



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-111/067/8560/2021-13
A. GmbH

Wien, am 22.07.2021

Wien, B.-Gasse 12
EZ 3, KG C.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Grois über die Beschwerde der A. GmbH (FN ...), vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, vom 03.03.2021, GZ MA37/4-2021, mit welchem die Abbruchseinstellung des Hauses auf der Liegenschaft in Wien, B.-Gasse 12, EZ 3, KG C. gemäß § 127 Abs. 8 iVm § 127 Abs. 8a der Bauordnung für Wien (BO für Wien) angeordnet wird

zu Recht e r k a n n t:

1. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes – VwGVG wird die Beschwerde abgewiesen.

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 beschwerdegegenständlichen Bescheid der belangten Behörde vom 03.03.2021, GZ MA37/4-2021-1, wurde die Einstellung des Hausabbruches auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft angeordnet. Spruch und Begründung lauten:

„B E S C H E I D

Die Bauführung auf der Liegenschaft in Wien, B.-Gasse 12, EZ 3 der Kat.-Gem. C. (...) zum Abbruch des Hauses ist gemäß § 127 Abs. 8 in Verbindung mit § 127 Abs. 8a der Bauordnung für Wien (BO) einzustellen.

B e g r ü n d u n g

Am 02.03.2021 wurde anlässlich einer Erhebung durch ein Organ der Baubehörde festgestellt, dass auf dieser Liegenschaft mit folgender Bauführung begonnen wurde:

Abbruch des Wohnhauses

Zum Zeitpunkt der Erhebung waren folgende Bauarbeiten bereits durchgeführt:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft wurden die Fenster samt Stockhofseitig im Bereich des 1. und 2. Stockwerkes entfernt. Weiters wurde die Verblechung vom halben Hauptdach hofseitig entfernt sowie teilweise die darunterliegende Holzschalung. Im inneren des Hauses wurden bereits teilweise die Fußböden entfernt. Bei der Einfahrt der gegenständlichen Liegenschaft wurde teilweise die Untersichtschalung entfernt.

Folgende Bauarbeiten waren im Gange:

Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden keine Arbeiten durchgeführt.

Gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO ist 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 die gegenständliche Bauführung zum Abbruch des Gebäudes liegt der Behörde keine derartige Bestätigung des Magistrates vor. Folglich handelt es sich um einen bewilligungspflichtigen Abbruch für welchen eine erforderliche Bewilligung bislang nicht erteilt wurde.

Die vorgenannte Bauführung wird entgegen den Bestimmungen des § 60 BO.

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

2. Dagegen erhob die anwaltlich vertreten Beschwerdeführerin fristgerecht Beschwerde und brachte darin vor:

„In umseits bezeichneter Rechtssache gibt die Beschwerdeführerin A. GmbH, FN ..., Wien, D.-gasse, bekannt, dass sie mit ihrer rechtsfreundlichen Vertretung weiterhin Herrn Dr. E., Rechtsanwalt, betraut hat; dieser beruft sich ausdrücklich auf die erteilte Vollmacht.

Gegen den Bescheid der MA 37 - ... vom 03.03.2021, GZ MA37/4-2021-1, dem ausgewiesenen Rechtsvertreter zugestellt am 06.05.2021, wird innerhalb offener Frist nachstehende

Beschwerde

an das Verwaltungsgericht Wien erhoben.

Der Bescheid wird zur Gänze angefochten

Sachverhalt:

Die A. GmbH ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 3 in der KG C. mit den Grundstücken 5 und 6 und der Adresse Wien, B.-Gasse 12.

Mit Bescheid vom 22.12.2016, MA 37/7/2016/1, wurde für diese Liegenschaft die Baubewilligung erteilt, ein näher beschriebenes, unterkellertes Wohngebäude zur Schaffung von 22 Wohneinheiten und eines Lokals in geschlossener Bauweise zu errichten.

Die dagegen erhobenen Beschwerden wurden mit Beschluss des Verwaltungsgerichtes Wien vom 06.04.2017 zurückgewiesen (VGW-111/V/084/2895/2017 et al) bzw. mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom 14.07.2017 abgewiesen (VGW-111/V/084/2890/2017 et al). Die erteilte Baubewilligung ist daher am 14.07.2017 in Rechtskraft erwachsen.

Weiters wurden mit Bezug auf die oben genannte Liegenschaft mit Bescheid des Bauausschusses, Bezirksvertretung ... vom 09.11.2016, BV 8-2016-6, näher definierte Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen bewilligt. Auch dieser Bescheid ist in Rechtskraft erwachsen.

In den Einreichunterlagen zu dieser Baubewilligung vom 03.02.2016 und insbesondere in der Begründung für den Antrag auf Genehmigung von Abweichungen von den

Bebauungsbestimmungen ist mehrfach schriftlich und klar ausgeführt, dass der Bestand abzurechnen ist.

In den mit dem Bewilligungsvermerk versehenen Einreichplänen ist im Lageplan, aber auch in allen Ansichten das Bestandsgebäude jeweils gelb markiert, wobei sich aus der Legende ergibt, dass die gelb gekennzeichneten Teile abzurechnen sind.

In der fachlichen Stellungnahme der MA 19 von 23.02.2016 (Beilage ./1) wird ausdrücklich ausgeführt, dass aufgrund des Neubaus und des Abbruchs des Bestandsgebäudes das örtliche Stadtbild gemäß § 85 BO für Wien weder gestört noch beeinträchtigt wird.

Im Anschluss hat die Beschwerdeführerin mit den Vorbereitungen der Baudurchführung begonnen. Vor Errichtung des bewilligten Neubaus war der Altbestand abzutragen.

Da die Bewilligung für die Benutzung des Gehsteigs und nach der StVO erst mit Bescheid der MA 46 am 11.03.2021 erteilt wurde, hat die Beschwerdeführerin am 01.03.2021 eine Baubeginnsanzeige erstattet. Aufgrund der vorliegenden Baubewilligung, welche aus der Sicht der Beschwerdeführerin auch den Abbruch des Bestandes umfasst, wurde daraufhin mit den Abbrucharbeiten und den Arbeiten für den Neubau (Liftschacht) begonnen.

Am 02.03.2021 wurde das Grundstück durch Organe der Baubehörde überprüft und wurde mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 03.03.2021, GZ MA37/4-2021-1 eine Baueinstellung verfügt.

Begründend führt die belangte Behörde aus, dass zum Zeitpunkt der Erhebung mit dem Abbruch des Wohnhauses begonnen wurde. Die bereits vorgenommenen Abbrucharbeiten wurden festgestellt. Es würde sich um einen bewilligungspflichtigen Abbruch handeln, für welchen eine erforderliche Bewilligung nicht erteilt worden sei.

Gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien sei 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 BO für Wien keine gültige Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerks infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadt kein öffentliches Interesse besteht, bewilligungspflichtig.

Das Gebäude wurde vor dem 01.01.1945 errichtet; das Bauvorhaben liegt aber nicht in einer Schutzzone. Eine Bausperre besteht nicht.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde.

Geltend gemacht werden die inhaltliche Rechtswidrigkeit des Bescheides und die Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Begründung

Zur maßgeblichen Rechtslage:

Zum Zeitpunkt der erteilten Baubewilligung am 14.07.2017 war im gegenständlichen Fall nur der Neubau baurechtlich bewilligungspflichtig, der Abbruch des Altbestandes hingegen nicht.

Mit LGBl Nr. 37/2018 wurden die Bestimmungen des § 60 Abs. 1 lit. d und des § 62a Abs. 5a BO für Wien wie folgt neu geregelt bzw. eingefügt:

§ 60 Abs. 1 lit. d

„d) Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5a keine Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Für Bauwerke in Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann.“

§ 62a Abs. 5a

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

Dieses Landesgesetzblatt ist am 29.06.2018 ausgegeben worden und daher gemäß dessen Art. II am 30.06.2018 in Kraft getreten.

Inhaltliche Rechtswidrigkeit des Bescheides:

Ein Bescheid ist wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufzuheben wenn die dem Bescheidinhalt zugrundliegende Rechtsnorm falsch ausgelegt wurde (VwGH 11.06.1981, Zahl 3097/80). Der

inhaltlich rechtswidrige Bescheid beruht sohin auf einer falschen Auslegung der Verwaltungsvorschriften, die die belangte Behörde auf den von ihr angenommenen Sachverhalt in Anwendung brachte (VwGH 16.11.1978, Zahl 2317 /77).

Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass die Baueinstellung im Gesetz nicht gedeckt ist, weil die erteilte rechtskräftige Baubewilligung auch den Abbruch des Altbestandes umfasst. Dazu im Einzelnen:

Die Baubewilligung aus dem Jahr 2016 (Verwaltungsgericht Wien 14.07.2017) ist rechtskräftig und konsumierbar. Mit Bezug auf diese Baubewilligung wurde rechtzeitig zum 01.03.2021 eine Baubeginnsanzeige vorgenommen und zulässiger Weise mit den Bauarbeiten begonnen.

Die erwähnte Baubewilligung umfasst auch den Abbruch des Bestandes. Wie sich aus den mit dem Bewilligungsvermerk versehenen Einreichplänen ergibt, wurde der Altbestand, soweit dieser abgebrochen wird, in gelber Farbe dargestellt. Laut Legende bedeutet gelb „Abbruch“, sodass der Baubewilligungsantrag nicht nur konkludent, sondern schriftlich auch den Abbruch des Bestandes umfasst. Die oben erwähnte Baubewilligung umfasst daher auch den Abbruch des Bestandes.

Wenn man im Jahr 2016 ausschließlich davon ausgegangen wäre, dass diese Abbrucharbeiten bewilligungsfrei wären, hätte man diese Darstellungen in gelb für den Abbruch nicht in die Einreichpläne eingearbeitet.

Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (zuletzt VwGH 22.01.2019, Ra 2018/05/0272) handelt es sich bei einem Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren, bei dem die Zulässigkeit aufgrund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist (vgl. VwGH 15.5.2014, 2012/05/0164).

Gegenstand des Verfahrens ist das in den eingereichten Plänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt. Es sind grundsätzlich die Darstellungen in den mit dem Bewilligungsvermerk versehenen Einreichunterlagen maßgebend. Wie oben dargestellt, wurde nicht nur in den Einreichplänen, sondern vor allem im Antrag und in den sonstigen Einreichunterlagen mehrmals schriftlich und explizit darauf verwiesen, dass das Bauvorhaben auch den Abbruch des Altbestandes umfasst.

Da das eingereichte Bauprojekt daher klar nicht nur den Neubau, sondern auch den Abbruch des Bestandes umfasst, ergibt sich aus den Unterlagen schlüssig, dass für die Errichtung des Neubaus auch der Altbestand abzurechen ist. Aus diesem Grund war es auch nicht erforderlich, den Abbruch des Altbestandes explizit in den Spruch des Baubewilligungsbescheides aufzunehmen.

Anders wäre der Sachverhalt wohl nur dann zu beurteilen, wenn sich aus den Einreichunterlagen nicht ergibt, dass der Neubau den gleichzeitigen Abbruch des Altbestandes bedingt. Das ist im vorliegenden Zusammenhang aber gerade nicht der Fall, weil der Abbruch des Altbestandes gelb dargestellt ist und im Übrigen das Bauprojekt mehrfach so beschrieben wurde, dass für die Errichtung des Neubaus vorab der Altbestand abzurechen ist.

Da die Novelle zur BO LGBl. Nr. 2018/37 am 30.06.2018, somit nach Rechtskraft des vorliegenden Baubewilligungsbescheides, in Kraft getreten ist, ist § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien im vorliegenden Zusammenhang nicht anzuwenden. Die erwähnte Novelle sieht gerade nicht vor, dass in bestehende Baubewilligungen eingegriffen werden soll.

Verletzung von Verfahrensvorschriften:

Die belangte Behörde hat bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides Verfahrensvorschriften außer Acht gelassen, bei deren Anwendung sie zu einem anders lautenden - für die Beschwerdeführerin günstigeren - Bescheid hätte kommen können.

Zum Verfahrenslauf selbst hat die belangte Behörde keine ausreichenden Ermittlungen unternommen. Aus der Sicht der Beschwerdeführerin wäre es jedenfalls zumutbar gewesen, dass Feststellungen dahingehend getroffen werden, welchen Umfang das eingereichte und rechtskräftig baubewilligte Projekt hat, inwieweit sich aus den Einreichplänen bauliche Maßnahmen (Abbruch für gelbe Darstellungen) ergeben und dass bereits eine positive Stellungnahme der MA 19 mit Bezug auf das Ortsbild vorliegt, in welcher ausdrücklich darauf verwiesen wird, dass der Altbestand abgebrochen und ein Neubau errichtet wird.

Anträge:

Die Beschwerdeführerin stellt daher die

Anträge

das Verwaltungsgericht Wien möge

1. den angefochtenen Bescheid wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Verletzung von Verfahrensvorschriften zur Gänze aufheben und
2. über die Beschwerde nach Abschluss des Vorverfahrens gemäß § 24 Abs. 1 VwGVG eine

- mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht durchführen; in eventu
3. den angefochtenen Bescheid aufheben und an die erstinstanzliche Behörde zur Verfahrensergänzung zurückverweisen.

A. GmbH“

Der Beschwerde in Kopie war die Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 vom 23.02.2016, GZ MA 19 9-2016, betreffend Errichtung eines Wohngebäudes auf der Liegenschaft Wien, B.-Gasse 12, und Ausnahmewilligungen gemäß § 69 und § 81 Abs. 6 BO für Wien angeschlossen. Darin ist einleitend zur Beurteilung gemäß § 85 BO für Wien vermerkt: „(...) An die Stelle des abzubrechen Bestandsobjektes soll ein sechsgeschossiger Wohnbau mit zwei zurückgestaffelten Dachgeschossen errichtet werden. (...)“.

3. Die belangte Behörde legte die Beschwerde unter Anschluss des verfahrensgegenständlichen Verwaltungsaktes mit Schreiben vom 07.06.2021 dem Verwaltungsgericht zur Entscheidung vor und nach zum Beschwerdevorbringen keine Stellung.

4. Die Beschwerdeführerin legte den in der Beschwerde angeführten Bescheid vom 22.12.2016, GZ MA 37/7/2016/1, samt Bezug habenden Einreichplan (Parie B) und die belangte Behörde legte ebenso den Bescheid vom 22.12.2016, GZ MA 37/7/2016/1, samt Bezug habenden Einreichplan (Parie) zur Einsicht vor.

In der Beschwerdesache fand am 21.07.2021 eine öffentliche mündliche Verhandlung statt. Im Zuge der mündlichen Verhandlung wurde u.a. in die auf den Baubeginn Bezug habenden Aktenteile sowie in jene des Bauansuchen, welches mit Bescheid vom 22.12.2016, GZ MA37/7/2016/1, baubehördliche bewilligt wurde, Einsicht genommen. Einsicht genommen wurde zudem in Kopien von Bauplänen, welche den baubehördlichen Konsens des auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft errichteten Bestandsgebäudes darstellen.

Aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen mündlichen Verhandlung, der von den Parteien vorgelegten Schriftsätze samt Beilagen, der unbedenklichen und unbestrittenen Aktenlage und der Parteiausführungen und –stellungen hat das Verwaltungsgericht Wien folgenden Sachverhalt festgestellt und als erwiesen angenommen:

4.1. Die Beschwerdeführerin ist grundbücherliche Alleineigentümerin der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft EZ 3, KG C.. Im März 2021 zeigte sie als Bauherrin den Baubeginn auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft per

31.03.2021 an und benannte darin die F. GmbH als Bauführerin. Der beschwerdegegenständliche Bescheid wurde an sie und gegenüber der F. GmbH als Bauführerin erlassen.

4.2. Mit dem dem Bescheid vom 22.12.2016 zugrundeliegenden Bauansuchen vom 05.02.2016 wurde ein „Neubau/Wohnhaus“ beantragt. In der bezüglichen Baubeschreibung findet sich bei der Beschreibung des Bauvorhabens unter anderem auch vermerkt „Auf dem Grundstück (Abbruch Straßentrakt sowie hofseitiger Nebengebäude) wird die Errichtung eines Wohnhauses mit 7 Geschossen (...)“..

Die sodann mit amtlichen Sichtvermerk vom 22.12.2016, GZ MA37/7/2016/1, versehenen Einreichpläne weisen an der Straßenfront B.-Gasse die Errichtung eines Wohngebäudes (fünf Obergeschosse sowie zwei Dachgeschosse) sowie im hofseitigen Untergeschoss eine Tiefgarage und den Abbruch eines dreigeschossigen Gebäudes (in gelber Farbe als Abbruch ausgewiesen) bzw. im hinteren hofseitigen Erdgeschossbereich Abbrüche von Bauteilen aus. Die im Einreichplan im Straßentrakt als abzubrechend dargestellte Bauteile stellen den baubewilligten Konsens des Bestandsgebäudes dar.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 22.12.2016, GZ MA37/7/2016/1, wurde aufgrund des Bauansuchen zur verfahrensgegenständlichen Liegenschaft eine Baubewilligung für den Neubau eines Wohngebäudes (Spruchpunkt I) erteilt. Der Bescheid lautet im Spruch auszugsweise:

- „I.) Neubau eines Wohngebäudes
 - I.a.) Baubewilligung
 - I.b.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt
- II.) Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung
- III.) Gebrauchsabgabe

BESCHEID

I.a.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit §§ 54 und 83 Abs. 2 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), sowie auf Grund der mit Bescheid vom 09. November 2016, GZ: BV 8-2016-6 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach §§ 69 und 81 Abs. 6 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft wird ein unterkellertes Wohngebäude der Schadensfolgeklasse CC2 zur Schaffung von 22 Wohneinheiten und eines Lokals in geschlossener Bauweise errichtet. Das Gebäude umfasst ein Kellergeschoss, sechs Hauptgeschosse, zwei Dachgeschosse und eine Terrassenebene in massiver Bauart. Die barrierefreie vertikale Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus, sowie durch einen massiven Schacht zur Aufnahme eines triebwerksraumlosen Personenaufzuges, welcher insgesamt 10 Haltestellen in den Ebenen Kellergeschoss bis Terrassengeschoss anfährt. Der Müllraum und der Kinderwagenabstellraum werden im Erdgeschoss des Wohngebäudes vorgesehen. Sämtliche Einlagerungsräume, der Fahrradabstellraum, sowie eine Tiefgarage zur

Schaffung von 13 Pflichtstellplätzen mit Zufahrt von der B.-Gasse befinden sich im Kellergeschoss. Die Stellplätze 1-5 werden einzeln anfahrbar; die Stellplätze 6-13 als kraftbetriebene Parkeinrichtung ausgeführt. Die Garagenlüftung erfolgt statisch.

Die Beheizung des Bauwerkes erfolgt durch eine Wärmepumpe. Anfallendes Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet. Niederschlagswasser wird straßenseitig durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz, sowie hofseitig vorgereinigt durch Versickerung beseitigt.

Im Hofbereich der zu bebauenden Liegenschaft wird ein Kleinkinderspielplatz hergestellt.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, In Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 13 Stellplätzen wird zur Gänze entsprochen.

I.b.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

(...)“

Der Bescheid vom 22.12.2016, GZ MA37/7/2016/1, wurde gegenüber der ursprünglichen Bauwerberin (Rechtsvorgängerin der nunmehrigen Beschwerdeführerin) am 27.12.2016 erlassen.

Die dagegen erhobenen Beschwerden wurden mit Beschlüssen des Verwaltungsgerichtes Wien vom 06.04.2017, GZ VGW-111/V/084/2895/2017-1, und vom 14.07.2017, GZ VGW-111/084/2890/2017-8, als unzulässig bzw. verspätet zurückgewiesen.

4.3. In der Beschwerdesache ist unstrittig, dass auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft, wie im Bescheid der belangten Behörde dargelegt, mit Abbrucharbeiten des Bestandsgebäudes begonnen wurde.

4.4. Ebenso unstrittig ist, dass das verfahrensgegenständliche Bestandsgebäude vor dem 01.01.1945 errichtet wurde.

Die Beschwerdeführerin erstatte vor Beginn der beschwerdegegenständlichen Abbrucharbeiten keine Anzeige gemäß § 62a Abs. 5a BO für Wien unter Anschluss einer Bestätigung des Magistrats, wonach an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht.

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:

„Ansuchen um Baubewilligung

§ 60

- a) Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Bauwerke die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist ein raumbildendes Bauwerk, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, dass in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muss allseits umschlossen sein. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von mehr als 25 m² oder einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäude. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von zulässigen Aufbauten (§ 81 Abs. 6). Unter Umbau sind jene Änderungen des Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschoß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß gilt nicht als Umbau.
- b) und 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) (...)
- (2) und (3) (...)

„Bewilligungsfreie Bauvorhaben

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

1. (...)
2. Abbrüche von Bauwerken, die nicht einer Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. d unterliegen;
3. bis 35. (...)

(1a) bis (4) (...)

(5) Beim Abbruch von Gebäuden hat der Bauführer der Behörde sowohl den Beginn als auch die Vollendung der Arbeiten schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

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

(6) (...)

(7) Werden Anlagen nach Abs. 1 im Zusammenhang mit bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Bauvorhaben in Bauplänen dargestellt, erstreckt sich die für diese Pläne erwirkte Baubewilligung oder Bauanzeige nicht auf sie.

(8) (...)

„Überprüfungen während der Bauführung

§ 127. (1) bis (7) (...)

(8) Die Bauführung darf nicht weitergeführt werden, wenn

- a) ein Bau ohne Baubewilligung oder entgegen den Bestimmungen des § 62 oder der §§ 70a oder 70b ausgeführt wird;
- b) bis g) (...)

(8a) Wird die Bauführung entgegen Abs. 8 weitergeführt und erlangt die Behörde davon Kenntnis, hat sie den Bau einzustellen. Darüber ist möglichst binnen drei Tagen an den Bauherrn, den Bauführer oder den sonst Verantwortlichen ein schriftlicher Bescheid zu erlassen; einer Beschwerde gegen diesen Bescheid kommt die aufschiebende Wirkung nicht zu.

(9) (...)

„Parteien

§ 134. (1) bis (6) (...)

(7) Sofern es sich um einen von Amts wegen erlassenen Bescheid handelt, ist die Person Partei, die hiedurch zu einer Leistung, Unterlassung oder Duldung verpflichtet wird. Alle sonstigen Personen, die hiedurch in ihren Privatreechten oder Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes).“

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

„Artikel II

Inkrafttreten

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

4. Die Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für die verfahrensgegenständlichen Flächen erfolgte durch das Plandokument ... (nachfolgend kurz: PD ...), beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates am 24.02.2012, Pr. Zl. .../2012–GSK.

Darin ist die verfahrensgegenständliche Liegenschaft nicht als Schutzzone ausgewiesen.

III.1.1. Gemäß § 127 Abs. 8a iVm § 127 Abs. 8 lit. a BO für Wien ist von der Behörde eine Bauführung, die unter anderem ohne Baubewilligung oder entgegen den Bestimmungen des § 62 oder des § 70a BO für Wien ausgeführt wird, einzustellen. Dabei kommt es für die Frage der Rechtmäßigkeit einer Baueinstellung nicht auf die Bewilligungsfähigkeit eines baulichen Vorhabens sondern darauf an, dass die bauliche Maßnahme einer Bewilligung bedarf (etwa VwGH vom 13.11.2012, ZI 2010/05/0151, oder vom 23.02.2010, ZI 2009/05/0029). Auf nach Erlassung des erstinstanzlichen Baueinstellungsbescheides erfolgte Änderungen des Sachverhaltes ist im Beschwerdeverfahren sodann nicht Bedacht zu nehmen (vgl. etwa dahingehend VwGH vom 30.01.2001, ZI 2000/05/0234, vom 28.05.2013, ZI 2010/05/0109; *Kirchmayer*, Wiener Baurecht⁴, 488).

Die §§ 60 Abs. 1 lit. d und 62a Abs. 5a BO für Wien, auf welche sich der beschwerdegegenständliche Bescheid stützt, erhielten ihre Fassungen durch die Novelle zur BO für Wien, LGBl für Wien Nr. 37/2018, welches am 29.06.2018 kundgemacht wurde. Entsprechend dessen In-Kraft-Tretens-Bestimmung in Art. II traten diese Änderungen mit dem auf die Kundmachung des Gesetzes folgenden Tag, somit am 30.06.2018, in Kraft.

Nach diesem § 60 Abs. 1 lit. d ist der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 01.01.1945 errichtet wurden, bewilligungspflichtig, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5a keine Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Ist der Anzeige über den Abbruch eines vor dem 01.01.1945 errichteten Gebäudes eine Bestätigung des Magistrats angeschlossen, dass an der Erhaltung dieses Bauwerks infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht, dann darf (ohne weiteres Bewilligungserfordernis) mit dem Abbruch begonnen werden. Diese Bestimmungen sind daher ab dem 30.06.2018 auf alle Sachverhalte, die den darin geregelten Tatbeständen entsprechen, anzuwenden.

1.2. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist die Rechtmäßigkeit der angefochtenen Baueinstellung und damit im Kern die Frage, ob die mit Bescheid vom 22.12.2016, MA37/7/2016/1, erteilte Baubewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes auch die Bewilligung zum Abbruch des auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Bestandsgebäudes umfasst, weil in dem mit amtlichen Sichtvermerk zum genannten Bescheid versehenen Einreichplan der Abbruch des Bestandsgebäudes farblich („gelb“) dargestellt ist.

Damit sei nach Ansicht der Beschwerdeführerin klar ersichtlich gewesen, dass nicht bloß der Neubau sondern auch der Abbruch des Bestandsgebäudes Gegenstand des damaligen Projektes gewesen sei. Weiters: „Wenn man im Jahr 2016 ausschließlich davon ausgegangen wäre, dass diese Abbrucharbeiten bewilligungsfrei wären, hätte man diese Darstellungen in gelb für den Abbruch nicht in die Einreichpläne eingearbeitet.“ Unter welchem Bewilligungstatbestand der Abbruch des Bestandsgebäudes anlässlich der Einreichung zu subsumieren war, welche letztlich mit Bescheid von 22.12.2016 gemäß der Bauordnung für Wien bewilligt wurde, substantiierte die Beschwerdeführerin nicht.

Seitens der belangten Behörde erging zum Vorbringen der Beschwerdeführerin keine Erwiderung.

1.3. Unstrittig ist, dass zum Zeitpunkt der Erlassung des Bewilligungsbescheides vom 22.12.2016, MA37/7/2016/1, § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien lediglich eine Bewilligungspflicht für den Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre vorsah. Für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft ist das PD ... vom 24.02.2012, Pr. ZI. .../2012–GSK, einschlägig. Dies gehörte bereits zum Zeitpunkt der Stellung des Bauansuchens dem Rechtsbestand an. Eine Bausperre ist darin nicht festgesetzt. Ebenso ist auch keine Schutzzone für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft darin ausgewiesen.

Entsprechend den damals (ebenso wie heute) geltenden Einleitungssatz des § 60 Abs. 1 BO für Wien bedurften (lediglich) die in § 60 Abs. 1 genannten Bauvorhaben einer Baubewilligung, sofern er nicht die §§ 62, 62a oder 70a zur Anwendung kamen (bzw. kommen). Bei Erlassung des Bewilligungsbescheides vom 22.12.2016, MA37/7/2016/1, galt § 62a Abs. 1 Z 2 in der Fassung vor der Bauordnungsnovelle 2020 LGBl. für Wien Nr. 61/2020, Art. I Z 13. Danach war für den Abbruch von Bauwerken außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich.

Die Änderung des § 62a Abs. 1 Z 2 BO für Wien in der Fassung der Bauordnungsnovelle 2020 hin zur nunmehr geltenden Fassung (siehe oben Punkt II.2.) trat gemäß Art. IV Abs. 3 der Bauordnungsnovelle 2020 am 14.10.2020 in Kraft.

Gemäß den (unverändert gebliebenen) § 62a Abs. 7 BO für Wien erstreckt sich eine erteilte Baubewilligung oder Bauanzeige nicht auf solche „Anlagen nach Abs. 1, die im Zusammenhang mit bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Bauvorhaben in Bauplänen dargestellt werden“.

Da somit zum Zeitpunkt der Erlassung des Bewilligungsbescheides vom 22.12.2016, MA37/7/2016/1, der Abbruch von Bauwerken, die vor dem 01.01.1945 errichtet waren, bewilligungsfrei war, erstreckte sich die erteilte Baubewilligung für den Neubau des Wohngebäudes auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft entsprechend § 62a Abs. 7 BO für Wien nicht auf den ebenso im Einreichplan dargestellten Abbruch des Bestandsgebäudes auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft.

Da somit für den Abbruch des vor dem 01.01.1945 auf der Liegenschaft B.-Gasse 12 errichteten Bestandsgebäudes keine Bewilligung für den Abbruch vorlag (und unstrittigerweise auch keine Abbruchsanzeige entsprechend den

Vorgaben des § 62a Abs. 5a BO für Wien erstattet wurde) erweist sich die Beschwerde gegen die Baueinstellung als unbegründet.

Es war der spruchgemäß zu entscheiden.

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.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Grois
(Richterin)