



**VERWALTUNGSGERICHT  
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38730  
Telefax: (+43 1) 4000 99 38730  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/077/14560/2020-13  
A. GmbH.

Wien, 16.03.2021

Geschäftsabteilung: VGW-R

..., B.-gasse 1  
Gst.Nr. 2/7 in  
EZ 4, Kat.Gem. C.

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Opperl über die Beschwerde der A. GmbH, vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Kleinvolumige Bauvorhaben, vom 02.10.2020, ZI. MA37/5-2020-1, mit welchem gemäß § 70 Bauordnung für Wien (BO), die baubehördliche Bewilligung für den Gesamtabbruch des Bestandsgebäudes versagt wurde,

zu Recht e r k a n n t :

- I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG wird die Beschwerde abgewiesen und der beschwerdegegenständliche Bescheid bestätigt.
- II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig.

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

Die Beschwerdeführerin hat am 12.06.2020 um Baubewilligung für den Gesamtabbruch des Bestandsgebäudes Wien, B.-gasse 1, angesucht. Die belangte Behörde hat die Abbruchbewilligung mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid vom 2.10.2020 versagt. Dagegen hat die Beschwerdeführerin rechtzeitig Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben.

Das Verwaltungsgericht hat Befund und Gutachten eines Amtssachverständigen für Architektur eingeholt, am 15.3.2021 eine mündliche Verhandlung durchgeführt und Befund und Gutachten einerseits des Privatsachverständigen Prof. Dr. Dipl. Ing. Mag. D. und andererseits des Amtssachverständigen abgewogen und berücksichtigt.

Folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt steht fest:

Das Bestandsgebäude Wien, B.-gasse 1, wurde 1893 von Stadtbaumeister E. errichtet und war zu dieser Zeit Teil eines gründerzeitlichen Ensembles.

Im Jahr 1956 wurde die Fassade dieses Gebäudes entsprechend der Architektur dieser Zeit stark vereinfacht. Das Gebäude tritt nunmehr mit einer schlichten und weitestgehend ornamentalslosen Fassade im örtlichen Stadtbild in Erscheinung und weist nur mehr einige wenige Reste der seinerzeitigen gründerzeitlichen Fassade auf.

Das Nachbargebäude Wien, B.-gasse 3, war Teil des seinerzeitigen gründerzeitlichen Ensembles und wurde – im Gegensatz zu Wien, B.-gasse 1 – nicht in den 1950er-Jahren vereinfacht, sondern hat seine gründerzeitliche Fassade bis heute behalten. Die Gebäude Wien, B.-gasse 3, und Wien, B.-gasse 1, sind insoweit noch heute architektonisch eng aufeinander abgestimmt, als Gebäudehöhe, Fensterfronten sowie Gesimse aufeinander abgestimmt sind, es sich um gemeinsam in Erscheinung tretende Gebäude aus der Gründerzeit handelt und beim einen Gebäude (ONr. 3) die gründerzeitliche Fassade erhalten geblieben ist, beim anderen Gebäude hingegen nicht.

Die gegenüberliegende Front ist dadurch charakterisiert, dass die Bausubstanz im Wesentlichen aus der Gründerzeit stammt, wobei bei einzelnen Gebäuden die gründerzeitliche Prägung erhalten geblieben ist, andere Gebäude hingegen ebenfalls vereinfacht wurden. Insgesamt ist der gründerzeitliche Charakter an der gegenüberliegenden Front deutlich stärker erhalten geblieben als an der Front mit ungeraden Ordnungsnummern.

Die Wirkung des Gebäudes ONr. 1 auf das örtliche Stadtbild entspricht der Wirkung eines sogenannten „Füllobjektes“, auch „Ergänzungsobjekt“ bzw. „Schonobjekt“ genannt (im Folgenden: „Schonobjekt“). Dies bedeutet, das Gebäude ONr. 1, stammt zwar aus der Gründerzeit, weist allerdings in seinem äußeren Erscheinungsbild nur mehr so wenige gründerzeitliche Charakteristika auf, dass es selbst keine unmittelbare gründerzeitliche Prägung in das örtliche Stadtbild einbringt. Als „Schonobjekt“ verstärkt es jedoch insoweit die prägende Wirkung anderer gründerzeitlicher Gebäude und insbesondere des prägenden Nachbargebäudes ONr. 3, als dieses nicht allein neben einem Neubau (etwa aus den 2020er-Jahren), sondern neben einem in seiner Bausubstanz erhaltenen Gründerzeithaus auf das örtliche Stadtbild wirkt. Als „Schonobjekt“ leistet ONr. 1 somit einen indirekten Beitrag, die gründerzeitliche Prägung des örtlichen Stadtbildes zu erhalten, indem es die Wirkung der Gebäude, die ihre gründerzeitliche Prägung voll erhalten haben, unterstützt und verstärkt.

Das örtliche Stadtbild ist vorliegend insgesamt gründerzeitlich geprägt, und zwar auf Grund des Zusammenwirkens mehrerer noch bestehender, gründerzeitlich prägender Gebäude, die in ihrer Wirkung durch „Schonobjekte“ wie unter anderem das gegenständliche Gebäude ONr. 1 unterstützt werden. Zum Teil bestehen auch bereits einzelne Neubauten sowie einzelne Baulücken.

Bei der Beweiswürdigung hat das Verwaltungsgericht erwogen:

Befund und Gutachten des Privatsachverständigen einerseits und des Amtssachverständigen andererseits unterscheiden sich im Wesentlichen nur insoweit, als beide Sachverständige ihre Gutachten mit unterschiedlichen rechtlichen Annahmen und folglich auch mit unterschiedlichen Fragestellungen erstellt haben.

Der Privatsachverständige hat schlüssig und nachvollziehbar herausgearbeitet, dass das Gebäude ONr. 3 das örtliche Stadtbild nicht im Sinne eines gründerzeitlichen Ensembles prägt, sondern nahezu ausschließlich durch seine in den 1950er-Jahren neu errichtete und dabei vereinfachte Fassade in Erscheinung tritt. Als sogenanntes „Schonobjekt“ war das Gebäude ONr. 3 für den Privatsachverständigen nicht erhaltenswert, weil der Privatsachverständige auf die Frage des Vorliegens eines prägenden Einflusses im Sinne einer in nennenswertem Ausmaß erhalten gebliebenen gründerzeitlichen Erscheinung abgestellt hat.

Der Amtssachverständige ist im Wesentlichen zum gleichen Sachverhalt gelangt, dabei aber auf Grund anderer rechtlicher Annahmen und folglich auch anderer rechtlicher Fragestellungen zu einem gegenteiligen Ergebnis gekommen. Dieses gegenteilige Ergebnis liegt im Wesentlichen darin, dass der Amtssachverständige davon ausgegangen ist, dass auch die Wirkung eines Gebäudes als „Schonobjekt“ zu berücksichtigen ist, indem das Gebäude mit seiner Fassade aus den 1950er-Jahren noch immer als historische Bausubstanz erkennbar ist und damit die prägende Wirkung insbesondere des voll erhalten gebliebenen Nachbargebäudes ONr. 3 – sowie anderer erhalten gebliebenen Gründerzeitgebäude – unterstreicht und somit immer noch einen Beitrag für den Erhalt des gründerzeitlich geprägten örtlichen Stadtbildes leistet.

Die beiden Sachverständigengutachten stehen auf der fachlichen Ebene zueinander in keinem oder zumindest in keinem entscheidungsrelevanten Widerspruch. Die Entscheidung hängt somit lediglich von einer Rechtsfrage ab.

In rechtlicher Hinsicht hat das Verwaltungsgericht erwogen:

Gemäß § 60 Abs. 1 lit. d erster Satz BauO für Wien bedarf unter anderem der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, grundsätzlich einer Baubewilligung. Keine Baubewilligung wäre dann erforderlich, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5a BauO für Wien eine Bestätigung des Magistrats angeschlossen wäre, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Eine

solche Bestätigung wie gegenständlich liegt nicht vor, weshalb der Abbruch bewilligungspflichtig ist.

Gemäß § 60 Abs. 1 lit. d zweiter Satz BauO für Wien 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.

Die Beschwerdeführerin stützt ihr Ansuchen um Bewilligung des Abbruches auf die erstgenannte Voraussetzung, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse bestehe.

Die Beschwerdeführerin hat in der mündlichen Verhandlung rechtlich im Wesentlichen argumentiert, dass diese Bewilligungsvoraussetzung einen Eingriff in das Grundrecht auf Freiheit des Eigentums darstelle und als solche verfassungskonform eng auszulegen sei. Ein Abbruch dürfe folglich nur dann versagt werden, wenn das Gebäude einen prägenden Einfluss auf das örtliche Stadtbild ausübe. Dies setze voraus, dass die gründerzeitliche Erscheinung des Gebäudes erhalten geblieben wäre. Für bloße „Schonobjekte“, deren Fassade in den 1950er-Jahren nach der Architektur der 1950er-Jahre neu errichtet wurde und die lediglich den prägenden Einfluss anderer Gebäude unterstützen, dürfe die Abbruchbewilligung nicht versagt werden.

Dieser Rechtsansicht ist entgegenzuhalten, dass der Gesetzeswortlaut ausdrücklich auf die Wirkung des Gebäudes das örtliche Stadtbild darstellt. Die von der Beschwerdeführerin und vom Privatsachverständigen vorgenommene rechtliche Einschränkung, dass nur eine prägende Wirkung in Betracht käme und eine bloße Wirkung als „Schonobjekt“ nicht ausreichend sei, findet im Gesetzeswortlaut keine Grundlage.

Die Beschwerdeführerin und der Privatsachverständige gehen implizit auch von der rechtlichen Annahme aus, dass als „Wirkung auf das örtliche Stadtbild“ nur eine solche Wirkung in Betracht käme, die selbst Charakteristika aus der Zeit vor dem 1.1.1945 einbringt. Dieser rechtlichen Annahme zu Folge hätten äußere

Gestaltungselemente, die erst nach 1.1.1945 geschaffen wurden, keine Wirkung auf das örtliche Stadtbild. Auch diese rechtliche Annahme findet im Gesetzeswortlaut keine Grundlage.

Vielmehr kann auch ein Gebäude, das vor dem 1.1.1945 errichtet wurde, jedoch nach dem 1.1.1945 mit einer neuen Fassade versehen wurde und aufgrund einer solchen neuen Fassade selbst nicht mehr prägend als Gründerzeitgebäude in Erscheinung tritt, immer noch über die Funktion eines „Schonobjektes“ auf das örtliche Stadtbild einwirken und insoweit ein öffentliches Interesse an seiner Erhaltung bestehen, als dieses „Schonobjekt“ die Wirkung anderer Gründerzeitgebäude auf das örtliche Stadtbild unterstützt.

Diese Voraussetzungen treffen auf ONr. 1 zu. Seine Wirkung auf das örtliche Stadtbild ergibt sich nicht aus einem eigenen prägenden Einfluss (ein solcher fehlt), sondern lediglich aus dem Zusammenwirken mit anderen Gebäuden wie insbesondere mit ONr. 3, welche einen solchen prägenden Einfluss im Sinne der Gründerzeit aufweisen. Dabei tritt ONr. 1 nicht etwa als vermeintlicher Neubau aus den 1950er-Jahren in Erscheinung, sondern ist in erkennbarer Weise nach wie vor ein Gebäude aus der Gründerzeit, welches in den 1950er-Jahren seine charakteristische gründerzeitliche äußere Erscheinung zum größten Teil verloren hat und somit nur mehr als „Schonobjekt“ den prägenden Einfluss anderer gründerzeitlicher Gebäude unterstützt.

Das Gutachten und die Ausführungen des Privatsachverständigen in der mündlichen Verhandlung stehen dem insoweit nicht entgegen, als der Privatsachverständige von gegenteiligen rechtlichen Annahmen und folglich auch von gegenteiligen Fragestellungen ausgegangen ist und folglich die Wirkung auf das örtliche Stadtbild als „Schonobjekt“ keine Wirkung auf das örtliche Stadtbild im Sinne der Fragestellung dargestellt haben.

Das Gutachten des Amtssachverständigen ist der Beschwerdeführerin und dem Privatsachverständigen rechtzeitig vor dem Verhandlungstermin zur Verfügung gestanden, weshalb die Beschwerdeführerin und der Privatsachverständige die Gelegenheit gehabt haben, den auf anderen rechtlichen Annahmen und folglich anderen Fragestellungen aufbauenden Ausführungen des Amtssachverständigen

auf gleicher fachlicher Ebene entgegenzutreten. Dies hat der Privatsachverständige nicht getan. Stattdessen hat er an seinen rechtlichen Annahmen und den von ihm behandelten Fragestellungen festgehalten.

Das Verwaltungsgericht hat dies dahingehend gewürdigt, dass die Gutachten des Privatsachverständigen und des Amtssachverständigen auf fachlicher Ebene miteinander kompatibel sind, einander also nicht widersprechen, sondern vielmehr ergänzen, und die Entscheidung lediglich von der Rechtsfrage abhängt, ob eine Wirkung auf das örtliche Stadtbild als „Schonobjekt“ ausreicht, ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Gebäudes im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. d BauO für Wien zu begründen. Nach Rechtsansicht des Verwaltungsgerichtes reicht eine solche Wirkung auf das örtliche Stadtbild aus.

Die Beschwerdeführerin hat schließlich in ihrer Stellungnahme vom 11.2.2021 auf die dieser Stellungnahme als Beilage ./1 angeschlossene gutachtliche Stellungnahme der MA 19 vom 6.10.2016 hingewiesen. In dieser gutachtlichen Stellungnahme ist die MA 19 zu dem Ergebnis gekommen, dass ein Neubauvorhaben offenbar der Beschwerdeführerin an der Adresse Wien, B.-gasse 1, mit dem örtlichen Stadtbild vereinbar sei und bestimmte in diesem Bauvorhaben vorgesehenen Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen darüber hinaus der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen.

Dazu ist auszuführen, dass diese gutachtliche Stellungnahme der MA 19 für das gegenständliche Bauverfahren keine Relevanz hat. Beurteilungsgegenstand dieser gutachtlichen Stellungnahme ist, ob für den Fall der Verwirklichung eines Neubauvorhabens der Neubau mit dem örtlichen Stadtbild vereinbar ist. Prämisse für die Beurteilung des Neubauvorhabens ist jedoch, dass das gegenständliche Bestandsgebäude nicht mehr vorhanden ist. Die gegenständliche gutachtliche Stellungnahme sagt damit nichts darüber aus, ob aus der Sicht des örtlichen Stadtbildes ein öffentliches Interesse am Erhalt des bestehenden Gebäudes besteht.

Der Vollständigkeit halber ist auszuführen, dass dem ausdrücklichen Gesetzeswortlaut zufolge (§ 60 Abs. 1 lit. d BauO für Wien) die Erteilung der

Abbruchbewilligung voraussetzt, dass kein öffentliches Interesse an der Erhaltung des vor dem 1.1.1945 errichteten Gebäudes bestehen darf. Der ausdrückliche Gesetzeswortlaut setzt somit ein Beweisergebnis im Sinne des Nichtvorliegens eines solchen öffentlichen Interesses voraus. Daraus ist nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes zwingend der Schluss zu ziehen, dass der Abbruch solcher Gebäude grundsätzlich verboten und nur ausnahmsweise bei Fehlen eines solchen öffentlichen Interesses im Sinne eines Bewilligungsvorbehaltes erlaubt ist. Wenn die Beschwerdeführerin versucht, dies aus verfassungsrechtlichen Überlegungen dahingehend umzukehren, dass die Bewilligung des Abbruchs nur ausnahmsweise untersagt werden dürfe, wenn ein öffentliches Interesse am Erhalt des Gebäudes nachgewiesen werde, dann ist dies mit dem ausdrücklichen Gesetzeswortlaut nicht vereinbar. Der Gesetzeswortlaut ist dahingehend auszulegen, dass ein Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, in der Regel unzulässig und nur in den beschriebenen Ausnahmefällen zulässig ist.

Diese Überlegung hat wiederum für die entscheidungsgegenständliche Problematik von „Schonobjekten“ Bedeutung. Bei „Schonobjekten“ greift die gesetzliche Ausnahme des § 60 Abs. 1 lit. d BauO für Wien nicht, dass kein öffentliches Interesse an deren Erhalt bestünde, weshalb die allgemeine Regel greift, dass ein Abbruch eines solchen Gebäudes nicht bewilligt werden kann, soweit nicht einer der beiden anderen Bewilligungstatbestände (technische oder wirtschaftliche Abbruchreife gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BauO für Wien) greifen sollte. Das Vorliegen von technischer oder wirtschaftlicher Abbruchreife wurde von der Beschwerdeführerin im Baubewilligungsverfahren sowie im beschwerdeverfahren jedoch weder behauptet noch belegt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die ordentliche Revision ist zulässig, da eine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Bisherige Rechtsprechung zur Frage, ob als Wirkung eines gründerzeitlichen Gebäudes auf das örtliche Stadtbild lediglich eine prägende Wirkung aufgrund erhalten gebliebener gründerzeitlicher Charakteristika in Betracht kommt oder eine bloß unterstützende Wirkung als „Schonobjekt“ ausreicht, wenn die ursprünglichen gründerzeitlichen Charakteristika im Wesentlichen nicht erhalten geblieben sind,



ist nicht ersichtlich. Das Vorliegen von „Schonobjekten“ aus der Gründerzeit ist nach Einschätzung des Verwaltungsgerichtes kein einzelfallbezogenes Thema. Die Beurteilung der Rechtsfrage scheint insoweit nach Einschätzung des Verwaltungsgerichtes auch für weitere „Schonobjekte“ von rechtlicher Bedeutung.

## B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer ordentlichen 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 ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, 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