

TE Vwgh Erkenntnis 2026/3/19 Ra 2024/05/0132

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.03.2026

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien
L80409 Altstadtterhaltung Ortsbildschutz Wien
L82009 Bauordnung Wien
001 Verwaltungsrecht allgemein
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)
10/07 Verwaltungsgerichtshof
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

BauO Wr §124 Abs2
BauO Wr §124 Abs2a
BauO Wr §134 Abs4
BauO Wr §70a
BauO Wr §70a Abs8
BauO Wr §70b
BauO Wr §70b Abs3
BauO Wr §70b Abs4
BauO Wr §70b Abs6
BauO Wr §70b Abs7
BauO Wr §70b Abs8
B-VG Art7 Abs1
VwGG §42 Abs2 Z1 implizit
VwGG §42 Abs3
VwGVG 2014 §28 Abs3
VwGVG 2014 §29 Abs1
VwRallg
1. B-VG Art. 7 heute
2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998
5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997

6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
1. VwGG § 42 heute
2. VwGG § 42 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 42 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. VwGG § 42 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 42 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
6. VwGG § 42 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990
1. VwGG § 42 heute
2. VwGG § 42 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 42 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. VwGG § 42 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 42 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
6. VwGG § 42 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Novak sowie die Hofrätinnen Dr. Leonhartsberger, Mag. Liebhart-Mutzl, Dr.in Sembacher und Dr.in Gröger als Richter und Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, über die Revision der A GmbH, vertreten durch Mag. Wolfgang P. Winkler, Rechtsanwalt in Neudauberg, gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Wien vom 28. August 2024, 1. VGW-111/084/10462/2024-3 und 2. VGW-111/084/10463/2024, betreffend eine baurechtliche Angelegenheit (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Magistrat der Stadt Wien; mitbeteiligte Parteien: 1. Mag. T R und 2. C P; weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Beschluss wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat der revisionswerbenden Partei Aufwendungen in der Höhe von € 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Der Antrag der belangten Behörde auf Zuerkennung von Aufwandsersatz wird abgewiesen.

Begründung

1

Mit Eingabe vom 30. Oktober 2023 stellte die revisionswerbende Partei bei der belangten Behörde (im Folgenden: Behörde) ein Bauansuchen gemäß § 70 Bauordnung für Wien - BO für Wien (im Folgenden: BO) für die Neuerrichtung eines Müllsammelplatzes auf einer näher genannten Liegenschaft. Mit Eingabe vom 30. Oktober 2023 stellte die revisionswerbende Partei bei der belangten Behörde (im Folgenden: Behörde) ein Bauansuchen gemäß Paragraph 70, Bauordnung für Wien - BO für Wien (im Folgenden: BO) für die Neuerrichtung eines Müllsammelplatzes auf einer näher genannten Liegenschaft.

2

Die mitbeteiligten Parteien sind (Mit-)Eigentümerinnen von an das Baugrundstück angrenzenden Liegenschaften.

3

Mit Schriftsatz vom 22. April 2024 stellten (unter anderem) die mitbeteiligten Parteien einen Antrag auf bescheidmäßige Feststellung ihrer Parteistellung und erhoben gleichzeitig Einwendungen gegen das Bauvorhaben.

4

Mit Bescheid vom 28. Juni 2024 stellte die Behörde fest, dass den mitbeteiligten Parteien gemäß § 8 AVG iVm §§ 70b Abs. 6, 134 Abs. 3 und 134a Abs. 1 BO keine Parteistellung zukomme (Spruchpunkt I.) und wies die von ihnen erhobenen Einwendungen gemäß § 70b Abs. 6 BO als unzulässig zurück (Spruchpunkt II.). Begründend wurde zu Spruchpunkt I. zusammengefasst ausgeführt, „Der für den Fristenlauf (...) maßgebliche Baubeginn ergibt sich aus der Aktenlage mit 06. November 2023“. Dieser Baubeginn sei von der MA 37, Bauinspektion, überprüft und zur Kenntnis

genommen worden. Die dreimonatige Einspruchsfrist für Nachbarn habe daher am 6. Februar 2024 geendet und seien die mit 22. April 2024 erhobenen Einwendungen nicht rechtzeitig. Den mitbeteiligten Parteien komme daher keine Parteistellung zu. Mit Bescheid vom 28. Juni 2024 stellte die Behörde fest, dass den mitbeteiligten Parteien gemäß Paragraph 8, AVG in Verbindung mit , Paragraphen 70 b, Absatz 6, 134, Absatz 3, und 134a Absatz eins, BO keine Parteistellung zukomme (Spruchpunkt römisch eins.) und wies die von ihnen erhobenen Einwendungen gemäß Paragraph 70 b, Absatz 6, BO als unzulässig zurück (Spruchpunkt römisch zwei.). Begründend wurde zu Spruchpunkt römisch eins. zusammengefasst ausgeführt, „Der für den Fristenlauf (...) maßgebliche Baubeginn ergibt sich aus der Aktenlage mit 06. November 2023“. Dieser Baubeginn sei von der MA 37, Bauinspektion, überprüft und zur Kenntnis genommen worden. Die dreimonatige Einspruchsfrist für Nachbarn habe daher am 6. Februar 2024 geendet und seien die mit 22. April 2024 erhobenen Einwendungen nicht rechtzeitig. Den mitbeteiligten Parteien komme daher keine Parteistellung zu.

5

Mit dem angefochtenen Beschluss behob das Verwaltungsgericht gemäß § 28 Abs. 3 2. Satz VwGVG den Bescheid vom 28. Juni 2024 und verwies das Verfahren an die Behörde zurück (Spruchpunkt I.). Eine ordentliche Revision wurde für unzulässig erklärt (Spruchpunkt II.). Mit dem angefochtenen Beschluss behob das Verwaltungsgericht gemäß Paragraph 28, Absatz 3, 2. Satz VwGVG den Bescheid vom 28. Juni 2024 und verwies das Verfahren an die Behörde zurück (Spruchpunkt römisch eins.). Eine ordentliche Revision wurde für unzulässig erklärt (Spruchpunkt römisch zwei.).

6

Begründend stellte das Verwaltungsgericht zunächst fest, im gesamten baubehördlichen Verfahrensakt sei „keine Anzeige des Baubeginns“ auffindbar. Weder im elektronisch geführten Akt noch im vorgelegten Papierakt existiere „eine Anzeige des Baubeginns vom 6.11.2023“. Mit diesem Datum sei „im gesamten Akt keinerlei Eingabe auffindbar“. Erst auf der Grundlage von modifizierten Einreichunterlagen vom 12. Februar 2024 sei eine positive Stellungnahme der MA 19 am 16. Februar 2024 ergangen und habe die Behörde selbst erst mit Aktenvermerk vom 5. April 2024 festgehalten, dass nach Überprüfung der Unterlagen kein Untersagungsgrund vorliege. Es sei daher denkunmöglich, dass „eine (gültige) Anzeige des Baubeginns“ für den Letztstand des Einreichprojektes vor dem 12. Februar 2024 ergangen sei. Es liege daher hinsichtlich der in der Begründung des Bescheides angeführten „Anzeige des Baubeginns vom 6.11.2023“ Aktenwidrigkeit vor.

7

Weiters führte das Verwaltungsgericht nach teilweiser Wiedergabe des § 28 Abs. 3 VwGVG aus, die Behörde stütze ihre Entscheidung ausschließlich auf „eine Anzeige des Baubeginns vom 6.11.2023“, die jedoch im baubehördlichen Akt, der dem Verwaltungsgericht in elektronischer Form sowie in Papierform vorgelegt worden sei, nicht einliege. Aus dem gesamten Verfahrensgang ergebe sich, dass „eine Anzeige des Baubeginns am 6.11.2023“ für das am 30. Oktober 2023 eingereichte, gegenständliche Projekt unrealistisch bis denkunmöglich sei, zumal die Behörde selbst erst mit Schreiben vom 8. November 2023 die revisionswerbende Partei informiert habe, dass das Verfahren gemäß § 70b BO geführt werden werde. Seitens der Behörde sei noch am 21. Mai 2024 eine Mitteilung an die revisionswerbende Partei erfolgt, dass fristgerechte Einwendungen im Sinne des „§ 134 A BO von NachbarInnen“ eingebracht worden seien. Offenbar sei auch die Behörde selbst von der Rechtzeitigkeit der Einwendungen ausgegangen. Weiters führte das Verwaltungsgericht nach teilweiser Wiedergabe des Paragraph 28, Absatz 3, VwGVG aus, die Behörde stütze ihre Entscheidung ausschließlich auf „eine Anzeige des Baubeginns vom 6.11.2023“, die jedoch im baubehördlichen Akt, der dem Verwaltungsgericht in elektronischer Form sowie in Papierform vorgelegt worden sei, nicht einliege. Aus dem gesamten Verfahrensgang ergebe sich, dass „eine Anzeige des Baubeginns am 6.11.2023“ für das am 30. Oktober 2023 eingereichte, gegenständliche Projekt unrealistisch bis denkunmöglich sei, zumal die Behörde selbst erst mit Schreiben vom 8. November 2023 die revisionswerbende Partei informiert habe, dass das Verfahren gemäß Paragraph 70 b, BO geführt werden werde. Seitens der Behörde sei noch am 21. Mai 2024 eine Mitteilung an die revisionswerbende Partei erfolgt, dass fristgerechte Einwendungen im Sinne des „§ 134 A BO von NachbarInnen“ eingebracht worden seien. Offenbar sei auch die Behörde selbst von der Rechtzeitigkeit der Einwendungen ausgegangen.

8

Somit liege eindeutig Aktenwidrigkeit hinsichtlich der Begründung des Bescheids vor. Die von der Behörde ausgeführte Begründung sei nicht von der Aktenlage gedeckt und der Bescheid somit rechtswidrig. Da im bekämpften Bescheid ausschließlich formal über die Rechtzeitigkeit des Antrags auf Feststellung der Parteistellung beziehungsweise der erhobenen Einwendungen abgesprochen worden sei, sei dem Verwaltungsgericht eine inhaltliche Entscheidung über

die erhobenen Einwendungen verwehrt. Im baubehördlichen Akt liege „keine Anzeige des Baubeginns“ ein, weshalb davon auszugehen sei, dass die Einwendungen beziehungsweise der Antrag der mitbeteiligten Parteien rechtzeitig eingebracht worden seien.

9

Gegen diesen Beschluss richtet sich die vorliegende Revision, die zu ihrer Zulässigkeit unter anderem mit näherer Begründung vorbringt, wesentlich sei die Beantwortung der Rechtsfrage, ob der Beginn der Frist gemäß § 70b Abs. 6 BO an der Anzeige des Baubeginns oder am tatsächlichen Baubeginn anknüpfe. Diese Rechtsfrage sei vom Verwaltungsgerichtshof hinsichtlich des Fristbeginns gemäß § 70a Abs. 8 BO bereits geklärt (Hinweis auf VwGH 13.12.2023, Ra 2022/05/0023). Es liege kein Grund vor, dass diese Rechtsprechung nicht auch hinsichtlich der wortgleichen Bestimmung des § 70b Abs. 6 BO anwendbar sein sollte, bestehe hier doch das gleiche Rechtsschutzziel für die Nachbarn. Gegen diesen Beschluss richtet sich die vorliegende Revision, die zu ihrer Zulässigkeit unter anderem mit näherer Begründung vorbringt, wesentlich sei die Beantwortung der Rechtsfrage, ob der Beginn der Frist gemäß Paragraph 70 b, Absatz 6, BO an der Anzeige des Baubeginns oder am tatsächlichen Baubeginn anknüpfe. Diese Rechtsfrage sei vom Verwaltungsgerichtshof hinsichtlich des Fristbeginns gemäß Paragraph 70 a, Absatz 8, BO bereits geklärt (Hinweis auf VwGH 13.12.2023, Ra 2022/05/0023). Es liege kein Grund vor, dass diese Rechtsprechung nicht auch hinsichtlich der wortgleichen Bestimmung des Paragraph 70 b, Absatz 6, BO anwendbar sein sollte, bestehe hier doch das gleiche Rechtsschutzziel für die Nachbarn.

10

Die mitbeteiligten Parteien erstatteten in dem vom Verwaltungsgerichtshof durchgeführten Vorverfahren eine Revisionsbeantwortung, in der sie die Abweisung der Revision beantragen. Die belangte Behörde erstattete ebenfalls eine Revisionsbeantwortung, in welcher sie die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Beschlusses beantragt. Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

11

Die Revision ist im Hinblick auf die im Zulässigkeitsvorbringen aufgeworfene Rechtsfrage zulässig und im Ergebnis berechtigt.

12

Die §§ 70a, 70b und 124 BO, LGBl. Nr. 11/1930, in der hier anzuwendenden Fassung der Bauordnungsnovelle 2020, LGBl. Nr. 61/2020 (vgl. die Übergangsbestimmung des Artikels V Abs. 1 der Bauordnungsnovelle 2023, LGBl. Nr. 37/2023), lauten auszugsweise: Die Paragraphen 70 a, 70 b, und 124 BO, Landesgesetzblatt Nr. 11 aus 1930,, in der hier anzuwendenden Fassung der Bauordnungsnovelle 2020, Landesgesetzblatt Nr. 61 aus 2020, vergleiche , die Übergangsbestimmung des Artikels römisch fünf Absatz eins, der Bauordnungsnovelle 2023, Landesgesetzblatt Nr. 37 aus 2023,, lauten auszugsweise:

„Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

§ 70a (1) Wird den Einreichunterlagen gemäß § 63 oder gemäß § 63a die im Rahmen seiner Befugnis abgegebene und nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung eines Ziviltechnikers, der vom Bauwerber und vom Planverfasser verschieden ist und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis steht, angeschlossen, dass sie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind, findet das vereinfachte Baubewilligungsverfahren und nicht das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 Anwendung. Hievon sind ausgenommen: Paragraph 70 a, (1) Wird den Einreichunterlagen gemäß Paragraph 63, oder gemäß Paragraph 63 a, die im Rahmen seiner Befugnis abgegebene und nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung eines Ziviltechnikers, der vom Bauwerber und vom Planverfasser verschieden ist und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis steht, angeschlossen, dass sie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind, findet das vereinfachte Baubewilligungsverfahren und nicht das Baubewilligungsverfahren gemäß Paragraph 70, Anwendung. Hievon sind ausgenommen:

...

(8) Nachbarn (§ 134 Abs. 3) können ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde Akteneinsicht (§ 17 AVG) nehmen und bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn (§ 124 Abs. 2) Einwendungen im Sinne des § 134a vorbringen und damit beantragen, dass die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 4) ist

ausgeschlossen.(8) Nachbarn (Paragraph 134, Absatz 3,) können ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde Akteneinsicht (Paragraph 17, AVG) nehmen und bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn (Paragraph 124, Absatz 2,) Einwendungen im Sinne des Paragraph 134 a, vorbringen und damit beantragen, dass die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung (Paragraph 134, Absatz 4,) ist ausgeschlossen.

...

(10) Erfolgt keine rechtskräftige Versagung der Baubewilligung oder erlangen die Nachbarn keine Parteistellung gemäß Abs. 8, gilt das Bauvorhaben als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 70 bewilligt. War die Bestätigung gemäß Abs. 1 inhaltlich unrichtig und ergibt sich daraus eine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten (§ 134a), ist das Verfahren auf Antrag eines in seinen Nachbarrechten verletzten Nachbarn wieder aufzunehmen, wenn der Nachbar ohne sein Verschulden daran gehindert war, dies gemäß Abs. 8 geltend zu machen; Verschulden liegt insbesondere dann nicht vor, wenn die Tafel (gemäß § 124 Abs. 2a) nicht zeitgerecht angebracht oder vorzeitig entfernt worden ist und die Bauführung für Nachbarn als solche nicht erkennbar war. Eine Wiederaufnahme ist unzulässig, wenn seit der Fertigstellungsanzeige mehr als drei Jahre verstrichen sind.(10) Erfolgt keine rechtskräftige Versagung der Baubewilligung oder erlangen die Nachbarn keine Parteistellung gemäß Absatz 8,, gilt das Bauvorhaben als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß Paragraph 70, bewilligt. War die Bestätigung gemäß Absatz eins, inhaltlich unrichtig und ergibt sich daraus eine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten (Paragraph 134 a,), ist das Verfahren auf Antrag eines in seinen Nachbarrechten verletzten Nachbarn wieder aufzunehmen, wenn der Nachbar ohne sein Verschulden daran gehindert war, dies gemäß Absatz 8, geltend zu machen; Verschulden liegt insbesondere dann nicht vor, wenn die Tafel (gemäß Paragraph 124, Absatz 2 a,) nicht zeitgerecht angebracht oder vorzeitig entfernt worden ist und die Bauführung für Nachbarn als solche nicht erkennbar war. Eine Wiederaufnahme ist unzulässig, wenn seit der Fertigstellungsanzeige mehr als drei Jahre verstrichen sind.

(11) Leistungen, deren Erbringung gesetzlich als Voraussetzung zur Erteilung der Baubewilligung gefordert wird oder die anlässlich der Baubewilligung vorzuschreiben sind, hat die Behörde unmittelbar nach angezeigtem Baubeginn vorzuschreiben. Dies gilt auch für die bescheidmäßige Feststellung, um wie viel die Zahl der Stellplätze hinter dem gesetzlich geforderten Ausmaß zurückbleibt, sowie die Bekanntgabe oder Stundung gemäß § 54 Abs. 2 und 3 und die Bekanntgabe gemäß § 54 Abs. 9.(11) Leistungen, deren Erbringung gesetzlich als Voraussetzung zur Erteilung der Baubewilligung gefordert wird oder die anlässlich der Baubewilligung vorzuschreiben sind, hat die Behörde unmittelbar nach angezeigtem Baubeginn vorzuschreiben. Dies gilt auch für die bescheidmäßige Feststellung, um wie viel die Zahl der Stellplätze hinter dem gesetzlich geforderten Ausmaß zurückbleibt, sowie die Bekanntgabe oder Stundung gemäß Paragraph 54, Absatz 2, und 3 und die Bekanntgabe gemäß Paragraph 54, Absatz 9,

Baubewilligungsverfahren für Bauwerke kleinen Umfangs

§ 70b (1) Bei Bauvorhaben im Gartensiedlungsgebiet sowie bei Bauvorhaben in der Bauklasse I mit einer bebauten Fläche von höchstens 150 m² sind der Behörde nur vorzulegen:Paragraph 70 b, (1) Bei Bauvorhaben im Gartensiedlungsgebiet sowie bei Bauvorhaben in der Bauklasse römisch eins mit einer bebauten Fläche von höchstens 150 m² sind der Behörde nur vorzulegen:

1.

Baupläne (§ 64) in zweifacher Ausfertigung; die Baupläne sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu Berechtigten zu verfassen und von diesem zu unterfertigen;Baupläne (Paragraph 64,) in zweifacher Ausfertigung; die Baupläne sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu Berechtigten zu verfassen und von diesem zu unterfertigen;

1a.

Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist;

2.

der Nachweis der Bewilligung des Bauplatzes oder Bauloses, wenn die erforderliche Abteilungsbewilligung noch nicht verbüchert ist.

3.

die Nachweise gemäß § 63 Abs. 1 lit. e, g, h, j, k und l.die Nachweise gemäß Paragraph 63, Absatz eins, Litera e, g, h, j, k,

und I.

...

(3) Nach Vorlage der vollständigen Unterlagen darf nach Anzeige des Baubeginns (§ 124 Abs. 2) mit der Bauführung begonnen werden.(3) Nach Vorlage der vollständigen Unterlagen darf nach Anzeige des Baubeginns (Paragraph 124, Absatz 2,) mit der Bauführung begonnen werden.

(4) Ergibt die Prüfung der Angaben in den Bauplänen gemäß Abs. 1 oder Abs. 1a, dass die Bauführung unzulässig ist, hat die Behörde binnen drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen, in Schutzzonen binnen vier Monaten, die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss der Baupläne zu untersagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen.(4) Ergibt die Prüfung der Angaben in den Bauplänen gemäß Absatz eins, oder Absatz eins a,, dass die Bauführung unzulässig ist, hat die Behörde binnen drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen, in Schutzzonen binnen vier Monaten, die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss der Baupläne zu untersagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen.

(5) Untersagungsbescheide gemäß Abs. 4 gelten auch dann als rechtzeitig zugestellt, wenn sie der Behörde wegen Unzustellbarkeit zurückgestellt werden.(5) Untersagungsbescheide gemäß Absatz 4, gelten auch dann als rechtzeitig zugestellt, wenn sie der Behörde wegen Unzustellbarkeit zurückgestellt werden.

(6) Nachbarn (§ 134 Abs. 3) können ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde Akteneinsicht (§ 17 AVG) nehmen und bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn (Abs. 3) Einwendungen im Sinne des § 134a vorbringen und damit beantragen, dass die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 4) ist ausgeschlossen. Bei nachträglichen Baubewilligungen hat der Bauwerber die Nachbarn von der Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde nachweislich in Kenntnis zu setzen; dieser Nachweis ist den Einreichunterlagen anzuschließen. Der Lauf der Frist für die Einwendungen beginnt in diesem Fall mit dem Tag, an dem die Nachbarn von der Einreichung des Bauvorhabens nachweislich Kenntnis erhalten haben.(6) Nachbarn (Paragraph 134, Absatz 3,) können ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde Akteneinsicht (Paragraph 17, AVG) nehmen und bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn (Absatz 3,) Einwendungen im Sinne des Paragraph 134 a, vorbringen und damit beantragen, dass die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung (Paragraph 134, Absatz 4,) ist ausgeschlossen. Bei nachträglichen Baubewilligungen hat der Bauwerber die Nachbarn von der Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde nachweislich in Kenntnis zu setzen; dieser Nachweis ist den Einreichunterlagen anzuschließen. Der Lauf der Frist für die Einwendungen beginnt in diesem Fall mit dem Tag, an dem die Nachbarn von der Einreichung des Bauvorhabens nachweislich Kenntnis erhalten haben.

(7) Die Versagung der Baubewilligung hat mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss der Baupläne zu erfolgen. Wird die Baubewilligung versagt, ist die Bauführung einzustellen.

(8) Erfolgt keine rechtskräftige Untersagung der Bauführung oder Versagung der Baubewilligung oder erlangen die Nachbarn keine Parteistellung gemäß Abs. 6, gilt das Bauvorhaben hinsichtlich der Angaben in den Bauplänen gemäß Abs. 1 oder Abs. 1a als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 70 bewilligt; § 70a Abs. 11 gilt sinngemäß. Maßgebend für die Beurteilung des Bauvorhabens ist die Rechtslage im Zeitpunkt der Vorlage der vollständigen Unterlagen.(8) Erfolgt keine rechtskräftige Untersagung der Bauführung oder Versagung der Baubewilligung oder erlangen die Nachbarn keine Parteistellung gemäß Absatz 6,, gilt das Bauvorhaben hinsichtlich der Angaben in den Bauplänen gemäß Absatz eins, oder Absatz eins a, als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß Paragraph 70, bewilligt; Paragraph 70 a, Absatz 11, gilt sinngemäß. Maßgebend für die Beurteilung des Bauvorhabens ist die Rechtslage im Zeitpunkt der Vorlage der vollständigen Unterlagen.

(9) Leistungen, deren Erbringung gesetzlich als Voraussetzung zur Erteilung der Baubewilligung gefordert wird oder die anlässlich der Baubewilligung vorzuschreiben sind, hat die Behörde unmittelbar nach angezeigtem Baubeginn vorzuschreiben. Dies gilt auch für die bescheidmäßige Feststellung, um wie viel die Zahl der Stellplätze hinter dem gesetzlich geforderten Ausmaß zurückbleibt, sowie die Bekanntgabe oder Stundung gemäß § 54 Abs. 2 und 3 und die Bekanntgabe gemäß § 54 Abs. 9.(9) Leistungen, deren Erbringung gesetzlich als Voraussetzung zur Erteilung der Baubewilligung gefordert wird oder die anlässlich der Baubewilligung vorzuschreiben sind, hat die Behörde

unmittelbar nach angezeigtem Baubeginn vorzuschreiben. Dies gilt auch für die bescheidmäßige Feststellung, um wie viel die Zahl der Stellplätze hinter dem gesetzlich geforderten Ausmaß zurückbleibt, sowie die Bekanntgabe oder Stundung gemäß Paragraph 54, Absatz 2, und 3 und die Bekanntgabe gemäß Paragraph 54, Absatz 9,

Bauführer und Bauwerber

§ 124.Paragraph 124,

...

(2) Der Bauführer hat den Zeitpunkt des Beginns der Bauführung mindestens drei Tage vorher, bei Bauführungen auf Grund von Bauanzeigen (§ 62) spätestens am Tag des Baubeginns, der Behörde sowie dem Bauwerber und dem Prüflingenieur (§ 127 Abs. 3) bekanntzugeben. Wird mit dem Bau entgegen der Baubeginnsanzeige nicht begonnen, gilt diese als nicht erstattet.(2) Der Bauführer hat den Zeitpunkt des Beginns der Bauführung mindestens drei Tage vorher, bei Bauführungen auf Grund von Bauanzeigen (Paragraph 62,) spätestens am Tag des Baubeginns, der Behörde sowie dem Bauwerber und dem Prüflingenieur (Paragraph 127, Absatz 3,) bekanntzugeben. Wird mit dem Bau entgegen der Baubeginnsanzeige nicht begonnen, gilt diese als nicht erstattet.

(2a) Sofern es sich nicht um Bauführungen gemäß § 62 handelt, hat der Bauwerber bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem AufschlieBungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,(2a) Sofern es sich nicht um Bauführungen gemäß Paragraph 62, handelt, hat der Bauwerber bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem AufschlieBungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,

1.
um welches Bauvorhaben es sich handelt,
2.
das Datum des Baubeginns und
3.
die zuständige Behörde.

Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder AufschlieBungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.

..."

13

§ 28 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG), BGBl. I Nr. 33/2013, in der Fassung BGBl. I Nr. 138/2017, lautet auszugsweise:Paragraph 28, Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG), Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 33 aus 2013,, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 138 aus 2017,, lautet auszugsweise:

„4. Abschnitt

Erkenntnisse und Beschlüsse

Erkenntnisse

§ 28. (1) Sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.Paragraph 28, (1) Sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

(2) Über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn(2) Über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

1.
der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder
2.
die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

(3) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht vor, hat das Verwaltungsgericht im Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht. Hat die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.(3) Liegen die Voraussetzungen des Absatz 2, nicht vor, hat das Verwaltungsgericht im Verfahren über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht. Hat die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

...“

14

In der Begründung der Revision wird zusammengefasst ausgeführt, § 70b Abs. 6 BO verweise zum Begriff „Baubeginn“ auf § 70b Abs. 3 BO. Diese Bestimmung regle, dass nach Vorlage der vollständigen Unterlagen und nach Anzeige des Baubeginns (§ 124 Abs. 2 BO) mit der Bauführung begonnen werden dürfe. Beim Begriff „Baubeginn“ sei jedoch nur auf den tatsächlichen Baubeginn abzustellen und die Bauanzeige sei nicht maßgeblich (Hinweis auf VwGH 13.12.2023, Ra 2022/05/0023). Insofern ein rechtmäßiger Baubeginn erst nach Vorlage der vollständigen Unterlagen erfolgen könne, seien damit nur diejenigen Unterlagen gemeint, die anlässlich der Baubeginn-Anzeige vorzulegen seien. Die Rechtsansicht, der zufolge ein Baubeginn erst dann gültig wäre, wenn auch alle Unterlagen vorlägen, die sich erst durch das nachfolgende Prüfungsverfahren als notwendig ergäben, würde das gesamte System des Baubewilligungsverfahrens für Bauwerke kleineren Umfangs nach § 70b BO ad absurdum führen. Ab dem 6. Dezember 2023 seien die vollständigen Unterlagen gemäß § 70b Abs. 3 BO vorgelegen. Da zu diesem Zeitpunkt die Bauausführung auch bereits tatsächlich begonnen war - der angezeigte Baubeginn sei von der Behörde überprüft und zur Kenntnis genommen worden - habe der Fristenlauf jedenfalls am 6. Dezember 2023 begonnen, sodass die Einwendungen erst nach Ablauf der Frist und damit verspätet erfolgt seien. Bei richtiger Rechtsanwendung hätte das Verwaltungsgericht Feststellungen dazu treffen müssen. In der Begründung der Revision wird zusammengefasst ausgeführt, Paragraph 70 b, Absatz 6, BO verweise zum Begriff „Baubeginn“ auf Paragraph 70 b, Absatz 3, BO. Diese Bestimmung regle, dass nach Vorlage der vollständigen Unterlagen und nach Anzeige des Baubeginns (Paragraph 124, Absatz 2, BO) mit der Bauführung begonnen werden dürfe. Beim Begriff „Baubeginn“ sei jedoch nur auf den tatsächlichen Baubeginn abzustellen und die Bauanzeige sei nicht maßgeblich (Hinweis auf VwGH 13.12.2023, Ra 2022/05/0023). Insofern ein rechtmäßiger Baubeginn erst nach Vorlage der vollständigen Unterlagen erfolgen könne, seien damit nur diejenigen Unterlagen gemeint, die anlässlich der Baubeginn-Anzeige vorzulegen seien. Die Rechtsansicht, der zufolge ein Baubeginn erst dann gültig wäre, wenn auch alle Unterlagen vorlägen, die sich erst durch das nachfolgende Prüfungsverfahren als notwendig ergäben, würde das gesamte System des Baubewilligungsverfahrens für Bauwerke kleineren Umfangs nach Paragraph 70 b, BO ad absurdum führen. Ab dem 6. Dezember 2023 seien die vollständigen Unterlagen gemäß Paragraph 70 b, Absatz 3, BO vorgelegen. Da zu diesem Zeitpunkt die Bauausführung auch bereits tatsächlich begonnen war - der angezeigte Baubeginn sei von der Behörde überprüft und zur Kenntnis genommen worden - habe der Fristenlauf jedenfalls am 6. Dezember 2023 begonnen, sodass die Einwendungen erst nach Ablauf der Frist und damit verspätet erfolgt seien. Bei richtiger Rechtsanwendung hätte das Verwaltungsgericht Feststellungen dazu treffen müssen.

15

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kann ein Beschluss des Verwaltungsgerichtes, mit welchem dieses den verwaltungsbehördlichen Bescheid gemäß § 28 Abs. 3 VwGVG aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverwiesen hat, eine Rechtsverletzung dadurch bewirken, dass das Verwaltungsgericht entweder von der Regelung des § 28 Abs. 3 VwGVG zu Unrecht Gebrauch gemacht und keine Sachentscheidung getroffen hat oder von einer für das weitere Verfahren bindenden unrichtigen Rechtsansicht ausgegangen ist (vgl. etwa VwGH 19.11.2024, Ra 2022/05/0101, Rn. 21, mwN; vgl. weiters etwa VwGH 25.6.2025,

Ra 2022/06/0325, Rn. 8, mwN). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kann ein Beschluss des Verwaltungsgerichtes, mit welchem dieses den verwaltungsbehördlichen Bescheid gemäß Paragraph 28, Absatz 3, VwGVG aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverwiesen hat, eine Rechtsverletzung dadurch bewirken, dass das Verwaltungsgericht entweder von der Regelung des Paragraph 28, Absatz 3, VwGVG zu Unrecht Gebrauch gemacht und keine Sachentscheidung getroffen hat oder von einer für das weitere Verfahren bindenden unrichtigen Rechtsansicht ausgegangen ist (vergleiche, etwa VwGH 19.11.2024, Ra 2022/05/0101, Rn. 21, mwN; vergleiche, weiters etwa VwGH 25.6.2025, Ra 2022/06/0325, Rn. 8, mwN).

16

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes erstreckt sich die Bindung an die rechtliche Beurteilung des Verwaltungsgerichtes im Zusammenhang mit Aufhebungs- und Zurückverweisungsbeschlüssen gemäß § 28 Abs. 3 VwGVG auf die die Aufhebung tragenden Gründe und die für die Behebung maßgebliche Rechtsansicht. Dazu gehören auch die Gründe, die als logische Voraussetzung der Auffassung des Verwaltungsgerichtes, die zur Aufhebung des Bescheides der belangten Behörde geführt hat, vorgelagert sind (vgl. zum Ganzen erneut VwGH 19.11.2024, Ra 2022/05/0101, Rn. 22, mwN). Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes erstreckt sich die Bindung an die rechtliche Beurteilung des Verwaltungsgerichtes im Zusammenhang mit Aufhebungs- und Zurückverweisungsbeschlüssen gemäß Paragraph 28, Absatz 3, VwGVG auf die die Aufhebung tragenden Gründe und die für die Behebung maßgebliche Rechtsansicht. Dazu gehören auch die Gründe, die als logische Voraussetzung der Auffassung des Verwaltungsgerichtes, die zur Aufhebung des Bescheides der belangten Behörde geführt hat, vorgelagert sind (vergleiche, zum Ganzen erneut VwGH 19.11.2024, Ra 2022/05/0101, Rn. 22, mwN).

17

Im Revisionsfall wurde von der Behörde festgestellt, dass den mitbeteiligten Parteien keine Parteistellung zukommt (Spruchpunkt I.), und ihre Einwendungen wurden als unzulässig zurückgewiesen (Spruchpunkt II.). Das Verwaltungsgericht hat in der Folge mit dem angefochtenen Beschluss beide Spruchpunkte dieses Bescheides gemäß § 28 Abs. 3 2. Satz VwGVG aufgehoben und die Sache an die Behörde zurückverwiesen. Dabei ist es von der tragenden Rechtsansicht ausgegangen, dass es für die Frage der Rechtzeitigkeit von Einwendungen gemäß § 70b Abs. 6 erster Satz BO auf die „Anzeige des Baubeginns“ ankomme und den mitbeteiligten Parteien daher Parteistellung zukomme (vgl. zur möglichen Rechtsverletzung des Konsenswerbers durch die Feststellung der Parteistellung eines Nachbarn etwa VwGH 26.6.2018, Ra 2018/05/0022, Rn. 13ff; vgl. zu einem Baubewilligungsverfahren VwGH 13.12.2023, Ra 2022/05/0023). Im Revisionsfall wurde von der Behörde festgestellt, dass den mitbeteiligten Parteien keine Parteistellung zukommt (Spruchpunkt römisch eins.), und ihre Einwendungen wurden als unzulässig zurückgewiesen (Spruchpunkt römisch zwei.). Das Verwaltungsgericht hat in der Folge mit dem angefochtenen Beschluss beide Spruchpunkte dieses Bescheides gemäß Paragraph 28, Absatz 3, 2. Satz VwGVG aufgehoben und die Sache an die Behörde zurückverwiesen. Dabei ist es von der tragenden Rechtsansicht ausgegangen, dass es für die Frage der Rechtzeitigkeit von Einwendungen gemäß Paragraph 70 b, Absatz 6, erster Satz BO auf die „Anzeige des Baubeginns“ ankomme und den mitbeteiligten Parteien daher Parteistellung zukomme (vergleiche, zur möglichen Rechtsverletzung des Konsenswerbers durch die Feststellung der Parteistellung eines Nachbarn etwa VwGH 26.6.2018, Ra 2018/05/0022, Rn. 13ff; vergleiche, zu einem Baubewilligungsverfahren VwGH 13.12.2023, Ra 2022/05/0023).

18

Zu klären ist somit im vorliegenden Fall, ob die Formulierung „nach dem Baubeginn (Abs. 3)“ in § 70b Abs. 6 erster Satz BO auf den tatsächlichen oder den angezeigten Baubeginn abstellt. Klarstellend ist darauf hinzuweisen, dass es auf das Datum des Schriftstückes der Baubeginnsanzeige bereits nach dem insoweit klaren Wortlaut des § 70b Abs. 6 erster Satz BO nicht ankommen kann. Zu klären ist somit im vorliegenden Fall, ob die Formulierung „nach dem Baubeginn (Absatz 3),“ in Paragraph 70 b, Absatz 6, erster Satz BO auf den tatsächlichen oder den angezeigten Baubeginn abstellt. Klarstellend ist darauf hinzuweisen, dass es auf das Datum des Schriftstückes der Baubeginnsanzeige bereits nach dem insoweit klaren Wortlaut des Paragraph 70 b, Absatz 6, erster Satz BO nicht ankommen kann.

19

§ 70b BO regelt das Baubewilligungsverfahren für Bauwerke kleinen Umfangs und wurde mit der Novelle LGBI. Nr. 69/2018 in die BO eingefügt. Die Bestimmung wurde § 8 Wiener Kleingartengesetz 1996 nachgebildet und ähnelt in ihrer Struktur § 70a BO, welcher hinsichtlich der Möglichkeit der Nachbarn, Einwendungen gegen ein eingereichtes Bauvorhaben zu erheben, in § 70a Abs. 8 BO eine annähernd wortgleiche Bestimmung wie jene des

§ 70b Abs. 6 BO enthält (vgl. die Erläuternden Bemerkungen zur Novelle LGBl. Nr. 69/2018, LT 20. GP, Beilage Nr. 27/2018, 14; vgl. auch Cech/Pallitsch/Moritz, BauO für Wien⁷, zu § 70b BO, 303). Der vorliegend relevante § 70b Abs. 6 erster Satz BO, in welchem der Beginn des Fristenlaufes zur Erhebung von Einwendungen durch die Nachbarn an den „Baubeginn (Abs. 3)“ geknüpft wird, unterscheidet sich von seinem Gegenstück in § 70a Abs. 8 erster Satz BO nur in der für die nähere Determinierung des Begriffs „Baubeginn“ verwiesenen Bestimmung und referenziert - anders als § 70a Abs. 8 erster Satz BO, welcher auf § 124 Abs. 2 BO verweist - auf § 70b Abs. 3 BO. Paragraph 70 b, BO regelt das Baubewilligungsverfahren für Bauwerke kleinen Umfangs und wurde mit der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 69 aus 2018, in die BO eingefügt. Die Bestimmung wurde Paragraph 8, Wiener Kleingartengesetz 1996 nachgebildet und ähnelt in ihrer Struktur Paragraph 70 a, BO, welcher hinsichtlich der Möglichkeit der Nachbarn, Einwendungen gegen ein eingereichtes Bauvorhaben zu erheben, in Paragraph 70 a, Absatz 8, BO eine annähernd wortgleiche Bestimmung wie jene des Paragraph 70 b, Absatz 6, BO enthält vergleiche , die Erläuternden Bemerkungen zur Novelle Landesgesetzblatt Nr. 69 aus 2018,, LT 20. GP, Beilage Nr. 27 aus 2018,, 14; vergleiche , auch Cech/Pallitsch/Moritz, BauO für Wien⁷, zu Paragraph 70 b, BO, 303). Der vorliegend relevante Paragraph 70 b, Absatz 6, erster Satz BO, in welchem der Beginn des Fristenlaufes zur Erhebung von Einwendungen durch die Nachbarn an den „Baubeginn (Absatz 3,)“ geknüpft wird, unterscheidet sich von seinem Gegenstück in Paragraph 70 a, Absatz 8, erster Satz BO nur in der für die nähere Determinierung des Begriffs „Baubeginn“ verwiesenen Bestimmung und referenziert - anders als Paragraph 70 a, Absatz 8, erster Satz BO, welcher auf Paragraph 124, Absatz 2, BO verweist - auf Paragraph 70 b, Absatz 3, BO.

20

Der Wortlaut des § 70b Abs. 3 BO verwendet den Begriff „Baubeginn“ nur im Zusammenhang mit der „Anzeige des Baubeginns (§ 124 Abs. 2)“, inhaltlich regelt die Bestimmung jedoch, wann mit der „Bauführung“ „begonnen“ werden darf, nämlich nach Vorlage der vollständigen Unterlagen sowie der Anzeige des Baubeginns (§ 124 Abs. 2 BO). Bereits aus dem Wortlaut des § 70b Abs. 3 BO, der in seinem Regelungsinhalt auf die tatsächliche Bauführung, daher den tatsächlichen Baubeginn („darf [...] mit der Bauführung begonnen werden.“) im Unterschied zu dem, eine Voraussetzung für diesen bildenden, angezeigten Baubeginn („nach Anzeige des Baubeginns (§ 124 Abs. 2)“) abstellt, ist abzuleiten, dass der Gesetzgeber den tatsächlichen Baubeginn vor Augen hatte (vgl. zu diesem Ergebnis auch Forster, BO für Wien, zu § 70 BO, Rn. 16). Dies ergibt sich auch aus den oben zitierten Erläuterungen zur Einfügung des § 70b BO, in welchen unter anderem ausgeführt wird, dass „ein Baubeginn bereits nach Vorlage der vollständigen Unterlagen und Erstattung einer Baubeginnsanzeige“ zulässig sei, somit der „Baubeginn“ explizit getrennt von der „Erstattung der Baubeginnsanzeige“ angeführt wird (vgl. erneut die Erläuternden Bemerkungen zur Novelle LGBl. Nr. 69/2018, LT 20. GP, Beilage Nr. 27/2018, 14). Der Wortlaut des Paragraph 70 b, Absatz 3, BO verwendet den Begriff „Baubeginn“ nur im Zusammenhang mit der „Anzeige des Baubeginns (Paragraph 124, Absatz 2,)“, inhaltlich regelt die Bestimmung jedoch, wann mit der „Bauführung“ „begonnen“ werden darf, nämlich nach Vorlage der vollständigen Unterlagen sowie der Anzeige des Baubeginns (Paragraph 124, Absatz 2, BO). Bereits aus dem Wortlaut des Paragraph 70 b, Absatz 3, BO, der in seinem Regelungsinhalt auf die tatsächliche Bauführung, daher den tatsächlichen Baubeginn („darf [...] mit der Bauführung begonnen werden.“) im Unterschied zu dem, eine Voraussetzung für diesen bildenden, angezeigten Baubeginn („nach Anzeige des Baubeginns (§ 124 Absatz 2),) abstellt, ist abzuleiten, dass der Gesetzgeber den tatsächlichen Baubeginn vor Augen hatte vergleiche , zu diesem Ergebnis auch Forster, BO für Wien, zu Paragraph 70, BO, Rn. 16). Dies ergibt sich auch aus den oben zitierten Erläuterungen zur Einfügung des Paragraph 70 b, BO, in welchen unter anderem ausgeführt wird, dass „ein Baubeginn bereits nach Vorlage der vollständigen Unterlagen und Erstattung einer Baubeginnsanzeige“ zulässig sei, somit der „Baubeginn“ explizit getrennt von der „Erstattung der Baubeginnsanzeige“ angeführt wird vergleiche , erneut die Erläuternden Bemerkungen zur Novelle Landesgesetzblatt Nr. 69 aus 2018,, LT 20. GP, Beilage Nr. 27 aus 2018,, 14).

21

Den Beginn des Laufs der Frist zur Erhebung von Einwendungen der Nachbarn mit dem Zeitpunkt der Erstattung der Baubeginnsanzeige festzusetzen, hat der Verfassungsgerichtshof bereits zu anderen Rechtslagen und Verfahren der BO als unsachlich und daher verfassungswidrig beurteilt, da dieser Zeitpunkt zwar für die Behörde, in der Regel aber nicht für die Nachbarn erkennbar ist und ein sachlicher Ausgleich der beteiligten Interessen nicht gewährleistet werden kann (vgl. VfSlg. 16.049/2000 zu § 70a BO idF LGBl. Nr. 40/1997; 18234/2007 zu § 134 Abs. 4 BO idF LGBl. Nr. 61/1998). Den Beginn des Laufs der Frist zur Erhebung von Einwendungen der Nachbarn mit dem Zeitpunkt der Erstattung der Baubeginnsanzeige festzusetzen, hat der Verfassungsgerichtshof bereits zu anderen

Rechtslagen und Verfahren der BO als unsachlich und daher verfassungswidrig beurteilt, da dieser Zeitpunkt zwar für die Behörde, in der Regel aber nicht für die Nachbarn erkennbar ist und ein sachlicher Ausgleich der beteiligten Interessen nicht gewährleistet werden kann vergleiche , VfSlg. 16.049 aus 2000, zu Paragraph 70 a, BO in der Fassung , Landesgesetzblatt Nr. 40 aus 1997,; 18234 aus 2007, zu Paragraph 134, Absatz 4, BO in der Fassung , Landesgesetzblatt Nr. 61 aus 1998,).

22

Auch der Verwaltungsgerichtshof hat - wie die Revision zutreffend aufzeigt - zum vereinfachten Baubewilligungsverfahren gemäß § 70a BO mit Erkenntnis vom 13. Dezember 2023, Ra 2022/05/0023, auf dessen Entscheidungsgründe gemäß § 43 Abs. 2 VwGG verwiesen wird, bereits ausgesprochen, dass gemäß § 70a Abs. 8 erster Satz BO auf den tatsächlichen Baubeginn abzustellen ist. Der dort in der Begründung herangezogene § 124 Abs. 2a BO stellt ebenso zu § 70b BO im Hinblick auf die erforderliche Erkennbarkeit des Baubeginns nach außen sicher, dass den Nachbarn durch das Anbringen der Bautafeln jene Informationen zur Verfügung stehen, die ihnen eine Akteneinsicht (zur Abklärung allfälliger Einwendungen) bei der zuständigen Baubehörde möglich machen (vgl. erneut VwGH 13.12.2023, Ra 2022/05/0023, Rn. 22). Auch der Verwaltungsgerichtshof hat - wie die Revision zutreffend aufzeigt - zum vereinfachten Baubewilligungsverfahren gemäß Paragraph 70 a, BO mit Erkenntnis vom 13. Dezember 2023, Ra 2022/05/0023, auf dessen Entscheidungsgründe gemäß Paragraph 43, Absatz 2, VwGG verwiesen wird, bereits ausgesprochen, dass gemäß Paragraph 70 a, Absatz 8, erster Satz BO auf den tatsächlichen Baubeginn abzustellen ist. Der dort in der Begründung herangezogene Paragraph 124, Absatz 2 a, BO stellt ebenso zu Paragraph 70 b, BO im Hinblick auf die erforderliche Erkennbarkeit des Baubeginns nach außen sicher, dass den Nachbarn durch das Anbringen der Bautafeln jene Informationen zur Verfügung stehen, die ihnen eine Akteneinsicht (zur Abklärung allfälliger Einwendungen) bei der zuständigen Baubehörde möglich machen vergleiche , erneut VwGH 13.12.2023, Ra 2022/05/0023, Rn. 22).

23

Nach dem oben Gesagten ist die Formulierung „nach dem Baubeginn (Abs. 3)“ in § 70b Abs. 6 erster Satz BO somit dahingehend auszulegen, dass auf den tatsächlichen Baubeginn unabhängig vom angezeigten Baubeginn abzustellen ist. Nach dem oben Gesagten ist die Formulierung „nach dem Baubeginn (Absatz 3,)“ in Paragraph 70 b, Absatz 6, erster Satz BO somit dahingehend auszulegen, dass auf den tatsächlichen Baubeginn unabhängig vom angezeigten Baubeginn abzustellen ist.

24

Da das Verwaltungsgericht für die Beurteilung der Parteistellung der mitbeteiligten Parteien dennoch vom angezeigten Baubeginn ausgegangen ist, hat es die Rechtslage verkannt.

25

Indem das Verwaltungsgericht im Rahmen seiner Entscheidung gemäß § 28 Abs. 3 VwGVG der belangten Behörde eine unrichtige Rechtsansicht überbunden hat, hat es seine Entscheidung mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes belastet. Der angefochtene Beschluss war daher wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben. Indem das Verwaltungsgericht im Rahmen seiner Entscheidung gemäß Paragraph 28, Absatz 3, VwGVG der belangten Behörde eine unrichtige Rechtsansicht überbunden hat, hat es seine Entscheidung mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes belastet. Der angefochtene Beschluss war daher wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG aufzuheben.

26

Soweit das Verwaltungsgericht im Übrigen erkennbar davon ausgeht, „vollständige Unterlagen“ im Sinne des § 70b Abs. 3 BO, welche eine Voraussetzung für den tatsächlichen Baubeginn bilden, wären lediglich solche, welche einer Bewilligung im Sinne des § 70b Abs. 8 BO zugänglich sind, bleibt für das fortgesetzte Verfahren anzumerken, dass eine solche Auslegung der Systematik des § 70b BO (vgl. § 70b Abs. 4 letzter Satz und § 70b Abs. 7 letzter Satz BO, welche bereits nach ihrem Wortlaut eine Untersagung beziehungsweise Versagung der Baubewilligung zeitlich nach einer begonnenen Bauführung vorsehen) und dem Telos des § 70b Abs. 3 BO, nämlich einen Baubeginn bereits vor Prüfung der Angaben in den Bauplänen zu ermöglichen (vgl. hierzu auch die bereits oben zitierten Erläuterungen zur Einführung des § 70b BO) zuwiderlaufen würde. Die Frage, ob Unterlagen im Sinne des § 70b Abs. 3 BO „vollständig“ sind oder nicht, ist unabhängig von ihrer späteren inhaltlichen Beurteilung zu beantworten. Soweit das Verwaltungsgericht im Übrigen erkennbar davon ausgeht, „vollständige Unterlagen“ im Sinne des Paragraph 70 b, Absatz 3, BO, welche eine Voraussetzung für den tatsächlichen Baubeginn bilden, wären lediglich solche, welche einer

Bewilligung im Sinne des Paragraph 70 b, Absatz 8, BO zugänglich sind, bleibt für das fortgesetzte Verfahren anzumerken, dass eine solche Auslegung der Systematik des Paragraph 70 b, BO vergleiche , Paragraph 70 b, Absatz 4, letzter Satz und Paragraph 70 b, Absatz 7, letzter Satz BO, welche bereits nach ihrem Wortlaut eine Untersagung beziehungsweise Versagung der Baubewilligung zeitlich nach einer begonnenen Bauführung vorsehen) und dem Telos des Paragraph 70 b, Absatz 3, BO, nämlich einen Baubeginn bereits vor Prüfung der Angaben in den Bauplänen zu ermöglichen vergleiche , hierzu auch die bereits oben zitierten Erläuterungen zur Einführung des Paragraph 70 b, BO) zuwiderlaufen würde. Die Frage, ob Unterlagen im Sinne des Paragraph 70 b, Absatz 3, BO „vollständig“ sind oder nicht, ist unabhängig von ihrer späteren inhaltlichen Beurteilung zu beantworten.

27

Zu dem vom Verwaltungsgericht übermittelten Aussetzungsbeschluss vom 3. März 2025 im Verfahren über die Beschwerde der mitbeteiligten Parteien gegen den in der Zwischenzeit von der belangten Behörde erlassenen Bescheid vom 8. Oktober 2024, mit welchem die Parteistellung der mitbeteiligten Parteien bejaht und ihre Einwendungen als unbegründet abgewiesen wurden, bleibt auf Folgendes hinzuweisen:

Durch die Aufhebung tritt die Rechtssache gemäß § 42 Abs. 3 VwGG in die Lage zurück, in der sie sich vor Erlassung des angefochtenen Beschlusses befunden hat. Allfällige auf der Basis der aufgehobenen Entscheidung gesetzte Rechtsakte treten damit außer Kraft, wenn sie in derselben Rechtssache ergangen sind (vgl. etwa VwGH 9.9.2015, Ra 2014/04/0031, II. Rn. 3, mwN). Durch die Aufhebung tritt die Rechtssache gemäß Paragraph 42, Absatz 3, VwGG in die Lage zurück, in der sie sich vor Erlassung des angefochtenen Beschlusses befunden hat. Allfällige auf der Basis der aufgehobenen Entscheidung gesetzte Rechtsakte treten damit außer Kraft, wenn sie in derselben Rechtssache ergangen sind vergleiche , etwa VwGH 9.9.2015, Ra 2014/04/0031, römisch zwei. Rn. 3, mwN).

28

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014. Der Antrag der belangten Behörde auf Zuerkennung von Kostenersatz war abzuweisen, weil gemäß § 47 Abs. 2 Z 2 iVm Abs. 5 VwGG der Rechtsträger, in dessen Namen die belangte Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren tätig geworden ist, Anspruch auf Aufwandersatz nur im Falle einer Abweisung der Revision, nicht aber im Falle der Aufhebung des angefochtenen Beschlusses, hat (vgl. VwGH 19.11.2024, Ra 2022/05/0114, Rn. 42, mwN). Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014. Der Antrag der belangten Behörde auf Zuerkennung von Kostenersatz war abzuweisen, weil gemäß Paragraph 47, Absatz 2, Ziffer 2, in Verbindung mit , Absatz 5, VwGG der Rechtsträger, in dessen Namen die belangte Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren tätig geworden ist, Anspruch auf Aufwandersatz nur im Falle einer Abweisung der Revision, nicht aber im Falle der Aufhebung des angefochtenen Beschlusses, hat vergleiche , VwGH 19.11.2024, Ra 2022/05/0114, Rn. 42, mwN).
Wien, am 19. März 2026

Schlagworte

Allgemein Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2026:RA2024050132.L00

Im RIS seit

14.04.2026

Zuletzt aktualisiert am

14.04.2026

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at