



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38730
Telefax: (43 01) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
DVR: 4011222

GZ: VGW-111/072/14470/2016-9
W.

Wien, 19.4.2017

GZ: VGW-111/V/072/14471/2016
Mag. F. B.

Geschäftsabteilung: VGW-R

... Bezirk, L.-gasse
EZ ..., Kat. Gem. ...

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr.ⁱⁿ Lettner über die Beschwerde der W., und des Herrn Mag. F. B., beide vertreten durch Rechtsanwältin, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, vom 4.10.2016, Aktenzahl MA37/470808-2014, mit welchem gemäß § 74 Abs. 2 Bauordnung für Wien (BO) für die Vollendung der mit Bescheid vom 21.7.2008, Zahl MA 37/.../23807-1/2007, bewilligten Errichtung eines Dachgeschoßzubaues mit Errichtung eines Aufzugschachtes sowie bauliche Änderungen und bauliche Herstellungen auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft sowie hinsichtlich der Bewilligungen zur Abweichung von der Baubewilligung vom 15.1.2013, Zahl MA 37/23807/2007/0006 und vom 23.9.2013, Zahl MA 37/23807/2007/0007, keine neuerliche Nachfrist gewährt wurde,

zu Recht e r k a n n t:

1.) Den Beschwerden wird keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass der „Antrag auf Fristverlängerung für die Abgabe der Fertigstellungsanzeige“ vom 26.9.2016 als unzulässig zurückgewiesen wird.

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

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Mit Antrag vom 26.9.2016 ersuchte Herr Mag. B. für die Bauwerber um „Fristverlängerung für die Abgabe der Fertigstellungsanzeige“ bis 31.3.2017. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 4.10.2016, Zahl MA37/470808-2014, wurde für die Fertigstellung der mit o.a. Baubewilligung samt Planwechselbewilligungen bewilligten Baumaßnahmen keine neuerliche Nachfrist gewährt. Begründet wurde diese Entscheidung damit, dass bereits zwei Mal eine Nachfrist gewährt worden sei. Weiters sei der Antrag auf eine neuerliche Nachfrist verspätet eingebracht worden. Sonstige Gründe für eine weitere Fristverlängerung hätten nicht festgestellt werden können.

Dagegen richtet sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde, in der die Beschwerdeführer im Wesentlichen vorbringen, dass es im Zuge der Bauausführung zu Mehrkosten aufgrund von Bauzeitenverzögerungen und Materialänderungen gekommen sei, von denen die Bauwerber keine Kenntnis gehabt hätten und die sie auch nicht verschuldet hätten. Es hätten drei Planwechsel stattgefunden.

Die Bewilligung des 3. Planwechsels sei Voraussetzung für die Kenntnisnahme der Fertigstellungsanzeige durch die Behörde gewesen. Die Behörde habe jedoch gefordert, dass sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer die Einreichpläne für den 3. Planwechsel unterfertigen müssten. Dies sei für die Bauwerber überraschend gekommen, da die Behörde in den Vorverfahren die Unterschrift des Herrn Mag. B. als Vertreter der Hauseigentümergeinschaft akzeptiert hätte. Die Hausverwaltung habe sich daher redlich um die Beschaffung dieser

Unterschriften bemüht, wobei eine Miteigentümerin ihre Unterschrift erst im August 2016 geleistet habe. Aufgrund von mittlerweile erfolgten Wohnungseigentümerwechseln hätten sodann weitere Unterschriften eingeholt werden müssen. Das verfahrensgegenständliche Verlängerungsansuchen sei alleine aufgrund der Beischaffung der Unterschriften notwendig geworden. Der Antrag sei rechtzeitig vor Ablauf der Frist gemäß der vorigen Verlängerung gestellt worden.

Beantragt werde daher die Abänderung des angefochtenen Bescheides dahingehend, dass die Frist bis 31.3.2017 verlängert wird, in eventu die Zurückverweisung an die Behörde.

Aufgrund der Beschwerde wurden die Akten der Baubewilligung, der im angefochtenen Bescheid genannten Planwechsel und der zuvor erfolgten Fristverlängerungen beigeschafft. Weiters wurde der Behördenakt zum 3. Planwechsel beigeschafft. Daraus geht hervor, dass mit Bescheid vom 16.12.2016, Zahl MA37/470808-2014-69, der 3. Planwechsel bewilligt wurde, nachdem die Bauwerber die Unterfertigung der Einreichpläne durch alle Miteigentümer nachgewiesen hatten.

Weiters wurde am 22.2.2017 vor dem Verwaltungsgericht Wien eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Diese hatte folgenden Verlauf:

„Auf Befragen der Verhandlungsleiterin gibt der Beschwerdeführer an:

Mit dem verfahrensgegenständlichen Antrag auf Fristverlängerung zur Abgabe der Fertigstellungsanzeige vom 26.09.2016 sollte die Verlängerung für die Frist zur Abgabe eine Fertigstellungsanzeige und nicht die Bauausführungsfrist verlängert werden, zumal das gegenständliche Bauwerk bereits seit September 2014 in seinen wesentlichen Teilen fertiggestellt ist. Der Antrag erfolgte, weil von der Behörde mitgeteilt wurde, dass für den 3. Planwechsel die Unterschriften aller Miteigentümer auf den Einreichplänen erforderlich seien und diese Unterschriften erst eingeholt werden mussten.

Der Vertreter der MA 37 teilt mit, dass er einen Ortsaugenschein durchgeführt habe und, soweit dies ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung möglich ist, festgestellt habe, dass die bewilligten Baumaßnahmen (Baubewilligung 1. Planwechsel, 2. Planwechsel, 3. Planwechsel) bereits abgeschlossen sind.

Der Beschwerdeführer teilt mit, dass er binnen vier Wochen eine Bestätigung des Prüflingenieurs beibringen werde, wonach bereits zum Zeitpunkt des Ablaufs der (verlängerten) Bauausführungsfrist das Bauwerk in seinen wesentlichen Teilen fertiggestellt war.

Der Beschwerdeführer teilt mit, dass er auf die Einvernahme des beantragten Zeugen, Dipl.Ing. P., verzichtet.

Die Verhandlungsleiterin vertagt die Verhandlung auf unbestimmte Zeit.“

Mit Schriftsatz vom 21.3.2017 übermittelten die Beschwerdeführer dem Gericht ein Schreiben des Herrn DI H., Zivilingenieur für Bauwesen und Prüflingenieur des gegenständlichen Bauvorhabens, vom 15.3.2017, wonach das Bauwerk in seinen wesentlichen Teilen bereits vor Ablauf der verlängerten Bauausführungsfrist vollendet war. Er verweist auf die Aussage des Behördenvertreters in der mündlichen Verhandlung, der den Abschluss der Durchführung der bewilligten Baumaßnahmen ebenfalls bestätigte. Alleine die Bestimmungen für die formalrechtliche Durchführung der Fertigstellung habe eine fristgerechte Fertigstellungsmeldung des Bauwerks verhindert.

Dieses Schreiben wurde der Behörde im Wege des Parteiengehörs zur Kenntnis gebracht. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben.

Aufgrund des Akteninhalts und des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung steht folgender Sachverhalt als erwiesen fest:

Mit Ansuchen vom 24.5.2007 beantragten die „Hauseigentümergeinschaft ...“ durch ihren bevollmächtigten Vertreter, Herrn Arch. DI P., eine Baubewilligung für einen Dachgeschoßzubau, bauliche Herstellungen, bauliche Änderungen und die Errichtung eines Aufzugsschachtes in Wien, L.-gasse. Auf den Einreichplänen sind die einzelnen Miteigentümer als Bauwerber angeführt, Herr Mag. B., Immobilientreuhänder und Hausverwalter der gegenständlichen Liegenschaft, ist als Zustellungsbevollmächtigter angeführt. Mit Bescheid vom 21.7.2008 21.7.2008; Zahl MA 37/.../23807-1/2007, wurden die beantragten Bauführungen gemäß §§ 68, 69 und 70 BO genehmigt. Abweichungen von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 BO wurden mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den ... Bezirk vom 26.6.2008, Zahl BV ..., bewilligt.

Mit Bescheid vom 15.1.2013, Zahl MA 37/23807/2007/0006, wurde die 1. Planwechselbewilligung erteilt. Mit Bescheid vom 23.9.2013, Zahl MA37/23807/2007/0007, wurde der 2. Planwechsel bewilligt. Mit Bescheid vom 16.12.2016, Zahl MA37/470808-2014-69, wurde der 3. Planwechsel bewilligt.

Die Baubeginnsanzeige stammt vom 3.10.2011. Der Bau war daher gemäß § 74 Abs. 1 BO binnen vier Jahren ab Baubeginn, somit bis 3.10.2015, zu vollenden.

Am 30.9.2015 brachte Herr Mag. B. für die Bauwerber einen „Antrag auf Fristverlängerung für die Abgabe der Fertigstellungsanzeige“ bis 30.3.2016 ein. Mit Bescheid vom 2.10.2015, Zahl MA37/470808-2014, wurde die Nachfrist bis zum 31.3.2016 gewährt.

Am 29.3.2016 brachte Herr Mag. B. für die Bauwerber einen weiteren „Antrag auf Fristverlängerung für die Abgabe der Fertigstellungsanzeige“ bis 30.6.2016 ein. Mit Bescheid vom 7.4.2016, Zahl MA37/470808-2014, wurde eine Nachfrist bis 30.6.2016 gewährt.

Mit Antrag vom 28.6.2016 ersuchte Herr Mag. B. für die Bauwerber um „Fristverlängerung für die Abgabe der Fertigstellungsanzeige“ bis 30.9.2016. Diesem Antrag waren die von den Miteigentümern unterfertigten Planköpfe für den 3. Planwechsel angeschlossen. Mit Bescheid vom 5.7.2016, Zahl MA37/470808-2014, wurde eine weitere Nachfrist bis 30.9.2016 gewährt.

Da für die Erstattung der Fertigstellungsanzeige unter Berücksichtigung aller tatsächlich durchgeführten Baumaßnahmen zunächst die Erteilung der 3. Planwechselbewilligung erforderlich war, die Behörde dafür jedoch die Unterfertigung der Einreichpläne durch alle Miteigentümer forderte, und die Beibringung dieser Unterschriften einige Zeit in Anspruch nahm, stellte Herr Mag. B. am 26.9.2016 einen weiteren Antrag auf „Verlängerung der Frist für die Fertigstellungsanzeige“. Diesem Antrag wurde mit dem verfahrensgegenständlichen Bescheid keine Folge gegeben.

Mit Bescheid vom 16.12.2016, Zahl MA37/470808-2014-69, wurde der 3. Planwechsel bewilligt, nachdem die Bauwerber die Unterfertigung der Einreichpläne durch alle Miteigentümer schließlich nachgewiesen hatten.

Der verfahrensgegenständliche Antrag vom 26.9.2016 war rechtzeitig, zumal die vorhergehende Fristverlängerung bis 30.9.2016 gewährt wurde.

Das Bauwerk ist mittlerweile fertiggestellt. Dies ergibt sich einerseits aus der Aussage des Behördenvertreters in der mündlichen Verhandlung und andererseits aus der Bestätigung des Prüfindgenieurs vom 15.3.2017.

In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes festzuhalten:

Gemäß § 24 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht auf Antrag oder, wenn es dies für erforderlich hält, von Amts wegen eine öffentliche mündliche Verhandlung durchzuführen.

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist.

Gemäß § 74 Abs. 1 und 2 BO werden Baubewilligungen gemäß § 70 unwirksam, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage ihrer Rechtskraft gerechnet, Bauanzeigen nach § 62 und Einreichungen gemäß § 70a, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage der vollständigen Vorlage der Baupläne und erforderlichen Unterlagen gerechnet, mit der Bauführung begonnen oder der Bau nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird. Baubewilligungen gemäß § 71 werden unwirksam, wenn nicht binnen zwei Jahren, vom Tage der Rechtskraft gerechnet, mit der Bauführung begonnen oder der Bau nicht innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn vollendet wird. In begründeten Ausnahmefällen kann die Bauvollendungsfrist verlängert werden, wenn öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen.

Im vorliegenden Fall wurde Folgendes erwogen:

Der „Antrag auf Verlängerung der Frist für die Abgabe der Fertigstellungsanzeige“ ist sinngemäß als Antrag auf Verlängerung der Bauausführungsfrist gemäß § 74 Abs. 2 BO zu verstehen, zumal die Absicht der Beschwerdeführer, die Bauausführungsfrist möge verlängert werden, klar hervorgeht. Im Übrigen waren die zuvor gestellten Anträge gleichlautend und wurden durch die Behörde von den Beschwerdeführern unwidersprochen jeweils als Anträge gemäß § 74 Abs. 2 BO erledigt. Das Vorbringen des Beschwerdeführers in der mündlichen Verhandlung bezog sich darauf, dass das

Gebäude bereits fertiggestellt ist und eine „Bauausführung“ daher nicht mehr erforderlich ist.

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs (VwGH vom 24.6.2014, Zahl 2012/05/0173) kann von einer Bauvollendung (Fertigstellung eines Bauvorhabens) nicht erst dann gesprochen werden, wenn das Bauvorhaben schlüsselfertig hergestellt ist. Die Auffassung, ein Bauvorhaben sei erst dann fertiggestellt, wenn sämtliche Arbeiten ausgeführt worden sind, würde zu dem sinnwidrigen Ergebnis führen, dass eine Baubewilligung auch dann erlöschen könnte, wenn im Zeitpunkt des Ablaufes der Frist noch geringfügige Restarbeiten nicht durchgeführt sind.

Im vorliegenden Fall ist unbestritten, dass das verfahrensgegenständliche Gebäude hinsichtlich seiner wesentlichen Teile bereits fertiggestellt ist. Nach Erlassen der 3. Planwechselbewilligung entspricht das Gebäude, soweit gegenständlich relevant, dem bewilligten Konsens.

Wenn eine baubehördliche Bewilligung tatsächlich schon konsumiert worden ist, ist ein Ansuchen um Verlängerung der Bauvollendungsfrist als unzulässig zurückzuweisen (VwGH 30.5.2000, Zahl 96/05/0188). Das Verwaltungsgericht Wien hat seiner Entscheidung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Erlassung seines Erkenntnisses zu Grunde zu legen. Es 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. 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 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 einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

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

Dr.ⁱⁿ Lettner