



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38640
Telefax: (43 01) 4000 99 38640
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/078/10808/2018-4
A. GmbH

Geschäftsabteilung: VGW-F

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Mag. Marcus Osterauer über die Beschwerde der A. GmbH, vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 4. Juli 2018, ZI. MA 37..., mit dem eine Baueinstellung verfügt wurde,

zu Recht erkannt:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid ersatzlos aufgehoben.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig.

Entscheidungsgründe

1. Bekämpfter Bescheid:

Mit dem verfahrensgegenständlichen Bescheid des Magistrats der Stadt Wien (in Folge: belangte Behörde) vom 4. Juli 2018, GZ MA 37..., wurde die Bauführung

zum Abbruch des Gebäudes auf der Liegenschaft ... Bezirk, B.-straße, EZ ... KG C. gemäß § 127 Abs. 8a iVm § 127 Abs. 8 lit. a BO für Wien eingestellt. In der Begründung des Bescheides führte die belangte Behörde (auf das Wesentliche zusammengefasst) aus, dass am 2. Juli 2018 anlässlich einer Erhebung durch Organe der Baubehörde festgestellt worden sei, dass ein Abbruch des vor dem 1. Jänner 1945 errichteten Gebäudes auf der im Spruch genannten Liegenschaft durchgeführt wird. Zum Zeitpunkt der Erhebung seien bereits ca. 70 % der Dachziegel sowie sämtliche Fußböden im Inneren des Gebäudes entfernt gewesen. Die weitere Entfernung von Dachziegeln sowie von Teilen des Dachstuhls sei im Gange gewesen. Gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO sei der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1. Jänner 1945 errichtet worden seien, bewilligungspflichtig, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5a BO keine Bestätigung des Magistrats angeschlossen sei, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse bestehe. Für die gegenständliche Bauführung zum Abbruch des Gebäudes liege der belangten Behörde keine derartige Bestätigung vor. Folglich handle es sich um einen bewilligungspflichtigen Abbruch, für den eine erforderliche Bewilligung bislang auch nicht erteilt worden sei. Gemäß den Bestimmungen in Art. II (In-Kraft-Treten) der Novelle der Bauordnung LGBl. Nr. 37/2018 seien die Bestimmungen der Bauordnung in der geltenden Fassung auch auf bereits anhängige Bauführungen und Abbrüche anzuwenden. Die Bauführung sei daher gemäß § 127 Abs. 8a in Verbindung mit § 127 Abs. 8 lit. a BO einzustellen gewesen. Der Bescheid wurde der Beschwerdeführerin als Bauherrin und Grundeigentümerin zugestellt.

2. Beschwerde und Beschwerdeverfahren:

2.1. Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin fristgerecht Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien mit dem Antrag, den angefochtenen Bescheid ersatzlos zu beheben. In der Begründung machte die Beschwerdeführerin (auf das Wesentlichste zusammengefasst) geltend, dass § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien verfassungswidrig sei, was näher ausgeführt wurde. Der auf der Grundlage einer verfassungswidrigen Bestimmung ergangene Bescheid sei daher rechtswidrig.

2.2. Die belangte Behörde nahm von einer Beschwerdeentscheidung Abstand und legte die Beschwerde unter Anschluss des Verwaltungsaktes dem Verwaltungsgericht Wien zur Entscheidung vor.

2.3. Vor dem Verwaltungsgericht Wien fand am 30. Jänner 2019 eine öffentliche mündliche Verhandlung statt.

3. Sachverhaltsfeststellungen und Beweismittel:

Die Beschwerdeführerin ist seit dem Jahr 2017 Grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ ... der KG C. mit der Liegenschaftsadresse Wien, B.-straße samt dem darauf befindlichen vor dem 1. Jänner 1945 errichteten Gebäude (Kaufvertrag Beilage ./1; Grundbuchsauszug AS 13 des Behördenaktes; dem Gutachten von Univ.-Prof. DI Dr. D. angeschlossener Einreichplan von Oktober 1929, Beilage ./3). Die Beschwerdeführerin beabsichtigt auf dieser Liegenschaft (sowie auf einer ebenfalls in ihrem Eigentum befindlichen Nachbarliegenschaft) einen Neubau aufzuführen und beauftragte am 22. Juni 2018 die E. Ges. m. b. H. mit dem Abbruch des Bestandsgebäudes. Der Abbruchbeginn am 24. Juni 2018 wurde von der E. Ges. m. b. H. noch am 22. Juni 2018 bei der belangten Behörde bekanntgegeben. Die Abbrucharbeiten wurden am 24. Juni 2018 begonnen (Schreiben der E. Ges.m.b.H. vom 9. Jänner 2019, Beilage ./2; Baubeginnsanzeige AS 12 des Behördenaktes; AV vom 27. Juni 2018; Angaben von Werkm. F. in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht).

Die Feststellungen ergeben sich aus den jeweils in Klammer angeführten Beweismitteln und sind unstrittig.

4. Rechtliche Beurteilung:

4.1.1. Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen der Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, zuletzt geändert durch Wiener Landesgesetz, LGBl. für Wien Nr. 71/2018, lauteten auszugsweise:

„Ansuchen um Baubewilligung

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

a) bis c) (...)

d) Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, 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.

e) bis j) (...)

(2) und (3) (...)

„Bewilligungsfreie Bauvorhaben

§ 62a (1) bis (4) (...)

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

(5a) Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, ist spätestens vier Wochen vor dem geplanten Beginn der Arbeiten der Behörde vom Bauherrn schriftlich anzuzeigen. Der Anzeige ist eine Bestätigung des Magistrats anzuschließen, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Nach Vorlage einer solchen Bestätigung darf mit dem Abbruch begonnen werden.

(6) bis (8) (...)

„Überprüfungen während der Bauführung

§ 127. (1) bis (7) (...)

(8) Die Bauführung darf nicht weitergeführt werden, wenn

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

b) bis g) (...)

(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.

(9) (...)

4.1.2. Art. II der Novelle zur Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 37/2018, mit der durch Art. I unter anderem auch § 60 Abs. 1 lit. d und § 62a Abs. 5a neugefasst bzw. eingefügt wurden, lautet:

„Artikel II

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt mit dem seiner Kundmachung folgenden Tag in Kraft.“

4.2. Gemäß § 127 Abs. 8a iVm § 127 Abs. 8 lit. a BO für Wien ist von der Behörde eine Bauführung einzustellen, die ohne Baubewilligung oder entgegen den Bestimmungen des § 62 oder des § 70a BO für Wien weitergeführt wird.

4.3.1. Die §§ 60 Abs. 1 lit. d und 62a Abs. 5a BO für Wien, auf welche sich der beschwerdegegenständliche Bescheid stützt, erhielten ihre Fassungen durch die

Novelle zur BO für Wien, LGBl. für Wien Nr. 37/2018, welches am 29. Juni 2018 kundgemacht wurde. Entsprechend dessen Art. II traten diese Änderungen mit dem auf die Kundmachung des Gesetzes folgenden Tag, somit am 30. Juni 2018, in Kraft.

4.3.2. Gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien (in seiner Fassung LGBl. für Wien Nr. 37/2018) ist (unter anderem) der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1. Jänner 1945 errichtet wurden, bewilligungspflichtig, 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. Gemäß § 62a Abs. 5a BO für Wien (der mit der Novelle zur BO für Wien, LGBl. für Wien Nr. 37/2018 in die BO eingefügt wurde), ist (unter anderem) der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1. Jänner 1945 errichtet wurden, spätestens vier Wochen vor dem geplanten Beginn der Arbeiten der Behörde vom Bauherrn schriftlich anzuzeigen. Der Anzeige ist eine Bestätigung des Magistrats anzuschließen, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge einer Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Nach Vorlage einer solchen Bestätigung darf mit dem Abbruch begonnen werden.

4.4. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist die Rechtmäßigkeit der angefochtenen Baueinstellung und damit im Kern die Frage, ob die Weiterführung des bereits vor dem 30. Juni 2018 begonnenen, aber noch nicht beendeten Abbruchs des vor dem 1. Jänner 1945 errichteten Gebäudes einer Anzeigepflicht gemäß § 62a Abs. 5a BO für Wien und gegebenenfalls einer Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien unterliegt.

4.5. Aus der Zusammenschau der §§ 60 Abs. 1 lit. d und 62a Abs. 5a BO für Wien ergibt sich, dass gemäß § 62a Abs. 5a BO für Wien jeder Abbruch eines vor dem 1. Jänner 1945 errichteten Gebäudes vier Wochen vor dem geplanten Beginn der Arbeiten anzuzeigen ist und der angezeigte Abbruch vor Beginn der Arbeiten (nur) dann gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien bewilligungspflichtig ist, wenn der Anzeige des Abbruchs keine Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Voraussetzung für eine Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien ist daher die (Verpflichtung zur) Erstattung einer Anzeige gemäß § 62a Abs. 5a BO für Wien.

4.6. Nun ergibt sich jedoch schon aus dem klaren Wortlaut sowohl der Bestimmung des § 62a Abs. 5a BO für Wien, nach der die Anzeige vier Wochen

vor dem geplanten Beginn der Arbeiten zu erstatten ist, als auch aus § 60 Abs. 1 erster Satz BO für Wien, nach dem die Bewilligung bei der Behörde vor Beginn der Arbeiten zu erwirken ist, dass vor dem Inkrafttreten der Novelle bereits begonnene Arbeiten weder einer Anzeigepflicht gemäß § 62a Abs. 5a BO für Wien noch einer Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien unterliegen, da sowohl die Anzeigepflicht gemäß § 62a Abs. 5a BO für Wien als auch die Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien auf einen Zeitpunkt vor Beginn der Arbeiten abstellen. Liegt dieser Beginn jedoch vor dem Inkrafttreten der Anzeigepflicht gemäß § 62a Abs. 5a BO für Wien bzw. der Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien am 30. Juni 2018, ist eine (nachträgliche) Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht nicht gegeben, da andernfalls eine Anzeigepflicht gemäß § 62a Abs. 5a BO für Wien bzw. eine Genehmigungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien zu einem Zeitpunkt angenommen werden müsste, in der die §§ 62a Abs. 5a und 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien noch nicht in Kraft getreten waren. Die §§ 62a Abs. 5a und 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien sind daher nur auf Abbrucharbeiten anwendbar, die nach ihrem Inkrafttreten am 30. Juni 2018 begonnen wurden.

4.7. Die von der belangten Behörde in diesem Zusammenhang im bekämpften Bescheid vertretene Rechtsansicht, dass „gemäß den Bestimmungen in Art II (In-Kraft-Treten) der Novelle der Bauordnung LGBl Nr. 37/2018, [...] die Bestimmungen der Bauordnung in der geltenden Fassung auch auf bereits anhängige Bauführungen und Abbrüche anzuwenden“ sind, findet hingegen keine Stütze im Gesetz. Art. II der genannten Novelle regelt nämlich lediglich das Inkrafttreten und damit den Beginn ihres zeitlichen Geltungsbereiches. Art. II der genannten Novelle enthält dagegen keine Anknüpfung an bereits vor dem Inkrafttreten dieser Novelle begonnene Tatbestände respektive Sachverhalte. Auch ordnet Art. II der genannten Novelle nicht an, dass bereits vor dem Inkrafttreten dieser Novelle begonnene Abbrüche einer baubehördlichen Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien oder einer Anzeigepflicht gemäß § 62a Abs. 5a BO für Wien unterliegen. Vielmehr ergibt sich - wie bereits ausgeführt - sowohl aus dem Wortlaut des § 62a Abs. 5a BO für Wien, wonach der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1. Jänner 1945 errichtet wurden, spätestens vier Wochen vor dem geplanten Beginn der Arbeiten der Behörde vom Bauherrn schriftlich anzuzeigen ist, als auch aus dem Wortlaut des § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien, nach der die Bewilligung vor Beginn der Arbeiten zu erwirken ist, dass die §§ 62a Abs. 5a und 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien auf bereits vor ihrem Inkrafttreten am 30. Juni 2018 begonnene Abbrucharbeiten von vor dem 1. Jänner 1945 errichteten Gebäuden nicht anzuwenden ist. Wäre eine Anzeige- und Bewilligungspflicht an bereits vor dem Inkrafttreten der Novelle begonnene

Abbrüche intendiert gewesen, so hätte dies vielmehr durch entsprechende Anordnung in einer Übergangsbestimmung klar zum Ausdruck gebracht werden können.

Auch aus der Entstehungsgeschichte oder dem Umstand, dass keine Legislative für das Inkrafttreten der Bestimmungen der Novelle LGBl. für Wien Nr. 37/2018 vorgesehen war, lässt sich keine Regelungszweck dahingehend ableiten, dass die genannte Bewilligungspflicht auch auf bereits vor dem Inkrafttreten der genannten Bestimmung begonnene Abbrüche anzuwenden wäre. Denn auch bei einer Legislative wäre ohne entsprechende Übergangsbestimmung, welche angeordnet hätte, dass die Bestimmungen bezüglich der Anzeige- und Bewilligungspflicht von Abbrüchen auch auf bereits begonnene Abbrüche anzuwenden sind, kein anderes Auslegungsergebnis angezeigt.

4.8. Zusammengefasst ergibt sich somit, dass die §§ 62a Abs. 5a und 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien auf bereits vor dem 30. Juni 2018 begonnene Abbrüche nicht anwendbar sind.

4.9. Da somit der auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft bereits vor dem 30. Juni 2018 begonnene Abbruch des vor dem 1. Jänner 1945 errichteten Gebäudes weder gemäß § 62a Abs. 5a BO für Wien anzeigepflichtig noch gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien bewilligungspflichtig ist und war, lag und liegt kein Grund für eine Baueinstellung gemäß § 127 Abs. 8a iVm Abs. 8 lit. a BO für Wien vor.

4.10. Der Beschwerde war daher spruchgemäß stattzugeben und der bekämpfte Bescheid spruchgemäß ersatzlos aufzuheben.

Zum Ausspruch über die Zulässigkeit der Revision

Gemäß § 25a Abs. 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

Im gegenständlichen Fall war auszusprechen, dass die ordentliche Revision zulässig ist, da die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Es fehlt nämlich an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage, ob der Abbruch von Gebäuden, die vor

dem 1. Jänner 1945 errichtet wurden und mit deren Abbruch vor dem 30. Juni 2018 begonnen wurde, gemäß § 62a Abs. 5a BO für Wien in der Fassung Landesgesetz für Wien, LGBl. für Wien Nr. 37/2018, anzeigepflichtig bzw. gemäß § 60 Abs. 1 lit d iVm § 62a Abs. 5a BO für Wien in der Fassung Landesgesetz für Wien, LGBl. für Wien Nr. 37/2018, bewilligungspflichtig ist.

B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis kann innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder eine ordentliche Revision beim Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die Beschwerde bzw. Revision ist durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen. Die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem einzubringen. Die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Auf die Revision an den Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof kann verzichtet werden. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht Wien und bei einem Verzicht auf die Beschwerde dem Verfassungsgerichtshof jeweils schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde durch die verzichtende Partei 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

Wien, am 8. März 2019

Mag. Marcus Osterauer

(Richter)