



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

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

GZ: VGW-111/077/10493/2018-5  
A. GmbH

Wien, 30.10.2018

Geschäftsabteilung: VGW-R

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Oppel über die Beschwerde der A. GmbH, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, vom 3.7.2018, Aktenzahl MA37/..., mit welchem gemäß § 127 Abs. 8a iVm § 127 Abs. 8 lit. a Bauordnung für Wien (BO) die Baueinstellung verfügt wurde, am 29.10.2018 durch mündliche Verkündung

zu Recht e r k a n n t:

- I. Die Beschwerde gegen den obgenannten Bescheid wird abgewiesen und der obgenannte Bescheid wird bestätigt.
  
- II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGVG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

## E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Die Beschwerdeführerin hat bei der Magistratsabteilung 37 am 21.6.2018 (Datum des Einlangens) angezeigt, dass sie am 26.6.2018 mit dem Abbruch des Gebäudes Wien, ..., beginnt. Sie hat am 26.6.2018 mit dem Abbruch begonnen.

Am 29.6.2018 wurde im Landesgesetzblatt für Wien das Landesgesetz LGBl. für Wien Nr. 37/2018 kundgemacht, mit dem u.a. der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, einer Bewilligungspflicht unterworfen wurden. Dieses Landesgesetz ist mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft getreten.

Mit Bescheid vom 3.7.2018, Zl. MA37/..., hat die Magistratsabteilung 37 gemäß § 127 Abs. 8a in Verbindung mit § 127 Abs. 8 lit. a BauO für Wien die Einstellung der Abbrucharbeiten an dem obgenannten Gebäude verfügt. Dieser Bescheid wurde der Beschwerdeführerin am 16.7.2018 zugestellt.

Gegen diesen Bescheid hat die Beschwerdeführerin rechtzeitig Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien eingebracht und im Wesentlichen vorgebracht, sie dürfe die rechtmäßig begonnenen Abbrucharbeiten auch rechtmäßig zu Ende führen. Es lägen insoweit wohlerworbene Rechte vor. Die Magistratsabteilung 37 würde der obgenannten Änderung der Bauordnung für Wien einen verfassungswidrigen Inhalt unterstellen.

Es wurde am 29.10.2018 eine mündliche Verhandlung durchgeführt, in dieser die Sach- und Rechtslage erörtert und das Erkenntnis anschließend mündlich verkündet. Eine schriftliche Ausfertigung des mündlich verkündeten Erkenntnisses wurde von der Beschwerdeführerin nach der Verkündung verlangt.

Fest steht, dass das gegenständliche Gebäude vor dem 1.1.1945 errichtet wurde und dass die Beschwerdeführerin rechtmäßig vor dem 30.6.2018 mit den Abbrucharbeiten des gegenständlichen Gebäudes begonnen hat.

Die Beschwerdeführerin hat bis dato weder eine Bescheinigung der Magistratsabteilung 19 gemäß § 62a Abs. 5a BauO für Wien darüber, dass an der

Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht, beantragt, noch gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BauO für Wien um Erteilung einer Abbruchbewilligung für das gegenständliche Gebäude angesucht. Der Grund, warum die Beschwerdeführerin bisher keine diesbezüglichen Schritte gesetzt hat, liegt darin, dass sie derartige Schritte für rechtlich nicht erforderlich erachtet hat und sich die mit dem Setzen dieser Schritte anfallenden Kosten – u.a. für die Ausarbeitung von Einreichunterlagen – ersparen wollte. Letzteres geht aus den diesbezüglichen Ausführungen der Beschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung vom 29.10.2018 hervor.

#### Das Verwaltungsgericht hat erwogen:

Das Landesgesetz LGBl. Nr. 37/2018 lautet:

„Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien geändert wird

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

#### Artikel I

Die Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. für Wien Nr. 27/2016, wird wie folgt geändert:

1. In § 7 Abs. 1 entfällt die Wortfolge „als in sich geschlossenes Ganzes“.

2. § 60 Abs. 1 lit. d lautet:

„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.“

3. Nach § 62a Abs. 5 wird folgender Abs. 5a eingefügt:

„(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.“

#### Artikel II

#### Inkrafttreten

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

Gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BauO für Wien in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. für Wien Nr. 37/2018 ist für den Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet worden sind, ab dem 30.6.2018 eine Abbruchbewilligung erforderlich, soweit nicht eine Ausnahme von diesem Bewilligungserfordernis zum Tragen kommt.

Eine solche Ausnahme ist gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BauO für Wien für den Fall vorgesehen, dass der Bauwerber eine Bescheinigung der Magistratsabteilung 19 gemäß § 62a Abs. 5a BauO für Wien darüber, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht, vorlegt. Eine solche Bescheinigung hat die Bauwerberin nicht eingeholt. Die genannte Ausnahme vom Bewilligungserfordernis der Abbrucharbeiten kommt daher nicht zum Tragen.

Eine weitere Ausnahme vom Bewilligungserfordernis der Abbrucharbeiten für solche Abbrucharbeiten, die vor dem 30.6.2018 rechtmäßig begonnen wurden, sieht das Gesetz nicht vor. Die Beschwerdeführerin versucht in ihrem Beschwerdevorbringen, eine solche Ausnahme interpretativ zu erschließen.

Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes ist dem Gesetz eine solche – ungeschriebene – Ausnahme vom Bewilligungserfordernis für bereits vor dem 30.6.2018 rechtmäßig begonnene Abbrucharbeiten jedoch nicht zu entnehmen.

Versuche, eine solche ungeschriebene Ausnahme aus einer „Rechtskraft“ des Abbruchs ableiten zu können, scheitern rechtlich daran, dass die gegenständlichen Abbrucharbeiten vor dem Inkrafttreten des Landesgesetzes LGBl. Nr. 37/2018 bewilligungsfrei waren und daher eine behördliche Erledigung, die allenfalls einer Rechtskraft zugänglich sein könnte, gar nicht vorgesehen war.

Versuche, eine solche ungeschriebene Ausnahme aus einer verfassungsmäßigen Interpretation der Gesetzesbestimmung abzuleiten, scheitern daran, dass es dem Gesetzgeber zumindest grundsätzlich nicht verwehrt ist, auch solche Abbrucharbeiten einer Bewilligungspflicht zu unterstellen, die bereits bewilligungsfrei und insoweit rechtmäßig begonnen wurden.

Wie die Beschwerdeführerin zutreffend ausführt, liegt der Schwerpunkt der betroffenen Rechtsfragen auf dem Gebiet des Verfassungsrechtes, insbesondere eines etwaigen Grundrechtseingriffes.

Dazu ist zunächst festzuhalten, dass eine Rückwirkung des Gesetzes, zumindest im technischen Sinne, nicht vorliegt, weil die Bewilligungspflicht der Abbrucharbeiten erst mit 30.6.2018 und somit nicht rückwirkend in Kraft gesetzt wurde. Darüber hinaus würde auch eine etwaige Rückwirkung nicht zwangsläufig verfassungsrechtliche Bedenken des Verwaltungsgerichtes indizieren, weil auch rückwirkende Gesetze zulässig sind, wenn der Eingriff in die Rechtsposition durch überwiegende öffentliche Interessen gerechtfertigt und verhältnismäßig ist.

Für den Anlassfall bedeutet der Baustopp zunächst lediglich, dass die Beschwerdeführerin ihre Abbrucharbeiten vorläufig nicht weiterführen und nicht fertigstellen kann. Ob der Abbruch erfolgen darf, ist in einem Genehmigungsverfahren – nach neuer Rechtslage – zu prüfen, wobei das Vorbringen der Beschwerdeführerin zutrifft, dass sie mit den Kosten der Ausarbeitung der Einreichunterlagen für ein solches Verfahren belastet wird.

Einer solchen Verzögerung der Abbrucharbeiten für den Einzelnen steht jedoch gegenüber, dass so möglicher Weise „Baujuwelen“ vor einem Abbruch bewahrt werden können, soweit sich im Bewilligungsverfahren herausstellen sollte, dass es sich um ein solches „Baujuwel“ handelt. Der Baustopp erfüllt somit die Funktion eines „Provisorialverfahrens“, welches die Schaffung vollendeter Tatsachen durch eine etwaige Fertigstellung der Abbrucharbeiten verhindert.

Wenn die Beschwerdeführerin auf ihre sogenannten „wohlerworbenen Rechte“ am Abschluss der Abbrucharbeiten verweist, so mag diesem Vorbringen durchaus Berechtigung zukommen. Diese „wohlerworbenen Rechte“ können jedoch nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes nicht so weit gehen, dass sich die Beschwerdeführerin einem Bewilligungsverfahren nach § 60 Abs. 1 lit. d BauO für Wien in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 37/2018 überhaupt nicht unterziehen muss und damit die etwaige Prüfung, ob es sich bei dem abzureißenden Gebäude um ein erhaltenswürdiges „Baujuwel“ handelt, wegen des vorher stattfindenden Abbruchs des Gebäudes obsolet wird.

Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes obliegt es daher der Beschwerdeführerin, soweit sie nicht eine Bescheinigung gemäß § 62a Abs. 5a BauO für Wien in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 37/2018 erlangen sollte, gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BauO für Wien in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 37/2018 die Bewilligung des Abbruches des Gebäudes zu beantragen und im Rahmen dieses Bewilligungsverfahrens ins Treffen zu führen, dass sie mit den Abbrucharbeiten bereits rechtmäßig nach alter Rechtslage begonnen hat.

Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes kann erst in einem solchen Bewilligungsverfahren konkret geprüft werden, ob die Interessen der Bauwerberin am Abbruch des Gebäudes etwaige öffentliche Interessen am Erhalt des selbigen überwiegen. Insbesondere sind Fälle denkbar, bei denen ein Bauwerber einerseits noch keine nennenswerten Investitionen in den Abbruch getätigt hat und damit etwaige Rückbaukosten vernachlässigbar wären, und andererseits ein weitaus überwiegendes öffentliches Interesse am Erhalt des Gebäudes besteht. Ob ein solcher Sachverhalt vorliegt oder nicht, ist gegebenenfalls im Bewilligungsverfahren zu prüfen. Der vorläufige Baustopp bedeutet insoweit nur, dass für einen etwaigen Abbruch ein anderes Verfahren erforderlich ist, in dessen Rahmen derartige Fragen geprüft und derartige Abwägungen vorgenommen werden können. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes würde es die Funktion des vorläufigen Baustopps als Provisorialverfahren verkennen, derartige inhaltliche Prüfungen und inhaltliche Abwägungen in das Beschwerdeverfahren betreffend den vorläufigen Baustopp zu verlagern.

Kurz zusammengefasst, lag daher eine Rückwirkung der mit 30.6.2018 eingeführten grundsätzlichen Bewilligungspflicht für den Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, nicht vor. Wenn vor dem 30.6.2018 rechtmäßig begonnene Abbrucharbeiten an solchen Gebäuden nicht in der Form einer Ausnahme von der Bewilligungspflicht für weitere Abbrucharbeiten berücksichtigt worden sind, so ist darin ein unmittelbarer Eingriff in das Eigentumsrecht und das Recht auf Erwerbsausübungsfreiheit des Gebäudeeigentümers nicht zu sehen, weil ein solches Bewilligungserfordernis unmittelbar lediglich bedeutet, dass der Gebäudeeigentümer für den weiteren

Abbruch eine Bewilligung einholen muss. Die verfassungsrechtlich allenfalls erforderliche Interessensabwägung hat dann gegebenenfalls im Rahmen eines solchen Bewilligungsverfahrens zu erfolgen. Vor einem allfälligen negativen Ausgang eines solchen Bewilligungsverfahrens liegt daher nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes ein unmittelbarer Eingriff in die Rechte des Gebäudeeigentümers auf Eigentum und auf Erwerbsausübungsfreiheit nicht vor. Insbesondere lässt sich nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes aus den Grundrechten auf Eigentum und auf Erwerbsausübungsfreiheit nicht ableiten, dass es dem Landesgesetzgeber verwehrt wäre, ab einem bestimmten Stichtag Abbrucharbeiten, auch wenn diese bereits begonnen worden sind, einem Bewilligungserfordernis zu unterstellen. Ein solches Bewilligungserfordernis bedeutet an unmittelbarer Beeinträchtigung nur, dass der Gebäudeeigentümer eine gewisse Verzögerung in Kauf nehmen und sich auf ein Bewilligungsverfahren einlassen muss. Warum es dem Gebäudeeigentümer nicht zumutbar sein soll, seinen behaupteten Anspruch auf Abbruch des Gebäudes in einem solchen Bewilligungsverfahren durchzusetzen und der vorgesehene Rechtszug eines solchen Bewilligungsverfahrens bereits eine Verletzung in seinen Grundrechten sein soll, ist für das Verwaltungsgericht nicht nachvollziehbar. Die behaupteten verfassungsrechtlichen Bedenken an der Grundrechts- und Verfassungswidrigkeit eines solchen Rechtszuges, in dem der Gebäudeeigentümer seinen behaupteten Anspruch durchzusetzen hätte, sind daher für das Verwaltungsgericht nicht nachvollziehbar.

Der von der Magistratsabteilung 37 verhängte vorläufige Baustopp ergab sich daher unmittelbar aus der Anwendung des Gesetzes.

Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision ist zunächst auszuführen, dass die von der Beschwerdeführerin vorgetragene verfassungsrechtliche Argumente wie insbesondere die behaupteten Eingriffe in Grundrechte (Eigentum und Erwerbsausübungsfreiheit) keine Gründe darstellen, die ordentliche Revision zuzulassen, weil die Lösung dieser Fragen in die Zuständigkeit des Verfassungsgerichtshofes fällt. Allerdings sind, wie ausgeführt wurde, beim Verwaltungsgericht keine Bedenken an der Verfassungsmäßigkeit der anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen aufgetreten, zumal das Verwaltungsgericht die diesbezüglichen Bedenken der Beschwerdeführerin nicht

geteilt hat. Zieht man diese verfassungsrechtlichen Aspekte ab, so bleiben im Beschwerdeverfahren keine grundsätzlichen Rechtsfragen übrig, weil sich das Erfordernis, den vorläufigen Baustopp zu verhängen, nach Einschätzung des Verwaltungsgerichtes eindeutig aus dem Gesetz ergibt.

## B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten.

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

Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr (ihm) noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

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

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

Dr. Opperl