



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38556
Telefax: (43 01) 4000 99 38710
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
DVR: 4011222

GZ: VGW-111/026/8423/2016
A. KG

Wien, 14.9.2017

... Bezirk, B.-gasse
Gst. Nr. ... in
EZ ... der Kat. Gem. ...

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Mag.^a Ebner, LL.M., über die Beschwerde der A. KG, vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, vom 21.06.2016, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 ..., vom 04.05.2016, Zl. ..., mit dem die Einstellung des begonnenen Abbruches auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse, EZ ... der Kat. Gem. ... gemäß § 127 Abs. 8a in Verbindung mit § 127 Abs. 8 lit. a der Bauordnung für Wien (BO) verfügt wurde,

zu Recht erkannt:

- I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt.
- II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig.

Entscheidungsgründe

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 ..., vom 04.05.2016, Zl. ..., wurde die Einstellung des begonnenen Abbruches auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse, EZ ... der Kat. Gem. ... gemäß § 127 Abs. 8a in Verbindung mit § 127 Abs. 8 lit. a der Bauordnung für Wien (BO) verfügt. Begründend führte die belangte Behörde dazu wie folgt aus:

„[....]

Am 03.05.2016 wurde anlässlich einer Erhebung durch ein Organ der Baubehörde festgestellt, dass auf der Liegenschaft mit folgender Bauführung begonnen wurde:

Es wurde mit dem Abbruch des Hauses begonnen.

Zum Zeitpunkt der Erhebung waren folgende Bauarbeiten bereits durchgeführt:

Beim bestehenden Haus der Liegenschaft Wien, B.-gasse ident mit C.-gasse wurden im Inneren des Hauses (im Bereich zum Haus C.-gasse ONr. ... die Dippelbaumdecken zwischen den Geschoßen 1.Stock und 2.Stock sowie zwischen 2.Stock und 3.Stock teilweise bzw. komplett entfernt.

Folgende Bauarbeiten waren im Gange:

Es wurde die Beschüttung auf der Dippelbaumdecke im 2. Stock und im 3. Stock abgetragen.

Da für die o.g. Liegenschaft am 24.03.2016 eine Bausperre nach § 8 Abs. 6 der Bauordnung für Wien (BO) verfügt wurde, ist für das Abbrechen von Gebäuden (Gebäudeteilen) gemäß § 60 lit. d BO eine Baubewilligung erforderlich. Für die begonnenen Abbrucharbeiten wurde keine rechtskräftige Abbruchbewilligung erwirkt. Bemerkt wird, dass die Grundeigentümerin auf das Inkrafttreten der Bausperre gemäß § 8 Abs. 6 BO und der damit verbundenen Bewilligungspflicht für die Abbrucharbeiten von der Baubehörde bereits am 24.03.2016 per E-Mail in Kenntnis gesetzt wurde.

Die vorgenannte Bauführung wird [wohl gemeint: erfolgte] entgegen den Bestimmungen des § 60 lit. d BO.

Die Bauführung war daher gemäß § 127 Abs. 8a in Verbindung mit § 127 Abs. 8 lit. a BO einzustellen.

[.....].“

Dieser Bescheid der belangten Behörde wurde der Bauwerberin und nunmehrigen Beschwerdeführerin am 30.05.2016 zugestellt.

In ihrer am 21.06.2016 (Datum der Postaufgabe) - sohin rechtzeitig - durch den ausgewiesenen Rechtsfreund erhobenen Beschwerde führte die Bauwerberin wie folgt aus:

„1. Beschwerdegegenstand

In der umseits bezeichneten Verwaltungssache erhebt die Beschwerdeführerin durch ihre ausgewiesene Vertreterin gegen den umseits bezeichneten Bescheid der MA 37 vom 04.05.2016 – der Beschwerdeführerin per Post am 30.05.2016 zugestellt – binnen offener Frist gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 und Art. 132 Abs. 1 B-VG iVm § 136 Abs. 1 BO für Wien

Beschwerde

an das Verwaltungsgericht Wien.

2. Sachverhalt

Die Beschwerdeführerin hat die gegenständliche Liegenschaft EZ ..., KG ..., Bezirksgericht ..., auf der sich das Abbruchobjekt befindet, 2012 käuflich erworben. Die Beschwerdeführerin plante bereits ab Frühjahr 2014 das auf der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft befindliche Gebäude abzureißen und einen modernen und zeitgemäßen Neubau zu errichten.

Bereits mit E-Mail vom 29.09.2014 teilte die Beschwerdeführerin der MA 37 mit, dass das gegenständliche Gebäude abgebrochen werden wird.

Das Gebäude wurde von der MA 37 ab diesem Zeitpunkt als Abrissobjekt geführt.

Beweis: Mitteilung der MA 37 vom 23.12.2014 (Beilage ./A)

Die Einreichplanung zu dem Neubauprojekt wurde im Oktober 2015 vollständig bei der MA 37 abgegeben und am 17.02.2016 bauverhandelt.

In der Folge wurde mit den letzten im gegenständlichen Gebäude verbliebenen Mietern über die Beendigung ihres Mietverhältnisses verhandelt. Mit zwei Mietern konnte im Laufe des Jahres 2015 eine Einigung über die Beendigung ihres Mietverhältnisses erzielt werden.

Am 13.01.2015 entschied die MA 64 per Interessenbescheid gemäß § 30 Abs. 2 Z 15 MRG, dass die Errichtung eines Neubaus auf der gegenständlichen Liegenschaft im öffentlichen Interesse liegt. Nach dem Verfahren zur Erwirkung des Interessenbescheides wäre für die Beschwerdeführerin der nächste Schritt die Einleitung des gerichtlichen Kündigungsverfahrens gewesen. Der letzte im Haus verbliebene Mieter hat jedoch Anfang 2016 signalisiert, gegen eine substantielle Zahlung auf sein Mietrecht zu verzichten. Dieser Mieter hat sich damit einverstanden erklärt, dass die Beschwerdeführerin die Abbrucharbeiten bis zu seinem Auszug weiterführen darf. Der Auszug fand Anfang Mai 2016 statt. Insgesamt hat die Beschwerdeführerin, im Hinblick auf das Vorhaben, das bestehende Objekt abzureißen und einen Neubau zu errichten, substantielle Abschlagszahlungen an die letzten Mieter für die Aufgabe ihrer Mietrechte bezahlt.

Mitte Jänner 2016 beauftragte die Beschwerdeführerin die Firma D. GmbH („D.“) als Bauführerin mit der Errichtung von Staubschutzwänden sowie Abbrucharbeiten. Am 28.01.2016 erstattete D. gemäß § 62a Abs. 5 BO für Wien eine Abbruchanzeige, weil zu diesem Zeitpunkt begonnen werden sollte, Maßnahmen zu setzen, die in die Bausubstanz der gegenständlichen Liegenschaft eingriffen. Für die Beschwerdeführerin war bereits zu diesem Zeitpunkt klar, dass auch mit dem letzten Mieter eine Einigung über die Aufgabe seines Mietrechtes erzielt werden wird.

Im Rahmen dieser Abbruchanzeige wurde durch die Bauführerin ergänzend bekannt gegeben, dass mit den Entrümpelungsarbeiten, den Schadstofferkundungen, den Baustofftrennungen im Inneren des Gebäudes sowie unter anderem mit ersten Abbrucharbeiten begonnen wird und dass nach dem Auszug des letzten Mieters der Gesamtabbruch erfolgen wird.

Von diesem Zeitpunkt an wurde der physische Abbruch begonnen und entsprechend den einschlägigen Rechtsvorschriften und technischen Voraussetzungen kontinuierlich vorangetrieben. Konkret wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Im Jänner 2016 wurden Staubschutzwände aufgestellt, um die Belastung des letzten Mieters durch Staub und Lärm möglichst gering zu halten;

Beweis: Korrespondenz mit den Mietern bzw. deren anwaltlicher Vertretung (Beilage ./B)
Fotos von den Abbrucharbeiten (Beilage ./C)

- Durchführung von Schad- und Störstofferkundungen gemäß ON-Regel 192130 inkl. Probeentnahmen (E. GmbH)
- Erstellung eines Rückbaukonzepts nach ÖNORM B 3151 (E. GmbH)
- Erstellung eines Abfallkonzepts gemäß § 10a WrAWG (E. GmbH)
- Luftbilddatenbank, vertiefende Vorstudie (D. GmbH, Z. GmbH)
- Ansuchen Lageverhandlung MA 46 für Muldenaufstellung (F. Bauges.m.b.H.)
- Ansuchen Medienfreischaltung sowie Entfernen bzw. Abhängen der Straßenbeleuchtung (G. GmbH)
- Beauftragung Subunternehmer (F. Bauges.m.b.H.)
- Entrümpelung von Fahrnissen (F. Bauges.m.b.H., D. GmbH)
- Abbrucharbeiten im Inneren des Gebäudes inkl. Sicherungsmaßnahmen (F. Bauges.m.b.H., D. GmbH)
- Trennung nach Baustoffgruppen (F. Bauges.m.b.H.)
- Entsorgung gemäß Abfallkonzept (F. Bauges.m.b.H.)
- Baustelle eingerichtet, Bauzaun und Beschilderung aufgestellt (F. Bauges.m.b.H.)

Beweis: Korrespondenz mit den Mietern bzw. deren anwaltlicher Vertretung (Beilage ./B)
Fotos von den Abbrucharbeiten (Beilage ./C)
Konvolut an Rechnungen über die durchgeführten Arbeiten (Beilage ./D)

Die Bauinspektion der MA 37 war auch zumindest einmal Mitte Februar und ein zweites Mal in der zweiten Märzwoche, somit ca. 3 bzw. 6 Wochen nach Beginn der Abbrucharbeiten zur Kontrolle der ordnungsgemäßen Durchführung

der Arbeiten vor Ort. Die Bauinspektion der MA 37 selbst hat sich durch die Begehung der Liegenschaft vom Beginn der Abbrucharbeiten überzeugt, diese ohne Beanstandungen wahrgenommen und das Objekt zum weiteren Abbruch freigegeben.

Am 21.03.2016 sollte ein Bauführerwechsel von der D. auf die H. GmbH & Co KG („H.“) erfolgen. Technisch wurde dieser Wechsel von der D. auf H. am 21.03.2016 aber nicht durch eine Anzeige des Bauführerwechsels, sondern durch eine Abbruchanzeige der D. der Behörde mitgeteilt.

Mit dem maschinellen Abbruch wurde die H. & Co GmbH („H.“) beauftragt. Die H. erstattet - routinemäßig bevor sie auf der Baustelle tätig wird - eine Abbruchanzeige. Diese Anzeige vom 23.03.2016 war im konkreten Fall rechtlich nicht geboten. Eine Bekanntgabe des Wechsels des Bauführers von D. auf H. wäre ausreichend gewesen. Mit Faxeingabe der D. vom 23.03.2016 an die MA 37 wurde der Abbruchbeginn (gemeint Bauführerwechsel) von 29.03.2016 auf 22.03.2016 korrigiert.

Mit 24.03.2016 trat eine Bausperre gemäß § 8 Abs. 6 BO für Wien für jenes Gebiet in Kraft, in dem auch die gegenständliche Liegenschaft liegt.

Am 24.03.2016 teilte die Behörde mit, dass die Abbruchanzeige aufgrund der bereits verfüzten Bausperre nicht zur Kenntnis genommen wird.

Am Tag nach der Begehung durch die Bauinspektion der MA 37 wurde ein Bescheid über einen Baustopp ausgefertigt. Der Bescheid wurde der Beschwerdeführerin jedoch nicht zugestellt.

Erst durch eine Aufforderung zur Rechtfertigung der MA 64, in einem ebenfalls im Zusammenhang mit der Baueinstellung eingeleiteten Strafverfahren, erlangte die Beschwerdeführerin überhaupt erst Kenntnis von der Einstellung der Bauarbeiten per Bescheid.

Der hier bekämpfte Bescheid zur Baueinstellung wurde der Beschwerdeführerin erst am 25.05.2016 (also 3 Wochen nach dessen Ausfertigung) aufgrund der Nachfrage derselben bei der MA 37 vorab per E-Mail übermittelt (!). Die zuständige Sachbearbeiterin der MA 37 teilte der Beschwerdeführerin mit, dass der Bescheid aufgrund eines internen Systemfehlers lediglich an die für die Einleitung des Verwaltungsstrafverfahrens zuständige MA 64, nicht aber an die Beschwerdeführerin zugestellt worden sei. Die postalische Zustellung erfolgte letztendlich am 30.05.2016.

3. Zulässigkeit der Beschwerde

Durch den vorgenannten Bescheid der MA 37, mit dem der Auftrag ergangen ist, sämtliche Abbrucharbeiten auf der gegenständlichen Liegenschaft einzustellen, ist die Beschwerdeführerin in ihren subjektiven Rechten, konkret in ihrem aus dem Recht auf Eigentum erfließenden Recht auf Abbruch des gegenständlichen Gebäudes nach Inkennntnissetzung der Baubehörde und ohne

Erwirkung einer Abbruchbewilligung, verletzt und aus diesem Grund beschwerdelegitimiert.

4. Beschwerdegründe

Der Bescheid wird von der Beschwerdeführerin wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit in Folge der Verletzung von Verfahrensvorschriften vollumfänglich angefochten.

4.1 Wirkung der Bausperre

Die belangte Behörde trifft in ihrem Bescheid keine Feststellungen zu den erstatteten Abbruchanzeigen und den getroffenen Abbruchmaßnahmen. Die getroffenen Feststellungen, dass Abbrucharbeiten während der Begehung durch die MA 37 am 03.05.2016 im Gang waren, sind unrichtig und aktenwidrig. Die Behörde hätte entsprechend der Aktenlage feststellen müssen, dass bereits vor Verfügung der Bausperre die Abbruchanzeige erfolgt ist und auch mit den Abbrucharbeiten begonnen und entsprechend der einschlägigen Vorschriften durchgeführt wurden.

Beweis: K. Gutachten vom 15.06.2016 (Beilage ./E)

Die Behörde wäre verpflichtet gewesen, im Baueinstellungsbescheid Feststellungen zu den erfolgten Abbruchanzeigen sowie dem Beginn des Abbruchs zu treffen. Diese Feststellungen sind jedenfalls für die Beurteilung der Zulässigkeit einer Baueinstellung relevant.

Ein bereits angezeigter und begonnener Abbruch ist von einer Bausperre nicht betroffen und darf auch nach Inkrafttreten einer Bausperre fortgesetzt werden.

Maßgeblich für die Beurteilung eines Bauvorhabens ist nämlich stets die Rechtslage im Zeitpunkt der Vorlage der jeweiligen vollständigen Unterlagen. Hinsichtlich der Bauanzeige wird dies in § 62 Abs. 4 BO für Wien ausdrücklich normiert. Selbiges muss auch für bewilligungsfreie Bauvorhaben gelten. Die Abbruchanzeige ist formfrei und damit zum Zeitpunkt ihrer Einbringung vollständig. Der Abbruch ist sohin nach der Rechtslage im Zeitpunkt der Erstattung der Abbruchanzeige zu beurteilen. Spätere Änderungen der Rechtslage können sich nicht zu Lasten des Abbrechenden auswirken.

Zum selben Ergebnis kommt man bei einer verfassungskonformen Auslegung der entscheidungswesentlichen Bestimmungen. Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zum Vertrauensschutz bzw. zum Schutz wohlerworbener Rechte müsse die Aufhebung oder Abänderung von Rechten, die der Gesetzgeber zunächst eingeräumt hat, sachlich begründbar sein, weil ohne solche Rechtfertigung der Eingriff dem verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz widerspräche (vgl VfGH 16.03.1988, G 200/87).

Würde eine Bausperre dazu führen, dass bereits angezeigte und begonnene Abbrucharbeiten eingestellt werden müssten, wäre dies vollkommen unsachlich. Eigentümer, deren Gebäude in Gebieten liegen, über die später eine Bausperre verhängt wird, wären belastet. Sämtliche Dispositionen, die sie

im Vertrauen darauf getroffen haben, dass ein Abbruch möglich und zulässig ist, wären frustrierte Aufwendungen. Der einzelne Eigentümer wäre zu Gunsten der Allgemeinheit (ausschließlich in deren Interesse liegt der Nichtabbruch des Hauses) belastet.

Gerade im konkreten Fall sind die Dispositionen, die die Beschwerdeführerin im Vertrauen darauf getroffen hat, erheblich: Die Beschwerdeführerin hat einerseits die Mietverhältnisse gegen Zahlung hoher Abschlagssummen beendet und andererseits erheblichen Planungs-, Vorlauf- und Eigenleistungskosten sowie über EUR 40.000,-- in Abbruch- und Rückbauarbeiten investiert.

Beweis: Konvolut an Rechnungen über die durchgeführten Arbeiten (Beilage ./D)

4.2 Abbruchanzeige gemäß § 62a Abs. 5 BO für Wien

Aus dem Akteninhalt ergibt sich eindeutig, dass der Abbruch lange vor Inkrafttreten der Bausperre angezeigt und begonnen wurde. Aus einem Schreiben der belangten Behörde selbst ergibt sich, dass es sich beim gegenständlichen Objekt auch nach Ansicht der Behörde um ein Abbruchobjekt handelt.

Beweis: Mitteilung der MA 37 vom 23.12.2014 (Beilage ./A)

Sämtliche Abbruchanzeigen erfolgten vor Inkrafttreten der Bausperre. Dass die Behörde die Anzeigen am 21.03.2016 bzw. am 23.03.2016 nicht zur Kenntnis genommen hat, ist irrelevant.

Zum Zeitpunkt jeder einzelnen Abbruchanzeige war gemäß Wiener Bauordnung keine Bewilligung erforderlich.

Bei der schriftlichen und formfreien Meldung gemäß § 62a Abs. 5 BO für Wien vom 28.01.2016 handelt es sich allein schon aufgrund der bestehenden Formfreiheit der Meldung um eine vollständige Unterlage iSd BO für Wien.

Die Verhängung der Baueinstellung erfolgte daher zu Unrecht. Die ordnungsgemäß angezeigten Abbrucharbeiten dürfen schon deswegen fortgesetzt werden, weil zum Zeitpunkt der Erstattung jeder einzelnen Abbruchanzeige keine Bausperre (und somit weder eine Abbruchbewilligung noch eine Abbruchanzeige erforderlich waren) auf gegenständlicher Liegenschaft in Kraft war.

4.3 Tatsächlicher Abbruchbeginn

Die Abbrucharbeiten wurden aber nicht nur vor Inkrafttreten der Bausperre angezeigt, sondern auch ordnungsgemäß begonnen.

In den Fällen des Abbruches oder Teilabbruches von Bauwerken, deren abzubrechender Brutto-Rauminhalt mehr als 5.000 m³ beträgt, wird dem Bauherren gemäß § 10b Abs. 1 Z 1 WrAWG vorgeschrieben, eine Schadstofferkundung durchführen zu lassen und ein Abfallkonzept für die

Baustelle erstellen zu lassen. Das Abfallkonzept ist gemäß § 10a Abs. 2 WrAWG für den Abbruch zu erstellen.

Gemäß § 4 Abs. 1 Recycling-Baustoffverordnung ist für den Abbruch eines Bauwerks im Rahmen eines Bauvorhabens, bei dem insgesamt mehr als 100 Tonnen Bau- und Abbruchabfälle anfallen, eine Schad- und Störstofferkundung gemäß den ÖNORM Bestimmungen durchzuführen. Der Abbruch eines Bauwerkes hat gemäß den Bestimmungen dieser Verordnung als Rückbau zu erfolgen. Zu diesen Abbruch- bzw. Rückbauarbeiten gehören genau jene Arbeiten, wie Entrümpelung, Schadstoffentsorgung, Störstoffentfernung, etc.

Wie bereits oben ausgeführt, wurden bereits nach erfolgter Anzeige vom 28.01.2016 die notwendigen Vor- bzw. Teilabbrucharbeiten, wie die Erstellung des Abfallkonzeptes und die Schad- und Störstofferkundung beauftragt und durchgeführt sowie mit den Rückbau- und Abbrucharbeiten begonnen.

Beweis: Konvolut an Rechnungen über die durchgeführten Arbeiten (Beilage ./D)

Die Fortsetzung eines ordnungsgemäß angezeigten und auch tatsächlich begonnenen Abbruchs wird durch eine später in Kraft tretende Bausperre aber nicht unzulässig. Eine andere Auslegung würde dem Gesetz einen verfassungswidrigen Inhalt unterstellen. Es ergibt sich sohin, dass der mittels Bescheid ergangene Auftrag, die Abbrucharbeiten auf der gegenständlichen Liegenschaft einzustellen, aus vorgenannten Gründen rechtsgrundlos von der Behörde erlassen wurde.

5. Beschwerdeantrag

Aus diesen Gründen richtet die Beschwerdeführerin durch ihre bevollmächtigte Vertreterin an das Verwaltungsgericht Wien den

Antrag,

das Verwaltungsgericht Wien möge den Bescheid der MA 37 vom 04.05.2016 zur Aktenzahl ... ersatzlos zu beheben.

[.....]“

Der Beschwerde angeschlossen waren die darin zitierten Beilagen.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor. In ihrer Stellungnahme vom 31.08.2016 führte die belangte Behörde wie folgt aus:

„[.....]

Zu den Beschwerdegründen wird folgendes mitgeteilt:

Die in der Beschwerde vom 21.06.2016 der A. KG vertreten durch Rechtsanwälte GmbH vorgebrachten Einwände (gegen die von der Baubehörde verfügte Baueinstellung) wird in keinem einzigen der insgesamt dreizehn Punkte die Durchführung von Abbrucharbeiten des Gebäudes bestätigt bzw. glaubhaft

gemacht. Bei den bereits durchgeführten Maßnahmen handelt es sich um Vorleistungen, jedoch nicht um tatsächliche Abbrucharbeiten.

Bei den Erhebungen der BI im März 2016 konnten keine tatsächlich durchgeführten Abbrucharbeiten festgestellt werden, da das Ausräumen der Einrichtung von aufgelassenen Wohnungen keine Abbrucharbeiten im Sinne der BO für Wien darstellen.

Die von der Baueinstellung betroffenen Bauarbeiten wurden jedenfalls nach Inkrafttreten der Bausperre durchgeführt und sind daher bewilligungspflichtig.“

Unter einem wurde mit dieser Stellungnahme über Aufforderung des erkennenden Gerichts der rechtskräftige Baubescheid des Neubaus MA37/... vom 11.07.2016 mitsamt der Planparie C1 bis C8 übermittelt.

Vom erkennenden Gericht war weiters der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21 um Übersendung des Verordnungsaktes der geplanten Umwidmung ersucht worden, wie auch der Magistratsabteilung 21 die Möglichkeit einer Stellungnahme zum Beschwerdevorbringen eingeräumt wurde.

In ihrer am 30.08.2016 beim erkennenden Gericht eingelangten Stellungnahme vom 26.08.2016 führte die Magistratsabteilung 21 wie folgt aus:

„[.....]

STELLUNGNAHME

Die Magistratsabteilung 21 hat einen Entwurf mit der Plannummer ... zur Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für das Gebiet ... erstellt. Der Entwurf wurde gemäß § 2 Abs. 4 der Bauordnung für Wien am 09.März 2016 dem Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung zur Begutachtung vorgelegt. Anschließend wurde der Planentwurf gemäß § 2 Abs. 5 der Bauordnung für Wien zur öffentlichen Einsicht aufgelegt. Beginn der öffentlichen Einsicht war der 24. März 2016. Die Kundmachung zur öffentlichen Einsicht erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Wien sowie durch Anschlag an den Amtstafeln des Rathauses und des ... Bezirks. Die entsprechende Dokumentation finden Sie in der Beilage.

Mittlerweile wurde der Akt dem Büro der Geschäftsgruppe Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung zur Vorlage an die beschlussfassenden Gremien übermittelt. Wie wir bereits am 24. August 2016 per Email mitgeteilt haben, ist daher eine Übermittlung des gesamten Verordnungsaktes derzeit nicht möglich.“

Dieser Stellungnahme angeschlossen waren nachfolgende Beilagen:

- Planentwurf ..., Entwurf 1 vom 19.02.2016
- Erläuterungsbericht 1 vom 18.02.2016
- Antragsentwurf 1 vom 18.02.2016

- Dokumentation der Kundmachung der öffentlichen Einsicht

Mit Schreiben vom 27.09.2016 gab die Magistratsabteilung 21 in Entsprechung der hg. Note vom 09.09.2016 bekannt, dass der Planentwurf ... am 29. September 2016 vom Gemeinderat behandelt werden solle und danach die Rückübermittlung des Verordnungsaktes an die Magistratsabteilung 21 erfolgen werde. Die Weiterleitung des Aktes an das Verwaltungsgericht Wien könne daher voraussichtlich in der zweiten Oktoberhälfte erfolgen.

Vom erkennenden Gericht wurde in der Folge mit hg. Note vom 17.10.2016 die Stellungnahmen der Magistratsabteilung 21 vom 26.08.2016 sowie der Magistratsabteilung 37 vom 31.08.2016 der Beschwerdeführerin zur Kenntnis übermittelt und die Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. Unter einem wurde mitgeteilt, dass die Beilagen zur Stellungnahme der Magistratsabteilung 21 vom 26.08.2016 sowie die Kopie des mittlerweile beige-schafften Verordnungsaktes (Planentwurf ...) zur Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes beim erkennenden Gericht zur Akteneinsicht aufliegen.

Die Beschwerdeführerin führte in der Folge in ihrer Stellungnahme vom 14.11.2016 wie folgt aus:

„[.....]

1. Zur Stellungnahme der MA 37 vom 31.08.2016

Die MA 37 bringt in ihrer Stellungnahme vor, dass die Beschwerdeführerin in keinem einzigen Punkt die Durchführung von Abbrucharbeiten des Gebäudes bestätigt bzw. glaubhaft mache und dass es sich bei den bereits durchgeführten Maßnahmen um Vorleistungen, nicht jedoch um tatsächliche Abbrucharbeiten handle. Dies erweckt den Eindruck, die MA 37 zweifle daran, dass überhaupt Abbrucharbeiten durchgeführt wurden.

Festzuhalten ist, dass die MA 37 im bekämpften Bescheid selbst ausspricht, dass der begonnene Abbruch einzustellen sei, also zweifelsfrei Abbrucharbeiten durchgeführt wurden.

Dass die MA 37 nunmehr unterstellt, dass gar kein Abbruch stattgefunden hat und es dem Beschwerdeführer nicht gelungen wäre, die Durchführung von Abbrucharbeiten glaubhaft zu machen ist nicht nachvollziehbar. Der Ausgangspunkt des ganzen Verfahrens ist, dass die MA 37 eben Abbrucharbeiten festgestellt und deren Einstellung angeordnet hat.

Sollte die MA 37 hingegen mit ihrer Stellungnahme behaupten wollen, dass Abbrucharbeiten zwar stattgefunden haben, aber nicht erst nach Inkrafttreten der Bausperre, dann ist dem entgegenzuhalten, dass die belangte Behörde, der Magistrat der Stadt Wien (MA 64) der Beschwerdeführerin bzw. deren Organen in einem Verwaltungsstrafverfahren zur Last legt, dass die Beschwerdeführerin vor

Inkrafttreten der Bausperre Abbrucharbeiten durchgeführt habe, aber die erforderliche Erstattung einer Abbruchanzeige unterlassen habe.

Letztlich wurde gegen die Organe der Beschwerdeführer sogar eine Verwaltungsstrafe verhängt, weil sie vor Inkrafttreten der Bausperre Abbrucharbeiten durchgeführt hätten, ohne – wie in der BO für Wien vorgesehen – eine Abbruchanzeige zu erstatten.

Beweis: Straferkenntnisse der MA 64 zu den GZ ... (Beilage ./F)

Dass der Magistrat der Stadt Wien eine Verwaltungsstrafe auf Basis eines Sachverhalts verhängt, den der Magistrat der Stadt Wien in einem anderen – damit im direkten Zusammenhang stehenden Verwaltungsverfahren – vehement bestreitet, ist völlig unverständlich. Dass zwei Abteilungen derselben Behörde tätig wurden, kann daran nichts ändern.

Faktum ist, dass am 28.01.2016 durch die bauausführende Firma eine ordnungsgemäße Abbruchanzeige an die MA 37 erstattet wurde und anschließend laufend Abbrucharbeiten auf der gegenständlichen Liegenschaft durchgeführt wurden. Dass es sich bei den diesbezüglichen Arbeiten nicht um Abbrucharbeiten handeln soll, ist schlichtweg falsch. Schon alleine die von der Firma F. Bauges.m.b.H. durchgeführten Arbeiten sind nicht als Vorarbeiten, sondern als tatsächliche Abbrucharbeiten an der Gebäudesubstanz zu qualifizieren (bereits vorgelegte Beilage ./D). Dies wird auch durch das Gutachten der K. (bereits vorgelegte Beilage ./E) bestätigt.

Die vor Inkrafttreten der Bausperre vorgenommenen Abbrucharbeiten dürfen selbstverständlich auch nach Inkrafttreten der Bausperre fortgesetzt werden. Im Vertrauen darauf hat die Beschwerdeführerin erhebliche Dispositionen getroffen und dadurch Kosten gehabt. Die Einstellung des Abbruchs ist daher aus diesem Grund aufzuheben.

2. Antrag

Die Beschwerdeführerin hält daher weiterhin aufrecht den

Antrag,

das Verwaltungsgericht möge den Bescheid der MA 37 vom 04.05.2016 zur Aktenzahl ... ersatzlos beheben.“

Dieser Stellungnahme der Beschwerdeführerin angeschlossen waren die als Beilage ./F bezeichneten Straferkenntnisse des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64.

Vom erkennenden Gericht wurde daraufhin mit hg. Note vom 15.12.2016 diese Stellungnahme mitsamt Beilage ./F der Beschwerdeführerin der belangten Behörde übermittelt und ihr Gelegenheit zur Stellungnahme hiezu gegeben. Unter einem wurden vom erkennenden Gericht die von der Beschwerdeführerin bezeichneten Verwaltungsstrafakten beigebracht.

Die belangte Behörde führte in der Folge in ihrer beim erkennenden Gericht am 27.12.2016 eingelangten Stellungnahme vom 22.12.2016 wie folgt aus:

„[.....]

Wie bereits in den Stellungnahmen an die MA 64 festgehalten, hat die MA 37 Bauinspektion die vermeintliche Abbruchbaustelle mehrmals überprüft.

Bei den Erhebungen vor Inkrafttreten der Bausperre gemäß § 8 Abs. 6 BO für Wien, konnte kein Abbruchbeginn festgestellt werden.

Mit den tatsächlichen Abbrucharbeiten wurde erst nach Inkrafttreten der Bausperre begonnen. Daher hat die Behörde einen Bescheid erlassen, dass die Abbrucharbeiten einzustellen sind. In weiterer Folge wurde ein Verwaltungsstrafverfahren eingeleitet.

Seitens der Baubehörde MA 37 Bauinspektion wurden die Firmen (H., D.) per E-Mail informiert, dass die Abbruchbeginnsanzeige nicht zur Kenntnis genommen wird, da bereits eine Bausperre besteht.

Daher ist eine Abbruchsbewilligung erforderlich. In weiterer Folge wurde ein Ansuchen für einen Abbruch im Referat ... eingebracht.

Aktuell wurde am 22.11.2016 ein Versagungsbescheid über das Ansuchen erteilt.“

Dieser Stellungnahme war als Beilage ein Konvolut mit bezug habendem Schriftverkehr – wie eine Kopie der Abbruchbeginn-Anzeige vom 28.01.2016 sowie Schriftverkehr zwischen dem letzten verbliebenen Mieter L. und dem zuständigen Referenten der belangten Behörde vom 17.02.2016 sowie ein Aktenvermerk der belangten Behörde über Ortserhebungen vom 23.02.2016 und vom 10.03.2016 sowie das E-Mail der belangten Behörde, mit dem den ausführenden Baufirmen (H., D.) mitgeteilt worden war, dass die von ihnen eingebrachte Abbruchbeginnsanzeige vom 23.03.2016 nicht zur Kenntnis genommen wird – angeschlossen.

Die Beschwerdeführerin erstattete zu dieser Stellungnahme, die ihr mit hg. Mitteilung vom 13.03.2017 zur Kenntnis gebracht worden war, nachstehende Stellungnahme vom 15.03.2017:

„[.....]

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die bereits von der Beschwerdeführerin in der Bescheidbeschwerde vom 21.06.2016 sowie in der Stellungnahme vom 14.11.2016 erstatteten Vorbringen verwiesen.

Unstrittig ist, dass Mitarbeiter des Magistrats der Stadt Wien (MA 37) auf der gegenständlichen Liegenschaft durchaus Erhebungen durchgeführt haben. Diese fanden zuletzt in der zweiten Märzwoche 2016, also rund zwei Wochen vor dem

Inkrafttreten der Bausperre, statt. Schon dabei konnten die Abbrucharbeiten wahrgenommen werden. Eine weitere – unmittelbar vor Inkrafttreten der Bausperre durchgeführte – Erhebung von Seiten der MA 37 ist nicht mehr erfolgt. Wäre diese erfolgt, wäre die Durchführung der Abbrucharbeiten festgestellt worden.

Hinzuweisen ist diesbezüglich nochmals auf die Straferkenntnisse des Magistrats der Stadt Wien (MA 64), mit denen über die Beschwerdeführerin bzw deren Organe eine Verwaltungsstrafe verhängt wurde; dies mit der Begründung, dass vor Inkrafttreten der Bausperre Abbrucharbeiten durchgeführt worden seien, ohne – die in der BO für Wien normierte – Abbruchanzeige zu erstatten.

Tatsache ist, dass eine Abbruchanzeige (am 28.01.2016) erstattet wurde und auch laufend Abbrucharbeiten auf der gegenständlichen Liegenschaft durchgeführt wurden. Diese Abbrucharbeiten dürfen selbstverständlich auch nach Inkrafttreten der Bausperre fortgesetzt werden. Im Vertrauen darauf hat die Beschwerdeführerin erhebliche Dispositionen getroffen und sind ihr dadurch Kosten entstanden. Die Einstellung des Abbruchs ist daher aus diesem Grund aufzuheben.

- Antrag
Die Beschwerdeführerin hält daher weiterhin aufrecht den

Antrag,

das Verwaltungsgericht möge den Bescheid der MA 37 vom 04.05.2016 zur Aktenzahl ... ersatzlos beheben.“

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gemäß Art 130 Abs. 1 Z 1 B-VG dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

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

Für die Beurteilung des gegenständlichen Beschwerdefalles sind die Bestimmungen der BO, LGBl. Nr. 11/1930 idF des LGBl. Nr. 21/2016 maßgebend.

Die §§ 8, 60, 62a, 127 BO lauten auszugsweise wie folgt:

„Bausperre“

§ 8. (1) Für das von Bebauungsplänen nicht erfasste Stadtgebiet besteht bis zur Festsetzung dieser Pläne Bausperre. Dennoch sind von der Baubehörde Baubewilligungen gemäß § 70 zu erteilen, wobei Neu-, Zu- und Umbauten, die Errichtung sonstiger Bauwerke, Abbrüche oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes von Bauwerken, Veränderungen der Höhenlage von Grundflächen sowie Grundabteilungen nur unter folgenden besonderen Voraussetzungen zu bewilligen sind:

1. Das Vorhaben muss mit den gesetzlichen Zielen der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne unter Berücksichtigung des Baubestandes im betroffenen Stadtgebiet vereinbar sein und darf das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigen. Vor der Entscheidung ist eine Stellungnahme des für die Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschusses einzuholen. Sofern ein Flächenwidmungsplan besteht, hat das Vorhaben diesem zu entsprechen.
2. Bei Gebäuden müssen eine ausreichende Verbindung mit dem bestehenden Straßennetz durch eine Dienstbarkeit, die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser und die Beseitigung der Abwässer sichergestellt sein.
3. Durch das Vorhaben dürfen öffentliche Interessen sowie in diesem Gesetz begründete Interessen der Nachbarn nicht verletzt werden. Interessen der Nachbarn gelten als nicht verletzt, wenn diese dem Vorhaben ausdrücklich zustimmen oder nicht spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen, die sich ihrer Art nach auf § 134a Abs. 1 stützen, erheben. Für die Stellung als Nachbar gilt § 134 Abs. 3 sinngemäß. Sobald ein Bebauungsplan in Kraft tritt, hat bei Bewilligungen gemäß § 70 jeder Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaft bzw. des Bauwerkes die damit übereinstimmende Grundbuchsordnung herzustellen und die Anliegerleistungen zu erbringen, soweit dies nach der Lage des Bauwerkes möglich ist.

.....

(2) Der Gemeinderat kann über Stadtgebiete, für die der Bebauungsplan abgeändert werden soll, eine zeitlich begrenzte Bausperre mit der Wirkung verhängen, dass keine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen stattfindet. Grundabteilungen, Neu-, Zu- oder Umbauten oder Abbrüche von Bauwerken sind nur unter folgenden besonderen Voraussetzungen zu bewilligen:

1. Der bestehende Bebauungsplan muss eingehalten werden.
2. Das Vorhaben darf nicht dazu führen, dass die bei der Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre angestrebten Ziele der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne (§ 1) nicht mehr erreicht werden können. Vor der Entscheidung ist eine Stellungnahme des für die Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschusses einzuholen.

.....

(5) Die zeitlich begrenzte Bausperre wird mit dem Tag der Kundmachung rechtswirksam und tritt, sofern sie nicht früher aufgehoben wird, nach drei Jahren außer Kraft. Eine Verlängerung der Bausperre bis zu weiteren drei Jahren sowie die neuerliche Verhängung einer Bausperre über dieselben Liegenschaften innerhalb von fünf Jahren nach Ablauf ist nur zur Festsetzung einer bedeutenden Verkehrsader zulässig.

(6) Eine Bausperre im Sinne des Abs. 2 tritt ferner mit der Kundmachung der öffentlichen Auflage eines Entwurfes für die Festsetzung oder für Abänderungen des Flächenwidmungs- oder des Bebauungsplanes in Kraft. Sie tritt spätestens sieben Monate nach diesem Zeitpunkt wieder außer Kraft.

„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:

.....

d) Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre. In Schutzzonen darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht und es seiner Ausführung, seinem Charakter oder seinem Stil nach den benachbarten Bauwerken in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile nicht angeglichen ist oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild nach nicht gerechtfertigt erscheint oder das Bauwerk nach der Instandsetzung technisch als ein anderes angesehen werden muss.

.....

„Bewilligungsfreie Bauvorhaben“

§ 62a (1) Bei folgenden Bauführungen ist weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich:

.....

2. der Abbruch von Bauwerken außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;

.....

(5) Der Abbruch von Gebäuden ist vor Beginn der Arbeiten vom Bauführer der Behörde schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

.....

„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 Bauherrn, den Bauführer oder den sonst Verantwortlichen ein schriftlicher Bescheid zu erlassen; einer Beschwerde gegen diesen Bescheid kommt die aufschiebende Wirkung nicht zu.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 ... vom 11.07.2016, Zl. ..., wurde der A. KG, der nunmehrigen Beschwerdeführerin, die Baubewilligung zur Neuerrichtung eines Wohngebäudes auf der Liegenschaft Wien., B.-gasse, Gst. Nr. ... in EZ ... der Kat. Gem. ... erteilt. Die genannte Liegenschaft befindet sich im Alleineigentum der Beschwerdeführerin.

Die Liegenschaft der Beschwerdeführerin ist bebaut – auf ihr befindet sich ein gründerzeitliches Wohngebäude, das sich als Eckgebäude über jeweils neun Fensterachsen entlang der Fronten zur B.-gasse und zur C.-gasse erstreckt und zu den genannten Gassen den Eckabschluss eines gründerzeitlichen Bebauungsblockes (wie dies im Erläuterungsbericht der Magistratsabteilung 21 vom 18.02.2016 beschrieben wird) bildet.

Das Gebäude wurde ursprünglich in den 70er-Jahren des 19. Jahrhunderts errichtet, wobei in dem von der Beschwerdeführerin in der Beilage ./E vorgelegten Gutachten der K. Ziviltechniker GmbH vom 15.06.2016 hier als Jahr der Errichtung 1874 angeführt wird.

Das gegenständliche Wohngebäude steht seit Anfang Mai 2016 leer, nachdem der letzte Mieter gegen finanzielle Abgeltung durch die Beschwerdeführerin seine Mietrechte aufgegeben hatte und ausgezogen war (Feststellung aufgrund des diesbezüglich unbedenklichen Beschwerdevorbringens). Um das bewilligte

Neubauvorhaben der Beschwerdeführerin verwirklichen zu können, ist der Totalabbruch des Altbestandes erforderlich.

Hierzu wird festgestellt, dass der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21, einen Entwurf mit der Plannummer ... vom 19.02.2016 zur Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für das Gebiet ... erstellt hat. Dieser Entwurf wurde gemäß § 2 Abs. 4 der Bauordnung für Wien am 09. März 2016 dem Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung zur Begutachtung vorgelegt. Anschließend wurde der Planentwurf gemäß § 2 Abs. 5 der Bauordnung für Wien zur öffentlichen Einsicht aufgelegt.

Beginn der öffentlichen Einsicht war der 24.03.2016. Die Kundmachung zur öffentlichen Einsicht erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Wien sowie durch Anschlag an den Amtstafeln des Rathauses und des ... Bezirks.

Mit Kundmachung der öffentlichen Auflage dieses Entwurfs am 24.03.2016 trat eine Bausperre gemäß § 8 Abs. 6 BO in Kraft.

Mit E-Mail der belangten Behörde vom 24.03.2016 wurde sowohl der D. GmbH als auch der H. & Co GmbH mitgeteilt, dass für diesen Bereich bereits eine Bausperre gemäß § 8 Abs. 6 BO besteht und daher jeder Abbruch ab sofort einer Bewilligung bedarf. Unter einem wurde von der belangten Behörde die Rechtsbelehrung erteilt, dass die Abbrucharbeiten umgehend eingestellt würden und ein Verwaltungsstrafverfahren eingeleitet würde, sollte mit den Abbrucharbeiten dennoch begonnen werden.

Dieser Mitteilung der belangten Behörde vorangegangen war zum einen eine Abbruchbeginn-Anzeige der D. GmbH vom 21.03.2016, in dem der Abbruch des gesamten Bestandsgebäudes mit einem Abbruchbeginn zum 29.03.2016 angekündigt wurde. Zum anderen war von der H. & Co GmbH mit E-Mail vom 23.03.2016 eine mit 23.03.2016 datierte Abbruchanzeige an die belangte Behörde erstattet worden, in der ebenfalls mitgeteilt wurde, dass am 29.03.2016 mit den Abbrucharbeiten bei oben angeführtem Bauvorhaben [gemeint ist: Wien, B.-gasse] begonnen wird.

Bereits am 28.01.2016 war von der D. GmbH eine Abbruchanzeige erstattet worden, die auch am 28.01.2016 bei der belangten Behörde eingelangt war und als Abbruchgegenstand den „Abbruch Hofhaus, Teilabbruch, Gesamtabbruch“ bezeichnete. Als Abbruchbeginn war der 29.01.2016 angekündigt.

In der Spalte „Mitteilungen“ dieser Abbruchanzeige findet sich vom Bauführer vermerkt: „Es wird mit den Entrümpelungsarbeiten, den Schadstofferkundungen, den Baustofftrennungen im Inneren des Gebäudes sowie mit Teilabbrucharbeiten

von statisch nicht konstruktiven Teilen und dem Abbruch des Hofgebäudes begonnen. Nach dem Auszug des letzten Mieters erfolgt der Gesamtabbruch.“

Weiters ist auf dem eingelangten Abbruchanzeigenformular von der belangten Behörde vermerkt „Achtung Problemhaus“ sowie ein Aktenvermerk des Referenten, der wie folgt lautet: „Kein Teilabbruch → keine bewilligungspflichtigen Arbeiten, siehe ... (FIS) d.h. Abbruchbeginn nicht z. Kg. [gemeint offenbar: nicht zur Kenntnis genommen] a.A. ...“.

Eine weitere Reaktion auf diese Anzeige des Abbruchbeginns vom 28.01.2016 als der oben erwähnte Aktenvermerk des zuständigen Sachbearbeiters der belangten Behörde ist nicht erfolgt und wurde von der belangten Behörde im hg. Beschwerdeverfahren auch nicht vorgebracht.

Im Verwaltungsakt ... der belangten Behörde findet sich ein E-Mail vom 03.05.2016 einer Redakteurin der Zeitung an den Leiter der belangten Behörde, in dem die Redakteurin folgendes berichtet: „Ich habe soeben mit der Eigentümerin der A. Kg, M. N., gesprochen. Sie teilte mir mit, dass sie bereits seit Januar dieses Jahres das Haus B.-gasse abreißt. Im Zuge dessen sind wie heute [gemeint ist: 03.05.2016] Vormittag telefonisch besprochen nun offenbar die Wände und Decken/Böden entfernt worden, mit anderen Worten: das Haus wird an der Seite C.-gasse entkernt, wie es aussieht. Diese Entkernungsarbeiten finden zumindest seit Freitag, dem 29. April 2016, statt. Zu diesem Zeitpunkt war das Haus noch bewohnt. Die Abbrucharbeiten (Entfernung Wände Decken) finden direkt in den angrenzenden Wohnungen zu der zu dem Zeitpunkt noch bewohnten Wohnung statt. Frau N. hat mir mitgeteilt, dass sie für den Abbruch des Hauses eine Genehmigung hat. Ist dies korrekt? Falls ja, können Sie mir eine (eingescannte) Kopie dieser Abbruchgenehmigung oder, sollte diese nicht existieren, die Abbruchanzeige zukommen lassen?“

Ein weiteres E-Mail vom 03.05.2016, diesmal aus dem Büro des stellvertretenden Klubdirektors des Grünen Klubs im Rathaus nimmt ebenfalls auf dieses Thema Bezug und wird diesbezüglich angefragt: „AnrainerInnen berichten uns, dass auf der Liegenschaft B.-gasse, Wien, trotz aufrechter Bausperre unbewilligte Abbrucharbeiten vorgenommen würden. Anscheinend werden Decken und Wände entfernt. Ich ersuche um Überprüfung, ob es sich bei den angegebenen Arbeiten um unter den jetzigen gesetzlichen Rahmenbedingungen bewilligungspflichtige Abbrucharbeiten handelt, und gegebenenfalls entsprechende Veranlassung.“

Bereits am 02.05.2016 war ein E-Mail bezüglich der Liegenschaft B.-gasse bei der belangten Behörde eingelangt, in dem der Verfasser dieser E-Mail der belangten Behörde folgendes berichtete: „Wie gerade telefonisch besprochen, sende ich Ihnen noch einmal die Beschreibung meines Anliegens. Als Vertreter

der Partei Fam. O., in der Bauverhandlung (Aktenzeichen: MA37/...), beobachte ich die Geschehnisse in der B.-gasse sehr genau. Am Wochenende ist mir aufgefallen, dass dort in dem Gebäudeflügel der C.-gasse Wände und Decken entfernt wurden. Bei einscheinender Abendsonne (18 Uhr) ist klar zu erkennen, dass dies passiert ist und nur noch die äußere Fassade sowie ein paar Balken stehen. Es findet sich allerdings kein Aushang eines Bescheides, der die Bauarbeiten genehmigt. Ich bitte Sie, mich im Sinne der Parteistellung über die baulichen Vorgänge und Bescheide zu informieren bzw. mir mitzuteilen, ob diese Bautätigkeiten genehmigungspflichtig sind.“

Obzitierte drei E-Mails waren der Auslöser der von der belangten Behörde am 03.05.2016 durchgeführten Ortserhebung und in der Folge erging der beschwerdegegenständliche Einstellungsbescheid vom 04.05.2016.

Vorstehende Feststellungen konnte das erkennende Gericht anhand des jeweils unbedenklichen Inhalts der Verwaltungsakten der belangten Behörde sowie des beigeschafften Verordnungsaktes der Magistratsabteilung 21 und der vorgelegten Urkunden der Beschwerdeführerin – insbesondere der Beilage ./E - treffen.

Gerichtsnotorisch ist schließlich auch, dass die Vorgänge um das Haus B.-gasse schon bislang ein reges mediales und politisches Interesse erregt haben.

Die Beschwerdeführerin stützt ihre Beschwerde nun im Wesentlichen darauf, dass sie den Abbruch lange vor Verhängung der Bausperre angezeigt und begonnen habe und den Abbruch daher auch nach Verhängung der Bausperre fortsetzen dürfe, weil die Fortsetzung eines ordnungsgemäß angezeigten und auch tatsächlich begonnenen Abbruchs auch durch eine später in Kraft tretende Bausperre nicht unzulässig werde.

Nun enthält die Bauordnung für Wien keine Definition des Abbruches eines Gebäudes. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes besteht das Wesen eines Abbruchs darin, das Bauwerk auf eine solche Art zu beseitigen, dass auch die Entsorgung seiner Bauteile problemlos möglich ist. Ein auf Abbruch lautender Bauauftrag umfasst die fachgerechte Zerlegung des Bauwerks in seine Bestandteile und deren Abtransport (vgl. VwGH 08.04.2014, Zl. 2011/05/0050, mwN).

Pointiert lässt sich dazu sagen, dass der Abbruch eines Gebäudes der *contrarius actus* zur Errichtung eines Gebäudes ist. Daher sind ebenso wie Ausführungsvorbereitungsarbeiten zu einer sodann durchgeführten Errichtung eines Gebäudes auch Abbruchvorbereitungsarbeiten zu einem sodann durchgeführten Abbruch eines Gebäudes denk- und vorstellbar. Dass ab Jänner 2016 ein Totalabbruch des Altbestandes von der Beschwerdeführerin vorbereitet

wurde, unterliegt insofern keinem Zweifel, als die Beschwerdeführerin selbst in ihrer Beschwerde einen Katalog von dreizehn Maßnahmen aufzählt, die sie ab Jänner 2016 im Hinblick auf dieses Ziel aufgrund gesetzlicher Vorschriften, ÖNORMEN, etc. vorgenommen hatte.

Dieser Maßnahmenkatalog deckt sich im Wesentlichen mit der im von der Beschwerdeführerin vorgelegten Privatgutachten der K. Ziviltechniker GmbH vom 15.06.2016 angeführten Zeitleiste.

Misst man allerdings die von der Beschwerdeführerin angeführten Maßnahmen an der oben zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Wesen eines Abbruchs, so wird allerdings doch sehr schnell klar, dass die angeführten Maßnahmen mit Ausnahme der angeführten „Abbrucharbeiten im Inneren des Gebäudes inkl. Sicherungsmaßnahmen“, der „Trennung nach Baustoffgruppen“ und der „Entsorgung gemäß Abfallkonzept“ ganz eindeutig Abbruchvorbereitungsarbeiten darstellen, zu deren gesetzlicher Grundlage die Beschwerdeführerin in der Beschwerde ja auch einiges Vorbringen erstattet hat.

Soweit die belangte Behörde daher in ihrer Stellungnahme vom 31.08.2016 davon spricht, dass es sich um „Vorleistungen und nicht um tatsächliche Abbrucharbeiten“ handelt, begegnet diese Qualifikation durch die belangte Behörde keinen grundsätzlichen Bedenken des erkennenden Gerichts, zumal die „Trennung nach Baustoffgruppen“ und der „Entsorgung gemäß Abfallkonzept“ Vorgänge sind, die zwar zutreffender Weise mit einem Abbruch in Zusammenhang stehen, jedoch jede für sich und auch gemeinsam im Zusammenhang keine tatsächlichen Abbrucharbeiten darstellen – eine „Entsorgung gemäß Abfallkonzept“ und eine „Trennung nach Baustoffgruppen“ stellen auch nach Ansicht des erkennenden Gerichts begrifflich keine tatsächlichen Abbrucharbeiten dar. Eine „Entsorgung gemäß Abfallkonzept“ und eine „Trennung nach Baustoffgruppen“ werden bereits beim Entrümpeln und Ausräumen des Altbestandes von verbliebener Einrichtung der Wohnungen gebraucht, sodass aus der bloßen Anführung dieser beiden Vorgänge per se überhaupt kein Schluss auf einen bereits tatsächlich gesetzten Abbruch gezogen werden kann – beide angeführten Maßnahmen sind vielmehr solche, die ein Eigentümer bei einem Abbruch dieser Größenordnung eben treffen muss, ohne dass aus ihrem bloßen Vorhandensein ein zwingender Schluss auf tatsächlich Abbrucharbeiten gezogen werden könnte.

Demgemäß bleiben – der Betrachtungsweise der Beschwerdeführerin folgend – die in der Beschwerde angeführten „Abbrucharbeiten im Inneren des Gebäudes inkl. Sicherungsmaßnahmen“ als möglicher Anknüpfungspunkt für die Berechtigung ihres Vorbringens, dass sie den bereits angezeigten und begonnenen Abbruch auch nach Inkrafttreten einer Bausperre fortsetzen dürfe.

Zwar wird hier von der Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde durchaus richtig dargestellt, dass von der belangten Behörde im Februar und März 2016 Begehungen der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft durchgeführt wurden – konkret erliegt im hg. Beschwerdeakt (AS 104 u. 104 verso) ein Schriftverkehr zwischen den letzten im Haus B.-gasse verbliebenen Mietern Familie L. und der Baubehörde vom 17.02.2016, in dem die Mieter der Baubehörde berichten, dass Arbeiter auf dem Grundstück Arbeiten durchgeführt haben und die Baubehörde ersucht wird, dringend zu prüfen, ob Abbrucharbeiten stattfinden würden.

Nach der daraufhin noch am selben Tag (17.02.2016) durch die Baubehörde durchgeführten Ortserhebung, erfolgte die Antwort durch die Baubehörde dahingehend, dass keine Abbrucharbeiten festgestellt worden sind, vielmehr zwei Arbeiter angetroffen wurden, die damit beschäftigt waren, Wohnungen von Sperrmüll zu befreien. Ein entsprechender Aktenvermerk über das Ergebnis dieser Ortserhebung wurde am 23.02.2016 von der Baubehörde angefertigt (AS 108 im hg. Beschwerdeakt).

Ebenso im hg. Beschwerdeakt (AS 107) erliegt ein Aktenvermerk der Baubehörde vom 10.03.2016 über eine am 08.03.2016 durchgeführte Ortserhebung, bei der zusammengefasst festgestellt worden war, dass keine baubewilligungspflichtigen bzw. anzeigepflichtigen Bauarbeiten im Haus im Zeitpunkt der Erhebung durchgeführt wurden und Einrichtungsgegenstände aus den leerstehenden Wohnungen abtransportiert wurden sowie Türen, Teile eines Parkettbodens und ein Kachelofen in der Nachbarwohnung der Anzeiger abgetragen wurden. Ausdrücklich festgehalten ist in diesem Aktenvermerk das Medieninteresse und das politische Interesse an den Vorgängen im Haus B.-gasse, weswegen das Gebäude weiter in regelmäßigen Abständen bzw. bei Anlassfällen baupolizeilich überwacht werde.

Für das erkennende Gericht sind die Ausführungen der belangten Behörde in deren Stellungnahme vom 22.12.2016, dass kein Abbruchbeginn festgestellt werden konnte, insofern glaubhaft, als das Haus B.-gasse zum Zeitpunkt der baubehördlichen Erhebungen – und im Übrigen bis heute – im Brennpunkt des Interesses der Öffentlichkeit, der Medien und der Stadtpolitik stand und immer noch steht und das erkennende Gericht davon überzeugt ist, dass im Hinblick auf diesen Umstand – dass sich die Baubehörde der besonderen Problemlage bewusst war, zeigt schon der Vermerk „Achtung Problemhaus“ auf der Abbruchanzeige der D. GmbH vom 28.01.2016 – die baubehördlichen Erhebungen dementsprechend besonders sorgfältig durchgeführt wurden, da die Baubehörde andernfalls durchaus Gefahr gelaufen wäre, in die öffentliche Kritik zu geraten.

Dieses Ergebnis wird auch durch die von der Beschwerdeführerin vorgelegten Fotos (Beilage ./C) nicht widerlegt, zeigen diese im Übrigen undatierten Fotos doch sehr deutlich zum Abtransport im Innenhof aufgetürmte Sperrmüllablagerungen, wobei in den fotografierten Haufen teils ehemalige Einrichtungsgegenstände aus Wohnungen sowie diverse Vertäfelungen (Nut-Federbretter) erkennbar sind. Diese Bilder in Beilage./C sprechen nachvollziehbar und lebensnah, dass mit dem Ausräumen leerstehender Wohnungen und dem Entrümpeln des Hauses, wie in der Abbruchanzeige vom 28.01.2016 ja schon erwähnt worden war, nach Erstattung dieser Abbruchanzeige begonnen worden und diese Arbeiten im Februar und März 2016 – daher auch die entsprechenden Wahrnehmungen der Baubehörde anlässlich der dokumentierten Ortserhebungen – fortgesetzt worden waren. Ein Abbruch im Sinne der vom Verwaltungsgerichtshof erwähnten totalen Beseitigung und Entsorgung des Bestandsgebäudes kann darin nach Ansicht des erkennenden Gerichts noch nicht erblickt werden.

Diese Überzeugung des erkennenden Gerichts wird auch nicht durch das von der Beschwerdeführerin vorgelegte Konvolut von Rechnungen über die durchgeführten Arbeiten (Beilage ./D) erschüttert, vielmehr unterstützen die vorgelegten Rechnungen und insbesondere die in den Rechnungen angeführten Leistungszeiträume die Ansicht des erkennenden Gerichts, dass ein Abbruch noch nicht begonnen worden war, wenngleich Vorbereitungsarbeiten zu diesem Totalabbruch des Gebäudes bereits mit Ende Jänner 2016 – bezogen auf die erste Abbruchanzeige vom 28.01.2016 – durchgeführt worden waren.

Das erkennende Gericht hat sich mit der vorgelegten Beilage ./D ausführlich auseinandergesetzt, wobei sich folgendes Bild aus diesen vorgelegten Urkunden der Beschwerdeführerin ergibt:

- Rechnung der P. Elektroinstallationen Ges.m.b.H. vom 25.05.2016 (hg. Beschwerdeakt AS 19): Der Leistungszeitraum ist mit 09.05.2016 (!) also nach Verhängung der Bausperre am 24.03.2016 angeführt, welche Relevanz diese Rechnung für die Argumentation der Beschwerdeführerin also haben sollte, bleibt sohin offen. Für das erkennende Gericht ist die Demontage von Stromzählern nachvollziehbar eine Vorbereitungsleistung zu einem Abbruch, sodass an dieser Stelle auch dahingestellt bleiben kann, ob die Beschwerdeführerin etwa einundeinhalb Monate nach Verhängung der Bausperre sich damit nicht etwa verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich gemacht hat.
- Rechnung der F. Bauges.m.b.H. vom 18.05.2016 (hg. Beschwerdeakt AS 20): Hier wird der Leistungszeitraum mit Dienstag 03.05.2016 und Mittwoch 04.05.2016 angeführt (also wieder nach Verhängung der Bausperre am

24.03.2016), die Leistung selbst wird mit „Statische Sicherungsmaßnahmen (Auskreuzen)“ angegeben. Das erkennende Gericht sieht darin keine Abbruchmaßnahmen. Vielmehr lassen sich diese statischen Sicherungsmaßnahmen mit jener Anfrage der Redakteurin der Zeitung an den Leiter der Baubehörde vom 03.05.2016 in Zusammenhang bringen, hat doch die Beschwerdeführerin gegenüber der Redakteurin eingeräumt, dass im Gebäude zumindest seit Freitag, dem 29.04.2016 Decken und Böden abgerissen wurden. Dass bei diesen Entkernungsarbeiten statische Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind, ist für das erkennende Gericht evident, noch dazu, wo noch am 09.05.2016 im Gebäude Stromzähler zu demontieren waren. Statische Sicherungsmaßnahmen sind aber keine Abbruchmaßnahmen.

- Rechnung der R. Heizungs- und Sanitärinstallationen vom 18.05.2016 (hg. Beschwerdeakt AS 21): Das Leistungsdatum ist hier mit 03.05.2016 angeführt, die Leistung bestand hier in der Trennung der Gasversorgungsleitung zur Top 11 nach Hauseintritt, der Trennung der Wasserversorgung nach Wasserzähler im Keller sowie der Demontage von drei Gaszählern. Auch hier liegen nach Ansicht des erkennenden Gerichts Vorbereitungsarbeiten zum Totalabbruch des Gebäudes vor. Im Übrigen gilt das zur Leistung der P. Elektroinstallationen Ges.m.b.H. Ausgeführte.
- Rechnung der T. Elektro-Technik Gesellschaft m.b.H. vom 12.05.2016 (hg. Beschwerdeakt AS 22): Das Leistungsdatum ist hier mit 26.04.2016 angeführt, die Leistung wird mit „Installation provisorische Kraftsteckdose“ beschrieben. Es liegt nach Ansicht des erkennenden Gerichts wiederum eine Vorbereitungsleistung zum Totalabbruch sowie weitergehend schon eine Vorleistung für die danach beabsichtigte Bauführung vor, handelt es sich hier doch offensichtlich um die Installation des Anschlusses für den erforderlichen Baustrom.
- Rechnung der E. GmbH vom 20.04.2016 (hg. Beschwerdeakt AS 23): Als Leistungszeitraum wird hier März 2016 angeführt, die Leistung betraf die „Schad- und Störstofferkundung ...“ auf der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft gemäß Auftrag vom 21.03.2016. Für das erkennende Gericht liegt hier evident eine gesetzlich vorgeschriebene Vorbereitungsleistung zum Totalabbruch vor, auf die im Beschwerdevorbringen und im Gutachten der K. Ziviltechniker GmbH vom 15.06.2016 ausführlich Bezug genommen wird. Ein Abbruchbeginn ist daraus nicht abzuleiten.
- Rechnung der F. Bauges.m.b.H. vom 14.04.2016 (hg. Beschwerdeakt AS 24): Als Leistungszeitraum wird hier März 2016 (Mo 14.03.2016 –

18.03.2016, wobei offensichtlich am 23.03.2016 und am 24.03.2016 noch Hilfsarbeiten durchgeführt worden waren) angeführt, die Leistung ist mit „Abbrucharbeiten im Inneren des Gebäudes inkl. erforderliche Sicherungsmaßnahmen vornehmen“ beschrieben. Zwar wird hier erstmals im Urkundenkonvolut Beilage ./D ausdrücklich von Abbrucharbeiten gesprochen, welche diese aber konkret waren, ist weder aus der vorgelegten Urkunde ersichtlich noch wurde in der Beschwerde dazu etwas konkret vorgebracht. Das erkennende Gericht geht angesichts des vorliegenden gesamten Akteninhaltes nicht davon aus, dass mit diesen Abbrucharbeiten schon das Entfernen der Deckenträme gemeint sein könnte, denn einerseits spricht die Angabe der Beschwerdeführerin gegenüber der Redakteurin der Zeitung und deren Beobachtung, dass zumindest seit 29.04.2016 mit der Entkernung des Gebäudes begonnen wurde, gegen diese Annahme. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass im März 2016 die letzten Mieter noch im Haus waren und das Haus unter Beobachtung – nicht nur der Baubehörde, sondern auch der Anrainer (vgl. hierzu die Eingabe des U. V. vom 02.05.2016 an die Baubehörde) stand. Wäre es daher bereits im März 2016 zu einem derartigen massiven und die Substanz zerstörenden Eingriff wie etwa dem Entfernen der Deckenträme gekommen (vgl. dazu auch die entsprechenden, allerdings undatierten Fotos in Beilage ./C), so hätte es mit höchster Wahrscheinlichkeit entsprechende Eingaben an die Baubehörde gegeben, waren solche von den Mietern L. nachweislich schon aus vergleichsweise geringerem Anlass erfolgt, wie der von der belangten Behörde im hg. Beschwerdeverfahren vorgelegte Schriftverkehr (hg. Beschwerdeakt AS 104 ff) zeigt. Aus der vorgelegten Urkunde der Beschwerdeführerin lässt sich daher für ihren Standpunkt nichts gewinnen.

- Rechnung der F. Bauges.m.b.H. vom 30.03.2016 (hg. Beschwerdeakt AS 26): Der Leistungszeitraum wird hier mit März 2016 angeführt, die Leistung wird mit „Baustelle einrichten“ und „Bauzaun geliefert und aufgestellt“ beschrieben. Es liegt für das erkennende Gericht evident eine Vorbereitungsmaßnahme sowohl für den Totalabbruch als auch für die beabsichtigte Bauführung vor. So wie das bloße Einrichten der Baustelle und das Aufstellen eines Bauzaunes noch keinen Baubeginn im Sinne des § 74 BO konstituiert, kann dies im Umkehrschluss auch noch keinen Abbruchbeginn konstituieren.
- Rechnung der D. GmbH vom 22.03.2016 (hg. Beschwerdeakt AS 27): Als Leistungszeitraum wird in dieser Rechnung Februar 2016 angeführt, die Leistung wird mit „Leerstehende Wohnungen von Fahrnissen entrümpelt“ beschrieben. Hier liegt nachvollziehbar eine Vorbereitungshandlung zum Totalabbruch vor, das Entrümpeln eines Hauses von Fahrnissen ist begrifflich etwas ganz anderes als der Abbruch eines Hauses.

- Rechnung der F. Bauges.m.b.H. vom 16.03.2016 (hg. Beschwerdeakt AS 28): Der Leistungszeitraum wird hier mit Februar/März 2016 angeführt (konkret erstreckt er sich mit einzeln angeführten Tagen vom 17.02.2016 bis zum 07.03.2016), die Leistung wird mit „Abbrucharbeiten B.-gasse Februar“ und „Abbrucharbeiten B.-gasse März“ beschrieben. Wie bei der Rechnung der F. Bauges.m.b.H. vom 14.04.2016 sind die Abbrucharbeiten nicht näher konkretisiert und fehlt auch hier ein konkretes Beschwerdevorbringen. Der am Donnerstag 25.02.2016 und Freitag 26.02.2016 angefügten Leistungsbeschreibung „Auto aufladen mit Sperrmüll“ lässt sich allerdings entnehmen, dass die Arbeiten der F. Bauges.m.b.H. im Februar 2016 in Ausräumarbeiten bestanden haben, was insofern nachvollziehbar ist, als es die Fotos der Beilage ./C gibt, die entsprechende Haufen an Sperrmüll zeigen und die Ergebnisse der Ortserhebung der Baubehörde – angestoßen durch die Eingaben der Mieter L. vom 17.02.2016 (vgl. hg. Beschwerdeakt AS 104) – zeigen, dass keine Abbrucharbeiten stattfanden, sondern lediglich Wohnungen von Sperrmüll befreit wurden. Vorliegende Rechnung mit ihrem Leistungszeitraum Februar 2016 und dem verzeichneten Leistungsgegenstand passt sohin zeitlich zu den von der Baubehörde erhobenen Ergebnissen anlässlich ihres Ortsaugenscheins. Dies lässt sich auch für die nicht weiter konkretisierten „Abbrucharbeiten B.-gasse März“ sagen, da hier ein Aktenvermerk der Baubehörde vom 10.03.2016 (hg. Beschwerdeakt AS 107) über die Ortserhebung vom 08.03.2016 besteht, dem zu entnehmen ist, dass die erhebende Baubehörde Ausräum- aber keine Abbrucharbeiten festgestellt hatte. Ausgehend davon, dass die Baubehörde am 08.03.2016 ihren Ortsaugenschein auf der Liegenschaft durchführte und das Leistungsende der F. Bauges.m.b.H. mit 07.03.2016 verzeichnet ist, besteht auch hier ein gut nachvollziehbarer zeitlicher Zusammenhang, um sagen zu können, dass auch diese Leistungen des März 2016 Vorbereitungsmaßnahmen für den Abbruch, aber nicht den eigentlichen Totalabbruch an sich betroffen haben. Im Übrigen gelten auch hier die Ausführungen und Überlegungen, die das erkennende Gericht zur Rechnung der F. Bauges.m.b.H. vom 14.04.2016 angestellt hat.
- Rechnung der D. GmbH vom 18.02.2016 (hg. Beschwerdeakt AS 30): Der Leistungszeitraum wird hier mit Jänner 2016 angeführt, als Leistungsgegenstand ist die „Errichtung von Trennwänden inkl. Türen im Stiegenhaus“ verzeichnet. Gegenständliche Leistung betrifft eine Errichtung, also begrifflich das genaue Gegenteil eines Abbruches, was sich auch in Zusammenschau mit der von der Beschwerdeführerin vorgelegten Beilage ./B ergibt, führt doch dort der Rechtsfreund der Mieter L. aus, dass „Abmauerungen“ vorgenommen worden sind. Worin in der Errichtung von Trennwänden bzw. Abmauerungen ein Abbruchbeginn gelegen sein soll, bleibt die Beschwerdeführerin schuldig zu begründen – selbst wenn man von

den erwähnten „Staubschutzwänden“ ausgeht, sind diese bloß Vorbereitungs- bzw. Hilfsmaßnahmen für einen Abbruch, aber kein Abbruch selbst.

- Rechnung der D. GmbH vom 08.02.2016 (hg. Beschwerdeakt AS 31): Als Leistungszeitraum wird hier Jänner 2016 angeführt, der Leistungsgegenstand wird mit „Luftbilddatenbank, Vertiefte Vorstudie“ beschrieben. Für das erkennende Gericht liegt hier wiederum evident eine gesetzlich vorgeschriebene Vorbereitungsleistung zum Totalabbruch vor. Ein Abbruchbeginn ist daraus nicht abzuleiten.
- Rechnung der Z. GmbH vom 22.01.2016 (hg. Beschwerdeakt AS 32): Nachdem diese Rechnung an die D. GmbH fakturiert ist und als Leistungsgegenstand „1 PA Vertiefte Vorstudie ...“ verzeichnet ist, ist daraus abzuleiten, dass diese Vorstudie von der Z. GmbH im Auftrag der und für die D. GmbH erstellt worden ist und in der Folge von der D. GmbH an die Beschwerdeführerin weiterverrechnet worden ist. Es gilt daher das bereits zur Rechnung der D. GmbH vom 08.02.2016 Ausgeführte.
- Rechnung der D. GmbH vom 29.01.2016 (hg. Beschwerdeakt AS 33): Ein Leistungszeitraum ist hier nicht angeführt, den handschriftlich angebrachten Vermerken am Ende der Rechnung ist zu entnehmen, dass die Rechnungsbeträge im Zeitraum Jänner bis Juni 2016 verrechnet und bezahlt wurden, der Leistungsgegenstand ist mit „Projektsteuerung, ÖBA monatlich“ beschrieben. Nun sind Projektsteuerung und ÖBA (Örtliche Bauaufsicht) übliche Beteiligte an einem Bauprojekt, ohne dass dies in einem besonderen Zusammenhang mit einem Abbruch steht. Aus der Beauftragung der D. GmbH mit Projektsteuerung und ÖBA ist daher keinerlei Aufschluss auf den tatsächlichen Abbruchbeginn des Gebäudes zu gewinnen, zumal ein Vorbringen der Beschwerdeführerin, aus welchen Gründen die Bestellung von Projektsteuerung und ÖBA einen Abbruch konstituieren sollte, auch nicht erstattet worden ist.
- Rechnung der N. GmbH vom 26.01.2016 (hg. Beschwerdeakt AS 34): Ein Leistungszeitraum ist hier nicht angeführt, den handschriftlich angebrachten Vermerken am Ende der Rechnung ist zu entnehmen, dass die Rechnungsbeträge im Zeitraum Jänner bis Juni 2016 verrechnet und bezahlt wurden, der Leistungsgegenstand ist mit „Projektleitung monatlich“ beschrieben. Nun ist auch eine Projektleitung ein üblicher Beteiligter an einem Bauprojekt, ohne dass dies in einem besonderen Zusammenhang mit einem Abbruch steht. Es gilt daher das zu Projektsteuerung und ÖBA Ausgeführte – allein die Beauftragung eines Projektleiters konstituiert noch keinen Abbruchbeginn und lässt keinerlei Rückschluss auf tatsächliche

Abbruchhandlungen zu.

Zusammengefasst ergibt sich für das erkennende Gericht nach ausführlicher Beschäftigung mit den einzelnen Urkunden des Konvoluts Beilage ./D, dass die von der belangten Behörde in ihrer Stellungnahme vom 31.08.2016 vertretene Ansicht, dass es sich bei den bereits durchgeführten Maßnahmen um Vorleistungen, jedoch nicht um tatsächliche Abbrucharbeiten – im Sinne des geplanten Totalabbruchs – handelt, nachvollziehbar und vertretbar ist. Für das erkennende Gericht ergibt sich vor dem Akteninhalt ein Geschehensablauf, der mit der Erstattung der Abbruchanzeige vom 28.01.2016 gemäß § 62a Abs. 5 BO seinen Ausgang nimmt – lebensnah und nachvollziehbar ist aus dieser Abbruchanzeige der von der Beschwerdeführerin beabsichtigte Abbruch abzulesen. Dass dieser nicht wie terminlich vorgesehen durchgeführt und nicht sogleich der geplante Totalabbruch, und nur darauf kommt es im Hinblick auf den bereits bewilligten Neubau an, umgesetzt werden kann, liegt daran, dass das Gebäude nicht mietfrei ist und die Mieter L. als letzte Mieter erst Anfang Mai 2016 ihr Mietrecht gegen eine Abfindung aufgeben und das Gebäude verlassen. In der Folge kommt es nach dem 28.01.2016 zu den in den Rechnungen der verschiedenen Professionisten dokumentierten Arbeiten, die nachvollziehbar und erkennbar auf den nach dem Auszug des letztverbliebenen Mieters zu vollziehenden Totalabbruch abzielen. Dass die Durchführung dieser Maßnahmen auch eine Sekundärwirkung in der Auseinandersetzung der Beschwerdeführerin mit dem letzten verbliebenen Mietern L. hat beziehungsweise haben soll, ist nicht von der Hand zu weisen, kann aber für die hier rein baurechtlich zu treffende Beurteilung dahingestellt bleiben. Nur der Vollständigkeit halber ist aber zum diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdeführerin, dass „der Mieter sich damit einverstanden erklärt hat, dass die Beschwerdeführerin die Abbrucharbeiten bis zu seinem Auszug weiterführen darf“ auszuführen, dass das erkennende Gericht dieses Vorbringen angesichts der von der Beschwerdeführerin selbst vorgelegten Beilage ./B (hg. Beschwerdeakt AS 12) und der Eingabe der Mieter L. vom 17.02.2016 (hg. Beschwerdeakt AS 104) nicht für glaubwürdig hält. Beide Urkunden lassen inhaltlich das genaue Gegenteil eines solchen behaupteten Einverständnisses erkennen - wäre ein solches Einverständnis, das auf die baurechtliche Beurteilung überdies rechtlich keinen Einfluss hätte, tatsächlich vorgelegen, so wäre der Inhalt der beiden erwähnten Urkunden schlechterdings nicht erklärlich.

Mit 24.03.2016, 00:00 Uhr (konform zu den Ausführungen des von der Beschwerdeführerin vorgelegten Gutachtens der K. Ziviltechniker GmbH vom 15.06.2016) tritt sodann die Bausperre in Kraft.

Aus den vorgelegten Rechnungen im Konvolut Beilage ./D ergibt sich, dass die Beschwerdeführerin, deren Bauführer D. GmbH und H. & Co GmbH noch am

24.03.2016 von der Verhängung der Bausperre gemäß § 8 Abs. 6 BO und den Rechtsfolgen von der belangten Behörde in Kenntnis gesetzt worden waren, die Arbeiten im Gebäude nicht gänzlich eingestellt hat. Wesensmäßig handelt es sich nach den in den für diesen Zeitraum in Frage kommenden Rechnungen verzeichneten Leistungen jedoch weiterhin um Vorleistungen zum Totalabbruch, der allerdings nunmehr nach der Gesetzeslage einer Bewilligung bedarf.

Ein Beweis dafür, dass der Abbruch der Deckenträme und das Entkernen des Gebäudes bereits vor dem 24.03.2016 begonnen worden wäre, wurde von der Beschwerdeführerin nicht erbracht – auch die Urkunden im Konvolut Beilage ./D geben keinen Aufschluss darüber, dass vor dem 24.03.2016 derartige Arbeiten unternommen worden sind.

Nach dem Akteninhalt (Verwaltungsakt MA37/... der belangten Behörde) geht das erkennende Gericht allerdings davon aus, dass die oben beschriebene Abbruchmaßnahme erst ab 29.04.2016 gesetzt worden ist, weil nach der Angabe der Beschwerdeführerin selbst gegenüber einer Redakteurin der Zeitung und der Wahrnehmung der Redakteurin diese Entkernungsarbeiten zumindest seit 29.04.2016 stattfanden und diese Angaben in der Folge zur Nachschau der belangten Behörde am 03.05.2016 geführt haben. Die Anfrage der Redakteurin der Zeitung (vgl. das im Verwaltungsakt MA37/... der belangten Behörde einliegende Mail von Mag. W. vom 03.05.2016) sowie die Meldungen beobachtender Anrainer (vgl. das im Verwaltungsakt MA37/... der belangten Behörde einliegende Mail von Mag. X. vom 03.05.2016 und jenes von Herrn U. V. vom 02.05.2016) haben schließlich zur Erlassung des Einstellungsbescheides geführt.

Das erkennende Gericht musste sich deshalb so ausführlich mit der Feststellung allfälliger Abbrucharbeiten und der Abgrenzung zu bloßen Vorleistungen zum Totalabbruch beschäftigen, weil die Beschwerdeführerin im Kern ihrer Beschwerde vorbringt, dass ein bereits angezeigter und begonnener Abbruch von einer Bausperre nicht betroffen sei und daher auch nach Inkrafttreten der Bausperre fortgesetzt werden dürfe. Die Abbruchanzeige gemäß § 62a Abs. 5 BO sei formfrei und damit zum Zeitpunkt ihrer Einbringung vollständig. Der Abbruch sei sohin nach der Rechtslage im Zeitpunkt der Erstattung der Abbruchanzeige zu beurteilen. Spätere Änderungen der Rechtslage könnten sich nicht zu Lasten des Abbrechenden auswirken.

Wäre dieses Vorbringen, das im Übrigen nur als Behauptung ohne weitere Belegstellen höchstgerichtlicher Judikatur erstattet wurde, zutreffend, so hieße dies rein faktisch betrachtet, dass der Abbrechende, sofern er nur entsprechende Fakten für seinen Abbruch geschaffen hat, diesen auch nach Verhängung einer Bausperre weiterführen und vollenden könnte. In diesem Fall – unterstellt, dass

die Behauptung der Beschwerdeführerin richtig ist – käme es in der Beurteilung der Rechtmäßigkeit ihres Vorgehens lediglich darauf an, den tatsächlichen Abbruchbeginn in Abgrenzung zu bloßen Vorbereitungsarbeiten festzustellen, weil ja nach Ansicht der Beschwerdeführerin ein bereits angezeigter und begonnener Abbruch auch nach Verhängung der Bausperre weitergeführt werden dürfe.

Nach den Feststellungen des erkennenden Gerichts war jedoch vor Verhängung der Bausperre am 24.03.2016 ein Beginn des Totalabbruchs nicht gesetzt worden, weil zwar verschiedenste Vorbereitungsarbeiten, Ausräumungsarbeiten und Entrümpelungen der mietfreien leerstehenden Wohnungen durchgeführt worden waren, aber mit der fachgerechten Beseitigung des Gebäudes auf eine solche Art, dass auch die Entsorgung seiner Bauteile problemlos möglich ist (vgl. wie bereits erwähnt VwGH 08.04.2014, Zl. 2011/05/0050) noch nicht begonnen worden war.

Ein solcher Abbruchbeginn wurde nach Ansicht des erkennenden Gerichts vor dem Hintergrund des gesamten Akteninhalts und der von der Beschwerdeführerin vorgelegten Urkunden vor dem 24.03.2016 faktisch nicht gesetzt. Vielmehr stand zum 24.03.2016 das Gebäude mit seiner gesamten Gebäudehülle, der tragenden Konstruktion und dem Dach unversehrt – ein massiver und zerstörender Eingriff in die Substanz erfolgte zumindest erst ab dem 29.04.2016 mit dem Beginn des Entkernens des Gebäudes, sohin nach Verhängung der Bausperre.

Rein faktisch ist daher für die Beschwerdeführerin vor dem Hintergrund der Feststellungen des erkennenden Gerichts nichts gewonnen.

Hinzu kommt, dass die Beschwerdeführerin der Abbruchanzeige gemäß § 62a Abs. 5 BO offensichtlich einen konstitutiven Gehalt zumisst, den diese Vorschrift aber gar nicht hat, sodass die von der Beschwerdeführerin vorgebrachte Argumentation, wie im Folgenden zu zeigen sein wird, rechtlich verfehlt ist:

Bei § 62a Abs. 5 BO handelt es sich um eine Ordnungsvorschrift, die lediglich der behördlichen Evidenthaltung dient (vgl. hiezu Sonnenberg, Das Verwaltungsstrafverfahren nach der Bauordnung für Wien, 132 ff) – die Baubehörde soll wissen, was in ihrem Wirkungsbereich vor sich geht.

Eine Ordnungsvorschrift entfaltet keine konstitutive Wirkung und lässt sich aus ihrer Einhaltung oder Nichteinhaltung kein materielles Recht ableiten, sodass es – anders als bei der Bauanzeige gemäß § 62 BO – auf eine Kenntnisnahme der Abbruchanzeige gemäß § 62a Abs. 5 BO durch die Baubehörde, und hier ist der Beschwerdeführerin durchaus zuzustimmen, nicht ankommen kann. Sobald die

Abbruchanzeige in die Sphäre der Behörde eingetreten ist, ist der Ordnungsvorschrift des § 62a Abs. 5 BO Genüge getan, auf eine Kenntnisnahme oder Nichtkenntnisnahme durch die Baubehörde kann es bei der Ordnungsvorschrift des § 62a Abs. 5 BO daher nicht ankommen, weil die Berechtigung, einen Abbruch durchzuführen, direkt aus dem Gesetz selbst abzuleiten ist.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin brauchte die belangte Behörde im Ergebnis keine Feststellungen zu den drei erstatteten Abbruchanzeigen der Beschwerdeführerin treffen, weil § 62a Abs. 5 BO eine Ordnungsvorschrift ist und aus der jeweiligen Erstattung der Abbruchanzeigen keine konstitutiven Rechtswirkungen für den Abbruch des beschwerdegegenständlichen Gebäudes folgen.

Konkret war diese Rechtsgrundlage der § 62a Abs. 1 Z 2 BO, da das beschwerdegegenständliche Gebäude bis zur Verhängung der Bausperre am 24.03.2016 außerhalb einer Schutzzone und ausserhalb eines Gebiets mit Bausperre gelegen ist. Der Abbruch war daher bis zum 24.03.2016, 00:00 Uhr bewilligungsfrei. Selbst wenn die Beschwerdeführerin ihre erste Abbruchanzeige vom 28.01.2016 nicht erstattet hätte, wäre sie berechtigt gewesen, den Totalabbruch bis zur Verhängung der Bausperre bewilligungsfrei durchzuführen, was sie aber faktisch nicht konnte, da das Gebäude noch nicht mietfrei und die Auseinandersetzung mit dem letzten Mieter betreffend die Aufgabe seines Mietrechts noch nicht beendet war. Die Verletzung der Ordnungsvorschrift des § 62a Abs. 5 BO hätte die Beschwerdeführerin allenfalls verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich gemacht, die Rechtmäßigkeit des Abbruchs hätte dies bis zum 24.03.2016 nicht berührt.

Da gemäß § 62a Abs. 3 BO auch bewilligungsfreie Bauführungen den Bauvorschriften einschließlich den Bebauungsvorschriften entsprechen müssen, muss in diesem Sinne auch ein bewilligungsfreier Abbruch den Bauvorschriften entsprechen. Denkmöglich wäre daher, dass die Baubehörde einen wenngleich bewilligungsfreien aber den Bauvorschriften nicht entsprechenden Abbruch mit Bescheid einstellen könnte. Eine Einstellung eines bewilligungsfreien Abbruchs allein aus dem Grunde, weil der Ordnungsvorschrift des § 62a Abs. 5 BO nicht entsprochen worden ist, kommt nach Ansicht des erkennenden Gerichts eben wegen des § 62a Abs. 5 BO als Ordnungsvorschrift nicht in Frage.

Soweit die Beschwerdeführerin ausführt, dass es „irrelevant“ sei, dass die Behörde die Abbruchanzeigen vom 21.03.2016 und vom 23.03.2016 nicht zur Kenntnis genommen habe, ist dies insofern zutreffend, als einer Kenntnisnahme oder Nichtkenntnisnahme bei einer Ordnungsvorschrift wie dem § 62a Abs. 5 BO keine konstitutive Wirkung zukommt. Allerdings ist das Mail der belangten

Behörde vom 24.03.2016 (hg. Beschwerdeakt AS 109) inhaltlich nicht schlechterdings ohne jegliche Bedeutung, enthält es doch auch eine Mitteilung über die Verhängung der Bausperre gemäß § 8 Abs. 6 BO und eine ausdrückliche Belehrung über die Rechtsfolgen, sodass ein Zuwiderhandeln ab diesem Zeitpunkt jedenfalls eine verwaltungsstrafrechtliche Verantwortung grundsätzlich begründen wird. Überdies wird durch dieses baubehördliche Mail vom 24.03.2016 der Beschwerdeführerin zurechenbar durch ihre Bauführer zur Kenntnis gebracht, dass sich die bisherige Rechtslage geändert hat.

Die Beschwerdeführerin baut ihre Argumentation erkennbar darauf auf, dass die Abbruchanzeigen nach § 62a Abs. 5 BO eine konstitutive Wirkung haben, führt aber aus, dass die Nichtkenntnisnahme der Abbruchanzeigen vom 21.03.2016 und vom 23.03.2016 durch die belangte Behörde irrelevant gewesen sei. Diese Argumentation der Beschwerdeführerin ist – abgesehen davon, dass § 62a Abs. 5 BO eine Ordnungsvorschrift ist – widersprüchlich, denn wenn die Abbruchanzeige tatsächlich eine konstitutive Wirkung hätte, dann würde die Nichtkenntnisnahme durch die belangte Behörde nach der Argumentation der Beschwerdeführerin die Rechtsfolge haben, dass der angezeigte Abbruch eben nicht durchgeführt werden darf.

„Irrelevant“ ist die Nichtkenntnisnahme der Abbruchanzeige in der Tat nur dann, wenn man den § 62a Abs. 5 BO richtigerweise als Ordnungsvorschrift sieht, weil aus einer Ordnungsvorschrift kein materielles Recht entspringt, gleichgültig ob sie eingehalten wird oder nicht. Damit fällt aber auch die von der Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde unterstellte konstitutive Wirkung des § 62a Abs. 5 BO weg und die Beschwerdeführerin wird wiederum auf den Umstand verwiesen, dass zu einem Abbruch, solange er bewilligungsfrei war, direkt aus § 62a Abs. 1 Z 2 BO die Berechtigung abzuleiten ist, währenddessen nach Verhängung der Bausperre die Berechtigung zum Abbruch von der Erteilung einer Abbruchbewilligung gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO abhängig gemacht ist.

Diese Zäsur in der bis dahin geltenden Rechtslage wird durch die Verhängung der Bausperre gemäß § 8 Abs. 6 BO gebildet. Konkret auf den Beschwerdefall angewendet bedeutet das, dass die Beschwerdeführerin bis 24.03.2016, 00:00 Uhr gemäß § 62a Abs. 1 Z 2 BO berechtigt war, den Abbruch bewilligungsfrei durchzuführen, gleichgültig, ob sie der Ordnungsvorschrift des § 62a Abs. 5 BO entsprochen hätte oder nicht.

Mit Verhängung der Bausperre trat jedoch die Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO für den Abbruch ein. Nachdem das Gebäude im Zeitpunkt der Verhängung der Bausperre noch mit seiner gesamten Gebäudehülle, der tragenden Konstruktion und dem Dach unversehrt auf der Liegenschaft stand und eine Abbruchbewilligung der Baubehörde nicht vorlag – eine solche lag auch

im Zeitpunkt der baubehördlichen Erhebung und verfügten Einstellung der Abbrucharbeiten am 03.05.2016/04.05.2016 nicht vor – durfte der Abbruch nicht mehr durchgeführt werden.

Soweit die belangte Behörde daher an diesen Tatbestand und sohin an die geltende Rechtslage im Zeitpunkt der Erlassung des nunmehr angefochtenen Bescheides anknüpft, ist das rechtlich nicht zu beanstanden, weil ein Anknüpfen an die „Rechtslage im Zeitpunkt der Vorlage der jeweiligen vollständigen Unterlagen“ konkret an die „Rechtslage im Zeitpunkt der Erstattung der Abbruchanzeige“ (gemeint ist hier von der Beschwerdeführerin wohl die „erste“ Abbruchanzeige vom 28.01.2016, wobei sich dieses rechtliche Vorbringen der Beschwerdeführerin genauso auf die Abbruchanzeigen vom 21.03.2016 und vom 23.03.2016 beziehen ließe), so wie dies die Beschwerdeführerin argumentiert, nicht zulässig, insbesondere aber wirkungslos ist, weil § 62a Abs. 5 BO eine Ordnungsvorschrift ist, die keine konstitutive Wirkung hat.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass damit sämtliche Verweise der Beschwerdeführerin auf die Vorschriften zur Bauanzeige gemäß § 62 BO zur Untermauerung ihrer Argumentation nach Ansicht des erkennenden Gerichts deswegen nicht überzeugend sind, weil die Regeln des § 62 BO zum einen auf ein bewilligungsfreies Bauvorhaben gemäß § 62a BO – sohin auch auf den bewilligungsfreien Abbruch gemäß § 62a Abs. 1 Z 2 BO – gar nicht anzuwenden sind und zum anderen sich der wesensmäßige Gehalt einer Bauanzeige gemäß § 62 BO von dem einer Abbruchanzeige gemäß § 62a Abs. 5 BO klar unterscheidet, eben weil § 62a Abs. 5 BO eine Ordnungsvorschrift ist. Mit anderen Worten: Die Kenntnisnahme einer vollständig belegten Bauanzeige gemäß § 62 Abs. 4 BO wirkt konstitutiv und schafft für den Anzeigenden durch diese konstitutive Wirkung eine individuell konkrete Berechtigung. Die Rechtslage wird sohin für den Anzeigenden individuell konkret im Sinne des Gegenstandes seiner Bauanzeige gestaltet.

Nicht so bei einer Anzeige (Abbruchanzeige) gemäß § 62a Abs. 5 BO – da es sich hier um eine Ordnungsvorschrift handelt, hat die Abbruchanzeige eine rein deklarative Wirkung und kann deren Kenntnisnahme durch die Baubehörde sohin keine individuell konkrete Berechtigung schaffen, wie auch eine „Nichtkenntnisnahme“ durch die Baubehörde den Abbruch nicht hindern könnte, da wir uns bei § 62a Abs. 1 Z 2 BO ja im Bereich der Bewilligungsfreiheit bewegen und die Einhaltung/Nichteinhaltung der Ordnungsvorschrift für den Abbruch, solange er im Bereich der Bewilligungsfreiheit bleibt (also keine Schutzzone oder ein Gebiet mit Bausperre besteht), keine konstitutive Wirkung entfaltet.

Damit ist aber die Ansicht der Beschwerdeführerin und ihrer Privatgutachterin, der K. Ziviltechniker GmbH, dass der Abbruch nach der Rechtslage im Zeitpunkt der Erstattung der Abbruchanzeige zu beurteilen sei, rechtlich verfehlt, zumal auch die in der Beschwerde wenige Sätze zuvor gezogene Schlussfolgerung, dass die Regelung des § 62 Abs. 4 BO auch für bewilligungsfreie Bauvorhaben gelten müsse, nicht richtig ist, weil wie vom erkennenden Gericht dargestellt, eine Bauanzeige gemäß § 62 Abs. 4 BO rechtlich andere Wirkungen hat als die Anzeige eines Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5 BO.

Nach dem System der zur Beurteilung des Beschwerdefalles maßgeblichen Bestimmungen der BO können sich daher entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin spätere Änderungen der Rechtslage sehr wohl auch zu Lasten des Abbrechenden auswirken, wenn nämlich wie im konkreten Beschwerdefall das Gebäude im Wesentlichen unversehrt steht – also die äußere Gebäudehülle und/oder das Dach noch nicht demoliert sind, oder ganz allgemein gesprochen das Gebäude noch in einem solchen Gesamtzustand ist, dass der Zweck, der mit der Bausperre verfolgt wird, nicht bereits vereitelt ist. Die „Last“, die dem Abbrechenden mit der Verhängung der Bausperre aufgebürdet wird, ist lediglich der Umstand, dass er nunmehr eine Abbruchbewilligung gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO erwirken muss, rechtlich unmöglich wird der Abbruch durch die Verhängung einer Bausperre jedenfalls nicht.

Der Verwaltungsgerichtshof hat sich in seinem Erkenntnis vom 24.02.2015, ZI. 2013/05/0121 mit einem wesensmäßig gleichgelagerten Sachverhalt beschäftigt – dem dortigen Beschwerdeführer war die gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO erforderliche Abbruchbewilligung für seinen Altbestand, der sich ebenso in einem Gebiet mit einer zeitlich nach Erteilung der Baubewilligung für sein Neubauprojekt verhängten Bausperre befand, versagt worden – und unter anderem ausgeführt, dass aus den Regelungen des § 60 Abs. 1 lit. d und des § 62a Abs. 1 Z 2 BO die Absicht des Gesetzgebers hervorgeht, dass er die in § 8 Abs. 2 BO genannten besonderen Voraussetzungen auch für Abbrüche von Bauwerken in einem bereits von einem Bebauungsplan erfassten Stadtgebiet, für das eine Bausperre nach dieser Gesetzesbestimmung verhängt wurde, angewendet haben wollte.

Darüber hinaus war nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes kein sachlich gerechtfertigter Grund erkennbar, im Anwendungsbereich des § 8 Abs. 2 BO Abbrüche von Bauwerken anders als Neu-, Zu- oder Umbauten zu behandeln, zumal gerade ein Abbruch von Bauwerken dazu führen kann, dass angestrebte Ziele der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne nicht mehr erreicht werden könnten.

Nach der maßgeblichen Rechtslage, die der Verwaltungsgerichtshof seinem Erkenntnis zugrunde zu legen hatte, war im Wortlaut des § 8 Abs. 2 BO der „Abbruch von Bauwerken“ noch nicht enthalten, sodass der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis ausgehend von der Feststellung einer echten (planwidrigen) Gesetzeslücke in Analogie geschlossen hatte, dass auch der Abbruch von Bauwerken in einem von § 8 Abs. 2 BO erfassten Stadtgebiet nur unter den in dieser Bestimmung normierten besonderen Voraussetzungen zu bewilligen ist (vgl. VwGH 24.02.2015, Zl. 2013/05/0121).

Der Gesetzgeber hat dieser echten Gesetzeslücke Rechnung getragen und mit der Novelle LGBl. für Wien Nr. 25/2014 den § 8 Abs. 2 BO insofern neu gefasst, als die Einleitung des zweiten Satzes nunmehr lautet „Grundabteilungen, Neu-, Zu- oder Umbauten oder Abbrüche von Bauwerken sind nur unter folgenden besonderen Voraussetzungen zu bewilligen“ und damit diese Gesetzeslücke geschlossen. Sohin steht von Gesetzes wegen fest, dass auch der Abbruch von Bauwerken in einem von einer Bausperre erfassten Stadtgebiet unter § 8 Abs. 2 BO fällt.

Nun war Gegenstand des hier referierten Erkenntnisses des VwGH vom 24.02.2015 die Prüfung der Rechtmäßigkeit der Versagung einer vom Beschwerdeführer beantragten Abbruchbewilligung, Fragen der Baueinstellung wurden in diesem Erkenntnis hingegen nicht behandelt.

Im hg. Beschwerdefall hingegen ist Gegenstand der Beschwerde die Prüfung der Rechtmäßigkeit der verfügten Einstellung des begonnenen Abbruchs des Gebäudes (nach Verhängung einer Bausperre), die Sache befindet sich gewissermaßen noch in der Phase vor einem beantragten Abbruchbewilligungsverfahren.

Gleichwohl gibt es Gemeinsamkeiten zwischen den beiden Sachverhalten, die es nach Ansicht des erkennenden Gerichts rechtfertigen, die grundlegende Überlegung des Verwaltungsgerichtshofes in seinem Erkenntnis vom 24.02.2015, dass gerade ein Abbruch von Bauwerken dazu führen kann, dass angestrebte Ziele der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne nicht mehr erreicht werden könnten, auch im hg. Beschwerdeverfahren bei der rechtlichen Beurteilung anzuwenden.

Denn in den hier zu vergleichenden Sachverhalten geht es um einen Altbestand, der jeweils zur Gänze abgerissen werden muss, um einem jeweils bewilligten Neubauprojekt Platz zu machen, in beiden Fällen wurde vor Realisierung des Neubauprojekts eine Bausperre verhängt, wie auch in beiden Fällen der Altbestand im Zeitpunkt der Verhängung der Bausperre in seiner Substanz und Gestalt noch nicht zerstört war (der Sachverhalt des Erkenntnisses vom

24.02.2015 lässt Gegenteiliges jedenfalls nicht erkennen).

Vor dem Hintergrund der Überlegungen des Verwaltungsgerichtshofes in seinem Erkenntnis vom 24.02.2015 und des geltenden § 8 Abs. 2 BO wäre es nach Ansicht des erkennenden Gerichts ein klarer Widerspruch zur Absicht des Gesetzgebers der BO, durch das Verhängen einer Bausperre angestrebte Ziele der Stadtplanung vorab zu sichern, um sie sodann verwirklichen zu können, würde man der Argumentation der Beschwerdeführerin folgend, zulassen, dass ein – wie von der Beschwerdeführerin vorgebracht - noch zu Zeiten der Bewilligungsfreiheit begonnener Abbruch auch nach Verhängung der Bausperre fortgesetzt werden darf, weil dann genau wiederum jene Situation eintritt, die der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 24.02.2015 herausgearbeitet hat, nämlich dass angestrebte Ziele der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne durch den Abbruch des Gebäudes nicht mehr erreicht werden könnten. Indem nämlich ein Abbrechender in einem solchen Fall seinen Abbruch trotz Verhängung der Bausperre weiterführen und vollenden dürfte, käme es regelmäßig dazu, dass Ziele der Stadtplanung – insbesondere im Hinblick auf einen beabsichtigten Ensembleschutz – nicht mehr erreicht werden könnten.

Die Ziele der Stadtplanung im hg. Beschwerdeverfahren finden sich in dem vom erkennenden Gericht beigeschafften Erläuterungsbericht der Magistratsabteilung 21 vom 18.02.2016. Dort wird unter anderem ausgeführt, dass die Gründerzeit für die Stadt Wien weitgehend stadtbildprägend ist und dass ein Verlust oder eine Reduzierung dieser (gründerzeitlichen) Bauten einen Charakterverlust mit sich bringen würde (vgl. Erläuterungsbericht, S. 17).

Ausgehend von den Überlegungen des Verwaltungsgerichtshofes in seinem Erkenntnis vom 24.02.2015 und der Bestimmungen des § 8 Abs. 2 BO im Zusammenhang mit § 60 Abs. 1 lit. d BO und § 62a Abs. 1 Z 2 BO kommt das erkennende Gericht zu dem Schluss, dass die gegenständlich verfügte Einstellung der Abbrucharbeiten durch die belangte Behörde selbst unter der Annahme, dass das Vorbringen der Beschwerdeführerin, dass sie bereits vor der Verhängung der Bausperre einen Abbruchbeginn gesetzt hätte, zutreffend wäre, dennoch rechtmäßig war, weil das abzubrechende Gebäude im Zeitpunkt der verfügten Einstellung der Abbrucharbeiten, in einem solchen Gesamtzustand ist, dass der Zweck, der mit der Verhängung der Bausperre verfolgt wird, nicht bereits vereitelt ist.

Anders gesagt - es ist von dem beschwerdegegenständlichen Gebäude in Substanz und Gestalt noch all das vorhanden, dass dem Ziel der Stadtplanung in deren Erläuterungsbericht der Magistratsabteilung 21 vom 18.02.2016 entsprochen werden kann und dieses Ziel noch erreicht werden kann. Auch unter

diesem Gesichtspunkt ist daher die Verfügung der Einstellung der Abbrucharbeiten durch die belangte Behörde rechtsrichtig erfolgt und begegnet sie keinen rechtlichen Bedenken des erkennenden Gerichts.

Dem erkennenden Gericht ist dabei durchaus bewusst, dass das Abstellen auf einen solchen Zustand des Gebäudes, dass der Zweck, der mit der Verhängung der Bausperre verfolgt wird, nicht bereits vereitelt ist, im Umkehrschluss bedeutet, dass ein Abbrechender möglichst rasch vollendete Tatsachen schaffen muss, solange der Abbruch gemäß § 62a Abs. 1 Z 2 BO bewilligungsfrei ist, wobei die vollendeten Tatsachen tunlich in einer kompletten Zerstörung des abzubrechenden Gebäudes werden bestehen müssen – der Altbestand wird diesbezüglich rechtzeitig dem Erdboden gleichzumachen sein, wenn der Abbrechende (Bauwerber, Eigentümer, etc.) sicher gehen will, dass ihn die Verhängung einer Bausperre nicht dazu zwingt, für seinen geplanten Abbruch nunmehr eine Bewilligung erwirken zu müssen und in Anwendung des § 8 Abs. 2 BO unter Bedachtnahme auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes in dessen Erkenntnis vom 24.02.2015 die Versagung einer Abbruchbewilligung zu gewärtigen. Dies ist eine Konsequenz des systematischen Zusammenspiels der §§ 60 Abs. 1 lit. d, 62a Abs. 1 Z 2 BO mit § 8 Abs. 2 BO.

Die andere Konsequenz dieses Zusammenspiels unter Weiterentwicklung der Überlegung des Verwaltungsgerichtshofes in seinem Erkenntnis vom 24.02.2015, dass „gerade ein Abbruch von Bauwerken dazu führen kann, dass angestrebte Ziele der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne nicht mehr erreicht werden könnten“ ist allerdings die, dass immer dann, wenn im Zeitpunkt der Verhängung einer Bausperre diese angestrebten Ziele durch den Abbruch des Gebäudes noch nicht vereitelt sind, der Abbruch jedenfalls nicht mehr durchgeführt werden darf.

Wann und wodurch die angestrebten Ziele der Stadtplanung durch einen Abbruch endgültig vereitelt sind, ist eine Frage des konkreten Einzelfalls, die unter Berücksichtigung des durch die Bausperre gesicherten Zwecks der Änderung des Bebauungsplans zu klären sein wird. Im Falle eines wie hier beschwerdegegenständlichen Ensembleschutzes einer bestehenden Bebauung (konkret einer gründerzeitlichen Blockbebauung) wird es nach Ansicht des erkennenden Gerichts genügen, dass das Gebäude in seiner äußeren Gestalt (insbesondere Außenmauern) unversehrt bleibt und damit dem Wesen des zu schützenden Ensembles noch entsprochen werden kann – nachdem Rechtsprechung auch immer den Grenzfall zu betrachten beziehungsweise zu definieren hat, würde nach Ansicht des erkennenden Gerichts auch ein bis auf die tragende Konstruktion entkerntes Gebäude diese Voraussetzungen erfüllen, sodass es in Wahrheit, wie mit dieser Ableitung zu zeigen war, im konkreten Fall für die rechtliche Beurteilung gar nicht darauf ankommt, ob im Inneren bereits

Abbrüche vorgenommen worden sind oder nicht.

Nur der Vollständigkeit halber und um einem Missverständnis vorzubeugen ist hier festzuhalten, dass das erkennende Gericht seinen Überlegungen kein Sachverständigengutachten (etwa aus dem Ortsbildfach) zugrunde zu legen brauchte, da es seine diesbezüglichen Konstatierungen aus eigener Erkenntnis aufgrund der Aktenlage, des soweit aus dem Erläuterungsbericht 1 vom 18.02.2016 klar hervorgehenden Telos der im neuen Plandokument ... festzulegenden Schutzzone und der gerichtsnotorischen Tatsache, dass das Gebäude B.-gasse äußerlich unversehrt in seiner Gestalt noch besteht, treffen konnte.

Jede andere Lösung würde dazu führen, dass das systematische Zusammenspiel der §§ 60 Abs. 1 lit. d, 62a Abs. 1 Z 2 BO mit § 8 Abs. 2 BO inhaltlich entwertet würde und der Gesetzgeber seine angestrebten Ziele der Stadtplanung dadurch nicht mehr verwirklichen könnte, indem ihm noch vor der Entscheidung über eine Abbruchbewilligung gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO ein Gebäude, für das aufgrund der Verhängung einer Bausperre nunmehr die Erwirkung einer Abbruchbewilligung erforderlich geworden ist, dieses Gebäude gleichsam „vor der Nase“ mit der Begründung abgebrochen wird, dass ein bereits begonnener Abbruch vorliege und dies auch weiterhin zur Fortführung dieses Abbruchs trotz Bausperre berechtige.

Dass der Gesetzgeber eine derartige Wirkungslosigkeit seiner Bestimmungen im Sinn gehabt hätte, kann nicht vermutet werden, zumal er durch die Novelle LGBL für Wien Nr. 25/2014 die vom Verwaltungsgerichtshof konstatierte echte Gesetzeslücke geschlossen hat. Dies lässt nach Ansicht des erkennenden Gerichts nachvollziehbar nur den Schluss zu, dass dem Gesetzgeber daran gelegen war und ist, dass ihm eine wirksame Gestaltungssicherheit zur Erreichung der angestrebten Ziele der Stadtplanung ein Anliegen ist. Demgemäß ist nach Ansicht des erkennenden Gerichts im vorliegenden Beschwerdefall die Kernüberlegung des Verwaltungsgerichtshofes aus seinem Erkenntnis vom 24.02.2015 genauso anzuwenden.

Die Beschwerdeführerin bringt weiters vor, dass man bei einer verfassungskonformen Auslegung der entscheidungsgegenständlichen Bestimmungen zum selben Ergebnis – nämlich der Zulässigkeit der Weiterführung des Abbruchs über die verhängte Bausperre hinaus – komme und bezieht sich dabei auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 16.03.1988, G 200/87, indem sie ausführt, dass nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zum Vertrauensschutz beziehungsweise zum Schutz wohlerworbener Rechte die Aufhebung oder Abänderung von Rechten, die der Gesetzgeber zunächst eingeräumt habe, sachlich begründbar sein müsse, um

nicht den Gleichheitssatz zu verletzen.

Soweit hier auf das oben genannte Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes Bezug genommen wird, um die Argumentation der Beschwerdeführerin zu stützen, ist zunächst dazu auszuführen, dass der Verfassungsgerichtshof in diesem Erkenntnis auf seine ständige Rechtsprechung verweist, gemäß der keine Verfassungsvorschrift den Schutz wohlerworbener Rechte gewährleistet, sodass es im Prinzip in den rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers fällt, eine einmal geschaffene Rechtsposition auch zu Lasten des Betroffenen zu verändern. Damit ist vom Verfassungsgerichtshof die Regel umrissen, von der in der Folge – und ab hier zitiert die Beschwerdeführerin sinngemäß zutreffend den Rechtssatz des Verfassungsgerichtshofes – unter Berücksichtigung des Gleichheitsgrundsatzes Ausnahmen bestehen können.

Nun befasst sich das genannte Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes, wenngleich die darin dargelegten Grundsätze verallgemeinert auch auf andere Sachverhalte angewendet werden könnten, mit einem Sachverhalt aus dem Pensionsrecht (für Bundesbedienstete) und den in diesem Rechtskreis einschlägigen Anwartschaftsrechten (eben jenen „wohlerworbenen“ Rechten). Dem Baurecht nach der Bauordnung für Wien sind wohlerworbene Rechte hingegen fremd – allein aus dem Umstand, dass ein Bauvorhaben beziehungsweise konkret der „Abbruch von Gebäuden außerhalb von Schutzzonen und von Gebieten mit Bausperre“ unter den Katalog der bewilligungsfreien Bauvorhaben des § 62a BO fällt, kann nach Ansicht des erkennenden Gerichts kein wohlerworbenes Recht darauf abgeleitet werden, dass ein Abbruch von Gebäuden stets bewilligungsfrei bleiben müsse. Ein solches Recht lässt sich schon deswegen nicht aus § 62a Abs. 1 Z 2 ableiten, weil der Wortlaut dieser Bestimmung klar erkennen lässt, dass innerhalb von Schutzzonen und von Gebieten mit Bausperre eben gerade keine Bewilligungsfreiheit gilt.

Dass aus § 62a Abs. 5 BO, weil diese Bestimmung, wie ausführlich dargelegt wurde, eine Ordnungsvorschrift ist, kein Recht, damit auch kein wohlerworbenes Recht abgeleitet werden kann, ist für das erkennende Gericht evident.

In Wahrheit – betrachtet man die §§ 60 Abs. 1 lit. d, 62a Abs. 1 Z 2 BO mit § 8 Abs. 2 BO in Systematik und Zusammenwirken – ergibt sich aus dem Zusammenhalt der genannten Bestimmungen, dass schon auf den „äußeren Anschein“ hin grundsätzlich hier kein Vertrauen in den Erhalt einer gewissen Rechtsposition, etwa das Recht, einen ursprünglich baubewilligungsfreien Abbruch auch nach Verhängung einer Bausperre weiterführen zu dürfen, für den Eigentümer entstehen kann. Allein mit dem Instrument der Bausperre hat der Gesetzgeber dafür gesorgt, dass er sich einen weitgehenden rechtspolitischen

Gestaltungsspielraum im Hinblick auf die Ziele der Stadtplanung und der Bebauung gesichert hat. Der Wechsel vom Regime der Bewilligungsfreiheit für einen Abbruch gemäß § 62a Abs. 1 Z 2 BO zum Regime der Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO, ausgelöst durch die Verhängung der Bausperre (§ 8 Abs. 6 BO), tut ein Übriges dazu, ein solches Vertrauen – und damit in Folge einen Schutz desselben – erst gar nicht entstehen zu lassen, weil dem rechtsunterworfenen Eigentümer angesichts dieser Bestimmungen klar sein muss, dass es gegebenenfalls auch zu einer Änderung der Rechtslage zu seinen Lasten kommen kann.

Freilich muss eine solche Änderung zu Lasten des Eigentümers sachlich begründbar sein – im konkreten Beschwerdefall ist diese sachliche Begründbarkeit durch die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für das Gebiet ... nach Ansicht des erkennenden Gerichts gegeben.

Sieht man sich etwa den Planentwurf ... an, so erkennt man, dass die in Frage kommende Schutzzone in dem Plangebiet keineswegs auf die nähere Umgebung oder gar nur das beschwerdegegenständliche Gebäude beschränkt ist, sondern von der Schutzzone ein vergleichsweise ausgedehntes Areal in dem von der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes berührten Gebiet umfasst ist. So befindet sich etwa das Haus B.-gasse in einem durch die Straßenzüge C.-gasse, ... und B.-gasse umfassten und in sich geschlossenen Schutzzonengebiet, das insgesamt sieben gründerzeitliche Baublöcke umfasst und lässt dieser Kartenausschnitt des Planentwurfs ... den damit durch die Stadtplanung angestrebten einheitlichen Schutzzonenzweck eines angestrebten Ensembleschutzes klar erkennen.

Ziel und Zweck dieser Neufestsetzung lässt sich dem Erläuterungsbericht vom 18.02.2016 entnehmen, indem dort unter anderem ausgeführt wird, dass das für diesen Bezirksteil repräsentative äußere Erscheinungsbild nicht so sehr durch einzelne, kulturhistorisch bedeutende Objekte, sondern durch seinen einheitlich wirkenden gründerzeitlichen Baubestand, der ab den vierziger Jahren des 19. Jahrhunderts errichtet wurde, geprägt wird (vgl. Erläuterungsbericht S. 16 ff). Weiters wird dazu ausgeführt, dass die Gründerzeit für die Stadt Wien weitgehend stadtbildprägend ist und ein Verlust oder eine Reduzierung dieser Bauten automatisch auch einen Charakterverlust mit sich bringen würde und auf die kulturhistorische Bedeutung dieses Viertels verwiesen (vgl. Erläuterungsbericht, aaO).

Ausgehend von den im Erläuterungsbericht ausgedrückten Überlegungen und Zielen der Stadtplanung ist nach Ansicht des erkennenden Gerichts dem Gebot der sachlichen Begründetheit der Verhängung der Bausperre, die ja den Abbruch

des Gebäudes nicht schlechterdings unmöglich macht, soweit eine Bewilligung gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO erwirkt werden kann, im Sinne des von der Beschwerdeführerin zitierten Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes G 200/87 Genüge getan, zumal der Verfassungsgerichtshof in diesem Erkenntnis ausführt, dass bei der Beurteilung einer Norm unter dem Blickwinkel des Gleichheitssatzes von einer Durchschnittsbetrachtung auszugehen ist; dass sich bei dieser Durchschnittsbetrachtung vereinzelt Härtefälle ergeben können, muss nach Ansicht des Verfassungsgerichtshofes ebenso unberücksichtigt bleiben wie der Umstand, dass sich die besonderen Gründe der Gleichheitswidrigkeit einer Regelung nicht unbedingt auch in allen Anlassfällen in der zur Gleichheitswidrigkeit führenden Intensität auswirken (vgl. VfGH 16.03.1988, G 200/87).

Nun ist an dieser Stelle der Beschwerdeführerin durchaus zuzugestehen, dass durch die Bausperre und den dadurch nicht mehr bewilligungsfreien Abbruch ihre bisherigen Investitionen vorab als frustrierte Aufwendungen erscheinen, ob und in welcher Höhe sie es tatsächlich sind, kann aber endgültig noch nicht gesagt werden, weil der Beschwerdeführerin grundsätzlich noch andere Dispositionsmöglichkeiten offen stehen – die in der BO gesetzlich vorgesehene, nämlich um eine Abbruchbewilligung anzusuchen, hat die Beschwerdeführerin der Stellungnahme der belangten Behörde vom 22.12.2016 zufolge auch genutzt, wobei eine Beschwerde gegen den von der belangten Behörde erlassenen Versagungsbescheid beim Verwaltungsgericht Wien jedoch nicht anhängig ist.

Der Verfassungsgerichtshof hat sich mit dem von der Beschwerdeführerin angesprochenen „Investitionsschutz“ als Aspekt des Vertrauensschutzes in seinem Erkenntnis zum Tiroler Nachtfahrverbot für lärmarme Lastkraftwagen befasst (vgl. VfGH 12.12.1991, V210/91 u.a.). Wenngleich auch der diesem Erkenntnis zugrundeliegende Sachverhalt kein baurechtlicher ist, werden die grundsätzlichen Überlegungen, die der Verfassungsgerichtshof in diesem Erkenntnis zum Schutz wirtschaftlicher Erwartungshaltungen angestellt hat, in jenen Fällen zur Prüfung herangezogen, in denen ein allfälliger „Investitionsschutz“ eines Beschwerdeführers unter Berücksichtigung des Gleichheitssatzes zu beurteilen ist. Auch in diesem Erkenntnis bekräftigt der Verfassungsgerichtshof zunächst, dass keine Rede davon sein könne, dass jede Veränderung, insbesondere auch Verschlechterung einer Rechtslage, auf welche Normadressaten vertrauen, allein deshalb schon gleichheitswidrig wäre.

In der Folge führt der Verfassungsgerichtshof aus, dass die ausdrückliche Ausnahme lärmarmer Fahrzeuge vom Nachtfahrverbot der Tiroler Nachtfahrverbotsverordnung jedoch den guten Glauben und das Vertrauen der Fahrzeugbesitzer begründet hat, dass sie nach kostenerheblichen Investitionen

durch Umrüstung ihres Fahrzeugparks auf lärmarme Lastkraftwagen die Gewähr hätten, die für die Abwicklung ihrer wirtschaftlichen Dienstleistungen notwendigen Nachtfahrten auf der von der Verordnung betroffenen Loferer Straße durchführen zu können.

Die gleichheitswidrige Benachteiligung dieser Fahrzeugbesitzer liegt nun nach Ansicht des Verfassungsgerichtshofes darin, dass das durch die Verordnung bewirkte Nachtfahrverbot auch lärmarme Lastkraftwagen betrifft („... führt zu einer gleichheitswidrigen Benachteiligung dieser mit gutem Grund auf die Ausnahme lärmarmer Kraftfahrzeuge vom Nachtfahrverbot, die von der Behörde selbst ursprünglich verfügt worden war, vertrauenden Gruppe von Fahrzeugbesitzern.“, zitiert aus VfGH 12.12.1991, V210/91 u.a.).

Daraus wird in Lehre und Rechtsprechung (vgl. dazu etwa Bezemek, Vertrauensschutz im Österreichischen Verfassungsrecht, publiziert auf publiclaw.at, und die dort angeführte Lehre und Rechtsprechung) der Grundsatz abgeleitet, dass dann, wenn der Einzelne durch eine in Aussicht gestellte Begünstigung zu einem bestimmten Aufwand veranlasst wird, aus dem in weiterer Folge kein Nutzen gezogen werden kann, weil die Begünstigung wegfällt, besondere Umstände vorliegen, unter denen dem auf die Begünstigung vertrauenden Normadressaten Gelegenheit zu geben ist, sich rechtzeitig auf eine neue Rechtslage einzustellen, um unsachliche Ergebnisse zu vermeiden. Diese besonderen Umstände sieht der Verfassungsgerichtshof nur ausnahmsweise und in äußerst spezifischen Fallkonstellationen, wobei als „Paradebeispiel“ für eine derartige Konstellation ebenjene obzitierte Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes zum Nachtfahrverbot für lärmarme Lastkraftwagen genannt wird (vgl. Bezemek, aaO, 4).

Misst man nun mit diesem vom Verfassungsgerichtshof vorgegebenen Maßstab den beschwerdegegenständlichen Sachverhalt – und das erkennende Gericht scheut sich durchaus nicht, dies zu tun, weil nach seinem Dafürhalten das Erkenntnis VfGH 12.12.1991, V210/91 u.a., viel eher geeignet wäre, einen allfälligen „Investitionsschutz“ der Beschwerdeführerin zu unterstützen als die von der Beschwerdeführerin zitierte Entscheidung betreffend die wohlerworbenen Rechte – so zeigt sich, dass jene besonderen Umstände, die der Verfassungsgerichtshof als Voraussetzung für einen „Investitionsschutz“ ansieht, konkret nicht bestehen, weil weder § 62a Abs. 1 Z 2 BO eine in Aussicht gestellte Begünstigung für die Normadressaten darstellt, noch §§ 60 Abs. 1 lit. d, 62a Abs. 1 Z 2 BO mit § 8 Abs. 2 BO in deren Zusammenwirken qualitativ und wesensmäßig einen Vertrauenstatbestand begründen, der mit jener Ausnahme lärmarmer Fahrzeuge vom Nachtfahrverbot der Tiroler Nachtfahrverbotsverordnung und dem daraus mit guten Gründen geweckten Vertrauen der Normadressaten (Fahrzeugbesitzer) auch nur ansatzweise

gleichzuhalten wäre.

Mit anderen Worten: So sehr durch die Ausnahme lärmarmen Fahrzeuge vom Nachtfahrverbot der Tiroler Nachtfahrverbotsverordnung mit guten Gründen ein Vertrauen der Normadressaten dahingehend erzeugt wird, dass sie aus ihrer Investition (in lärmarme Lastkraftwagen) auch den Nutzen werden ziehen können, so wenig wird durch §§ 60 Abs. 1 lit. d, 62a Abs. 1 Z 2 BO mit § 8 Abs. 2 BO, die im Zusammenhalt gelesen und in ihrem Zusammenwirken verstanden werden müssen, ein solcher vom Verfassungsgerichtshof für einen „Investitionsschutz“ geforderter Vertrauenstatbestand in der BO für Wien geschaffen.

Zusammengefasst kommt das erkennende Gericht daher in Beurteilung des verfassungsrechtlichen Vorbringens der Beschwerdeführerin unter Betrachtung aus der Perspektive des Erkenntnisses VfGH 16.03.1988, G 200/87 wie auch der des Erkenntnisses VfGH 12.12.1991, V210/91 u.a. zu dem Schluss, dass von der belangten Behörde in Erlassung ihres Bescheides vom 04.05.2016 eine verfassungskonforme Auslegung der geltenden und entscheidungswesentlichen Bestimmungen zu Grunde gelegt worden ist und begegnet die Entscheidung der belangten Behörde insoweit keinen verfassungsrechtlichen Bedenken des erkennenden Gerichts.

In ihrer Stellungnahme vom 14.11.2016 bringt die Beschwerdeführerin neben den bereits aus ihrer Beschwerde bekannten Argumenten noch vor, dass der Magistrat der Stadt Wien eine Verwaltungsstrafe auf Basis eines Sachverhalts verhängt, den der Magistrat der Stadt Wien in einem anderen – damit im direkten Zusammenhang stehenden Verwaltungsverfahren – vehement bestreite, sei völlig unverständlich. Dass zwei Abteilungen derselben Behörde tätig geworden seien, könne daran nichts ändern.

Dazu ist zunächst festzuhalten, dass das erkennende Gericht weder an eine Rechtsansicht noch an Feststellungen der Strafbehörde – konkret der Magistratsabteilung 64 – gebunden ist, dies umso mehr, als die von der Beschwerdeführerin angeführten drei Straferkenntnisse noch nicht einmal rechtskräftig sind.

Hinzu kommt, dass der Verwaltungsgerichtshof bereits in seinem Erkenntnis vom 26.06.2014, Zl. Ro 2014/03/0063 ausdrücklich bekräftigt hat, dass dem Verwaltungsgericht mit der Zuständigkeit zur Entscheidung in der Sache selbst die volle Tatsachenkognition gegeben ist. In diesem Rahmen besteht für die Verwaltungsgerichte nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht bloß „höchstens eine ergänzende Sachverhaltsermittlungskompetenz“ der Verwaltungsgerichte, zumal eine solche Beschränkung schon mit der Stellung der

Mitglieder der Verwaltungsgerichte als unabhängige Richter im Sinne des Art 134 Abs. 7 B-VG unvereinbar ist.

Daraus folgt, dass das erkennende Gericht zur Ermittlung des für seine Entscheidung maßgebenden Sachverhalts zwecks rechtlicher Beurteilung der Beschwerde in Ausübung seiner umfassenden Befugnis zur Tatsachenkognition nicht eingeschränkt ist und sohin seine Feststellungen aus den von ihm selbst ermittelten Beweisergebnissen autonom zu treffen berechtigt ist, vielmehr diese autonom zu treffen hat – eine Grenze wird hier lediglich vom Prüfungsumfang der jeweiligen Beschwerde, sohin vom Begehren und den Beschwerdegründen des/der jeweiligen Beschwerdeführers/Beschwerdeführerin her zu ziehen sein.

Das erkennende Gericht hat, um sich ein vollständiges Bild zu verschaffen, Kopien der hg. anhängigen Beschwerdeakten zu den von der Beschwerdeführerin angeführten Straferkenntnissen beigebracht und in diese Einsicht genommen.

Sieht man sich hier die von der belangten Behörde verfassten Strafanzeigen an, so sind diese vom angezeigten Sachverhalt, dem angenommenen Tatzeitraum (29.03.2016 bis 03.05.2016) und dem formulierten Tatvorwurf (Abbruch, ohne eine Abbruchbewilligung gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO eingeholt zu haben) jedenfalls plausibel.

Die Strafbehörde hat diesen Anzeigen folgend auch eine entsprechende Aufforderung zur Rechtfertigung vom 20.05.2016 für den Tatzeitraum 29.03.2016 bis 03.05.2016 - die Annahme des 29.03.2016 als Tatbeginn ist angesichts des in der Abbruchbeginnanzeige der D. GmbH vom 21.03.2016 und jener der H. & Co vom 23.03.2016 mit 29.03.2016 angegebenen Abbruchbeginns ebenso plausibel – an die Tatverdächtigen ausgesendet.

Ebenso lassen sich einem Aktenvermerk der Strafbehörde vom 18.05.2016 die ursprünglichen tragenden Überlegungen der Strafbehörde zum Herangehen an die genannten Verwaltungsstrafsachen plausibel und vom angezeigten Sachverhalt her nachvollziehbar entnehmen. Für das erkennende Gericht ergibt sich ausgehend von diesen ursprünglichen Erwägungen und Verfolgungshandlungen der Strafbehörde keinerlei Widerspruch im Behördenhandeln.

Welchen Überlegungen die Strafbehörde sodann – wohl unter dem Eindruck der eingelangten Rechtfertigungen - gefolgt ist und ihren ursprünglichen Tatvorwurf fallengelassen und auf den im Hinblick auf die Abbruchbeginnanzeige vom 28.01.2016 rechtlich kaum haltbaren Vorwurf der Verletzung der Ordnungsvorschrift des § 62a Abs. 5 BO umgeschwenkt hat, kann hier dahingestellt bleiben, zumal darüber in den anhängigen Beschwerdeverfahren zu

den Straferkenntnissen zu entscheiden sein wird.

Tatsache ist jedoch, dass der Strafbehörde die dem erkennenden Gericht vorliegenden einleitenden und auch für die Verwaltungsstrafverfahren durchaus bedeutsamen Aktenstücke aus dem Akt Zl. MA37/..., nämlich ein E-Mail vom 03.05.2016 einer Redakteurin der Zeitung an den Leiter der Baubehörde, ein weiteres E-Mail vom 03.05.2016, aus dem Büro des stellvertretenden Klubdirektors des Grünen Klubs im Rathaus sowie ein bereits am 02.05.2016 bei der belangten Behörde eingelangtes E-Mail eines Anrainers der Liegenschaft B.-gasse, nicht zur Verfügung gestanden sind.

Für das erkennende Gericht besteht daher ausgehend von seinen eigenen autonom getroffenen Feststellungen insgesamt gesehen kein Widerspruch im Behördenhandeln zwischen belangter Baubehörde und Strafbehörde Magistratsabteilung 64, zumal deren Straferkenntnisse wie überhaupt alle juristischen Entscheidungen ohnehin unter einem juristischen Fehlerkalkül stehen. Der von der Beschwerdeführerin im hg. Beschwerdeverfahren vorgebrachte Widerspruch ist letztlich ein bloß scheinbarer, auf dessen Grundlage für die Beschwerdeführerin im hg. Beschwerdeverfahren nichts gewonnen wird und insbesondere die rechtliche Beurteilung des erkennenden Gerichts nicht dahingehend geändert wird, dass der Beschwerde ein Erfolg beschieden wäre.

Die Beschwerde erweist sich sohin insgesamt als unbegründet und findet das erkennende Gericht keinen Anlass, der rechtlichen Beurteilung der belangten Behörde, die diese dem angefochtenen Bescheid zugrundegelegt hat, entgegenzutreten.

Von einer mündlichen Verhandlung, die von der Beschwerdeführerin auch nicht beantragt worden ist, konnte aus nachfolgenden Erwägungen abgesehen werden:

Gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG kann das Verwaltungsgericht, soweit durch Bundes- oder Landesgesetz nicht anderes bestimmt ist, ungeachtet eines Parteiantrages von einer Verhandlung absehen, wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten, BGBl. Nr. 210/1958, noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union, ABl. Nr. C 83 vom 30.03.2010 S. 389 entgegenstehen.

Der EGMR hat in seinen Entscheidungen vom 10. Mai 2007, Nr. 7401/04 (Hofbauer/Österreich Nr. 2), und vom 3. Mai 2007, Nr. 17912/05

(Bösch/Österreich), unter Hinweis auf seine frühere Rechtsprechung dargelegt, dass der Beschwerdeführer grundsätzlich ein Recht auf eine mündliche Verhandlung vor einem Tribunal hat, außer es lägen außergewöhnliche Umstände vor, die eine Ausnahme davon rechtfertigten. Der EGMR hat das Vorliegen solcher außergewöhnlichen Umstände angenommen, wenn das Verfahren ausschließlich rechtliche oder "hoch-technische" Fragen ("exclusively legal or highly technical questions") betrifft. Der Gerichtshof verwies im Zusammenhang mit Verfahren betreffend ziemlich technische Angelegenheiten ("rather technical nature of disputes") auch auf das Bedürfnis der nationalen Behörden nach zweckmäßiger und wirtschaftlicher Vorgangsweise, das angesichts der sonstigen Umstände des Falles zum Absehen von einer mündlichen Verhandlung berechtige.

In seinem Urteil vom 18. Juli 2013, Nr. 56.422/09 (Schädler-Eberle/Liechtenstein), hat der EGMR in Weiterführung seiner bisherigen Judikatur dargelegt, dass es Verfahren gebe, in denen eine Verhandlung nicht geboten sei, etwa wenn keine Fragen der Beweiswürdigung aufträten oder die Tatsachenfeststellungen nicht bestritten seien, sodass eine Verhandlung nicht notwendig sei und das Gericht auf Grund des schriftlichen Vorbringens und der schriftlichen Unterlagen entscheiden könne.

Diese Grundsätze gelten auch in Ansehung des Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union, da zur Auslegung dieser Bestimmung die vom EGMR erarbeiteten Grundsätze zu Art. 6 Abs. 1 EMRK heranzuziehen sind.

Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist hier aufgrund der Aktenlage des Verwaltungsaktes, der von der Beschwerdeführerin vorgelegten Urkunden und der vom erkennenden Gericht zusätzlich beigeschafften Akten und Unterlagen geklärt, sodass zur Lösung der in der vorliegenden Beschwerde letztlich aufgeworfenen entscheidungswesentlichen Rechtsfrage im Sinne der Judikatur des EGMR eine mündliche Verhandlung nicht geboten war. Art. 6 EMRK steht somit dem Absehen von einer mündlichen Verhandlung nicht entgegen. Die Entscheidung konnte daher im Sinne des § 24 Abs. 4 VwGVG getroffen werden.

Sohin war spruchgemäß zu entscheiden.

Zur Zulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist zulässig, da beschwerdegegenständlich eine Rechtsfrage iSd Art. 133 Abs. 4 B-VG, nämlich das Bestehen oder Nichtbestehen der Berechtigung, einen vormals bewilligungsfreien Abbruch nach Verhängung einer Bausperre weiterführen zu dürfen, zu beurteilen war, der grundsätzliche

Bedeutung zukommt. Zwar beschäftigt sich das vom erkennenden Gericht zitierte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24.02.2015, ZI. 2013/05/0121 wesensmäßig mit einem Teilaspekt dieser Rechtsfrage und lässt hier rechtliche vom erkennenden Gericht erweiternd angewendete Rückschlüsse auf die Entscheidung des vorliegenden beschwerdegegenständlichen Sachverhalts zu, jedoch fehlt soweit überblickbar eine entsprechende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu einem gleichgelagerten Sachverhalt wie dem hier konkret vorliegenden.

B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof und/oder einer ordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof. Diese ist jeweils innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung des Erkenntnisses durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt oder eine bevollmächtigte Rechtsanwältin abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist jeweils eine Eingabegebühr von je 240 € beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung des Erkenntnisses dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung des Erkenntnisses dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Verwaltungsgericht Wien:

Mag^a Ebner, LL.M.
Richterin