



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38730
Telefax: (43 01) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/072/10725/2020-3
A. B.

Wien, 24.9.2020

Geschäftsabteilung: VGW-R

..., C. ...7
Gst.Nr. ... in
EZ ..., Kat.Gem. D.

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Lettner über die Beschwerde des Herrn A. B., vertreten durch Rechtsanwälte, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung II, vom 27.07.2020, ZI. MA37/..., mit welchem gemäß § 70 Bauordnung für Wien (BO) die baubehördliche Bewilligung für den Abbruch des Gebäudes auf der Liegenschaft in Wien, C. ...7, EZ ..., KG D., versagt wurde, den

BESCHLUSS

gefasst

- I. Gemäß § 28 Abs. 3 VwGVG wird der angefochtene Bescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverwiesen.
- II. Gegen diesen Beschluss ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

Begründung

Mit Antrag vom 27.4.2020, bei der Behörde eingelangt am 28.5.2020, suchte Herr A. B. (in der Folge: Beschwerdeführer) um Bewilligung des Abbruchs des Gebäudes in Wien, C. ...7, EZ ..., KG D., an. Dem Ansuchen waren Einreichpläne in dreifacher Ausfertigung, eine Vollmacht des Bauwerbers (Beschwerdeführer) an den Architekten, ein Grundbuchsauszug zur verfahrensgegenständlichen Liegenschaft sowie ein Stadtbildgutachten des Herrn Arch. DI E. F. vom 27.5.2020 in Kurz- und Langfassung angeschlossen. Dass das Gutachten bereits Gegenstand des behördlichen Verfahrens war, ergibt sich auch daraus, dass sich auf den Fassungen des Gutachtens, ebenso wie auf dem im Akt verbliebenen Einreichplan der mit dem Amtssiegel versehene Vermerk der Behörde befindet, wonach am 27.7.2020 zur Zahl MA37/..., eine Versagung erfolgt ist.

In der Folge ersuchte die Behörde um Stellungnahme der MA 19, Architektur und Stadtgestaltung, ob ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des abzubrechenden Bauwerkes, das vor dem 1.1.1945 errichtet wurde, aus Stadtbildgründen gemäß §60 Abs. 1 lit. d BO besteht. Der MA 19 wurden der Einreichplan und das Gutachten in analoger Form übermittelt, wie sich aus dem Schreiben der Behörde vom 4.6.2020 unter „Beilagen“ ergibt.

Mit „Gutachten“ vom 29.6.2020 führte die MA 19 zusammengefasst aus, dass das städtebauliche Umfeld des Gebäudes aus gründerzeitlicher bzw. frühgründerzeitlicher Bebauung bestehe, die hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt würde. Das Erdgeschoß des Gebäudes sei Teil der Geschäftszone der C.. Aufgrund ihrer Position an der C. sei die Gebäudefront besonders weit hin sichtbar und bilde zusammen mit ihren Nachbargebäuden ein frühgründerzeitliches Ensemble im Nahebereich der gegenüber dem G. befindlichen Schutzzone.

Das rechts vom gegenständlichen Straßenfronthaus gelegene Nachbargebäude mit der Ordnungsnummer ...9 sei augenscheinlich zeitgleich errichtet worden, wobei dessen ursprünglich im gleichen Erscheinungsbild ausgeführte Fassadengliederung noch erhalten geblieben sei. Durch die durchlaufenden Traufenkanten dieser beiden Straßentrakte und dessen gründerzeitlichen

Raumhöhen, ergebe sich das gründerzeitliche bzw. frühgründerzeitliche Ensemble.

Das gegenständliche Bauwerk sei 1862 von H. I. errichtet worden und bestehe aus einem Erdgeschoss und drei zusätzlichen Obergeschossen. Die frühgründerzeitliche Fassade sei bis auf die Fensterfaschen der Obergeschosse und dem Kordongesims über der Geschäftszone des Erdgeschosses abgeschlagen worden. Die Fenster seien inzwischen mit Kunststofffenster ersetzt worden. Diese Feststellungen werden mit Bildmaterial untermauert.

Das „Gutachten“ kommt zu dem Ergebnis, dass das gegenständliche Zinshaus (Ordnungsnummer ...7) mit dessen zeitgleichen und im selben Stiel errichteten Nachbargebäude (Ordnungsnummer ...9), trotz der teilweise abgeschlagenen Fassadengliederung, ein im örtlichen Stadtbild (durch einheitliche Traufenkanten, den frühgründerzeitlichen Fensterproportionen und den dadurch ableitbaren einheitlichen Raumhöhen), weithin sichtbares und prägendes frühgründerzeitliches Ensemble im Bereich der Kreuzung der C. mit der I.-gasse ergebe. Durch die beabsichtigte Beseitigung des gegenständlichen Gebäudes werde dieses Ensemble entlang der C. aufgelöst und dadurch das örtliche Stadtbild im Sinne des § 85 BO gestört und beeinträchtigt.

Aus Stadtbildgründen bestehe gemäß §60 Abs. 1 lit. d BO, Interesse an der Erhaltung des abzubrechenden Bauwerkes.

Mit dem vom Beschwerdeführer mit den Einreichunterlagen vorgelegte Stadtbildgutachten setzt sich das o.a. Gutachten der MA 19 nicht auseinander, obwohl es in den unter dem Betreff angeführten Beilagen erwähnt wird.

Dieses Ergebnis wurde dem Beschwerdeführer zur Kenntnis gebracht. Es wurde ihm Gelegenheit gegeben, binnen zwei Wochen geänderte Unterlagen vorzulegen, andernfalls die Bewilligung versagt werden müsse.

Mit Bescheid vom 27.7.2020, Zahl MA37/..., wurde das Ansuchen um Bewilligung des Abbruchs des o.a. Gebäudes versagt. Dieser Bescheid stützt sich auf die o.a. Stellungnahme der MA 19.

Der Bescheid wurde dem Beschwerdeführer laut aktenkundigem Rückschein am 29.7.2020 zugestellt.

Mit Schriftsatz vom 25.8.2020 und damit rechtzeitig erhob der Beschwerdeführer dagegen Beschwerde. Er führte darin aus, dass sich das verfahrensgegenständliche Gebäude in einem sehr schlechten Zustand befinde. Er plane daher den Abbruch dieses Gebäudes und die Errichtung eines neuen Mehrparteienhauses. Dabei sollten ökologische Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

Der Antrag auf Erteilung einer Abbruchbewilligung sei abgewiesen worden. Die Versagung stütze sich auf ein Gutachten der MA 19, in dem jedoch das vom Beschwerdeführer als Einreichunterlage vorgelegte Stadtbildgutachten des Herrn DI E. F. vom 27.5.2020 in keiner Weise berücksichtigt werde.

Tatbestandsmerkmal für die Erteilung einer Abbruchbewilligung sei das Fehlen eines öffentlichen Interesses. Dem Antragsteller obliege daher nur der Anscheinsbeweis, dass ein solches öffentliches Interesse nicht gegeben sei. Die Behörde müsse im Gegenzug glaubhaft machen, wenn sie vermeine, dass ein solches Interesse doch vorliege. Misslinge dies, gelte ein öffentliches Interesse als nicht bewiesen.

Das im behördlichen Verfahren eingeholte Gutachten der MA 19 sage nicht aus, dass ein öffentliches Interesse am Bestehenbleiben des Gebäudes vorliege. Damit fehle für die angefochtene Entscheidung aber ein wesentliches Tatbestandsmerkmal.

Die Behörde habe es weiters unterlassen, eine Interessenabwägung zwischen den widerstreitenden öffentlichen Interessen durchzuführen. So bestehe neben dem Interesse an der Stadtbildpflege auch ein Interesse an der Vermeidung eines unnötigen Flächenverbrauches sowie ein Interesse an der Transformation des Gebäudebestandes in eine energiesparende Bauweise. Diesen Interessen würde durch den geplanten Neubau gedient.

Zur Abweisung eines Abbruchantrages könnte ferner nur eine nachteilige Wirkung dieser Maßnahme auf das örtliche Stadtbild führen. Die bloße Gleichartigkeit benachbarter Gebäude stelle jedoch kein Qualitätsmerkmal dar, das es zu erhalten gelte. Auch bestünden keine Rechtsvorschriften, die die Schutzwürdigkeit eines Ensembles begründen würden. Verwiesen werde dazu auf das vorgelegte Stadtbildgutachten des Herrn Arch. DI F., in dem dargelegt werde, dass die benachbarten Häuser eben keinen gemeinsamen Wert für das Stadtbild hätten. Die MA 19 hätte insbesondere nicht beachtet, dass die Gebäude ONr. ...7 und ...9 seit ihrer Errichtung derart baulich verändert worden seien, dass kein einheitlicher Charakter mehr vorliege.

Auch sei das Gebäudeensemble nicht weithin sichtbar, weil sich davor eine Baumreihe befinde. Die Gebäude seien daher von der anderen Seite des G. aus nicht sichtbar. Sichtbar seien nur die Dächer, die jedoch unterschiedliche Dachformen, Firsthöhen und Ausbauzustände aufwiesen.

Die MA 19 habe nicht auf die menschliche Wahrnehmung abgestellt, sondern, wie aus den im Gutachten ersichtlichen Fotos erkennbar ist, teilweise Weitwinkelaufnahmen verwendet. Auch das Flugbild in der Mitte repräsentiere nicht die Blickachse von Menschen, die das Stadtbild wahrnehmen.

Das Gutachten der MA 19 halte fest, dass der ursprüngliche Fassadendekor des verfahrensgegenständlichen Gebäudes fast vollständig entfernt worden sei, womit es für den Erhalt stadtbildprägender Gebäude der Gründerzeit (siehe Begründung im Initiativantrag) keinen Einfluss haben könne.

Auch sei die Anwendung des § 85 BO verfehlt, da sich die dort normierten Kriterien nur auf ein bestehendes Gebäude beziehen könnten, nicht aber auf die Nicht-Existenz eines Bauwerkes. Es handle sich gegenständlich nicht um die Errichtung eines Bauwerkes. Wenn man den Abbruch eines Gebäudes als Änderung ansehen wolle, so müsse davon ausgegangen werden, dass der Abbruch und die dadurch entstandene Baulücke immer eine Störung des Stadtbildes bewirkten. Die Argumentation gemäß § 85 BO könne daher den gegenständlichen Bescheid nicht tragen.

Der anzuwendende Bebauungsplan sehe für die gegenständliche Liegenschaft die Bauklasse 4 vor. Diese werde vom bestehenden Gebäude bei weitem nicht ausgenutzt.

Wenn die MA 19 davon spreche, dass sich das Gebäude im Nahebereich der gegenüber dem G. befindlichen Schutzzone befinde, sei dazu festzuhalten, dass § 60 Abs. 1 lit d BO darauf nicht abstelle. Diese Formulierung existiere nur im § 85 Abs. 2 BO im Zusammenhang mit der Errichtung und Änderung von Bauwerken. Das Gebäude könne gegenständlich vom Betrachter nicht gleichzeitig mit der Schutzzone wahrgenommen werden, wobei die beiden Flussufer weiters durch den Baumbestand des ...-Parks visuell getrennt würden.

Der Beschwerdeführer habe zur Historie der C., der Errichtung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes und der stadtbildprägenden Elemente der C. im räumlichen Nahebereich des Objektes umfangreiche Recherchen angestellt. Diese hätten ergeben, dass die Errichtung des Gebäudes im Jahr 1862 die damals geltenden Bauvorschriften (Bauordnung 1859) nicht eingehalten habe. Das Stiegenhaus sei nach den damaligen Bauvorschriften zu steil. Bei der Errichtung der Mittelmauern seien Mauerbereiche über den Türen nicht durchgehend in vollem Mauerwerk ausgeführt, sondern versteckte Hohlräume belassen worden, die die statischen Eigenschaften und die Erdbebensicherheit des Hauses beeinträchtigen könnten. Die Wohnungen seien zum Teil sehr schlecht belichtet. Kurzfristige Gewinnmaximierung durch billige Bausubstanz sei offenbar das Ziel des Bauherrn gewesen.

Im Abschnitt C. ... bis C. ... stammten nur zwei Gebäude aus der Frühgründerzeit. Überwiegend seien die Gebäude nach 1870 errichtet worden. Nur 48% der Straßenfronten stammten überhaupt aus der Gründerzeit. Es könne daher nicht vor einem frühgründerzeitlichen Ensemble gesprochen werden. Dem städtebaulichen Geist von Otto Wagner zur ästhetischen Entwicklung der C. werde nicht durch Konservierung frühgründerzeitlicher Zinskasernen Rechnung getragen, sondern dadurch, dass die C. als ein städtebauliches Projekt innovativ weiterentwickelt werde.

Zusammengefasst sei festzuhalten, dass gegenständlich kein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Bauwerks infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild bestehe. Eine verfassungskonforme Interpretation der anzuwendenden Bestimmungen sei angebracht, da andernfalls ein unzulässiger Eingriff in das Recht auf Eigentum vorliege.

Das Verwaltungsgericht Wien werde sich mit den vorliegenden Gutachten zur Auswirkung des beantragten Abbruchs auf das Stadtbild auseinandersetzen müssen. Sollte die Bestellung eines Gutachters erforderlich werden, möge jedoch kein Amtssachverständiger bestellt werden, sondern ein unabhängiger Sachverständiger, wofür der Beschwerdeführer bereist sei, die Kosten zu übernehmen.

Beantragt werde, eine mündliche Verhandlung durchzuführen, ein externes Sachverständigengutachten zum Beweisthema des öffentlichen Interesses an der Erhaltung des Bauwerks infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild einzuholen, den angefochtenen Bescheid abzuändern und dem Abbruchansuchen Folge zu geben, in eventu den angefochtenen Bescheid zu beheben und die Angelegenheit an die Behörde zurückzuverweisen.

In rechtlicher Hinsicht ist festzuhalten, dass das Verwaltungsgericht gemäß § 28 Abs. 1 und 2 VwGVG durch Erkenntnis in der Sache zu entscheiden hat, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist. Hat die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

Gemäß § 60 Abs. 1 lit d BO ist für den Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, eine Bewilligung der Behörde zu erwirken, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5a keine Bestätigung des Magistrats

angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Für Bauwerke in Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann.

Im vorliegenden Fall wurde hinsichtlich des geplanten Abbruchs keine Bauanzeige erstattet bzw. keine Bestätigung des Magistrats vorgelegt, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht, sondern um Erteilung der Abbruchbewilligung angesucht.

Voraussetzung für die Erteilung der Abbruchbewilligung für ein Gebäude, das vor 1945 errichtet wurde, ist nach der oben zitierten Gesetzesstelle, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist, oder, dass die Instandsetzung nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann. Das Vorliegen jeder dieser Voraussetzungen ist daher für sich geeignet, eine Abbruchbewilligung zu tragen.

Im vorliegenden Fall hat die Behörde zur Frage, ob an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht, eine Stellungnahme der MA 19 eingeholt und ausschließlich diese ihrem abweisenden Bescheid zu Grunde gelegt, obwohl sich diese Stellungnahme mit dem vom Beschwerdeführer vorgelegten Gutachten, das ganz offensichtlich von einem Fachmann erstellt wurde und berücksichtigungswürdige Argumente dazu enthält, weshalb das Gebäude nach Ansicht des Beschwerdeführers nicht erhaltenswert ist, überhaupt nicht auseinandersetzt, ja dieses Gutachten in seiner inhaltlichen Beurteilung nicht einmal erwähnt. Die Behörde hat dies in keiner Weise hinterfragt.

Selbst wenn die Behörde aber zu Recht zu dem Ergebnis gelangt wäre, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht und die Erteilung einer Abbruchbewilligung aus dem Grund, nicht zulässig ist, wären die beiden anderen in § 60 Abs. 1 lit d BO genannten Gründe zu prüfen gewesen. Die Behörde hätte Ermittlungen dahingehend anzustellen gehabt, ob der Bauzustand des Gebäudes derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist, sowie dazu, ob seine Instandsetzung nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann. Hätte das behördliche Verfahren ergeben, dass die Instandsetzung technisch unmöglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, wäre der Abbruch zu bewilligen gewesen, obwohl die MA 19 das Gebäude als erhaltenswert eingestuft hat. Dazu hat die Behörde keinerlei Ermittlungsschritte gesetzt, sondern die Abweisung des Antrags auf Erteilung einer Abbruchbewilligung ausschließlich auf die o.a. Stellungnahme der MA 19 gestützt.

Der Verwaltungsgerichtshof spricht in ständiger Rechtsprechung (u.a. VwGH ZI. Ra 2016/11/0132 m.w.V.) aus, dass die nach § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG bestehende Zurückverweisungsmöglichkeit eine Ausnahme von der grundsätzlichen meritorischen Entscheidungszuständigkeit der Verwaltungsgerichte darstellt. Eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen kommt nach dieser Rechtsprechung nur dann in Betracht, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts (vgl. § 37 AVG) lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat. Gleiches gilt, wenn konkrete Anhaltspunkte annehmen lassen, dass die Verwaltungsbehörde (etwa schwierige) Ermittlungen unterließ, damit diese dann durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden (vgl. dazu etwa VwGH ZI. Ra 2014/03/0054).

Im vorliegenden Fall hat die Behörde insofern nur ansatzweise ermittelt, als sie ihre Ermittlungstätigkeit auf die Beischaffung einer Stellungnahme der MA 19 zur Frage der Erhaltungswürdigkeit des verfahrensgegenständlichen Gebäudes beschränkt hat. Obwohl diese Stellungnahme das vom Beschwerdeführer als

Einreichunterlage vorgelegte und der MA 19 mit der Anfrage der Behörde übermittelte Stadtbildgutachten in keiner Weise beachtet hat, hat die Behörde nur diese als Entscheidungsgrundlage nicht geeignete Stellungnahme der MA 19, ohne eine Ergänzung hinsichtlich der fehlenden Auseinandersetzung mit der Argumentation des Beschwerdeführers zu veranlassen, ihrem abweisenden Bescheid zu Grunde gelegt.

Sie hat weiters, nachdem sie zu dem Ergebnis gelangt ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht und die Erteilung einer Abbruchbewilligung aus diesem Grund nicht zulässig ist, keinerlei weiteren Ermittlungen dahingehend angestellt, ob die Instandsetzung des Gebäudes technisch möglich ist und durch wirtschaftlich zumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann. Dies wäre jedoch erforderlich gewesen, da eine gesetzeskonforme Entscheidung über das Ansuchen um Bewilligung des Abbruches erst getroffen werden kann, wenn, wie oben dargestellt, das Vorliegen aller drei in § 60 Abs. 1 lit d BO genannten Gründe für eine Abbruchbewilligung geprüft wurde.

Aus dem Behördenakt ist nicht ersichtlich, dass dem Beschwerdeführer Gelegenheit gegeben worden wäre, im Rahmen seiner Mitwirkungspflicht innerhalb einer angemessenen Frist Unterlagen zur wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Instandsetzung vorzulegen.

Wollte das Verwaltungsgericht im vorliegenden Fall in der Sache entscheiden, müsste es zuerst das gesamte vom Gesetz vorgesehene Ermittlungsverfahren durchführen, um den entscheidungswesentlichen Sachverhalt zu klären.

Die angefochtene Entscheidung war daher gemäß § 28 Abs. 3 BO zu beheben und die Angelegenheit an die Behörde zurückzuverweisen. Die Behörde wird in der Folge (gegebenenfalls anhand eines einschlägigen Gutachtens, das auch die Argumentation in dem vom Beschwerdeführer vorgelegten Stadtbildgutachten berücksichtigt) zunächst zu entscheiden haben, ob an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht.

Sollte diese Begutachtung die Erhaltungswürdigkeit des verfahrensgegenständlichen Gebäudes ergeben, wird die Behörde unter Beiziehung der erforderlichen Sachverständigen (z.B. der MA 25) zu prüfen haben, ob die Instandsetzung des Gebäudes technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

In diesem Zusammenhang obliegt dem Beschwerdeführer eine Mitwirkungspflicht betreffend die Vorlage der dafür erforderlichen Unterlagen, wie z.B. Förderzusagen, Informationen zur Vermietung des Objektes etc.

Zur Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Instandsetzung ist auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs (VwGH ZI. 81/05/0164) zu verweisen, wonach für die wirtschaftliche Zumutbarkeit verschiedene Gesichtspunkte maßgeblich sein können. Es kann eine Instandsetzungsmaßnahme als wirtschaftlich zumutbar angesehen werden, wenn sich daraus eine Erhöhung des Verkehrswertes oder des Ertragswertes des Eigentums ergibt, in welcher die Kosten der Maßnahme Deckung finden. Wirtschaftlich zumutbar sind dem Hauseigentümer ferner solche Maßnahmen, zu deren finanzieller Deckung er öffentliche Mittel, aus welchem Titel immer, anzusprechen in der Lage ist, mag er eine solche Maßnahme auch aus freier Willensentschließung unterlassen haben. Die wirtschaftliche Zumutbarkeit ist weiters dann anzunehmen, wenn der Hauseigentümer die Kosten auf Miet- oder Pachtzinse überwälzen kann; in diesem Falle muss allerdings mitberücksichtigt werden, ob die Möglichkeit einer Vermietung oder Verpachtung nach der vorausschaubaren Entwicklung unter Bedachtnahme auf einen allfälligen Wandel in den allgemeinen Anschauungen über die Ausstattung eines Bestandsobjektes innerhalb der Amortisationszeit eines zur Deckung des finanziellen Aufwandes nötigen Darlehens gewährleistet ist. Stets muss der gesamte notwendige Erhaltungsaufwand die während des Amortisationszeitraumes eines aufzunehmenden Instandsetzungsdarlehens notwendigen Erhaltungsmaßnahmen sowie den bereits vorher aufgelaufenen und noch nicht getilgten Instandsetzungsaufwand für das Haus umfassen. Kein tauglicher Maßstab für die Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit einer Instandsetzung ist dagegen die Gegenüberstellung der Reparaturkosten mit den Kosten eines Neubaues, weil daraus lediglich die objektive Wirtschaftlichkeit abgeleitet werden kann.

Als Kosten für die Instandsetzungsmaßnahmen sind insbesondere die angemessenen Kosten der zur Erhaltung des Gebäudes notwendigen, einschließlich der im Interesse der Wahrung des Ortsbildes erforderlichen Baumaßnahmen, die angemessenen Kosten der Maßnahmen, die dazu dienen, Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten unter Bedachtnahme auf den erteilten Baukonsens in einen vermietbaren Zustand zu versetzen, die Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung im Höchstausmaß von 5 v.H. der Baukosten sowie die mit der Aufnahme des Darlehens mit einer Laufzeit von zehn Jahren verbundenen Geldbeschaffungskosten und angemessenen Sollzinsen anzusetzen. Zu berücksichtigen sind auch allfällige Mietzinsreserven sowie noch verrechenbare Mietzinsabgänge.

Der Verwaltungsgerichtshof hat im o.a. Judikat auch ausgesprochen, dass die Frage, ob die Instandsetzung dem Eigentümer eines Gebäudes in einer Schutzzone wirtschaftlich zumutbar ist oder nicht, von der Baubehörde grundsätzlich von Amts wegen zu untersuchen ist, die Partei allerdings im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht an der Klarstellung des Sachverhaltes durch ein entsprechendes prozessuales Verhalten zur Wahrheitsfindung beizutragen hat (VwGH ZI. 81/05/0164).

Diese Rechtsansicht des Verwaltungsgerichtshofs umfasst Verfahren betreffend Abbruchbewilligungen und Bauauftragsverfahren, wobei der o.a. Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs ein Antrag auf Erteilung einer Abbruchbewilligung zu Grunde lag. Dass es sich in diesem Verfahren um ein Gebäude in einer Schutzzone handelte, tut der Anwendbarkeit der dort zum Ausdruck gebrachten Rechtsansicht des Verwaltungsgerichtshofs auch im vorliegenden Verfahren keinen Abbruch, zumal die dieser Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs zu Grunde liegende gesetzlichen Regelungen für die Zulässigkeit eines Abbruchbescheides hinsichtlich eines Gebäudes in einer Schutzzone der hier anzuwendende Gesetzeslage hinsichtlich eines Gebäudes, das vor 1945 errichtet wurde, aber erhaltenswert ist, inhaltlich entspricht.

So hält der Verwaltungsgerichtshof in der o.a. Entscheidung ausdrücklich fest, dass der in seiner Entscheidung angesprochene Teil des § 60 Abs. 1 lit. d BO in der Fassung des LGBl. für Wien Nr. 18/1976, mit Ausnahme der nicht relevanten

Einfügung "oder bauliche Anlagen" wörtlich dem § 60 Abs. 1 lit. e BO in der Fassung vor der Bauordnungsnovelle 1976 entspricht. Dazu hat der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 11. März 1976, Slg. Nr. 7759, ausgesprochen, dass die Bestimmungen nicht im Widerspruch zum Gleichheitsgebot des Art. 7 B-VG stehen und dass die darin vorgesehenen Verpflichtungen nur unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Zumutbarkeit ihrer Durchführung bestehen. Der Tatbestand des § 60 Abs. 1 lit. d BO in der Fassung des LGBl. für Wien Nr. 18/1976, wonach der "Bauzustand" des Gebäudes "derart schlecht ist, dass die Instandsetzung seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild nach nicht gerechtfertigt erscheint" liegt dann vor, wenn - wie sich aus der gewählten Formulierung ergibt - die "Instandsetzung ... nicht gerechtfertigt erscheint". Im Sinne der obzitierten Judikatur der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechtes ist dies dann der Fall, wenn die "Instandsetzung wirtschaftlich unzumutbar" ist.

Verletzt der Bauwerber seine Mitwirkungspflicht, obwohl ihm Gelegenheit gegeben wurde, die Unzumutbarkeit der Instandsetzung des Gebäudes zu behaupten und mit den erforderlichen Unterlagen zu belegen, so kann davon ausgegangen werden, dass dieser Grund für die Erteilung einer Abbruchbewilligung nicht weiter geprüft werden muss.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

B e l e h r u n g

Gegen diesen Beschluss besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs

Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen.

Verfahrenshilfe ist einer Partei soweit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

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 der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung 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.