



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-111/077/3682/2022-9
A. GmbH

Wien, 02.06.2022

Geschäftsabteilung: VGW-R

... Bezirk, B.-gasse ONr. ...
EZ ..., Kat.Gem. C.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Oppel 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 22.02.2022, Aktenzahl MA37/...-2021-1, mit welchem gemäß §§ 70 und 71 Bauordnung für Wien (BO) die baubehördliche Bewilligung für einen Abbruch 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. Die ordentliche Revision ist zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens geht das Verwaltungsgericht von folgendem entscheidungswesentlichen Sachverhalt aus:

Die Beschwerdeführerin hat um Abbruch des Gebäudes Wien, B.-gasse, angesucht. Die Behörde hat mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid die beantragte Bewilligung für den Abbruch des Gebäudes versagt. Die Beschwerdeführerin hat gegen die Versagung der Abbruchbewilligung fristgerecht Beschwerde erhoben.

Bei dem abzubrechenden Gebäude handelt es sich um das ehemalige G.-Gebäude des ehemaligen D.-Betriebes. Dieses G.-Gebäude wurde vor dem 1.1.1945 errichtet. Es liegt nicht in einer Schutzzone. Das Ansuchen um Abbruchbewilligung wurde auf das Argument gestützt, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Die Behörde hat die Abbruchbewilligung mit dem Argument versagt, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild öffentliches Interesse besteht.

Das örtliche Stadtbild im Bereich des gegenständlichen Gebäudes ist dispers und somit nicht einheitlich. Das G.-Gebäude weist zu den angrenzenden Gebäuden keine maßgebliche Einheitlichkeit auf und ist insoweit nicht Teil eines Ensembles. Das G.-Gebäude weist in architektonischer sowie in künstlerischer Hinsicht auch keinen maßgeblichen Wert auf. Es verfügt weder über eine in architektonischer oder künstlerischer Hinsicht besondere Architektur noch in architektonischer oder künstlerischer Hinsicht über Verzierungen oder reichhaltige Gliederungen. Eine Vergleichbarkeit beispielsweise mit einem Gründerzeithaus mit reich gegliederter Fassade ist somit nicht gegeben.

Das G.-Gebäude entspricht auch nicht der nach dem heutigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan intendierten Bebauung. Letztere sieht Bauklasse I mit einer Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bei 7,5 m sowie geschlossene Bauweise vor. Intendiert ist dabei grundsätzlich, dass die im angrenzenden Ortskern vorhandene Bebauung fortgesetzt wird. Das vorhandene Gebäude ist niedriger als die maximal zulässigen 7,5 m und hebt sich dadurch von der Bebauung, wie sie im angrenzenden Ortskern vorhanden ist, ab. Die Gestaltung des Dachbereiches hebt sich ebenfalls von der Dachgestaltung der vorhandenen Bebauung im angrenzenden Ortskern ab. Darüber hinaus entsprechen das G.-Gebäude und seine Nachbargebäude nicht der nunmehr festgelegten geschlossenen Bauweise.

Das Ortsbild von C. sowie der benachbarten ehemaligen Dörfer des E. ist unter anderem durch sogenannte Streckhöfe geprägt. Das gegenständliche ehemalige G.-Gebäude weist mit diesen Streckhöfen keine Übereinstimmung auf.

Die Besonderheit dieses G.-Gebäudes liegt jedoch darin, dass dieses gemeinsam mit dem ehemaligen ...wirtshaus und den noch erhaltenen Arbeiterwohnhäusern für die Mitarbeiter des ehemaligen D.-Betriebes, sowie dem etwas abseits gelegenen ...teich und Resten von Kellergebäuden die noch vorhandenen baulichen Reste des ehemaligen D.-Betriebes darstellen. Dieser D.-Betrieb hat in der Gründerzeit die damalige Ortschaft C. geprägt und von den anderen Dörfern des E. abgehoben. Dieser D.-Betrieb wurde im Jahr 1926 geschlossen. C. wurde erst im Jahr 1938 zu Wien eingemeindet.

Das G.-Gebäude weist insoweit den Charakter eines Sonderbaues auf, als dieser an sich - ohne Teil eines Ensembles mit angrenzenden Gebäuden zu bilden - dem örtlichen Stadtbild ein Charakteristikum verleiht. Würde das Gebäude abgebrochen werden, so würde damit dieses Charakteristikum des örtlichen Stadtbildes verloren gehen. Konkret würde mit dem Abbruch dieses Gebäudes das Charakteristikum, dass in C. der in Rede stehende ehemalige D.-Betrieb angesiedelt war, verloren gehen und damit das örtliche Stadtbild von C. an das örtliche Stadtbild der angrenzenden ehemaligen Dörfer des E. angeglichen werden. Es würde stattdessen das allen diesen ehemaligen Dörfern des E. gemeinsame Charakteristikum der Streckhöfe verbleiben.

Das Schreiben der Magistratsabteilung 19 vom 29.12.2021 weist eine Vidende an die amtsführende Stadträtin für Innovation, Stadtplanung und Mobilität auf. Es handelt sich dabei jedoch nicht um ein Schreiben des vom Verwaltungsgericht beigezogenen Amtssachverständigen, sondern um ein Schreiben der Magistratsabteilung 19, welches von einer Sachbearbeiterin inhaltlich ausgearbeitet und von einer für den Abteilungsleiter zeichnungsbefugten Vertreterin elektronisch gefertigt wurde. Die von der Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren thematisierte Vidende an die amtsführende Stadträtin stellt eine Vorgangsweise dar, die abteilungsintern die kanzleimäßige und formale

Abwicklung der Geschäftsfälle betrifft und den Aufgabenbereich des Amtssachverständigen nicht unmittelbar betrifft.

Bei der Beweiswürdigung wurde erwogen:

Die Beschwerdeführerin hat im Verfahren das Gutachten des von ihr beauftragten Privatsachverständigen Dipl. Ing. F. vorgelegt. Der von diesem Sachverständigen erstellte Befund im Sinne der Sachverhaltsfeststellungen dieses Sachverständigen ist schlüssig und nachvollziehbar und ist in die obigen Sachverhaltsfeststellungen eingeflossen. Zu diesen Sachverhaltsfeststellungen zählen insbesondere, dass das örtliche Stadtbild im Bereich des gegenständlichen Gebäudes dispers und uneinheitlich ist, dass das gegenständliche Gebäude mit den angrenzenden Gebäuden kein Ensemble bildet sowie keine maßgeblichen Gemeinsamkeiten aufweist und dass das gegenständliche Gebäude in architektonischer sowie in künstlerischer Hinsicht für sich keinen besonderen Wert aufweist. Auch die Feststellungen, dass nach dem aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eine andere Bebauung - nämlich höhere Gebäude, andere Dachformen und geschlossene Bauweise - dem aktuellen örtlichen Stadtbild besser entsprechen würden, gründet auf dem Befund dieses Sachverständigen und ist ebenfalls in die obigen Sachverhaltsfeststellungen eingeflossen.

Die Feststellungen betreffend die Bedeutung des gegenständlichen Gebäudes als Sonderbauwerk und für die Erhaltung des Charakteristikums von C. als Sitz des ehemaligen D.-Betriebes gründen hingegen auf der Aktenlage und den Ausführungen des Amtssachverständigen.

Bei der Beweiswürdigung wurde besonderes Gewicht darauf gelegt, dass sowohl der Privatsachverständige als auch der Amtssachverständige den Sachverhalt (Befund) aus ihrer jeweiligen Sicht und jeweiliger Perspektive im Rahmen der mündlichen Verhandlung umfassend darlegen und gründen die Beweiswürdigung damit in besonderem Maße auf die Erörterung des Sachverhaltes in der mündlichen Verhandlung. Darüber hinaus wurde auch der schriftliche Akteninhalt berücksichtigt.

Zu der von der Beschwerdeführerin aufgeworfenen Frage einer möglichen Befangenheit des Amtssachverständigen wegen der Vidende an die amtsführende Stadträtin wurde der Amtssachverständige eingehend befragt, inwieweit diese Vidende für die Erstellung von Befund und Gutachten durch ihn inhaltlich Bedeutung hat. Dabei konnte der Amtssachverständige schlüssig und glaubwürdig darlegen, dass die Frage einer etwaigen Vidende für seine fachliche Beurteilung keinerlei Bedeutung hat, zumal er es der Kanzlei überlässt, ob ein Schriftstück mit oder ohne eine solche Vidende abgefertigt wird.

In rechtlicher Hinsicht ist auszuführen:

Gemäß § 60 Abs. 1 lit. d Bauordnung für Wien bedarf unter anderem der Abbruch von Bauwerken, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, einer Bauanzeige, welcher eine Bestätigung des Magistrats anzuschließen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtgebiet kein öffentliches Interesse besteht. Kann eine solche Bestätigung des Magistrats nicht vorgelegt werden, dann bedarf der Abbruch eine Abbruchbewilligung. Die Abbruchbewilligung darf nach der zitierten Gesetzesstelle nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder der Zustand des Bauwerkes der schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann.

Im Anlassfall konnte die Beschwerdeführerin eine Bestätigung des Magistrats darüber, dass an der Erhaltung des Bauwerkes Folge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht, nicht vorlegen und musste daher um Erteilung einer Abbruchbewilligung nach der zitierten Gesetzesstelle ansuchen. Dass etwaige Vorliegen einer technischen oder wirtschaftlichen Abbruchreife des Gebäudes hat die Beschwerdeführerin nicht argumentiert. Für das gegenständliche Bewilligungsverfahren ist daher die Frage des Vorliegens von technischer oder wirtschaftlicher Abbruchreife nicht verfahrensgegenständlich.

Die Beschwerdeführerin hat ihren Antrag auf Erteilung der Abbruchbewilligung des gegenständlichen Gebäudes ausschließlich darauf gestützt, dass ihrer Ansicht nach

an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht.

In rechtlicher Hinsicht ist der Beschwerdeführerin einzuräumen, dass sich aus der Anwendung der bisher üblichen und im Zentrum der bisherigen Judikatur stehenden Abgrenzungskriterien ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild nicht ableiten lässt. Die Ansicht der Beschwerdeführerin, dass bei dem gegebenen Sachverhalt die Abbruchbewilligung zu erteilen sei, ist somit sowohl argumentierbar als auch vertretbar. In diesem Zusammenhang ist insbesondere hervorzuheben, dass das örtliche Stadtbild im Bereich des gegenständlichen Gebäudes dispers und uneinheitlich ist und das gegenständliche Gebäude nicht Teil eines Ensembles ist. Dazu kommt, dass das gegenständliche Gebäude in architektonischer und künstlerischer Hinsicht keinen besonderen Wert aufweist und sich somit auch aus solchen architektonischen oder künstlerischen Besonderheiten und aus deren Wirkung auf das örtliche Stadtbild keine Verhaltenswürdigkeit im Sinne der zitierten Gesetzesbestimmung ableiten lässt.

Gegenständlich liegt die rechtliche Problematik jedoch darin, dass die bisher üblichen und im Zentrum der bisherigen Judikatur stehenden Abgrenzungskriterien für das Vorliegen eines öffentlichen Interesses an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild etwaigen Sonderbauten nicht gerecht wird.

Der Amtssachverständige hat dies in der mündlichen Verhandlung mit dem nur bedingt brauchbaren Vergleich des Stephansdomes anschaulich gemacht. Der Stephansdom bildet mit den angrenzenden Gebäuden kein Ensemble, sondern steht als Sonderbau für sich alleine und wirkt als Sonderbau auf das örtliche Stadtbild. Würde man auf ein Zusammenwirken im Sinne des Ensembles abstellen, so würde dies zu dem Ergebnis führen, dass für Sonderbauten wie beispielsweise dem Stephansdom baurechtlich gegebenenfalls eine Abbruchbewilligung zu erteilen wäre. Allerdings ist dieser Vergleich insoweit nur bedingt brauchbar, als jeweils anders als das gegenständliche Gebäude der Stephansdom bereits wegen Denkmalschutzes nicht abgerissen werden könnte und einen besonderen architektonischen und künstlerischen Wert aufweist sowie in einer Schutzzone liegt

und auch das umgebende örtliche Stadtbild nicht dispers und inhomogen erscheint. Wenn man einen solchen Vergleich ziehen will, muss man also von all diesen Unterschieden abstrahieren.

Die grundsätzliche Problematik ist jedoch vergleichbar. Der Beitrag des gegenständlichen Gebäudes auf das örtliche Stadtbild besteht darin, dass das gegenständliche Gebäude - gemeinsam mit wenigen anderen Bauwerken des ehemaligen D.-Betriebes von den anderen ehemaligen Dörfern des E. abhebt und somit eine Besonderheit und Alleinstellung von C. schafft. Bei den Sachverhaltsfeststellungen wurde ausgeführt, dass diese Wirkung darin besteht, dass C. damit als Sitz des ehemaligen D.-Betriebes charakterisiert wird. Mit dem Abbruch des gegenständlichen Gebäudes würde das charakteristische örtliche Stadtbild von C. an das örtliche Stadtbild der übrigen ehemaligen Dörfer des E. angeglichen werden, zumal die durch die Sondergebäude des ehemaligen D.-Betriebes vermittelte Besonderheit von C. wegfallen würde.

Nach rechtlicher Einschätzung des Verwaltungsgerichtes ist es nicht allein die Angelegenheit des Denkmalschutzes, den Erhalt von Bauwerken der gegenständlichen Art sicherzustellen. Die Zuständigkeit des Denkmalschutzes wäre dann gegeben, wenn sich die Erhaltungswürdigkeit aus dem Bauwerk selbst ergibt, wobei es rechtlich gerade nicht darauf ankommen würde, ob eine Wirkung auf das örtliche Stadtbild besteht. Beispielsweise könnte sich eine solche Erhaltungswürdigkeit aus Denkmalschutzgründen auch aus dem Inneren des Gebäudes ableiten, wobei das Innere des Gebäudes mangels Einwirkung auf das örtliche Stadtbild für dieses keine Bedeutung hätte. Im Gegensatz dazu leitet sich die baurechtliche Erhaltungswürdigkeit im Sinne der zitierten Gesetzesbestimmung aus dem örtlichen Stadtbild und aus der Einwirkung des jeweiligen Sonderbauwerkes auf das örtliche Stadtbild ab. Das baurechtlich maßgebliche Kriterium ist somit die Frage, ob das örtliche Stadtbild durch einen Abbruch des in Rede stehenden Sonderbauwerkes ein anderes würde und eine maßgebliche Charakteristik verlieren würde.

Da das örtliche Stadtbild von C. mit dem Abbruch des in Rede stehenden Gebäudes die Charakteristik verlieren würde, die C. maßgeblich von den anderen ehemaligen

Dörfern des E. heraushebt, ist die Erhaltenswürdigkeit des gegenständlichen Gebäudes im Sinne der zitierten Gesetzesbestimmung gegenständlich gegeben.

Zu der von der Beschwerdeführerin aufgeworfenen Frage der Befangenheit des Amtssachverständigen wegen der Vidende einer verfahrensgegenständlichen Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 genügt es auszuführen, dass das genannte Schreiben von anderen Mitarbeitern der Magistratsabteilung 19 ausgearbeitet und genehmigt wurde. Eine Verbindung zur Person des Amtssachverständigen lässt sich somit gegenständlich nicht herstellen. Darüber hinaus handelt es sich bei dem angesprochenen Schreiben bereits in formaler Hinsicht um eine Stellungnahme, welche der Magistratsabteilung 19 und somit nicht einem von dieser Dienststelle zu unterscheidenden Amtssachverständigen zuzurechnen ist, zumal diese Stellungnahme „für den Abteilungsleiter“ unterfertigt und als Schreiben dieser Magistratsabteilung abgefertigt wurde. Darüber hinaus hat der Amtssachverständige in der mündlichen Verhandlung schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, dass er sich um etwaige Videndenwege gegenständlich nicht gekümmert habe und dies aus seiner Sicht Angelegenheit der Abteilungsleitung und des Kanzleibetriebes wäre. Es liegen somit keine Anhaltspunkte für eine etwaige Befangenheit des Amtssachverständigen vor.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die ordentliche Revision ist zulässig, da die Frage, ob bzw. inwieweit die bisherige höchstgerichtliche Rechtsprechung zu Abbruchbewilligungen auf Sonderbauwerke übertragen werden kann und welche Kriterien allenfalls auf Abbruchbewilligungen für Sonderbauwerke anzuwenden sind, noch nicht ausjudiziert erscheint.

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 Eingabengebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten, sofern gesetzlich nicht anderes bestimmt ist.

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

Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

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. Opper