



IM NAMEN DER REPUBLIK!

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:

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 Aufwendersatz wird abgewiesen.

Entscheidungsgründe:

- 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.
- 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.
- 5 Mit dem angefochtenen Beschluss behob das Verwaltungsgericht gemäß § 28 Abs. 3 2. Satz VwGGV 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.).
- 6 Begründend stellte das Verwaltungsgericht zunächst fest, im gesamten baubehördlichen Verfahrensakt sei „keine Anzeige des Baubeginnes“ 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.
- 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.

- 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:

„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:

...

(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.

...

(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.

(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.

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:

1. Baupläne (§ 64) in zweifacher Ausfertigung; die Baupläne sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu 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.

...

(3) Nach Vorlage der vollständigen Unterlagen darf nach Anzeige des Baubeginns (§ 124 Abs. 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.



(5) Untersagungsbescheide gemäß Abs. 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.

(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.

(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.

Bauführer und Bauwerber

§ 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 Prüfeningenieur (§ 127 Abs. 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 Aufschließungsweg 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 Aufschließungswege, 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:

„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.

(2) Über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 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.

...“

- 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.
- 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).

- 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).
- 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).
- 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.
- 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 vorliegende 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.

- 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).



- 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).
- 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).
- 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.
- 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.

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.

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).

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 Aufwandsersatz 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).

W i e n , am 19. März 2026

