



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

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

GZ: VGW-111/072/5402/2019-12
Dr. A. B.

Wien, 5.9.2019

Geschäftsabteilung: VGW-R

... Bezirk, C.-gasse ONr. 9
EZ 1 der Kat. Gem. D.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr.ⁱⁿ Lettner über die Beschwerde der Frau Dr. A. B., vertreten durch Frau Dr. A. B., Rechtsanwältin in Wien, C.-gasse 9/1/4, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei ..., vom 19.02.2019, Zl. ..., mit welchem I.) gemäß § 8 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) iVm §§ 62 und 134 Abs. 5 Bauordnung für Wien (BO) der Einspruch gegen die Bauanzeige vom 4.2.2019 abgewiesen und die Zuerkennung der Parteistellung versagt wurde und II.) gemäß § 8 AVG iVm § 134 Abs. 7 BO der Antrag vom 4.2.2019 auf Maßnahmen nach § 129 Abs. 10 BO als unzulässig zurückgewiesen wurde,

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird der nur gegen Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides gerichteten Beschwerde keine Folge gegeben.

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

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Der Magistrat der Stadt Wien, MA 37 (in der Folge: Behörde) hat am 22.11.2016 eine Bauanzeige der Frau E. F. betreffend die Errichtung einer Außenwand und die Umwidmung eines Einstellraumes für Kraftfahrzeuge in einen Abstellraum in Wien, C.-gasse 9, EZ 1, KG D., zur Kenntnis genommen. Der entsprechende Einreichplan mit dem Stempel der Behörde ist aktenkundig. Das verfahrensgegenständliche Gebäude befindet sich im Wohnungseigentum. Frau E. F. war zum Zeitpunkt der Bauanzeige Wohnungseigentümerin der Wohnung in Wien, C.-gasse 9/1/1, und des KFZ-Einstellraumes 6 sowie des KFZ-Einstellraumes 5. Aktuell ist laut Grundbuchsauszug Frau G. F. Wohnungseigentümerin (in der Folge: Bauwerberin) der o.a. Räume.

Mit Schreiben an die Behörde vom 4.2.2019 hat die Miteigentümerin Frau Dr. A. B. (in der Folge: Beschwerdeführerin) vorgebracht, dass das von Frau F. zugemauerte Garagentor stark zu rosten begonnen habe. Der Eigentümergemeinschaft obliege die Verpflichtung, die Außenhaut des Gebäudes, und damit auch dieses Tor, instand zu halten. Durch die behördliche Bewilligung der Errichtung der Mauer hinter dem Tor sei dessen Funktion zerstört worden.

Die Beschwerdeführerin erhob in ihrem Schreiben „Einspruch gegen die Bauanzeige“ und erstattet folgende Einwendungen:

Sie verwies zunächst auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs, wonach den Miteigentümern Parteistellung zukomme, wenn die Baubehörde zu Unrecht das Vorliegen einer bloß bauanzeigepflichtigen Maßnahme angenommen habe, jedoch korrekt ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen sei.

Sie zitierte in der Folge die Bestimmungen der BO über die Bauanzeige und führte aus, dass die Kenntnisnahme der Bauanzeige im vorliegenden Fall rechtsirrig erfolgt sei. Es wäre ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen gewesen, weil durch die zur Kenntnis genommenen Baumaßnahmen eine Änderung der äußeren Gestaltung des Gebäudes bewirkt worden sei. Das Garagentor sei nicht mehr zu öffnen, weil es von innen zugemauert worden sei.

Da die Mauer hinter dem Garagentor errichtet worden sei, hätten die anderen Miteigentümer dies lange Zeit gar nicht bemerkt. Sie seien nunmehr daran gehindert, ihrer Instandhaltungspflicht gemäß § 129 Abs. 2 BO hinsichtlich des

Garagentores nachzukommen. Es sei weiters absehbar, dass die Eigentümergemeinschaft ein neues Tor einbauen lassen müsse, da das alte mangelhaft sei, und dass alle anderen Garagentore der Gestaltung des neuen Tores anzupassen sein würden. Im Übrigen dürfe eine Außenmauer nicht durch ein Kipptor gebildet werden, sondern es müsse ein Raum durch aneinandergefügte Baustoffe gebildet werden.

Weiters habe die Kenntnisnahme der Bauanzeige auch die Umwidmung einer Wohnung umfasst, weil der Wohnung der Frau F. nunmehr die ehemalige Garage eingegliedert worden sei. Damit treffe die Parifizierung nicht mehr zu, weil sich der Nutzwert der Wohnung geändert habe. Frau F. bezeichne die Maßnahme im Einreichplan selbst als „Umwidmung“. Die ehemalige Garage könne nun nicht mehr von Fahrzeugen befahren werden, sondern diene als Lagerraum. Verwiesen werde auch darauf, dass Frau F. über das Eigentum an den Garagen 5 und 6 verfüge, während 12 von 17 Wohnungen überhaupt keinen Abstellplatz hätten.

Es werde auch die Verpflichtung zur Schaffung eines Stellplatzes ausgelöst, weil für die 16 parifizierten Wohnungen nur sechs Garagen für jeweils einen PKW vorhanden seien. Nunmehr verblieben lediglich fünf Garagen. Damit sei die Verpflichtung, pro 100 m² einen Stellplatz zu schaffen, nicht erfüllt. Frau F. habe durch ihre Baumaßnahme vielmehr einen Stellplatz vernichtet.

Nach Ansicht der Beschwerdeführerin sei die verfahrensgegenständliche Baumaßnahme bzw. Widmungsänderung daher gemäß § 60 BO bewilligungspflichtig. In der Folge stellte die Beschwerdeführerin diverse Judikate des Verwaltungsgerichtshofs zur Frage der Bewilligungspflicht von Baumaßnahmen dar.

Die Beschwerdeführerin führte weiters aus, dass Frau F. keine Statik vorgelegt habe. Das vorgelegte Gutachten gemäß § 63 Abs. 1 lit h BO sei nicht unterfertigt. Damit sei die statische Geringfügigkeit nicht nachgewiesen. Es seien auch weitere Mängel der Bauanzeige nicht fristgerecht behoben worden.

Bei der Ortsverhandlung sei das Garagentor bereits von innen abgemauert gewesen. Der Sachbearbeiter der Behörde habe übergangen, dass sich Herr Ing. H. am 16.8.2016 als Bauführer bezeichnet habe, obwohl die Abmauerung bereits im Jahr 2000 erfolgt sei. Dies sei in dem in dieser Sache ebenfalls

anhängigen zivilgerichtlichen Verfahren zur Zahl GZ ... vor dem BG J. von Frau F. ausgesagt worden.

Es werde beantragt, Herrn Ing. H. zu befragen, weshalb er den Einreichplan als Bauführer unterfertigt habe, obwohl die Abmauerung bereits vor 16 Jahren erfolgt sei. Er möge aufgefordert werden, die Rechnung über die Ausführung dieser Bauarbeiten vorzulegen. Es werde darauf hingewiesen, dass bis dato keine Fertigstellungsanzeige erstattet worden sei.

Der vorgelegte Einreichplan entspreche auch nicht dem Bestandsplan. Im Bestandsplan sei, entgegen dem Einreichplan, ein Ausgang aus der Garage Nr. 5 in das Stiegenhaus eingezeichnet.

Frau E. F. habe das Eigentum an der Wohnung bzw. dem Einstellraum an Frau G. F. durch Schenkung übertragen. Sie nutze die Wohnung jedoch weiterhin, weshalb sie zur Beseitigung der o.a. Missstände verpflichtet sei.

Die Beschwerdeführerin stellte diverse Beweisanträge (Ortsaugenschein, Einvernahme der „Bauwerberin“ sowie des Herrn Ing. H., Einsichtnahme in den Überwachungsakt zum gegenständlichen Wohnhaus betreffend die nicht fertiggestellte Bauanzeige der Bauwerberin).

Die Beschwerdeführerin erhob I.) ausdrücklich Einspruch gegen die Bauanzeige und beantragte deren Ab- oder Zurückweisung sowie die Untersagung der Bauführung. Weiters beantragte sie die Zuerkennung der Parteistellung und die Entgegennahme ihres Vorbringens als Einwendungen im Baubewilligungsverfahren.

Sie beantragte II.) auch die Setzung einer Maßnahme nach § 129 Abs. 10 BO (Beseitigung eines vorschriftswidrigen Bauwerks).

Dem Schreiben sind diverse Beilagen (Kopien) angeschlossen.

Mit Bescheid vom 19.2.2019, Zahl ..., hat die Behörde in Spruchpunkt I.) den Einspruch der Beschwerdeführerin gegen die Bauanzeige, die Einwendungen sowie die Zuerkennung der Parteistellung abgewiesen. In Spruchpunkt II.) hat die Behörde den Antrag auf Maßnahmen gemäß § 129 Abs. 10 BO zurückgewiesen.

Zu Spruchpunkt I.) hat die Behörde unter Hinweis auf § 8 AVG sowie § 62 und § 134 Abs. 5 BO festgehalten, dass der Beschwerdeführerin im Verfahren zur Kenntnisnahme der verfahrensgegenständlichen Bauanzeige keine Parteistellung zukomme. Ihre Anträge seien daher abzuweisen gewesen. Im Übrigen habe die Behörde keinen Untersagungsgrund gefunden und die Bauanzeige daher zur Kenntnis genommen. Die Kenntnisnahme der Bauanzeige bedeute nur die baurechtliche Zulässigkeit der Baumaßnahme, über allfällige zivilrechtliche Ansprüche sei damit nicht abgesprochen.

Dagegen richtete sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde. Wie aus dem aktenkundigen Rückschein ersichtlich ist, ist die Beschwerde rechtzeitig. Die Beschwerdeführerin führte darin aus, dass sich die Beschwerde nur gegen Spruchpunkt I.) des o.a. Bescheides richte. Die Behörde habe sie entgegen § 63 Abs. 1 lit c BO als Partei übergangen und habe ihr Recht auf Gehör verletzt. So sei ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne ihre Verfahrensbeteiligung genehmigt worden, obwohl es nicht genehmigt hätte werden dürfen.

In der Folge wiederholte die Beschwerdeführerin im Wesentlichen ihr Vorbringen aus dem verfahrenseinleitenden Schreiben vom 4.2.2019. Sie führte ergänzend aus, dass die Feststellung, es habe kein Versagungsgrund vorgelegen, aktenwidrig sei, weil, wie die Beschwerdeführerin in ihrem Schreiben an die Behörde bereits ausgeführt habe, kein Gutachten über die statische Geringfügigkeit vorgelegt worden sei. Das vorgelegte Formblatt sei nicht unterfertigt und stelle auch keine Einreichunterlage für eine Bauanzeige dar.

Die Behörde habe hinsichtlich der von der Beschwerdeführerin angeführten Umstände (statisches Gutachten, Abweichen des Einreichplanes vom Bestandplan, unvollständige Bauphysik) kein ausreichendes Ermittlungsverfahren durchgeführt. Im Zuge einer entsprechenden Überprüfung hätte die Behörde feststellen müssen, dass der Einbau einer Wand innerhalb eines Stahltores bauphysikalisch unfachgemäß sei.

Da die Bauanzeige nicht vollständig belegt gewesen sei, hätte die Frist des § 62 Abs. 4 BO nicht zu laufen begonnen und die Rechtsfolgen des § 62 Abs. 3 und 6 BO seien nicht eingetreten. Das Bauvorhaben könne daher nicht als bewilligt gelten. Die Behörde sei zu Unrecht von einer nur anzeigepflichtigen Bauführung ausgegangen. Es hätte ein Baubewilligungsverfahren unter Beiziehung der Beschwerdeführerin durchgeführt werden müssen.

In der Folge wiederholte die Beschwerdeführerin ihre bereits im verfahrenseinleitenden Schreiben gestellten Anträge und beantragte, eine mündliche Verhandlung durchzuführen, den angefochtenen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit des Inhalts bzw. wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben bzw. den angefochtenen Bescheid aufzuheben und die Angelegenheit an die Behörde zurückzuverweisen.

Vom Verwaltungsgericht Wien wurde in der Folge der Einreichplan zur ursprünglichen Bewilligung des Gebäudes, soweit die verfahrensgegenständlichen Räumlichkeiten betroffen sind, beigeachtet.

Die nunmehrige Eigentümerin des umgewidmeten Raumes, Frau G. F., gab mit Schriftsatz vom 10.5.2019 eine Stellungnahme ab, in der sie ausführte, dass sie der Argumentation der Behörde in der Begründung des angefochtenen Bescheides vollinhaltlich beitrete. Weiters sei festzuhalten, dass die von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Erhaltungspflicht hinsichtlich der Außenhaut des Gebäudes, und damit auch hinsichtlich des ehemaligen Garagentores, die Eigentümergemeinschaft und nicht die Beschwerdeführerin selbst treffe. Die Eigentümergemeinschaft werde von der Hausverwaltung und nicht von der Beschwerdeführerin vertreten. Der Beschwerdeführerin komme daher keine Parteistellung und keine Antragslegitimation zu.

Die Zulässigkeit der Bauführung sei durch den Bauakt gedeckt. Verwiesen werde auf das aktenkundige bauphysikalische Berechnungsblatt des technischen Büros Ing. K. vom 17.10.2016. Die Roststellen am ehemaligen Garagentor befänden sich an der Außenseite dieses Tores. Würde das Tor durch Feuchtigkeitseinwirkung von innen nach außen rosten, müssten an den Roststellen Durchlöcherungen sichtbar sein, was nicht der Fall sei.

Der Aufbau des Raumverschlusses entspreche den Regeln der Technik. Eine Dampfsperre sei ordnungsgemäß an der innenliegenden Wandseite eingebaut worden, wodurch eine Kondensatbildung an der Wandkonstruktion, eine Durchfeuchtung und damit eine Rostbildung am Garagentor ausgeschlossen werde. Im Übrigen habe das Garagentor Lüftungsschlitze zur Hinterlüftung. Die vorhandenen Roststellen seien auf altersbedingte Korrosion zurückzuführen und stünden in keinem Zusammenhang mit der gegenständlichen Baumaßnahme.

Es werde daher beantragt, der Beschwerde keine Folge zu geben.

Der Stellungnahme sind mehrere Unterlagen angeschlossen, die jedoch, offenbar aufgrund der erfolgten Vervielfältigung, nur teilweise leserlich sind.

Die Beschwerdeführerin entgegnete auf dieses Vorbringen mit Schriftsatz vom 27.6.2019. Sie führte darin aus, dass die verfahrensgegenständlichen baulichen Änderungen im Jahr 2000 durchgeführt worden seien. Die Baubehörde habe diese im Jahr 2016 festgestellt und der Bauwerberin einen Auftrag gemäß § 129 BO erteilt. Im nunmehr eingereichten Plan seien jedoch andere, als die tatsächlich durchgeführten Änderungen eingezeichnet. Dies gehe aus den Angaben der Frau E. F. im zivilgerichtlichen Verfahren hervor. Herr DI H. sei von der Behörde trotz ihres Antrages nicht einvernommen worden, obwohl er den Einreichplan zur Bauanzeige unterfertigt habe, obwohl er nicht Bauführer der tatsächlich durchgeführten Bauarbeiten aus 2000 gewesen sei.

Die Kenntnisnahme der Bauanzeige sei u.a. auch deshalb zu Unrecht erfolgt, weil keine korrekt gefertigte statische Vorbemessung vorgelegt worden sei. Die Behörde habe diesbezüglich und auch bezüglich der vom Einreichplan abweichenden tatsächlichen Ausführung keine weiteren Ermittlungen angestellt.

Es wäre ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen gewesen, in dem die Beschwerdeführerin als Miteigentümerin Parteistellung gehabt hätte. Dass sie dem Verfahren nicht beigezogen worden sei, verletze sie in ihrem Recht auf Eigentum und auf den gesetzlichen Richter.

Die Beschwerdeführerin stellte in diesem Schriftsatz weiters mehrere Beweisanträge und schloss dem Schriftsatz Kopien der Anberaumung einer mündlichen Verhandlung vom 5.1.2016 betreffend Konsensüberprüfung in der Wohnung der Bauwerberin, des Protokolls vom 30.1.2019 aus dem Verfahren vor dem BG J., Zahl ...-19, des Protokolls vom 20.3.2019 aus dem Verfahren vor dem BG J., Zahl ...-23, und des Protokolls vom 29.3.2019 aus dem Verfahren vor dem BG J., Zahl ...-27, an.

Die Schriftsätze der Bauwerberin und der Beschwerdeführerin wurden den jeweils anderen Parteien in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien vom 31.7.2019 in Kopie übergeben.

Aufgrund der Beschwerde wurde am 31.7.2019 vor dem Verwaltungsgericht Wien eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Die Verhandlung hatte folgenden Verlauf:

„Festgehalten wird, dass sich die Beschwerde nur gegen Spruchpunkt I des angefochtenen Bescheides richtet. Die Stellungnahme der Bauwerberin vom 10.05.2019 und die Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 27.06.2019 werden den jeweils anderen Parteien zur Kenntnisnahme übergeben.

Festgehalten wird weiters, dass das Datum „04.02.2019“ in Punkt I des Bescheidspruches das Datum des Antrags der Beschwerdeführerin ist.

Die Beschwerdeführerin bestreitet die Angaben der Wohnungseigentümerin und legt ein Schreiben des Baumeisters Ing. H. vom 04.04.2019 sowie ihr Schreiben vom 22.03.2019 (Beilage ./A) vor. Die Schreiben werden in Kopie dem Vertreter der Bauwerberin und dem Behördenvertreter übergeben. Die Beschwerdeführerin bringt ergänzend vor, dass die Stellungnahmen des Herrn Ing. H. und des Herrn DI K. aufeinander verwiesen und keine inhaltliche Aussage zu den durchgeführten Baumaßnahmen trafen.

Der Vertreter der Bauwerberin bestreitet das Vorbringen der Beschwerdeführerin. Der Sachverhalt sei von der Behörde zu Recht unter § 62 Abs. 1 Z 4 BO subsumiert worden. Die Bauanzeige sei zu Recht zur Kenntnis genommen worden. Das von der Beschwerdeführerin vorgelegte Schreiben des Herrn Ing. H. sei echt und richtig. Verwiesen werde auf das Gutachten K..

Festgehalten wird, dass der verfahrensggst. Raum mit 15,20 m² zum Zeitpunkt der ursprünglichen Baubewilligung ein Einstellraum für ein Fahrzeug war und eine Zufahrtsöffnung ins Freie hatte. Der Zugang zur Wohnung wurde im Zuge eines Planwechsels bewilligt. Entsprechend dem Einreichplan zur Bauanzeige vom 16.08.2016 soll dieser Raum nunmehr als Abstellraum genutzt werden. Dieser Raum ist bereits ein Teil des Wohnungseigentumsobjektes (siehe Grundbuchsauszug).

Auf Frage der Verhandlungsleiterin, inwiefern durch die verfahrensggst. Baumaßnahme eine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes eingetreten sei, teilt die Beschwerdeführerin mit, dass hinter der ursprünglichen Garagentüre die zum Einstellraum geführt hat, eine Mauer errichtet wurde. Diese Mauer ist von außen nicht sichtbar. Nach Ansicht der Beschwerdeführerin liege darin jedoch trotzdem eine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes, weil die Einfahrtsöffnung zugemauert worden sei. Die Garagentüre habe durch die Baumaßnahme ihre Funktion verloren. Von außen sei weites sichtbar, dass sich im Schlüsselloch eine weiße Masse befindet und der Schlüssel nicht mehr eingesteckt werden kann. Verwiesen wird weiters auf das schriftliche Vorbringen, wonach eine Änderung aller Garagentore für die Miteigentümer drohe.

Der Vertreter der Bauwerberin entgegnet, dass dieses Vorbringen bestritten werde. Ein geschlossen gehaltenes Garagentor stelle keine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes dar.

Der Behördenvertreter hält fest, dass in § 62 Abs. 1 Z 4 BO auf die Gestaltung des Bauwerks und nicht auf die Funktion des Bauwerks verwiesen werde.

Die Beschwerdeführerin ergänzt, dass sich laut Kommentar Moritz die äußere Gestaltung eines Gebäudes auch darauf beziehe, wo die Öffnungen in den Außenmauern angebracht seien. Unbestritten bleibt, dass die ggst. Baumaßnahme keine „Umwidmung von Wohnungen“ betrifft. Ebenso bleibt unbestritten, dass die ggst. Baumaßnahme nicht die Schaffung von Stellplätzen betrifft.

Die Rechtslage gemäß § 62 Abs. 1 Z 4 BO, § 48 Abs. 1, § 50 Abs. 1 und 1a Wiener Garagengesetz wird erörtert.

Die Beschwerdeführerin bringt ergänzend vor, dass für sie nicht nachvollziehbar sei, wenn im Falle, dass nach der derzeitigen Rechtslage zur Stellplatzverpflichtung in einem bereits früher errichteten Wohnbau zu wenige Stellplätze vorhanden seien, ein vorhandener Pflichtstellplatz (nach der Rechtslage zum Zeitpunkt der Errichtung des Wohnbaus) durch Umwidmung diesem Zweck entzogen werden darf. Das verfahrensggst. Wohnhaus sei aufgrund einer Baubewilligung aus dem Jahr 1958 errichtet worden. Bereits die damalige Rechtslage habe eine Stellplatzverpflichtung vorgesehen. Der nunmehr umgewidmete Raum sei bis auf die letzten Jahre immer als Stellplatz bzw. Garage verwendet worden.

Die Beschwerdeführerin verweist auf ihr schriftliches Vorbringen dazu, dass durch die Baumaßnahme, die durch die Kenntnisnahme der Bauanzeige von der Behörde sanktioniert worden sei, die Wartungspflicht am Garagentor von der Wohnungseigentümerin auf die Eigentümergemeinschaft überwältzt worden sei. Da ein völliges Abrosten dieses Garagentores zu befürchten sei, das nach Ansicht der Beschwerdeführerin auch durch einen neuen Anstrich an der Außenseite nicht verhindert werden könne, sei zu befürchten, dass in der Folge dieses Garagentor auf Kosten der Eigentümergemeinschaft ausgetauscht werden müsse. In Zusammenhang damit sei weiters zu befürchten, dass bei einer Sanierung der gesamten Wohnhausanlage auch die übrigen Garagentore ausgetauscht werden müssten, um ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen.

Weiters werde darauf hingewiesen dass die neu errichtete Wand an der Seite, an der sie dem Garagentor zugewandt ist, nicht verputzt sei und damit den bautechnischen Normen nicht entspreche.

Der Vertreter der Bauwerberin entgegnet, dass keine Wartungspflicht der Bauwerberin hinsichtlich des Garagentores bestehe. Weiters sei ein Übergang von Wartungspflichten der Wohnungseigentümer an die Eigentümergemeinschaft nicht vorgesehen. Die Eigentümergemeinschaft habe im vorliegenden Verfahren keine Parteistellung. Die Beschwerdeführerin habe keine Vollmacht, die Eigentümergemeinschaft zu vertreten. Die Befürchtungen der

Beschwerdeführerin, es könne durch die verfahrensggst. Baumaßnahmen zu technischen Mängeln am Gebäude kommen, seien durch das Gutachten K. widerlegt.

Die Beschwerdeführerin ergänzt, dass ihrer Ansicht nach das Garagentor durch die Bauwerberin zu warten sei. Dies sei durch die nunmehr davorgesetzte Mauer an der Innenseite des Garagentores nicht mehr möglich. Durch diese Ausgestaltung sei definitiv mit Schäden am Gebäude zu rechnen.

Die Beschwerdeführerin verweist auf ihr Vorbringen, wonach im Verfahren betreffend die Kenntnisnahme der Bauanzeige eine statische Erklärung gemäß § 62 Abs. 2 BO vorgelegt worden sei, die nicht unterfertigt sei. Es sei daher davon auszugehen, dass eine statische Beurteilung der verfahrensggst. Baumaßnahmen fehle. Aus diesem Grund sei die Kenntnisnahme der Bauanzeige unzulässig. Verwiesen werde weiters auf das schriftliche Vorbringen zu den Schienen des Garagentores.

Der Vertreter der Bauwerberin und der Behördenvertreter erstatten kein ergänzendes Vorbringen und verweisen auf ihr schriftliches Vorbringen.

Die Beschwerdeführerin ersucht um eine Frist von 14 Tagen ab dem Verhandlungsdatum zur Vorlage von Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes.

Sollten von der Beschwerdeführerin ergänzende Unterlagen vorgelegt werden, die ein Parteiengehör der anderen Parteien erfordern, so wird dieses in der Folge gewährt werden.“

Mit Schriftsatz vom 12.8.2019 fasste die Beschwerdeführerin ihr bisheriges Vorbringen zusammen bzw. führt dieses näher aus und stellte dar, inwiefern die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs ihrer Ansicht nach dieses Vorbringen unterstützt.

Entgegen ihrem Vorbringen in der mündlichen Verhandlung führt sie aus, dass sie bestreite, dass keine Umwidmung einer Wohnung erfolge. Die Garage gehöre spätestens seit dem Planwechsel aus dem Jahr 1965 zur Wohnung. Bis in das Jahr 2000 sei der Raum als Garage verwendet worden.

Zur Wohnnutzfläche führt die Beschwerdeführerin ergänzend aus, dass die neun Wohnungen der Stiegen 1 und die 8 Wohnungen der Stiege 2 inklusive Balkonen und Loggien laut einer Entscheidung der MA 50 aus dem Jahr 1966 eine Wohnnutzfläche von 1.116,24 m² aufwiesen. Ziehe man die Balkone und Loggien davon ab, verbliebe eine Wohnnutzfläche von 1.069,56 m². Dies entspreche

einer Stellplatzverpflichtung nach dem Wiener Garagengesetz von 11 Stellplätzen. Es seien nur 6 Stellplätze vorhanden gewesen; durch die Auflassung der verfahrensgegenständlichen Garage seien es jetzt nur mehr 5 Stellplätze.

Der Stellungnahme ist die Entscheidung der MA 50 vom 15.4.1966 angeschlossen.

Vom Gericht wurde die Behörde zur Bekanntgabe der Wohnnutzfläche der Gebäude auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft aufgefordert. Mit Schreiben vom 2.9.2019 gab die Behörde bekannt, dass die Gesamtwohnnutzfläche der Gebäude auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft 1070,42 m² und die Anzahl der Wohnungen auf der Liegenschaft 17 beträgt. Die Behörde schlüsselte dies nach den einzelnen Wohnungen auf. Sie machte weiters Ausführungen zu den verschiedenen Rechtslagen hinsichtlich der Stellplatzverpflichtung vor dem 16.7.2014, zwischen 16.7.2014 und 21.12.2018 und seit 21.12.2018 und den daraus ihrer Ansicht nach entstehenden Folgerungen.

Aufgrund des Akteninhalts und des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung steht über die bereits oben festgehaltenen Tatsachen folgender Sachverhalt als erwiesen fest:

Mit Planwechselbewilligung vom 15.12.1965, Zahl ..., wurden u.a. Änderungen der Baubewilligung hinsichtlich der Ausmaße der Wohnung in Wien, C.-gasse 9/1/1 und des KFZ-Einstellraumes 6, die beide im „Keller“ gelegen sind, bewilligt. Aus dem mit dem Genehmigungsstempel der Behörde versehenen Einreichplan ist ersichtlich, dass bereits laut dieser Bewilligung ein Durchgang zwischen der Wohnung und dem KFZ-Einstellplatz vorgesehen war. Der Einstellraum 6 wies laut diesem Einreichplan ein 226 cm mal 236 cm großes Tor ins Freie auf und hatte die Widmung „Einstellr. 15,20 m²“.

Die mit der verfahrensgegenständlichen Bauanzeige angezeigten Maßnahmen bestanden laut Einreichplan vom 16.8.2016 darin, dass die Widmung des Raumes in „Abstellraum 15,20 m²“ abgeändert wurde und hinter dem Tor ins Freie an der der Wohnung zugewandten Seite eine Mauer errichtet wurde. Der Aufbau dieser Außenwand ist auf der Rückseite des Einreichplanes unter dem Buchstaben „B“ Außenwand AW02 (Garagentor) näher dargestellt.

Das Garagentor verblieb an seinem Platz, verlor jedoch durch die dahinter errichtete Mauer seine Funktion, da es nun nicht mehr offenbar ist.

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft weist zwei Identadressen auf, und zwar Wien, C.-gasse 9 und L.-Straße.

Der im Grundbuch als KFZ-Einstellraum 6 bezeichnete und nunmehr in einen Abstellraum umgewidmete Raum ist 15,20 m² groß und weist laut Einreichplan (Ziffer 1 Fußboden EB01 1 erdberührt) zur Bauanzeige einen Parkettboden auf. Er ist Teil des Wohnungseigentumsobjektes, zu dem auch die Wohnung der Bauwerberin gehört.

Der nunmehrige „Abstellraum 15,20 m²“ stellt Wohnnutzfläche dar.

Die gesamte Wohnnutzfläche der Gebäude auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft beträgt 1070,42 m². Auf der Liegenschaft bestehen 17 Wohnungen.

In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes festzuhalten, wobei die Rechtslage zum Zeitpunkt der Erstattung der Bauanzeige am 16.8.2016 heranzuziehen ist:

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 § 60 BO ist bei folgenden Bauvorhaben, soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

a) Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Bauwerke die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist ein raumbildendes Bauwerk, die in seiner Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, dass in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muss allseits umschlossen sein. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von mehr als 25 m² oder einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäude. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von Dachgauben. 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 Geschöß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß gilt nicht als Umbau. (...)

c) 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; im Falle einer Änderung der Verwendung von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen 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 genügt eine Bauanzeige für

1. den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern und Sanitäreanlagen, 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 gegen solche anderen Erscheinungsbildes (Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen) sowie den Austausch von Fenstern und Fenstertüren in Schutzzonen.
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 betreffen und keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen.

Gemäß § 48 Abs. 1 Wiener Garagengesetz entsteht bei Neu- und Zubauten sowie Änderungen der Raumwidmung oder Raumeinteilung eine Stellplatzverpflichtung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen; diese ist entweder als Naturalleistung (Pflichtstellplätze) grundsätzlich auf dem Bauplatz oder Baulos oder durch Entrichtung der Ausgleichsabgabe an die Stadt Wien zu erfüllen.

Gemäß § 50 Abs. 1 Wiener Garagengesetz ist für je 100 m² Wohnnutzfläche ein Stellplatz zu schaffen. (...)

Gemäß § 50 Abs. 1a Wiener Garagengesetz ist bei einem Zu- oder Umbau oder bei Änderungen der Raumwidmung für jede der rechtmäßig bestehenden Wohnungen eine Wohnnutzfläche von 100 m² zu berechnen und diese Gesamtfläche der neu geschaffenen Wohnnutzfläche gegenüber zu stellen;

Stellplätze sind insoweit zu schaffen, als sich nach den Grundsätzen der Abs. 1 und 2 eine zusätzliche Stellplatzverpflichtung ergibt.

Gemäß § 50 Abs. 7 Wiener Garagengesetz ist bei Änderungen der Raumwidmung beziehungsweise Raumeinteilung 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.

Gemäß Artikel VII Übergangsbestimmungen Abs. 1 LGBl. für Wien Nr. 69/2018 gelten für alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle anhängigen Verfahren die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen; dies gilt jedoch nicht für Art II Z 6 (betreffend § 50 Abs. 1a Wiener Garagengesetz).

Im gegenständlichen Fall wurde Folgendes erwogen:

Zunächst ist festzuhalten, dass die Behörde in Spruchpunkt I. des von der Beschwerdeführerin angefochtenen Bescheides nur über die Parteistellung der Beschwerdeführerin und in der Folge über die Zulässigkeit der von ihr im behördlichen Verfahren betreffend die verfahrensgegenständlichen Baumaßnahmen erhobenen Einwendungen abgesprochen hat. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist daher die Frage, ob die Behörde die Bauanzeige für die gegenständlichen Baumaßnahmen zu Recht als ausreichend angesehen hat, oder ob ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen gewesen wäre, in dem der Beschwerdeführerin als Miteigentümerin der Liegenschaft Parteistellung und damit das Recht zum Erheben von Einwendungen zugekommen wäre.

Es besteht keine Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts Wien, soweit zivilrechtliche Fragen (z.B. die Frage, wer hinsichtlich des nunmehr funktionslosen Garagentores erhaltungspflichtig ist bzw. ob eine Neuparifizierung der Gebäude erforderlich ist) betroffen sind. Ebenso besteht keine Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts Wien zur Entscheidung darüber, ob die Baumaßnahmen aus technischer Sicht unbedenklich sind (z.B. ob ein Metalltor als „Baustoff für eine Außenmauer“ zulässig ist, ob die Mauer an der dem Garagentor zugewandten Seite verputzt sein müsste, etc.) bzw. ob die Einreichunterlagen der Bauanzeige (z.B. Statik, Bauphysik) vollständig waren oder nicht. Die letzten beiden Punkte könnte die Beschwerdeführerin nur erfolgreich einwenden, wenn ihr Parteistellung zukäme. Die Behörde hat darüber nicht abgesprochen, da sie davon ausging, dass der Beschwerdeführerin die Parteistellung fehlt.

Auf das von den Parteien zu diesen Themen erstattete Vorbringen und auch die dazu angebotenen Beweise war daher nicht näher einzugehen. Zu prüfen ist lediglich, ob die in § 62 Abs. 1 Z 4 BO normierten Voraussetzungen erfüllt sind.

Auch die Frage, ob die Person, die den Einreichplan als Bauführer unterfertigt hat, die Baumaßnahme tatsächlich durchgeführt hat, ist nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens.

Gemäß § 62 Abs. 1 BO in der zum Zeitpunkt der Erstattung der Bauanzeige geltenden Fassung genügte eine Bauanzeige für

(...)

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 betreffen und keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen.

Zunächst stellt sich somit die Frage, ob sich die verfahrensgegenständliche Baumaßnahme, nämlich die Umwidmung des ehemaligen KFZ-Einstellraumes in einen Abstellraum und die Errichtung einer Mauer auf der Wohnungsseite des Garagentores, wodurch dieses nicht mehr offenbar ist, sich im Rahmen des § 60 Abs. 1 lit c BO bewegt oder ob sie diesen Rahmen überschreitet.

Dass gegenständlich ein Neu- oder Zubau vorläge, geht aus dem Einreichplan nicht hervor, zumal der nunmehr abgemauerte und umgewidmete Raum bereits seit der Errichtung der Wohnhausanlage besteht. Er hat auch damals schon der Definition für einen Raum (wonach eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen sein muss) erfüllt. Dieser Raum wurde nunmehr in den Wohnungsverband einbezogen.

Von einem Umbau war ebenfalls nicht auszugehen, da sich die Umwidmung lediglich auf einen Raum bezieht und damit die Voraussetzung, dass das Gebäude (bzw. das Stockwerk) nach der Umwidmung als ein anderes anzusehen ist, nicht zutrifft.

§ 62 Abs. 1 Z 4 BO setzt weiters voraus, dass die Änderung des Bauwerkes keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirkt.

Vorliegend hat die Beschwerdeführerin selbst ausgeführt, dass die Mauer, die hinter dem Garagentor errichtet wurde, von außen nicht zu sehen ist. Die Mauer hat viele Jahre bestanden, ohne von außenstehenden Personen wahrgenommen zu werden. Weiters verblieb das Garagentor. Die Beschwerdeführerin hat selbst erst kurz vor der Einbringung des verfahrenseinleitenden Antrags von den Baumaßnahmen erfahren, da diese nach außen nicht erkennbar sind.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 26.6.2013, Zahl 2012/05/0115, (dort zur Entfernung einer Mauer hinter einem Fenster) ausgesprochen, dass es bei einer Änderung der äußeren Gestaltung eines Bauwerkes iSd § 62 Abs. 1 Z 4 bzw. § 60 Abs. 1 lit. c Wr BauO auf das Erscheinungsbild eines Gebäudes ankommt. Die Außenhaut des Gebäudes wird vor allem durch die Außenwände gebildet. Zur äußeren Gestaltung zählt es ebenso, wo sich welche Öffnungen in den Außenwänden befinden. Im Bereich von Fenstern sind jedoch lediglich diese Bauteile für die äußere Gestaltung iSd § 62 Abs. 1 Z 4 BO maßgeblich und es kommt nicht darauf an, was sich hinter ihnen, wenn auch eventuell von außen durch sie hindurch sichtbar, befindet. Insofern bewirkte die Entfernung der hinter dem verglasten Holzfenster befindlichen Mauer keine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes iSd § 62 Abs. 1 Z 4 BO.

Da die Mauer hinter dem Garagentor im vorliegenden Fall von außen nicht einmal sichtbar ist und das Garagentor verbleibt, muss dies auch hier gelten.

Eine Änderung der äußeren Gestaltung des Gebäudes geht mit der Errichtung der Mauer hinter dem Garagentor somit nicht einher, da das Garagentor an seinem Platz verblieb, wenn es auch seine Funktion als Tor verlor, weil es durch die dahinter errichtete Mauer nicht mehr geöffnet werden kann.

Die verfahrensgegenständliche Baumaßnahme betrifft weiters nicht die Umwidmung einer Wohnung. Der umgewidmete Raum war bisher als Einstellraum für ein Kraftfahrzeug gewidmet, nunmehr ist er als Abstellraum gewidmet. Er hat vor dieser Umwidmung keinen Wohnzwecken gedient.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich das Beschwerdeverfahren, wie auch das vorangegangene Verfahren vor der Behörde, auf die Baumaßnahme bezieht, wie sie im Einreichplan zur Bauanzeige dargestellt ist (Projektgenehmigungsverfahren). Sollte die Bauwerberin davon

abweichende Baumaßnahmen durchgeführt haben bzw. den Abstellraum anders nutzen, als im Einreichplan eingezeichnet, ist dies nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens, sondern wäre allenfalls im Rahmen eines Bauauftragsverfahrens von der Behörde wahrzunehmen.

Schließlich normiert § 62 Abs. 2 Z 4 BO in der anzuwendenden Fassung, dass die Baumaßnahme keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen darf.

Gemäß § 48 Abs. 1 Wiener Garagengesetz können Änderungen der Raumwidmung eine Stellplatzverpflichtung auslösen. Gemäß § 50 Abs. 1 Wiener Garagengesetz ist für 100 m² Wohnnutzfläche ein Stellplatz zu schaffen.

Nach der Umwidmung des Einstellraumes für ein Kraftfahrzeug in einen Abstellraum ist dieser der Wohnnutzfläche zuzurechnen, zumal nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs auch solche Räume der Wohnnutzfläche zuzurechnen sind, die keine Aufenthaltsräume sind, wenn sie der Entlastung des Wohnraumes im engeren Sinne (durch die Aufbewahrungsmöglichkeit von Gegenständen) dienen. Es hat sich damit die Wohnnutzfläche der Wohnung der Bauwerberin, und damit auch der gesamten auf der Liegenschaft errichteten Gebäude, um die 15,20 m² des neuen Abstellraumes vergrößert.

Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführerin ist bei der Berechnung der Stellplatzverpflichtung nicht von der Änderung der Wohnnutzfläche der Wohnung auszugehen, in die der umgewidmete Raum einbezogen wird, sondern ist die Wohnnutzfläche der Gebäude auf der gesamten Liegenschaft mit einzubeziehen.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang § 50 Abs. 1a Wiener Garagengesetz, der zwar erst mit der Novelle 2018 ins Garagengesetz aufgenommen wurde, jedoch nach den Übergangsbestimmungen auch auf anhängige Verfahren anzuwenden ist. Dort wird normiert, dass u.a. bei Änderungen der Raumwidmung für jede rechtmäßig bestehende Wohnung eine Wohnnutzfläche von 100 m² zu berechnen und diese Gesamtfläche der neu geschaffenen Wohnnutzfläche gegenüber zu stellen ist. Stellplätze sind insoweit zu schaffen, als sich nach den Grundsätzen der Abs. 1 und 2 eine zusätzliche Stellplatzverpflichtung ergibt.

Eine solche Stellplatzverpflichtung könnte sich somit nur dann ergeben, wenn sich die Wohnnutzfläche um zumindest 100 m² vergrößern würde, da für 17

Wohnungen 1700 m² Wohnnutzfläche anzusetzen wären. Im vorliegenden Fall vergrößert sich die Wohnnutzfläche aber nur um 15,20 m², weshalb eine Stellplatzverpflichtung nicht entstehen kann. Dasselbe gilt für § 50 Abs. 7 Wiener Garagengesetz.

Selbst wenn man aber der Argumentation der Beschwerdeführerin folgen würde, die von 1.069,56 m² Wohnnutzfläche (was in etwa der von der Behörde bekannt gegebenen 1.070,42 m² entspricht) ausgeht, und von der alten Rechtslage auszugehen wäre, entstünde keine neue Stellplatzverpflichtung, da durch eine Vergrößerung der von der Beschwerdeführerin bekannt gegebenen Wohnnutzfläche von 1.069,56 m² um 15,20 m² die Grenze von zusätzlichen 100 m² Wohnnutzfläche nicht erreicht würde.

Nicht relevant ist, ob die für die Liegenschaft bestehende Stellplatzverpflichtung in der Wirklichkeit erfüllt ist, da es nicht darauf ankommt, in welchem Ausmaß Stellplätze konkret zu schaffen sind (VwGH vom 28.5.2013, 2012/05/2013). Zu prüfen ist nur, ob die Voraussetzungen des § 50 Abs. 1 Wiener Garagengesetz, wonach pro 100 m² Wohnnutzfläche ein Stellplatz zu schaffen ist, erfüllt sind. § 62 Abs. 1 Z 4 BO stellt dabei auf die Verpflichtung ab. Aus diesem Grund ist nicht entscheidungsrelevant, ob die schon bisher zu schaffenden Stellplätze in der Wirklichkeit auch hergestellt wurden oder nicht.

Wenn die Beschwerdeführerin bemängelt, dass der behördlichen Entscheidung keine ausreichenden Ermittlungen zu Grunde lagen und diese nicht ausreichend begründet sei, ist darauf hinzuweisen, dass das Gericht ein Beweisverfahren durchgeführt hat und in seinem Erkenntnis dargestellt hat, was Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist, wie zu entscheiden war und aufgrund welcher Beweisergebnisse und Erwägungen das Gericht zu dieser Entscheidung gelangt ist. Damit sind allfällige Mängel des behördlichen Verfahrens saniert.

Den Beweisanträgen der Beschwerdeführerin wurde, soweit dies zur Ermittlung des entscheidungsrelevanten Sachverhalts erforderlich war, gefolgt. Weiters wurde in der rechtlichen Beurteilung jeweils dargestellt, aus welchen Gründen den darüber hinausgehenden Beweisanträgen nicht zu folgen war.

Da der Sachverhalt bereits im Behördenverfahren ausreichend ermittelt wurde bzw. im Beschwerdeverfahren, soweit notwendig, ergänzt wurde, lagen die Voraussetzungen für eine Zurückverweisung der Angelegenheit an die Behörde nicht vor. Dem diesbezüglichen Antrag der Beschwerdeführerin war daher nicht zu folgen.

Aus den oben dargestellten Erwägungen geht hervor, dass für die verfahrensgegenständlichen Baumaßnahmen bzw. für die Umwidmung eine Bauanzeige gemäß § 62 BO ausgereicht hat. Der Beschwerdeführerin kamen in diesem Verfahren keine Parteistellung und kein Recht auf Einwendungen zu. Der hinsichtlich Spruchpunkt I. angefochtene Bescheid war daher insoweit zu bestätigen.

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

B e l e h r u n g

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

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

Verfahrenshilfe ist einer Partei soweit 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.

Dr.ⁱⁿ Lettner