



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38730
Telefax: (+43 1) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/072/5847/2024-23
Dipl.-Ing. A. B.

Wien, 25.2.2025

GZ: VGW-111/V/072/5848/2024
C. B.

Geschäftsabteilung: VGW-R

Wien, D.-straße
EZ ..., Kat. Gem. E.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr.ⁱⁿ Lettner über die Beschwerde der Frau Dipl.-Ing. A. B. und des Herrn C. B., beide vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung II, vom 18.03.2024, Zl. ..., mit welchem gemäß § 70 Bauordnung für Wien (BO) die Baubewilligung für Baumaßnahmen (im Keller, 1. und 2. Dachgeschoß werden die Raumteilung und Raumwidmungen abgeändert, weiters wird im 2. Dachgeschoß die Anordnung der Dachflächenfenster und der Terrassen teilweise abgeändert) am im Betreff genannten Gebäude erteilt wurde,

zu Recht e r k a n n t:

I. Den Beschwerden wird 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

Mit Schreiben vom 10.6.2021 suchte Frau F. G. (in der Folge: Bauwerberin) um Bewilligung gemäß §§ 70 und 73 BO für einen Dachgeschoßausbau in Wien, D.-straße, EZ ..., KG E., an.

Frau DI A. B. (in der Folge: Beschwerdeführerin) und Herr DI C. B. (in der Folge: Beschwerdeführer) haben im Wege ihres Rechtsvertreters mit Schriftsatz vom 18.8.2021 eine Stellungnahme zum beantragten Planwechsel abgegeben. Sie haben darin den Sachverhalt geschildert, wie folgt:

Die Beschwerdeführer seien Wohnungseigentümer von auf der Liegenschaft EZ ..., KG E., gelegenen Wohnungen und damit Grund(mit)eigentümer.

Mit Bescheid der MA 37 vom 19.12.2007, MA 37/2 - D.-straße/.../2007, sei der Bauwerberin die Baubewilligung für den Dachgeschossausbau gem. § 70 BO erteilt worden.

Laut der Baubeginnsanzeige der Bauwerberin vom 15.5.2010 sei der Baubeginn am 25.5.2010 erfolgt.

Anstelle der ursprünglich geplanten (und bewilligten) Dachkonstruktion mit Stahlrahmen sei der Dachaufbau massiv abgeändert und eine völlig andere Dachkonstruktion aus Holz ausgeführt worden. Aus dem Bauakt ergebe sich nicht, dass der Bau bis dato vollendet worden sei. Eine Fertigstellungsanzeige habe im Bauakt nicht vorgefunden werden können.

Am 1.4.2014 habe die Bauwerberin einen Antrag auf Verlängerung der Wirksamkeitsdauer der Baubewilligung gem. § 74 Abs. 2 BO für Wien eingebracht. Mit Schreiben der Baubehörde vom 24.6.2014, ..., sei die Bauwerberin aufgefordert worden, dazu u.a. eine nachvollziehbare Begründung gem. § 74 Abs. 2 BO für Wien nachzureichen. Dieser Aufforderung sei offenbar nicht entsprochen worden. Stattdessen sei der Fristverlängerungsantrag von der Bauwerberin am 30.6.2016 zurückgezogen worden.

Mit Klage vom 2.4.2015 (BG E., ...) habe die Bauwerberin die Zustimmung u.a. der Beschwerdeführerin zum Auswechslungsplan vom 30.5.2014 begehrt. Zum Zeitpunkt der Klageeinreichung am 2.4.2015 bzw. zum Zeitpunkt der Erstellung des Auswechslungsplanes am 30.5.2014 sei die Baubewilligung allerdings gem.

§ 74 Abs. 1 BO bereits abgelaufen gewesen (Ablauf am 25.5.2014). Die Beschwerdeführerin habe die Unterfertigung der Auswechslungsplanung abgelehnt und dies u.a. damit begründet, dass nicht bekannt sei, ob der Auswechslungsplan der Natur entspreche, kein Brandschutznachweis vorliege bzw. eine statische Vorberechnung fehle.

Seit der Klagseinreichung 2015 habe die Bauwerberin mehrmals die Auswechslungspläne geändert, zuletzt am 27.4.2017 (somit ca. drei Jahre nach dem Ablauf der Baubewilligung vom 19.12.2007 am 25.5.2014). Die geänderten Auswechslungspläne, die zuletzt Gegenstand des Gerichtsverfahrens gewesen seien, hätten unterschiedliche Bezeichnungen und seien allesamt am 24.4.2017 erstellt worden.

Kurz danach, nämlich am 10.5.2017, habe die H. GmbH in einem Schreiben an die Bauwerberin festgestellt, dass die statische Überprüfung der Dachkonstruktion statisch-konstruktive Mängel bezüglich der Tragsicherheit der bestehenden Konstruktion des Dachstuhls sowie Mängel im konstruktiven Brandschutz hervorgebracht hätte. Mit Überprüfungsbefund vom 13.6.2017 habe Dipl.-Ing. I. festgestellt, dass die technische Ausführung der Dachkonstruktion nicht plan- und fachgemäß erfolgt sei und die Bauführung unverzüglich einzustellen sei.

Im Zuge des Gerichtsverfahrens vor dem BG E. sei Herr Dipl.-Ing. J. K. als baurechtlicher Sachverständiger mit der Prüfung der Einreichunterlagen beauftragt worden. Dieser habe in seinem Ergänzungsgutachten vom 19.4.2018 festgestellt, dass die bauphysikalische Berechnung von Dipl.-Ing. L. vom 30.9.2017 mangelhaft sei, weil dort nicht nachgewiesen worden sei, ob es zum Auftreten von Kondensat kommen würde oder nicht und die Nachweise für die Dachflächenfenster unleserlich seien. Darüber hinaus habe der Sachverständige festgestellt, dass die Auswechslungspläne um diverse Unterlagen ergänzt werden müssten.

Mit E-Mail an die Bauwerberin vom 10.12.2018 habe der Baumeister M. festgestellt, dass nur der Brandschutz für das Stiegenhaus nachgewiesen sei und die Auswechslungsplanung „noch in Bearbeitung“ wäre. Ein Gutachten über das Brandverhalten der Dachkonstruktion sei nicht vorgelegt worden.

Mit Ansuchen vom 25.2.2019 habe die Bauwerberin zum ersten Mal einen Planwechsel beantragt, welcher mangels Nachweises der statischen

Vorbemessung sowie der Zustimmung aller Miteigentümer der Liegenschaft zurückgewiesen worden sei.

Mit Urteil des BG E. vom 10.9.2019, ..., sei u.a. die Beschwerdeführerin für schuldig erkannt worden, ihre Zustimmung „zu der von der rechtskräftigen Baugenehmigung abweichenden Bauführung gegenüber der zuständigen Baubehörde durch Unterfertigung des Auswechslungsplanes Nummer ..., ..., ... vom 24.4.2017 zu erteilen.“ Im gegenständlichen Urteil habe das BG E. festgestellt, dass die Bauführung bereits durchgeführt worden sei, ohne jedoch den Zeitpunkt der Bauführung näher zu bezeichnen. Hinsichtlich der Fragen der Vorstatik, des Brandschutzes und der Entsprechung der Auswechslungspläne mit der Ausführung (Konsensgemäßheit) habe das BG E. auf das Verfahren vor der Baubehörde hingewiesen. Zu diesen Fragen habe vor der Baubehörde allerdings keinerlei Ermittlungsverfahren stattgefunden.

Mit Urteil des LG ZRS Wien als Berufungsgericht vom 12.2.2020, ..., sei das Urteil des BG E. mit der Maßgabe bestätigt worden, dass dessen Spruch wie folgt zu lauten habe:

„Die Beklagten sind schuldig, ihre Zustimmung zu der von der rechtskräftigen Baugenehmigung abweichenden Bauführung gegenüber der zuständigen Baubehörde durch Unterfertigung des Auswechslungsplans Nr. ..., ..., ... vom 24.4.2017 (Beilage ./Y) zu erteilen.“

Das Urteil des LG ZRS Wien vom 12.2.2020, ..., sei rechtskräftig.

Mit Ansuchen vom 12.5.2020 habe die Bauwerberin erneut einen Planwechsel beantragt. In dem im Bauakt vorhandenen Beurteilungsbogen sei der Baubeginn am „21.1.2019“ und die spätestmögliche Bauvollendung mit „21.1.2023“ vermerkt worden.

Dieser Antrag sei durch die Baubehörde bewilligt, der Bewilligungsbescheid allerdings anschließend durch das Verwaltungsgericht Wien (VwG Wien 10.12.2020, VGW-111/024/9911/2020-6 u.a.) aufgehoben worden. Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts Wien sei durch den Verwaltungsgerichtshof bestätigt worden (VwGH 19.4.2021, Ra 2021/05/0060-3; Zurückweisung der Revision).

Nunmehr habe die Bauwerberin am 10.6.2021 erneut ein Ansuchen um Erteilung einer Planwechselbewilligung gem. §§ 70 und 73 BO eingebracht und dabei auch die bauphysikalische Berechnung von Dipl.-Ing. L. vom 30.9.2017 sowie das Schreiben von Dipl.Ing. I. vom 1.6.2021 betreffend das „Ergänzungsgutachten zur Vorstatik vom 21.11.2016“ vorgelegt. Dem Ansuchen sei kein Brandnachweis der Dachkonstruktion angeschlossen worden.

Der Planwechsel sei einer Bewilligung nicht zugänglich, da sich der Spruch des Urteils des LG ZRS Wien vom 12.2.2020, ..., auf drei konkrete Auswechslungspläne, die dort als „Beilage ./Y“ bezeichnet worden seien, beziehe. Die Bauwerberin habe nicht nachgewiesen, dass die von ihr eingereichten Auswechslungspläne exakt jenen entsprechen, auf die sich das Urteil des LG ZRS Wien vom 12.2.2020, ..., beziehe. Im Unterlagenkonvolut „Beilagen zum Planwechsel“ sei das Urteil des LG ZRS Wien vom 12.2.2020, ..., ohne die Beilage ./Y, vorgelegt worden, obwohl diese Beilage einen integralen Bestandteil des Gerichtsurteils bilde. Die Einreichunterlagen seien somit bereits aus diesem Grund nicht vollständig.

Es treffe weiters nicht zu, dass das Urteil des LG ZRS Wien vom 12.2.2020, ..., auch gegen den Beschwerdeführer, Herrn C. B., als Rechtsnachfolger von N. O. und P. Q. wirken würde. Es sei nicht ein bestimmtes WE-Objekt, sondern die Auswechslungspläne Gegenstand des gerichtlichen Verfahrens gewesen, zu dem das Urteil des LG ZRS Wien vom 12.2.2020, ..., gefällt worden sei. Es sei daher keine „streitverfangene Sache“ veräußert worden, wie es die Bauwerberin im Schreiben ihrer Rechtsvertretung vom 9.6.2021 darzustellen versucht habe. Darüber hinaus habe die Bauwerberin ihr Klagebegehren im gegenständlichen Gerichtsverfahren auf eine privatrechtliche Vereinbarung aus dem Jahr 1973 und damit auf ein (nicht intabuliertes) obligatorisches Rechtsverhältnis gestützt.

Der Beschwerdeführer sei kein Rechtsnachfolger des Beklagten N. O. bzw. P. Q. aus der Vereinbarung vom 1973.

Die Zustimmung des Beschwerdeführers zur gegenständlichen Auswechslungsplanung könne daher durch das Urteil des LG ZRS Wien vom 12.2.2020, ... nicht ersetzt werden, weil dieses Urteil gegenüber dem Beschwerdeführer keine Rechtswirksamkeit entfalte.

Gem. § 73 Abs. 1 BO werde durch Abweichungen von bewilligten Bauvorhaben die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht verlängert. Das bedeute, dass die Einreichung eines Auswechslungsplans zur Bewilligung der Abweichungen von der erteilten Baubewilligung nicht möglich sei, wenn die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung abgelaufen sei. Genau das sei aber gegenständlich der Fall:

Im gegenständlichen Fall sei die Baubewilligung am 19.12.2007 erteilt worden. Der Baubeginn sei am 25.5.2010 erfolgt. Gemäß § 74 Abs. 1 BO würden Baubewilligungen unwirksam, wenn nicht binnen vier Jahren vom Tage ihrer Rechtskraft gerechnet, Bauanzeigen nach § 62 und Einreichungen gemäß § 70a und § 70b, 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 werde. Die Baubewilligung vom 19.12.2007 sei somit am 25.5.2014 unwirksam geworden, zumal sich aus dem Bauakt nicht ergebe, dass der Bau bis zu diesem Zeitpunkt vollendet gewesen sei und der Baubeginn laut Baubeginnsanzeige der Bauwerberin vom 15.5.2010 am 25.5.2010 stattgefunden habe.

In dem im Bauakt vorhandenen Beurteilungsbogen sei der Baubeginn am „21.1.2019“ und die spätestmögliche Bauvollendung mit „21.1.2023“ vermerkt worden. Die gegenständlichen Auswechslungspläne seien allesamt am 24.4.2017 und daher eindeutig längst nach dem Ablauf der Baubewilligung vom 19.12.2007 am 25.5.2014 erstellt worden. Sie seien daher einer Bewilligung nach § 73 BO nicht zugänglich.

Wenn vom bewilligten Bauvorhaben in einer Weise abgewichen werde, dass in Wahrheit ein neues (anderes) Bauvorhaben zur Ausführung gelangt sei, komme eine Planwechselbewilligung nach § 73 BO nicht in Betracht. Hier müsse um die Bewilligung des Neubaus angesucht werden (VwGH 19.2.1991, 90/05/0025). Auch führe etwa eine geringfügige Überschreitung der einzuhaltenden Abstände dazu, dass die Bewilligung des Planwechsels zu versagen sei (VwGH 17.5.1999, 99/05/0040). An Planwechselbewilligungen werde von der Rechtsprechung daher ein strenger Maßstab gelegt.

Die gegenständliche Auswechslungsplanung sei nicht geeignet, Gegenstand einer Planwechselbewilligung nach § 73 BO zu sein, da vom bewilligten Bauvorhaben in einer Weise abgewichen worden sei, dass in Wahrheit ein neues (anderes)

Bauvorhaben zur Ausführung gelangt sei. Dies ergebe sich bereits daraus, dass eine völlig andere Dachkonstruktion als bewilligt ausgeführt worden sei (Holzkonstruktion statt der bewilligten Stahl-Holzkonstruktion) und für diese Holzkonstruktion kein Brandschutznachweis vorliege. Es sei auch ohne Öffnung des Daches nicht nachvollziehbar, was überhaupt gebaut worden sei. Somit könne nicht beurteilt werden, ob der Zustand der Dachkonstruktion in Natura dem Auswechslungsplan entspreche oder nicht.

Bereits im Schreiben der H. GmbH vom 10.5.2017 (Beilage./A) sei festgehalten worden, dass die Dachkonstruktion statisch-konstruktive Mängel aufweise. Schließlich habe auch der Überprüfungsbefund von Dipl. Ing. I. vom 13.6.2017 (Beilage ./C) eine nicht fachgemäße Ausführung der Dachkonstruktion bestätigt.

Außerdem habe auch Herr Bmst. M. in seinem E-Mail vom 10.12.2018, Beilage ./D, ausgeführt, dass nur der Brandschutz für das Stiegenhaus nachgewiesen sei und die Auswechslungsplanung „noch in Bearbeitung“ wäre (dies obwohl die gegenständlichen Pläne bereits am 24.4.2017 erstellt worden seien). Das belege, dass die Auswechslungsplanung mangels Nachweises eines geeigneten Brandschutzes der Dachkonstruktion nicht bewilligungsfähig sei. Dies sei umso mehr relevant, als im gegenständlichen Fall statt der ursprünglich bewilligten Stahlkonstruktion eine Holzkonstruktion ausgeführt worden sei, deren Brandverhalten selbstverständlich gravierend anders sei, als jenes der Stahlkonstruktion.

Die Auswechslungspläne seien daher auch deshalb nicht bewilligungsfähig.

Daran ändere auch das Schreiben von Dipl.-Ing. I. vom 1.6.2021 betreffend das „Ergänzungsgutachten zur Vorstatik vom 21.11.2016“ nichts, zumal sich dieses auf die Auswechslungsplanung vom 6.6.2016 beziehe, die hier nicht verfahrensgegenständlich sei und das Ergänzungsgutachten im Spannungsverhältnis zum oben angeführten Überprüfungsbefund stehe.

Darüber hinaus habe selbst die Baubehörde die vorliegende statische Berechnung für unzureichend befunden, zumal das Ansuchen der Bauwerberin um Planwechselbewilligung vom 25.2.2019 mit Bescheid vom 26.7.2019, ..., u.a. mangels Nachweises der statischen Vorbemessung zurückgewiesen worden sei. Dabei sei der Baubehörde das Ergänzungsgutachten zur Vorstatik vom 21.11.2016 bereits zur Verfügung gestanden. Seit dieser Entscheidung sei kein weiterer

Nachweis der statischen Vorbemessung nachgereicht worden. Der Planwechsel sei daher nicht bewilligungsfähig.

Wie bereits durch den Sachverständigen Dipl. Ing. K. in seinem Ergänzungsgutachten vom 19.4.2018, Beilage ./C, bemängelte, fehle im vorliegenden Fall eine geeignete bauphysikalische Berechnung. Dipl. Ing. K. habe in seinem Ergänzungsgutachten vom 19.4.2018, Beilage ./C, auch festgestellt, dass die bauphysikalische Berechnung von Dipl. Ing. L. vom 30.9.2017 mangelhaft sei, weil dort nicht nachgewiesen worden sei, ob es zum Auftreten von Kondensat kommen werde oder nicht und die Nachweise für die Dachflächenfenster unleserlich seien.

Darüber hinaus beziehe sich diese bauphysikalische Berechnung nicht auf die gegenständlichen Auswechslungspläne, weil dort der Bezug auf den Auswechslungsplan ... fehle.

Schließlich habe auch der Überprüfungsbefund von Dipl. Ing. I. vom 13.6.2017 (Beilage ./C) eine nicht fachgemäße Ausführung der Dachkonstruktion bestätigt. Es fehlten nach wie vor Angaben über die Gebäudehöhe des Altbestandes. Auch dies sei bereits durch den Sachverständigen Dipl. Ing. K. in seinem Ergänzungsgutachten vom 19.4.2018, Beilage ./C, bemängelt worden. Auch dies stehe der Bewilligung des Planwechsels entgegen.

Es stehe schließlich nach wie vor nicht fest, ob die Auswechslungspläne tatsächlich der Ausführung entsprechen. Das sei aber zur Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit der Auswechslungspläne zwingend erforderlich. Den Auswechslungsplänen sei daher auch aus diesem Grund die Bewilligung zu versagen.

Beantragt werde daher, das Ansuchen der Bauwerberin um Planwechselbewilligung zurück- bzw. abzuweisen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 18.3.2024 wurde die Baubewilligung gemäß § 70 BO für folgende baulichen Änderungen am verfahrensgegenständlichen Gebäude erteilt:

„Im Keller, 1. und 2. Dachgeschoß werden die Raumteilung und Raumwidmungen abgeändert. Weiters wird im 2. Dachgeschoß die Anordnung der Dachflächenfenster und der Terrassen teilweise abgeändert.“

Die Beschwerdeführer haben in ihrer Beschwerde angegeben, dass der Bescheid am 27.3.2024 an ihren Rechtsvertreter zugestellt wurde.

Mit Schriftsatz vom 18.4.2024 erhoben die Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde gegen den o.a. Baubewilligungsbescheid. Nach Darstellung des Sachverhalts bzw. des bisherigen Verfahrensablaufes bei den Zivilgerichten betreffend die Zustimmung der Miteigentümer und bei der Baubehörde bringen die Beschwerdeführer vor, dass die Bauführung nicht binnen vier Jahren nach Baubeginn (laut Baubeginnsanzeige am 25.5.2010) vollendet worden sei. Anstelle der ursprünglich geplanten (und bewilligten) Dachkonstruktion mit Stahlrahmen sei der Dachaufbau massiv abgeändert und eine völlig andere Dachkonstruktion aus Holz ausgeführt worden.

Das Urteil des Berufungsgerichtes habe gelautet:

„Die Beklagten sind schuldig, ihre Zustimmung zu der von der rechtskräftigen Baugenehmigung abweichenden Bauführung gegenüber der zuständigen Baubehörde durch Unterfertigung des Auswechslungsplans Nr. ..., vom 24.4.2017 (Beilage ./Y) zu erteilen.“

Das Urteil sei vom OGH mit Beschluss vom 22.10.2020, ..., bestätigt worden. In diesem Beschluss sei festgehalten worden, dass es der 1. Beschwerdeführerin „unbenommen bleibe, ihre öffentlich-rechtlichen Einwendungen im Bauverfahren zu erheben“.

Noch vor dem rechtskräftigen Abschluss des Zivilverfahrens habe die Bauwerberin mit Ansuchen vom 25.2.2019 die Erteilung einer Planwechselbewilligung beantragt. Dieser Antrag sei jedoch mangels Nachweises der statischen Vorbemessung sowie der Zustimmung aller Miteigentümer der Liegenschaft von der Behörde zurückgewiesen worden.

Die Planwechselbewilligung vom 30.6.2020, Zahl ..., sei mit Erkenntnis vom 10.12.2020, VGW-111/024/9911/2020-6, behoben und die Bewilligung mangels Zustimmung zu den Auswechslungsplänen versagt worden. Die Revision gegen diese Entscheidung sei am 19.4.2021 vom Verwaltungsgerichtshof zur Zahl Ra 2021/05/0060-3 zurückgewiesen worden.

Mit Eingabe vom 10.6.2021 habe die Bauwerberin erneut die Bewilligung von Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben (Baubewilligung 2007) gemäß §§ 70 und 73 BO beantragt. Mit Stellungnahme vom 18.8.2021 seien diverse Mängel der

Auswechslungsplanung gerügt worden, darunter der Ablauf der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung 2007, massive Abweichungen der Auswechslungsplanung vom ursprünglichen Projekt bzw. das Nichtvorliegen eines Brandschutznachweises und statisch-konstruktive Mängel. Mit Schreiben vom 28.1.2022 habe die Kompetenzstelle Brandschutz diverse Mängel der Auswechslungsplanung festgestellt, darunter das Fehlen des Nachweises des Feuerwiderstandes der freiliegenden Dachsparren.

Im April 2022 seien die Auswechslungspläne überarbeitet bzw. ergänzt worden. Hinsichtlich des Brandschutznachweises der Sparren sei auf die Vorstatik zur Auswechslungsplanung 2016 verwiesen worden, wo angeführt wurde, dass „die Lastabtragung der freilegenden Dachsparren im Brandfall von der Sparrenaufdoppelung in der Dämmebene übernommen“ werde.

Mit E-Mail vom 7.11.2022 habe ein Mitarbeiter der MA 37 Statik festgestellt, dass die Unterlagen schlüssig seien und die Frage, ob die 4 cm Brandschutzschalung entsprechend den Vorgaben errichtet worden sei, vom Bauführer zu bestätigen sei.

Am 12.7.2023 habe der seitens der Bauwerberin zuständige Architekt Dipl. Ing. R. der Baubehörde ergänzende Unterlagen zur Brandschutzspezifikation vorgelegt, wobei anzumerken sei, dass es sich dabei um Unterlagen aus dem Jahr 2013 handle (Bestätigung der S. GmbH über Brandschutznachweis F60 vom 19.6.2013).

Mit Schreiben vom 30.1.2024 sei die „wiederholte“ Überarbeitung der Auswechslungspläne im Dezember 2023 bekannt gegeben worden.

Mit Bescheid vom 18.3.2024 sei der Bauwerberin die baurechtliche Bewilligung gem. § 70 BO erteilt worden, „(...) aufbauend auf dem Bescheid vom 19.12.2007, ZI.: MA37/2-D.-straße/.../2007 bewilligten Bauvorhaben“ diverse Änderungen vorzunehmen.

Im Anschluss an die o.a. Ausführungen zum Sachverhalt, zur Rechtzeitigkeit und zur Zulässigkeit der Beschwerde begründen die Beschwerdeführer ihre Beschwerde, wie folgt:

Der angefochtene Bescheid sei dahingehend widersprüchlich, dass sich der Spruch zwar ausschließlich auf § 70 BO stütze, aus dem restlichen Text des Spruches und

der Bescheidebegründung jedoch eine Bezugnahme auf § 73 BO (Planwechsel) hervorgehe. Dies begründe eine Rechtswidrigkeit des Bescheides.

Die Beschwerdeführer hätten den dem angefochtenen Bescheid zu Grunde liegenden Auswechslungsplänen nicht zugestimmt. Dies wäre jedoch gemäß § 63 Abs. 1 lit c BO Voraussetzung für eine Bewilligung. Insbesondere könne das rechtskräftige Urteil des LG ZRS Wien vom 12.2.2020,..., die Zustimmung der Beschwerdeführer zu den mit dem angefochtenen Bescheid bewilligten Auswechslungsplänen nicht ersetzen, weil sich dieses Urteil lediglich auf die dort verfahrensgegenständlichen Auswechslungspläne mit Planstand vom 24.4.2017 beziehe, die als Beilage ./Y den integralen Bestandteil dieser Gerichtsentscheidung darstellten.

Diese Auswechslungspläne seien von der Bauwerberin im April 2022 bzw. im Dezember 2023 überarbeitet worden, sodass der jetzige Planstand nicht mit jenem, der Gegenstand des Urteils des LG ZRS Wien vom 12.2.2020. ... gewesen sei, übereinstimme. Die mit dem angefochtenen Bescheid bewilligten Pläne stellten ein Aliud dar, für das die Zustimmung der Beschwerdeführer gerichtlich nicht ersetzt worden sei.

Selbst wenn man unrichtigerweise davon ausgehe, dass die Zustimmung der Beschwerdeführer zu den verfahrensgegenständlichen Auswechslungsplänen gerichtlich ersetzt worden sei, könne diese (selbst im Rechtsmittelverfahren) zurückgezogen werden (VwGH 13.12.2011, 2011/05/0160).

Hinsichtlich allfälliger baurechtlicher Bedenken seien die Beschwerdeführer vom OGH auf das behördliche Bewilligungsverfahren verwiesen worden. Die Beschwerdeführer hätten folglich ihre Bedenken insbesondere betreffend die Bauhöhe und den Brandschutz im behördlichen Verfahren gerügt und ihre Zustimmung zu den abgeänderten Auswechslungsplänen verweigert. Die Bewilligung sei daher mangels Zustimmung aller Miteigentümer zu versagen.

Die Beschwerde wurde der Bauwerberin zur Kenntnis gebracht und es wurde ihr Gelegenheit gegeben, dazu eine Stellungnahme abzugeben. Mit Schriftsatz vom 18.7.2024 teilte die Bauwerberin Folgendes mit:

Das Beschwerdevorbringen sei soweit inkonsistent, als es sich auf den „Ist-Zustand“ beziehe. Dass beispielsweise eine Bauführung am 25.05.2010 – nach

Behauptung der Beschwerdeführer – von der Baubehörde „noch nicht als vollendet angesehen war“, sei wohl nicht weiter erheblich, da der Baubeginn rechtzeitig erfolgt sei.

Es treffe nicht zu, dass die Baubewilligung aus 2007 nie konsumiert worden sei. Sie sei vielmehr ausgenutzt worden, wobei aufgrund einer geänderten Ausbau-Projektierung ein Planwechsel erforderlich geworden sei.

Der Bauwerberin sei das Recht zum Dachgeschoßausbau vertraglich zugesichert worden, wobei sich die Beschwerdeführer daran allerdings nicht halten hätten wollen. Die Bauwerberin hätte die Änderungsplanung in einem Verfahren vor dem BG E. zur GZ ... klagsweise geltend machen müssen. Die Bauwerberin sei sogar gezwungen gewesen, dieses Verfahren auf Planunterfertigung bis zum Obersten Gerichtshof (...) zu führen und sei in diesem Zivilverfahren von den Gerichtsinstanzen bestätigt worden, dass u.a. die Erstbeschwerdeführerin verpflichtet sei, die Änderungspläne zu unterfertigen.

Es sei zutreffend, dass das Höchstgericht in der Entscheidung ... ausgeführt habe, dass die höchstgerichtliche Entscheidung nicht bedeute, dass eine Anfechtung des Baubescheides im Verwaltungsverfahren nicht mehr erfolgen dürfe. Trotzdem sei in der Entscheidung ... des Obersten Gerichtshofes festgelegt worden, dass die im Wesentlichen diesem Verfahren zugrundeliegenden Pläne zu unterfertigen und (aus zivilrechtlicher Sicht) auch genehmigungsfähig seien.

Die Grundlage dieser Entscheidung sei das Gutachten des Gerichtssachverständigen Dipl.Ing. Dr. J. K. gewesen, das zwar nicht das hier erkennende Verwaltungsgericht binde, aber ein wesentliches Indiz darstelle, dass erhebliche Beanstandungen für die zugrundeliegenden Pläne aus der Sicht des renommierten Sachverständigen Dipl. Ing. K. nicht gefunden worden seien.

Die Argumentation der Beschwerdeführer, wonach diese von Dipl. Ing. K. als Gerichtssachverständigem positiv beschiedenen Ausbaupläne, die Grundlage für das rechtskräftige Urteil im Zivilverfahren (... des BG E.) gewesen seien, maßgeblich überarbeitet worden wären, sei in dieser Form unrichtig. Die von den Beschwerdeführern behauptete „maßgebliche Überarbeitung“ habe sich als bloß geringfügige Adaptierung im Sinne von seitens der Baubehörde gewünschten anderen Formulierungen und Sprachbezeichnungen dargestellt. Beispielsweise seien sprachliche und textliche Ergänzungen wie die Bezeichnung des

Stiegenhauses im Bereich des Kellers erfolgt. Insoweit werde auch auf die schriftliche Stellungnahme von Baumeister M. vom 30.01.2024 verwiesen.

Es sei allgemein üblich und entspreche der ständigen Verkehrsübung, dass eingereichte Pläne mit der zuständigen Baubehörde besprochen und überarbeitet würden und je nach Wünschen der Baubehörde entweder andere zeichnerische Gestaltungen oder sprachliche Umformulierungen vorgenommen würden. Eine inhaltliche „Überarbeitung“ dieser Pläne sei damit nicht erfolgt, sondern lediglich geringfügige sprachliche oder zeichnerische Adaptierungen.

Die Beschwerdeführer argumentierten damit, dass eine Zustimmung aller Miteigentümer zur gegenständlichen Einreichplanung im Hinblick auf den angefochtenen Bescheid nicht vorliege. Auch diese Argumentation sei unrichtig. Wie bereits oben erwähnt, sei die Bauwerberin auf Grund des nicht vertragskonformen Verweigerungsverhaltens der Beschwerdeführer gezwungen gewesen, ihre Ansprüche vor dem BG E. zu ... gerichtlich geltend zu machen. Wie bereits selbst die Beschwerdeführer zugestehen würden, sei dem Planunterfertigungsbegehren trotz vehementer Bestreitung der Beschwerdeführer bis zum Obersten Gerichtshof stattgegeben worden, sodass dieses Teilurteil auf Planunterfertigung im Verfahren ... die Zustimmung der Beschwerdeführer und die Unterschriftsleistung ersetze. Gänzlich überzogen sei die Argumentation der Beschwerdeführer, dass die diesem Verfahren ... zugrundeliegenden Pläne „inhaltlich“ geändert worden wären. Tatsächlich hätten nur leichte Formulierungsänderungen und allenfalls zeichnerische leichte Adaptierungen nach Wünschen der Baubehörde stattgefunden.

Unzutreffend sei auch die Argumentation der Beschwerdeführer, die Zustimmung könne jederzeit zurückgezogen werden, zumal ein rechtskräftiges Urteil auf Unterfertigung der o.a. Einreichpläne vorliege.

Die Behauptung der Beschwerdeführer, es läge „kein geeigneter Antrag“ für die Erteilung der Baubewilligung vor, sei ebenfalls deutlich überzogen. Die Bauwerberin habe in Entsprechung des Urteiles im Verfahren ... entsprechende Pläne zur Genehmigung vorgelegt, die letztendendes zum angefochtenen Bescheid geführt hätten.

Auch die Argumentation der Beschwerdeführer, der Zweitbeschwerdeführer Dipl. Ing. C. B. hätte keine Zustimmung erteilt und wäre auch nicht Partei des

Rechtsstreites gewesen, sei unrichtig. Die Beschwerdeführer würden insoweit die maßgebliche zivilverfahrensrechtliche Bestimmung des § 234 ZPO verkennen. Nachdem die Beschwerdeführer auf diesen Umstand bereits im Verfahren vor der Bescheiderteilung laufend verwiesen hätten, habe die Behörde im zugrundeliegenden Baubewilligungsbescheid vom 18.03.2024 diese rechtliche Frage auch erwähnt. Zutreffend habe die Baubehörde (MA37) darauf verwiesen, dass die rechtskräftige Entscheidung im Verfahren ... grundsätzlich die fehlende Zustimmung von Miteigentümern ersetze.

Insoweit die Beschwerdeführer damit argumentierten, dass der Beschwerdeführer nicht Partei des Rechtsstreites gewesen sei, ist dem entgegenzuhalten, dass er erst nach Klagseinbringung die entsprechenden Miteigentumsanteile erworben habe. Es liege daher ein Tatbestand der „Veräußerung der streitverfangenen Sache“ vor, welchen § 234 ZPO regle. Nach dieser Bestimmung bestehe der Grundsatz, dass die Veräußerung der streitverfangenen Sache (nach Klagseinbringung) auf den Rechtsstreit keinen Einfluss habe, was bedeute, dass die Klagspartei auf diese Veräußerung nicht reagieren müsse, sondern ihren Prozess insbesondere gegenüber dem Veräußerer fortführen könne. Unter Veräußerung sei jeder Wechsel in der Rechtszuständigkeit an der vom Klagebegehren betroffenen Sache zu verstehen, dies allerdings außerhalb einer Gesamtrechtsnachfolge (z.B. Erbschaft). Die Rechtskraft eines Urteiles erstrecke sich gemäß § 234 ZPO dann materiell auch auf den Einzelrechtsnachfolger.

Diese zivilrechtliche/zivilprozessuale Bestimmung sei auch in jeder Hinsicht plausibel, da es ansonsten für eine Klagspartei unzumutbar wäre, bei laufenden Weitergaben und Veräußerungen während eines Zivilprozesses laufend die Parteien umzustellen und zu wechseln. Die Argumentation, das Urteil ... des BG E., gerichtet auf Planunterfertigung, würde für den Beschwerdeführer nicht gelten, gehe daher ins Leere.

Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer sei das Projekt laut Baubewilligung aus 2007 weitgehend fertiggestellt und diese Baubewilligung damit konsumiert.

Die Argumentation der Beschwerdeführer, es läge in Wahrheit ein neues Bauvorhaben in Ansehung der Baubewilligung aus 2007 vor, treffe nicht zu. Korrekt sei, dass diese Baubewilligung sich auf den vereinbarten

Dachgeschoss(ausbau) beziehe und diese Baubewilligung dann hinsichtlich der Dachkonstruktion (Erhaltung der alten Holzträme) zu adaptieren gewesen sei.

Der Argumentation der Beschwerdeführer betreffend die Gebäudehöhe sei entgegenzuhalten, dass deren Darstellung, die historische Gebäudehöhe wäre 14,80 m gewesen, unrichtig sei. Nach den Bestimmungen der Wiener Bauordnung, sei die Gebäudehöhe grundsätzlich im Bereich des Schnittpunktes zwischen Fassade und Dachhaut anzusetzen. Diesbezüglich sei auch auf das Gutachten des Herrn Gerichtssachverständigen Dipl. Ing. Dr. J. K. zu verweisen.

Es sei lediglich eine 12 cm – Überschreitung im Sinne des Artikels V BO festgestellt worden, die sohin im gesetzlichen Rahmen verbleibe. Auf Seite 7 des Gutachtens des Gerichtssachverständigen werde weiters festgehalten, dass daher keine „Ausreizung“ der 30 cm gegeben sei.

Hinsichtlich des von den Beschwerdeführern vorgelegten Privatgutachtens von Herrn Dipl. Ing. T. U. vom 18.04.2024 werde darauf verwiesen, dass es sich weitgehend um ein von den Beschwerdeführern bestelltes Gutachten, sohin in Wahrheit um ein Gefälligkeitsgutachten handle. Im Sinne des Auftrages der Beschwerdeführer habe Herr Dipl. Ing. T. U. offenbar den Versuch unternommen, mit allen Mitteln technische und baurechtliche Gründe aufzuführen, die gegen die Baubewilligung allenfalls sprechen könnten.

Von der Beweiskraft her sei beim Gutachten des Herrn Dipl. Ing. T. U. zu berücksichtigen, dass es offenbar zeitnah zur nunmehr bekämpften Baubewilligung beauftragt worden sei und einseitig die Interessen der Beschwerdeführer wahren soll.

Die Themen Brandschutz und Feuerwiderstand seien von der Behörde hinreichend geprüft worden. Insbesondere verweist die Bauwerberin zum Vorbringen der Beschwerdeführer, es liege kein ausreichender Nachweis für den Brandschutz und den Feuerwiderstand vor, auf dieverkehrsübliche Bestätigung über den Brandschutznachweis der S. GmbH vom 19.06.2013.

Die behördlichen Aufträge für Ergänzungen und Verbesserungen seien laufend erledigt worden. Dabei seien die Bedenken der Behörde ausgeräumt worden.

Darin, dass die Bewilligung gemäß § 70 BO erteilt worden sei, liege keine Rechtswidrigkeit, obwohl sie auf der Grundlage der Bewilligung vom 19.12.2007

erteilt worden sei. Diese Baubewilligung sei konsumiert worden und nicht, wie von den Beschwerdeführern behauptet, abgelaufen. Unerheblich sei in diesem Zusammenhang auch der derzeitige bauliche Ist-Zustand, da es sich um eine rechtliche Baubewilligung handle und nicht um die Überprüfung zwischen einem rechtskräftigen Baukonsens und dem tatsächlichen Ist-Ausbauzustand.

Auch die bauphysikalischen Berechnungen durch Herrn Dipl. Ing. L. seien hinreichend. So habe auch der Sachverständige Dipl. Ing. K. keine einzige Aussage getätigt, dass eine derartige Berechnung fehlen würde, bzw. „mangelhaft“ wäre.

Beantragt werde die Einvernahme der Zeugen Dipl. Ing. V. R., Baumeister M., Dipl. Ing. W. I., Dipl. Ing. Dr. techn. J. K., und Dipl. Ing. X. L., die Vernehmung von F. G., die Beischaffung des Aktes ... des BG E. und die Einsichtnahme in die vorgelegten Urkunden durch das Gericht.

Vorgelegt wurden die Bestätigung über den Brandschutznachweis F60 vom 19.06.2013 (S. GmbH) (Beilage ./1); das Schreiben von Dipl. Ing. W. I. vom 10.06.2017 (Beilage ./2); das Schreiben von Baumeister M. vom 30.01.2024 (Beilage ./3); Befund und Gutachten vom 04.08.2017 von Dipl. Ing. Dr. J. K. (Beilage ./4); das Ergänzungsgutachten vom 19.04.2018 von Dipl. Ing. Dr. J. K. (Beilage ./5); die Vereinbarung vom 01.03.1973 mit dem Vater der Einschreiterin Y. G., dessen Rechte vollinhaltlich aufgrund Gesamtrechtsnachfolge auf die Einschreiterin übergegangen seien (Beilage ./6).

Die Beschwerdeführer seien auf Grund einer rechtswirksamen Vereinbarung aus dem Jahr 1973 nach (diversen Rechtseintritten) verpflichtet, für die Einschreiterin F. G. zivilrechtlich den Ausbau des gegenständlichen Dachbodens zu ermöglichen. Dass die Beschwerdeführer, insbesondere die Erstbeschwerdeführerin Dipl. Ing. A. B., dies in der Folge nicht einhalten wollten, sei durch das Verfahren des BG E. ... hinlänglich dokumentiert, wobei insoweit auf das Teilurteil des BG E. hinsichtlich des Planunterfertigungs-Begehrens verwiesen werde. Es sei daher zu berücksichtigen, dass bereits im Zivilverfahren ... insbesondere die Erstbeschwerdeführerin alles unternommen habe, um den vereinbarten Dachbodenausbau rechtlich zu Fall zu bringen. Dieses Ansinnen werde daher auch in Bekämpfung des vorliegenden Baubescheides weitergeführt. Die Anfechtung des zugrundeliegenden Bescheides der MA37 vom 18.03.2024 erfolge daher zu Unrecht.

Mit Schriftsatz vom 18.9.2024 beantragte die Bauwerberin die Einvernahme des Zeugen Dipl. Ing. Z. AA. zum Beweisthema, dass die vorliegende Baubewilligung rechtsrichtig ergangen ist und die zugrundeliegenden Baupläne jedenfalls bewilligungsfähig sind.

Mit Schriftsatz vom 20.9.2024 brachten die Beschwerdeführer zusammengefasst vor, dass die Beschwerdeführerin über eine einschlägige Ausbildung verfüge und daher auf dem Gebiet der Architektur fachkundig sei. Die Beschwerdeführer hätten der der Baubewilligung zu Grunde liegenden Planung zugestimmt. Die Ausführung des Projektes sei aber massiv von der Baubewilligung abgewichen. Verfahrensgegenständlich sei daher, ob die Beschwerdeführer ihre Zustimmung zu den mit dem angefochtenen Bescheid bewilligten Plänen (= konkretes Bauprojekt) abgegeben hätten oder nicht.

Wie sich bereits aus dem Vergleich der von der Bauwerberin vorgelegten Pläne, die als Beilage ./Y Gegenstand der zivilgerichtlichen Entscheidungen waren (BG E., ..., LG ZRS Wien ..., OGH ...) mit den mit dem angefochtenen Bescheid bewilligten Plänen eindeutig ergebe, seien die hier verfahrensgegenständlichen Pläne am 20.4.2022, am 30.6.2023 und am 7.12.2023, sohin mehrere Male, ergänzt und überarbeitet worden. Die nunmehr bewilligungsgegenständlichen Pläne könnten daher nicht Gegenstand des zivilgerichtlichen Verfahrens gewesen sein, das am 22.10.2020 durch Beschluss des OGH zu ... abgeschlossen worden sei. Der OGH habe in diesem Beschluss ausgesprochen, dass die im dortigen Verfahren gegenständlichen Pläne, nicht aber die dem nunmehr angefochtenen Bescheid zu Grunde liegenden Pläne, zu unterfertigen seien.

Entscheidungswesentlich sei daher nicht, ob zwischen den o.a. Planständen wesentliche oder unwesentliche Änderungen des Projektes erfolgt seien; relevant sei nur, ob die Beschwerdeführer die dem angefochtenen Bescheid zu Grunde liegenden Pläne unterfertigt hätten. Dies sei nicht der Fall.

Laut dem Gutachten des Herrn DI Dr. K. fehlten in der Auswechslungsplanung die bauphysikalische Berechnung, Angaben über die Gebäudehöhe des Altbestandes sowie ein Gutachten über das Brandverhalten der Konstruktion. Die Bauwerberin sei der Stellungnahme des beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Bauwesen, Dipl. Ing. T. U., vom 18.4.2024 nicht auf gleicher

fachlicher Ebene entgegengetreten, sodass ihre diesbezüglichen Ausführungen unbeachtlich seien.

Aufgrund der Beschwerde wurde am 22.11.2024 eine mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien durchgeführt. Die Verhandlung hatte folgenden Verlauf:

„Eröffnung des Beweisverfahrens

Auf die Verlesung des Akteninhaltes wird mit Zustimmung des BFV verzichtet; dieser gilt somit als verlesen.

Die Verhandlungsleiterin gibt Gelegenheit sich zum Gegenstand der Verhandlung zu äußern.

Der BFV verweist auf das bisherige Vorbringen.

Die Äußerung der BF vom 20.09.2024 wird der BW und der Behörde in Kopie übergeben.

Erörtert wird die Frage, was Sache des Beschwerdeverfahrens ist. Die VL teilt mit, dass im Lichte der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes und der gesetzlichen Bestimmungen der BO sich die Parteistellung der Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft auf die Frage beschränkt, ob die Miteigentümer dem verfahrensgegenständlichen Projekt zugestimmt haben oder nicht. Nicht verfahrensgegenständlich ist die Frage, ob das Baubewilligungsverfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde (z.B. Fragen der Gebäudehöhe, Statik etc.).

Der BFV bringt dazu vor, dass seiner Ansicht nach die oben angeführte Frage verfahrensgegenständlich sei. Weiters müssten die BF als Miteigentümer aber auch die Möglichkeit haben, allfällige inhaltliche Rechtswidrigkeiten des Baubewilligungsverfahrens bzw. baurechtliche Bedenken gegen die Auswechslungspläne im Baubewilligungsverfahren bzw. im Beschwerdeverfahren geltend zu machen. Dies deshalb, da in den Zivilgerichtlichen Entscheidungen ausdrücklich festgehalten sei, dass diese Bedenken im baubehördlichen Verfahren geltend zu machen seien. Bestünde diese Möglichkeit nicht, so fehlte der Rechtsschutz der BF hinsichtlich der baurechtlichen Bedenken. Diese Rechtsansicht werde im Bewusstsein vertreten, dass der Verwaltungsgerichtshof den Miteigentümern Parteistellung nur hinsichtlich ihrer Zustimmung zuerkenne.

Die BehV teilt mit, dass, obwohl die Behörde der Überzeugung gewesen sei, dass sich die Parteistellung der Miteigentümer nur auf ihre Zustimmung beziehe, auch inhaltlich über deren baurechtliche Einwendungen abgesprochen worden sei, um das Interesse der BF an einer inhaltlichen Entscheidung zu berücksichtigen.

Festgehalten wird, dass es sich bei den oben genannten Entscheidungen der Zivilgerichte um die Entscheidung des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 12.02.2020, Zahl ..., und um den Beschluss des OGH vom 22.10.2020, Zahl ..., handelt.

Der BFV verweist auf sein schriftliches Vorbringen, wonach ein Planwechselverfahren nicht mehr zulässig sei, weil die Baubewilligung abgelaufen sei; eine Bewilligung gemäß § 70 BO sei mangels entsprechenden Antrags ebenfalls nicht zulässig.

Die BW bringt vor, dass die Stammbewilligung nicht abgelaufen sei, da innerhalb der Bauvollendungsfrist die Hülle des Gebäudes hergestellt worden sei. Damit sei die Baubewilligung konsumiert gewesen. Dieser Zeitpunkt unterscheide sich von dem Zeitpunkt, zu dem die Fertigstellungsanzeige zu erstatten gewesen wäre. Die Fertigstellungsanzeige habe aus rechtlicher Sicht lediglich die Konsequenz, dass das Gebäude benützt werden dürfe. Für die Fertigstellung des Gebäudes im Sinne einer Konsumierung der Stammbewilligung sei es nicht erforderlich, dass alle geplanten Baumaßnahmen, wie z.B. die Herstellung der Fußbodenaufbauten, bereits erfolgt seien.

Die BehV bestätigt, dass für die Stammbewilligung bis dato keine Fertigstellungsanzeige erstattet worden ist.

Die BW ergänzt, dass ihr die MA 37 im Sinne der oben dargestellten Rechtsauskunft erteilt habe. Der ursprünglich gestellte Antrag auf Verlängerung der Bauausführungsfrist sei daher zurückgezogen worden.

Die BehV weist darauf hin, dass bei einer Verlängerung der Bauvollendungsfrist ebenfalls die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich gewesen wäre.

Der BFV entgegnet, dass sich aus dem Baubewilligungsakt kein Hinweis darauf ergebe, dass die Gebäudehülle laut Stammbewilligung ausgeführt worden wäre. Es werde daher bestritten, dass dies im Jahr 2014 zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stammbewilligung der Fall gewesen sei.

Im Übrigen sei die BW im Jahr 2014 von der Behörde aufgefordert worden, mitzuteilen, weshalb sie eine Verlängerung der Bauvollendungsfrist benötige. Dieser Aufforderung sei sie nicht nachgekommen. Insbesondere habe sie der Behörde nicht mitgeteilt, dass die Gebäudehülle bereits fertiggestellt sei, obwohl dies im Fall, dass eine Fertigstellung gemäß Stammbewilligung erfolgt wäre, der BW zumutbar gewesen sei und sie dazu verpflichtet gewesen wäre.

Die BF gingen daher davon aus, dass eine andere Gebäudehülle, als die in der Stammbewilligung bewilligte, hergestellt worden sei. Aus diesem Grund habe die BW auch die nunmehr gegenständliche Planwechselbewilligung beantragt.

Die BW teilt mit, dass im behördlichen Baubewilligungsverfahren zwischen dem Baubewilligungsakt und dem Bauüberwachungsakt zu unterscheiden sei. Es bestehe keine Meldepflicht des BW, dass ein bewilligtes Gebäude fertiggestellt sei, soweit die wesentlichen konstruktiven Merkmale fertiggestellt seien und die Baubewilligung damit konsumiert sei. Die Baubehörde überwache die Bauausführung. Wenn nach Ablauf der Bauausführungsfrist die wesentlichen konstruktiven Merkmale noch nicht fertiggestellt seien, gehe der Konsens unter. Wenn die wesentlichen konstruktiven Merkmale fertiggestellt seien, es aber zu Abweichungen von Stammbewilligungen gekommen sei, könnten diese Abweichungen im Wege eines nachträglichen Planwechselverfahrens oder Baubewilligungsverfahrens bezüglich baulicher Änderungen saniert werden.

Der Baubehörde stünde in diesem Zusammenhang die Möglichkeit zur Verfügung, einen Bauauftrag zu erteilen.

Die BW bringt ergänzend vor, dass das Fehlen der Dokumentation der Fertigstellung der Gebäudehülle im Behördenakt darauf zurückzuführen sei, dass dies nicht Aufgabe der Behörde sei.

Die BF bringt ergänzend vor, dass das nunmehr verfahrensgegenständliche Projekt keiner Planwechselbewilligung zugänglich gewesen sei, da es sich dabei um ein Aliud gegenüber der Stammbewilligung gehandelt habe. Verwiesen werde diesbezüglich auf die Beilage ./B der Beschwerde.

Die BehV teilt dazu mit, dass die Behörde die ausgeführte Gebäudehülle nicht als Aliud zum Projekt laut Stammbewilligung gesehen habe. Dies komme auch in der Bescheidebegründung zum Ausdruck. Die Vorgangsweise, auf die Stammbewilligung hinzuweisen, sei gewählt worden, um bei der Bauüberwachung bzw. im Zuge der Fertigstellungsanzeige den Kollegen der MA 37, die dafür zuständig sind, einen Hinweis darauf zu geben, dass für das gegenständliche Projekt eine weitere Bewilligung bestehe. Eine Planwechselbewilligung sei nicht ins Auge gefasst worden, da der Zeitablauf seit der Stammbewilligung dies nicht zugelassen habe.

Die BW bestreitet im Hinblick auf das Vorbringen der BF die Richtigkeit des zitierten Gutachtens des Herrn DI U., da dieses Gutachten auf Veranlassung der BF erstattet worden sei.

Die BW ergänzt, dass der Zeitablauf seit der Stammbewilligung auf das Erfordernis zurückzuführen sei, die Zustimmung der Miteigentümer durch alle Instanzen des Zivilgerichtes zu erstreiten.

Die BF bringt abschließend vor, dass die BW dem Gutachten des DI U. nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten sei. Daraus ergebe sich eine Abweichung von der Stammbewilligung durch Vergrößerung der Nutzfläche um

mindestens 10 % und eine Abänderung der Dachkonstruktion sowie eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe. Es liege daher ein Aliud vor.

Der BFV beantragt eine Erörterung des Bauansuchens der BW vom 10.06.2021. Dabei handle es sich nach Ansicht der BF ausschließlich um ein Ansuchen um Planwechselbewilligung. (Der BFV bringt vor, dass er im Protokoll festgehalten haben möchte, dass es sich bei diesem Ansuchen um kein Bauansuchen handle.) Dies zum Beweis dafür, dass im vorliegenden Fall gerade kein Bauansuchen gemäß § 70 BO gestellt worden sei.

Die BW entgegnet, dass sie hinsichtlich der Feststellungen im Gutachten U. auf die bereits vorgelegten Schriftsätze und Gutachten verweise.

Zum Akt gelegt wird eine Darstellung betreffend Nutzflächen vom 21.04.2022 des Herrn Architekten DI V. R. (Beilage ./A).

Diese Darstellung wird nach der Verhandlung der Behörde und den BF in Kopie übergeben.

Von der VL wird festgehalten, dass die Frage, ob das ausgeführte Projekt mit dem in den verfahrensgegenständlichen Plänen dargestellten Projekt übereinstimmt, im Beschwerdeverfahren nicht verfahrensgegenständlich ist, da es sich beim Baubewilligungsverfahren und beim Beschwerdeverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, dass sich nur auf das in den Einreichplänen dargestellte Projekt bezieht.

Erörtert wird, dass die Einreichpläne, die der behördlichen Entscheidung vom 18.03.2024 zugrunde gelegen sind, nicht ident mit den Einreichplänen sind, auf die sich das zivilgerichtliche Verfahren bezogen hat.

Das verfahrensgegenständliche Projekt beruht auf den Einreichplänen vom 24.04.2017, wobei die durchgeführten Planänderungen jeweils durch das Anbringen eines Index bezeichnet wurden. Die Einreichpläne die dem zivilgerichtlichen Verfahren zugrunde gelegen sind (Beilage ./Y) tragen den Index M. Die Pläne wurden der Behörde als Einreichunterlage übermittelt (und stellen die Grundlage der Zustimmung der im zivilgerichtlichen Verfahren verpflichteten Miteigentümer dar). Im behördlichen Verfahren erfolgten Planmodifikationen, die mit den Indizes N und O ausgewiesen sind.

Dem Bescheid vom 18.03.2024 liegt der Planstand mit dem Index O zugrunde. Auf diesen Plänen ist der Bewilligungsvermerk der Behörde angebracht. Weiters ist auf dem Plan C1 vermerkt, dass diesbezüglich Ergänzungen laut Baubehörde vom 07.12.2023 durchgeführt wurden. Auf dem Plan C2 ist vermerkt, dass diesbezüglich Ergänzungen laut Baubehörde vom 20.04.2022 durchgeführt wurden. Auf dem Plan C3 ist vermerkt, dass diesbezüglich Ergänzungen laut Baubehörde vom 30.06.2023 durchgeführt wurden. Aktenkundig ist weiters ein

Schreiben des Planverfassers vom 30.01.2024, in dem die Planänderungen näher aufgegliedert werden. Dieses Schreiben liegt (dies wurde über Nachfrage der VL festgestellt) allen heute in der Verhandlung anwesenden Parteien vor.

Die BehV teilt mit, dass das Schreiben des Planverfassers den Verlauf der Planänderungen nachvollziehbar machen soll. Die Behörde habe die Einhaltung der Brandschutzvorschriften geprüft und die erforderlichen Planergänzungen beauftragt. Diese Ergänzungen wurden als Planstand Index N und Index O durchgeführt. Welche Planänderungen mit dem auf dem Einreichplan C3 angeführten Datum 30.06.2023 durchgeführt wurden, ist ihr nicht mehr erinnerlich.

Die BehV teilt weiters mit, dass die im Schreiben vom 30.01.2024 dargestellten Ergänzungen aus der Beurteilung der Einhaltung der Brandschutzvorschriften stammen. Inhaltliche Änderungen des Projektes wurden dadurch nicht durchgeführt. Es wurde vielmehr eine Konkretisierung der Angaben im Einreichplan hinsichtlich der Brandschutzqualifikationen von Bauteilen (z.B. Wandaufbauten und Raumbezeichnungen) durchgeführt. Weiters wurden den Vorschriften betreffend Aufstellflächen für die Feuerwehr Rechnung getragen. Dies auch im Hinblick darauf, dass sich die Rechtsvorschriften betreffend Brandschutz seit der Stammbewilligung verschärft haben. Schließlich wurde eine Brandschutztüre ergänzt, die bereits in der Stammbewilligung vorhanden war, jedoch im Einreichplan vergessen wurde.

Der BFV rügt diese Protokollierung dahingehend, dass die Aussage der BehV nicht wortwörtlich protokolliert worden sei. Die protokollierte Aussage wird der BehV daher nochmals vorgelesen. Diese bestätigt, dass die Aussage korrekt protokolliert wurde.

Von der VL wird dazu festgehalten, dass es sich beim VHP um ein Resümeeprotokoll handelt und eine wortwörtliche Protokollierung nicht erforderlich ist. Hinsichtlich allfälliger Protokollrügen wird der BFV ersucht, diese im Anschluss an die mündliche Verhandlung schriftlich einzubringen.

Der BFV bestreitet, dass es im Zuge der Planmodifikationen zwischen den Planständen Index M und Index O zu keinen inhaltlichen Änderungen des Projektes gekommen sei. Insbesondere sei es durch die Planänderung am 20.04.2022 zu Änderungen hinsichtlich der Grundrisse und Wandaufbauten sowie Dachaufbauten und somit zu inhaltlichen Änderungen gekommen.

Anhand der Einreichpläne Grundrisse bzw. Schnitte Index M und Index N (dieser umfasst die Ergänzungen vom 20.04.2022) wird erörtert, wo die im Schreiben des Planverfassers vom 30.01.2024 angeführten Änderungen ersichtlich sind. Der BFV bestätigt, dass sich sein Vorbringen, wonach inhaltliche Änderungen erfolgt seien, bezüglich der Planänderungen vom 20.04.2022 auf diese Punkte bezieht. Im

Übrigen beziehe (es) sich auch auf die anderen in den bewilligten Einreichplänen genannten Änderungen.

Der BFV verweist hinsichtlich der Frage, ob sich die Zustimmung der Miteigentümer auch auf die geänderten Pläne bezieht, auf sein schriftliches Vorbringen und betont, dass im gegenständlichen Fall die Rechtsprechung zu § 367 Exekutionsordnung zu beachten sei. Zu beachten sei auch die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes zur Zahl 2011/05/0178. Die Zustimmung der Miteigentümer müsse liquid vorliegen, das bedeute, dass kein Beweisverfahren erforderlich sein dürfe, ob die Zustimmung erteilt sei. Diese Voraussetzungen seien im vorliegenden Fall nicht erfüllt.

Die BW entgegnet, dass es eine Überspannung der Zustimmungserfordernisse darstellen würde, wenn auch für notwendige Konkretisierungen eine neuerliche Zustimmung gefordert würde. Diesbezüglich werde auf die Judikatur des OGH verwiesen (z.B. ...).

Der BFV bringt vor, dass sich die Rechtsprechung, die von der BW zitiert wurde, nicht auf die Auslegung des § 376 Exekutionsordnung beziehe. Vielmehr sei dort Thema, ob die Eigentümer verpflichtet seien, Planänderungen zuzustimmen. Diesbezüglich werde auch auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes zur Zahl Ra 2020/05/0065 verwiesen.

Zum Beschwerdevorbringen, wonach der BF nicht Partei im Zivilgerichtlichen Verfahren gewesen sei, in dem die Zustimmung einiger Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ersetzt worden sei, und die Entscheidung des Zivilgerichtes daher nicht gegen sich gelten lassen müsse:

Die BW führt dazu aus, dass der Erwerber einer Liegenschaft in die Rechtsposition seines Vorgängers eintrete. Im Übrigen sei auf § 234 ZPO zu verweisen, der die Rechtswirkungen der Veräußerung einer streitverfangenen Sache regle. Dort sei festgelegt, dass eine Veräußerung keinen Einfluss auf die Rechtswirkungen des Zivilprozesses habe. Andernfalls müsste ständig auf allfällige wechselnde Eigentümer umgestellt werden.

Die BF entgegnet, dass es dem Zweitbeschwerdeführer nicht möglich gewesen sei, sich am zivilgerichtlichen Verfahren zu beteiligen, da die Erwerbsvorgänge nach der Streitanhängigkeit stattgefunden hätten.

Der Auswechslungsplan, der verfahrensgegenständlich sei, trage in seiner ursprünglichen Version das Plandatum 24.04.2017. Der Name des Zweitbeschwerdeführers sei darauf angeführt. Es wäre der BW daher möglich und zumutbar gewesen, ihr Klagsbegehren entsprechend umzustellen und dem Zweitbeschwerdeführer eine Beteiligung am zivilgerichtlichen Verfahren zu ermöglichen.

Die BW entgegnet, dass diesem Vorbringen widersprochen würde. Dem stehe die Regelung des § 234 ZPO entgegen. Eine Parteienumstellung im Veräußerungsfall sei dort gerade nicht vorgesehen und würde dem Regelungszweck dieser Bestimmung widersprechen.

Die BW wird eine Stellungnahme zur Frage, welche Planänderungen am 30.06.2023 (siehe bewilligter Plan C3) (durchgeführt wurden) binnen 4 Wochen ab der heutigen Verhandlung vorlegen. Ab der Vorlage dieser Stellungnahme wird den BF eine Frist von 4 Wochen zu Abgabe einer Stellungnahme dazu und zu der in der heutigen Verhandlung vorgelegten Darstellung vom 21.04.2022 gewährt. Der Behörde wird ebenfalls eine Frist von 4 Wochen zur Stellungnahme zu diesen Beweisergebnissen gewährt.

Die Parteien verzichten auf die Fortsetzung der mündlichen Verhandlung und auf die mündliche Verkündung der Entscheidung und stimmen einer schriftlichen Entscheidung zu.

Auf die Verlesung der Verhandlungsschrift wird verzichtet.

Ein unkorrigierter Ausdruck der Verhandlungsschrift wird verlangt und von den Verfahrensparteien übernommen. (...)“

Die Beschwerdeführerin und der Beschwerdeführervertreter verweigerten die Unterschrift unter das Verhandlungsprotokoll.

Im Anschluss an die Verhandlung fotografierten die Behördenvertreterin und der Beschwerdeführervertreter die als Beilage ./A vorgelegte „Darstellung“ vom 21.4.2022 und verzichteten auf die Aushändigung einer Papierkopie.

Die Beschwerdeführer erhoben mit Schreiben vom 6.12.2024 Einwendungen gegen das Verhandlungsprotokoll vom 22.11.2024 und brachten vor, dass die wortwörtliche Protokollierung entscheidungsrelevanter Aussagen der Behördenvertreterin trotz ausdrücklichen Verlangens der Beschwerdeführer in der Verhandlung unterlassen worden sei. Insbesondere habe diese ausgesagt, dass „manche Sachen“ in den von der Bauwerberin zur Auswechslungsbewilligung nach § 70, 73 BO für Wien vorgelegten Auswechslungsplänen „nicht richtig“ gewesen seien. In diesem Zusammenhang habe DI AB. festgehalten, dass etwa die „Dachaufbauten nicht klar“ gewesen seien bzw. „Wandaufbauten gefehlt“ hätten, obwohl sie „wichtig“ gewesen seien. Durch die sinngemäße Protokollierung sei der Sinngehalt dieser Aussagen verloren gegangen.

Nach Ansicht der Beschwerdeführer sei dies entscheidungsrelevant, da daraus hervorgehe, dass sehr wohl „inhaltliche Änderungen“ der Auswechslungspläne erfolgt seien und es sich bei den nunmehr – lediglich nach § 70 BO für Wien – bewilligten Auswechslungsplänen jedenfalls um andere Auswechslungspläne als jene handle, die Gegenstand des zivilgerichtlichen Verfahrens gewesen seien. Es handle sich bei diesen Plänen somit nicht um dieselben Pläne, die als Beilage ./Y Gegenstand der zivilgerichtlichen Entscheidung gewesen seien. Schließlich ergebe sich daraus, dass die Auswechslungspläne, die als Beilage ./Y Gegenstand der zivilgerichtlichen Entscheidung gewesen seien, jedenfalls nicht bewilligungsfähig gewesen seien, weil darin die wichtigen Dach- und Wandaufbauten, denen auch vor dem Hintergrund des Brandschutzes eine wichtige Bedeutung zukomme, gefehlt hätten.

Weiteres sei die Aussage des Beschwerdeführervertreeters im Verhandlungsprotokoll vom 22.11.2024, Seite 5, unrichtig protokolliert worden. Die Bauwerberin habe kein Bauansuchen, sondern ein Planwechselansuchen gemäß § 70 und 73 BO gestellt.

Schließlich hätten die Beschwerdeführer nicht auf die Fortsetzung der mündlichen Verhandlung und die mündliche Verkündung der Entscheidung verzichtet und einer schriftlichen Entscheidung zugestimmt.

Mit Schreiben vom 17.12.2024 gab die Bauwerberin die in der mündlichen Verhandlung angekündigte Stellungnahme ab. Sie legte das bereits am 30.1.2024 an die Behörde übermittelte Auskunftsschreiben des Herrn Baumeisters M. (nochmals und mit Datum 12.12.2024) vor und führte dazu aus, dass es sich bei den Planadaptierungen um keine inhaltlichen Änderungen gehandelt habe. Es seien lediglich von der Baubehörde gewünschte geringfügige Adaptierungen und Vervollständigungen der Einzeichnungen erfolgt.

Das Schreiben des Herrn Baumeister M. vom 30.1.2024 hat folgenden Inhalt:

-Grafik nicht anonymisierbar--

Das Schreiben des Herrn Baumeisters M. vom 12.12.2024 hat folgenden Inhalt:

-Grafik nicht anonymisierbar--

Zur exakten Darstellung, welche Änderungen zwischen dem Planstand Index M, wie er den Zivilgerichten vorlag, und dem Planstand O, wie er dem angefochtenen Bescheid zu Grunde lag, durchgeführt wurden, wurde von der Bauwerberin die ergänzende Stellungnahme des Planverfassers M. vom 15.1.2025 vorgelegt. Darin wird Folgendes dargestellt:

-Grafik nicht anonymisierbar--

Hinsichtlich dieser Stellungnahme wurde den Beschwerdeführern und der Behörde Parteiengehör gewährt.

Mit Schriftsatz vom 21.2.2025 gaben die Beschwerdeführer eine Äußerung ab, in der sie neuerlich (zusammengefasst) vorbringen, dass sich die Zustimmung der Miteigentümer auf ein bestimmtes Bauprojekt beziehen müsse, wie es sich in den Einreichplänen darstelle. Auch die Ersetzung der Zustimmung durch das Zivilgericht könne sich nur auf den konkret diesem zivilgerichtlichen Verfahren zu Grunde liegenden Planstand beziehen. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs müsse die gerichtliche Entscheidung die Verpflichtung zur Zustimmung in einem der Rechtskraft fähigen Sinn und in einer Weise feststellen, die die Anwendung des § 367 EO ermögliche. Dies sei vorliegend nicht der Fall, da sich die gerichtliche Ersetzung der Zustimmung nicht auf den Planstand beziehe, der der baubehördlichen Entscheidung (dem angefochtenen Bescheid) zu Grunde liege.

Weiters hätte die Bauwerberin eine Planwechselbewilligung beantragt. Sie habe nicht die mit dem angefochtenen Bescheid erteilte Bewilligung gemäß § 70 BO beantragt. Der angefochtene Bescheid widerspreche daher dem Antragsprinzip und dem Legalitätsprinzip. Diese Vorgangsweise sei offenbar deshalb gewählt worden, weil eine Planwechselbewilligung aufgrund des „Zeitablaufs der Stammbewilligung“ nicht mehr zulässig gewesen sei.

Eine Zustimmung der Beschwerdeführer zu Bauplänen, die einer Baubewilligung nach § 70 BO für Wien zugänglich wären, sei nie Gegenstand eines zivilrechtlichen Verfahrens gewesen und sei auch gerichtlich nie ersetzt worden.

Die Auswechslungspläne seien über Aufforderung der Behörde mehrfach überarbeitet und ergänzt worden, sodass sie nunmehr den Index O trügen. Daraus sei abzuleiten, dass diese Pläne ursprünglich so mangelhaft gewesen seien, dass

der darauf bezogene Antrag zurückzuweisen gewesen wäre. Weiters sei daraus abzuleiten, dass hinsichtlich der ergänzten und modifizierten Einreichpläne keine Zustimmung der Beschwerdeführer vorliege.

Eine solche Zustimmung müsse liquide vorliegen, was bedeute, dass in keine Weise fraglich sein dürfe, ob die Zustimmung gegeben sei und zur Klärung dieser Frage kein Beweisverfahren erforderlich sein dürfe. Diese Voraussetzung sei vorliegend nicht erfüllt.

Beanttragt werde daher, den angefochtenen Bescheid zu beheben und den Antrag der Bauwerberin ab- bzw. zurückzuweisen.

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

Verfahrensgegenständlich ist das Gebäude in Wien, D.-straße, EZ ..., KG E.. Der Miteigentümerin (Wohnungseigentümerin) Frau F. G. wurde mit Bescheid der MA 37 vom 19.12.2007, MA 37/2 - D.-straße/...-1/2007, die Baubewilligung für den Dachgeschossausbau gem. § 70 BO erteilt. Diesem Projekt haben die Miteigentümer (Wohnungseigentümer) Frau DI A. B. und Herr DI C. B. (Beschwerdeführer) zugestimmt.

Frau DI A. B. ist, wie sich aus dem Grundbuch ergibt, Wohnungseigentümerin der Wohnung W 4. Herr DI C. B. ist Wohnungseigentümer der Wohnungen W 5 und W 3a. Er hat diese Wohnungen in den Jahren 2015 (W 5 Kaufvertrag vom 24.11.2015) und 2016 (W 3a Kaufvertrag vom 10.11.2016) erworben und ist damit Einzelrechtsnachfolger der Voreigentümer N. O. und P. Q., die, wie Frau DI A. B., Parteien in den unter näher bezeichneten zivilgerichtlichen Verfahren waren und auf die sich die Entscheidungen der Zivilgerichte in diesen Verfahren beziehen. Herr DI C. B. war in diesen zivilgerichtlichen Verfahren nicht Partei, da er die o.a. Wohnungen erst nach Einleitung der Verfahren (Klage auf Zustimmung vom 2.4.2015) erworben hat.

Das Projekt wurde in der Folge umgesetzt, wobei in einem Ausmaß von der ursprünglichen Baubewilligung abgewichen wurde, das eine (weitere) baubehördliche Bewilligung erforderte.

Mit Ansuchen vom 12.5.2020 hat die Bauwerberin einen Planwechsel beantragt. Dieser Antrag wurde durch die Baubehörde bewilligt, der Bewilligungsbescheid

allerdings anschließend durch das Verwaltungsgericht Wien (VwG Wien 10.12.2020, VGW-111/024/9911/2020-6 u.a.) aufgehoben, weil die Zustimmung aller Miteigentümer nicht nachgewiesen war (das zivilgerichtliche Verfahren war noch nicht rechtskräftig abgeschlossen). Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts Wien wurde durch den Verwaltungsgerichtshof bestätigt (VwGH 19.4.2021, Ra 2021/05/0060-3; Zurückweisung der Revision).

Die Bauwerberin hat am 10.6.2021 erneut ein Ansuchen um Erteilung einer Planwechselbewilligung gem. §§ 70 und 73 BO bei der Baubehörde eingebracht.

Die Miteigentümer DI A. B. und DI C. B. (Beschwerdeführer) haben dem dort verfahrensgegenständlichen, gegenüber der o.a. Baubewilligung abgeänderten Projekt nicht zugestimmt, weshalb diesbezüglich von der Bauwerberin ein zivilgerichtliches Verfahren angestrengt wurde. Wie aus dem Urteil des LG für ZRS Wien hervorgeht, war Grundlage dieser Entscheidung die Klage vom 2.4.2015.

Mit Urteil des BG E. vom 10.9.2019, Zahl ..., wurden die beklagten Parteien, darunter die Beschwerdeführerin und die Voreigentümer des Beschwerdeführers, Herr N. O. und Herr P. Q., für schuldig erkannt, ihre Zustimmung zu der von der rechtskräftigen Baugenehmigung abweichenden Bauführung gegenüber der zuständigen Baubehörde durch Unterfertigung des Auswechslungsplanes Nummer ..., vom 24.4.2017 zu erteilen.

Mit Urteil des LG ZRS Wien vom 12.2.2020, ... wurde das Urteil des BG E. vom 10.9.2019, Zahl ..., mit der Maßgabe bestätigt, dass dessen Spruch wie folgt zu lauten hat:

„Die Beklagten sind schuldig, ihre Zustimmung zu der von der rechtskräftigen Baugenehmigung abweichenden Bauführung gegenüber der zuständigen Baubehörde durch Unterfertigung des Auswechslungsplans Nr. ..., ..., ... vom 24.4.2017 (Beilage ./Y) zu erteilen.“

Diese Entscheidung wurde mit Beschluss des OGH vom 22.10.2020 zur Zahl ... bestätigt. Der OGH hat in seiner Begründung u.a. Folgendes ausgesprochen: „Den Beklagten bleibt es unbenommen, ihre öffentlich-rechtlichen Einwendungen im Bauverfahren zu erheben.“

Das zivilgerichtliche Verfahren ist damit rechtskräftig abgeschlossen.

Der Planstand (Beilage ./Y), auf den sich diese Entscheidungen beziehen, ist der mit Index M bezeichnete Planstand.

Diese zivilgerichtlichen Entscheidungen ersetzen die Zustimmung der Beschwerdeführer hinsichtlich des Projektes Planstand Index M und wurden von der Bauwerberin der Baubehörde als Einreichunterlage im gegenständlichen Bewilligungsverfahren vorgelegt. In der Folge wurde das baubehördliche Verfahren durchgeführt und das Projekt auf seine Bewilligungsfähigkeit geprüft. Im Zuge des baubehördlichen Verfahrens kam es zu drei Planmodifikationen bzw. Planergänzungen, die (bei gleichbleibendem Plandatum 24.4.2017) durch die Indizes N und O gekennzeichnet wurden.

Die nunmehr angefochtene Bewilligung vom 18.3.2024 bezieht sich auf den Planstand Index O. Auf diesen Plänen ist der Bewilligungsvermerk der Behörde angebracht.

Weiters ist auf dem Plan C1 vermerkt, dass diesbezüglich Ergänzungen laut Baubehörde vom 07.12.2023 durchgeführt wurden. Auf dem Plan C2 ist vermerkt, dass diesbezüglich Ergänzungen laut Baubehörde vom 20.04.2022 durchgeführt wurden. Auf dem Plan C3 ist vermerkt, dass diesbezüglich Ergänzungen laut Baubehörde vom 30.06.2023 durchgeführt wurden.

Diese Tatsachen ergeben sich aus dem Akteninhalt und blieb der Sachverhalt insoweit unbestritten.

Die Abweichungen der Einreichpläne mit dem Plandatum 24.4.2017, Index O, vom Einreichplan mit dem Plandatum 24.4.2017, Index M, wurden vom Planverfasser M. aufgrund der Anforderungen der Behörde im Zusammenhang mit den Brandschutzvorschriften durchgeführt und bestehen in folgenden Punkten:

In den Einreichplänen mit dem Index N, ... mit dem Vermerk vom 20.4.2022 (Grundrisse) und ... mit dem Vermerk vom 20.4.2022 (Schnitte), wurden gegenüber dem Planstand Index M (d.i. der Planstand laut Beilage ./Y im zivilgerichtlichen Verfahren) folgende Ergänzungen vorgenommen: Im Kellergeschoß wurde die Raumbezeichnung „Stiegenhaus“ in „Gang“ abgeändert. Weiters wurde im Kellergeschoß eine Brandschutztüre, die bereits laut Baubewilligung vorhanden war, ergänzt. Im Grundriss wurde der Wandaufbau

ZW04 geändert und der Dachaufbau DS04 ergänzt. Korrelierend dazu wurde im Schnitt B-B ebenfalls der Dachaufbau DS04 ergänzt (Stiegenhaus).

In den Einreichplänen mit dem Index O wurde in einem weiteren Schritt im Plan ... vom 7.12.2023 (Grundrisse), ... vom 20.4.2022 (Schnitte und ... vom 30.6.2023 (Ansichten) Folgendes ergänzt: In den Grundrissen und Ansichten wurden die Aufstellflächen für die Feuerwehr bzw. 2. Rettungswege eingezeichnet.

Die Darstellung des zweiten Rettungsweges wurde zuerst in den Ansichtsplänen (... vom 30.6.2023) eingezeichnet und zur Begutachtung der MA 37 KSB vorgelegt. Erst nach positiver Rückmeldung derselben wurde der 2. Rettungsweg in den Grundrissen (... vom 7.12.2023) ergänzt. In den Schnittdarstellungen (... vom 20.4.2022) war der zweite Rettungsweg nicht darzustellen, weshalb das Datum nicht verändert wurde. Deshalb sind auf allen Plänen mit Index O die Änderungsvermerke vom 20.4.2022 und vom 7.12.2023 angeführt, jedoch bei den Grundrissen am Plankopf der Änderungsvermerk vom 7.12.2023, bei den Ansichten am Plankopf der Änderungsvermerk vom 30.6.2023 und bei den Schnitten am Plankopf der Änderungsvermerk vom 20.4.2022.

Die Einreichpläne mit dem Index O wurden nach Durchführung der o.a. Modifikationen gegenüber den ursprünglich mit dem Antrag eingereichten Plänen aufgrund der Anforderungen der Behörde im Zuge des Baubewilligungsverfahrens gemeinsam bei der Behörde eingebracht und sind Grundlage des angefochtenen Bescheides.

Beweiswürdigung:

Die Feststellungen betreffend den Verfahrensablauf der Baubewilligungsverfahren bzw. Planwechselverfahren stützen sich auf den Behördenakt. Der Verfahrensablauf blieb unbestritten. Ebenso unbestritten blieb der Ablauf des zivilgerichtlichen Verfahrens betreffen die Ersetzung der Zustimmung der Miteigentümer zum Projekt laut Planstand ./Y. Die gerichtlichen Entscheidungen wurden in Kopie in den Gerichtsakt aufgenommen.

Die unterschiedlichen Planstände bzw. die jeweils durchgeführten Projektmodifikationen zwischen den Planständen Index M (d.i. der Planstand laut Beilage ./Y aus dem zivilgerichtlichen Verfahren), Index N und Index O sind aus den im Akt liegenden Planunterlagen ersichtlich, wurden in den Schreiben des

Herrn Baumeister M. vom 30.1.2024 und 12.12.2024 sowie nochmals ergänzend bzw. zusammenfassend im Schreiben vom 15.1.2025 dargestellt.

Die Planmodifikationen wurden weiters in der mündlichen Verhandlung anhand vorliegenden Pläne (Index M, N und O) mit den jeweiligen Einreichplänen verglichen, von der Behördenvertreterin näher erklärt und als korrekt befunden. Sämtliche vom Planverfasser angeführten Änderungen wurden in den Einreichplänen Index O vorgefunden.

Diese Änderungen waren nach den nachvollziehbaren Angaben der Behördenvertreterin in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien zum korrekten Nachweis des Brandschutzes erforderlich. Änderungen der Einreichpläne, die gegenüber dem Planstand Index M eine inhaltliche Projektänderung über diese aus Brandschutzgründen erforderlichen Planmodifikationen hinaus bewirkt hätten, haben nicht stattgefunden.

In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes festzuhalten:

Die Beschwerdeverfahren wurden gemäß § 39 Abs. 2 AVG verbunden, da sie sich gegen denselben Bescheid richten.

Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

Gemäß § 63 Abs. 1 lit c BO hat der Bauwerber im Baubewilligungsverfahren u.a. die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) vorzulegen, wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist; sie kann auch durch Unterfertigung der Baupläne nachgewiesen werden.

Gemäß § 73 Abs. 1 BO sind beabsichtigte Abweichungen von Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, wie Änderungen an bereits bestehenden Bauwerken zu behandeln, wobei die Abweichungen den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c nicht überschreiten dürfen; dadurch wird die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung beziehungsweise Bauanzeige nicht verlängert.

Gemäß § 134 Abs. 3 BO sind im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften

Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln.

Gemäß § 234 ZPO hat die Veräußerung einer in Streit verfangenen Sache oder Forderung hat auf den Prozess keinen Einfluss. Der Erwerber ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Gegners als Hauptpartei in den Prozess einzutreten.

Im vorliegenden Fall wurde Folgendes erwogen:

Die Behörde hat mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 18.3.2024 die als „Auswechslungspläne“ bezeichneten Einreichpläne vom 24.4.2017, Index O, bewilligt. Diese Einreichpläne betreffen bauliche Maßnahmen am Gebäude in Wien, D.-straße, EZ ..., KG E..

Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer dieses Gebäudes. Die Bauwerberin hatte daher die Zustimmung u.a. der Beschwerdeführer zu den in den Plänen dargestellten Baumaßnahmen als Einreichunterlage vorzulegen (§ 63 Abs. 1 lit c BO).

Den Liegenschaftseigentümern kommt nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs im Baubewilligungsverfahren Parteistellung nur hinsichtlich der Frage zu, ob ihre Zustimmung zum bewilligten Bauvorhaben vorliegt. Die Beschwerdeführer können daher auch im gegenständlichen Beschwerdeverfahren nur die Frage geltend machen, ob ihre Zustimmung zu dem mit dem angefochtenen Bescheid bewilligten Bauvorhaben vorliegt. Andere Fragen (so insbesondere zur Vorgeschichte der gegenständlichen Bewilligung, dazu, ob eine Baubewilligung oder eine Planwechselbewilligung zu erteilen gewesen wäre, ob die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung 2007 abgelaufen ist, ob die erteilte Bewilligung vom Antrag umfasst ist, ob die bewilligten Baumaßnahmen dem Ist-Zustand des Gebäudes entsprechen, ob die bewilligten Baumaßnahmen hinsichtlich Gebäudehöhe, Brandschutz, Statik, Bauphysik, etc. den Bauvorschriften entsprechen) können die Beschwerdeführer als Miteigentümer des Gebäudes nicht geltend machen. Auf das diesbezügliche Vorbringen der Beschwerdeführer war daher nicht näher einzugehen. Es war auch den diesbezüglichen Beweisanträgen (Zeugeneinvernahmen, vorgelegte Gutachten etc.) nicht zu folgen.

Soweit die Beschwerdeführer allerdings in ihrer Beschwerde vorbringen, dass keine liquide Zustimmung zu den Baumaßnahmen, wie sie in den mit dem angefochtenen Bescheid bewilligten Einreichplänen mit dem Plandatum 24.4.2017, Index O,

dargestellt sind, vorliege, ist dieses Beschwerdevorbringen vom Verwaltungsgericht Wien zu prüfen.

Das Beschwerdevorbringen geht einerseits (zusammengefasst) dahin, dass keine Zustimmung der Beschwerdeführerin vorliege, weil der bewilligte Planstand relevant von dem Planstand abweiche, auf den sich die zivilgerichtliche Ersetzung der Zustimmung der Beschwerdeführerin und der Voreigentümer des Beschwerdeführers bezieht (Einreichpläne vom 24.4.2017, Index M, d.i. Beilage ./Y). Es sei daher eine neue Zustimmung zu diesem geänderten Planstand (Index O) erforderlich. Andererseits bezieht sich das Beschwerdevorbringen darauf, dass der Beschwerdeführer nicht Partei dieses zivilgerichtlichen Verfahrens gewesen sei und die Ersetzung der Zustimmung betreffend seine Voreigentümer nicht gegen sich gelten lassen müsse.

Zum Beschwerdevorbringen, aufgrund der Planänderungen zwischen den Indizes M und O sei eine neue Zustimmung der Miteigentümer erforderlich:

Der Rechtsansicht der Beschwerdeführer, wonach jegliche (auch geringfügige) Änderung der Einreichpläne eine neue Zustimmung der Miteigentümer erfordere und die zivilrechtliche Ersetzung der Zustimmung unwirksam mache, kann schon deshalb nicht gefolgt werden, da Änderungen des Bauvorhabens, soweit sie den Rahmen des § 62 BO nicht überschreiten, immer zulässig sind, da für die dort genannten Baumaßnahmen eine Eigentümerzustimmung nicht erforderlich ist. Darüber hinaus hat der OGH in der o.a. im vorliegenden Fall zur Ersetzung der Zustimmung der Miteigentümer ergangenen Entscheidung vom 22.10.2020 in Punkt 5.3. ausdrücklich auf seine Judikatur verwiesen, wonach nur eine gravierende Änderung von Baumaßnahmen, denen die übrigen Wohnungseigentümer ursprünglich zugestimmt haben, eine neuerliche Willensbildung der Wohnungseigentümer bedarf (mit Verweis auf ...). Ob derart gravierende Änderungen vorliegen, ist daran zu messen, ob durch die Änderung schützenswerte Interessen der Miteigentümer beeinträchtigt werden können.

Im vorliegenden Fall wurden die Einreichpläne, wie sie der zivilgerichtlichen Ersetzung der Zustimmung zu Grunde lagen (Index M, d.i. Beilage ./Y), ebenso, wie die ersetzte Zustimmung, der Behörde als Einreichunterlage mit dem Bauansuchen, das mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid erledigt wurde, vorgelegt. In der Folge wurde von der Behörde im Zuge des

Bewilligungsverfahrens festgestellt, dass die o.a. Adaptierungen der Einreichpläne erforderlich waren, damit das Projekt den Brandschutzvorschriften entsprach. Diese Adaptierungen wurden von der Bauwerberin vorgenommen. Das Ergebnis waren schlussendlich die dem angefochtenen Bescheid zu Grunde liegenden Einreichpläne Index O.

Die Änderungen überschreiten großteils (so die Änderung der Bezeichnung „Stiegenhaus“ in „Gang“ und die Einzeichnung einer Brandschutztüre jeweils im Keller) nicht den Umfang des § 62 BO. Darüber hinaus ist nicht erkennbar, dass diese Adaptierungen als „gravierende Änderungen“ anzusehen wären, noch liegt allein in diesem Umstand eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Beschwerdeführer. Diesen muss es vielmehr daran gelegen sein, dass die bewilligungsgegenständlichen Baumaßnahmen in dem in ihrem Eigentum stehenden Gebäude die Brandschutzvorschriften erfüllen.

Die Beschwerdeführer haben auch nicht nachvollziehbar dargelegt, durch welche Änderungen konkret bzw. inwiefern sie durch diese Adaptierungen in schutzwürdigen Interessen beeinträchtigt würden.

Von gravierenden Projektänderungen, die das Vorliegen eines Aliuds gegenüber dem Planstand, wie er dem zivilgerichtlichen Verfahren zu Grunde gelegen ist, begründen, kann daher nicht gesprochen werden.

Die zivilgerichtlichen Entscheidungen zu den Einreichplänen Index M reichen daher auch für den Nachweis der (ersetzten) Zustimmung der Miteigentümer für den Planstand Index O, wie er der angefochtenen Bewilligung zu Grunde liegt, aus. Eine neue Zustimmung der Miteigentümer ist nicht erforderlich.

Wenn die Beschwerdeführer ausführen, dass die Zustimmung der Miteigentümer in jedem Stadium des Verfahrens zurückgezogen werden kann, so ist ihnen entgegen zu halten, dass dies für den Fall nicht gilt, dass die Zustimmung gerichtlich ersetzt wurde, andernfalls die gerichtliche Ersetzung der Zustimmung ad absurdum geführt würde.

Zum Beschwerdevorbringen, der Beschwerdeführer sei durch die Ersetzung der Zustimmung nicht gebunden, da er nicht Partei in diesem zivilgerichtlichen Verfahren gewesen sei:

Der Beschwerdeführer hat die nunmehr in seinem Eigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekte W 5 und W 3a in den Jahren 2015 (W 5 Kaufvertrag vom 24.11.2015) und 2016 (W 3a Kaufvertrag vom 10.11.2016) erworben und ist damit Einzelrechtsnachfolger der Voreigentümer N. O. und P. Q.. Zum Zeitpunkt des Erwerbs war das mit Klage vom 2.4.2015 eingeleitete Verfahren zur Ersetzung der Zustimmung der Miteigentümer bereits anhängig.

Der Erwerber einer Liegenschaft (bzw. Wohnung) tritt grundsätzlich in die Rechtsposition seines Vorgängers ein. Den Fall, dass hinsichtlich der veräußerten Liegenschaft (bzw. Wohnung) ein Rechtsstreit anhängig ist, regelt § 234 ZPO.

§ 234 ZPO bestimmt, dass die Veräußerung einer in Streit verfangenen Sache oder Forderung auf den Prozess keinen Einfluss hat. Die Veräußerung der streitverfangenen Sache oder Forderung ist materiell-rechtlich erlaubt und wirksam. Nach dem Verkauf des Streitgegenstands hat der Veräußerer zwar an sich seine Sachlegitimation (die Rechtsbefugnis) verloren, das Prozessführungsrecht (die Prozesslegitimation) bleibt ihm aber zufolge § 234 ZPO erhalten und er kann infolgedessen im eigenen Namen als Partei weiterprozessieren. Die Umstellung des Begehrens auf Leistung an den Rechtsnachfolger ist zwar zulässig, aber nicht notwendig. Mit dieser Regelung soll der Nachteil verhindert werden, der aus dem Umstand folgt, dass aufgrund einer Rechtsnachfolge nach Streitanhängigkeit die Sachlegitimation wegfällt, und deshalb die Klage abgewiesen oder auf Kosten eingeschränkt und letztlich ein neuer Prozess angestrengt werden müsste

„Veräußerung“ ist jeder Wechsel in der Rechtszuständigkeit an der vom Klagebegehren betroffenen Sache außerhalb einer Gesamtrechtsnachfolge. § 234 ist grundsätzlich auf jede kraft Vertrags oder Gesetzes eintretende Art von Einzelrechtsnachfolge anzuwenden. Bei Beurteilung, ob eine streitverfangene Liegenschaft (hier: Wohnung) vor oder nach Eintritt der Streitanhängigkeit veräußert wurde, ist ausschließlich das Datum der Eigentumseinverleibung des Käufers maßgebend (ZPO: Taschenkommentar, Höllwerth/Ziehensack).

Im vorliegenden Fall hat der Beschwerdeführer die Wohnungseigentumsobjekte nach Streitanhängigkeit gekauft, zumal bereits die der Eigentumsübertragung zu Grunde liegenden Kaufverträge (Titel) erst danach abgeschlossen wurden. Die

zivilgerichtliche Verfahren wurde daher zu Recht mit den Voreigentümern geführt und die Entscheidungen (u.a.) diesen gegenüber erlassen.

Der Beschwerdeführer muss als Erwerber der Wohnungen während des Verfahrens diese Entscheidungen gegen sich gelten lassen, da sie auch ihm gegenüber rechtskräftig werden.

Aus diesem Grund steht auch die Regelung des § 367 Abs. 1 EO, wonach, wenn der Verpflichtete nach Inhalt des Exekutionstitels eine Willenserklärung abzugeben hat, diese Erklärung als abgegeben gilt, sobald das Urteil die Rechtskraft erlangt hat oder ein anderer Exekutionstitel gleichen Inhaltes zum Antrag auf Exekutionsbewilligung berechtigt, den o.a. Ausführungen nicht entgegen.

Die Einvernahme der von der Bauwerberin beantragten Zeugen konnte unterbleiben, zumal sich der entscheidungswesentliche Sachverhalt bereits klar aus den vorgelegten Unterlagen ergibt.

Für eine Zurückverweisung der Angelegenheit an die Behörde hat das Beweisverfahren keinen Anlass gegeben, zumal der entscheidungswesentliche Sachverhalt von der Behörde ausreichend ermittelt wurde bzw., soweit erforderlich, im Beschwerdeverfahren ergänzt werden konnte.

Zur Protokollrüge der Beschwerdeführer:

Die Protokollierung des Ablaufs der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien erfolgte korrekt und vollständig, wobei darauf hinzuweisen ist, dass es sich beim Verhandlungsprotokoll um ein Resümeeprotokoll handelt; eine wortwörtliche Protokollierung des Vorbringens der Verfahrensparteien ist nur dort erforderlich, wo diese entscheidungswesentlich ist. Soweit die Beschwerdeführer rügen, dass die Aussage der Behördenvertreterin nicht korrekt protokolliert wurde, ist darauf hinzuweisen, dass diese ausdrücklich dazu befragt wurde und bestätigt hat, dass ihre Aussage korrekt protokolliert wurde.

Der Beschwerde war aus den oben dargelegten Erwägungen keine Folge zu geben. Die Behörde ist zu Recht davon ausgegangen, dass die Zustimmung der Beschwerdeführer zu den mit dem angefochtenen Bescheid bewilligten Baumaßnahmen zum Zeitpunkt der Bewilligung aufrecht vorlag. Soweit sich die Beschwerde auf andere Argumente, so insbesondere auf die Vorgeschichte der

gegenständlichen Bewilligung, die Frage, ob eine Baubewilligung oder eine Planwechselbewilligung zu erteilen gewesen wäre, ob die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung 2007 abgelaufen ist, ob die erteilte Bewilligung vom Antrag umfasst ist, ob die bewilligten Baumaßnahmen dem Ist-Zustand des Gebäudes entsprechen, bzw. ob die bewilligten Baumaßnahmen insbes. hinsichtlich Gebäudehöhe, Brandschutz, Statik, Bauphysik, etc. im Widerspruch zu den Bauvorschriften stehen, stützt, ist sie mangels Parteistellung der Beschwerdeführer in diesen Punkten unzulässig.

Wenn der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung darauf verwiesen hat, dass es den Beschwerdeführern unbenommen bleibe, ihre öffentlich-rechtlichen Einwendungen im Bauverfahren zu erheben, so setzt dies eine Verankerung von solchen Einwendungen zu Grunde liegenden subjektiv-öffentlichen Rechten in der BO voraus. Dieser Ausspruch ändert daher nichts daran, dass die Miteigentümer im gegenständlichen Baubewilligungs- bzw. Beschwerdeverfahren nur das Vorliegen oder Nichtvorliegen ihrer Zustimmung zu den verfahrensgegenständlichen Baumaßnahmen geltend machen können.

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 Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten, 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.