

TE Vwgh Erkenntnis 2012/4/17 2009/05/0313

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 17.04.2012

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §56;
BauO Wr §74 Abs1;
BauRallg;
VwRallg;
1. AVG § 56 heute
2. AVG § 56 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
3. AVG § 56 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und den Hofrat Dr. Enzenhofer sowie die Hofrätin Dr. Pollak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde der I GmbH in Wien, vertreten durch Dr. Bertram Broesigke und Dr. Wolfgang Broesigke, Rechtsanwälte in 1060 Wien, Gumpendorfer Straße 14, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 22. September 2009, Zl. BOB - 80/09, betreffend Feststellung der Unwirksamkeit einer Baubewilligung nach § 74 Abs. 1 Bauordnung für Wien, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und den Hofrat Dr. Enzenhofer sowie die Hofrätin Dr. Pollak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde der I GmbH in Wien, vertreten durch Dr. Bertram Broesigke und Dr. Wolfgang Broesigke, Rechtsanwälte in 1060 Wien, Gumpendorfer Straße 14, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 22. September 2009, Zl. BOB - 80/09, betreffend Feststellung der Unwirksamkeit einer Baubewilligung nach Paragraph 74, Absatz eins, Bauordnung für Wien, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die beschwerdeführende Partei hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

I.römisch eins.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien (Magistratsabteilung 37, im Folgenden: MA 37) vom 20. Jänner 2004 wurde der beschwerdeführenden Partei nach Maßgabe der mit einem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne gemäß § 70 Bauordnung für Wien (BO) iVm § 68 Abs. 1, 5 und 7 sowie § 69 Abs. 8 leg. cit. die Bewilligung erteilt, auf der näher bezeichneten Liegenschaft in Wien, Sgasse, nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen: Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien (Magistratsabteilung 37, im Folgenden: MA 37) vom 20. Jänner 2004 wurde der beschwerdeführenden Partei nach Maßgabe der mit einem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne gemäß Paragraph 70, Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit Paragraph 68, Absatz eins, 5 und 7 sowie Paragraph 69, Absatz 8, leg. cit. die Bewilligung erteilt, auf der näher bezeichneten Liegenschaft in Wien, Sgasse, nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

"Das Dachgeschoss soll nach teilweiser Fundamentverstärkung in zwei Ebenen zur Schaffung von 3 Wohnungen ausgebaut werden, wobei die Dachflächen gassen- und hofseitig auf 45 Grad Grad angesteilt werden sollen.

An den Gassenfronten sollen Dachflächenfenster eingebaut und im Bereich Sgasse Ecke Agasse ein gaubenartiger Eckturm im Dachgeschoss errichtet werden.

Hofseitig sollten Dachterrassen und Gauben hergestellt werden.

Die hierfür erforderlichen Einlagerungsräume sollen im Kellergeschoss bereitgestellt und die Waschküche mit einer maschinellen Wasch- und Trockeneinrichtung ausgestattet werden.

Der bestehende Aufzugsschacht in der Stiegenhausspindel soll nunmehr bis das 1. Dachgeschoss höhergeführt und im Kellergeschoss ein Triebwerksraum errichtet werden.

Im Erdgeschoss sollen die Wohnungen (...) zusammengelegt werden.

Im Kellergeschoss soll die Wohnung Tür Nr. 1 zur Gänze aufgelassen und für Lagerzwecke umgewidmet werden."

U.a. wurde mit diesem Bescheid vorgeschrieben, dass (Punkt 4.) der Bauführer gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Außenstelle der MA 37 und weiter dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten anzuzeigen habe, (Punkt 5.) der Bauwerber durch den Prüfenieur Beschauten gemäß § 127 Abs. 3 lit. b BO und die Rohschau gemäß § 127 Abs. 3 lit. c BO zur Überprüfung der Bauausführung vornehmen zu lassen habe, wobei auf die übrigen Beschauten verzichtet werde, (Punkt 12.) die Bauausführung so abzustimmen sei, dass die Beheizbarkeit der benützten Aufenthaltsräume während der Heizperiode gewährleistet werde, und (Punkt 14.) der Bauführer sich vor Beginn der Bauarbeiten davon zu überzeugen habe, dass innerhalb der in statischer Hinsicht in Betracht kommenden Gebäudeteile die Verschließungen erhalten seien und sich alle zur Lastableitung dienenden vorhandenen Bauteile (Mauerpfeiler, Stützen, Kellermauern, Fundamente usw.) in konsensgemäßem, technisch einwandfreiem Zustand befänden. U.a. wurde mit diesem Bescheid vorgeschrieben, dass (Punkt 4.) der Bauführer gemäß Paragraph 124, Absatz 2, BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Außenstelle der MA 37 und weiter dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten anzuzeigen habe, (Punkt 5.) der Bauwerber durch den Prüfenieur Beschauten gemäß Paragraph 127, Absatz 3, Litera b, BO und die Rohschau gemäß Paragraph 127, Absatz 3, Litera c, BO zur Überprüfung der Bauausführung vornehmen zu lassen habe, wobei auf die übrigen Beschauten verzichtet werde, (Punkt 12.) die Bauausführung so abzustimmen sei, dass die Beheizbarkeit der benützten Aufenthaltsräume während der Heizperiode gewährleistet werde, und (Punkt 14.) der Bauführer sich vor Beginn der Bauarbeiten davon zu überzeugen

habe, dass innerhalb der in statischer Hinsicht in Betracht kommenden Gebäudeteile die Verschleißungen erhalten seien und sich alle zur Lastableitung dienenden vorhandenen Bauteile (Mauerpfeiler, Stützen, Kellermauern, Fundamente usw.) in konsensgemäßem, technisch einwandfreiem Zustand befänden.

Dieser Bescheid ist im Februar 2004 in Rechtskraft erwachsen.

Mit E-Mail vom 30. Jänner 2008 erstattete die von der beschwerdeführenden Partei beauftragte Planverfasserin A. an die MA 37 die Anzeige des Baubeginnes am selben Tag.

Mit Schreiben vom 11. Februar 2008 hielt die MA 37 der beschwerdeführenden Partei und A. vor, dass, wie eine Überprüfung an diesem Tag ergeben habe, mit dem Bau tatsächlich nicht begonnen worden sei.

Daraufhin gab das Architekturbüro G. mit E-Mail vom 19. Februar 2008 der MA 37 bekannt, dass gemäß der gutachterlichen Stellungnahme des Prüfenieurs Dipl. Ing. L. vom 12. Februar 2008 die Baumaßnahmen bis zur Klärung der offenen statischen Fragen einzustellen seien; die Tragfähigkeit der Decken seien hinsichtlich der Querschnittsannahmen zu den bestehenden Dippelbäumen im Hinblick auf die neuen Aufbauten und Nutzlasten zu überprüfen. Weiters teilte G. in dieser E-Mail unter Bezugnahme auf den Baubescheid vom 20. Jänner 2004 und § 127 Abs. 3 lit. b BO die Beschau jener Bauteile, die nach deren Fertigstellung nicht mehr möglich sei, und zwar zur Überprüfung der vorhandenen Dippelbaumquerschnitte in Bezug zur vorstatischen Berechnung und zur Überprüfung der vorhandenen Auflagertiefen im Bereich der Mittelmauer sowie von allfälligen Holzschäden, mit. Daraufhin gab das Architekturbüro G. mit E-Mail vom 19. Februar 2008 der MA 37 bekannt, dass gemäß der gutachterlichen Stellungnahme des Prüfenieurs Dipl. Ing. L. vom 12. Februar 2008 die Baumaßnahmen bis zur Klärung der offenen statischen Fragen einzustellen seien; die Tragfähigkeit der Decken seien hinsichtlich der Querschnittsannahmen zu den bestehenden Dippelbäumen im Hinblick auf die neuen Aufbauten und Nutzlasten zu überprüfen. Weiters teilte G. in dieser E-Mail unter Bezugnahme auf den Baubescheid vom 20. Jänner 2004 und Paragraph 127, Absatz 3, Litera b, BO die Beschau jener Bauteile, die nach deren Fertigstellung nicht mehr möglich sei, und zwar zur Überprüfung der vorhandenen Dippelbaumquerschnitte in Bezug zur vorstatischen Berechnung und zur Überprüfung der vorhandenen Auflagertiefen im Bereich der Mittelmauer sowie von allfälligen Holzschäden, mit.

Ferner erstattete G. an die MA 37 eine geänderte Baubeginnsanzeige, wonach am 12. Februar 2008 mit dem Bau begonnen worden sei.

Die MA 37 führte am 5. März 2008 eine Begehung des Objektes durch und stellte fest, dass lediglich Maßnahmen zur Überprüfung der Decke in Form von Probeöffnungen (Entfernung des Dachbodenpflasters an sieben abgegrenzten, ca. 2 m x 2 m großen Stellen und Freilegung der Dippelbäume) durchgeführt worden seien.

Auf den Vorhalt der MA 37 vom 13. März 2008, dass kein tatsächlicher Baubeginn vorliege, brachte die beschwerdeführende Partei mit Schriftsatz vom 26. März 2008 vor, dass diese Annahme nicht richtig sei, um Überprüfung ersucht werde und zum Beweis dafür, dass mit den Bauarbeiten sehr wohl angefangen worden sei und danach wegen einer Deckenprobe kurz habe unterbrochen werden müssen, die Vernehmung des Baumeisters C. sowie ihres Geschäftsführers beantragt werde; ferner beziehe sie sich auf ihren Architekten.

Am 4. April 2008 und 7. April 2008 führte die MA 37 an Ort und Stelle weitere Ermittlungen durch. Dabei nahm sie weder eine Bautätigkeit noch Baumaterialien bzw. Baumaschinen und keine Baustelleneinrichtung wahr.

Auf die Mitteilung der MA 37 vom 7. April 2008, dass die Probeöffnungen in der Dachbodendecke keinen Baubeginn darstellten und die Baubewilligung durch Zeitablauf unwirksam geworden sei, brachte die beschwerdeführende Partei mit Schreiben vom 15. April 2008 vor, dass die Bauausführung nicht anders als durch Öffnung der Decke habe begonnen werden können, weil auf Grund des Baubewilligungsbescheides vom 20. Jänner 2004 (Vorschreibungspunkt 5.) durch den Prüfenieur die Tragfähigkeit der Decken zu prüfen gewesen und auf Grund dessen gutachterlichen Feststellungen die Weiterarbeit nicht gestattet worden sei. So hätten die vorhandenen Dippelbäume (Querschnitte), wie die Öffnung gezeigt habe, nicht der Vorstatik entsprochen, weshalb die statischen Belange vor weiteren Baumaßnahmen zu klären gewesen seien und die Bauausführung vom Prüfenieur eingestellt worden sei. Um in Entsprechung des

Vorschreibungspunktes 12. des Baubewilligungsbescheides die Beheizbarkeit der benützten Aufenthaltsräume zu gewährleisten, könne der gesamte Deckenaufbau erst nach der Heizperiode entfernt werden. Dieser Sachverhalt könne nicht nur durch die bereits mit Schreiben vom 26. März 2008 beantragten Zeugen, sondern auch durch den Prüfenieur bestätigt werden, dessen Vernehmung ergänzend beantragt werde.

Mit Schreiben vom 18. Juni 2008 beantragte die beschwerdeführende Partei die Feststellung, dass die genannte Baubewilligung nicht durch Zeitablauf unwirksam geworden sei. Dazu brachte sie vor, dass sie die Bauarbeiten "rechtssicher und rechtskonform" weiterführen möchte und daher ein rechtliches Interesse an der genannten Feststellung habe.

Mit Bescheid der MA 37 vom 16. Dezember 2008 wurde der Feststellungsantrag der beschwerdeführenden Partei abgewiesen. Dies begründete die MA 37 unter Hinweis auf § 74 Abs. 1 BO im Wesentlichen damit, dass weder im Zeitpunkt der Baubeginnsanzeige am 30. Jänner 2008 noch im Zeitpunkt der nachträglichen Anzeige am 12. Februar 2008 mit der Bauführung tatsächlich begonnen worden und die Baubewilligung am 23. Februar 2008 in Rechtskraft erwachsen sei. Die Beurteilung der Dippelbäume des Altbestandes durch den Prüfenieur sei nicht als Beschau gemäß § 127 Abs. 3 lit. b BO zu beurteilen, sondern stelle eine Überprüfung eines bestehenden Bauteils dar, die, wie in Auflagenpunkt 14. des Baubewilligungsbescheides vorgeschrieben, vor Baubeginn vorzunehmen sei. Mit Bescheid der MA 37 vom 16. Dezember 2008 wurde der Feststellungsantrag der beschwerdeführenden Partei abgewiesen. Dies begründete die MA 37 unter Hinweis auf Paragraph 74, Absatz eins, BO im Wesentlichen damit, dass weder im Zeitpunkt der Baubeginnsanzeige am 30. Jänner 2008 noch im Zeitpunkt der nachträglichen Anzeige am 12. Februar 2008 mit der Bauführung tatsächlich begonnen worden und die Baubewilligung am 23. Februar 2008 in Rechtskraft erwachsen sei. Die Beurteilung der Dippelbäume des Altbestandes durch den Prüfenieur sei nicht als Beschau gemäß Paragraph 127, Absatz 3, Litera b, BO zu beurteilen, sondern stelle eine Überprüfung eines bestehenden Bauteils dar, die, wie in Auflagenpunkt 14. des Baubewilligungsbescheides vorgeschrieben, vor Baubeginn vorzunehmen sei.

Die beschwerdeführende Partei erhob dagegen die Berufung vom 29. Dezember 2008, in der sie u.a. ihren Antrag auf Vernehmung der von ihr für die Rechtzeitigkeit des Beginns der Bauarbeiten geführten Personen wiederholte und überdies zum Beweis für die erfolgten Baumaßnahmen einen Lokalaugenschein beantragte.

In weiterer Folge erging die Anfrage der belangten Behörde an die Bauführerin, ob - abgesehen von dem bereits vorgebrachten Öffnen der Decke - im relevanten Zeitraum mit sonstigen Bauführungen, z.B. im Keller bzw. im Erdgeschoss, begonnen worden sei (Aktenvermerk vom 4. März 2009), worauf G. mitteilte, dass "im relevanten Zeitraum bereits mit verschiedenen Bauführungen im Keller und in den einzelnen Geschossen des Hauses" begonnen worden sei (Aktenvermerk vom 12. März 2009).

Mit Schreiben vom 20. Mai 2009 brachte die beschwerdeführende Partei (u.a.) vor, dass im Keller massive Fundamentverstärkungen, und zwar im Bereich der nicht freizugänglichen Keller der Hausparteien und der ehemaligen Diskothek, erfolgt seien, die in der Baubewilligung vorgesehen seien. Es werde daher der Beweisantrag auf Durchführung eines Lokalaugenscheines aufrechterhalten.

Am 1. Juli 2009 führte die Baubehörde einen Ortsaugenschein im Keller des Hauses durch, an dem laut der diesbezüglichen Niederschrift (u.a.) der Prüfenieur und ein Vertreter der beschwerdeführenden Partei teilnahmen.

Die mit den Ermittlungen beauftragte MA 37 gab diesbezüglich die folgende Stellungnahme vom 6. Juli 2009 ab:

"Bei einem Ortsaugenschein konnte im Keller des o.a. Objektes entlang der Mittelmauer, die parallel zur Agasse verläuft, einseitig (straßenseitig) ein ca. 12,50 m langer, 0,60-0,70 m breiter sowie 1,60 m tiefer Arbeitsgraben vorgefunden werden, in welchem ein Schalsteinmauerwerk mit einer Stärke von 30 cm trocken verlegt wurde.

Zur diesbezüglichen Anfrage der (belangten Behörde), welche über die MA 37/9 der Fachgruppe Statik vorgelegt wurde, kann festgehalten werden, dass es sich dabei nicht um eine bewilligte Bauführung handelt.

Die bewilligte Fundamentverstärkung (s. Bescheid (...) vom 20. Jänner 2004) sieht eine Verbreiterung der Fundamente von dzt. 0,90 m auf 1,10 m Breite sowie eine Erhöhung der Einbindetiefe von dzt. 1,60 m auf 1,90 m unter fertiger Fußbodenoberkante im Kellergeschoss vor. Technisch richtig kann eine solche Fundamentverstärkung nur in kleinen Abschnitten erfolgen, da ansonsten die Standsicherheit beeinträchtigt wird und/oder es zu Setzungen des Bestandsmauerwerkes kommen kann.

Weiters ist festzustellen, dass die ausgeführte Konstruktion auch nicht als Fundamentverstärkung betrachtet werden kann. Das unfertige Schalsteinmauerwerk hat beim Ortsaugenschein keine kraftschlüssige Verbindung und somit keine mittragende Wirkung mit dem bestehenden Fundament gehabt. Vielmehr ist festzuhalten, dass auf Grund der Tiefe des Arbeitsgrabens (Grabensohle befand sich in selber Höhe wie Fundamentunterkante) sowie der Länge (gesamte Länge der Mittelmauer in diesem Bereich) die durchgeführten Arbeiten eine massive Beeinträchtigung der Standsicherheit hervorgerufen haben, welche unverzüglich Sicherungsmaßnahmen erforderlich machten (siehe entsprechender AV von 02. Juli 2009, (...)).

Die Aussage, dass diese Bautätigkeiten schon im Jänner 2008 durchgeführt wurden, kann nicht bestätigt werden. Vielmehr ist auf Grund der vorgefundenen Situation augenscheinlich anzunehmen, dass der Graben erst vor kurzem ausgehoben wurde und anschließend das Schalsteinmauerwerk trocken errichtet wurde."

Dem in dieser Stellungnahme genannten Amtsvermerk vom 2. Juli 2009 zufolge wurde im Hinblick darauf, dass auf Grund des genannten Arbeitsgrabens keine rechnerische Standsicherheit mehr gegeben war, dies als "Gefahr in Verzug" gewertet und durch den Prüfenieur Dipl. Ing. L. ein Betonmischwagen bestellt, der den Arbeitsgraben mit den darin befindlichen Schalsteinen mindestens 1,30 m hoch mit verdichtetem Beton verfüllte.

In ihrer weiteren Stellungnahme vom 10. Juli 2009 führte die MA 37 (u.a.) ergänzend aus, dass das im Abstand von 7 cm zur Mittelmauer in dieser Arbeitsgrube ohne Betonverfüllung trocken übereinander verlegte 30 cm breite Schalsteinmauerwerk keine Verbindung zur Mittelmauer bzw. zum Fundament gehabt habe und eine freistehende Wand neben der Mittelmauer dargestellt habe. Dies habe einen nicht durch die Baubewilligung gedeckten, vorschriftswidrigen Bau dargestellt. Durch die sofortigen Maßnahmen sei der Gefahrenzustand beseitigt und der ursprüngliche Erddruck wiederhergestellt worden. Laut Aussage des Prüfenieurs habe dieser von den Baumaßnahmen im Keller (ehemalige Diskothek) keine Informationen gehabt.

Mit Schreiben der belangten Behörde vom 16. Juli 2009 wurden beide Stellungnahmen vom 6. Juli 2009 und 10. Juli 2009 der beschwerdeführenden Partei zur Kenntnis gebracht und ihr Gelegenheit gegeben, dazu binnen zwei Wochen Stellung zu nehmen. Einem von der beschwerdeführenden Partei mit Schreiben vom 27. Juli 2009 gestellten Fristerstreckungsantrag wurde am 31. Juli 2009 telefonisch nicht stattgegeben.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid der belangten Behörde vom 22. September 2009 wurde die Berufung der beschwerdeführenden Partei als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass sein Spruch wie folgt zu lauten habe:

"Auf Antrag der (beschwerdeführende Partei) vom 18. Juni 2008 wird festgestellt, dass die Baubewilligung vom 20. Jänner 2004 (...) gemäß § 74 Abs. 1 (BO) seit 24. Februar 2008 unwirksam ist." "Auf Antrag der (beschwerdeführende Partei) vom 18. Juni 2008 wird festgestellt, dass die Baubewilligung vom 20. Jänner 2004 (...) gemäß Paragraph 74, Absatz eins, (BO) seit 24. Februar 2008 unwirksam ist."

Nach Darstellung des Verfahrensganges und der Ermittlungsergebnisse, so u.a. der oben angeführten Stellungnahmen der MA 37, führte die belangte Behörde aus, dass bloße Vorbereitungshandlungen für die Errichtung eines bewilligten Bauvorhabens noch keinen Beginn der Bauausführung darstellten. Bei den vom Amtssachverständigen im erstinstanzlichen Verfahren festgestellten, im Dachboden durchgeführten Maßnahmen (stellenweises abgegrenztes, nicht ganzflächiges Entfernen des Ziegelpflasters und der Beschüttung) handle es sich um Probeöffnungen. Die von Seiten des Architekten behauptete teilweise Wiederherstellung des ursprünglichen Deckenaufbaues aus Wärmeschutzgründen habe bei der Besichtigung nicht festgestellt werden können. Auch in den Wochen nach der zweiten Baubeginnsanzeige vom 12. Februar 2008 hätten vom Amtssachverständigen keine weiteren Arbeiten festgestellt werden können, woraus ersichtlich sei, dass es sich dabei nicht nur um eine kurze Unterbrechung der Arbeiten gehandelt

habe. Die von der beschwerdeführenden Partei angeführte Beurteilung der Dippelbäume des Altbestandes durch den Prüflingenieur stelle keine Beschau im Sinne des § 127 Abs. 3 lit. b BO dar. Ferner sei gemäß Auflagenpunkt 14. des Baubewilligungsbescheides eine Überprüfung bestehender Bauteile vor Baubeginn vorzunehmen. In diesem Bescheid sei im Übrigen eine Beschau gemäß § 127 Abs. 3 lit. a BO nicht vorgeschrieben worden. Nach den Ermittlungen des Amtssachverständigen seien vor Ort weder eine Baustelleneinrichtung noch Baumateriallagerungen vorhanden gewesen, und im Zuge der Erhebungen durch die MA 37 hätten keine Bauarbeiter angetroffen oder "aktive Bauarbeiten" festgestellt werden können. Die Baustelleneinrichtung im Bereich der Straße sei erst am 18. Juni 2008 bei der Magistratsabteilung 46 beantragt, mit Bescheid vom 7. Juli 2008 genehmigt, in der Folge hergestellt und letztlich entfernt worden. Nach Darstellung des Verfahrensganges und der Ermittlungsergebnisse, so u.a. der oben angeführten Stellungnahmen der MA 37, führte die belangte Behörde aus, dass bloße Vorbereitungshandlungen für die Errichtung eines bewilligten Bauvorhabens noch keinen Beginn der Bauausführung darstellten. Bei den vom Amtssachverständigen im erstinstanzlichen Verfahren festgestellten, im Dachboden durchgeführten Maßnahmen (stellenweises abgegrenztes, nicht ganzflächiges Entfernen des Ziegelpflasters und der Beschüttung) handle es sich um Probeöffnungen. Die von Seiten des Architekten behauptete teilweise Wiederherstellung des ursprünglichen Deckenaufbaues aus Wärmeschutzgründen habe bei der Besichtigung nicht festgestellt werden können. Auch in den Wochen nach der zweiten Baubeginnsanzeige vom 12. Februar 2008 hätten vom Amtssachverständigen keine weiteren Arbeiten festgestellt werden können, woraus ersichtlich sei, dass es sich dabei nicht nur um eine kurze Unterbrechung der Arbeiten gehandelt habe. Die von der beschwerdeführenden Partei angeführte Beurteilung der Dippelbäume des Altbestandes durch den Prüflingenieur stelle keine Beschau im Sinne des Paragraph 127, Absatz 3, Litera b, BO dar. Ferner sei gemäß Auflagenpunkt 14. des Baubewilligungsbescheides eine Überprüfung bestehender Bauteile vor Baubeginn vorzunehmen. In diesem Bescheid sei im Übrigen eine Beschau gemäß Paragraph 127, Absatz 3, Litera a, BO nicht vorgeschrieben worden. Nach den Ermittlungen des Amtssachverständigen seien vor Ort weder eine Baustelleneinrichtung noch Baumateriallagerungen vorhanden gewesen, und im Zuge der Erhebungen durch die MA 37 hätten keine Bauarbeiter angetroffen oder "aktive Bauarbeiten" festgestellt werden können. Die Baustelleneinrichtung im Bereich der Straße sei erst am 18. Juni 2008 bei der Magistratsabteilung 46 beantragt, mit Bescheid vom 7. Juli 2008 genehmigt, in der Folge hergestellt und letztlich entfernt worden.

Was die Behauptungen der beschwerdeführenden Partei hinsichtlich des Kellers des Hauses anlange, so seien die im verfahrensgegenständlichen Zeitraum im Keller durchgeführten Arbeiten, wie aus den Stellungnahmen des Amtssachverständigen der MA 37 vom 6. Juli 2009 und 10. Juli 2009 eindeutig hervorgehe, nicht Gegenstand der Bewilligten Bauvorhabens gerichteten bautechnischen Maßnahmen dar. Diesen gutachterlichen Stellungnahmen sei die beschwerdeführende Partei nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten.

Die zeugenschaftliche Vernehmung der in der Berufung angeführten Personen habe unterbleiben können. So beruhten die Feststellungen des Amtssachverständigen der MA 37 auf zahlreichen Erhebungen an Ort und Stelle, und er habe sich somit von der Sachlage, nämlich insbesondere vom Umstand, dass bis zur letzten Erhebung am 1. Juli 2009 keine der Baubewilligung vom 20. Jänner 2004 entsprechenden Bauführungen getätigt worden seien, selbst überzeugen können. Von einer zeugenschaftlichen Vernehmung sei keine weitere Klärung des Sachverhalts zu erwarten gewesen. Die Vornahme der von der beschwerdeführenden Partei konkret aufgezeigten und als "Baubeginn" gewerteten Maßnahmen werde vom bautechnischen Amtssachverständigen nicht in Abrede gestellt. Diese hätten jedoch nicht der unmittelbaren Verwirklichung des bewilligten Bauvorhabens gedient und somit keinen Baubeginn bewirkt, zumal diese Maßnahmen bloße Vorbereitungshandlungen (Probeöffnungen im Dachboden zwecks Überprüfung der Tragfähigkeit der Decken) darstellten bzw. von der gegenständlichen Baubewilligung nicht erfasst würden (beschriebene Arbeiten im Keller). Andere - über diese angegebenen Maßnahmen hinausgehende - konkrete Bautätigkeiten, die von den angeführten Zeugen hätten bestätigt werden sollen und können, seien von der beschwerdeführenden Partei nicht genannt worden und hätten auch durch den bautechnischen Amtssachverständigen nicht festgestellt werden können. Die bloße Anzeige eines "Baubeginns" könne einen solchen im Sinn des § 74 BO nicht bewirken, zumal auf den tatsächlichen Baubeginn abgestellt werde. Die zeugenschaftliche Vernehmung der in

der Berufung angeführten Personen habe unterbleiben können. So beruhten die Feststellungen des Amtssachverständigen der MA 37 auf zahlreichen Erhebungen an Ort und Stelle, und er habe sich somit von der Sachlage, nämlich insbesondere vom Umstand, dass bis zur letzten Erhebung am 1. Juli 2009 keine der Baubewilligung vom 20. Jänner 2004 entsprechenden Bauführungen getätigt worden seien, selbst überzeugen können. Von einer zeugenschaftlichen Vernehmung sei keine weitere Klärung des Sachverhalts zu erwarten gewesen. Die Vornahme der von der beschwerdeführende Partei konkret aufgezeigten und als "Baubeginn" gewerteten Maßnahmen werde vom bautechnischen Amtssachverständigen nicht in Abrede gestellt. Diese hätten jedoch nicht der unmittelbaren Verwirklichung des bewilligten Bauvorhabens gedient und somit keinen Baubeginn bewirkt, zumal diese Maßnahmen bloße Vorbereitungshandlungen (Probeöffnungen im Dachboden zwecks Überprüfung der Tragfähigkeit der Decken) darstellten bzw. von der gegenständlichen Baubewilligung nicht erfasst würden (beschriebene Arbeiten im Keller). Andere - über diese angegebenen Maßnahmen hinausgehende - konkrete Bautätigkeiten, die von den angeführten Zeugen hätten bestätigt werden sollen und können, seien von der beschwerdeführenden Partei nicht genannt worden und hätten auch durch den bautechnischen Amtssachverständigen nicht festgestellt werden können. Die bloße Anzeige eines "Baubeginns" könne einen solchen im Sinn des Paragraph 74, BO nicht bewirken, zumal auf den tatsächlichen Baubeginn abgestellt werde.

Da der Baubewilligungsbescheid am 23. Februar 2004 in Rechtskraft erwachsen sei und innerhalb des vierjährigen Zeitraumes gemäß § 74 Abs. 1 BO nicht mit der Ausführung des bewilligten Bauvorhabens begonnen worden sei, sei die Baubewilligung unwirksam geworden. Im Hinblick darauf sei der erstinstanzliche Bescheid zu bestätigen, wobei die vorgenommene Änderung dessen Spruches nur der Konkretisierung diene. Da der Baubewilligungsbescheid am 23. Februar 2004 in Rechtskraft erwachsen sei und innerhalb des vierjährigen Zeitraumes gemäß Paragraph 74, Absatz eins, BO nicht mit der Ausführung des bewilligten Bauvorhabens begonnen worden sei, sei die Baubewilligung unwirksam geworden. Im Hinblick darauf sei der erstinstanzliche Bescheid zu bestätigen, wobei die vorgenommene Änderung dessen Spruches nur der Konkretisierung diene.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

II. römisch zwei.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat erwogen: Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß Paragraph 12, Absatz eins, Ziffer 2, VwGG gebildeten Senat erwogen:

Gemäß § 74 Abs. 1 (erster Satz) BO werden Baubewilligungen gemäß § 70 leg. cit. unwirksam, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage ihrer Rechtskraft gerechnet, mit der Bauführung begonnen wird. Gemäß Paragraph 74, Absatz eins, (erster Satz) BO werden Baubewilligungen gemäß Paragraph 70, leg. cit. unwirksam, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage ihrer Rechtskraft gerechnet, mit der Bauführung begonnen wird.

Gemäß § 124 Abs. 2 leg. cit. hat der Bauführer den Zeitpunkt des Beginns der Bauführung mindestens drei Tage vorher der Behörde anzuzeigen und gilt, wenn mit dem Bau entgegen der Baubeginnsanzeige nicht begonnen wird, diese als nicht erstattet. Gemäß Paragraph 124, Absatz 2, leg. cit. hat der Bauführer den Zeitpunkt des Beginns der Bauführung mindestens drei Tage vorher der Behörde anzuzeigen und gilt, wenn mit dem Bau entgegen der Baubeginnsanzeige nicht begonnen wird, diese als nicht erstattet.

Nach ständiger hg. Judikatur ist bei der Lösung der Frage, was Inhalt des Abspruches in einem Bescheid ist, nicht nur vom Spruch des Bescheides auszugehen, sondern zur Deutung des Spruches auch die Begründung heranzuziehen. Für die Bedeutung einer Aussage im Spruch des Bescheides ist hierbei maßgebend, wie dessen Inhalt objektiv zu verstehen ist (vgl. etwa die in Walter/Thienel, Verwaltungsverfahren I2, zu § 59 AVG E 33, 35 ff zitierte Rechtsprechung). Nach ständiger hg. Judikatur ist bei der Lösung der Frage, was Inhalt des

Abspruches in einem Bescheid ist, nicht nur vom Spruch des Bescheides auszugehen, sondern zur Deutung des Spruches auch die Begründung heranzuziehen. Für die Bedeutung einer Aussage im Spruch des Bescheides ist hiebei maßgebend, wie dessen Inhalt objektiv zu verstehen ist (vergleiche, etwa die in Walter/Thienel, Verwaltungsverfahren I2, zu Paragraph 59, AVG E 33, 35 ff zitierte Rechtsprechung).

Der Spruch des vorliegend angefochtenen Bescheides lässt nun unter Einbeziehung der wesentlichen Begründungselemente bei objektiver Betrachtung für einen verständigten Erklärungsadressaten keinen Zweifel darüber offen, dass damit der Feststellungsantrag der beschwerdeführenden Partei vom 18. Juni 2008 gemäß § 74 Abs. 1 BO abgewiesen wird, dies mit der weiteren Feststellung, dass nach dieser Gesetzesbestimmung die mit Bescheid vom 20. Jänner 2004 erteilte Baubewilligung seit 24. Februar 2008 unwirksam sei. Der Feststellungsantrag der beschwerdeführenden Partei und die Erlassung dieses Feststellungsbescheides waren auch zulässig, ist doch der beschwerdeführenden Partei, wie von ihr in ihrem Feststellungsantrag vom 18. Juni 2008 vorgebracht, ein rechtliches Interesse an der Erlassung eines solchen Bescheides zur Klärung der Frage, ob sie die Baubewilligung noch ausnützen dürfe, zuzugestehen (vgl. in diesem Zusammenhang etwa die in Walter/Thienel, aaO, zu § 56 AVG E 231 zitierte hg. Judikatur; ferner das hg. Erkenntnis vom 23. November 2009, Zl. 2008/05/0259, mwN). Der Spruch des vorliegend angefochtenen Bescheides lässt nun unter Einbeziehung der wesentlichen Begründungselemente bei objektiver Betrachtung für einen verständigten Erklärungsadressaten keinen Zweifel darüber offen, dass damit der Feststellungsantrag der beschwerdeführenden Partei vom 18. Juni 2008 gemäß Paragraph 74, Absatz eins, BO abgewiesen wird, dies mit der weiteren Feststellung, dass nach dieser Gesetzesbestimmung die mit Bescheid vom 20. Jänner 2004 erteilte Baubewilligung seit 24. Februar 2008 unwirksam sei. Der Feststellungsantrag der beschwerdeführenden Partei und die Erlassung dieses Feststellungsbescheides waren auch zulässig, ist doch der beschwerdeführenden Partei, wie von ihr in ihrem Feststellungsantrag vom 18. Juni 2008 vorgebracht, ein rechtliches Interesse an der Erlassung eines solchen Bescheides zur Klärung der Frage, ob sie die Baubewilligung noch ausnützen dürfe, zuzugestehen (vergleiche, in diesem Zusammenhang etwa die in Walter/Thienel, aaO, zu Paragraph 56, AVG E 231 zitierte hg. Judikatur; ferner das hg. Erkenntnis vom 23. November 2009, Zl. 2008/05/0259, mwN).

Unter den in § 74 Abs. 1 (erster Satz) BO normierten Voraussetzungen wird eine Baubewilligung ex lege durch Zeitablauf unwirksam, sodass ein bescheidmäßiger Ausspruch dieser Unwirksamkeit nur deklaratorischen Charakter hat. Aus der Abweisung eines Antrages auf Feststellung, dass eine Baubewilligung nicht durch Zeitablauf gemäß § 74 Abs. 1 leg. cit. unwirksam geworden sei, ergibt sich die zwingend logische Konsequenz, dass die Baubewilligung - ex lege durch Zeitablauf - unwirksam geworden sei. Die Klärung der strittigen Frage der Unwirksamkeit der der beschwerdeführenden Partei erteilten Baubewilligung war Ziel des mit den Feststellungsantrag vom 18. Juni 2008 verfolgten Rechtsschutzbegehrens. Somit kann in der mit dem angefochtenen Bescheid vorgenommenen Maßgabebestätigung mit dem Ausspruch, dass die Baubewilligung unwirksam sei, keine Überschreitung der Sache des Berufungsverfahrens erblickt werden. Unter den in Paragraph 74, Absatz eins, (erster Satz) BO normierten Voraussetzungen wird eine Baubewilligung ex lege durch Zeitablauf unwirksam, sodass ein bescheidmäßiger Ausspruch dieser Unwirksamkeit nur deklaratorischen Charakter hat. Aus der Abweisung eines Antrages auf Feststellung, dass eine Baubewilligung nicht durch Zeitablauf gemäß Paragraph 74, Absatz eins, leg. cit. unwirksam geworden sei, ergibt sich die zwingend logische Konsequenz, dass die Baubewilligung - ex lege durch Zeitablauf - unwirksam geworden sei. Die Klärung der strittigen Frage der Unwirksamkeit der der beschwerdeführenden Partei erteilten Baubewilligung war Ziel des mit den Feststellungsantrag vom 18. Juni 2008 verfolgten Rechtsschutzbegehrens. Somit kann in der mit dem angefochtenen Bescheid vorgenommenen Maßgabebestätigung mit dem Ausspruch, dass die Baubewilligung unwirksam sei, keine Überschreitung der Sache des Berufungsverfahrens erblickt werden.

Im Hinblick darauf zeigt die Beschwerde mit ihrem Vorbringen, dass die belangte Behörde nicht den Feststellungsantrag abgewiesen, sondern eine gegenteilige Feststellung mit einem geringfügig geänderten Inhalt formuliert habe, keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf.

Nach der hg. Judikatur kommt es bei der Beurteilung der Frage des Beginns der Bauausführung im Sinn des § 74 Abs. 1 BO auf objektive Kriterien an (vgl. etwa den hg. Beschluss vom 31. März 2005,

Zl. 2002/05/1354 mwN). Nach der hg. Judikatur kommt es bei der Beurteilung der Frage des Beginns der Bauausführung im Sinn des Paragraph 74, Absatz eins, BO auf objektive Kriterien an vergleiche , etwa den hg. Beschluss vom 31. März 2005, Zl. 2002/05/1354 mwN).

Unter Beginn der Bauausführung ist jede auf die Errichtung eines bewilligten Bauvorhabens gerichtete bautechnische Maßnahme anzusehen, wobei es - insofern das Gesetz darüber keine näheren Bestimmungen trifft - unerheblich ist, in welchem Größenverhältnis die durchgeführten Arbeiten zum geplanten Bauvorhaben stehen. Schon die Errichtung eines kleinen Teiles eines Fundamentes ist daher ebenso bereits als Baubeginn anzusehen, soweit er der Herstellung des Vorhabens dient, wie die Aushebung der Baugrube. Die Planierung des Bauplatzes kann jedoch nicht darunter subsumiert werden, insofern diese Arbeiten nicht der Herstellung der baulichen Anlage dienen (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 29. August 2000, Zl. 97/05/0101, mwN). Unter Beginn der Bauausführung ist jede auf die Errichtung eines bewilligten Bauvorhabens gerichtete bautechnische Maßnahme anzusehen, wobei es - insofern das Gesetz darüber keine näheren Bestimmungen trifft - unerheblich ist, in welchem Größenverhältnis die durchgeführten Arbeiten zum geplanten Bauvorhaben stehen. Schon die Errichtung eines kleinen Teiles eines Fundamentes ist daher ebenso bereits als Baubeginn anzusehen, soweit er der Herstellung des Vorhabens dient, wie die Aushebung der Baugrube. Die Planierung des Bauplatzes kann jedoch nicht darunter subsumiert werden, insofern diese Arbeiten nicht der Herstellung der baulichen Anlage dienen vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 29. August 2000, Zl. 97/05/0101, mwN).

Erdarbeiten, durch welche der Ablauf der Gültigkeitsdauer einer Baubewilligung unterbrochen wird, sind daher nur solche, die der Verwirklichung des Bauvorhabens dienen (vgl. dazu etwa die hg. Erkenntnisse vom 14. April 1969, Zl. 1854/68, und vom 20. Oktober 2005, Zl. 2004/06/0070, mwN). Nicht ausreichend ist hingegen, dass die Arbeiten letztlich für das zu errichtende Gebäude verwendbar gemacht werden können, aber dafür nicht "bestimmt" waren, weil sie in diesem Fall nicht der Herstellung der baulichen Anlage dienen; dasselbe gilt auch für bloße Vorbereitungshandlungen, wie etwa die Freimachung des Baugrundes durch Abriss noch darauf befindlicher Gebäude (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 1979, VwSlg. 9754 A/1979). Ebenso kann die nicht zeitgerechte Erfüllung einzelner im Baubewilligungsbescheid verfügter Auflagen dem Tatbestand des "Nichtbeginnes" mit der Bauführung nicht gleichgesetzt werden (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 28. März 1966, VwSlg. 6893 A/1966). Erdarbeiten, durch welche der Ablauf der Gültigkeitsdauer einer Baubewilligung unterbrochen wird, sind daher nur solche, die der Verwirklichung des Bauvorhabens dienen vergleiche , dazu etwa die hg. Erkenntnisse vom 14. April 1969, Zl. 1854/68, und vom 20. Oktober 2005, Zl. 2004/06/0070, mwN). Nicht ausreichend ist hingegen, dass die Arbeiten letztlich für das zu errichtende Gebäude verwendbar gemacht werden können, aber dafür nicht "bestimmt" waren, weil sie in diesem Fall nicht der Herstellung der baulichen Anlage dienen; dasselbe gilt auch für bloße Vorbereitungshandlungen, wie etwa die Freimachung des Baugrundes durch Abriss noch darauf befindlicher Gebäude vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 1979, VwSlg. 9754 A/1979). Ebenso kann die nicht zeitgerechte Erfüllung einzelner im Baubewilligungsbescheid verfügter Auflagen dem Tatbestand des "Nichtbeginnes" mit der Bauführung nicht gleichgesetzt werden vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 28. März 1966, VwSlg. 6893 A/1966).

Die Beschwerde vertritt in Bezug auf die festgestellten Öffnungen der Dachbodendecke die Auffassung, dass die Ausführung des bewilligten Dachbodenausbaues gar nicht anders als durch Öffnung der Decke habe begonnen werden können, weil der Baubewilligungsbescheid vom 20. Jänner 2004 die Prüfung deren Tragfähigkeit vorgesehen habe. Auf Grund der gutachterlichen Feststellungen des Prüfenieurs habe sich herausgestellt, dass die Statik nicht der Vorstatik entsprochen habe, sodass er den Weiterbau untersagt habe. Diese Überprüfung sei eine Beschau im Sinn des § 127 BO gewesen und im Zusammenhang mit der Durchführung des bewilligten Dachbodenausbaues erfolgt. Auch der Verweis auf die Auflage Punkt 14. des Baubewilligungsbescheides sei nicht stichhaltig, weil es darin nicht um die Eignung von Bauteilen für den Dachbodenausbau gehe. Die Beschwerde vertritt in Bezug auf die festgestellten Öffnungen der Dachbodendecke die Auffassung, dass die Ausführung des bewilligten Dachbodenausbaues gar nicht anders als durch Öffnung der Decke habe begonnen werden können, weil der Baubewilligungsbescheid vom 20. Jänner 2004 die Prüfung deren Tragfähigkeit vorgesehen habe. Auf Grund der gutachterlichen

Feststellungen des Prüfenieurs habe sich herausgestellt, dass die Statik nicht der Vorstatik entsprochen habe, sodass er den Weiterbau untersagt habe. Diese Überprüfung sei eine Beschau im Sinn des Paragraph 127, BO gewesen und im Zusammenhang mit der Durchführung des bewilligten Dachbodenausbaues erfolgt. Auch der Verweis auf die Auflage Punkt 14. des Baubewilligungsbescheides sei nicht stichhaltig, weil es darin nicht um die Eignung von Bauteilen für den Dachbodenausbau gehe.

Mit diesem Vorbringen zeigt die Beschwerde keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf.

Die Öffnung der Dachbodendecke durch den Prüfenieur war, wie von der beschwerdeführenden Partei mit Schreiben vom 15. April 2008 vorgebracht wurde, eine Maßnahme, um die Tragfähigkeit der Decke (insbesondere der Dippelbäume) für die beabsichtigten Aufbauten zu überprüfen. Damit wurde jedoch dem Auflagenpunkt 14. des Baubewilligungsbescheides entsprochen, wonach sich der Bauführer vor Beginn der Bauarbeiten davon zu überzeugen hat, dass in statischer Hinsicht u.a. sich die zur Lastableitung dienenden vorhandenen Bauteile in technisch einwandfreiem Zustand befinden. Wendet man die oben dargestellten Grundsätze der hg. Judikatur auf den Beschwerdefall an, so stellt sich diese Überprüfung durch Öffnung der Geschossdecke als bloße "Vorbereitungshandlung" für die Ausführung des bewilligten Vorhabens, nicht jedoch bereits als eine Errichtungsmaßnahme zur Herstellung des Bauvorhabens im vorgenannten Sinn dar. Gerade weil diese Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten zu setzen waren, können sie keinen Baubeginn im Sinn des § 74 Abs. 1 BO darstellen. Die Öffnung der Dachbodendecke durch den Prüfenieur war, wie von der beschwerdeführenden Partei mit Schreiben vom 15. April 2008 vorgebracht wurde, eine Maßnahme, um die Tragfähigkeit der Decke (insbesondere der Dippelbäume) für die beabsichtigten Aufbauten zu überprüfen. Damit wurde jedoch dem Auflagenpunkt 14. des Baubewilligungsbescheides entsprochen, wonach sich der Bauführer vor Beginn der Bauarbeiten davon zu überzeugen hat, dass in statischer Hinsicht u.a. sich die zur Lastableitung dienenden vorhandenen Bauteile in technisch einwandfreiem Zustand befinden. Wendet man die oben dargestellten Grundsätze der hg. Judikatur auf den Beschwerdefall an, so stellt sich diese Überprüfung durch Öffnung der Geschossdecke als bloße "Vorbereitungshandlung" für die Ausführung des bewilligten Vorhabens, nicht jedoch bereits als eine Errichtungsmaßnahme zur Herstellung des Bauvorhabens im vorgenannten Sinn dar. Gerade weil diese Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten zu setzen waren, können sie keinen Baubeginn im Sinn des Paragraph 74, Absatz eins, BO darstellen.

Da der genannte Zweck dieser Dachbodendeckenöffnung, nämlich die Überprüfung der statischen Berechnung bzw. der Tragfähigkeit der Decke, im Verwaltungsverfahren von der beschwerdeführenden Partei zugestanden wurde (vgl. das Schreiben vom 15. April 2008) und somit nicht zweifelhaft war, ist auch der Beschwerdevorwurf, dass die belangte Behörde die von der beschwerdeführenden Partei im Verwaltungsverfahren zum Beweis für die erfolgten Öffnungen der Dachbodendecke beantragten Personen nicht vernommen habe und dies eine wesentliche Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens darstelle, nicht berechtigt. Da der genannte Zweck dieser Dachbodendeckenöffnung, nämlich die Überprüfung der statischen Berechnung bzw. der Tragfähigkeit der Decke, im Verwaltungsverfahren von der beschwerdeführenden Partei zugestanden wurde vergleiche , das Schreiben vom 15. April 2008) und somit nicht zweifelhaft war, ist auch der Beschwerdevorwurf, dass die belangte Behörde die von der beschwerdeführenden Partei im Verwaltungsverfahren zum Beweis für die erfolgten Öffnungen der Dachbodendecke beantragten Personen nicht vernommen habe und dies eine wesentliche Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens darstelle, nicht berechtigt.

Die Auffassung der belangten Behörde, dass diese Probeöffnungen der Dachbodendecke keinen Baubeginn im Sinn des § 74 Abs. 1 BO verwirklichten, ist daher nicht zu beanstanden. Die Auffassung der belangten Behörde, dass diese Probeöffnungen der Dachbodendecke keinen Baubeginn im Sinn des Paragraph 74, Absatz eins, BO verwirklichten, ist daher nicht zu beanstanden.

In Bezug auf die festgestellten Arbeiten im Kellerbereich bringt die Beschwerde vor, dass diese Arbeiten von der Baubewilligung umfasst gewesen seien und zwecks Fundamentverstärkung dem Baubeginn "gedient" hätten. Diese Fundamentverstärkungsarbeiten seien schon vor der Deckenöffnung im Dachboden vorgenommen worden. Die Argumentation des Amtssachverständigen hinsichtlich der fehlenden Eignung der Fundamentarbeiten sei durch die Stellungnahme der MA 37 von 6. Juli 2009 widerlegt, die die Arbeiten als "unfertig" konstatiert habe. Die Unterlassung der Vernehmung der von der beschwerdeführenden Partei auch

zum Beweis der Fundamentverstärkung namhaft gemachten Personen stelle eine wesentliche Mangelhaftigkeit des Verfahrens dar, und es hätte mit den Zeugenaussagen an Ort und Stelle unter Beweis gestellt werden können, dass die Arbeiten im Keller dem Baubeginn "gedient" hätten.

Auch dieses Vorbringen ist nicht zielführend.

Wie erwähnt, kommt es nach der hg. Judikatur bei der Beurteilung der Frage des Baubeginns im Sinn des § 74 Abs. 1 BO auf objektive Kriterien an, wobei eine bautechnische Errichtungsmaßnahme den Baubeginn bewirkt, soweit der errichtete Bauteil der Herstellung der bewilligten baulichen Anlage dient und nicht von vornherein feststeht, dass eine Fortführung dieser Arbeiten in absehbarer Zeit nicht möglich ist (vgl. nochmals das vorzitierte Erkenntnis, VwSlg. 9754 A/1979). Wie erwähnt, kommt es nach der hg. Judikatur bei der Beurteilung der Frage des Baubeginns im Sinn des Paragraph 74, Absatz eins, BO auf objektive Kriterien an, wobei eine bautechnische Errichtungsmaßnahme den Baubeginn bewirkt, soweit der errichtete Bauteil der Herstellung der bewilligten baulichen Anlage dient und nicht von vornherein feststeht, dass eine Fortführung dieser Arbeiten in absehbarer Zeit nicht möglich ist vergleiche , nochmals das vorzitierte Erkenntnis, VwSlg. 9754 A/1979).

Nach der gutachterlichen Stellungnahme des Amtssachverständigen vom 6. Juli 2009, auf die sich die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid gestützt hat, war die im Keller des Hauses ausgeführte Konstruktion aus fachtechnischer Sicht nicht als Fundamentverstärkung entsprechend der dafür erteilten Baubewilligung zu betrachten, und zwar deshalb, weil die Baubewilligung eine Erhöhung der Einbindetiefe von 1,60 m auf 1,90 m unter fertiger Fußbodenunterkante im Kellergeschoss vorsah, die Sohle des Grabens mit dem Schalsteinmauerwerk nur 1,60 m tief war und sich daher in derselben Höhe wie die Fundamentunterkante befand, das "trocken verlegte" Schalsteinmauerwerk keine kraftschlüssige Verbindung mit dem bestehenden Fundament aufwies und auf Grund der durchgeführten Arbeiten eine massive Beeinträchtigung der Standsicherheit des Gebäudes hervorgerufen wurde. Diesen gutachterlichen Ausführungen ist die beschwerdeführende Partei, obwohl ihr dazu Parteiengehör eingeräumt worden war, im Berufungsverfahren nicht entgegengetreten. Im Übrigen kann ein schlüssiges Gutachten eines Amtssachverständigen in seiner Beweiskraft nur durch ein gleichwertiges Gutachten, somit auf gleicher fachlicher Ebene (durch Einholung eines Gutachtens eines Privatsachverständigen), bekämpft (vgl. dazu etwa die hg. Erkenntnisse vom 20. Oktober 2005, ZI. 2005/07/0108, und vom 31. Jänner 2012, ZI. 2009/05/0114, mwN) und somit nicht allein durch Zeugenaussagen widerlegt werden. Auch deshalb bewirkte die von der Beschwerde gerügte Unterlassung der Vernehmung der von der beschwerdeführende Partei im Verwaltungsverfahren namhaft gemachten Personen durch die belangte Behörde keine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens. Im Übrigen zeigt die Beschwerde mit dem Vorbringen, dass deren Vernehmung "zum Beweis für die erfolgten Bauarbeiten" wie "Fundamentverstärkungen" im Keller beantragt worden sei, dass es "eine Frage der Tatsachenermittlungen" sei, "welche Bauarbeiten zu welchem Zweck als Baubeginn in Angriff genommen werden", und dass die Vernehmungen ergeben hätten, "dass die Arbeiten im Keller entgegen dem Amtssachverständigengutachten sehr wohl ebenfalls dem Baubeginn dienen", keine Relevanz des behaupteten Verfahrensmangels auf. Denn abgesehen davon, dass die Beschwerde nicht konkret darlegt, welche Tatsachenfeststellungen im Einzelnen auf Grund der Aussagen dieser Personen von der belangten Behörde noch hätten getroffen werden müssen, stellt die Frage, ob die Tatbestandsvoraussetzungen des "Baubeginnes" im Sinn des § 74 Abs. 1 BO erfüllt sind, keine von Zeugen oder Auskunftspersonen zu beantwortende Frage, sondern eine Rechtsfrage dar. Nach der gutachterlichen Stellungnahme des Amtssachverständigen vom 6. Juli 2009, auf die sich die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid gestützt hat, war die im Keller des Hauses ausgeführte Konstruktion aus fachtechnischer Sicht nicht als Fundamentverstärkung entsprechend der dafür erteilten Baubewilligung zu betrachten, und zwar deshalb, weil die Baubewilligung eine Erhöhung der Einbindetiefe von 1,60 m auf 1,90 m unter fertiger Fußbodenunterkante im Kellergeschoss vorsah, die Sohle des Grabens mit dem Schalsteinmauerwerk nur 1,60 m tief war und sich daher in derselben Höhe wie die Fundamentunterkante befand, das "trocken verlegte" Schalsteinmauerwerk keine kraftschlüssige Verbindung mit dem bestehenden Fundament aufwies und auf Grund der durchgeführten Arbeiten eine massive Beeinträchtigung der Standsicherheit des Gebäudes hervorgerufen wurde. Diesen gutachterlichen Ausführungen ist die beschwerdeführende Partei, obwohl ihr

dazu Parteiengehör eingeräumt worden war, im Berufungsverfahren nicht entgegengetreten. Im Übrigen kann ein schlüssiges Gutachten eines Amtssachverständigen in seiner Beweiskraft nur durch ein gleichwertiges Gutachten, somit auf gleicher fachlicher Ebene (durch Einholung eines Gutachtens eines Privatsachverständigen), bekämpft vergliche, dazu etwa die hg. Erkenntnisse vom 20. Oktober 2005, ZI. 2005/07/0108, und vom 31. Jänner 2012, ZI. 2009/05/0114, mwN) und somit nicht allein durch Zeugenaussagen widerlegt werden. Auch deshalb bewirkte die von der Beschwerde gerügte Unterlassung der Vernehmung der von der beschwerdeführende Partei im Verwaltungsverfahren namhaft gemachten Personen durch die belangte Behörde keine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens. Im Übrigen zeigt die Beschwerde mit dem Vorbringen, dass deren Vernehmung "zum Beweis für die erfolgten Bauarbeiten" wie "Fundamentverstärkungen" im Keller beantragt worden sei, dass es "eine Frage der Tatsachenermittlungen" sei, "welche Bauarbeiten zu welchem Zweck als Baubeginn in Angriff genommen werden", und dass die Vernehmungen ergeben hätten, "dass die Arbeiten im Keller entgegen dem Amtssachverständigengutachten sehr wohl ebenfalls dem Baubeginn dienen", keine Relevanz des behaupteten Verfahrensmangels auf. Denn abgesehen davon, dass die Beschwerde nicht konkret darlegt, welche Tatsachenfeststellungen im Einzelnen auf Grund der Aussagen dieser Personen von der belangten Behörde noch hätten getroffen werden müssen, stellt die Frage, ob die Tatbestandsvoraussetzungen des "Baubeginnes" im Sinn des Paragraph 74, Absatz eins, BO erfüllt sind, keine von Zeugen oder Auskunftspersonen zu beantwortende Frage, sondern eine Rechtsfrage dar.

Wenn die Beschwerde vorbringt, dass der Amtssachverständige in der Stellungnahme vom 6. Juli 2009 die Fundamentarbeiten im Keller als unfertig konstatiert habe, so bezog sich diese Aussage des Amtssachverständigen auf das "unfertige Schalsteinmauerwerk", was nichts daran ändert, dass - abgesehen von der fehlenden kraftschlüssigen Verbindung dieses Mauerwerks mit dem bestehenden Fundament - der mit dem Schalsteinmauerwerk versehene Graben nicht in der erforderlichen Tiefe hergestellt worden war, dieser daher keine fundamentverstärkende Wirkung entfalten konnte, sondern vielmehr eine massive Beeinträchtigung der Standsicherheit hervorrief, und nicht von der Baubewilligung gedeckt war. Eine nicht von einer Baubewilligung umfasste Maßnahme stellt jedoch von vornherein keine Maßnahme zur Bauausführung im Sinn des § 74 Abs. 1 BO dar und vermag somit keinen Beginn im Sinn dieser Gesetzesbestimmung zu bewirken. Wenn die Beschwerde vorbringt, dass der Amtssachverständige in der Stellungnahme vom 6. Juli 2009 die Fundamentarbeiten im Keller als unfertig konstatiert habe, so bezog sich diese Aussage des Amtssachverständigen auf das "unfertige Schalsteinmauerwerk", was nichts daran ändert, dass - abgesehen von der fehlenden kraftschlüssigen Verbindung dieses Mauerwerks mit dem bestehenden Fundament - der mit dem Schalsteinmauerwerk versehene Graben nicht in der erforderlichen Tiefe hergestellt worden war, dieser daher keine fundamentverstärkende Wirkung entfalten konnte, sondern vielmehr eine massive Beeinträchtigung der Standsicherheit hervorrief, und nicht von der Baubewilligung gedeckt war. Eine nicht von einer Baubewilligung umfasste Maßnahme stellt jedoch von vornherein keine Maßnahme zur Bauausführung im Sinn des Paragraph 74, Absatz eins, BO dar und vermag somit keinen Beginn im Sinn dieser Gesetzesbestimmung zu bewirken.

Die auf die Stellungnahmen der MA 37 vom 6. Juli 2009 und 10. Juli 2009 gestützte Beurteilung der belangten Behörde, dass auch in Anbetracht der Arbeiten im Keller mit dem bewilligten Bauvorhaben nicht begonnen wurde, begegnet daher keinen Bedenken.

Die weitere Annahme der belangten Behörde, dass der Baubewilligungsbescheid vom 18. Juni 2008 am 23. Februar 2004 in Rechtskraft erwachsen ist, wird von der beschwerdeführenden Partei nicht bekämpft und ist mangels gegenteiliger Anhaltspunkte nicht zu beanstanden.

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war. Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen war.

Der Spruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Der Spruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 17. April 2012

Schlagworte

Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7 Baubewilligung BauRallg6 Anspruch auf bescheidmäßige Erledigung und auf Zustellung, Recht der Behörde zur Bescheiderlassung
Feststellungsbescheide Rechtsgrundsätze Auflagen und Bedingungen VwRallg6/4

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2012:2009050313.X00

Im RIS seit

04.05.2012

Zuletzt aktualisiert am

12.06.2012

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at