sich als unrichtig erweisen, der Boden entzogen ist.

Auch aus der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes in Zusammenhang mit baupolizeilichen Aufträgen nach § 129 Abs. 10 BO ergibt sich, dass es sich bei der Verpflichtung zur Beseitigung eines vorschriftswidrigen Baues (anders als hinsichtlich der Verpflichtung zur Beseitigung von Baugebrechen) um eine bedingte handelt, zumal sich der Eigentümer dieser Verpflichtung dadurch entziehen kann, dass er für den eigenmächtig errichteten oder abgeänderten Bau nachträglich eine Baubewilligung erwirkt. Bei Vernachlässigung der Pflicht, rechtzeitig (vor der Bauführung) um eine Baubewilligung anzusuchen, muss er allerdings das Risiko einer nachteiligen Änderung der Rechtslage – hin zu strengeren Bewilligungskriterien – in Kauf nehmen: In diesem Fall ist die Bewilligungsfähigkeit eines bisher nicht konsentierten Gebäudes nämlich im gegenwärtigen Zeitpunkt (und nicht nach der Rechtslage im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes) zu beurteilen (VwGH 29.4.1968, 0067/67).

5.3. Was schließlich das Vorbringen des Beschwerdeführers betrifft, dem zufolge auch eine andere Mieterin die Bauanzeige unterfertigen hätte müssen und der Bauführer den Einreichplan ohne Datum unterschrieben habe, ist dem Beschwerdeführer der klare Wortlaut des § 62 Abs. 2 BO entgegenzuhalten: Dieser Bestimmung zufolge sind die (in zweifacher Ausfertigung vorzulegenden) Baupläne lediglich vom Planverfasser zu unterfertigen, was im vorliegenden Fall feststellungsgemäß erfolgt ist. Dass die Bauanzeige zusätzlich von weiteren Personen einzubringen bzw. zu unterfertigen wäre, kann der Bauordnung für Wien nicht entnommen werden.

5.4. Da sich das mit Bauanzeige vom 30. November 2021 eingereichte Bauvorhaben, welches grundsätzlich dem Tatbestand des § 60 Abs. 1 lit. c BO zu unterstellen wäre, vor dem Hintergrund der Vorschrift gemäß § 62 Abs. 1 Z 4 BO als bloß anzeigepflichtig erweist, war die Beschwerde mit der Maßgabe einer Spruchkorrektur, die den Gegenstand des Antrages und damit auch des Verfahrens berücksichtigt, abzuweisen (vgl. VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0191).

6. Ergänzend ist zum Vorbringen des Beschwerdeführers Folgendes zu bemerken: Da im Bauanzeigeverfahren nach § 62 BO ein der Rechtskraft fähiger behördlicher Ausspruch über die Bewilligung nicht vorgesehen ist (vgl. *Moritz*, Bauordnung für Wien<sup>6</sup> [2019] § 62 BO, Zu Abs. 6), hat die Anbringung eines Sichtvermerkes auf

den Bauplänen, dem zufolge das angezeigte Bauvorhaben als bewilligt gilt, nur deklarative Bedeutung. Gemäß § 62 Abs. 6 BO gilt das angezeigte Vorhaben bereits durch die nicht rechtzeitig erfolgte Untersagung der Baubehörde als bewilligt. Eine Aufhebung oder ein Widerruf des Sichtvermerkes durch das Verwaltungsgericht kommt damit nicht in Frage.

Außerdem ist zu bemerken, dass das Verwaltungsgericht selbst dann, wenn entgegen der Annahme der belangten Behörde ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen sein sollte, nicht berechtigt wäre, die Bauführung zu untersagen (VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0191).

7. Zuletzt ist auch auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hinzuweisen, der zufolge es sich angesichts der zivilrechtlichen Stellung des Grundeigentümers nicht als unsachlich erweist, wenn der Gesetzgeber bei bloß anzeigepflichtigen Baumaßnahmen aus Gründen der Verfahrensvereinfachung auf die Grundeigentümergebilligung verzichtet. Dem Grundeigentümer bleibt es unbenommen, eine nach dem Privatrecht unzulässige Bauführung mit den Mitteln des Privatrechts zu bekämpfen (VwGH 28.5.2013, 2012/05/0016; 8.4.2014, Ro 2014/05/0004).

8. 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 vorliegende Entscheidung von der bisherigen – unter den Punkten V.1. bis V.7. zitierten – Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes oder ist diese als uneinheitlich anzusehen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Der vorliegende Fall konnte vielmehr aufgrund einer eindeutigen Rechtslage und der dazu ergangenen, nicht als widersprüchlich anzusehenden Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entschieden werden.

## B e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim

Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und im Fall einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof, im Fall einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,- beim Finanzamt Österreich 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

Dr. Forster