



VERWALTUNGSGERICHT  
WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38610  
Telefax: (+43 1) 4000 99 38610  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/067/377/2020/E-54  
A. GmbH & Co KG

Wien, 28.06.2021

Wien, B.-gasse 5  
EZ 1, KG C.

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Grois über die Beschwerde der A. GmbH & Co KG, Wien, D.-straße, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, vom 03.06.2016, GZ MA37/2-2014-1, mit welchem gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO für Wien) die baubehördliche Bewilligung für das am 03.07.2014 eingebrachte Ansuchen für den Abbruch des Gebäudes auf der Liegenschaft in Wien, B.-gasse 5, EZ 1, KG C., versagt wurde,

zu Recht e r k a n n t:

1. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes – VwGVG wird der Beschwerde stattgegeben und der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass der am 03.07.2014 beantragte Abbruch des Gebäudes EZ 1, KG C., Wien, B.-gasse 5, nach Maßgabe des zum Bestandteil dieses Erkenntnisses erklärten mit dem Rundsiegel des Verwaltungsgerichtes Wien versehenen Einreichplans gemäß § 70 BO für Wien bewilligt wird.

2. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Abs. 1 des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985 – VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 des Bundes-Verfassungsgesetzes – B-VG unzulässig.

## BEGRÜNDUNG

I.1. Mit Eingabe vom 03.07.2014 beantragte die A. GmbH & Co KG, FN ... (im Folgenden: Abbruchwerberin bzw Beschwerdeführerin) beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, die Erteilung der Bewilligung des in einer Schutzzone gelegenen Gebäudes auf der Liegenschaft EZ 1 KG C. (B.-gasse 5) wegen technischer Abbruchreife.

### A. Vorgegangene Verfahrensabschnitte

2. Mit Bescheid vom 20.04.2015, GZ MA 37/2-2014-1, versagte die belangte Behörde gemäß § 70 Bauordnung für Wien (BO für Wien) die beantragte Bewilligung für den Abbruch (technische Abbruchreife). Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die Abbruchreife auf Grund der vorgelegten Unterlagen nicht habe festgestellt werden können und die Abbruchwerberin der Aufforderung, die vorgelegten Unterlagen dahingehend zu verbessern, dass das für die Beurteilung der horizontalen Aussteifung angesetzte Erdbeben gemäß „ÖNORM 1998-3“ mit dem Mindest-Erdbebenerfüllungsfaktor abzumindern sei und die Bewertung der Bauteile mit den so ermittelten Ergebnissen zu erfolgen habe, nicht nachgekommen sei.

3. Mit Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Wien vom 24.06.2015, GZ VGW-111/075/6115/2015-3, wurde der dagegen erhobenen Beschwerde der Abbruchwerberin Folge gegeben, der angefochtene Bescheid behoben und das Verfahren zur Durchführung des Ermittlungsverfahrens und Erlassung eines neuerlichen Bescheides an die belangte Behörde zurückverwiesen, weil der relevante Sachverhalt im behördlichen Verfahren nicht geklärt wurde.

Begründend wurde ausgeführt, dass die belangte Behörde zur Beurteilung der technischen Abbruchreife kein Sachverständigengutachten eingeholt habe. Auch liege zur Frage der Störung des Orts- und Stadtbildes kein durch Bildmaterial und Planskizzen untermauertes Amtssachverständigengutachten vor.<sup>1</sup>

4.1. Im sodann fortgesetzten Verfahren wurde ein amtssachverständiges Gutachten von der Magistratsabteilung 19 vom 10.08.2015 eingeholt, welches

---

<sup>1</sup> Siehe dazu die im ersten Verfahrensgang bei der belangten Behörde abgegebene Stellungnahme vom 20.02.2015, MA 19 ...-2015, welche diesem Erkenntnis als Beilage ./1 angeschlossen ist und einen Bestandteil dieses Erkenntnisses bildet.

vorher der amtsführenden Stadträtin für Stadtentwicklung, ..., zur Einsicht vorgelegt wurde und am 16.02.2016 bei der belangten Behörde einlangte.<sup>2</sup>

4.2. Weiters wurde eine amtssachverständige gutachterliche Stellungnahme vom 10.03.2016 von der belangten Behörde zu den von der Abbruchwerberin vorgelegten Unterlagen eingeholt. Darin ist ausgeführt, dass aus statischer Sicht die ermittelten Materialkennwerte sowie die durchgeführten Berechnungen und Bewertungen sowie die daraus resultierenden Schlussfolgerungen schlüssig und nachvollziehbar seien. Jedoch sei die Beurteilung der Bauteile aus statischer Sicht nach dem Merkblatt „Technische Abbruchreife“ aus dem Jahr 2007 erfolgt und das aktuelle Merkblatt vom Jänner 2015, in welchem auf den sogenannten „Mindest-Erdbebenerfüllungsfaktor“ der ÖNORM B 1998-3 abgestellt worden sei, nicht berücksichtigt worden. Durch diesen Mindest-Erdbebenerfüllungsfaktor werde eine durch die Alterung der Baustoffe bedingte, etwas höhere Versagenswahrscheinlichkeit für Bestandsgebäude volkswirtschaftlich akzeptiert, was den Vorteil habe, dass bei weiterer Nutzung des Gebäudes und etwaigen baulichen Maßnahmen nur ein abgemindertes Bemessungserdbeben anzusetzen sei und deshalb Bestandsbauten besser und länger nutzbar seien. In den vorliegenden Unterlagen der Abbruchwerberin sei die Beurteilung auf Basis der voll angesetzten Erdbebeneinwirkung gemäß ÖNORM EN 1998 1 erfolgt. Das gegenständliche Bauwerk sei auf Grund der festgestellten Baustoffkennwerte jedoch nicht in der Lage, die dabei auftretenden Horizontallasten ordnungsgemäß in den Untergrund abzuleiten, wodurch die horizontale Tragfähigkeit nicht gegeben und der Nachweis der technischen Abbruchreife gelungen wäre. Setze man hingegen die mit dem Mindest-Erdbebenerfüllungsfaktor abgeminderte Erdbebeneinwirkung an, sei die horizontale Tragfähigkeit des Bauwerkes gegeben und das Vorliegen der technischen Abbruchreife nicht nachgewiesen. Aus statischer Sicht könne daher das Vorliegen der technischen Abbruchreife nicht angenommen werden.

4.3. Mit Schreiben vom 20.04.2016 legte die Abbruchwerberin ein Gutachten des Ziviltechnikers DI E. vom 17.04.2016, GZ 16046, vor, in welchem sich dieser mit den Bestimmungen zur technischen Abbruchreife in Wien und insbesondere mit der Frage der Anwendbarkeit der verschiedenen Merkblätter auseinandersetzt.

4.4. Mit (weiterhin beschwerdegegenständlichem) Bescheid vom 03.06.2016 versagte die belangte Behörde gemäß § 70 BO für Wien neuerlich die beantragte

---

<sup>2</sup> Siehe dazu das Gutachten vom 10.08.2015, MA 19 ...-2015, welches diesem Erkenntnis als Beilage ./.2 angeschlossen ist und einen Bestandteil dieses Erkenntnisses bildet.

Abbruchbewilligung (technischer Abbruch). Begründend wurde nach Wiedergabe der Gutachten der befassten Amtssachverständigen erwägend ausgeführt:

„(...)

Dazu wurde erwogen:

Zum Zeitpunkt der Einreichung des gegenständlichen Abbruchansuchens (3. Juli 2014) war die Bauordnungsnovelle 2014 bereits durch den Wiener Landtag verabschiedet. Kundgemacht wurde diese am 15. Juli 2014. Für den Bereich technische Abbruchreife bzw. Abbruchauftrag (Novellierung des § 129 Abs. 4 BO) wurde keine Übergangsfrist eingeräumt.

In den erklärenden Bemerkungen zur Bauordnungsnovelle 2014 zum § 129 Abs. 4 BO wird wie folgt ausgeführt: *„Gemäß dem geltenden Abs. 4 ist der Abbruch eines Bauwerks anzuordnen, wenn dessen Instandsetzung einer Substanzveränderung mindestens der Hälfte der vorhandenen Bausubstanz des Bauwerkes gleichkäme. [...] Gemäß § 60 Abs. 1 lit. d ist in Schutzzonen eine Abbruchbewilligung u. a. dann zu erteilen, wenn das Bauwerk nach der Instandsetzung technisch als ein anderes angesehen werden muss.“*

Weiters wird ausgeführt: *„Bei der Beurteilung des Vorliegens dieser Voraussetzung wird in der Praxis [...] auf das in § 129 Abs. 4 festgelegte Ausmaß der Substanzveränderung abgestellt. [...] Diese Rechtslage macht es leicht, für Gebäude in Schutzzonen einen Abbruchauftrag zu provozieren bzw. eine Abbruchbewilligung zu erwirken, auch wenn das Gebäude saniert und damit erhalten werden könnte. Abs. 4 wird daher in der Weise geändert, dass die im vierten Satz dieser Bestimmung derzeit normierte rein quantitative Betrachtung der für einen Abbruchauftrag erforderlichen Substanzveränderung entfällt. Dies ändert nicht daran, dass tiefgreifende Änderungen der Bausubstanz eine technische Unmöglichkeit der Instandsetzung mit sich bringen können. Ob dies im Einzelfall zutrifft, ist jeweils durch das Gutachten eines Sachverständigen festzustellen.“*

Das Merkblatt „Technische Abbruchreife“ der Magistratsabteilung 37 aus dem Jahr 2007 hat erstmals ein Verfahren niedergeschrieben, welches eine objektive Beurteilung eines bestehenden Gebäudes im Hinblick auf eine mögliche Abbruchreife darstellt. Die Änderung der für die Erstellung des Merkblattes maßgeblichen gesetzlichen Grundlage (§ 129 Abs. 4 BO) im Zuge der Bauordnungsnovelle 2014 sowie diverse Änderungen des zugrundeliegenden Normenstandes (ÖNORMEN) machten eine Überarbeitung notwendig.

Das aktualisierte und auf den gültigen Normenstand gebrachte Merkblatt wurde nach beschlossener Bauordnungsnovelle, der Anpassung an technische Normen und der Abstimmung mit der Kammer der Architekten und Ziviltechniker für Wien, Niederösterreich und Burgenland am 29. Jänner 2015 veröffentlicht.

Auf der Webseite der Kammer der Architekten und Ziviltechniker für Wien, Niederösterreich und Burgenland, wird in einem Dokument (elektronisch aufrufbar unter dem Link: [...]) über den „Stand der Technik“ der Einreichplanung und Ausführung der Bauwerke gemäß Bauordnung für Wien folgendes festgehalten:

*„[...] Grundsätzlich sind lt. Judikatur jene Planungsgrundlagen (Bauordnung, Bautechnikverordnung bzw. OIB-Richtlinien, Normen) zu berücksichtigen, welche zum Zeitpunkt der Erlassung der behördlichen Entscheidung Gültigkeit haben. Im Fall der Einbringung einer Beschwerde ist der Zeitpunkt der Erlassung der Entscheidung des Verwaltungsgerichtes maßgeblich. Da sowohl bei Novellierungen der Bauordnungen als auch der Bautechnikverordnungen in der Regel vorgesehen wird, dass anhängige Verfahren nach der bisherigen Rechtslage zu Ende geführt werden können, ist hier Rechts- und Anwendersicherheit gegeben. [...]“*

Artikel IV Abs. 1 der Bauordnungsnovelle 2014 (Übergangsbestimmungen) legt folgendes fest: *„Für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren gelten die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen; dies gilt nicht für Art. I Z 117 (betreffend § 129 Abs. 4 fünfter Satz).“*

Gerade in Bezug auf die technische Abbruchreife bzw. des Abbruchauftrags wurde in der Bauordnungsnovelle 2014 im Artikel IV Abs. 1 somit für die Bestimmung des § 129 Abs. 4 BO, vom Gesetzgeber bewusst keine Übergangsfrist eingeräumt, weshalb die neuen Bestimmungen auch auf alle anhängigen Verfahren anzuwenden waren und sind.

Im selben Schreiben der Kammer der Architekten und Ziviltechniker für Wien, Niederösterreich und Burgenland ist abschließend unter dem Punkt *„Sonstige Behelfe wie: Richtlinien, Merkblätter, Erläuterungen, ...“* wie folgt erläutert:

*„In jenen Fällen, in denen Grenzwerte für Verfahren oder Verfahren selbst angegeben werden, die nicht ohne erheblichen Aufwand bzw. aus der Normenlage gar nicht abgeleitet*

*werden können, gilt das im Abschnitt Rechtsnormen Ausgeführte. Sie sind damit in jener Fassung anzuwenden, die der jeweiligen Rechtsnorm entspricht."*

Wie oben dargestellt ist bei Merkblättern, die „Grenzwerte für ein Verfahren oder ein Verfahren selbst angeben“ jener Stand maßgeblich, der bei der behördlichen Entscheidung Gültigkeit hat. Daher war das Merkblatt zur „Beurteilung der technischen Abbruchreife“ mit Stand von Jänner 2015 zur Beurteilung heranzuziehen.

Aufgrund des Gutachtens des Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 37 - Referat Tragwerkstechnologie wird festgestellt, dass die technische Abbruchreife des betroffenen Gebäudes nach dem Merkblatt „Technische Abbruchreife“ mit Stand von Jänner 2015 nicht schlüssig und zweifelsfrei nachgewiesen ist.

Bei der Beurteilung der horizontalen Tragfähigkeit der aussteifenden Wände wurde das der Berechnung zugrundeliegende Bemessungserdbeben nicht mit dem MindestErdbebenerfüllungsfaktor abgemindert (wie dies entsprechend dem Stand der Technik und dem aktuellen Merkblatt aus 2015 hätte geschehen müssen). Daher ist die Einwirkung auf die betrachteten Bauteile zu groß und daraus resultierend die Bewertung der Tragfähigkeit unzureichend ausgewiesen.

Zwar konnte bei der Erstellung der relevanten Unterlagen im Jahr 2012 durch den Ziviltechniker DI Dr. F. dieses aktualisierte Merkblatt noch nicht in Betracht gezogen werden, dennoch hatte die Antragstellerin ab der Zurückverweisung mit Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Wien vom 24. Juni 2015 genügend Zeit und Möglichkeiten die Unterlagen zu ergänzen bzw. anzupassen. Insbesondere wurde die Bauwerberin mit Schreiben vom 31. März 2016 auf dieses Gutachten und die daraus resultierende Versagung hingewiesen und explizit aufgefordert die Unterlagen entsprechend anzupassen. Dem ist sie bis dato nicht nachgekommen.

Aufgrund all dieser Ausführungen war spruchgemäß zu entscheiden.“

5.1. Dagegen erhob die Abbruchwerberin Beschwerde und brachte zusammengefasst vor, dass die eingeholte statische Stellungnahme des Amtssachverständigen vom 10.03.2016 kein Gutachten im Sinne der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes sei. Auch habe der Amtssachverständige darin zu Unrecht ausgeführt, dass sich die Rechtslage nach Einbringung des Antrages geändert habe, und zugestanden, die vorgelegten Unterlagen nur stichprobenartig auf ihre Schlüssigkeit und Vollständigkeit geprüft zu haben. An der für die Beurteilung der technischen Abbruchreife einzig maßgeblichen Bestimmung des § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien habe sich nichts geändert. Durch das Merkblatt 2015 seien die Bewertungskriterien der technischen Abbruchreife neu festgelegt worden, wodurch die belangte Behörde in Wahrheit die gesetzlichen Kriterien und darüber hinaus ohne jegliche Begründung ihre Behördenpraxis geändert habe. Weiters wird dem im angefochtenen Bescheid wiedergegeben Gutachten der Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19 entgegengetreten.

5.2. Mit Beschluss vom 01.09.2016 bestellte das Verwaltungsgericht DI G. zum bautechnischen Amtssachverständigen und beauftragte ihn mit der Erstattung eines Gutachtens „zu den in der Beschwerde geltend gemachten und zulässigen Beschwerdepunkte (siehe beiliegende Beschwerde)“.

Nach Durchführung eines vom Verwaltungsgericht angesetzten Ortsaugenscheines am 19.10.2016 erstattete DI G. ein Gutachten vom 04.11.2016, in dessen Befund

eine umfangreiche Darstellung der technischen Beurteilungsgrundlagen, eine konstruktive Beschreibung des gegenständlichen Gebäudes, eine allgemeine Beurteilung des vorhandenen Tragwerkes und eine Prüfung der vorgelegten Unterlagen erfolgten. Im Gutachten im engeren Sinn führte der Amtssachverständige im Wesentlichen aus, dass es sich im vorliegenden Fall gemäß der ÖNORM B 1998-3:2013 um ein Bestandsgebäude der Schadensfolgeklasse CC2 handle, weshalb der Mindest-Erdbebenerfüllungsfaktor  $\alpha = 0,25$  betrage und das vertretbare, von der Gesellschaft akzeptierte Risiko für bestehende Gebäude im Fall eines Erdbebens jenem Sicherheitsniveau, das vor 20 Jahren Stand der Technik gewesen sei, entspreche. Nach den vorliegenden Unterlagen wiesen nahezu alle Wände im 1. bzw. 2. Obergeschoß im Fall des Bemessungserdbebens (ohne Abminderung durch den Mindest-Erdbebenerfüllungsfaktor) eine Ausnutzung von ca. 120 % bis 150 % auf und würden darin somit als nicht bzw. nur eingeschränkt tragfähig eingestuft. Bei Berücksichtigung des Mindest-Erdbebenerfüllungsfaktors für das gegenständliche Gebäude werde die Größe der in der vorgelegten Statik verwendeten Erdbebenlasten auf  $\frac{1}{4}$  reduziert, wodurch sich im gleichen Maß die Ausnutzungsgrade der Wände verringerten. Dadurch seien die zuvor überlasteten Wände nunmehr tragsicher und nicht mehr abbruchreif. Daraus könne der Schluss gezogen werden, dass bei Berücksichtigung des Mindest-Erdbebenerfüllungsfaktors der Nachweis der technischen Abbruchreife für das vorliegende Bestandsgebäude nicht erbracht werden könne. Der Mindest-Erdbebenerfüllungsfaktor sei beim vorliegenden Projekt bei der Beurteilung der technischen Abbruchreife zu berücksichtigen, weil dessen Verwendung seit 1. Mai 2013 Stand der Technik sei.

Dazu erstattete die Abbruchwerberin mit Schriftsatz vom 20.12.2016 eine Stellungnahme und legte die gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurkonsulenten für Bauwesen und Baumanagement, DI (FH) H. sowie die von diesem aktualisierte technische Gebäudebewertung und statische Bemessung jeweils vom 02.12.2016, ... vor. In der Technische Gebäudebewertung (AS 163 ff des Aktes VGW-111/V/075/8871/2016) ist zusammenfassend zur Bewertung der technischen Abbruchreife ausgeführt:

„3. Zusammenfassung der Bewertung zur technischen Abbruchreife

Die technische Abbruchreife gemäß der Bauordnung für Wien ist gegeben, da in mindestens einem der nachfolgenden Kriterien der Bauwerkszustand (als Summe der bewerteten und geschädigten Flächen) kleiner als der Grenzwert für die technische Abbruchreife ist.

Die nachfolgende technische Gebäudebewertung erfolgt gemäß dem Merkblatt des Magistrats der Stadt Wien 37 Baupolizei Gruppe S „Beurteilung der technischen Abbruchreife von Gebäuden in Schutzzonen“ vom 18. Jänner 2007.

Technische Abbruchreife § 60 ist nicht gegeben da die technische Gebäudequalität mit 58,9 % über 50 % liegt.

(...)

Technische Abbruchreife § 60 Teilbereich Wände ist gegeben da die technische Gebäudequalität mit 32,2 % unter 40 % liegt.

(...)

Technische Abbruchreife § 60 Teilbereich Decken ist nicht gegeben da die technische Gebäudequalität mit 97,2 % über 20 % liegt.

(...)

Technische Abbruchreife § 129 ist nicht gegeben da die technische Gebäudequalität mit 60,7 % über 50 % liegt.

(...)"

Mit Schreiben vom 19.01.2017 beauftrage das Verwaltungsgericht den Amtssachverständigen DI G. zur Gutachtensergänzung.

In Ergänzungsgutachten vom 16.03.2017 führte der Amtssachverständige unter Bezugnahme auf die im Befund getroffenen Feststellungen im Wesentlichen aus, dass auf Grund der Betrachtung der einzelnen Bauteile Folgendes festgestellt werden könne: Bei den erforderlichen Eingriffen handle es sich zumeist um „lokale Sanierungen“, „lokale Verstärkungen“ und um „lokalen vollständigen Ersatz“. Im Fall der Fundierung könnten diese Eingriffe als „Hinzufügen neuer tragender Bauteile“ bzw. eine auf den Keller beschränkte „Veränderung des tragenden Systems“ gewertet werden. Größere, das gesamte Gebäude betreffende Eingriffe wie beispielsweise das „Hinzufügen eines neuen Tragsystems“ oder die „Einführung passiver Schutzvorrichtungen“ seien nicht erforderlich. In keinem der Geschoße seien die notwendigen Eingriffe und deren Auswirkungen dermaßen umfangreich, dass das Stockwerk nach seiner Instandsetzung technisch als ein anderes angesehen werden müsse. Die Bauteile, an denen Eingriffe notwendig seien, ergäben in Summe kein eigenständiges das Gebäude umfassende Tragsystem. Somit sei der Zustand des gegenständlichen Objektes nicht derart schlecht, dass das Bauwerk nach der Instandsetzung technisch als ein anderes angesehen werden müsse.

5.3. Nach durchgeführter öffentlicher mündlicher Verhandlung gab das Verwaltungsgericht Wien mit Beschluss vom 07.08.2017, GZ VGW-111/V/075/8871/2016, der Beschwerde Folge, behob den Bescheid der belangten Behörde vom 03.06.2016 gemäß § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG und verwies das Verfahren zur Erlassung eines neuerlichen Bescheides an die belangte Behörde zurück.

In der Begründung wurde zusammengefasst ausgeführt, dass die zu beurteilende Rechtsfrage sei, ob ein Mindest-Erdbebenerfüllungsfaktor laut ÖNORM B 1998-3

berücksichtigt und sohin das Schutzniveau des Bestandsgebäudes abgemindert werden müsse. Bei einer ÖNORM handle es sich um eine unverbindliche Empfehlung des Normungsinstitutes, der nur dann normative Wirkung zukomme, wenn sie der Gesetzgeber als verbindlich erkläre. In der Begründung wird dann weiters ausgeführt und zusammengefasst festgehalten, dass die genannte ÖNORM für das beschwerdegegenständliche Verfahren nicht verbindlich sei. Die Einführung des Mindest-Erdbebenerfüllungsfaktors bei der Beurteilung eines Bauvorhabens diene dazu, ein Gebäude nicht gemäß § 129 Abs. 2 BO für Wien erhalten zu müssen, wenn es das erforderliche Sicherheitsniveau zum Zeitpunkt der Bewilligung nicht oder nicht mehr aufweise und es daher technisch abbruchreif sei. Das erforderliche Sicherheitsniveau sei nach dem Stand der Technik im Zeitpunkt der Baubewilligung zu erschließen. Eine Nachrüstpflicht hinsichtlich der Tragsicherheit auf moderne Sicherheitsstandards bestehe daher nicht. Die Berücksichtigung des Mindest-Erdbebenerfüllungsfaktors solle vielmehr dazu führen, die Verfügungsmacht in jenen Fällen zu gewährleisten, in denen bei Bestandsgebäuden nicht das gleiche Sicherheitsniveau verlangt werde wie bei Neubauten, sondern abhängig von der Schadensfolgeklasse eine Abwertung des Sicherheitsniveaus als zulässig erachtet werde. Es sei sohin möglich, eine Abminderung des Sicherheitsniveaus für Bestandsgebäude mit Hilfe des Mindest-Erdbebenerfüllungsfaktors vorzunehmen, um doch noch das Haus aufstocken oder den Dachboden ausbauen zu können. Eine verbindliche Berücksichtigung des Mindest-Erdbebenerfüllungsfaktors und damit die verpflichtende Herabsetzung des Schutzniveaus bei einem Bestandsgebäude seien nicht vorgesehen, auch nicht bei der Beurteilung der technischen Abbruchreife. Selbst unter der Annahme, dass die ÖNORM B 1998-3 im beschwerdegegenständlichen Fall anzuwenden sei, erfolge keine andere rechtliche Beurteilung, da aus deren Punkt A.1 hervorgehe, dass ohne Zustimmung des Bauherrn eine Herabsetzung des Schutzniveaus keinesfalls zulässig sei. Die Abbruchwerberin habe die Unterlagen anhand des Merkblattes vom 18. Jänner 2007 eingereicht. Da sämtliche darin geforderten Unterlagen vorlägen und die Nachweise für die technische Abbruchreife erbracht worden seien, lägen die Voraussetzungen für die Erteilung der Abbruchbewilligung vor.

Darüber hinaus bestehe an der Erhaltung des gegenständlichen Hauses infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse und sei das gegenständliche Haus seiner Ausführung, seinem Charakter und seinem Stil nach den benachbarten Bauwerken in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile nicht angeglichen. Ein einheitliches charakteristisches Erscheinungsbild oder ein kulturhistorisch wichtiges Ensemble - wie im amtssachverständigen Gutachten ausgeführt - des gegenständlichen Gebäudes und der benachbarten Gebäude habe gerade nicht aus dem Befund ihres Gutachtens geschlossen werden können,



sodass an der Erhaltung des gegenständlichen Gebäudes infolge der Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse bestehe.

Weil sohin der Bauzustand nachweislich derart schlecht sei, dass das Gebäude nach der Instandsetzung als ein technisch anderes angesehen werden müsse, zumal auch die Instandsetzung ihrer Wirkung auf das örtliche Stadtbild nach nicht gerechtfertigt erscheine, lägen die Voraussetzungen für die Erteilung der beantragten Abbruchbewilligung vor.

Die beantragte Abbruchbewilligung sei daher von der Behörde nach entsprechenden Erhebungen gleichzeitig mit der Vorschreibung der für die Ausführung der bewilligten Maßnahme vorzuschreibenden Auflagen zu erteilen, da diese in einem untrennbaren Zusammenhang stünde und nicht isoliert von den mit ihr verknüpften Auflagen bestehen könne. Die Erhebungen seien von der belangten Behörde rascher und kostengünstiger durchzuführen. Die belangte Behörde habe daher gemäß § 70 BO für Wien die beantragte baubehördliche Bewilligung zum Abbruch des gegenständlichen Gebäudes nach Maßgabe der Erhebungen und danach festzusetzenden Auflagen sowie der zum Bescheidbestandteil zu erklärenden Baupläne unverzüglich nach Zustellung des gegenständlichen den bekämpften Bescheid behebenden Erkenntnisses zu erteilen.

5.4. Dagegen erhob die belangte Behörde Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG, aufgrund welcher mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 11.12.2019, Ra 2017/05/0257-7, der angefochtene Beschluss wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufgehoben wurde.

In der Begründung ist zusammengefasst ausgeführt, dass Verwaltungsgericht Wien habe gegen die Obliegenheit zur Entscheidung in der Sache verstoßen. Zum Begründungsteil der vorzuschreibenden Auflagen, hielt der Gerichtshof fest, dass für die Erteilung einer Abbruchbewilligung die Vorschreibung von Auflagen gesetzlich ausdrücklich nicht vorgesehen sei und ein entsprechender Antrag der Abbruchwerberin nicht vorläge. Deshalb würde die Vorschreibung von Auflagen nur in Betracht kommen, wenn dies mit dem Sinn der zu treffenden Hauptentscheidung in untrennbarer Weise verbunden wäre, wofür sich im revisionsgegenständlichen Beschluss keine Begründung fände. Im Zusammenhang mit den Voraussetzungen für technische Abbruchreife hielt der Gerichtshof fest, dass zunächst zu klären sei, welche Instandsetzungsmaßnahmen bei der Beurteilung der technischen Abbruchreife im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien durchzuführen seien. Dabei sei auf die Bestimmung des § 129 BO für Wien Bedacht zu nehmen, welche in Abs. 2 die Verpflichtung des Eigentümers unter

anderem zur Instandsetzung festlege und in Abs. 4 der Behörde – bei Vorliegen der darin genannten Voraussetzungen – die Verpflichtung zur Erlassung von Instandsetzungsaufträgen für den Fall, dass der Eigentümer seiner Pflicht zur Beseitigung von Baugebrechen nicht nachkommt, auferlege. Dabei habe sie neben den allenfalls erforderlichen Sicherungsmaßnahmen die aus öffentlichen Rücksichten notwendige Beseitigung von Baugebrechen entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt der Erteilung des Bauauftrages zu verfügen, es sei denn, die technische Unmöglichkeit der Behebung der Baugebrechen sei erwiesen; diesfalls habe sie die Räumung oder den Abbruch des Bauwerkes (oder Bauwerksteilen) anzuordnen.

Weiters hielt der Gerichtshof fest, dass im revisionsgegenständlichen Beschluss eigenständige (gegenteilige) Schlussfolgerungen aus von der belangten Behörde eingeholten amtssachverständigen Gutachten von der Magistratsabteilung 19 vom 10.08.2015 gezogen wurde, was jedoch nur zulässig sei, wenn die erkennende RichterIn des Verwaltungsgerichtes Wien selbst über ausreichende Kenntnisse und Erfahrungen verfügte, die für eine selbständige fachliche Beurteilung von Fragen dieses Wissensgebietes vorausgesetzt werden müssen, was aber im Beschluss jedoch nicht dargetan worden sei.

### B. Fortgesetztes Verfahren

6. Mit Beschluss des Geschäftsverteilungsausschusses vom 29.05.2019 wurde die Rechtssache der bis dahin zuständigen RichterIn mit Wirksamkeit 01.06.2019 abgenommen.

7.1. Im sodann beim Verwaltungsgericht Wien fortgesetzten Verfahren wurden die Parteien mit Ladung zur öffentlichen mündlichen Verhandlung unter Hinweis auf die mit der Novelle Wiener Landesgesetz, LGBl. für Wien Nr. 37/2018, erfolgte Änderung der in der Beschwerdesache maßgeblichen Rechtslage des § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien, aufgefordert, die dem jeweiligen Rechtsstandpunkt dienenden Beweismittel bis zum 18.06.2020 vorzulegen.

Lediglich seitens der belangten Behörde erfolgte dazu eine Äußerung. Darin wurde unter Bezugnahme auf die Materialien im Gesetzwerdungsprozess rechtlich ausgeführt, dass bei Erteilung eines Abbruchauftrages nicht mehr auf eine kritische Substanzveränderung, sondern auf die technische Unmöglichkeit einer Sanierung abgestellt werde, weshalb das Ansuchen auf Abbruchbewilligung auf Grund der neuen Rechtslage zu versagen sei.

7.2. In der sodann am 15.07.2020 durchgeführten öffentlichen mündlichen Verhandlung erklärte zunächst der bereits im vorangegangenen Verfahrensgang herangezogene Amtssachverständige DI G. seine Befangenheit.

Nach Erörterung der geänderten Rechtslage und Hinweis auf die bereits von der Abbruchwerberin im vorangegangenen Verfahrensgang vorgelegten Unterlagen (Ingenieurbefund und (aktualisierte) technische Gebäudebewertung), welche einen Bauzustand aufzeigten, der nicht derart schlecht ist, demzufolge eine technische Instandsetzung des Gebäudes nicht möglich ist, erklärte die Abbruchwerberin, dass das Abbruchbewilligungskriterium der technischen Unmöglichkeit der Instandsetzung der Bausubstanz nicht mehr angesprochen bzw. aufrechterhalten werde.

Die Abbruchwerberin beantragte im Weiteren die Einräumung einer Frist zur Beibringung von Unterlagen einerseits zur bislang nicht geltend gemachten bzw. geprüften wirtschaftlichen Abbruchreife sowie eines von ihr einzuholenden Gutachtens zur Wirkung des Bauwerkes auf das örtliche Stadtbild bis Mitte Oktober 2020.

7.3. Die Abbruchwerberin legte in weiterer Folge mit Schriftsatz vom 16.10.2020 bezüglich des Abbruchgrundes der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Instandsetzung ein Gutachten von Herrn Univ.-Prof. DI. E. samt Beilagen sowie bezüglich der Wirkung des Gebäudes auf das örtliche Stadtbild ein Gutachten von Herrn DI K.<sup>3</sup> vor und beantragte zusammengefasst die Bewilligung für das Abbruchsansuchen des Gebäudes auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse 5 zu erteilen.

Im Schriftsatz wird zu den vorgelegten Gutachten ausgeführt:

„1) Zum Gutachten bezüglich der Wirkung auf das örtliche Stadtbild:

Der Gutachter setzt sich in seinem Gutachten zunächst auf den Seiten 2 bis 9 mit der Architektur des streitgegenständlichen Gebäudes auseinander und legt klar und präzise dar, dass das Gebäude in seiner derzeitigen Form sogar als Störfaktor in der Umgebung wirkt. Durch massive Eingriffe an den beiden Gebäudeecken zur B.-gasse 3 und zur B.-gasse 7 wurden die Proportionen der Geschäftseingänge und Auslagen stark verändert. Am linken Geschäftsportal wurde zwischen unterer Portalebene und Oberlichten eine Blechblende horizontal errichtet, wobei diese zusätzliche horizontale Teilung einen Störfaktor in den Proportionen der Fassade ergibt. Die Öffnungen des rechten Geschäfts sind in

---

<sup>3</sup> Siehe dazu Stadtbildsachverständigen-Privatgutachten des Architekten DI K. — Ziviltechniker und gerichtlich beeideter Sachverständiger für die Fachgebiete Denkmalschutz, Stadtbild, Ortsbild (Denkmalschutz, Ortsbildpflege, Altstadtsanierung sowie Revitalisierung und Renovierung alter Bausubstanz) sowie Bauwesen (Hochbau, Architektur) vom 14.10.2020, GZ:202007 – SV stadtbildgutachten B.-gasse 5, welches diesem Erkenntnis als Beilage ./3 angeschlossen ist und einen Bestandteil dieses Erkenntnisses bildet.

unterschiedlichen Größen ausgeführt und sind die Größen der Auslagen- und Eingangsöffnungen nicht ident mit den Fenstergrößen der restlichen Fassadenöffnungen, sodass die Sockelzone insgesamt als Fremdkörper gegenüber der restlichen Straßenfassade wirkt. Zusätzlich ist links eine große Öffnung in der Sockelzone (gut sichtbar auf den Bildern 5 und 12 im Gutachten) vorhanden, die das Bestandsgebäude als Fremdkörper im Straßenraum wirken lassen.

Hervorgehoben wird im Gutachten außerdem, dass das Bestandsgebäude viel niedriger als die umliegenden Gebäude ist und die dadurch sichtbar werdenden Feuermauern störend im Stadtbild wirken. Zudem fällt das Gebäude markant aufgrund seiner gegenüber den umliegenden Gebäuden geringen Höhe auf und weicht vom geschlossenen Straßenzug der B.-gasse vollkommen ab.

Auf den Seiten 10 bis 27 setzt sich der Sachverständige in seinem Gutachten sodann mit den umliegenden Gebäuden in der B.-gasse auseinander und untersucht die Gebäuden B.-gasse ... auseinander und untersucht insbesondere deren Bauzeitpunkt und Stil. Aus diesen Ausführungen ist ersichtlich, dass die umliegenden Gebäude aus ganz unterschiedlichen Epochen mit ganz unterschiedlichen Stilrichtungen stammen. Da gibt es einerseits ein Gebäude (...), das dem Klassizismus (1740-1840) bzw. Biedermeier (1815-1848) zuzuordnen ist, andererseits aber auch Gebäude aus der Spätgründerzeit (...), aber auch mehrere Gebäude aus verschiedenen Epochen des 20. Jahrhunderts, ..., das nach 1912 errichtet wurde, ..., das nach dem zweiten Weltkrieg errichtet wurde, oder ..., das 1960/62, und ..., das in den 70er oder 80er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet wurde. Schon allein an dieser Aufzählung, aber auch an den Photos im Gutachten ist klar und eindeutig ersichtlich, dass es im umliegenden Straßenzug des streitgegenständlichen Gebäudes B.-gasse 5 eine Vielzahl an unterschiedlichen Stilformen mit ganz unterschiedlichen Fassadengestaltungen gibt.

Dementsprechend kommt somit der Sachverständige in seinem Gutachten im engeren Sinn zum Schluss, dass für das Gebäude B.-gasse 5 keine Erhaltungsnotwendigkeit im öffentlichen Interesse besteht, sondern das Gebäude durch seine Umgestaltungen und Restaurierungen sogar negativ in den Straßenraum und störend gegenüber den umliegenden historischen Bestandsgebäuden wirkt.

In der Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 vom 10. August 2015 kommt die Magistratsabteilung 19 hingegen zu dem Schluss, dass der Abbruch des Hauses B.-gasse 5 gemäß § 60 Abs 1 lit d der Wiener Bauordnung nicht zulässig sei, da an der Erhaltung des Gebäudes in Folge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild Interesse besteht und es seiner Ausführung, seinem Charakter und Stil nach den benachbarten Gebäuden in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile angeglichen sei. Genau das Gegenteil ist aber der Fall, wie der Sachverständige DI K. in seinem Gutachten dargelegt hat.

Die Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 erfüllt nicht die Anforderungen an ein Gutachten, die der VwGH in ständiger Judikatur zieht. Zwar erstellt die Magistratsabteilung 19 in ihrer Stellungnahme einen Befund und untermauert diesen scheinbar durch Lichtbilder und Pläne, jedoch lässt das Gutachten der Magistratsabteilung 19 in keinster Weise erkennen, welche Tatsachen konkret festgestellt wurden, noch die Art, wie diese Tatsachen ermittelt wurden.

So schreibt die Magistratsabteilung 19 zum Haus B.-gasse 5 in lediglich einem Satz, dass das Erdgeschoß zum Teil als Geschäftslokal umgebaut wurde. Dabei vergisst die Magistratsabteilung 19 jedoch zu erwähnen, dass das Haus mit Genehmigung der Magistratsabteilung 19 lange bevor die Beschwerdeführerin die Liegenschaft erworben hat, auf der linken Seite in der Substanz bereits ausgehöhlt wurde, was der Gutachter DI K. aber natürlich dokumentiert und feststellt. Ebenso wird in der Stellungnahme der MA 19 kein Wort darüber verloren, dass die Öffnungen des rechten Geschäftslokals in unterschiedlichen Größen ausgeführt und die Größen der Auslagen- und Eingangsöffnungen nicht ident mit den Fenstergrößen der restlichen Fassadenöffnungen sind, sodass die Sockelzone insgesamt als Fremdkörper gegenüber der restlichen Straßenfassade wirkt.

Es mutet schon sehr seltsam an, dass die MA 19 all dies in Ihrer Stellungnahme an die belangte Behörde nicht einmal erwähnt und das Haus gerade aus dieser Perspektive nicht einmal fotografiert wurde. Offenbar wird dies von der Magistratsabteilung 19 geflissentlich verschwiegen, um nicht zugeben zu müssen, dass die Fassade des Hauses B.-gasse 5 keinesfalls seiner Ausführung und/oder seinem Charakter und Stil nach den benachbarten Gebäuden in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile angeglichen ist und sie bereits vor langer Zeit einer Aushöhlung des Erdgeschosses die Zustimmung erteilt hat, womit die Fassade des Hauses B.-gasse 5 nun keinesfalls mehr dem Stil der Häuserzeile angeglichen ist.

Die MA 19 zählt in ihrer Stellungnahme zwar ebenfalls die Errichtungsdaten der Nachbargebäude auf, „vergisst“ dabei aber insbesondere das Haus ..., das aus den 70er oder 80er Jahren des 20. Jahrhunderts stammt und somit jedenfalls aus einer ganz anderen Zeit

als alle anderen benachbarten Häuser. Aber allein aus der Aufzählung der Errichtungszeiten der umliegenden Gebäude in der Stellungnahme der MA 19 ist ersichtlich, dass es gerade kein einheitliches Ensemble gibt (...: 1905; ...: 1837; ...: 1892; ...: 1820; ...: 1912; ...: 1867). Auch die Stile der Häuser sind vollkommen unterschiedlich. Das Haus B.-gasse 3 entspricht dem Historismus, der Stil des Hauses B.-gasse 7 wurde von der MA 19 gar nicht erwähnt, das Haus ... ist späthistorisch und mit Jugendstilbauten von Otto Wagner vergleichbar, das Haus ... ist josefinisch schlicht, das Haus ... ist posthistoristisch und der Stil des Hauses ... wurde wiederum von der MA 19 gar nicht genannt. Ebenso unerwähnt bleibt das Haus ..., das aus den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts stammt.

Schließlich hat die MA 19 im Gegensatz zu DI K. auch mit keinem Wort erwähnt, dass aus den Beispielen der Nachbarhäuser erkennbar ist, dass sich das Haus B.-gasse 5 gerade nicht in ein Ensemble (welches?) einfügt, sondern wie ein Fremdkörper wirkt. Alles was rundherum liegt, ist nicht nur viel höher als das Haus B.-gasse 5, sondern auch – wie oben dargestellt – aus ganz anderen Bauzeiten. Tatsächlich hätte die MA 19 wie Herr Di K. feststellen müssen, dass das Haus B.-gasse 5 gerade nicht typisch für die umstehenden Häuser ist und wie ein Fremdkörper wirkt!

Somit ist festzuhalten, dass angesichts der vollkommen unterschiedlichen Bauzeiten und der unterschiedlichen Höhe der Nachbarhäuser sowie der Aushöhlung des Hauses B.-gasse 5 das Gutachten im engeren Sinn der MA 19 im Sinne der Rechtsprechung des VwGH nicht als Gutachten anzusehen ist, weil in keinsten Weise dargetan wird, wie die Feststellung, dass sich das Gebäude angeblich in die typische Parzellenstruktur und charakteristisch in sein historisches Umfeld einfüge, begründet wird. Wenn immer nur stereotyp von „ensembletypischen Häusern“ gesprochen wird, ohne zu begründen, worin das typische des angeblichen Ensembles liegt, so ist darin kein Gutachten im engeren Sinn zu erblicken.

Schließlich hat die MA 19 in ihrer Stellungnahme auch überhaupt nicht berücksichtigt, dass die Intention der Flächenwidmung eine höhere Gebäudeklasse und somit ein höheres Gebäude, das sich dann auch viel besser in die Straßenfront einfügen würde, ist und dies unter Verwendung des aktuellen Bestandes überhaupt unmöglich ist. Die Bebauungsbestimmungen für die Liegenschaft B.-gasse 5 sehen eine ganz andere Bauklasse als vorhanden an. Diese Bauklasse ist unter Verwendung des aktuellen Bestandes gar nicht möglich.

Es entspricht also der Intention der Stadt Wien, das gegenständliche Gebäude auf der Liegenschaft B.-gasse 5 zu entfernen und durch ein gleich hohes Gebäude wie auf den Nachbarliegenschaften zu ersetzen. Aus den Bebauungsbestimmungen ist aber auch das öffentliche Interesse abzulesen und zu erschließen, dass gerade kein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Gebäudes vorliegt. Gerade das derzeit auf der Liegenschaft B.-gasse 5 befindliche Gebäude entspricht nämlich nicht dem gewünschten Stadtbild dieser Straße, denn andernfalls hätte wohl die Stadt Wien nicht andere Bebauungsbestimmungen für die Liegenschaft erlassen als es dem derzeitigen Bestand entspricht.

Festzuhalten ist somit, dass ein neues, der Flächenwidmung entsprechendes und der Höhe der Nachbargebäude angepasstes Haus viel besser in die Homogenität der Straße passen würde. Dies kann im Übrigen die MA 19 auch sicherstellen, weil ein solches Gebäude aufgrund der Schutzzone jedenfalls ihre Vidierung benötigen würde.

Der Stellungnahme der MA 19 mangelt es also im Gegensatz zum Gutachten von DI K. einerseits an der Gutachtensqualität und andererseits ist es aus den genannten Gründen auch inhaltlich falsch. Ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Hauses B.-gasse 5 kann schon deshalb nicht bestehen, weil der Bestand nicht den Bebauungsbestimmungen und somit nicht dem gewünschten Stadtbild entspricht. Weiters wäre natürlich ein neues, modernes Gebäude, das unter anderem energieeffizient und somit klimaschonend ist, weit mehr Wohnraum bietet als der Bestand und natürlich der Bauordnung entspricht, in weit größerem öffentlichem Interesse. Dass das Haus B.-gasse 5 auch nicht seiner Ausführung, seinem Charakter oder seinem Stil nach den benachbarten Bauwerken in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile angeglichen ist, wurde ebenfalls im Gutachten von DI K. ausführlich dokumentiert.

Keinesfalls außer Acht gelassen werden darf aber das wohl derzeit (abgesehen von Corona) wichtigste öffentliche Thema, das auch hier Berücksichtigung finden muss. Der Klimaschutz ist nämlich evidentenmaßen im öffentlichen Interesse, denn es hilft uns allen nichts, wenn Städte wie Wien in einigen Jahren oder wenigen Jahrzehnten aufgrund immer längerer Hitzewellen de facto unbewohnbar werden. Es ist ganz eindeutig, dass ein neues den aktuellen Bauvorschriften und Önormen entsprechendes Gebäude, das noch dazu in der Beheizung auf fossile Energieträger verzichtet, sondern beispielsweise mit Fernwärme beheizt wird, einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz bedeutet und somit ganz vordringlich im öffentlichen Interesse steht.

Die Beschwerdeführerin hat mit dem vorliegenden Gutachten von DI K. somit dargelegt, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein

öffentliches Interesse besteht und schon deshalb die Abbruchbewilligung zu erteilen ist.

2) Zum Gutachten bezüglich der wirtschaftlichen Abbruchreife:

Das Gutachten von Herrn Univ.-Prof. DI E. ermittelt zunächst einen Ertragswert für das Gebäude ohne Berücksichtigung der Sanierungskosten und kommt auf einen Ertragswert vor Sanierungskosten in Höhe von ... EUR. Diesen Ertragswert vor Sanierungskosten stellt er sodann dem Ertragswert mit Berücksichtigung der Sanierungskosten gegenüber und kommt auf einen Wert von ... EUR. Dies bedeutet, dass nach Sanierung des Gebäudes ein negativer Ertragswert besteht und somit die wirtschaftliche Abbruchreife gegeben ist.

Die im Gutachten verwendete Flächen- und Raumkennzahlenermittlung vor und nach der Sanierung ergibt sich aus Anlage A2 zum Gutachten. Die erzielbare Miete für Wohnungen wurde laut Anlage A3 aus dem Online Rechner für Richtwertmieten der Stadt Wien errechnet. Die Kosten für die Sanierung sind in Anlage A4 näher ausgeführt. Anlagen A6 und A7 stellen ausführliche Ingenieurbefunde zur Bestandserhebung des Gebäudes dar und in Anlage A8 werden die notwendigen Sanierungsarbeiten am Gebäude dargestellt. In den Anlagen B1 werden die Einreichpläne für die Sanierungsarbeiten beigelegt, während in Anlage B2 die Bestandspläne enthalten sind. Anlage B3 gibt den Hausakt bei der MA37 auszugsweise wieder.

Da vom Sachverständigen nach Sanierung des Gebäudes ein negativer Ertragswert des Gebäudes in Höhe von ... EUR errechnet wurde, liegt die wirtschaftliche Abbruchreife im Sinne von § 60 Abs 1 lit d der Wiener Bauordnung vor und ist auch aus diesem Grund der beantragte Abbruch des Gebäudes zu bewilligen.“

7.4. Zur Urkundenvorlage der Abbruchwerberin vom Oktober 2020 wurde der belangten Behörde Parteiengehör gewährt. Unter einem erging die Aufforderung zu den Gutachten Stellung zu nehmen und bekanntzugeben, ob und bejahendenfalls inwieweit konkret diesen Gutachten entgegengetreten wird.

7.4.1. Seitens der belangten Behörde erging dazu mit Schreiben vom 04.12.2020 folgende Stellungnahme:

„Zu ihrem Schreiben vom 09.11.2020 eingelangt am 20.11.2020 nimmt die MA 37 fristgerecht wie folgt Stellung:

Seitens der MA37 wurde mit den zuständigen Fachabteilungen MA 19 und MA 25 Kontakt aufgenommen. Dies hat ergeben, dass die eingeräumte Frist von 3 Wochen zur Stellungnahme bzw. zur intensiven fachlichen Auseinandersetzung mit den eingebrachten Gutachten bei weitem nicht ausreicht.

Die erste Durchsicht des Gutachtens betreffend der wirtschaftlichen Abbruchreife macht jedoch bereits einige Maßnahmen offensichtlich welche weit über die Sanierung des Gebäudes hinausgehen.

So wird im Leitfaden der MA 25 hinsichtlich der Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife betreffend der Kostenkriterien angeführt, dass für die Berechnung der Sanierungskosten der letztgültige baubehördliche Konsens (rechtmäßiger Bestand) heranzuziehen ist.

In der Beilage *Anlage A4\_Kostenermittlung Sanierungsprojekt.pdf* werden entgegen diesen Kostenkriterien „Sanierungskosten“ ermittelt, welche weit über die Herstellung dieses konsensgemäßen Bestandes hinausgehen.

So sind in dieser Aufstellung etwa Kosten für die komplette Neuherstellung der Stiegenhäuser sowie die nachträgliche Ausrüstung dieser Stiegenhäuser mit insgesamt 5 Aufzügen angeführt. Auch wird eine nachträgliche Anbringung eines Vollwärmeschutzes an den Seitentrakten berücksichtigt.

Die Vergrößerung konsensgemäßer Fensteröffnungen sind ebenso wie die nachträgliche Ausrüstung sämtlicher Wohnungen mit Kellerabteilen, keine Sanierungsmaßnahmen welche der Herstellung des letztgültigen baubehördlichen Konsens dienen.

Alleine diese oben angeführten Maßnahmen ergeben (bei Heranziehung der vorerst ungeprüften im Gutachten angenommen Kosten), Gesamtkosten (inkl. der im Gutachten angeführten Zuschläge für die Baustelleneinrichtung, Kleinpositionen, Planung inkl. ÖBA) von ca. ... Euro.

Aus dem (vorerst ungeprüften) Ertragswertgutachten ergibt sich ein Deckungsfehlbetrag von ca. ... Euro. Auch ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Mietzinsreserven bzw. nicht rückzahlbarer öffentlicher Mittel wird offensichtlich, dass die wirtschaftliche Abbruchreife für das gegenständliche Objekt nicht gegeben ist.

Betreffend dem eingebrachten Stadtbildgutachten verweise ich auf das bereits durch die MA 19 im Zuge des Verfahrens bei der MA37 erstellte Gutachten vom 20.08.2015. In diesem kommt die Amtssachverständige zum Schluss, dass an der Erhaltung des Gebäudes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild Interesse besteht und es seiner Ausführung, seinem Charakter und Stil nach den benachbarten Gebäuden in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile abgeglichen ist.

Die belangte Behörde stellt daher den Antrag die Abbruchbewilligung zu versagen und den angefochtenen Bescheid vom 3. Juli 2016, z. Zl. MA37/2-2014-1 zu bestätigen.“

7.4.2. Auf Nachfrage erging seitens der belangten Behörde der Hinweis, dass nicht um Fristerstreckung ersucht wurde bzw. werde.

7.5. Zur Erörterung der Stadtbildgutachten wurde in der Beschwerdesache am 20.01.2021 für den 10.03.2021 eine öffentliche mündliche Verhandlung anberaumt und einerseits die im verwaltungsbehördlichen Verfahren beigezogene Amtssachverständige, Frau DI<sup>in</sup> L., und andererseits der Privatsachverständige, Herr DI K., beide als Auskunftspersonen, geladen. DI<sup>in</sup> L. wurde das von DI K. erstattete Privatgutachten unter einem übermittelt und ihr der Gegenstand ihrer Einvernahme als Auskunftsperson zur Kenntnis gebracht. Namentlich, ob sie unter Berücksichtigung des vorgelegten Privatgutachtens, der von allen öffentlich zugänglichen Orten bestehenden Sichtperspektiven auf das abbruchgegenständliche Bauwerk und der zwischenzeitlich eingetretenen Änderung der gesetzlichen Voraussetzungen (§ 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien, LGBl. für Wien Nr. 37/2018) ihr Gutachten aufrechterhalte. DI K. wurde zum Gegenstand seiner Einvernahme als Auskunftsperson dahingehend informiert, ob er unter Berücksichtigung der von allen öffentlich zugänglichen Orten bestehenden Sichtperspektive (über den im Gutachten begrenzten Untersuchungsbereich von 100 m Radius hinaus) auf das abbruchgegenständliche Bauwerk sein Gutachten aufrechterhalte. Zudem wurde auf die Darlegungsbedürftigkeit der Widersprüchlichkeit (einerseits wird implizit angesprochen, es läge kein schützenswertes Stadtbild vor und andererseits wird ein solches implizit dadurch angesprochen, als im Gutachten die störende Wirkung des verfahrensgegenständlichen Bauwerks auf die „umliegenden historischen Bestandsgebäude“ angesprochen ist) hingewiesen.

7.5.1. Mit der am 08.03.2021 eingelangten E-Mail-Eingabe übermittelte Frau DI<sup>in</sup> L. „vorab das ergänzte Gutachten zur Verhandlung am 10.03.2021“. <sup>4</sup> Dieses wurde der Beschwerdeführerin und der belangten Behörde zur Kenntnis gebracht.

---

<sup>4</sup> Siehe dazu ergänzendes Gutachten DI<sup>in</sup> L. datiert mit 05.03.2021, GZ MA19..., welches diesem Erkenntnis als Beilage ./4 angeschlossen ist und einen Bestandteil dieses Erkenntnisses bildet.

7.5.2. Die Beschwerdeführerin ersuchte am 08.03.2021 um Vertagung der Verhandlung um das Gutachten von DI<sup>in</sup> L. studieren und durcharbeiten zu können und stellte die Vorlage eines Ergänzungsgutachtens von DI K. in Aussicht. Mit Eingabe vom 16.03.2021 wurde ein Ergänzungsgutachten von DI K. vorgelegt.<sup>5</sup> Dieses wurde der belangten Behörde zur Kenntnis gebracht.

8. In der Beschwerdesache wurde die öffentliche mündliche Verhandlung am 28.04.2021 zur Gutachtenserörterung und Beiziehung der genannten Auskunftspersonen fortgesetzt. DI<sup>in</sup> L. erklärte auf Nachfrage, sie sei von der belangten Behörde (Magistratsabteilung 37) zur Erstattung und Vorlage des ergänzenden Gutachtens vom März 2021 beauftragt worden. Zu den Erwägungen befragt, warum im Gutachten vom März 2021 gegenüber jenen vom Februar und August 2015 das Gutachten im engeren Sinn sowie die daraus gezogenen Schlussfolgerungen im doch beträchtlichen Umfang abweichen, erklärte DI<sup>in</sup> L.: *„Das erfolgte deshalb aufgrund der Situation, namentlich um die Nachdrücklichkeit der Wichtigkeit des Hauses auszudrücken. Einerseits aufgrund der Raumstruktur als Durchhaus und andererseits auch für die Darstellung der historischen Entwicklung. Jedes Haus, das erhalten werden kann, ist ein wichtiges und hat eine eigene Geschichte. Es gibt auch nur wenige vergleichbare Durchhäuser – das wichtigste ist der M.“*

Aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen mündlichen Verhandlung, der Aktenlage, des Gutachtens der im verwaltungsbehördlichen Verfahren beigezogenen Amtssachverständigen vom Februar und August 2015 sowie März 2021, der vorgelegten Privatgutachten sowie der von den Parteien vorgelegten Schriftsätze und Stellungnahmen steht folgender Sachverhalt als erwiesen fest:

8.1. Die Liegenschaft EZ 1, KG C., mit der Liegenschaftsadresse Wien, B.-gasse 5, steht im grundbücherlichen Alleineigentum der beschwerdeführenden Abbruchswerberin.

Das darauf errichtete verfahrensgegenständliche Gebäude ist in geschlossener Bauweise errichtet. Das genaue Errichtungsdatum ist nicht exakt festmachbar (einschlägige Baupläne odgl. sind nicht vorhanden): Im Gutachten von DI<sup>in</sup> L. wird das erste Viertel des 19. Jahrhunderts genannt — DI K. meinte unter Bezugnahme

---

<sup>5</sup> Siehe dazu Stadtbildsachverständigen-Privatgutachten des Architekten DI K. — Ziviltechniker und gerichtlich beeideter Sachverständiger für die Fachgebiete Denkmalschutz, Stadtbild, Ortsbild (Denkmalschutz, Ortsbildpflege, Altstadtsanierung sowie Revitalisierung und Renovierung alter Bausubstanz) sowie Bauwesen (Hochbau, Architektur) vom 08.03.2021, GZ:202007 – SV stadtbildgutachten B.-gasse 5, welches diesem Erkenntnis als Beilage ./5 angeschlossen ist und einen Bestandteil dieses Erkenntnisses bildet.



auf die Literatur das dritte Viertel des 19. Jahrhunderts sei für die Errichtung maßgeblich, räumte aber abstellend auf historische Stadtpläne aus den Jahren 1824 und 1829 ein, dass auch zu einem früheren Zeitpunkt als im dritten Viertel eine Bebauung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft stattgefunden hat, jedoch nicht gesagt werden könne, ob es sich dabei um das Bestandsgebäude gehandelt hat.

Das Bestandsgebäude besteht aus einem Straßentrakt und zwei Hoftrakten, die im rechten Winkel zum Straßentrakt angeordnet sind und zwischen denen ein Hof liegt; ein Durchgang bei den beiden hinteren Hoftrakten bzw. im hinteren Grundstücksbereich besteht nicht; das Bestandsgebäude ist folglich kein „Durchhaus“. Die Fassaden an der Hofseite sind ohne besondere Gestaltung, einfach verputzt und durch ein Kranzgesims abgeschlossen. Der Hoffassade des Straßentraktes ist im ersten und zweiten Stock ein Holzlaubengang vorgelagert. Die beiden Hoftrakte sind vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar und entfalten keine Wirkung auf das örtliche Stadtbild.

Der Straßentrakt besteht aus einem Erdgeschoß und zwei Obergeschoßen und hat eine mittlere Einfahrt mit einem zweiflügeligen Einfahrtstor. Das Erdgeschoß wurde zum Teil als Geschäftslokal umgebaut. Die schlichte Straßenfassade wird durch ein Kordongesims (auch Stockwerkgesims) im Erdgeschoß in eine Sockelzone und in zwei Obergeschoße untergegliedert. Die unterschiedliche Gestaltung der Fenster ergibt sich durch die unterschiedlichen Raumhöhen, daher sind die Fenster im ersten Obergeschoß mit Sohlbankgesimsen, vorspringenden Fensterumrahmungen, Fensterverdachungen und Fensterspiegelflächen versehen. Im zweiten Obergeschoß sind die Fenster nicht so groß ausgeführt und die architektonischen Glieder sehr einfach errichtet. Sie bestehen aus nur wenig vorspringenden Fensterumrahmungen und einfach gegliederten Sohlbänken, Fensterverdachungen sind nicht vorhanden. Auch das Hauptgesims als oberer Abschluss der Fassade mit Saumrinnen darüber ist einfach ausgeführt und weist keine Friese oder Konsolen auf. Das Typische an der Fassade ist, dass die siebenachsig vertikal durch Fensterachsen gegliederte Fassade mit der mittig angeordneten Einfahrt symmetrisch orientiert ist. Außer dem Kordon- und Hauptgesims und einer Putznut unter den Fenstern im ersten Obergeschoß ist keine zusätzliche horizontale Gliederung vorhanden.

Die für den Errichtungsraum des Gebäudes typischen Holz-Geschäftsportale sind nicht mehr vorhanden. Durch die starken Eingriffe an der Gebäudeecke zum zurückspringenden Gebäude B.-gasse 3 und links zum Gebäude B.-gasse 7 wurden die Proportionen der Geschäftseingänge und Auslagen mit den Jahren stark

verändert. Die bestehenden Portale bestehen aus beschichteten Stahl-Glasprofilen, am linken Geschäftsportal wurde zusätzlich zwischen unterer Portalebene und Oberlichten eine Blechblende horizontal errichtet. Diese zusätzliche horizontale Teilung ergibt eine Beeinträchtigung in den Proportionen der Fassade und findet sich im Umgebungsbereich nicht nochmals. Die Öffnungen des rechten Geschäfts — ein Eingang und zwei Fenster bzw. Portale — sind zwar in den Fensterachsen der Obergeschoße angeordnet, jedoch in unterschiedlichen Größen ausgeführt. Die Größen der Auslagen- und Eingangsöffnungen sind nicht ident mit Fenstergrößen der restlichen Fassadenöffnungen, weshalb die Sockelzone als Fremdkörper gegenüber der restlichen Straßenfassade wirkt.

Das Bestandsgebäude B.-gasse 5 wurde um mindestens ein Geschöß niedriger errichtet als die folgenden Gebäude bzw. die Bestandsgebäude im Umgebungsbereich. Ausgehend von der Gehsteigoberkante weist das Bestandsgebäude B.-gasse 5 eine gemessene Hauptgesimshöhe von 10,50 m bzw. 10,75 m, das daran linkerhand folgende Bestandsgebäude B.-gasse 3 eine Hauptgesimshöhe von 22,15 m und das an das Bestandsgebäude B.-gasse 5 rechterhand folgende Bestandsgebäude B.-gasse 7 eine Hauptgesimshöhe von 16,60 m auf. Das verfahrensgegenständliche Bestandsgebäude B.-gasse 5 fällt dadurch markant auf und weicht vom geschlossenen Straßenzug der B.-gasse ab.

Auch ist die zur zurückspringend errichteten Front B.-gasse 3 linke Feuermauer des Bestandsgebäudes B.-gasse 5 sichtbar und wirkt dadurch im Stadtbild. Zudem wirkt die nicht gegliederte bzw. nicht gestaltete (linke) Giebelfassade des Bestandsgebäudes B.-gasse 5 mit der großen Öffnung in der Sockelzone als Fremdkörper im Straßenraum.

8.2. Der Umgebungsbereich und das konkrete örtliche Stadtbild zum Bestandsgebäude erschließt sich angesichts des gebogenen Straßenzuges der B.-gasse ... (siehe dazu auch unten Punkt I.8.6.).

8.3.1. An der Straßenseite des verfahrensgegenständlichen Bestandsgebäudes sind im Umgebungsbereich *linkerhand* die Gebäude ... und *rechterhand* die Gebäude ... errichtet.

8.3.1.1. Die beiden *linkerhand* zum verfahrensgegenständlichen Bestandsgebäude errichteten Gebäude wurden in unterschiedlichen Zeitepochen errichtet und wurden — gegenüber dem verfahrensgegenständlichen Bestandsgebäude — zurückversetzt angeordnet.

8.3.1.2. Das unmittelbar an das verfahrensgegenständliche Bestandsgebäude folgende Gebäude B.-gasse 3 wurde im Jahr 1905 errichtet, dessen Fassadengestaltung und architektonischen Merkmale der Spätgründerzeit entsprechen. In der Literatur werden die Architekten ... als Planer und als Errichter ... angeführt.

Die Fassadengliederung des fünfgeschoßigen und fünfachsiges Gebäudes dominiert mit den stark rhythmisierenden Fensterachsen und den beiden Erkern, welche vom ersten bis in den dritten Stock reichen und in der zweiten und vierten (Fenster-)Achse angeordnet sind, woran im vierten Stock Balkone mit ausgeprägten Balustraden anschließen. Eine vertikale Gliederung durch Sohlbankfelder, übereinanderliegenden Fenstern, ergeben eine kolossale Ordnung: Die Lisenen und Ornamente gehen in die klassische Ordnung über. Die Akzentuierung von Mittel- oder Seitenachsen, sowie die Ausbildung zweier Hauptgeschoße, die durch ein Gesims vom darüberliegenden Attikageschoß getrennt sind, sind die typischen, klassischen Merkmale dieser Zeit, die bei diesem Gebäude zur Anwendung gekommen sind. Bemerkenswert ist die Gestaltung der ebenen Fassadenflächen, mit ihrem keramischen Belag, die durch die Fugenbilder kleinteilig wirken.

Markant und stark erkennbar ist der Gegensatz zum verfahrensgegenständlichen Bestandsgebäude B.-gasse 5. So wie bereits beim Gebäude B.-gasse 5 erkennbar, ist auch beim Gebäude B.-gasse 3 auffallend, dass die Sockelzone verändert und sämtliche Portale und der Eingang von B.-gasse 3 in Alu-Glaskonstruktionen ausgetauscht wurden.

8.3.1.3. Das nach dem Gebäude B.-gasse 3 an das verfahrensgegenständliche Bestandsgebäude linkerhand folgende Gebäude ... bildet einen starken Kontrast und wurde vermutlich in den 1970er oder 1980er Jahren errichtet. Es weist sechs Geschoße mit elf (Haupt-) Fensterachsen auf. Dieses mit unterschiedlich auskragenden Erkern und der nicht gestalteten Lochfassade wirkt mit seiner architektonischen Qualität als Zeitzeuge für das Errichtungsjahr. Die Fenster in unterschiedlichen Größen und Fensterteilungen, mit sehr geringer Fensterlaibung, wirken mit der dunklen Farbgestaltung weiters als Fremdkörper im Straßenraum. Verstärkt wird dies noch durch die verschmutzte glatte Putzfassade und den in den Jahren entstandenen Fassadenmängel. Zusätzlich wird durch die Farbgebung der Sockelzone noch deutlicher, dass das Gebäude nicht Bezug auf die Umgebung nimmt. Verstärkt wird dies noch durch ein Terrassengeschoß und die aufgesetzten massiv wirkenden Lukarnen (nicht zurückgesetzte Dachaufbauten). Das Steildach

mit ca. 45 Grad Dachneigung ist daher fast nur an der einen Giebelfront zum Gebäude B.-gasse 15 erkennbar.

8.3.1.4. Das dreigeschoßige Gebäude ... wurde 1832 von ... errichtet. Es weist fünf Fensterachsen in der Fassade und vier Fensterachsen (Gauben) im Dach auf. Auf Grund seiner Fassadengestaltung und Schlichtheit deutet es auf ein ursprüngliches Gebäude aus der Biedermeierepoche hin. Bei einer Erneuerung der Fenster wurden nicht die historischen Profile verwendet und die Fenster wirken in ihrem Erscheinungsbild massiv und sind farblich nicht im Originalbraunton ausgeführt. Zusätzlich wurden die Fenster in den Dachgauben mit einer anderen Oberfläche farblich bearbeitet und die grünbeschichteten Verblechungen der Gauben mit ihrem Rundbogendach entspricht nicht der Zeit des Biedermeiers. Die Strangfalzziegeldeckung sowie die Portale mit Isolierverglasungen in der Sockelzone wirken auf das Stadtbild. Wie beim Nachbargebäude ... wurde der Sockel mit einer grauen Beschichtung überstrichen und Feuchteschäden sind sichtbar. Einheitlich ist die Farbgestaltung der Putzfassade mit dem Hauptgesims (Kranzgesims).

8.3.1.5. Der viergeschoßige und mit fünf Fensterachsen in der Fassade (vier Fensterachsen (Gauben) im Dach) um 1830 errichtete „M.“ befindet sich auf .... Der öffentliche Durchgang („Durchhaus“) wurde ein paar Jahre später im Biedermeierkomplex geschaffen. Anfang der 80er Jahre des 20. Jahrhunderts wurde der Gebäudekomplex restauriert.

Die Straßenfassade des M. weist im Gegensatz zu ... eine wesentlich reichhaltigere Fassadengestaltung auf. Die Sockelzone ist durch eine Putzbänderung gegliedert, ein Kordongesims trennt die Sockelzone von der sich darüber befindlichen Fassade. Betont wird zusätzlich das Hauptgeschoß mit Pilastern, Brüstungsspiegeln mit Ornamenten, Sohlbankfeldern mit Dekorationselementen und seitlicher Putzquaderung. Die beiden obersten Geschoße sind schlicht gehalten. Die Dachgauben mit den Verblechungen und Giebelfronten und das (Hotel-)Werbeschild an der linken Fassadenfront im ersten Obergeschoß wirken im Stadtbild. In der Sockelzone befinden sich eine Isolierverglasung mit breiten Profilen der Fenster und Türen, wobei der grau überstrichene Sockel Putz- und Natursteinabplatzungen aufweist.

8.3.1.6. Das Gebäude ... wurde 1823 in der Biedermeierepoche errichtet und 1840 aufgestockt. Es weist drei Geschoße und sechs Fensterachsen auf. Die Fassadengestaltung ist schlicht, im Erdgeschoß genutet, das korbbogenartige Eingangsportal sitzt asymmetrisch (unter der dritten rechten Fensterachse), im

zweiten Geschoß weist sie von Konsolen getragene Fensterbänke und gerade Überdachungen auf und im dritten Geschoß profilieren Fensterumrahmungen in Putz. Um 2015 wurde das Gebäude generalsaniert und das Dachgeschoß in seinem bestehenden Umriss ausgebaut, Dachflächenfenster straßenseitig errichtet und die komplette Dachdeckung erneuert. Die schlichte Fassadengestaltung des Biedermeiers und die Dreigeschoßigkeit des Gebäudes ... unterbrechen die Traufenkanten der beiden angrenzenden Gebäude .... Zusätzlich verstärken die beiden seitlichen Giebelfronten der Nachbargebäude eine Unterbrechung des Straßenzuges.

8.3.1.7. Das Bestandsgebäude ... ist viergeschoßig und weist drei Fassadenfronten (mit 13-Fensterachsen) auf, welche dem Straßenverlauf angeglichen sind. Die gegliederte Straßenfassade wirkt stark gegenüber dem Nachbargebäude .... Das Gebäude wurde 1858 erbaut und wird in der Literatur als Gebäude „...“ beschrieben. Die dekorativen Fassadenelemente der Frühgründerzeit mit den Spannquadern und dem Kordongesims über der Sockelzone, den Sohlbankfeldern und den Fensterverdachungen, lässt die unterschiedlichen Raumhöhen in der Fassade erkennen. Pilaster, Brüstungsspiegel und Hauptgesims (Kranzgesims) bilden eine typische Fassade für diese Zeit. Die beiden seitlichen Fassadenfronten wurden zusätzlich mit den reich dekorativen Konsolen und Architrav-Fries unterhalb des Hauptgesimses ausgestattet und betonen die Fassadenfronten zu den beiden folgenden Nachbargebäuden. Die in der Literatur beschriebenen N. am Haupttor, sind noch vorhanden, jedoch in einem schlechten Gesamtzustand. Beidseits des Einfahrtstores sind eine Vielzahl an unterschiedlichen Werbe- und Firmenschilder auf der Putzfassade aufgesetzt. Die Fenster in der Sockelzone sind nicht mehr Original und sind zum Teil Stahl-Verbundfenster. Auch die Kastenfenster in den Obergeschoßen sind in einem unterschiedlichen Zustand erkennbar (teilweise saniert und unsaniert).

8.3.2.1. Das *rechterhand* unmittelbar an das verfahrensgegenständliche Bestandsgebäude folgende Gebäude ... wurde 1837 ... als Zinshaus mit einer klassizistischen Fassadengestaltung erbaut.

Das viergeschoßige langgestreckte Gebäude (neunzehn Fensterachsen) wird durch eine lisengegliederte Einfahrt in der Mittelzone betont. Die Fenster im ersten und zweiten Stock sind mit Fensterverdachungen und einfach gegliederten Fensterumrahmungen ausgestattet. Die Fenster im obersten Geschoß sind nur mit Fensterumrahmungen gestaltet. Das ca. 60 cm auskragende Hauptgesims begrenzt die Fassade zum Dach und ist nur einfach ohne Konsolen und architektonische Zierglieder, ausgebildet. Die Sockelzone wird durch ein

Kordongesims von der oben aufgesetzten Fassade getrennt und besteht nur aus einer glatten Putzfassade, an der lediglich färbig angedeutete Fensterumrahmungen ersichtlich sind. An der rechten Fassadenfront in der Sockelzone wurden einige historische Kastenfenster durch sprossenlose fixverglaste Fenster ersetzt und rot beschichtet. An der linken Fassadenfront in der Sockelzone verweist ein Steckschild über dem Eingang mit ... Zeichen und zwei seitlich angebrachten Werbeleuchtkästen auf ein ... Restaurant. Die Sockelzone ist deutlich erhöht gegenüber der Sockelzone des Gebäudes B.-gasse 5. Eine Farbgebung ist nur in der Sockelzone vorhanden, die oberen Geschoße bestehen nur aus einem nicht beschichteten Oberputz.

8.3.2.2. Das nach dem Gebäude ... an das verfahrensgegenständliche Bestandsgebäude rechterhand folgende Gebäude ... unterscheidet sich nur gering vom Gebäude .... Das viergeschoßige Gebäude mit vierzehn Fensterachsen wird auch durch ein Kordongesims zwischen Erdgeschoß und ersten Obergeschoß gegliedert. Die Fenster der drei Obergeschoße sind auch mit Fensterüberdachungen und das Hauptgesims ist mit Konsolen, Zahnschnittbänder und Drempelspiegel ausgestattet. Die Fensterumrahmungen wurden entgegen den historischen Fassadenelementen vertieft ausgebildet und dunkler als die Fassadennullebene farblich beschichtet. Wie auch bei den anderen Gebäuden, wurde bei diesem Haus die Erdgeschoßebene (Sockelebene) stark verändert, Fensteröffnungen und Portale durch großflächige Fensteröffnungen sprossenlos ausgeführt. Rechts neben der Einfahrt wurden Maueröffnungen abgemauert und Putzunebenheiten zeugen von Veränderungen in der Erdgeschoßzone. Zusätzlich sind eine Vielfalt an Werbeschildern, Leuchtkästen und Leuchtbuchstaben an der Fassade angebracht, die stark in das Stadtbild wirken.

8.3.2.3. Das Eckgebäude ... wurde 1903 errichtet und ist im Kriegsschadenplan ausgewiesen, was darauf schließen lässt, dass das Gebäude seine derzeitige Form und Gestaltung nach 1945 erhalten hat. Bezogen auf das Gebäude ... weist das Gebäude ... einen deutlichen Rücksprung auf. Es weist fünf Geschoße und hin zur B.-gasse sechs Fensterachsen auf; die Ecke ist durch einen vorspringenden Rundbogenerker betont. Die Fassade wird mit Gesimsen in eine Sockelzone und in drei Fassadenzonen unterteilt, wobei das zweite und dritte Geschoß durch den Eckerker zusätzlich betont wird. In das Stadtbild wirkt die Plakatwand an der Feuermauer des Gebäudes ..., das nicht mehr vorhandene Kordongesims zwischen Erdgeschoß und erstem Obergeschoß in der B.-gasse, die Werbe- und Firmenschilder sowie die Markise mit Werbeschrift über den Portalen des ... Restaurants. Die am Gehsteig vorhandene Gastgartenabtrennung zum öffentlichen Gehsteig mit Blumentöpfen, dem Holzbodenbelag über dem Gehsteig und den

Holzabschränkungen passen nicht in das Stadtbild. Bezogen auf die rechteckigen Fenster der restlichen Fassadenfronten wirkt die Sockelzone mit den braunen Rundbogenfenstern mit den breiten Profilen des Restaurants ebenso in das Stadtbild. Teilweise sind renovierte Fenster in Kunststoff erkennbar, die restlichen Holzfenster sind in einem schlechten Gesamtzustand. Bis auf das Hauptgesims (Kranzgesims) mit den auskragenden Konsolen sind keine architektonischen Formen am Gebäude vorhanden.

8.4. An der dem verfahrensgegenständlichen Bestandsgebäude gegenüberliegenden Straßenseite sind im Umgebungsbereich die Gebäude ... gelegen, wobei das Gebäude ... direkt den verfahrensgegenständlichen Bestandgebäude B.-gasse 5 gegenüberliegt.

8.4.1. Das Bestandsgebäude ... wurde 1895 errichtet und weist fünf Geschoße mit acht Fensterachsen sowie einem über das dritte und vierte Obergeschoß reichenden Erker in der Mittelzone auf. Rundbogenfenster sind im Erker und im fünften Geschoß (viertes Obergeschoß) vorhanden. Kordongesims über der Sockelzone über dem ersten sowie dritten Obergeschoß teilen die Fassade in vier Fassadenfelder. Außer Sohlbankgesims und einfachen Putzumrahmungen um die Fenster sind keine weiteren Architekturformen erkennbar. Dies deutet auf eine sehr schlichte Architektur hin, die nicht typisch für dieses Errichtungsjahr ist. Es lässt vermuten, dass durch eine spätere Sanierung des Gebäudes starke Veränderungen an der Fassade vorgenommen wurden. Auch die Sockelzone mit siebenteiliger Lochfassade, tief zurückgesetzten Glasportalen und einer Eingangstüre mit Fixverglasung und beschichteter Stahltüre, einem weiteren Eingang in Edelstahl und an der rechten Fassade mit Edelstahllamellen, zeigt einen Eingriff in dieser Zone. Verstärkt wird diese Wirkung, dass durch den Fenstertausch im Erker die Rundbögen in den Laibungen sichtbar sind, jedoch die dahinterliegenden Erkerfenster rechteckig verbaut wurden.

8.4.2. Das Gebäude ... wurde 1901 errichtet und weist Elemente des Späthistorismus/Spätgründerzeit bzw. des Jugendstils auf. Es umfasst fünf Geschoße, vier Fensterachsen und zudem in der Mitte einen ab dem ersten Obergeschoß aufgehenden Mittelerker mit vierteiligen Fenstern auf. Im obersten Geschoß sind Bogenfenster angeordnet und das weit ausladende Hauptgesims (Kranzgesims) tritt nach vorne und ist mit den reich verzierten Drempelspiegeln versehen. Die Auskragung wird durch Konsolen getragen. Die Fenster im obersten Geschoß sind zusätzlich mit Schlusssteinen ausgestattet.

Die Sockelzone wurde massiv umgebaut; darin finden sich großflächige Stahl-Glasportale in unterschiedlichen Teilungen und ein stark zurückgesetzter Eingang bzw. eine Hofeinfahrt. An der rechten Gebäudekante ist ein großes Werbeschild vor der Putzebene angebracht, das den Gesamteindruck der Sockelzone weiters beeinträchtigt. Die Fenster mit den zarten Profilen fallen positiv im Gesamterscheinungsbild der Hauptfassade auf.

8.4.3. Das über weite Teile gegenüber ... situierte Gebäude ... wurde im Jahr 1892 errichtet. Das Gebäude weist fünf Geschoße und acht Fensterachsen auf.

In der Sockelzone wurde (statt der klassischen Quaderputzfassade) eine horizontal genutete Putzfassade errichtet. Auch dieses Gebäude ist, wie andere des Umgebungsbereichs, in der Sockelzone durch Stahl-Glasportale verändert worden. An der linken Seite des Eingangs sind die Portale mit oben aufgesetzten Portalspiegeln glatt ausgeführt und wirken in der Sockelzone. Lediglich im Eingangsbereich ist Dekor angebracht.

Das Kordongesims über den Fenstern des ersten Obergeschoßes wird verstärkt durch die darüber liegenden Fenster mit den durchlaufenden Sohlbankgesims und den erhabenen Sohlbankputzfeldern. Die Putzfassade zwischen zweitem und viertem Obergeschoß ist mit geraden Fensterverdachungen im zweiten Obergeschoß, Sohlbankgesimsen, geometrischen gewandelten Vegetabilformen, Rankenornamenten und Blumengirlanden verziert. Diese Ornamente deuten wieder auf eine Errichtungszeit der Spätgründerzeit von 1890 bis 1918 hin. Die Fassade wird mit einem ausladenden Hauptgesims (Kranzgesims), bestehend aus Konsolen und Eierstabband, abgeschlossen. Zusätzlich ist noch anzuführen, dass im ersten Obergeschoß an den äußeren Achsen jeweils ein ca. 1,25 cm ausladender Balkon angeordnet ist.

8.4.4. Das im Wesentlichen ... gegenüberliegende Gebäude ... wird von der Stadt Wien im Kriegsschadenplan um 1946 ausgewiesen, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass es nach 1946 errichtet wurde. Es ist ein siebengeschoßiges Gebäude mit einem zusätzlichen ausgebauten Dachgeschoß und weist fünf Fensterachsen auf.

Die Sockelzone ist von der restlichen Fassadenfläche lediglich durch ein Kordongesims getrennt. Zusätzlich wurde eine Plattenauskrugung zwischen fünften und sechsten Obergeschoß errichtet. Die Auskrugung von ca. 60 bis 70 cm hat keinen Bezug zu den Nachbargebäuden. Den Abschluss im Traufbereich bildet ein Dachvorsprung mit glatter Untersicht, darüber befindet sich das Steildach mit



der Saumrinne. Die Lochfassade wird durch die einheitlichen dreiteiligen Fenster noch verstärkt, lediglich die mittlere Fensterachse ist im zweiten bis fünften Obergeschoß mit größeren Fenstern und Sprossengittern ausgestattet.

Die Erdgeschoßzone (Sockelzone) untergliedert sich in fünf Öffnungen, der Mitteleingang wird mit zusätzlichen seitlichen fixverglasten Portalen betont. Rechts am Fassadenende ist eine Einfahrt mit Gittertor und die restlichen drei Öffnungen sind größtenteils mit fixverglasten Portalen errichtet. Zusätzlich unterteilen zwei Lisenen, in denen die Regenabfallrohre integriert sind, die Erdgeschoßzone. Vier ... Wandtafeln betonen die Lisenen zusätzlich, jedoch fehlen die beiden seitlichen respektive äußeren Abschlüsse. Den Anschluss zum Gehsteig bildet ein Granitsockel.

8.4.5. Dem verfahrensgegenständlichen Bestandsgebäude B.-gasse 5 liegt das Gebäude ... gegenüber, dessen Straßenfront gegenüber jenen der links und rechts folgenden Gebäuden ... vorgelagert ist.

Das Gebäude ... wurde dem Gutachten der Amtssachverständigen zufolge 1820 als (zunächst) dreigeschoßiges Gebäude mit schlichter Fassadengestaltung errichtet und später um ein weiteres Geschoß aufgestockt. Es ist nunmehr ein viergeschoßiges Gebäude mit neun Fensterachsen, welches mittig leicht zurückgesetzt ist.

Die Fassade wird durch ein Kordongesims in eine Sockelzone und zwei zusammengefasste Obergeschoße geteilt. Darüber befindet sich ein weiteres Gesims, das vermutlich ursprünglich als Hauptgesims diente. Das eigentliche Hauptgesims wurde als vorspringende Platte (Dachvorsprung) ausgeführt und die klassische historische Saumrinne wurde durch eine Hängerinne ersetzt. Das vierte Obergeschoß ist ohne architektonische Fassadenglieder ausgestaltet — eine klassische Lochfassade mit zurückgesetzten Fenstern einschließlich Fensterlaibungen. Im Gegensatz zu den meisten Gebäuden in der B.-gasse sind die Fenster und Fensterumrahmungen nicht vorgesetzt, sondern in gering ausgeführten Putzvertiefungen (tiefer als die Nulllinie der Hauptfassade) angeordnet. Im ersten Obergeschoß besitzen die Fenster Fensterverdachungen sowie im ersten und zweiten Obergeschoß auch verblechte Sohlbankgesims in einfacher Ausführung. In der Erdgeschoßzone sind sämtliche Fenster als Isolierglasfenster mit breitem Fensterstock ausgeführt, was auf einen kompletten Fenstertausch hindeutet.

Der Sockelanschluss zum Gehsteig, wurde mit einem vorgesetzten Sandstein mit oberer Bordüre ausgestattet. Der hellbraune Sandsteinsockel wirkt in das Straßenbild, was durch die Farbgebung sowie eine fehlende Parkspur verstärkt wird. Ein so dominanter Fassadenanschluss findet sich im Umgebungsbereich nur beim verfahrensgegenständlichen Bestandsgebäude; die meisten anderen Sockel sind dagegen als wesentlich erhöhte Putzsockel vorhanden.

8.4.6. Das ... gegenüberliegende Gebäude ... wurde 1912 errichtet und wird als Architekt ... sowie als Errichter ... in der Literatur genannt.

Die ungewöhnliche Fassadengestaltung mit unterschiedlichen architektonischen Elementen entspricht nicht den klassischen Architekturmerkmalen der Spätgründerzeit. Die Lukarne des fünfgeschoßigen Wohnhauses (mit einem zusätzlichen Souterrain sowie einem ausgebauten Dachgeschoß) betont die Mittelachse des Gebäudes. Das Gebäude hat sechs Fensterachsen. Durch die fünf Geschoße und die Lukarne im Dachgeschoß nimmt das Gebäude eine starke Dominanz gegenüber den restlichen Gebäuden in seiner näheren Umgebung ein. Außer einem Kordon- bzw. Gurtgesims zwischen dem dritten und vierten Obergeschoß und einem weiteren Gesims über dem vierten Obergeschoß, sind keine horizontalen Unterteilungen erkennbar. Als Fremdkörper im Fassadenbild wirkt die in der Fassade befindliche Verdachung, angeordnet in der Mittelzone über drei Fensterachsen, oberhalb des Eingangs und die Blechverkleidung. Erkennbar ist auch, dass einige historische Fenster durch Isolierglasfenster mit massiven Stock- und Flügelprofilen in den oberen Geschoßen ersetzt wurden. In der Sockelzone befinden sich auch Alu-Glaskonstruktionen mit Isolierglas, die, wie die restlichen sanierten Fenster, im Straßenbild wirken.

8.4.7. Das ebenso ... gegenüberliegende Gebäude ... wurde nach der Amtssachverständigen im Jahr 1867 und nach dem Privatgutachter in der Frühgründerzeit zwischen 1840 bis 1870 errichtet.

Das viergeschoßige und mit acht Fensterachsen ausgestattete Gebäude wird gegliedert durch Kordongesims, die Fensterverdachungen mit einem Gurtgesims über dem Erdgeschoß, einem Kordongesims (Gurtgesims) über der Verdachung oberhalb des zweiten Obergeschoßes und dem stark gegliederten Hauptgesims (Kranzgesims) als Fassadenabschluss. Unter dem Hauptgesims ist ein durchlaufender dekorativer Fries an der Fassade angebracht.

So wie bei den meisten Gebäuden in der B.-gasse wurde auch die Sockelzone stark durch diverse Umbauten verändert. Bestehende Fensteröffnungen und Fenster

sind gegenüber dem Erdgeschoß vergrößert und die historischen Fenster durch fixverglaste Isolierverglasungen ersetzt. Die glatte Putzfassade unter dem Kordongesims in der Sockelzone, wurde mit zwei grauen Beschichtungen versehen. Die teilweise vorhandene Quaderumrahmung um das Einfahrtstor und die unterschiedliche, zweifarbige Beschichtung, verstärken diese Situation. Durch die Umbauten im Erdgeschoß und die starken Eingriffe in das harmonische Erscheinungsbild wurde die historische Straßenfassade zerstört.

8.4.8. Das teilweise ebenso noch ... gegenüberliegende Gebäude ... wurde nach der Zerstörung in den Kriegsjahren in den Jahren 1960 bis 1962 neu errichtet. Das siebengeschoßige langgestreckte Gebäude mit einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoß und im Steildach aufgesetzten Dachgaupen sowie zwölf (Haupt-) Fensterachsen wirkt in den Straßenraum sehr wuchtig. Verstärkt wird dieser Eindruck durch die raue verunreinigte Reibputzfassade ohne Zierglieder und horizontalen Unterteilungen. Geteilt wird die Fassade lediglich durch die großflächigen Portalkonstruktionen und den darüber positionierten Werbeschildern in der Sockelzone. Am linken Fassadenende befindet sich eine im Wesentlichen bis zum zweiten Obergeschoß reichende Durchfahrt in den Hof mit halbhohen Gittertüren. Oberhalb des mittigen Eingangs ist an der Fassade eine ... Heiligenfigur ... angebracht. Teilweise sind die alten Verbundfenster durch neue Kunststofffenster ersetzt worden. Die breiten Stock- und Flügelprofile sowie nachträglich angebrachte Sonnenschutzrollos verändern zusätzlich das Erscheinungsbild der Fassade. In der Mittelzone und an beiden Enden der Fassade wurden insgesamt vier Achsen mit doppelflügeligen französischen Fenstertüren errichtet. Die davor platzierten Gittergeländer sind leicht auskragend und dienen als Absturzsicherung. Die im Dach sitzenden acht Gaupen, in zwei verschiedenen Größen, sind mit Blech seitlich verkleidet und sprechen für die Architektur der 60er Jahre.

8.4.9. Das Bestandsgebäude ... wurde 1819 errichtet und 1828 aufgestockt. Es ist dreigeschoßig und weist acht Fensterachsen auf. Die Fassade weist glatte Putzflächen ohne Architekturgliederung auf. Die sanierten Isolierglasfenster in der Putzebene mit den breiten Fensterprofilen wirken auf das Stadtbild. Verstärkt wird das noch durch das wesentlich höhere Nachbargebäude und die nicht gestaltete Feuermauer (...). In der Sockelzone befinden sich unterschiedlich große Fenster, drei unterschiedlich große Türen alle in Kunststoffausführung und ein in der Mittelzone befindliches doppelflügeliges Holzeinfahrtstor mit einem Korbbogen mit Schlussstein. Lediglich dieses Tor zeigt noch eine historische Ausführung und lässt auf ein älteres Errichtungsjahr schließen, Kriegsschäden sind keine bekannt. An der Straßenfassade befindet sich noch ein einfach gestaltetes Werbeschild über

dem Geschäftseingang, eine Werbetafel links neben dem Geschäftseingang, ein Steckschild rechts vom Eingang sowie ein Steckschild an der rechten Fassadenkante im ersten Obergeschoß. An der linken Fassadenfläche unter den Fenstern im ersten Obergeschoß ist ein ehemaliger Schriftzug „...“ noch erkennbar und die sichtbaren Fassadenverfärbungen deuten auf ein ehemaliges Geschäftsportal hin. Der Gesamtzustand der Straßenfassade wirkt nicht original und durch eine ehemalige Sanierung wurde der Charakter des Hauses stark verändert.

8.5. Das örtliche Stadtbild innerhalb der orts-/stadtbildrelevanten Sichtperspektiven des Umgebungsbereiches stellt sich inhomogen und uneinheitlich dar:

Bei den ortsbildrelevanten Gebäuden handelt es sich im Wesentlichen um Wohngebäude, die in geschlossener Bauweise errichtet wurden. Sie sind in uneinheitlicher Geschoßanzahl errichtet (dreigeschoßig: ...; viergeschoßig: ...; fünfgeschoßig: ...; sechsgeschoßig: ...; sowie siebengeschoßig: ...).

Das Bestandsgebäude B.-gasse 5 (sowie ...) wurde um mindestens ein Geschoß niedriger errichtet als die angrenzenden Gebäude bzw. die Bestandsgebäude im Umgebungsbereich.

Die Anzahl der (Haupt-) Fensterachsen ist uneinheitlich (vierachsig: ...; fünfachsig: ...; sechsachsig: ...; siebenachsig: ...; achtachsig: ...; neunachsig: ...; zwölfachsig: ...; dreizehnachsig: ...; vierzehnachsig: ...; sowie neunzehnachsig: ...) gestaltet.

Einzelne Gebäude weisen Dachaufbauten (Lukarnen: ...; Dachgauben: ...), Erker (...) oder Balkone (...) auf.

Die Fassaden-, Fenster- und Sockelgestaltung der ortsbildrelevanten Gebäude sind im Erscheinungsbild inhomogen:

So ist etwa die Fassade des verfahrensgegenständlichen Bestandsgebäudes einfach strukturiert und wirkt die linke Feuermauer im örtlichen Stadtbild. Die Fassade ... weist eine glatte Putzfläche ohne Fassadengestaltung auf, jene ... sind einfach gegliedert, jene ... sind stark gegliedert bzw. gegliedert, jene ... sind schlicht gestaltet, jene ... ist üppig dekoriert und steht im massiven Gegensatz zu der des verfahrensgegenständlichen Bestandsgebäudes, die Fassaden ... sind aufwendig dekoriert und ... weist eine ungewöhnlich bzw. eigenwillige

Fassadengestaltung auf. Dagegen stellen sich die Fassaden ... karg, als Fremdkörper im Stadtbild bzw. wuchtig und bedrohlich dar.

Die Sockelgestaltung des verfahrensgegenständlichen Bestandsgebäudes wirkt gegenüber der restlichen Fassade aufgrund vorgenommener Veränderungen als Fremdkörper. Auch die Sockelzonen ... wurden durch diverse Umbauarbeiten stark verändert und weisen Alu-/Stahl-Glasportale auf bzw. sind Werbeschilder angebracht. Die Sockelzone ... weist auch einen dominanten ortsbildwirksamen Fassadenanschluss auf.

Das verfahrensgegenständliche Bestandsgebäude B.-gasse 5 ist im relevanten Umgebungsbereich in Hinblick auf Dreigeschoßigkeit *und* Geschäftszone im Erdgeschoß lediglich mit dem Gebäude ... vergleichbar. Letzteres hat aber in Folge seiner Sanierung seinen charakteristischen Zug verloren und zudem wurden in Folge der Sanierung im Dachgeschoß ... Dachgaupen errichtet.

Die Baulinie an den ortsbildrelevanten Gebäuden verläuft nicht gleichförmig bzw. weist zum Teil Vorsprünge (...) und Rücksprünge (...) auf, was zur Folge hat, dass Brandschutzmauern im örtlichen Stadtbild sichtbar werden wie auch jene des verfahrensgegenständlichen Bestandsgebäudes.

Die ortsbildrelevanten Gebäude wurden im Zeitraum zwischen der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts und den 70er/80er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet, wobei der Zeitpunkt der Errichtung des verfahrensgegenständlichen Bestandsgebäudes B.-gasse 5 nicht eindeutig festgemacht werden konnte.

Die wahrnehmbaren gemeinsamen Charakteristika innerhalb des relevanten Sichtbeziehungen zum Bestandsgebäude B.-gasse 5 sind der durchgängige Straßenzug, der an beiden Straßenseiten eine geschlossene Bebauung erkennen lässt. Markant ist dabei die stark zerstörte Sockelzone (Geschäftszone), was im letzten Jahrhundert erfolgt sein dürfte. Durch schlechte Sanierungen sind Fassaden teilweise stark verunstaltet worden. Zudem wurden auch Fenster unsachgemäß von einer Holzkonstruktion hin zu Kunststoffkonstruktionen ausgetauscht. Die Dachlandschaft wurde aufgrund nachträglicher Dachausbauten verändert – neben kleinteiligen Dachgauben wurden auch großflächige Dachaufbauten errichtet.

Auf den Umgebungsbereich wirkt das verfahrensgegenständliche Bestandsgebäude dahingehend, dass es (gemeinsam mit ...) einen Vorsprung in

den Straßenzug aufweist und in der Höhengestaltung massiv von folgenden Gebäuden abweicht (niedriger) ist und dadurch Feuermauern sichtbar werden.

8.6. Die Feststellungen zum ortsbildrelevanten Umgebungsbereich stützt sich einerseits auf die Ausführungen in den vorgelegten Gutachten, der von der erkennenden Richterin aus eigenem vor Ort wahrgenommenen Sichtbeziehungen auf das verfahrensgegenständliche Bestandsgebäude sowie die Ausführungen von DI K. im Zuge der mündlichen Verhandlung.

Entsprechend der Rechtsprechung wird das konkrete Stadtbild von allen öffentlich zugänglichen Orten und aus allen dort möglichen Perspektiven gebildet bzw. wahrgenommen. In beiden schriftlich (zuletzt) vorgelegten Gutachten von DI<sup>in</sup> L. und DI K. waren dabei die – ... – situierten Gebäude ... angeführt, von welchen, nach Wahrnehmung der erkennenden Richterin, keine Sichtbeziehung zum Bestandsgebäude besteht. Damit konfrontiert erklärte Frau DI<sup>in</sup> L., erkennbar abweichend von der Rechtsprechung, dass *das eine mit dem anderen nichts zu tun habe. Es sei nicht wesentlich, ob einzelne Häuser neben einem für das Stadtbild zu beurteilenden Gebäude sichtbar seien oder nicht. Maßgeblich sei, ob sich ein Ensemble aus der Baustruktur herstellen lasse und das könne auch aus einem im Straßenzug weiter entferntem Gebäude sein oder nicht oder einem dahinterliegenden Gebäude.* Der ebenso damit konfrontierte DI K. erklärte, dass *träfe vollkommen zu. Die ideale Sichtbeziehung auf das Bestandgebäude stelle sich klassisch von ... dar. Auch von der Gegenseite sei das Gebäude B.-gasse 5 vom Gebäude ... nicht mehr sichtbar.* Hiezu ist festzuhalten, dass, wiederum aufgrund der eigenen Wahrnehmungen der erkennenden Richterin, ... das Gebäude B.-gasse 5 noch einsehbar ist.

Die Feststellungen zum äußeren Erscheinungsbild (Geschoße, Fenster bzw. Fensterachsen, Fassadengliederung bzw. Sockelgliederung, Dachaufbauten, Erker, Balkone) der ortsbildrelevanten Gebäude stützt sich auf die in den vorgelegten Gutachten von DI<sup>in</sup> L. und DI K. enthaltenen Befunde einschließlich der abgebildeten Fotos und der eigenen Wahrnehmungen der erkennenden Richterin. Ebenso stützten sich die festgestellten Errichtungszeitpunkte/-zeiträume der ortsbildrelevanten Gebäude auf die genannten Gutachten.

Die Feststellung, dass lediglich das Gebäude ... hinsichtlich Dreigeschoßigkeit *und* Geschäftszone im Erdgeschoß vergleichbar ist, stützt sich auf die nachvollziehbaren Darlegungen von DI K. im Rahmen der mündlichen Verhandlung.

Die Feststellung zu den wahrnehmbaren gemeinsamen Charakteristika innerhalb der relevanten Sichtbeziehungen zum Bestandsgebäude B.-gasse 5 stützt sich auf die nachvollziehbaren Darlegungen von DI K. im Rahmen der mündlichen Verhandlung. Ebenso befragt zu den wahrnehmbaren gemeinsamen Charakteristika innerhalb der Sichtbeziehung legte DI<sup>in</sup> L. im Rahmen der mündlichen Verhandlungen dar, dass es dabei um Maßstäblichkeit, Fassadendekor und gleichartige Fensterproportionen *im Vergleich zu einem Neubau* ginge. Dieser Darlegung konnte vor dem Hintergrund der Rechtsprechung, wonach es bei der Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit eines Bauwerks auf dessen Wirkung auf das anhand des (konsentierten) *Bestandes zu beurteilende Ortsbild* ankomme, nicht gefolgt werden.

II.1. Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG erkennen Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen einen Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit. Gemäß § 27 iVm § 9 Abs. 1 Z 3 und 4 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der belangten Behörde gegeben findet, den angefochtenen Bescheid auf Grund der Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, und des Begehrens zu überprüfen. Die Rechtssache ist gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG, sofern eine Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, durch Erkenntnis zu erledigen.

2. 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. 61/2020, lauten auszugsweise:

#### **„Schutzzonen**

§ 7. (1) In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen können die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete (Schutzzonen) ausgewiesen werden.

(1a) Bei der Festsetzung von Schutzzonen sind die prägende Bau- und Raumstruktur und die Bausubstanz sowie auch andere besondere gestaltende und prägende Elemente, wie die natürlichen Gegebenheiten oder Gärten und Gartenanlagen, zu berücksichtigen.

(2) Die Schutzzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Schutzzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Für Schutzzonen können im Bebauungsplan über die Festsetzung gemäß § 5 Abs. 4 hinaus die erforderlichen Bestimmungen über die Anordnung einzelner Baukörper (Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Schuppen und dergleichen), die Anordnung und Ausgestaltung von Höfen und die Ausgestaltung und Ausstattung der öffentlichen Bereiche (Verkehrsflächen, Beleuchtungskörper und dergleichen) festgesetzt werden.

(4) Umfassen Kataloge oder planliche und bildliche Darstellungen (Fassadenpläne, Fotos u. dgl.) zur Präzisierung der gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 festgesetzten Bestimmungen einzelner Bauwerke und Bauwerksteile, wie Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Dachaufbauten, Ein- und Abfriedungen, Fenster- und Türverzierungen, Hauszeichen, Inschriften u. dgl. einer Schutzzone, bilden diese einen Bestandteil des Bebauungsplanes.

(5) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Schutzzone liegt, werden die aus der Schutzzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt.“

#### **„Ansuchen um Baubewilligung**

**§ 60.** (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b 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 gültige 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) Die Anbringung von Photovoltaikanlagen an Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 11 m.

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

#### **„Äußere Gestaltung von Bauwerken**

**§ 85.** (1) Das Äußere der Bauwerke muss nach Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, dass es die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht stört. Dauernd sichtbar bleibende Feuermauern sind dem Ortsbild entsprechend zu gestalten.

(2) bis (4) (...)

(5) Bei Errichtung eines neuen Gebäudes in einer Schutzzone ist das Gebäude unbeschadet der Abs. 1 bis 4 und der Bebauungsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 und 4 auf zeitgemäße Weise in das Stadtbild einzuordnen, oder es sind hinsichtlich des Baustils, der Bauform, der Gebäudehöhe, der Dachform, des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung beziehungsweise der Farbgebung die benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile zu berücksichtigen. Dies gilt sinngemäß bei Änderungen bestehender Gebäude in Schutzzonen, wobei der Bewahrung der äußeren Gestaltung, des Charakters und des Stils des Gebäudes, insbesondere des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung und der Farbgebung, besonderes Gewicht zukommt.

(6) (...)

(7) Fenster und Fenstertüren eines Gebäudes haben hinsichtlich Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen ein einheitliches Erscheinungsbild aufzuweisen, es sei denn, die Unterschiede sind in der besonderen Gestaltung des Gebäudes begründet.

#### **„Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauwerke**

**§ 129.** (1) Für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) des Bauwerkes verantwortlich. Im Falle der Benützung der Räume durch einen anderen geht die Haftung auf diesen über, wenn er vom Eigentümer über die bewilligte Benützungsort in Kenntnis gesetzt worden ist. Im Falle der Benützung von Räumen als Heim oder wie Unterkunftsräume in einem Heim haftet jedenfalls nur der Eigentümer.

(2) Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) hat dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Für Gebäude in Schutzzonen besteht darüber hinaus die Verpflichtung, das Gebäude, die dazugehörigen Anlagen und die baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu erhalten. Instandhaltungsmaßnahmen, durch die öffentliche Interessen berührt werden können, sind vom Eigentümer (jedem Miteigentümer) eines Gebäudes mit mehr als zwei Hauptgeschoßen zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist, gegebenenfalls in elektronischer Form, aufzubewahren und muss der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden.

(3) bis (9) (...)

(10) Jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften ist zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für den eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam (§ 62 Abs. 6) erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. Im Falle der Verwendung von Flächen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen ohne baubehördliche Bewilligung (§ 3 Abs. 1 Z 2 WGarG 2008) durch einen vom Eigentümer (den Miteigentümern) verschiedenen Nutzungsberechtigten sind Aufträge gegebenenfalls an diesen zu richten. In Schutzzonen sind überdies Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen im Bebauungsplan, für die eine Baubewilligung weder



nachgewiesen noch infolge des erinnerlichen Bestandes des Gebäudes vermutet werden kann, zu beheben und die Bauwerke und Bauwerksteile in stilgerechten und den Bebauungsbestimmungen entsprechenden Zustand zu versetzen. Lassen sich Art und Umfang von vermuteten Abweichungen von den Bauvorschriften nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Bauwerkes verpflichtet, über das Vorliegen der vermuteten Abweichungen und gegebenenfalls über deren Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muß durch die Behörde überprüfbar sein.

(11) (...)

3.1. Die Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft erfolgte durch das Plandokument 8 (nachfolgend kurz: PD 8), beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates ... 2007, .... Danach ist auf der Liegenschaft B.-gasse 5 entlang der Baulinie an der B.-gasse die Widmung Wohngebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise, festgesetzt. Daran anschließend ist an den beiden im rechten Winkel zum Straßentrakt angeordneten Hoftrakten die Widmung Wohngebiet, Bauklasse II, mit einer Gebäudehöhenbeschränkung auf 10,5 m, geschlossene Bauweise festgesetzt. Zwischen den beiden Hoftrakten ist die gärtnerische Ausgestaltung festgesetzt. Zudem ist die verfahrensgegenständliche Liegenschaft als Schutzzone ausgewiesen.

3.2. An der der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft auf *derselben Straßenseite* linker- (...) und rechterhand (...) entlang der Baulinie angeordneten Liegenschaftsflächen ist jeweils (im Wesentlichen auf eine Trakttiefe von 15 m) die Widmung Wohngebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Flächen sind als Schutzzonen ausgewiesen. Bezogen auf die Liegenschaften ... weist die Baulinie deutliche Rücksprünge auf.

Für die Liegenschaft ... ist hin zur Front B.-gasse die Widmung Wohngebiet, Bauklasse II, geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Fläche ist als Schutzzone ausgewiesen;

Für die Liegenschaft ... ist hin zur Front B.-gasse die Widmung Wohngebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse III, geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Fläche ist als Schutzzone ausgewiesen;

Für die Liegenschaft ... ist hin zur Front B.-gasse die Widmung Wohngebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Fläche ist als Schutzzone ausgewiesen;

Für die Liegenschaft ... ist hin zur Front B.-gasse die Widmung Wohngebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Fläche ist als Schutzzone ausgewiesen.

3.3. Die an der der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft auf der *gegenüberliegenden Straßenseite* angeordneten Liegenschaftsflächen ... sind nicht

vom Anwendungsbereich des PD 8 erfasst; die Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für diese Liegenschaften erfolgt durch das Plandokument 9 (nachfolgend kurz: PD 9), beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates ... 2001, .... Die Bebaubarkeit dieser Liegenschaftsfläche ist gewissermaßen liegenschaftsbezogen unterschiedlich festgesetzt:

An der der Liegenschaft direkt gegenüberliegenden Fläche ... ist hin zur Front B.-gasse die Widmung Gemischtes Baugebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Baulinie bei der Liegenschaft ... weist gegenüber der Baulinie bei den Liegenschaften ... deutliche Vorsprünge hin zur verfahrensgegenständlichen Liegenschaft B.-gasse 5 auf;

Für die Liegenschaften ... ist hin zur Front B.-gasse die Widmung Wohngebiet, Bauklasse IV mit einer Gebäudehöhenbeschränkung auf 18 m geschlossene Bauweise festgesetzt;

Für die Liegenschaft ... ist hin zur Front B.-gasse die Widmung Gemischtes Baugebiet, Bauklasse IV mit einer Gebäudehöhenbeschränkung auf 18 m, geschlossene Bauweise festgesetzt;

Für die Liegenschaft ... ist hin zur Front B.-gasse die Widmung Wohngebiet, Bauklasse IV mit einer Gebäudehöhenbeschränkung auf 18 m, geschlossene Bauweise festgesetzt;

Für die Liegenschaften ... ist hin zur Front B.-gasse die Widmung Wohngebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise festgesetzt;

Für die Liegenschaft ... ist hin zur Front B.-gasse die Widmung Wohngebiet Bauklasse IV, geschlossene Bauweise festgesetzt;

Für die Liegenschaft ... ist hin zur Front B.-gasse die Widmung Wohngebiet, Bauklasse III Gebäudehöhenbeschränkung auf 13 m, geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Liegenschaften ... sind im PD 9 zudem als Schutzzonen und Wohnzonen ausgewiesen.

III.1.1.1. Mit Eingabe vom 03.07.2014 beantragte die beschwerdeführende Abbruchwerberin beim Magistrat der Stadt Wien, die Erteilung der Bewilligung zum technischen Abbruch des in einer Schutzzone gelegenen Gebäudes auf der Liegenschaft EZ 1 KG C. (B.-gasse 5) wegen technischer Abbruchreife. Das Bewilligungskriterium der technischen Abbruchreife war (neben der Frage der Wirkung des verfahrensgegenständlichen Bauwerks auf das örtliche Stadtbild) das in den vorgegangenen Verfahrensabschnitten wesentliche Prüfkriterium.

Mit der Novelle zur Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 37/2018, wurde das Bewilligungskriterium der technischen Abbruchreife aus dem Rechtsbestand beseitigt bzw. durch das Abbruchkriterium der technischen Unmöglichkeit der Instandsetzung der Bausubstanz ersetzt. Diese Änderung trat auf dem mit seiner Kundmachung folgenden Tag, somit am 30.06.2018 in Kraft, und findet daher im beschwerdegegenständlichen Verfahren Anwendung (vgl. im gegebenen Zusammenhang auch VwGH vom 20.11.2018, Ra 2018/05/0256, 19.12.2017, Ro 2017/09/0001, oder 21.12.2012, ZI 2008/17/0137).

1.1.2. Gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien ist der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 01.01.1945 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, bewilligungspflichtig.

Sowohl für Bauwerke in Schutzzonen als auch für Gebäude, die vor dem 01.01.1945 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. Das Gebäude B.-gasse 5 befindet sich in einer Schutzzone und ist unstrittig vor dem 01.01.1945 errichtet worden.

Seitens der Abbruchwerberin wird das Abbruchansuchen aufrechterhalten; das Abbruchbewilligungskriterium der technischen Unmöglichkeit der Instandsetzung der Bausubstanz wird jedoch nicht von ihr geltend gemacht.

1.2. Die beschwerdeführende Abbruchwerberin erachtet die Voraussetzung zur Erteilung der beantragten Abbruchbewilligung im Hinblick auf das von ihr vorgelegte Gutachten K. bereits deshalb gegeben, weil an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner *Wirkung auf das örtliche Stadtbild* kein öffentliches Interesse besteht.

Seitens der belangten Behörde wird dazu nach Befassung mit der für Architektur und Stadtgestaltung zuständigen Magistratsabteilung 19 auf das bereits durch die Amtssachverständige im verwaltungsbehördlichen Verfahren eingeholte Gutachten vom 20.08.2015 (gemeint wohl: vom 10.08.2015) verwiesen, in welchem die Amtssachverständige zum Schluss kommt, dass an der Erhaltung des Gebäudes

infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild Interesse bestehe. Zudem legte die im Verfahren bei der belangten Behörde tätige Amtssachverständige initiativ dem Verwaltungsgericht Wien am 08.03.2021 ein ergänztes Gutachten vor, zu welchem sie, ihrer Erklärung zufolge, von der belangten Behörde beauftragt worden sei; ihr konkreter Gutachtensauftrag wurde nicht dargelegt.

1.2.1. Maßstab für die Erhaltungswürdigkeit eines Gebäudes im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien ist dessen Wirkung auf das anhand des (konsentierten) Bestandes zu beurteilende Ortsbild, insoweit diesem ein Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik (wenn auch nicht an vollständiger Einheitlichkeit) eigen ist (vgl. VwGH vom 21.07.2005, ZI 2005/05/0119). Diese gemeinsamen Charakteristika bilden den Beurteilungsmaßstab für die Wirkung des Bauwerks (bzw. eines Bauvorhabens) auf das Stadtbild (VwGH vom 30.04.2009, ZI 2006/05/0258, vom 23.06.2010, ZI 2009/06/0014). Fehlt ein solcher Zusammenhang, sodass ein Bauwerk bzw. Bauvorhaben geradezu beliebig in einem Belang als störend, in anderen Belangen jedoch als sich einfügend empfunden werden kann, liegt mangels eines gegenteiligen Beurteilungsmaßstabes kein schützenswertes Ortsbild vor. Wenn voneinander abgrenzbare, je eine verschiedene Charakteristik aufweisende Ortsteilbilder festgestellt werden können, muss das Bauvorhaben an dem jeweiligen Ortsteilbild gemessen werden, dem es zuzuordnen ist (VwGH vom 23.06.2010, ZI 2009/06/0014). Geprägt wird das relevante Ortsbild zunächst von den baulichen Anlagen eines Ortes selbst, wobei allerdings auch über die Wirkung dieser baulichen Anlagen hinausgehende Gesichtspunkte (wie etwa Grünanlagen, Parklandschaften, Platzgestaltungen und dergleichen), die neben den baulichen Anlagen dem jeweiligen Ortsbild das Gepräge geben, mit einzubeziehen sind (etwa VwGH vom 21.07.2005, ZI 2005/05/0119).

Die Frage, ob die Erhaltung eines Gebäudes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild im öffentlichen Interesse liegt, ist eine Rechtsfrage. Die für die Beurteilung dieser Rechtsfrage erforderlichen Sachverhaltsgrundlagen, wie sich ein Bauwerk im öffentlichen Raum, gesehen von diesem, darstellt und auf diesen öffentlichen Raum auswirkt, somit die Frage der Auswirkung der baulichen Anlage auf das Ortsbild, ist von einem Sachverständigen (Ortsbildgutachter) zu beurteilen, der die konkrete örtliche Situation detailliert zu beschreiben hat (VwGH vom 30.04.2009, ZI 2006/05/0258). Ein konkretes Stadtbild wird regelmäßig von allen öffentlich zugänglichen Orten und aus allen dort möglichen Perspektiven wahrgenommen, weshalb der Sachverständige auch berufen ist, sämtliche Blickwinkel jeweils darzustellen und zu berücksichtigen (VwGH vom 06.09.2011, ZI 2009/05/0095). Die Behörde bzw. das Verwaltungsgericht Wien hat sodann das

vom Sachverständigen erstattete Gutachten auf seine Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu überprüfen und soweit erforderlich als Grundlage für die Entscheidung heranzuziehen. Für die Schlüssigkeit des Gutachtens ist es geboten, dass der Gutachter das relevante Ortsbild in seinem Befund nach sachlichen Gesichtspunkten nachvollziehbar abgrenzt (etwa VwGH vom 28.09.2010, ZI 2009/05/0344). Der Sachverständige hat in seiner Beurteilung jenes Gebiet einzubeziehen, das für das charakteristische (maßgebliche) Erscheinungsbild des Ortes von Bedeutung ist (etwa VwGH vom 21.07.2005, ZI 2005/05/0119).

Im gegenständlichen Fall kommen die im verwaltungsbehördlichen Verfahren bestellte Amtssachverständige und der Privatgutachter K. in ihren Gutachten zu unterschiedlichen Schlüssen und Schlussfolgerungen (siehe die dem diesem Erkenntnis als Beilagen ./.1 bis 5 angeschlossenen Gutachten bzw. Stellungnahme, welche einen Bestandteil dieses Erkenntnisses bilden).

Es obliegt daher dem Verwaltungsgericht, sich dem einen oder anderem Gutachten anzuschließen, wobei die Schlüssigkeit der Gutachten kritisch zu überprüfen und einer sorgfältigen Würdigung zu unterziehen ist (vgl. VwGH vom 03.10.2018, Ra 2017/12/0088), was voraussetzt, dass das Verwaltungsgericht in seiner Entscheidungsbegründung den Inhalt der Sachverständigengutachten hinreichend wiedergibt bzw. darstellt (VwGH vom 21.01.2019, Ra 2018/03/0130).

1.2.2. Im gegebenen Zusammenhang ist festzuhalten, dass die Gutachten der im verwaltungsbehördlichen Verfahren bestellten Amtssachverständigen vor Übermittlung an die beauftragende Magistratsabteilung 37 der amtsführenden Stadträtin vorab zur Einsichtnahme übermittelt wurden. Auch das von ihr initiativ im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgelegte ergänzende Gutachten legte Frau DI<sup>in</sup> L. ihrer Aussage zufolge ebenso (am 22.03.2021) der Stadträtin zur Einsichtnahme vor. Das erfolgte ihrer Aussage zufolge in Entsprechung einer Magistratsvorgabe, die bloß dann nicht gelte, wenn ein Gutachten von einem Gericht angefordert werde.

Gemäß § 7 AVG, der entsprechend § 53 AVG auch auf Amtssachverständige anzuwenden ist, hat sich ein Organ der Ausübung seines Amtes zu enthalten (und seine Vertretung zu veranlassen), wenn sonstige wichtige Gründe vorliegen, die geeignet sind, seine volle Unbefangenheit in Zweifel zu ziehen (§ 7 Abs. 1 Z 3 AVG). Maßgeblich für die Befangenheit iSd § 7 Abs. 1 Z 3 AVG ist, ob ein am Verfahren Beteiligter bei vernünftiger Würdigung aller konkreten Umstände Anlass hat, an der Unvoreingenommenheit und objektiven Einstellung des Organwalters zu zweifeln, sodass eine parteiliche Ausübung seines Amtes als wahrscheinlich

angesehen werden muss. Ausreichend für die Befangenheit nach § 7 Abs. 1 Z 3 AVG ist, wenn bei objektiver Betrachtungsweise auch nur der *Anschein* einer Voreingenommenheit entstehen könnte (VwGH 12.11.2012, ZI 2011/06/0202). Im Zusammenhang mit der Befangenheit von Amtssachverständigen kann Befangenheit auch dann vorliegen, wenn *bei einem unbefangenen Außenstehenden* begründeterweise Zweifel an der unparteiischen Entscheidungsfindung entstehen (VwGH vom 25.06.2009, ZI 2007/07/0050; vgl. allgemein dazu *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 7 (Stand 1.1.2014, rdb.at), Rz 14 mwN).

Das Verwaltungsgericht Wien vermag vor dem Hintergrund der genannten Rechtsprechung seine Entscheidung nicht auf die Gutachten der im verwaltungsbehördlichen Verfahren bestellten Amtssachverständigen zu stützen: Gerade die in Befolgung einer magistratsinternen Weisung erfolgte standardisierte Vorlage „zur Einsichtnahme“ ist geeignet, bei einem unbefangenen Außenstehenden begründete Zweifel entstehen zu lassen, dass diese Gutachten objektiv und unvoreingenommen vor allfälligen Bestrebungen der politischen Stadtverwaltung respektive allfällig zum Nachteil einer Verfahrenspartei erstattet wurden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass Medienberichten zufolge ein Altbau-Abriss der Genehmigung der (ursprünglich) zuständigen Stadträtin bedurft hätte<sup>6</sup>. Diese Vorgehensweise indiziert für sich einen Anschein einer Voreingenommenheit gegenüber der beschwerdeführenden Abbruchwerberin. Stützte das Verwaltungsgericht Wien seine Entscheidung folglich auf diese Gutachten, so setzte das Verwaltungsgericht Wien seine Entscheidung ebenso den begründeten Zweifel der Parteilichkeit aus.

1.2.3. Dem Verwaltungsgericht Wien erschienen zudem die vorgelegten Gutachten der im verwaltungsbehördlichen Verfahren bestellten Amtssachverständigen nicht schlüssig und nachvollziehbar:

1.2.3.1. Zu dem von der belangten Behörde verwiesenen Gutachten vom August 2015

Zu der im gegenständlichen Verfahren maßgeblichen Frage der Wirkung des Bestandsgebäudes B.-gasse 5 auf das örtliche Stadtbild führt die im behördlichen Verfahren bestellte Amtssachverständige zunächst aus, dass *es mit den zwei langgestreckten Hofseitentrakten und einer ehemaligen Verbindung zur P.-straße für die Bauperiode des frühen 19. Jahrhunderts stilistisch gut erhaltenes Beispiel*

---

<sup>6</sup> <https://www....> (zuletzt abgerufen am 15.06.2021).

*sei bzw. sich sowohl in die typische Parzellenstruktur wie auch charakteristisch in sein historisches Umfeld einfüge.* Dazu ist anzumerken, dass einerseits die beiden Hofseitentrakte vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind und damit keine Wirkung auf das örtliche Stadtbild zu entfalten vermögen, ebenso wenig wie eine (vormals) vorhandene Verbindung zur P.-straße. Für eine, wie im Gutachten (erstmalig) angeführte „typische“ Parzellenstruktur, finden sich im Befund der Amtssachverständigen keine Darlegungen; zudem ist für die hier gutachtensgegenständliche Fragestellung nicht eine Parzellenstruktur, zumal sie auch nicht aus dem öffentlichen Raum einsehbar ist, sondern das „Bauwerk“ maßgeblich. Letztlich räumte die im behördlichen Verfahren bestellte Amtssachverständige im Zuge der mündlichen Verhandlung selbst ein, dass der Hof mangels Einsehbarkeit nicht ortsbildrelevant sei.

Die im behördlichen Verfahren bestellte Amtssachverständige führt weiters aus, das schlicht gestaltete Wohngebäude B.-gasse 5 aus der Bauperiode des frühen 19. Jahrhunderts füge sich charakteristisch in sein historisches Umfeld ein, wobei sie sich auf die umliegenden Häuser bezieht (insbesondere ...). Im Gutachten werden die Bestandsgebäude ... beschrieben. Die Erwägungen und gemeinsamen charakteristischen Merkmale, warum die im Amtssachverständigengutachten angeführten Bestandsgebäude in die Befundaufnahme zur Beurteilung der Wirkung des verfahrensgegenständlichen Bestandsgebäudes auf das örtliche Stadtbild einbezogen wurden, sind im Amtssachverständigengutachten nicht (somit auch nicht nachvollziehbar) dargelegt. So fanden etwa auch die anderen im örtlichen Sichtbereich wahrnehmbaren Gebäude (...) keine Erwähnung bzw. Berücksichtigung bei der Beurteilung der verfahrensgegenständlichen Frage der Wirkung des Bestandsgebäudes auf das örtliche Stadtbild. Obzwar im Gutachten der Amtssachverständigen Fotoaufnahmen der Gebäude des Umgebungsbereichs abgebildet sind, fehlen im Amtssachverständigengutachten Ausführungen dazu, nach welchen sachlichen Kriterien das von Amtssachverständigen herangezogene Gebiet respektive die von ihr herangezogenen Bestandsgebäude für die Beurteilung des Ortsbildes in ihr Gutachten eingeflossen sind und welche gemeinsamen Charakteristika dieses Gebiet bzw. diese Gebäude aufweisen, was zur Folge hat, dass die Wirkung des Bestandsgebäudes B.-gasse 5 auf das Ortsbild nicht (nachvollziehbar) beurteilt werden kann.

Im Gutachten bezieht sich die Sachverständige auf den Errichtungszeitpunkt des verfahrensgegenständlichen Bestandsgebäudes B.-gasse 5 („frühes 19. Jahrhundert“). Der bloße Zeitpunkt der Errichtung eines Gebäudes vermag für sich alleine keine Wirkung dieses Bauwerks auf das örtliche Stadtbild darzutun. Im gegebenen Zusammenhang ist anzumerken, dass der Errichtungszeitpunkt des

Bestandsgebäudes B.-gasse 5 nicht eindeutig festmachbar ist. Aber selbst, wenn man den von der Sachverständigen angeführten Errichtungszeitraum des Bestandsgebäudes B.-gasse 5 zu den übrigen Errichtungszeitpunkten bloß von ihr herangezogenen Bestandsgebäude für die Beurteilung der Wirkung des Bestandsgebäudes auf das örtliche Stadtbild heranziehen wollte, lässt sich daraus keine nachvollziehbar typische Gemeinsamkeit festmachen, denn diese Gebäude wurden mehrheitlich zu späteren Zeitpunkten errichtet (... 1820, ... 1837, ... 1867, ... 1892, ... 1905 und ... 1912).

Die Amtssachverständige führt letztlich auch aus, das Bestandsgebäude B.-gasse 5 bilde gemeinsam mit den umliegenden Häusern ... ein „*kulturhistorisch wichtiges Ensemble*“. Wie bereits oben angeführt, fehlen nachvollziehbare Ausführungen von der Amtssachverständigen dazu, welche Merkmale den Gebäuden ... mit dem verfahrensgegenständlichen Gebäude B.-gasse 5 eben charakteristisch gemeinsam sind. Zudem ist anzumerken, dass „kulturhistorische“ Gesichtspunkte von Gebäuden jedoch als solches mit seiner Wirkung auf das Orts-/Stadtbild (im Sinne eines Gebietes mit gemeinsamer Charakteristik) nichts zu tun haben, kann doch ein Gebäude mit „kulturhistorischer“ Bedeutung durchaus in einer Umgebung situiert sein, die kein solches Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik aufweist, dass noch von einem „Ortsbild“ im Sinne der Bauordnung für Wien und der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes die Rede sein kann. Im Übrigen steht der Berücksichtigung der „kulturhistorischen“ Bedeutung eines Bauwerkes für die Beurteilung von dessen Erhaltungswürdigkeit im Rahmen des Ortsbildschutzes die gebotene verfassungskonforme Interpretation der Bauordnung für Wien entgegen, da der Schutz von Gebäuden auf Grund von deren kultureller Bedeutung gemäß Art. 10 Abs. 1 Z 13 B-VG unter den Kompetenztatbestand des Denkmalschutzes und somit in die Kompetenz des Bundes und nicht der Länder fallen (vgl. etwa VfSlg. 1240/1929, 4680/1964, 7759/1976 oder 14.266/1995).

Insgesamt erweist sich daher das Gutachten der Amtssachverständigen als nicht schlüssig bzw. nachvollziehbar, weil sich dem Gutachten weder entnehmen lässt, wie die Sachverständige das relevante Ortsbild abgrenzt, noch durch welchen gemeinsamen Charakter sich dieses Ortsbild auszeichnet, noch welche Wirkung das Bestandsgebäude auf das Ortsbild hat.

#### 1.2.3.2. Zum ergänzten Gutachten vom März 2021

Die Gutachterin führt zunächst zutreffend aus, dass sich der ortsbildrelevante Umgebungsbereich durch architektonische Vielfalt, durch biedermeierlichen, früh-,



und spätgründerzeitliche Bebauung sowie durch vor- und zurückspringenden Baufluchten darstelle. Im Weiteren folgert sie, dass *„jedes einzelne Haus auf Grund seiner Fassadenstruktur und seinem Fassadendekor, seiner Bauhöhe und seines Baualters und seiner Position im Straßenraum ein wesentlicher Bestandteil des gewachsenen historischen Ensembles ist. Zusammen bilden sie eine Einheit von Gebäuden, die sich gerade durch die Vielfalt bzw. den Unterschied auszeichnet, ähnlich einem Orchester, das erst durch das Zusammenspiel vieler unterschiedlicher Instrumente ein vollständiges Klangbild erzeugt.“*. Die von ihr aufgezeigte Diversität mag auch auf andere, in sich zusammenhängende Umgebungsbereiche zutreffen, die sich aus Bauwerken mit unterschiedlicher architektonischer Gestaltung und unterschiedlichen Errichtungszeitpunkten zusammensetzen. Eine Vielfalt an Bauwerken in einem zusammengehörenden Umgebungsbereich zeigt jedoch *für sich alleine* noch nicht auf, worin deren Wirkung auf das örtliche Stadtbild begründet ist, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse läge.

Soweit in diesen Ausführungen der Schutz des Bestandes des Bauwerks B.-gasse 5 als wesentlicher Bestandteil des gewachsenen historischen Ensembles (bzw. im Weiteren wegen seiner architekturhistorischen sowie städtebaulichen Entwicklung oder historischen Bausubstanz) angesprochen wird, ist erneut anzumerken, dass damit keine für die hier entscheidungsrelevante Frage des örtlichen Stadtbildes maßgebliche Beurteilungsgrundlage angesprochen wird, weil der Schutz baulicher Gegenstände (als Bestandschutz) wegen deren historischen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung wegen oder wegen deren besonderen (eigenen) Wertes willen nicht dem Ortsbildschutz, sondern dem Denkmalschutz zuzurechnen ist (vgl. etwa VwGH vom 25.10.2018, Ra 20108/09/0117, VwGH vom 29.04.2011, 2010/09/0230, VfGH vom 11.03.1976, G 30/74 und G 6/75 = VfSlg. 7759/1976; vgl auch zur Abgrenzung zwischen Denkmalschutz und Ortsbildschutz *Bazil/Binder-Kriegelstein/Kraft*, Denkmalschutzrecht<sup>2</sup> (2015), § 1 Rz 6: *„Die Erhaltung des örtlichen Stadtbildes in seiner äußeren, grundsätzlich rekonstruierbaren Erscheinung ist dem Ortsbildschutz zuzurechnen, während der Denkmalschutz die Erhaltung von Gegenständen in ihrer Substanz um ihres besonderen, eigenen Wertes willen zum Inhalt hat.“*).

Zu den im Gutachten enthaltenen weiteren Ausführungen betreffend *„typische Parzellenstruktur“* und *„kulturhistorisch wichtiges biedermeierliche Ensemble“* wird auf die Ausführungen zum Gutachten von August 2015 verwiesen.

Mit den Ausführungen *„Wenn davon ausgegangen wird, dass das Haus B.-gasse 5 zwischen 1812 und 1824 errichtet wurde und die heute erhaltene Bebauung im*

*Umfeld etwa zur selben Zeit entstand oder später folgte, ist auch die Entwicklung der Gebäudehöhen von dreigeschoßigen Häusern zu einer fünfgeschoßigen Bebauung begründet.*" spricht die Gutachterin mögliche Ursachen für die unterschiedliche Gebäudehöhenentwicklung im Umgebungsbereich an, sie zeigt jedoch nicht auf, worin die von den unterschiedlichen Gebäudehöhenentwicklungen ausgehenden Wirkungen auf den Umgebungsbereich liegen.

Angesichts der im Befund der Gutachterin selbst dargelegten Unterschiede der Geschoßhöhen sowie der von ihr im Gutachten im engeren Sinn angesprochenen Vielfalt der im stadtbildrelevanten Umgebungsbereich vorgefundenen Bauwerke („gewachsenes historisches Ensemble, das sich in seiner Einheit aus Vielfalt und Unterschied auszeichnet“), sind die generalisierenden Ausführungen *„Die Einheitlichkeit des Maßstabes, des Rhythmus und der Proportion der biedermeierlichen sowie frühgründerzeitlichen Fassaden ist durch die einheitlichen Geschoßhöhen, die seriell regelmäßig angeordneten Fenster sowie die ähnlich schlichte und flache Fassadengestaltung mit Gesimsen, Fensterrahmungen und Überdachungen gegeben.“* nicht nachvollziehbar.

Befragt, welche (optische) Wirkungsminderung der Entfall des Bauwerks B.-gasse 5 auf den relevanten Umgebungsbereich entfalten würde, führte die Gutachterin in der mündlichen Verhandlung aus, es würden weitere Störungen entstehen, wie sie bereits aufgrund der innerhalb der Sichtbeziehung errichteten Neubauten bestehen; dies insbesondere in Hinblick auf die Höhenentwicklung, die Fenster und Fassadenproportionen, die bei einem Neubau anders werden würden. Damit spricht die Gutachterin aber lediglich eine andere als die hier verfahrensgegenständlich zu beurteilende Wirkung an: Hier zu beurteilen ist die Wirkung des Entfalls des Bestandsgebäudes B.-gasse 5 auf das konsentiertere Stadtbild im Umgebungsbereich, nicht jedoch die Wirkung eines allfälligen Neubaus auf der Liegenschaft B.-gasse 5. (Dieser wäre gegebenenfalls im Hinblick auf das vom geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan intendierten Stadtbild und nicht abstellend auf das Stadtbild des konsentierten Bestandes zu beurteilen.)

Insgesamt erweist sich daher auch dieses Gutachten nicht als schlüssig bzw. nachvollziehbar, weil im Gutachten gemeinsame Charakter, die über die angesprochenen Unterschiedlichkeiten bzw. die erwähnte biedermeierliche und gründerzeitliche Bebauung hinausgehen, nicht schlüssig und nachvollziehbar dargelegt werden. Im Gutachten werden zudem keine unter dem Blickwinkel des

örtlichen Stadtbildes relevanten *Wirkungen* des verfahrensgegenständlichen Bestandsgebäudes B.-gasse 5 dargelegt.

1.2.4. Der Privatgutachter DI K. legt referenzierend auf seinen Befund schlüssig und nachvollziehbar dar, dass im Untersuchungsbereich eine Vielzahl unterschiedlicher mehrgeschoßiger Gebäude vorgefunden wurde. Den Errichtungszeitraum des verfahrensgegenständlichen Bestandsgebäudes B.-gasse 5 erachtet er nicht eindeutig zuordenbar, räumte im Zuge der mündlichen Verhandlung aber eine mögliche Bebauung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft auch zu einem früheren Zeitpunkt als im dritten Viertel des 19. Jahrhunderts ein.

Zur Maßstäblichkeit der Gebäude des Untersuchungsbereichs führt der Privatgutachter nachvollziehbar aus, dass das dreigeschoßige Bestandsgebäude B.-gasse 5 von beiden seitlichen Nachbarn und den vis-a-vis Gebäuden (bis zu siebengeschoßig) abweiche und durch die Höhenunterschiede die umgestaltete Feuermauer stark in den Straßenraum wirke.

Durch den Gebäudevorsprung in den Straßenraum, der nicht gestalten Giebelfassade und dem später errichteten Durchgang an der Gebäudeecke im Erdgeschoß, wirke das Bestandsgebäude B.-gasse 5 in der Sockelzone als Gebäude der frühen 60er Jahre. Die darüberliegenden Geschoße wirkten als schlecht restauriertes Gebäude aus der Errichtungszeit.

Zudem seien die Gebäude im Untersuchungsbereich im Zeitraum der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts bis zur zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts errichtet worden, weshalb er im verfahrensgegenständlichen Bestandsgebäude B.-gasse 5 nachvollziehbarerweise auch unter Berücksichtigung der äußeren Gestaltung dieser Gebäude kein „kulturhistorisch wichtiges Ensemble“ bzw. „Ensemble typisches Gebäude“ erkennt. Dazu legt er dar, ein Ensemble sei durch einzelne Elemente und deren räumliches Zusammenspiel geprägt (eine Vielzahl von Parametern wie Kontext, Raum, Stil, Materialien und Farbe, aber auch Beleuchtung oder Dekoration bestimmen Charakter und Qualität eines Ensembles); zudem seien die Anforderungen des § 85 BO für Wien im Untersuchungsbereich nicht erkennbar.

Der Gutachter sieht daher aufgrund der Befundaufnahme und den daraus gezogenen Erkenntnissen keine Erhaltungsnotwendigkeit des verfahrensgegenständlichen Bestandsgebäudes B.-gasse 5 – er erachtet dieses vielmehr infolge durchgeführter Umgestaltung und seiner schlechten

Restaurierung im Charakter negativ im Straßenraum und auch gegenüber den umliegenden historischen Gebäuden.

Befragt, welche (optische) Wirkungsminderung der Entfall des Bauwerks B.-gasse 5 auf den relevanten Umgebungsbereich entfalten würde, führte der Gutachter in der mündlichen Verhandlung aus, mit dem Entfall des Bauwerks ginge keine optische Wirkungsminderung auf das bestehende Stadtbild einher. Er führte weiters aus, er sähe mit dem Entfall eine massive Verbesserung des bestehenden Stadtbildes, weil dadurch unter anderem die unterschiedliche Geschoßigkeit (drei Geschoße gegenüber den anderen Gebäuden mit mehr Geschoßen) und ebenso die derzeit als Störfaktor wahrnehmbaren Brandschutzmauern bzw. Giebelfläche entfallen würde.

1.2.5. Die Beurteilung des Privatgutachters im Hinblick auf die Heterogenität der Geschoßstrukturen der Gebäude im Untersuchungsbereich und eines mangelnden „kultuhistorisch wichtiges Ensembles“ bzw. „Ensemble typisches Gebäudes“ ist angesichts der Ergebnisse der Befundaufnahme, welche im Wesentlichen auch die Sachverhaltsfeststellungen zugrunde liegen, schlüssig und nachvollziehbar. Er legte in der Befundaufnahme dazu auch nachvollziehbar dar, dass das äußere Gestaltungsbild aufgrund unterschiedlicher nicht aufeinander Bezug nehmender äußerer Fassadengestaltung (auch infolge der mit den unterschiedlichen Errichtungszeitpunkten einhergehenden Bauformen), vereinzelte Gebäudevorbauten bzw. Dachaufbauten im Untersuchungsbereich jeweils abweicht – anderes gewendet: kein einheitliches Gestaltungsbild erkennen lassen und somit keine harmonische Gestaltung des örtlichen Stadtbildes gegeben ist. Er legte weiters darauf gestützt begründet dar, dass mit dem Entfall des verfahrensgegenständlichen Bestandsgebäudes B.-gasse 5 kein optischer Wirkungsverlust auf das Stadtbild des Umgebungsbereiches einherginge.

Gemäß § 60 Abs. 1 lit. d zweiter Satz BO für Wien darf eine Abbruchbewilligung für das verfahrensgegenständliche Bestandsgebäude erteilt werden, wenn „*an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht*“. § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien erfordert daher für eine Verwehrung einer beantragten Abbruchbewilligung eine Feststellung, dass an der *Erhaltung* eines Bauwerkes infolge seiner *Wirkung* auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht. Folglich, dass an der Erhaltung eines Bauwerkes in Hinblick auf dessen bildlicher, sprich in optisch wahrnehmbarer Wirkung auf den Umgebungsbereich (hier: Gebäude des Umgebungsbereiches) ein Interesse besteht – oder anders gewendet: dass mit dem Entfall des Bauwerkes ein bildlicher Wirkungsverlust auf den Umgebungsbereich einherginge.

Das erkennende Gericht schließt sich daher im Ergebnis dem Privatgutachter an, nach dem an der Erhaltung des Bestandsgebäudes in Bezug auf seine negative Wirkung auf das Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht.

Die Erhaltung des Bestandsgebäudes B.-gasse 5 auf Grund dessen Wirkung auf das örtliche Stadtbild liegt daher nicht im öffentlichen Interesse. Es liegen daher die Voraussetzungen für die Erteilung der beantragten Abbruchbewilligung gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien vor.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden und die beantragte Abbruchbewilligung zu erteilen.

2. Der Ausspruch über die Unzulässigkeit der Revision gründet sich darauf, dass 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 des Verwaltungsgerichtshofes. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung einer zu lösenden Rechtsfrage vor, zumal die verfahrensgegenständlichen Rechtsfragen klar aus dem Gesetz lösbar sind (vgl. *Köhler*, Der Zugang zum VwGH in der zweistufigen Verwaltungsgerichtsbarkeit, *ecolex* 2013, 589 ff, mwN).

## BELEHRUNG

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof und 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; die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt beim Verfassungsgerichtshof und die Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,00 beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof und die Revision beim Verwaltungsgerichtshof zu verzichten. 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.

Beilagen:

Beilage ./1 - Stellungnahme vom 20.02.2015, MA 19 ...

Beilage ./2 - Gutachten vom 10.08.2015, MA 19 ....

Beilage ./3 - Stadtbildsachverständigen-Privatgutachten vom 14.10.2020,  
GZ: 202007 – SV stadtbildgutachten B.-gasse 5.

Beilage ./4 - Ergänzendes Gutachten vom 05.03.2021, GZ MA19 ....

Beilage ./5 - Stadtbildsachverständigen-Privatgutachten vom 08.03.2021,  
GZ: 202007 – SV stadtbildgutachten B.-gasse 5.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Grois  
(Richterin)