



IM NAMEN DER REPUBLIK!

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bayjones und den Hofrat Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Mag. Rehak, Dr. Leonhartsberger und Mag. Liebhart-Mutzl als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Wölfl, über die Revision der ZgesmbH in W, vertreten durch Dr. Andreas Frank, Rechtsanwalt in 1080 Wien, Albertgasse 6, gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom 2. Jänner 2018, VGW-111/V/072/8076/2017-32, betreffend Baueinstellung (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Magistrat der Stadt Wien; weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Die Revision wird als unbegründet abgewiesen.

Die Revisionswerberin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von € 553,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Entscheidungsgründe:

- 1 Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien (im Folgenden: Magistrat) vom 28. Dezember 2007 wurde J. K. die Bewilligung erteilt, (unter anderem) die bestehende Dachkonstruktion des Hauses J.-Gasse 3 abzutragen und zwei Hauptgeschoße und ein Dachgeschoß zu errichten.
- 2 Mit Bescheid des Magistrates vom 30. Dezember 2015 wurde der Antrag der Revisionswerberin vom 26. November 2015 auf Fristerstreckung für die Bauvollendung hinsichtlich der mit Bescheid des Magistrates vom 28. Dezember 2007 bewilligten Bauführung gemäß § 8 AVG in Verbindung mit § 74 Abs. 2 der Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) als unzulässig zurückgewiesen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Baubewilligung sei J. K. erteilt worden. Die Revisionswerberin habe als neue Grundeigentümerin den Antrag auf Fristverlängerung gestellt. Ein Wechsel des Bauwerbers sei der Behörde nicht bekanntgegeben worden. Die Revisionswerberin sei daher zur Antragsstellung nicht berechtigt.



- 3 Am 5. Jänner 2016 langte beim Magistrat ein Schreiben der J. Rechtsanwalts GmbH vom 22. Dezember 2015 ein, welches auszugsweise folgendermaßen lautet:

„Ergänzung des Ansuchen um

Verlängerung der Baubewilligung

Haus Wien 1., J.-Gasse 3,

MA 37-1-J.-Gasse 3/52005-4/2005

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wie bereits bekanntgegeben, werden sowohl der vormalige Eigentümer J. K., als auch die neue Eigentümerin Z. GmbH von unserer Kanzlei rechtsfreundlich vertreten und berufen wir uns hinsichtlich beider Personen auf die erteilte Vollmacht.

Wie schon telefonisch erörtert und mitgeteilt, hat der bisherige Eigentümer J. K. die Liegenschaft veräußert an die Z. GmbH, die vereinbarungsgemäß die Stellung des bisherigen Eigentümers als Bauwerber übernommen hat. Dies wurde auch der Behörde so bekanntgegeben und sollte ein Termin hinsichtlich des bereits angezeigten Bauwerberwechsels bei der Behörde erfolgen. Diesbezüglich wurde mehrmals versucht, den zuständigen Bearbeiter zu erreichen, damit der Ordnungsvorschrift des § 124 Abs. 4 WRBauO entsprochen werden kann, wobei unabhängig davon der neue Eigentümer als Bauwerber in die Rechtsstellung des bisherigen Eigentümers als Bauwerber eingetreten ist. Es wird weiterhin versucht werden, einen entsprechenden Vorsprachetermin zu vereinbaren.

...

Unabhängig davon wurde aus verfahrensrechtlicher Vorsicht vom neuen Eigentümer als Bauwerber ein Fristverlängerungsansuchen für die Bauvollendung eingebracht.

...“





- 4 Die gegen den Bescheid des Magistrates vom 30. Dezember 2015 gerichtete Beschwerde der Revisionswerberin wurde mit Beschwerdeverentscheidung des Magistrates vom 7. März 2016 als verspätet zurückgewiesen. Dabei wurde begründend im Wesentlichen ausgeführt, der Bescheid vom 30. Dezember 2015 sei Dr. J. anlässlich einer Vorsprache am 19. Jänner 2016 im Büro des Sachbearbeiters, bei welcher sich Dr. J. auf die erteilte Vollmacht zum Fristverlängerungsansuchen der Revisionswerberin berufen und sich insbesondere im Hinblick auf das Schreiben der J. GmbH vom 22. Dezember 2015 erkundigt habe, vorgelegt und zur Kenntnis gebracht worden. Die Beschwerde sei am 18. Februar 2016 zur Post gegeben worden und somit verspätet. Der Bescheid sei bereits nach Ablauf von vier Wochen nach Übernahme durch den ausgewiesenen Vertreter (somit am 16. Februar 2016) in Rechtskraft erwachsen.
- 5 Gegen diese Beschwerdeverentscheidung erhob die Revisionswerberin einen Vorlageantrag, welcher mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien (im Folgenden: Verwaltungsgericht) vom 15. November 2016 als unbegründet abgewiesen wurde. Eine dagegen erhobene Revision wurde mit hg. Beschluss vom 28. August 2017, Ra 2017/05/0207, zurückgewiesen.
- 6 Mit dem dem nunmehrigen Revisionsverfahren zugrundeliegenden Bescheid des Magistrates vom 30. September 2016 wurde die Fortsetzung der Bauführung in dem in einer Schutzzone gelegenen gegenständlichen Haus zum Abbruch des Daches samt Dachkonstruktion (Dachstuhl) gemäß § 127 Abs. 8 lit. a BO eingestellt. Dieser Bescheid wurde der Revisionswerberin am 3. November 2016 zugestellt.
- 7 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wurde der dagegen erhobenen Beschwerde der Revisionswerberin keine Folge gegeben. Gleichzeitig wurde ausgesprochen, dass eine ordentliche Revision nicht zulässig ist.
- 8 Begründend führte das Verwaltungsgericht im Wesentlichen aus, mit Bescheid des Magistrates vom 28. Dezember 2007 sei J. K., damals Grundeigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft, die Bewilligung erteilt worden, die bestehende Dachkonstruktion abzutragen und zwei Hauptgeschoße und ein



Dachgeschoß für Wohnzwecke zu errichten sowie weitere Baumaßnahmen vorzunehmen. Der Baubeginn sei von diesem für den 5. Dezember 2011 angezeigt worden. Tatsächlich durchgeführt worden seien nur bauliche Änderungen in einzelnen Wohnungen, der bewilligte Zubau sei von J. K. nicht begonnen worden.

- 9 Die Baubewilligung sei vier Jahre vom Tag ihrer Rechtskraft an gültig. Die Bauarbeiten müssten somit innerhalb dieser Frist begonnen werden. Der Bau müsse innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet werden. Die Baumaßnahmen hätten somit bei sonstigem Unwirksamwerden der Baubewilligung bis 5. Dezember 2015 abgeschlossen werden müssen.
- 10 Die Revisionswerberin habe in der Folge die Liegenschaft von J. K. käuflich erworben und habe, wie sich aus dem Bescheid des Magistrates vom 30. Dezember 2015 ergebe, mit Schreiben vom 26. November 2015 um Verlängerung der Frist für die „Bauausführung“ angesucht. Die Revisionswerberin sei zu diesem Zeitpunkt Eigentümerin der Liegenschaft gewesen.
- 11 Mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes vom 15. November 2016 sei im Verfahren betreffend die Verlängerung der „Bauausführungsfrist“ die Beschwerde devorentscheidung des Magistrates vom 7. März 2016, mit der die Beschwerde als verspätet zurückgewiesen worden sei, bestätigt worden.
- 12 Eine weitere Baubewilligung, die die Revisionswerberin zur Bauführung berechnigte, habe zum Zeitpunkt der Baueinstellung nicht existiert. Die der J. K. erteilten Baubewilligung zugrunde liegenden und mit dem behördlichen Genehmigungsvermerk versehenen Einreichpläne seien nicht von einem Organ der Revisionswerberin beziehungsweise einem Vertreter der Revisionswerberin unterfertigt worden. Sie seien für den Grundeigentümer und Bauwerber nur von J. K. unterfertigt.
- 13 Die Liegenschaft J.-Gasse 3 liege in einer Schutzzone. Bei der Kontrolle des Gebäudes durch den Magistrat am 29. September 2016 seien im Dachgeschoß straßenseitig das gesamte Dach bis auf die Dachsparren und hofseitig das gesamte Dach samt Dachstuhl entfernt gewesen. Das Stiegenhaus sei



provisorisch überdacht gewesen. Arbeiten zum Abtragen der restlichen Dachkonstruktion seien im Gange gewesen.

- 14 Dass die vom Magistrat beim Lokalausweis vom 29. September 2016 festgestellten Bauführungen auf Veranlassung der Revisionswerberin durchgeführt worden und dass diese Bauführungen, insbesondere im Hinblick darauf, dass das Haus in einer Schutzzone liege, bewilligungspflichtig seien, sei nicht bestritten worden. Die Revisionswerberin habe jedoch vorgebracht, dass sie Eigentümerin der Liegenschaft und Inhaberin einer Baubewilligung sei. Sie stütze sich auf den Bescheid vom 28. Dezember 2007 und bringe dazu vor, dass ein Bauwerberwechsel stattgefunden habe, auf Grund dessen nunmehr die Revisionswerberin die darin bewilligten Baumaßnahmen als Bauwerberin durchführen dürfe, und dass Bewilligungen und Bescheiden nach der BO dingliche Wirkung zukomme.
- 15 Nach weiterer Wiedergabe des Beschwerdevorbringens führte das Verwaltungsgericht im Wesentlichen aus, mit einer Baubewilligung werde das subjektiv-öffentliche Recht verliehen, einen Bau nach Maßgabe der bewilligten Pläne zu errichten. Entscheidend sei, wer Träger des subjektiv-öffentlichen Rechtes sei, das mit der Baubewilligung verliehen werde. Das Recht aus der Baubewilligung habe zunächst der Bauwerber, in dessen Rechtsstellung jedoch eingetreten werden könne. Es sei somit ein Wechsel des Bauwerbers zulässig, und zwar auch nach der Erteilung der Baubewilligung. Der bloße Wechsel im Grundeigentum bewirke hingegen noch keinen Bauwerberwechsel, und es komme in diesem Zusammenhang auf das Grundeigentum nicht an, zumal der Grundeigentümer im Baubewilligungsverfahren gemäß § 134 Abs. 3 BO eine eigene, vom Bauwerber verschiedene Parteistellung mit verschiedenen subjektiv-öffentlichen Rechten habe. Der Umstand, dass die Revisionswerberin nach Erteilung der Baubewilligung Eigentümerin der Liegenschaft geworden sei, reiche somit für den Bauwerberwechsel nicht aus.
- 16 Die BO sehe für den Bauwerberwechsel in § 124 Abs. 4 eine bestimmte Form vor. Der Wechsel sei der Behörde anzuzeigen, wobei diese Anzeige vom bisherigen Bauwerber und vom zukünftigen Bauwerber zu unterfertigen sei. Da eine Unterfertigung (abgesehen von allfälligen elektronischen Anwendungen)



nur bei Schriftstücken möglich sei, setze diese Regelung eine schriftliche Anzeige voraus, eine mündliche Erklärung sei nicht ausreichend. Weiters seien die Pläne und sonstigen Unterlagen vom zukünftigen Bauwerber zu unterfertigen.

- 17 Die Einhaltung dieser Formvorschriften sei insofern von Bedeutung, als sie den Übergang der mit einer Baubewilligung verbundenen Rechte (insbesondere auf Ausführung des Bauprojektes) und Pflichten (zum Beispiel Bestellung eines Bauführers, Erstattung einer Fertigstellungsanzeige) vom alten auf den neuen Bauwerber nachvollziehbar machten. In diesem Sinne sei die Bestimmung des § 124 Abs. 4 BO als Ordnungsvorschrift zu verstehen, die dem Grundeigentümer beziehungsweise den Nachbarn keine subjektiv-öffentlichen Rechte gebe. Der Bauwerberwechsel sei jedoch erst mit Erstattung einer den Vorschriften des § 124 Abs. 4 BO entsprechenden Anzeige als erfolgt anzusehen.
- 18 Eine solche Anzeige könne nicht mündlich erfolgen, allfällige persönliche oder telefonische Gespräche zwischen Vertretern der Revisionswerberin und solchen des Magistrates seien daher für die Erstattung einer derartigen Anzeige ungeeignet. Das Vorbringen der Revisionswerberin, es habe Telefongespräche zwischen einem Mitarbeiter des damaligen Rechtsvertreters der Revisionswerberin und einem Mitarbeiter des Magistrates über den Bauwerberwechsel gegeben, gehe daher in Bezug auf die Frage, ob ein Bauwerberwechsel stattgefunden habe, ins Leere. Ebenso ins Leere gehe das Vorbringen, dass sich der Magistrat der Revisionswerberin gegenüber so geriert habe, als sei diese die neue Bauwerberin, und damit einen Vertrauenstatbestand geschaffen habe; ein Bauwerberwechsel setze nämlich die Einhaltung der im Gesetz normierten Formalitäten voraus. Im Übrigen sei die Revisionswerberin nach dem Aktenstand vom Magistrat mehrfach darüber informiert worden, dass die Bauführung unzulässig sei, da dafür keine Baubewilligung vorliege.
- 19 Das Schreiben vom 22. Dezember 2015 betreffe weitgehend das Ansuchen der Revisionswerberin auf Verlängerung der Bauausführungsfrist. Es sei der Revisionswerberin zuzustimmen, wenn sie davon ausgehe, dass für die



wirksame Anzeige eines Bauwerberwechsels die Verwendung des vom Magistrat aufgelegten Formulars zweckmäßig, aber nicht zwingend erforderlich sei. Es reiche vielmehr aus, wenn der Behörde schriftlich mitgeteilt werde, dass die Rechtsposition des alten Bauwerbers vom zukünftigen Bauwerber übernommen und diese Erklärung von beiden Bauwerbern beziehungsweise deren Vertretern unterfertigt werde. Der Wille des alten Bauwerbers, auf seine Rechte aus der Baubewilligung zu verzichten, und der des zukünftigen Bauwerbers, in diese Rechte und Pflichten einzutreten, müsste aber unmissverständlich aus dieser Anzeige hervorgehen.

- 20 Das Schreiben vom 22. Dezember 2015 stelle keine solche Anzeige dar, da darin nur andeutungsweise auf eine nach Ansicht der Revisionswerberin beziehungsweise deren Vertreters offenbar bereits zuvor erfolgte Anzeige eines Bauwerberwechsels Bezug genommen werde. Eine solche dem Schreiben vom 22. Dezember 2015 vorangegangene Anzeige eines Bauwerberwechsels sei jedoch nach Angaben der Behörde nicht erstattet worden und von der Revisionswerberin im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht auch nicht vorgelegt oder darauf Bezug genommen worden. Eine Erforschung des Parteiwillens hinsichtlich des Schreibens vom 22. Dezember 2015 sei daher nicht erforderlich gewesen, da aufgrund dessen Formulierung eindeutig sei, dass es sich dabei nicht um die Anzeige eines Bauwerberwechsels handle. Davon sei auch die Behörde zu Recht ausgegangen. Der Vertreter der Revisionswerberin hätte anlässlich des Termins vom 19. Jänner 2016 jedenfalls Gelegenheit gehabt, aus seiner Sicht bestehende Unklarheiten gegenüber der Behörde auszuräumen, zumal er, wie vom Zeugen S. glaubhaft ausgeführt, bei diesem Anlass auf die Formvorschriften des § 124 Abs. 4 BO und das Fehlen einer diesen Anforderungen entsprechenden Anzeige hingewiesen worden sei.
- 21 Selbst wenn man aber davon ausgehen wollte, dass der Erklärungswert dieses Schreibens die Anzeige eines Bauwerberwechsels umfasse und das Schreiben von einem Vertreter des alten und des zukünftigen Bauwerbers unterfertigt worden sei, so stehe doch unbestritten fest, dass die bewilligten Einreichpläne nicht vom neuen Bauwerber beziehungsweise dessen Vertreter unterschrieben worden seien.



- 22 Dazu habe Dr. J. in der Verhandlung vom 13. Dezember 2017 als Zeuge angegeben, dass er nach der Auskunft der Behörde, es bleibe beim Zurückweisungsbescheid hinsichtlich des Antrages auf Verlängerung der Bauausführungsfrist, nicht mehr darauf bestanden habe, die Pläne zu unterschreiben, da ihm zu diesem Zeitpunkt klar gewesen sei, dass er ein Rechtsmittel ergreifen müsse. Er habe die Pläne nicht unterfertigt. Der Vertreter der Revisionswerberin hätte weiters anlässlich der Vorsprache bei der Behörde am 19. Jänner 2016 Gelegenheit gehabt, die Einreichunterlagen zu unterfertigen. Es sei ihm nach seinen eigenen Angaben auch bekannt gewesen, dass die Einreichunterlagen im Zuge eines Bauwerberwechsels vom zukünftigen Bauwerber zu unterfertigen seien.
- 23 Es wäre der Revisionswerberin im Falle eines beabsichtigten Bauwerberwechsels jederzeit seit dem Eigentumserwerb an der Liegenschaft freigestanden, diesen bei der Behörde ordnungsgemäß anzuzeigen und die Einreichunterlagen durch einen Vertreter bei der Behörde unterfertigen zu lassen.
- 24 Die Beschwerdeverfahren betreffend den Antrag auf Verlängerung der Bauausführungsfrist seien beim Verwaltungsgericht rechtskräftig abgeschlossen. Die Frage, wann beziehungsweise ob der diesbezügliche Bescheid der Revisionswerberin ordnungsgemäß zugestellt worden sei, sei im vorliegenden Verfahren nicht entscheidungsrelevant.
- 25 Im Übrigen sei im Falle einer gegen eine Baueinstellung eingebrachten Beschwerde im Beschwerdeverfahren nicht auf allfällige, nach Erlassung des Baueinstellungsbescheides erfolgte Änderungen des Sachverhaltes Bedacht zu nehmen, sondern alleine zu prüfen, ob die Behörde unter Zugrundelegung des damals vorgelegenen Sachverhaltes zu Recht die Voraussetzungen für eine Baueinstellung als gegeben angesehen habe. Allfällige nach Erlassung des angefochtenen Bescheides eingeleitete Bewilligungsverfahren könnten auf die Rechtmäßigkeit der Baueinstellung keinen Einfluss haben.
- 26 Der Antrag auf Verlängerung der „Bauausführungsfrist“ sei im vorliegenden Verfahren nicht gegenständlich. Im Verfahren betreffend die Baueinstellung sei



keine Zurückweisung allfälliger Anträge erfolgt. Grund für die Baueinstellung sei nicht das Fehlen einer rechtzeitigen Verlängerung der Bauvollendungsfrist, sondern die fehlende Eigenschaft der Revisionswerberin als Bauwerberin gewesen. Ein von einer nicht zur Bauausführung berechtigten Person gestellter Antrag auf Verlängerung der „Bauausführungsfrist“ könne weder bewirken, dass diese Person zur Inanspruchnahme der dieser Bauausführung zu Grunde liegenden Baubewilligung berechtigt wäre, noch den Ablauf der „Bauausführungsfrist“ hemmen.

- 27 Den Formvorschriften des § 124 Abs. 4 BO für die Anzeige des Bauwerberwechsels sei somit nicht Rechnung getragen worden. Eine ordnungsgemäße Anzeige des Bauwerberwechsels sei nicht erfolgt. Die Revisionswerberin sei daher zum Zeitpunkt der Baueinstellung nicht zur Durchführung des mit Bescheid vom 28. Dezember 2007 bewilligten Bauprojektes berechtigt gewesen. Sie sei mangels einer anderen, vor Erlassung der Baueinstellung an sie erteilten Baubewilligung auch nicht aus einem anderen Bewilligungsverfahren zu einer derartigen Bauführung berechtigt gewesen. Dass auf Veranlassung der Revisionswerberin die im angefochtenen Bescheid genannten bewilligungspflichtigen Baumaßnahmen durchgeführt worden seien, stehe ebenfalls fest. Der angefochtene Bescheid sei daher zu Recht ergangen.
- 28 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende Revision wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften mit dem Antrag, es kostenpflichtig aufzuheben.
- 29 Die belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht erstattete eine Revisionsbeantwortung, in welcher sie die Zurückweisung, in eventuelle Abweisung der Revision sowie Kostenersatz beantragte.
- 30 Die Revisionswerberin replizierte.
- Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:
- 31 Die Revision erweist sich im Hinblick auf die Frage der Bauwerberstellung der Revisionswerberin und der Relevanz dieser Stellung als zulässig.





- 32 In der Revision wird im Wesentlichen ausgeführt, die Baueinstellung gemäß § 128 Abs. 8 lit. a BO gehe von der Annahme aus, dass die Frist für die Bauausführung verstrichen sei, weil eine - als solche unstrittig fristgerechte - Verlängerungsanzeige deswegen nicht als solche zu qualifizieren sei, weil ein Bauwerberwechsel entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen nicht stattgefunden habe.
- 33 Es habe - wovon die vor dem Verwaltungsgericht belangte Behörde in ihrem Verkehr mit (dem Rechtsvertreter) der Revisionswerberin auch immer ausgegangen sei - jedoch ein entsprechender Bauwerberwechsel stattgefunden. Das Verwaltungsgericht gehe in Bestätigung der Ansicht der Baubehörde davon aus, dass ein *expressis verbis* als solcher gekennzeichnete Bauwerberwechsel der Behörde vorzulegen sei. Dies übersehe, dass Verfahrenshandlungen im Bauverfahren bei der Behörde auch mündlich zu Protokoll gegeben werden könnten. Die Revisionswerberin habe durch ihre Rechtsvertreter beziehungsweise durch andere vertretungsbefugte Personen gegenüber der Behörde durch entsprechendes Auftreten im Bauverfahren zum Ausdruck gebracht, dass nunmehr sie Bauwerberin sei. Die Revisionswerberin habe auch keinen Anlass gehabt, an der Wirksamkeit dieses Bauwerberwechsels zu zweifeln, habe die Baubehörde doch in der Folge mehrfach und eindeutig im Rahmen des laufenden Bauverfahrens mit der Revisionswerberin in einer Weise kommuniziert, wie sie nur als solche der Baubehörde gegenüber dem Bauwerber verstanden werden könne.
- 34 In jedem Fall hätte die Baubehörde aber, wenn sie eine Formalvoraussetzung im Sinne des § 124 Abs. 4 BO als nicht vorliegend qualifiziert hätte, einen Verbesserungsauftrag gemäß § 13 Abs. 3 AVG erteilen müssen und die Revisionswerberin nicht mit der Rechtsansicht überraschen dürfen, dass ihr einschlägiges und aktenkundiges Agieren im Bauverfahren, das von der Behörde auch unwidersprochen zur Kenntnis und zum Gegenstand eigener Verfahrenshandlungen genommen worden sei, als nicht rechtserheblich angesehen werde, weil keine ausdrücklich als solche überschriebene Bauwerberwechsel-Anzeige erstattet worden sei.



- 35 Entsprechend § 13 AVG hätte die Baubehörde die Revisionswerberin auffordern müssen, allfällige Mängel des von ihr eingebrachten Fristverlängerungsantrages zu beheben, oder jedenfalls dem Vertreter der Revisionswerberin im Zuge der persönlichen Vorsprache am 19. Jänner 2016 mitteilen müssen, dass noch weitere formale Erledigungen, wie etwa das Ausfüllen eines behördlichen Formulars oder auch die Unterfertigung der Baupläne für die neue Bauwerberin, zu erfolgen hätten, was aber damals vom Referenten nicht gesagt worden sei. Es sei sogar darauf hingewiesen worden, dass das vom Rechtsvertreter vorbereitete Formular zur Übertragung der Bauwerberfunktion an die neue Eigentümerin nicht mehr benötigt werde, da diese im Schreiben des Rechtsvertreters vom 22. Dezember 2015, welches der Referent damals im Akt gefunden habe, ausdrücklich festgehalten worden sei. Der Rechtsvertreter der Revisionswerberin habe sohin im Zuge der Vorsprache bei der Baubehörde (gemeinsam mit Architekt DI E., der dies ebenso wie der Rechtsvertreter in der Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht dargestellt habe) davon ausgehen können und müssen, dass alle formalen Akte gesetzt worden seien, welche für den schriftlich angezeigten Bauwerberwechsel aus Sicht der Behörde erforderlich seien.
- 36 Ohne weitere Mitteilung oder Aufforderung der Behörde sei dann die Beschwerdeentscheidung vom 7. März 2016 ergangen, mit welcher das Fristverlängerungsansuchen der Revisionswerberin nicht wegen fehlender Anzeige des Bauwerberwechsels, sondern wegen angeblicher Verspätung zurückgewiesen worden sei. Dass bei der Vorsprache am 19. Jänner 2016 tatsächlich keine Zustellung des Bescheides vom 30. Dezember 2015 erfolgt sei, ergebe sich nunmehr auf Grund erstmals erfolgter Einvernahmen der beiden damals bei der Baubehörde anwesenden Personen, Architekt DI E. und des Rechtsvertreters der Revisionswerberin Rechtsanwalt Dr. J., vor dem Verwaltungsgericht, welchen nicht durch den in der Verhandlung anwesenden Behördenvertreter DI S. widersprochen worden sei.
- 37 Das Verwaltungsgericht vermeine, die trotzdem von der Behörde verfügte Baueinstellung Ende September 2015 (gemeint wohl: 2016) damit rechtfertigen



zu können, dass ein Bauwerberwechsel entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen nicht stattgefunden habe. Strittig sei die Auslegung des § 124 Abs. 4 BO. Unstrittig sei, dass die Revisionswerberin die Rechtsnachfolgerin der früheren Eigentümerin der Liegenschaft einschließlich des darauf errichteten Hauses sei. Ebenso unstrittig sei, dass für den hier in Rede stehenden Dachgeschoßausbau grundsätzlich eine ordnungsgemäße Baubewilligung vorliege, die vom Rechtsvorgänger erwirkt worden sei. Schließlich sei unstrittig, dass die Baubehörde mit der Revisionswerberin in vielfacher Weise im Hinblick auf das gegenständliche Bauvorhaben in Kontakt gewesen sei und zahlreiche Gespräche mit Vertretern der Revisionswerberin in dieser Sache geführt worden seien. Auch habe sich die Baubehörde selbst in Bezug auf das Bauvorhaben an die Revisionswerberin gewandt.

38 Auch wenn das Verwaltungsgericht zugestehe, dass für die wirksame Anzeige eines Bauwerberwechsels die Verwendung des vom Magistrat aufgelegten Formulars zwar zweckmäßig, aber nicht zwingend erforderlich sei, stehe es auf dem Standpunkt, dass nur ein Schriftstück, das ausdrücklich mit „Anzeige des Bauwerberwechsels gemäß § 124 Abs. 4 BO“ betitelt sei und genau den Wortlaut aufweise, den die Baubehörde und das Verwaltungsgericht erwarten würden, eine rechtswirksame Anzeige eines Bauwerberwechsels darstelle.

39 § 124 Abs. 4 BO sei eine Ordnungsvorschrift. Sinn und Zweck der Bestimmung sei, dass der Baubehörde gegenüber unmissverständlich zur Kenntnis gebracht werde, dass ein Bauwerberwechsel erfolgt und dieser Wechsel im gegenseitigen Einvernehmen des früheren und des nunmehrigen Bauwerbers vorgenommen worden sei. Das Verhalten der Baubehörde sei nicht anders deutbar, als dass sie diese Stellung der Revisionswerberin zur Kenntnis genommen habe. Warum sonst sollte sie mit der Revisionswerberin Gespräche über die Ausführung des Bauvorhabens führen. Die Rechtsansicht des Verwaltungsgerichtes laufe darauf hinaus, dass sämtliche Verfahrensschritte und damit der dokumentierte Akteninhalt völlig außer Acht gelassen würden.

40 Vorliegend ergebe sich die „Behauptung“, also die maßgebliche Mitteilung der Revisionswerberin an die Behörde, dass nunmehr sie anstelle des früheren Bauwerbers in das Bauverfahren eintrete und somit ein Bauwerberwechsel



vollzogen werde, völlig unzweideutig aus den Mitteilungen der Revisionswerberin an die Behörde, insbesondere aus ihrem Schreiben vom 22. Dezember 2015, welches der Behörde jedenfalls einige Zeit vor Zustellung des Zurückweisungsbescheides vorgelegen sei. Das Verwaltungsgericht habe dieses eindeutige Ergebnis des Verfahrens und den Akteninhalt außer Acht gelassen.

- 41 Dies (gemeint wohl: der Bauwerberwechsel) sei insbesondere mangels jeglicher gegenteiliger Anhaltspunkte der Fall, und es sei unmissverständlich zum Ausdruck gebracht worden, dass ein entsprechendes Einverständnis zwischen altem und neuem Bauwerber bestehe, was durch die der Baubehörde bekannte Tatsache des Eigentümerwechsels in jeder Hinsicht bestätigt werde. Es sei wider alle Lebenserfahrung, anzunehmen, dass nach dem Verkauf eines Grundstückes einschließlich des darauf befindlichen Hauses der Verkäufer und frühere Inhaber einer Baubewilligung nun nicht damit einverstanden sein sollte, dass der neue Eigentümer in das Bauverfahren und damit auch in die Baubewilligung eintrete.
- 42 Eine bloße Folgefrage sei, ob die Pläne ebenfalls in einer dem § 124 Abs. 4 BO entsprechenden Weise unterfertigt worden seien. Zu diesem Schritt sei es aufgrund der Rechtsauffassung der Baubehörde und in der Folge des Verwaltungsgerichtes nicht gekommen. Es sei der Revisionswerberin zu keinem Zeitpunkt die Möglichkeit zur Unterfertigung der Pläne gegeben worden, ebenso sei es nicht zu einem entsprechenden Verbesserungsauftrag gekommen. Dies müsse im fortgesetzten Verfahren nachgeholt werden.
- 43 Das Verwaltungsgericht verwechsle „Formvorschriften“ mit „Ordnungsvorschriften“. § 124 Abs. 4 BO sei eine Ordnungsvorschrift, die den ordnungsgemäßen Ablauf und die ordnungsgemäße Abwicklung eines Bauvorhabens sicherstellen solle. Sie enthalte aber gerade keine besonderen Formvorschriften für die Anzeige des Bauwerberwechsels, wenn man von der unstrittigen Anforderung absehe, dass sie aus den genannten Gründen sowohl vom alten wie auch vom neuen Bauwerber unterfertigt sein müsse (beziehungsweise von einem Vertreter der Bauwerber).





- 44 Die belangte Behörde (gemeint wohl: das Verwaltungsgericht) stütze sich auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes vom 15. November 2016, mit welchem der Antrag auf Verlängerung der Bauvollendungsfrist abgewiesen worden sei. Es übersehe dabei jedoch, dass der hier zu überprüfende Bescheid vom 30. September 2016 anderthalb Monate zuvor ergangen sei. Das Verwaltungsgericht führe selbst aus, dass im Falle einer gegen eine Baueinstellung eingebrachten Beschwerde im Beschwerdeverfahren nicht auf allfällige, nach Erlassung des Baueinstellungsbescheides erfolgte Änderungen des Sachverhaltes Bedacht zu nehmen sei, sondern alleine zu prüfen sei, ob die Behörde unter Zugrundelegung des damals vorgelegenen Sachverhaltes zu Recht die Voraussetzungen für eine Baueinstellung als gegeben angesehen habe.
- 45 Die Frage des wirksamen Wechsels der Bauwerbereigenschaft sei zum Zeitpunkt der Erlassung des Baueinstellungsbescheides vom 30. September 2016 noch Gegenstand des erst mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes vom 15. November 2016 entschiedenen Verfahrens gewesen, sohin habe die Revisionswerberin subjektiv am 30. September 2016 davon ausgehen können, dass die Baubewilligung noch aufrecht bestehe. Der Bescheid vom 30. September 2016 sei in einer vorausgreifenden Beurteilung der Rechtslage erlassen worden, insoweit er davon ausgehe, dass die Baubewilligung nicht mehr bestehe, obwohl das Verwaltungsgericht über diese Frage erst am 15. November 2016 entschieden habe. Dadurch, dass das Verwaltungsgericht in keiner Weise berücksichtigt habe, dass Ende September 2015 (gemeint wohl: 2016) noch keinerlei Entscheidung vorgelegen sei, welche trotz offenem Verfahren hinsichtlich der beantragten Verlängerung der Bauvollendungsfrist eine Konsumation der noch bestehenden Baubewilligung unzulässig gemacht hätte, liege eine Verletzung von Verfahrensvorschriften vor.
- 46 Das Verwaltungsgericht verkenne weiters die Rechtslage, wenn es davon ausgehe, dass auf nach Erlassung des Baueinstellungsbescheides erfolgte Änderungen des Sachverhaltes nicht Bedacht zu nehmen sei. Es hätte aufgrund des einschlägigen Rechtsschutzbegehrens der Revisionswerberin die Frage der





Rechtmäßigkeit der Baueinstellung selbst prüfen und gegebenenfalls in der Sache (neuerlich) entscheiden müssen. Das Verwaltungsgericht verkenne seine Funktion, wenn es diese ausschließlich in einer Rechtsaufsicht über die Entscheidung der belangten Behörde in deren Entscheidungszeitpunkt verstehe.

47 Jedenfalls habe die belangte Behörde gegen § 13 Abs. 3 AVG verstoßen. Sofern ein Mangel von der Behörde und auch noch vom Verwaltungsgericht angenommen werde, hätte die Verpflichtung bestanden, die Revisionswerberin und deren Rechtsvertreter aufzufordern, dass eine entsprechende Verbesserung, insbesondere auch eine Unterfertigung der Pläne, noch zu erfolgen habe. Dies sei im gesamten Verfahren bisher unterlassen worden, sodass eine Zurückweisung des Antrages der Revisionswerberin nicht erfolgen und infolgedessen auch der bekämpfte Baueinstellungsbescheid nicht hätte ergehen dürfen.

48 Zur anzuwendenden Rechtslage:

Im Falle einer gegen eine Baueinstellung eingebrachten Beschwerde ist für das Verwaltungsgericht grundsätzlich die im Zeitpunkt der Baueinstellung durch die Verwaltungsbehörde geltende Rechtslage für die Prüfung der Rechtmäßigkeit der Baueinstellung maßgeblich (vgl. VwGH 25.6.2019, Ro 2018/05/0007, mwN). Im vorliegenden Fall wurde der Baueinstellungsbescheid des Magistrates gegenüber der Revisionswerberin am 3. November 2016 erlassen. Die demnach maßgebende Rechtslage stellt sich wie folgt dar:

49 § 60 BO, LGBL. Nr. 11/1930, in der Fassung LGBL. Nr. 25/2014, lautet auszugsweise:

„Ansuchen um Baubewilligung

§ 60. (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

- a) Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ... Ein einzelnes Gebäude ist ein raumbildendes Bauwerk, ... Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muss allseits umschlossen sein. ... Zubauten sind alle



Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von Dachgauben. Unter Umbau sind jene Änderungen des Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschloß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß gilt nicht als Umbau.

...

- c) Änderungen oder Instandsetzungen von Bauwerken, wenn diese von Einfluß auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn sind oder durch sie das äußere Ansehen oder die Raumeinteilung geändert wird, sowie jede Änderung der bewilligten Raumwidmungen oder des bewilligten Fassungsraumes eines Bauwerks; ...
- d) Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre.
...
- e) Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen.

...“

50 § 74 BO, LGBI. Nr. 11/1930, in der Fassung LGBI. Nr. 41/2005, lautet auszugsweise:

„Gültigkeitsdauer

§ 74. (1) Baubewilligungen gemäß § 70 werden unwirksam, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage ihrer Rechtskraft gerechnet, Bauanzeigen nach § 62 und Einreichungen gemäß § 70a, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage der vollständigen Vorlage der Baupläne und erforderlichen Unterlagen gerechnet, mit der Bauführung begonnen oder der Bau nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird. Baubewilligungen gemäß § 71 werden unwirksam, wenn nicht binnen zwei Jahren, vom Tage der Rechtskraft gerechnet, mit der Bauführung begonnen oder der Bau nicht innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn vollendet wird.



(2) In begründeten Ausnahmefällen kann die Bauvollendungsfrist verlängert werden, wenn öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen.

(3) Durch die Anrufung des Verfassungsgerichtshofes oder des Verwaltungsgerichtshofes wird der Lauf sowohl der Baubeginnsfrist als auch der Bauvollendungsfrist gehemmt.

...“

51 § 124 BO, LGBL. Nr. 11/1930, in der Fassung LGBL. Nr. 25/2014, lautet auszugsweise:

„Bauführer und Bauwerber

§ 124.

...

(4) Der Wechsel des Bauwerbers ist der Behörde anzuzeigen. Diese Anzeige ist sowohl vom bisherigen Bauwerber als auch vom zukünftigen Bauwerber zu unterfertigen. Die Pläne und sonstigen Unterlagen sind vom zukünftigen Bauwerber zu unterfertigen. Der zukünftige Bauwerber tritt in die Rechtsstellung des bisherigen Bauwerbers an dessen Stelle ein.“

52 § 127 BO, LGBL. Nr. 11/1930, in der Fassung LGBL. Nr. 25/2014, lautet auszugsweise:

„Überprüfungen während der Bauführung

§ 127.

...

(8) Die Bauführung darf nicht weitergeführt werden, wenn

- a) ein Bau ohne Baubewilligung oder entgegen den Bestimmungen des § 62 oder des § 70a ausgeführt wird;

...



(8a) Wird die Bauführung entgegen Abs. 8 weitergeführt und erlangt die Behörde davon Kenntnis, hat sie den Bau einzustellen. Darüber ist möglichst binnen drei Tagen an den Bauherren, den Bauführer oder den sonst Verantwortlichen ein schriftlicher Bescheid zu erlassen; einer Beschwerde gegen diesen Bescheid kommt die aufschiebende Wirkung nicht zu.

...“

53 § 134 BO, LGBL. Nr. 11/1930, in der Fassung LGBL. Nr. 25/2009, lautet auszugsweise:

„Parteien

§ 134.

...

(3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. ...

...

(5a) Im Verfahren gemäß § 74 Abs. 2 sind der Antragsteller und die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaft Parteien.

...

(7) Sofern es sich um einen von Amts wegen erlassenen Bescheid handelt, ist die Person Partei, die hiedurch zu einer Leistung, Unterlassung oder Duldung verpflichtet wird. Alle sonstigen Personen, die hiedurch in ihren Privatrechten oder Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes).“



54 § 13 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 - AVG, BGBl. Nr. 51, in der Fassung BGBl. I Nr. 100/2011, lautet auszugsweise:

„Anbringen

§ 13. (1) Soweit in den Verwaltungsvorschriften nicht anderes bestimmt ist, können Anträge, Gesuche, Anzeigen, Beschwerden und sonstige Mitteilungen bei der Behörde schriftlich, mündlich oder telefonisch eingebracht werden. Rechtsmittel und Anbringen, die an eine Frist gebunden sind oder durch die der Lauf einer Frist bestimmt wird, sind schriftlich einzubringen. Erscheint die telefonische Einbringung eines Anbringens der Natur der Sache nach nicht tunlich, so kann die Behörde dem Einschreiter auftragen, es innerhalb einer angemessenen Frist schriftlich oder mündlich einzubringen.

(2) Schriftliche Anbringen können der Behörde in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden, mit E-Mail jedoch nur insoweit, als für den elektronischen Verkehr zwischen der Behörde und den Beteiligten nicht besondere Übermittlungsformen vorgesehen sind. Etwaige technische Voraussetzungen oder organisatorische Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen der Behörde und den Beteiligten sind im Internet bekanntzumachen.

(3) Mängel schriftlicher Anbringen ermächtigen die Behörde nicht zur Zurückweisung. Die Behörde hat vielmehr von Amts wegen unverzüglich deren Behebung zu veranlassen und kann dem Einschreiter die Behebung des Mangels innerhalb einer angemessenen Frist mit der Wirkung auftragen, dass das Anbringen nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist zurückgewiesen wird. Wird der Mangel rechtzeitig behoben, so gilt das Anbringen als ursprünglich richtig eingebracht.

...“

Mit der Novelle LGBI. Nr. 69/2018 erhielt § 74 Abs. 2 BO folgenden Wortlaut:

„Gültigkeitsdauer

§ 74. ...



(2) In begründeten Ausnahmefällen kann die Bauvollendungsfrist verlängert werden, wenn öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen. Um die Verlängerung der Frist ist vor ihrem Ablauf bei der Behörde schriftlich anzusuchen. Durch die rechtzeitige Einbringung des Ansuchens wird der Ablauf der Frist bis zur Entscheidung gehemmt.

...“

- 55 Vorab ist festzuhalten, dass entgegen der Auffassung der Revisionswerberin vom Verwaltungsgericht auf die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Baueinstellung durch den Magistrat abzustellen war (vgl. das bereits zitierte Erkenntnis VwGH 25.6.2019, Ro 2018/05/0007, mwN).
- 56 Im vorliegenden Fall ist unstrittig, dass die vom Baueinstellungsbescheid des Magistrates vom 30. September 2016 erfassten Bauführungen gemäß § 60 BO bewilligungspflichtig sind und im Auftrag der Revisionswerberin durchgeführt wurden. Weiters ist unstrittig, dass die Revisionswerberin mit Schreiben vom 26. November 2015 beim Magistrat um Verlängerung der Bauvollendungsfrist (die nach den unbestrittenen Ausführungen des Verwaltungsgerichtes bis 5. Dezember 2015 lief) für die von der Baubewilligung vom 28. Dezember 2007 umfassten Baumaßnahmen angesucht hat.
- 57 Tatbestandsvoraussetzung für eine Baueinstellung gemäß § 127 Abs. 8a in Verbindung mit Abs. 8 lit. a BO ist, dass ein Bau ohne Baubewilligung (oder - hier nicht relevant - entgegen den Bestimmungen der §§ 62 oder 70a leg. cit.) ausgeführt wird. Im vorliegenden Fall ist daher von Bedeutung, ob im Zeitpunkt der Baueinstellung durch den Magistrat die Baubewilligung durch das Fristverlängerungsansuchen noch aufrecht war.
- 58 § 74 Abs. 2 BO in der hier maßgebenden Fassung LGBL Nr. 41/2005 hat nicht expressis verbis eine Hemmung der Bauvollendungsfrist durch das Verlängerungsansuchen geregelt. Eine derartige Regelung wurde erst mit der Novelle LGBL Nr. 69/2018, in Kraft getreten am 22. Dezember 2018, in den Wortlaut des § 74 Abs. 2 BO aufgenommen. Eine Auslegung des § 74 Abs. 2 BO im Sinne einer Hemmung (Ablaufshemmung, vgl. VwGH 28.4.2009, 2008/06/0241) muss allerdings auch bereits bezüglich



der hier maßgebenden Rechtslage geboten erscheinen: Es kann nämlich nicht sein, dass das Erlöschen einer Baubewilligung - bei rechtzeitiger Einbringung des Fristverlängerungsansuchens, also noch vor Fristablauf (vgl. VwGH 20.10.2005, 2004/06/0070, 0072) - allein in der Hand der Behörde - im Hinblick insbesondere auf die Raschheit der Erledigung - läge (vgl. dazu erneut VwGH 20.10.2005, 2004/06/0070, 0072, mwN, unter Hinweis auf gleichheitsrechtliche Überlegungen des Verfassungsgerichtshofes in ähnlichen Zusammenhängen; ferner *Moritz*, BauO für Wien⁴ [2009], Anm. zu § 74 Abs. 2, 222; vgl. weiters VwGH 11.3.2014, Ro 2014/05/0002, mwN). Abgesehen davon ist aber Folgendes zu beachten:

- 59 § 74 Abs. 2 BO ermöglicht die Verlängerung der Gültigkeitsdauer einer Baubewilligung und damit der Inanspruchnahme des aus einer Baubewilligung resultierenden subjektiv öffentlichen Rechtes. Dieses besteht darin, einen Bau nach Maßgabe der bewilligten Pläne zu errichten, und steht nur dem Bauwerber zu (vgl. VwGH 19.5.2015, 2013/05/0128, mwN). Es kann daher, jedenfalls wenn es keine andere gesetzliche Regelung gibt, auch nur derjenige über dieses Recht disponieren und folglich rechtswirksam einen - fristhemmenden - Antrag nach § 74 Abs. 2 BO stellen, der zur Inanspruchnahme des aus der Baubewilligung erfließenden Rechtes berechtigt ist, also derjenige, der (im Zeitpunkt der Antragstellung gemäß § 74 Abs. 2 BO) Bauwerber ist.
- 60 Festzuhalten ist daher, dass die Baubewilligung vom 28. Dezember 2007 im Zeitpunkt der Baueinstellung mit Bescheid vom 30. September 2016 nur dann hätte noch aufrecht und die Baueinstellung somit rechtswidrig sein können, wenn der Bauwerber vor Ablauf der Bauvollendungsfrist ein Ansuchen um Fristerstreckung gestellt hätte.
- 61 Die Revisionswerberin macht nun geltend, dass sie auf Grund eines Bauwerberwechsels als Bauwerberin zur Inanspruchnahme der Baubewilligung vom 28. Dezember 2007 berechtigt und diese im Zeitpunkt der Baueinstellung aufgrund der hemmenden Wirkung des von ihr eingebrachten Fristverlängerungsantrages noch nicht abgelaufen gewesen sei. Zum Vorliegen eines Bauwerberwechsels bezieht sich die Revisionswerberin auf ihr Auftreten gegenüber der Baubehörde bzw. auf die Kommunikation der Baubehörde mit



der Revisionswerberin, auf (nicht näher konkretisierte) Mitteilungen sowie auf die (unsubstantiierte) Behauptung, es hätte ein Bauwerberwechsel „tatsächlich stattgefunden“, ohne jedoch konkret darzulegen, wodurch; des Weiteren stützt sich die Revisionswerberin darauf, dass mit dem Schreiben vom 22. Dezember 2015 ein Bauwerberwechsel angezeigt worden sei, und beruft sich auf den Eigentumswechsel.

62 Dazu ist zunächst zu bemerken, dass für einen Bauwerberwechsel der bloße Wechsel im Eigentum nicht ausreichend ist (vgl. erneut VwGH 19.5.2015, 2013/05/0128, mwN). Aus § 124 Abs. 4 BO ergibt sich weiters, dass ein konkludenter Bauwerberwechsel nicht in Frage kommt (arg.: „Diese Anzeige ist...zu unterfertigen.“). Dahingestellt kann bleiben, ob eine Unterfertigung der Baupläne oder eine Erklärung eines Bauwerberwechsels zu Protokoll (vgl. dazu VwGH 6.5.2004, 2001/20/0195) einen Bauwerberwechsel bewirken könnte, da beides vorliegend nicht erfolgt ist bzw. nicht konkret dargelegt wird.

63 Wenn die Revision vorbringt, ein Bauwerberwechsel ergebe sich aus den Mitteilungen der Revisionswerberin an die Behörde, so ist zu bemerken, dass die Revisionswerberin dazu kein substantiiertes Vorbringen erstattet und solche Mitteilungen auch nicht vorgelegt oder konkretisiert hat. Dem Verwaltungsgericht kann daher insoweit nicht entgegengetreten werden, wenn es davon ausgegangen ist, dass solche Mitteilungen nicht vorlagen.

64 Soweit sich die Revisionswerberin auf das Schreiben vom 22. Dezember 2015 beruft, ist Folgendes festzuhalten:

65 Das Verwaltungsgericht hat zu diesem Schreiben ausgeführt, dass darin auf eine bereits zuvor erfolgte Anzeige eines Bauwerberwechsels Bezug genommen werde. Eine solche sei jedoch nach den Angaben der Behörde nicht erstattet worden sowie auch von der Revisionswerberin im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht nicht vorgelegt oder darauf Bezug genommen worden. Das Verwaltungsgericht ist daher davon ausgegangen, dass es sich bei dem Inhalt des Schreibens vom 22. Dezember 2015 selbst aufgrund der mehrmaligen Verweise auf eine bereits erstattete Anzeige nach dem objektiven



Erklärungswert eindeutig nicht um eine Anzeige eines Bauwerberwechsels gehandelt hat.

- 66 Bei der Auslegung von Parteienanbringen kommt es auf das aus diesen erkenn- und erschließbare Ziel des Einschreiters an; Parteierklärungen und damit auch Anbringen sind ausschließlich nach ihrem objektiven Erklärungswert auszulegen (vgl. VwGH 5.4.2017, Ra 2016/04/0126, mwN).
- 67 Es ist dem Verwaltungsgericht daher nicht entgegenzutreten, wenn es den objektiven Erklärungswert dieses Anbringens, welches als „Ergänzung“ zum Antrag auf Verlängerung der Bauvollendungsfrist eingebracht worden ist und eindeutig auf eine bereits erfolgte Anzeige eines Bauwerberwechsels verweist, nicht als Anzeige eines Bauwerberwechsels gemäß § 124 Abs. 4 BO beurteilt hat. Im Übrigen stammt dieses Schreiben aus der Zeit nach dem Antrag gemäß § 74 Abs. 2 BO vom 26. November 2015 und hat sich das Verwaltungsgericht - entgegen dem Vorbringen der Revision - nicht darauf gestützt, dass ein Bauwerberwechsel *expressis verbis* als solcher zu bezeichnen sei.
- 68 Soweit die Revisionswerberin Verfahrensmängel, nämlich die Unterlassung von Verbesserungsaufträgen hinsichtlich des Schreibens vom 22. Dezember 2015 sowie des Fristverlängerungsantrages nach § 74 Abs. 2 BO, moniert, so ist ihr entgegenzuhalten, dass diese im hier gegenständlichen Verfahren nicht von Relevanz sind. Im vorliegenden Verfahren kommt es nur darauf an, ob die Baubewilligung im Zeitpunkt der Baueinstellung noch aufrecht war, und nicht auf allfällige Gründe, weshalb dies nicht der Fall war.
- 69 Auf Grund der obigen Ausführungen kann es auch dahingestellt bleiben, ob im Zeitpunkt der Erlassung des Baueinstellungsbescheides das Verlängerungsverfahren gemäß § 74 Abs. 2 BO bereits rechtskräftig abgeschlossen war: Sollte es nach einer Baueinstellung durch die Behörde zu einer rechtskräftigen Fristverlängerung kommen, wäre dies ein neuer Sachverhalt, auf den sich die Baueinstellung nicht mehr bezieht (vgl. VwGH 30.8.1994, 94/05/0067).



- 70 Die Revision erweist sich daher als unbegründet, weshalb sie gemäß
§ 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.
- 71 Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der
VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014, BGBl. II Nr. 518/2013, in der
Fassung BGBl. II Nr. 8/2014.

W i e n , am 3. August 2020

