



# 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-111/077/12998/2020-11  
A. GmbH

Wien, 11.2.2021

Geschäftsabteilung: VGW-R

... Bezirk, B.-straße ONr. 1  
Gst.Nr. 2/4 in  
EZ 3 der Kat. Gem. C.

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Opperl über die Beschwerde der A. GmbH gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gruppe BB, vom 07.08.2020, Zl. MA37-BB/4-2015-5, mit welchem gemäß § 74 Abs. 1 Bauordnung für Wien (BO) das Erlöschen bzw. Unwirksamkeit der Baubewilligung festgestellt wurde,

zu Recht e r k a n n t :

- I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG wird der Beschwerde stattgegeben und der beschwerdegegenständliche Bescheid behoben.
- II. Die ordentliche Revision ist zulässig.

### E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Die Behörde hat mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid gemäß § 74 Abs. 1 Bauordnung für Wien festgestellt, dass die Anzeige des Baubeginns mit 2.12.2019 zur Baubewilligung MA 37-BB/4-2015-1 nicht zur Kenntnis genommen wird, da faktisch kein Baubeginn gesetzt wurde und somit die Baubewilligung des

Bescheides vom 18.12.2015, MA 37-BB/4-2015-1, erloschen bzw. rechtsunwirksam ist. Dagegen hat die Beschwerdeführerin rechtzeitig Beschwerde erhoben. Es wurde am 8.2.2021 eine mündliche Verhandlung durchgeführt.

Folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt wurde festgestellt:

Der Bescheid vom 18.12.2015, MA 37-BB/4-2015-1, ist mit 22.2.2016 in Rechtskraft erwachsen. Er umfasst im Wesentlichen die Neuerrichtung eines Bürohochhauses samt Tiefgarage auf dem Bauplatz Wien, B.-straße 1.

Auf diesem Bauplatz befindet sich bereits ein Bürohochhaus, welches leer steht, baufällig ist und zum Zwecke der Errichtung des neuen Bürohochhauses abgebrochen werden muss. Vor dem Abbruch des bestehenden Bürohochhauses mussten Kontaminationen beseitigt werden, was mit November 2020 abgeschlossen werden konnte. Mit dem Abbruch des bestehenden Bürohochhauses wurde noch nicht begonnen.

Die derzeitige Bauherrin und Liegenschaftseigentümerin, die zugleich Beschwerdeführerin ist, hat die Liegenschaft Ende des Jahres 2018 indirekt erworben, indem sie die Gesellschaftsanteile der früheren Liegenschaftseigentümerin und Bauwerberin erworben hat.

Gemäß § 74 Abs. 1 Bauordnung für Wien werden Baubewilligungen gemäß § 70 unwirksam, wenn nicht binnen 4 Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung mit der Bauführung begonnen wird. Im Hinblick auf das für die Beschwerdeführerin damit absehbare Unwirksamwerden der Baubewilligung hat die Beschwerdeführerin bewusst nach einer Möglichkeit gesucht, bereits vor Abbruch des bestehenden Bürohochhauses mit der Bauführung zu beginnen, um das Unwirksamwerden der Baubewilligung auf diese Weise zu vermeiden.

Die Beschwerdeführerin hat den Baubeginn mit 2.12.2019 angezeigt. Die von der Beschwerdeführerin ausgeführten Baumaßnahmen stellen sich wie folgt dar:

I. Das bestehende Bürohochhaus wurde mit Bescheid vom 12.3.1971, MA 35-BB/5/71, bewilligt. Es weist südlich des Bürohochhauses an der Bauplatzgrenze Abstellplätze für KFZ aus. Diese sind asphaltiert.

Die Beschwerdeführerin hat die im westlichen Teil dieser Südfront bestehenden, asphaltierten Abstellplätze entfernt und durch Abstellplätze mit Rasengittersteinen ersetzt, welche zusätzlich eine Versickerungsfunktion erfüllen sollen.

Strittig ist, ob mit dieser Baumaßnahme lediglich die bereits mit Bescheid vom 12.3.1971, MA 35-BB/5/71, bewilligten Abstellplätze saniert und insoweit der mit Bescheid vom 12.3.1971, MA 35-BB/5/71, bewilligte Altbestand aufrechterhalten wird oder mit der Ausführung des mit Bescheid vom 18.12.2015, MA 37-BB/4-2015-1, bewilligten Bauvorhabens begonnen wurde. Dabei ist die Lage der alten und der neuen Abstellplätze jeweils ident.

Dazu ist zunächst festzustellen, dass die Bauwerberin in den mit Bescheid vom 18.12.2015, MA 37-BB/4-2015-1, genehmigten Einreichplänen die in Rede stehenden Abstellplätze nicht farblich als Neuerrichtung ausgewiesen hat. Die Behörde hat daraus im gegenständlichen Verfahren geschlossen, dass es sich bei den in Rede stehenden Stellplätzen um Altbestand handle.

Allerdings steht diese Ansicht der Behörde mit dem Bescheid vom 18.12.2015, MA 37-BB/4-2015-1, insoweit in Widerspruch, als die Behörde im Spruch dieses Bescheides ausdrücklich angeführt hat: „Im Übrigen werden im Außenbereich des Gebäudes 28 Pkw Stellplätze geschaffen.“ Unter diesen 28 Pkw-Stellplätzen befinden sich auch die Stellplätze, welche die Beschwerdeführerin nunmehr geschaffen hat, um damit einen Baubeginn zu setzen.

Ein weiterer Widerspruch mit dieser Ansicht der Behörde besteht darin, dass das geplante neue Bürohochhaus zahlreiche Elemente wie beispielsweise die im 1. Kellergeschoss vorgesehenen Pkw-Stellplätze vorsieht, welche ebenfalls nicht farblich dargestellt sind und offenbar auch nach Ansicht der Behörde keinen Altbestand darstellen.

II. An der südöstlichen Ecke des Bauplatzes ist ein Lüftungsschacht vorgesehen. Dieser ist im Plan EI 04 betreffend das Erdgeschoss ebenfalls grau dargestellt.

Auch im Plan EI 03 betreffend das Kellergeschoss erfolgt die Darstellung dieses Lüftungsschachtes grau, wobei sich der Lüftungsschacht jedoch im Kellergeschoss innerhalb der als Neuerrichtung grün ausgewiesenen Stahlbetonwand, die das Kellergeschoss als Außenwand eingrenzt, befindet. Unbeschadet der Darstellung des Lüftungsschachtes in Grau handelt es sich dabei unstrittig und eindeutig um eine Neuerrichtung.

Die Beschwerdeführerin hat im Erdgeschoss einen Lüftungsschacht errichtet. Laut genehmigtem Bauplan befindet sich der Lüftungsschacht in jeweils einem Meter Abstand von der südlichen Grundgrenze und von der östlichen Grundgrenze. Die Schachtinnenmaße sind mit 3,20 m mal 1,75 m vorgesehen.

Strittig ist die Lage des ausgeführten Lüftungsschachtes. Die Behörde hat die Lage des ausgeführten Lüftungsschachtes von der im Süden angrenzenden Mauer und von dem im Westen angrenzenden Zaun aus bemessen und ist dabei davon ausgegangen, dass die Mauer auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin liegt und die Grundstücksgrenze etwas außerhalb dieser Mauer verläuft, und dass der Zaun im Westen der Grundstücksgrenze entspricht. Diese Ausgangslage hat die Behörde dem Einreichplan entnommen. Dabei ist die Behörde zu dem Ergebnis gekommen, dass der Lüftungsschacht tiefer im Bauplatzinneren liegt, weil der Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze 1,45 m statt 1,00 Meter und der Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze 1,25 Meter statt 1,00 Meter betragen würde. Darüber hinaus hat die Behörde die Schachtinnenmaße mit 3,02 mal 1,70 Meter vermessen, was etwas kleiner ist als die im Plan vorgesehenen 3,20 mal 1,75 Meter.

Die Beschwerdeführerin hat den Lüftungsschacht durch einen Geometer vermessen lassen. Bei dieser Vermessung wurde davon ausgegangen, dass die beiden Grundstücksgrenzen im Süden und im Osten des Bauplatzes in natura nicht unmittelbar exakt festgestellt werden können, weil die Lage der Mauer und des Zaunes zur Grundstücksgrenze jeweils unsicher sind. Stattdessen ist der Geometer von einem gesicherten Fixpunkt ausgegangen, der im Südwesten an den Bauplatz angrenzt, und hat von dort aus vermessen. Ergebnis dieser Vermessung war, dass die Lage des Lüftungsschachtes weitestgehend mit der Lage im Bauplan

übereinstimmt. Allerdings sind die Schachtinnenmaße etwas kleiner als im Bauplan.

Das Verwaltungsgericht ist davon ausgegangen, dass die Schachtinnenmaße mit 3,02 mal 1,70 Meter etwas kleiner sind als die in der Baubewilligung ausgewiesenen Schachtinnenmaße von 3,20 mal 1,75 Meter. Hingegen konnte die von der Behörde vermessene Vergrößerung der Abstände zur südlichen und zur östlichen Grundstücksgrenze von jeweils 1,00 Meter auf 1,45 Meter (südliche Grundstücksgrenze) bzw. 1,25 Meter (westliche Grundstücksgrenze) nicht als erwiesen festgestellt werden, weil die Behörde insoweit jeweils nicht von der Grundstücksgrenze weg vermessen hat und die Lage der Mauer im Süden bzw. des Zaunes im Osten jeweils keine geeignete Grundlage für eine sachkundige Vermessung darstellen. Es war insoweit der von der Beschwerdeführerin mittels Vermessung durch einen Geometer glaubhaft gemachten Lage des Lüftungsschachtes zu folgen. Die im Plan dargestellte Lage der Mauer im Süden sowie die Lage des Zaunes im Westen sind insoweit jeweils nicht verbindlich, als sie im Plan als Bestand ausgewiesen sind und sich dieser Bestand als richtig oder als falsch erweisen kann. Rechtlich verbindlich ist der vorgesehene Abstand des Lüftungsschachtes zu der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze und nicht der Abstand des Lüftungsschachtes zur Mauer bzw. zum Zaun.

#### Das Verwaltungsgericht hat erwogen:

Gemäß § 74 Abs. 1 BauO für Wien werden Baubewilligungen gemäß § 70 unwirksam, wenn nicht binnen vier Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung mit der Bauführung begonnen wird.

Die Beschwerdeführerin sah sich mit der praktischen Schwierigkeit konfrontiert, dass sie mit der eigentlichen Errichtung des Bürohochhauses nicht beginnen konnte, weil sie das an dessen Stelle bestehende Bürohochhaus noch nicht abreißen konnte, zumal zuvor noch Kontaminationen bzw. Schadstoffe beseitigt werden mussten, was wesentliche Zeit in Anspruch nahm.

Die Beschwerdeführerin hat daher gezielt nach Möglichkeiten gesucht, um mit der Bauführung zu beginnen und damit ein Unwirksamwerden der Baubewilligung vorerst zu vermeiden.

Als Möglichkeiten, trotz Bestehens des abzureißenden Bürohochhauses bereits mit der Bauführung zu beginnen, hat die Beschwerdeführerin die Möglichkeiten gefunden, den gegenständlichen Lüftungsschacht und die gegenständlichen KFZ-Abstellplätze als Teile des Bauvorhabens auszuführen. Die Ausführung dieser vergleichsweise peripheren Teile des Bauvorhabens war deswegen möglich, weil es sich dabei um solche Teile des Bauvorhabens handelt, deren Ausführung den vorherigen Abbruch des bestehenden Bürohochhauses nicht voraussetzt.

Die Beschwerdeführerin hat diese Baumaßnahmen offenbar bewusst mit dem juristischen Kalkül gesetzt, der Rechtsprechung des VwGH zum Vorliegen eines tatsächlichen Baubeginns zu genügen. So wären der Beginn des Abbruches des Altbestandes, ein Planieren des Bauplatzes oder sonstige Vorbereitungshandlungen, die keine von der Baubewilligung gedeckte Maßnahme darstellen, nach der Rechtsprechung des VwGH für das Vorliegen eines Beginns der Bauführung nicht ausreichend (vgl. VwGH 17.4.2012, 2009/05/0313). Hingegen kommt es auf das Größenverhältnis der durchgeführten Arbeiten zum geplanten Bauvorhaben nicht an (VwGH 17.4.2012, 2009/05/0313). Dies geht insbesondere aus den Angaben des Zeugen in der mündlichen Verhandlung hervor, die bereits vorhandene Baubewilligung sei Teil des Kaufpreises (dh. des Preises für den erfolgten Unternehmenskauf) gewesen, man habe somit für die vorhandene Baubewilligung bezahlt und man habe diese deshalb nicht verfallen lassen wollen. Der Zweck der durchgeführten Baumaßnahmen lag somit nicht darin, bereits zügig ohne wesentliche Unterbrechung das Bauvorhaben auszuführen, sondern darin, vor dem für die hauptsächliche Bauführung erforderlichen Abbruch des bestehenden Bürohochhauses einen rechtlichen Tatbestand zu setzen, der als Baubeginn gewertet werden müsse und damit das Erlöschen der Baubewilligung abwende.

Aus der zit. Judikatur folgt nach Einschätzung des Verwaltungsgerichtes, dass es für einen Beginn der Bauführung ausreicht, wenn der Inhaber der Baubewilligung periphere Teile des Bauvorhabens ausführt. Ob eine solche Ausführung von

peripheren Teilen des Bauvorhabens vor Abbruch des Altbestandes und vor Ausheben der Baugrube wirtschaftlich ist, ist, wie die Beschwerdeführerin zutreffend ausgeführt hat, nicht zu prüfen. Der Beginn der Bauführung liegt nach dem insoweit nicht differenzierenden Gesetzesinhalt auch dann vor, wenn der Inhaber der Baubewilligung in einer in bautechnischer Hinsicht wenig zweckmäßigen Weise vorgehen sollte, indem er etwa periphere Bauteile herstellt, die er nachfolgend während der Abbruch- und Grabungsarbeiten gegebenenfalls mit zusätzlichem Aufwand sichern muss. Nach dem insoweit eindeutigen Wortlaut des § 74 Abs. 1 BauO für Wien genügt es, wenn der Bewilligungsinhaber rechtzeitig mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnt, mögen die dabei gesetzten Baumaßnahmen von ihrer Reihenfolge her in bautechnischer Hinsicht zweckmäßig oder unzweckmäßig sein.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass unterhalb der durch die Beschwerdeführerin hergestellten KFZ-Abstellplätze keine Kellergeschosse vorgesehen sind und die hergestellten KFZ-Abstellplätze somit nicht in erkennbarer Weise von einer künftigen Aushebung der Baugrube für die Herstellung der Kellergeschosse betroffen sind. Darüber hinaus ist nicht erkennbar, dass diese KFZ-Abstellplätze für die künftige Bauführung hinderlich wären, zumal KFZ-Abstellplätze befestigte Flächen darstellen und als solche im Zuge der künftigen Bauführung daher nicht etwa „weggeräumt“ werden müssten. Insoweit problematischer kann sich allenfalls der hergestellte Lüftungsschacht erweisen, da unter diesem die beiden Kellergeschosse vorgesehen sind und damit der bereits hergestellte Lüftungsschacht im Zuge der nachfolgend erforderlichen Aushebung der Baugrube bautechnisch problematisch sein mag.

Das Verwaltungsgericht geht jedoch davon aus, dass es für die Frage des Vorliegens eines Baubeginns nicht darauf ankommt, ob die als Baubeginn gesetzten Maßnahmen in bautechnischer Hinsicht zweckmäßig sind. Eine solche Prüfung der bautechnischen Zweckmäßigkeit ist nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes in § 74 Abs. 1 BauO für Wien sowie in der zu dieser Bestimmung ergangenen Rechtsprechung des VwGH nicht gedeckt. Daher hat eine solche Prüfung der bautechnischen Zweckmäßigkeit zu unterbleiben. Folglich kommt die erfolgte Herstellung des Lüftungsschachtes auch dann als Baubeginn in Betracht, wenn die bereits erfolgte Herstellung wegen des anschließenden

Erfordernisses, an dieser Stelle die Baugrube auszuheben, in bautechnischer Hinsicht unzweckmäßig sein mag.

Wenn die Behörde daher davon ausgegangen ist, dass der Baubeginn nicht glaubwürdig sei, ist ihr entgegen zu halten, dass sie damit im Ergebnis gerade die im vorangegangenen Absatz abgelehnte Prüfung der bautechnischen Zweckmäßigkeit der ausgeführten Baumaßnahme durchgeführt hat. Eine solche Prüfung der bautechnischen Zweckmäßigkeit der als Baubeginn gesetzten Maßnahmen kann jedoch nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes auch nicht über den Umweg durchgeführt werden, dass Baumaßnahmen, wenn sie von der Behörde als in bautechnischer Hinsicht unzweckmäßig angesehen werden, aus dieser Erwägung heraus als nicht glaubwürdig gewertet werden. Das Vorbringen der Behörde, die Herstellung des Lüftungsschachtes sei als Baubeginn „nicht glaubwürdig“, geht insoweit ins Leere. Hinsichtlich der hergestellten KFZ-Abstellplätze ist darüber hinaus nicht einmal eine solche bautechnische Unzweckmäßigkeit, die allenfalls als Grundlage für eine Wertung als „nicht glaubwürdig“ in Betracht gezogen werden könnte, ersichtlich.

Nach Einschätzung des Verwaltungsgerichtes reicht dabei als Baubeginn bereits die Herstellung der in den Einreichplänen ausgewiesenen Neuherstellung von KFZ-Abstellplätzen. Der fehlenden farblichen Ausweisung dieser KFZ-Abstellplätze als Neuerrichtung kommt für den Anlassfall insoweit keine entscheidungswesentliche Bedeutung zu, als die Behörde einerseits im Anlassfall generell nicht eingefordert hat, dass Neuerrichtungen jeweils farblich auszuweisen sind, sondern auch nicht farblich ausgewiesene Teile des Bauvorhabens wie z.B. die KFZ-Abstellplätze im ersten Kellergeschoss als Neuerrichtung gewertet hat. Vor allem aber hat die Behörde im Spruch des Bescheides durch den Satz *„Im Übrigen werden im Außenbereich des Gebäudes 28 PKW Stellplätze geschaffen“* in der Rechtskraft fähiger und rechtskräftiger Weise klargestellt, dass die gegenständlichen Stellplätze mit Rasengittersteinen und Versickerungsfläche Neuerrichtung und nicht Altbestand sind.

Die Bauführung wurde insoweit bereits mit dem Herstellen der KFZ-Stellplätze begonnen.

Betreffend die Herstellung des Lüftungsschachtes argumentiert die Baubehörde, dass die Beschwerdeführerin insoweit ein aliud hergestellt habe. Dieser Argumentation ist nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes aus folgenden Gründen nicht zu folgen:

Das von der Behörde als Stütze für ihre Rechtsansicht angeführte Erkenntnis VwGH 15.5.2012, 2011/05/0073, betrifft den Fall, dass ein Bauwerber anstatt des bewilligten Neubaus einer Kleingartenhütte in Niederösterreich ein deutlich größeres Gebäude errichtet hat. Es hat sich somit im Fall VwGH 15.5.2012, 2011/05/0073, um ein bereits fertiggestelltes Gebäude gehandelt, welches im Vergleich zum bewilligten Gebäude ein aliud war.

Diese Judikatur ist nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes auf den Beginn einer Bauausführung nicht übertragbar. Wie der in der mündlichen Verhandlung einvernommene Zeuge schlüssig, nachvollziehbar und glaubwürdig dargelegt hat, kommt es im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben nahezu regelmäßig zu kleineren oder sogar größeren Abweichungen vom Plan, die im Zuge der weiteren Bauführung auf die eine oder andere Weise saniert werden müssen. Eine solche Sanierung kann insbesondere darin bestehen, dass die Planabweichung beseitigt werden muss, indem die Ausführung korrigiert wird, oder aber die Übereinstimmung der Ausführung in natura mit dem Plan durch einen Planwechsel im Zuge der Fertigstellungsanzeige hergestellt wird.

Würde man die Rechtsansicht der Behörde als allgemeinen Grundsatz auf alle Bauvorhaben übertragen, so würde dies bedeuten, dass die bestehende Baupraxis, wonach es zu Abweichungen der Bauausführung von den genehmigten Plänen kommen kann, nicht aufrechterhalten werden könnte, weil aus Planabweichungen allgemein die Herstellung eines aliuds und damit das Erlöschen der Baubewilligung mangels Baubeginns folgen würde. Selbst wenn man daher zu dem Ergebnis gelangen sollte, dass die von der Beschwerdeführerin gesetzten Baumaßnahmen für das Vorliegen eines Baubeginns im Sinne des § 74 Abs. 1 BauO für Wien nicht ausreichen sollten, kann etwaigen Planabweichungen bei den als Baubeginn gesetzten baulichen Maßnahmen daher nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes nicht das Gewicht eines entscheidenden Argumentes beigemessen werden. Die

Argumentation, wegen des Vorliegens von Planabweichungen würde ein aliud zu einem gesetzten Baubeginn vorliegen, geht insoweit ins Leere.

Dazu kommt, dass die Abweichung lediglich in einer Verkleinerung des Lüftungsschachtes und nicht etwa – im Gegensatz zu dem Fall, der dem Erkenntnis VwGH 15.5.2012, 2011/05/0073 zu Grunde gelegen ist – in einer Vergrößerung besteht. Auch werden die vorgesehenen Abstände zu der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze allenfalls vergrößert, keinesfalls hingegen verkürzt. Selbst wenn man grundsätzlich der Ansicht sein sollte, dass Planabweichungen bei Baubeginn zu einem aliud führen und damit einem rechtswirksamen Baubeginn im Sinne des § 74 Abs. 1 BauO für Wien entgegenstehen sollten, kann dies auf den Fall nicht zutreffen, dass ein vorgesehener Lüftungsschacht – wie im Anlassfall – um einige Zentimeter kleiner als bewilligt und möglicher Weise unter Einhaltung eines um einige Zentimeter vergrößerten Abstandes zu den Grenzen des Bauplatzes ausgeführt wird. Insoweit hat die Beschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung zutreffend auf das Erkenntnis VwGH 29.4.2015, 2013/05/0025, verwiesen.

Allerdings hat der VwGH im Erkenntnis VwGH 31.1.1979, Slg 9754/A, die Herstellung eines kleinen Teils des Fundamentes nur unter der Voraussetzung als Baubeginn anerkannt, dass nicht von vornherein feststehen darf, dass eine Fortsetzung der Arbeiten in absehbarer Zeit gar nicht möglich ist. Gegenständlich ist eine nennenswerte Fortsetzung der Arbeiten in absehbarer Zeit insoweit nicht möglich, als mit dem Abbruch des bestehenden Bürohochhauses noch nicht einmal begonnen wurde und die Baumaßnahmen, die vor dem Abbruch des bestehenden Bürohochhauses ausgeführt werden können, im Hinblick auf die Tatsache, dass das neue Bürohochhaus an der Stelle des abzubrechenden Bürohochhauses errichtet werden soll, auf die Herstellung einiger weniger peripherer Teile des Neubaus wie der bereits errichteten KFZ-Abstellplätze und des Lüftungsschachtes beschränkt sind. Eine Fortsetzung der Bauführung wäre insoweit bis zum erfolgten Abbruch des bestehenden Bürohochhauses mit einzelnen weiteren peripheren Bauteilen beschränkt, wie z.B. einer etwaigen Herstellung des am nordöstlichen Grundstücksende befindlichen Abluftschachtes oder anderer peripherer Teile des Bauvorhabens.

Eine Unmöglichkeit, die Bauführung unmittelbar fortzusetzen, indem zunächst weitere periphere Teile des Bauvorhabens ausgewählt und ausgeführt werden, kann jedoch nicht festgestellt werden.

Das Verwaltungsgericht geht jedoch auch davon aus, dass der Anlassfall einen Grenzfall darstellt, der vergleichsweise nahe an einer Umgehung des § 74 Abs. 1 BauO für Wien liegt, zumal die ausgeführten Bauteile – Lüftungsschacht und KFZ-Stellplätze – lediglich untergeordnete Teile des Bauvorhabens darstellen und gezielt ausgewählt wurden, um trotz weitgehender Unmöglichkeit, vor Abbruch des Altbestandes mit dem Neubau beginnen zu können, doch noch einen Baubeginn zu setzen. Der offenkundige Zweck der ausgeführten Arbeiten lag dabei nicht darin, tatsächlich bereits das neue Bürohochhaus zu errichten, sondern darin, das drohende Unwirksamwerden der bestehenden Baubewilligung durch einen beinahe „konstruierten“ Baubeginn abzuwenden.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die ordentliche Revision war zuzulassen, weil sich das Erkenntnis nicht auf der Grundlage einer durch bestehende höchstgerichtliche Judikatur bereits eindeutig gesicherter Rechtslage bewegt und nach der Rechtslage sowohl die Rechtsansicht der Beschwerdeführerin als auch die Rechtsansicht der Behörde argumentier- und vertretbar erscheint. Nach Einschätzung des Verwaltungsgerichtes hatte die Argumentation der Beschwerdeführerin jedoch im vorliegenden Grenzfall die vergleichsweise besseren Argumente für sich.

### B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer ordentlichen 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 ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die

Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten.

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

Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr (ihm) noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können 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.