



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38600
Telefax: (+43 1) 4000 99 38600
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/V/055/12916/2020-31
A. GmbH

Wien, 21. Mai 2021

Wien, B.-gasse ONr. 17
EZ ..., Gst. Nr., Kat. Gem. C.,

Geschäftsabteilung: VGW-B

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde der D. Ges.m.b.H, vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, vom 4. März 2020, in deren Position die A. GmbH aufgrund eines Bauwerberwechsels eingetreten ist, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei, vom 24. Jänner 2020, ZI. MA37/...-2019, mit welchem das Ansuchen um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für den Abbruch des auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 17, EZ ..., Gst. Nr., Kat. Gem. C., befindlichen Gebäudes gemäß § 70 BO abgewiesen wurde, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 5. März 2021 und am 17. Mai 2021,

zu Recht:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Abs. 1 VwGG 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

I. Verfahrensgang

1. Mit Eingabe vom 26. März 2019 ersuchte die D. GmbH um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für den Abbruch des auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 17, befindlichen zweigeschossigen Bestandshauses. Diesem Ansuchen waren ein Einreichplan sowie ein Gutachten des Architekten Prof. Dr. Dipl.-Ing. Mag. E. F. vom 8. März 2019 über die Wirkungen des Objekts auf das örtliche Stadtbild angeschlossen. In dem beigelegten Gutachten kam Prof. F. zum Ergebnis, dass keine Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes erkannt werden könne.

2. Mit dem angefochtenen Bescheid versagte die belangte Behörde gemäß § 70 BO die Bewilligung für dieses Ansuchen, wobei sie zur Begründung auf das im Verfahren eingeholte Gutachten des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. G. H. vom 28. Mai 2019 – für die Magistratsabteilung 19, Architektur und Stadtgestaltung – verwies. Der Amtssachverständige war hierbei – auch in Auseinandersetzung mit dem vorgelegten Privatgutachten – zum Schluss gekommen, dass an der Erhaltung des Gebäudes aus Stadtbildgründen ein öffentliches Interesse bestehe.

3. In ihrer gegen diesen Bescheid gerichteten Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien brachte die D. GmbH – zusammengefasst – vor, die belangte Behörde habe in ihrer Entscheidung bloß die Ausführungen des Amtssachverständigen wörtlich wiedergegeben und es gänzlich unterlassen, eigene Erwägungen über die Ortsbildrelevanz des Gebäudes anzustellen. In diesem Sinn leide der angefochtene Bescheid unter einem Begründungsmangel. Bei einer echten Auseinandersetzung mit dem Gutachten des Privatsachverständigen hätte die Behörde zu einem anderen Ergebnis gelangen müssen.

4. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdevorentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor, wo diese am 12. Oktober 2020 einlangten.

5. Das Verwaltungsgericht Wien führte am 5. März 2021 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, in deren Rahmen sowohl der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. G. H. als auch der Privatsachverständige Architekt Prof. Dr. Dipl.-Ing. Mag. E. F. zu den maßgeblichen Aspekten hinsichtlich der Wirkung des

verfahrensgegenständlichen Gebäudes auf das Ortsbild einvernommen wurden. Am Ende dieser Verhandlung wurde dem Verwaltungsgericht Wien die Anzeige eines Bauwerberwechsels vorgelegt, der zufolge nunmehr die A. GmbH, welche zwischenzeitlich auch das Eigentum an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft erworben hatte, als Bauwerberin anzusehen sei.

6. Da in der Verhandlung am 5. März 2021 Zweifel am Konsens des verfahrensgegenständlichen Gebäudes entstanden sind, beauftragte das Verwaltungsgericht Wien mit Schriftsatz vom 1. April 2021 Herrn Dipl.-Ing. (FH) Dipl.-Ing. I. J. mit der Erstattung eines Gutachtens hinsichtlich folgender Fragen: 1. Kann festgestellt (oder zeitlich eingegrenzt) werden, zu welchem Zeitpunkt die Fassade des verfahrensgegenständlichen Gebäudes in ihrem heutigen Erscheinungsbild hergestellt wurde? 2. Gibt es unter den bei der Behörde aufliegenden Unterlagen (Hauseinlage, Überwachungsakt, Registraturakten etc.) Hinweise darauf, dass diese Fassadengestaltung baurechtlich bewilligt wurde oder dass eine Bewilligung hierfür nicht erlangt werden konnte? 3. Sollte keine Bewilligung für die am Gebäude vorhandene Fassadengestaltung auffindbar sein: Gibt es Hinweise darauf, dass eine solche im Laufe der Zeit abhanden gekommen sein könnte (dass sich die Archive insofern als unvollständig erweisen)? In diesem Zusammenhang wurde auch darum ersucht, auf die (fehlende) Bewilligung vergleichbarer Fassadengestaltungen einzugehen – insbesondere in der Umgebung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes, aber auch im Allgemeinen.

7. Der Amtssachverständige kam diesem Auftrag nach und erstattete ein mit 16. April 2021 datiertes Gutachten, in dem er – zusammengefasst – zum Ergebnis kam, dass im Jahr 1953 und im Jahr 1967 Änderungen der gassenseitigen Erdgeschosszone bewilligt worden seien, welche dem heutigen Erscheinungsbild des Gebäudes entsprechen. Lediglich der Rundbogen des Hauseinganges bzw. der Hauseinfahrt, welcher in der ursprünglichen Baubewilligung aus dem Jahr 1889 nicht existiert habe und dort als ebener Sturz dargestellt gewesen sei, könne aufgrund der Aktenlage nicht durch eine explizite Baubewilligung nachvollzogen werden. Aufgrund der bei der Baubehörde eingesehenen Baubewilligungen und Pläne sowie einem aktuellen Lokalausweis könne schlussfolgernd festgestellt werden, dass das heutige Erscheinungsbild der gassenseitigen Fassade im Wesentlichen als bewilligt anzusehen sei.

8. Mit Schriftsatz vom 21. April 2021 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien die belangte Behörde um Übermittlung der Hauseinlage der betreffenden Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 17, EZ ..., Kat. Gem. C.. Die belangte Behörde kam diesem Ersuchen nach und legte die Dokumente am 27. April 2021 dem Verwaltungsgericht Wien vor.

9. Vor dem Hintergrund des – den Parteien mit Schriftsatz vom 21. April 2021 zur Kenntnis gebrachten Gutachtens vom 16. April 2021 – fand am 17. Mai 2021 eine fortgesetzte Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien statt, in deren Rahmen die Sachverständigen Herr Dipl.-Ing. (FH) Dipl.-Ing. I. J. und Herr Dipl.-Ing. G. H. ergänzende Ausführungen tätigten. Am Ende dieser Verhandlung verzichtete der rechtsfreundliche Vertreter namens der beschwerdeführenden Partei auf die mündliche Verkündung der Entscheidung.

II. Sachverhalt

Für das Verwaltungsgericht Wien steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt als erwiesen fest:

1. Mit Eingabe vom 26. März 2019 ersuchte die D. GmbH um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für den Abbruch des auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 17, befindlichen zweigeschossigen Bestandshauses. Diesem Ansuchen waren ein Einreichplan sowie ein Gutachten des Architekten und staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Prof. Dr. Dipl.-Ing. Mag. E. F. vom 8. März 2019 über die Wirkungen des Objekts auf das örtliche Stadtbild angeschlossen – in dem der Gutachter zum Ergebnis kam, dass keine Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes erkannt werden könne.

Hingegen war dem verfahrenseinleitenden Antrag auf Erteilung der baubehördlichen Abbruchbewilligung für das gegenständliche Gebäude keine Bestätigung des Magistrates der Stadt Wien angeschlossen, wonach an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht.

2. Die Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 17, EZ ..., Gst. Nr., Kat. Gem. C., stand aufgrund eines Einantwortungsbeschlusses vom 28. Juni 2017 und eines Kaufvertrages vom 30. Jänner 2018 bis zum Jahr 2019 im Eigentum der D. GmbH.

Auf Grundlage eines Kaufvertrages vom 30. Dezember 2019 wurde das Eigentum daran an die A. GmbH übertragen. Mit einem im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (am Ende der Verhandlung am 5. März 2021) vorgelegten Schriftsatz wurde ein Bauwerberwechsel angezeigt, dem zufolge die A. GmbH als Bauwerberin anzusehen sei.

Die Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 17, ist aufgrund des Plandokuments Nr. ... (beschlossen am 3. Juni 1998) als Bauland – Gemischtes Baugebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise, mit einer Trakttiefe von 12 m, gewidmet. Im Hofbereich der Liegenschaft ist die Widmung Bauland – Gemischtes Baugebiet, Bauklasse I, geschlossene Bauweise, höchste zulässige Gebäudehöhe von 5,5 m, festgelegt; zusätzlich sind in diesem Hofbereich besondere Vorgaben hinsichtlich der zu errichtenden Dächer („BB 2“ – Verpflichtung zur Errichtung von teilweise begrünten Flachdächern und Ausgestaltung als begehbare Dachterrassen) verordnet. Eine Schutzzone ist weder für die Bauliegenschaft noch für die sonstigen Gebäude der unmittelbaren Umgebung ausgewiesen.

3. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid versagte die belangte Behörde gemäß § 70 BO die Bewilligung für das Ansuchen vom 26. März 2019, wobei sie zur Begründung auf das im Verfahren eingeholte Gutachten des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. G. H. vom 28. Mai 2019 – für die Magistratsabteilung 19, Architektur und Stadtgestaltung – verwies. Der Amtssachverständige war hierbei – auch in Auseinandersetzung mit dem vorgelegten Privatgutachten – zum Schluss gekommen, dass an der Erhaltung des Gebäudes aus Stadtbildgründen ein öffentliches Interesse bestehe. Dieser Bescheid wurde der D. GmbH am 10. Februar 2020 durch Übergabe an einen Arbeitnehmer zugestellt, und von dieser mit einem am 4. März 2020 bei der belangten Behörde eingebrachten Schriftsatz in Beschwerde gezogen.

4. Auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 17, befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit eingeschossigem Hofgebäude, welches um das Jahr 1889 – sohin in der Spätgründerzeit – erbaut wurde. Dieses Wohngebäude erfuhr im Laufe der Zeit mehrfach bauliche Veränderungen, wobei sich zwei Adaptierungen auf die Gestaltung der Straßenfassade auswirkten: Zum einen wurden die zwei neben dem Einfahrtstor befindlichen Fensteröffnungen zu einem nicht näher bekannten Zeitpunkt (aber unter Umständen schon vor dem Jahr 1945) zu einem großen

rechteckigen Schaufenster zusammengefasst. Zum anderen kam es (wie im Jahr 1967 bewilligt) zu einem Umbau des Erdgeschoßes in ein Geschäftslokal, in dessen Zuge die Straßenfassade des Erdgeschoßes – oberhalb des Sockels – anstelle der zuvor vorhandenen Ausgestaltung mit Putzquadern glatt verputzt und die übrigen (originalen) Hochbogenfenster durch eckige Fenster ersetzt wurden. Dieser Zustand besteht fort, weshalb sich im weitgehend ornamentlosen Erdgeschoß nach heutigem Stand insgesamt drei schmale und ein breites rechteckiges (Schaufenster) befinden.

Demgegenüber sind sowohl das mit einem Rundbogen versehene hohe Einfahrtstor, welches einen Schlußstein mit männlichem Kopf aufweist, als auch das Obergeschoß – oberhalb des ebenfalls erhaltenen Kordongesimses – offenkundig noch im Originalzustand vorhanden, wobei das Obergeschoß mit unterschiedlichen dekorativen Elementen ausgestattet ist und nach wie vor die ursprüngliche sechsteilige Achsengliederung zeigt. Unter anderem ist über den sechs umrahmten vierflügeligen Holzkastenfenstern des Obergeschoßes jeweils eine auf säulenartigen Konsolen ruhende Segmentgiebelverdachung mit floralen Elementen im Verdachungsspiegel angebracht; unter den Fenstern befinden sich Sohlbänke, welche auf zwei an den Enden situierten Konsolen ruhen und vor einem Mauerfries vorgesetzt sind; zwischen den Fenstern des Obergeschoßes sind vorgesetzte Putzspiegel eingesetzt. Hierbei sind die drei rechten Fenster des Obergeschoßes mit den drei rechten Fenstern des Erdgeschoßes in einer rasterartigen Gliederung (einer vertikalen Achse) angeordnet. Das das Obergeschoß nach oben hin abschließende Kranzgesims ist an der Unterseite mit kleinen Konsolen ausgebildet und weist ein Zahnschnittmuster auf. Wie der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. G. H. in der mündlichen Verhandlung am 5. März 2021 ausführte, ist das Obergeschoß des Gebäudes damit insgesamt sehr aufwändig gestaltet.

Das – nach Einschätzung der Sachverständigen – vermutlich noch aus der Entstehungszeit des Bauwerks stammende Dach des verfahrensgegenständlichen Gebäudes ist als gewöhnliches flachgeneigtes Satteldach ausgeprägt. Der Sockel des Gebäudes ist glatt verputzt und stellt kein gestalterisches Element dar.

Das nähere Umfeld des gegenständlichen Gebäudes – dieses bildet einen Teil des Häuserblocks B.-gasse / K.-gasse / L.-gasse / M.-gasse und befindet sich an dem

in geschlossener Bauweise ausgeführten Straßenzug entlang der B.-gasse – ist ebenfalls vorwiegend von gründerzeitlichen Gebäuden geprägt. Die für den vorliegenden Fall relevante Sichtachse im öffentlichen Straßenraum, in der das verfahrensgegenständliche Gebäude gemeinsam mit der umgebenden Bebauung wahrnehmbar ist, verläuft dabei entlang der B.-gasse und zwar grundsätzlich von der Kreuzung mit der K.-gasse bis zur Kreuzung mit der M.-gasse. Das Gebäude könnte aber auch noch auf Höhe der Häuser mit den Hausnummern B.-gasse ONr. 11 (nach der Kreuzung mit der K.-gasse) und B.-gasse Nr. 24 (nach der Kreuzung mit der M.-gasse) wahrgenommen werden.

Das aus dem Straßenraum gesehen links neben dem verfahrensgegenständlichen Gebäude situierte Wohnhaus B.-gasse ONr. 15, das dem verfahrensgegenständlichen Gebäude gegenüberliegende Haus B.-gasse ONr. 16, ebenso wie die Gebäude mit den Adressen B.-gasse ONr. 18 und ONr. 25 weisen eine gründerzeitliche Fassade teils sehr aufwendig gestaltendem Dekor auf (Gliederungen durch Gesimse, Bänderungsmuster, Sohlbänke, Fensterüberdachungen, teils florale Elemente etc.). Die Wohnhäuser mit den Adressen B.-gasse ONr. 11, ONr. 12, ONr. 14, ONr. 19 (dieses befindet sich vom Straßenraum aus gesehen rechts neben der Bauliegenschaft), ONr. 22 und ONr. 23 wurden im Laufe der Zeit baulich verändert, zeigen aber noch Charakteristika der Gründerzeit. Demgegenüber stellen sich die Gebäude an den Adressen B.-gasse ONr. 10, ONr. 13, ONr. 20 und ONr. 24 als Nachkriegs- bzw. Neubauten ohne gründerzeitliche Elemente dar; hinsichtlich der Gebäude an den Adressen B.-gasse ONr. 12 und ONr. 21 ist zwar noch ein gründerzeitlicher Ursprung zu konstatieren, allerdings wurden die Gestaltungselemente bei diesen Gebäuden nachträglich weitgehend entfernt, sodass sie im Wesentlichen eine abgeräumte Fassade aufweisen. Die gründerzeitliche Struktur der Gebäude in ihrem Zusammenhang zeigt sich abgesehen von den dekorativen Elementen auch aufgrund der Fassadengliederung – im Sinn der Höhe und Positionierung (bzw. auch der rasterhaften Anordnung) der Fenster. Der Erdgeschoßbereich der genannten Gebäude wurde zum Teil im Sinn einer Geschäftsnutzung umgestaltet (z.B. B.-gasse ONr. 11, ONr. 20, ONr. 21, ONr. 22 und ONr. 23), ihre Dächer sind zum größten Teil als Satteldächer, teilweise mit Gauben ausgeprägt; nur ausnahmsweise finden sich moderne, ausgebaute Dachwohnungen.

Im relevanten Bereich zwischen dem Gebäude an der Adresse B.-gasse ONr. 11 (nach der Kreuzung mit der K.-gasse) und dem Gebäude an der Adresse B.-gasse Nr. 24 (nach der Kreuzung mit der M.-gasse) ist durchwegs die Widmung Bauland – Gemischtes Baugebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise, Trakttiefe von 12 m, festgesetzt. Im Unterschied zu den anderen Gebäuden entlang der relevanten Sichtachse in der B.-gasse, welche zumeist vier- oder fünfgeschossig ausgeführt sind, ist die Gebäudehöhe des verfahrensgegenständlichen Gebäudes um zumindest zwei Geschoße niedriger.

Das verfahrensgegenständliche Gebäude auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 17, ist vor dem Hintergrund der obigen Feststellungen für einen Beobachter insgesamt klar als gründerzeitliches Objekt und als Teil einer gründerzeitlichen Bebauung entlang der relevanten Sichtachse in der B.-gasse erkennbar, wiewohl es sich aufgrund seiner Zweigeschossigkeit äußerlich von den übrigen vier- und mehrgeschossigen Gründerzeitobjekten unterscheidet und der Erdgeschoßbereich – wie bei vielen anderen Gebäuden auch – im Sinne einer anderen Nutzung umgestaltet wurde. Im Fall des Abbruches des verfahrensgegenständlichen Gebäudes ginge damit etwas am vorhandenen gründerzeitlichen Ensemble verloren (es entfielen die Wirkungen des verfahrensgegenständlichen Gebäudes auf das vorhandene Stadtbild). An diesem Ergebnis änderte sich auch dann nichts, wenn die vorhandenen Zierelemente durch einen anderen gründerzeitlichen Dekor ausgetauscht, das Einfahrtsportal rechteckig ausgestaltet und im Erdgeschoßbereich geringfügige Adaptierungen an den (Schau-)Fenstern vorgenommen würden.

5. Mit Bewilligung vom 12. August, Zl. ..., erteilte der Magistrat der Stadt Wien die Bewilligung „ein aus einem einstöckigen Gassentrakte in der B.-gasse, einem ebenerdigen, zum Theile mit einer Terrasse abgeschlossenen rechtsseitigen und einem ebenerdigen Hofquertrakte bestehendes Wohn- und Geschäftshaus zu erbauen, nach der mit der Genehmigungsclausel versehenen Planparien, unter Beobachtung der Vorschriften der Bauordnung für Wien vom 17. Jänner 1883“. Auf dem zugehörigen Bauplan sind die Bestandteile des herzustellenden Gebäudes rötlich markiert. Zudem ist auf den Plänen auch die Fassade abgebildet – und zwar in schwarzer Farbe. Die Zeichnung der Fassade weist hierbei ein Bänderungsmuster sowohl im Erdgeschoß als auch im zweiten Stock auf. Im Erdgeschoß ist ein eckiges Eingangsportal mit Schlussstein ersichtlich, rechts

daneben zwei eckige Fenster, auf die eine eckige Eingangstüre folgt und rechts neben dieser wiederum zwei eckige Fenster. Im ersten Stock sind in einer einheitlichen vertikalen Gliederung mit den Fenstern des Erdgeschoßes (und der Tür) insgesamt sechs dekorativ umrahmte Fenster ausgewiesen, über denen eine gerade, mit verschiedenen Gliederungselementen versehene Giebelverdachung dargestellt ist und unter denen Sohlbänke mit einem Putzspiegel und einem Sockel abgebildet wurden.

Nach der behördlichen Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für das neu erbaute Haus mit Schriftsatz vom 4. November 1889 (samt mehrerer Auflagen) erteilte die Behörde mit einem Schriftsatz vom 20. April 1897 – zu dem sich in der Hauseinlage der Behörde keine Baupläne finden – folgende Bewilligung „zur Vornahme von Adaptierungen“:

„Über den vom Stadtbauamte vorgenommenen Localaugenschein wird die nachgesuchte Bewilligung, im Hause L.-Nr. und Grundb.-E.-Z. ... des ... Bezirkes Or. Nr. 17 B.-gasse behufs Umgestaltung eines Wohnzimmers in einen Gassenladen, die erste Fensteröffnung rechts von der Hauseinfahrt, durch Abtragung der Parapetmauer in eine Gewölbethüre und behufs Umgestaltung des rechts anstossenden derzeitigen Gewölbelocales (mit einem Ausgange nach rückwärts) in einen Wohnraum, die bestehende Gewölbethüre durch Aufführung einer Parapetmauer in ein Fenster umzuwandeln.

Es wird jedoch bedungen, dass

1.) Keine über die Bauflucht vorspringende Gewölbestufe hergestellt sind 2.) die Gewölbethüre nach Innen zu öffnen eingerichtet werde. Ferner ist eine zur Durchführung dieser Bauarbeiten berechnete Person dem Stadtbauamtes im kürzestem Wege bekannt zugeben. Hievon wird das Stadtbauamt mit Bezug auf seinen Bericht vom 14. April 1897 Z ... verständigt.“

Im Weiteren wurden mit Baubewilligung vom 12. Juli 1911, ZI. ... (Planauswechslung vom 24. Juli 1911, ZI. ...), bauliche Maßnahmen im Innenhof der Liegenschaft (u.a. Aufführung einer Feuermauer und Errichtung einer Glasüberdachung) konsentiert (Benützungsbewilligung vom 16. September 1911, ZI. ...). Auf den zugehörigen Plänen ist die Fassade des Gebäudes nicht abgebildet, noch sind den Plänen oder sonstigen Dokumenten projektierte Änderungen an der Fassade oder am Dach des Gebäudes zu entnehmen.

Mit einem weiteren Bescheid vom 4. August 1939, ZI. ..., wurde die Herstellung einer Verbindungstür im Hofquertrakt zwischen Schmiede und Werkstätte und mit einem Bescheid von 5. Dezember 1940, ZI. ..., im Keller die Herstellung einer

Türöffnung in der Feuermauer zum Haus B.-gasse ONr. 19 und die Vermauerung einer Türöffnung zur Kenntnis genommen. Auch hierbei ist auf den zugehörigen Plänen die Fassade des Gebäudes nicht abgebildet, noch sind den Plänen oder sonstigen Dokumenten projektierte Änderungen an der Fassade oder am Dach des Gebäudes zu entnehmen.

Mit Bescheid vom 27. November 1953, Zl. ..., bewilligte die Behörde schließlich gemäß § 70 BO bauliche Änderungen, die darin bestanden, „daß nach Einziehen eiserner Träger rechts von der Einfahrt in der Gassenmauer ein Pfeiler entfernt, der linke Pfeiler verbreitert und in der Einfahrtsmauer eine Türöffnung hergestellt werden soll.“ Auf den zugehörigen Plänen ist auf der Fassade rechts neben dem Einfahrtsportal bereits ein rechteckiges Schaufenster abgebildet – wenngleich in schwarz und mit dem handschriftlichen Vermerk „siehe Auswechslungsplan“. Auf einem lose beiliegenden Blatt sind – ebenfalls durchgehend in schwarzer Farbe – insgesamt drei rechteckige Schaufenster im Erdgeschoß ausgewiesen (zwei große in der Mitte der Fassade und ein kleineres rechts außen). Darüber hinaus ist auf der der statischen Berechnung beigelegten Skizze das Einfahrtsportal mit einem Rundbogen dargestellt.

Nachdem eine mit Bescheid vom 3. Mai 1955, Zl. ..., bewilligte Änderung lediglich den Kellerbereich des Gebäudes betroffen hatte, erteilte die Behörde mit Bescheid vom 19. Dezember 1967, Zl. ..., gemäß § 70 BO eine Bewilligung für folgende Adaptierungen: „Im Erdgeschoß wird durch Abtragung einer Scheidewand an der Straßenseite ein Schauraum vergrößert, das anschließende Zimmer wird in ein Büro umgewidmet. Durch Abtragung von Trenn- und Scheidewänden in dem hofseitigen Teil des Vordergebäudes wird ein Dusch- und Garderobenraum angelegt, die seitlichen Wohnräume (Bad, Flur und Zimmer) werden in ein Magazin umgewidmet. Das Büro im rechten Flügel des Hofgebäudes wird eine Werkstatt. Die straßenseitigen Fensterbögen werden zugemauert.“ Auf den zugehörigen Plänen ist das Einfahrtsportal des Gebäudes in schwarz und als Rundbogenportal mit Schlussstein dargestellt. Ebenfalls schwarz dargestellt sind das große rechteckige Schaufenster rechts neben dem Portal und die Fassade des Obergeschoßes, auf welcher insgesamt sechs Fenster mit einer Segmentgiebelverdachung sowie Putzquader neben und unter den Fenstern abgebildet sind. Indes sind die oberen runden Abschlüsse der äußeren rechten Fenster des Erdgeschoßes rot und jeweils eine rechteckige Fläche im unteren

Bereich dieser Fenster gelb dargestellt. Auf den Plänen findet sich dazu die Erklärung, dass schwarze Farbe den „Bestand“ abbilde, gelbe Farbe „Abbruch“ und rote Farbe „Mauerkwerk neu“. Zudem sind auf den Plänen zwei Lichtbilder angeheftet, die mit dem Vermerk „Derzeitiger Bestand“ versehen sind. Auf diesen ist das Obergeschoß des Gebäudes in jener Gestalt abgebildet, wie sie auch heute noch im Wesentlichen vorhanden ist. Das Untergeschoß zeigt das Rundbogenportal mit Schlussstein, daneben das rechteckige Schaufenster, um das sich eine abgeräumte Fassade befindet, und rechts neben diesem drei Rundbogenfenster. Abgesehen von dem Bereich um das eckige Schaufenster, weist die Fassade des Erdgeschoßes eine Verzierung mit Putzquadern auf.

6. Es haben sich keine Hinweise darauf ergeben, dass die bei der belangten Behörde aufliegenden Bewilligungen hinsichtlich des verfahrensgegenständlichen Gebäudes unvollständig wären.

7. Im Verfahren haben sich keine substantiierten Hinweise darauf ergeben, dass das verfahrensgegenständliche Gebäudes auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 17, einen schlechten Erhaltungszustand aufweist.

III. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde (sowohl in elektronischer Form als auch in Papierform), Würdigung des Beschwerdevorbringens und der weiteren Schriftsätze der Parteien, Einsichtnahme in das Grundbuch sowie in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien, Einholung von Sachverständigengutachten, Einsichtnahme in die Hauseinlage der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 5. März 2021 und am 17. Mai 2021, in deren Rahmen der die Parteien ihre Standpunkte darlegten und die Sachverständigen einvernommen wurden.

1. Die Feststellungen zum verfahrensgegenständlichen Bauansuchen und dem beigelegten Privatgutachten stützen sich auf die im Akt einliegenden Originale. Dass dem verfahrenseinleitenden Antrag keine Bestätigung des Magistrates der Stadt Wien, wonach an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse bestehe, angeschlossen war,

ergibt sich aus dem Behördenakt. Die Feststellungen zum angefochtenen Bescheid und dessen Zustellung sind diesem bzw. dem zugehörigen Zustellnachweis zu entnehmen, jene zur Beschwerdeerhebung ergeben sich aus einer Einsichtnahme in den Behördenakt.

Die festgestellte berufliche Qualifikation des Privatsachverständigen Prof. Dr. Dipl.-Ing F. ergibt sich aus dem im Internet abrufbaren Verzeichnis der staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikerinnen und Ziviltechniker der Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen (<https://www.ziviltechniker.at/Default.aspx>). Es ist kein Grund hervorgekommen, an der Richtigkeit dieser Angaben zu zweifeln.

2. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 17, fußen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und einer Einsichtnahme in den Kaufvertrag vom 30. Dezember 2019. Der Bauwerberwechsel erschließt sich aus den Ausführungen der Parteien in der mündlichen Verhandlung am 5. März 2021 (vgl. Seite 6 des Verhandlungsprotokolls) und der vorgelegten, im Akt befindlichen mit 5. März 2021 datierten Anzeige des Bauwerberwechsels. Die Feststellungen zur Widmung der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 17, und zur Widmung der umliegenden Liegenschaften ergeben sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und in das Plandokument Nr. ..., die Feststellungen zu den weiteren Vorgaben des Plandokuments Nr. ... sind diesem zu entnehmen.

3. Die Feststellungen zu dem auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 17, befindlichen Gebäude stützen sich auf die im Akt einliegenden Lichtbilder und auf die Ausführungen des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. G. H. sowie des Privatsachverständigen Architekt Prof. Dr. Dipl.-Ing. Mag. E. F. in ihren schriftlichen Gutachten und im Rahmen der mündlichen Verhandlung. Was die äußeren Merkmale des verfahrensgegenständlichen Gebäudes anbelangt, hat sich kein Widerspruch zwischen den Ausführungen der Sachverständigen ergeben – dieser betraf lediglich die Wirkungen des Gebäudes auf das örtliche Stadtbild. Die Ortsbildgutachter gaben hierbei übereinstimmend an, dass das Obergeschoß des verfahrensgegenständlichen Gebäudes mit seinen dekorativen Elementen noch dem Originalzustand aus der Zeit der Erbauung entsprechen dürfte (vgl. die Seiten 3 und 5 des Verhandlungsprotokolls vom 5. März 2021), wozu der

Amtssachverständige ergänzte, dass man nach dem Jahr 1900 keine derartigen Zierelemente mehr verwendet habe (vgl. Seite 3 des Verhandlungsprotokolls vom 17. Mai 2021). Die Feststellung, wonach die Herstellung des rechteckigen Schaufensters rechts neben dem Einfahrtsportal zeitlich nicht klar eingeordnet werden könne und unter Umständen vor dem Jahr 1945 erfolgt sei, stützt sich auf die Ausführungen des Privatsachverständigen in der mündlichen Verhandlung am 5. März 2021 und die von diesem vorgelegten Lichtbilder aus dem Planarchiv (vgl. Seite 3 des Verhandlungsprotokolls). Einhelligkeit bestand zwischen den Sachverständigen auch hinsichtlich der für die Beurteilung der Ortsbildrelevanz maßgeblichen Sichtachse und hinsichtlich der Beurteilung der im maßgeblichen Bereich situierten anderen Gebäude (während der maßgebliche Umgebungsbereich in den schriftlichen Gutachten noch weiter gefasst war, waren sich die Sachverständigen im Rahmen der mündlichen Verhandlung einig über einen engeren Betrachtungsbereich, wie er in den obigen Feststellungen dargelegt wurde). Die Feststellungen zu den Gebäuden in der relevanten Umgebung entlang der B.-gasse können auch den im Akt einliegenden, im Zuge der mündlichen Verhandlung mit den Sachverständigen erörterten Lichtbildern entnommen werden.

Was die Wirkungen des verfahrensgegenständlichen Gebäudes auf das relevante Ortsbild und die Frage, ob bei dessen Abbruch ein Teil des gründerzeitlichen Ensembles verloren ginge, betrifft, folgt das Verwaltungsgericht Wien den schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. G. H., der seine fachliche Einschätzung nicht nur in dem von ihm schriftlich erstatteten Gutachten, sondern auch im Rahmen der mündlichen Verhandlung darlegte und an dessen fachlicher Kompetenz keine Zweifel hervorgekommen sind. Es ist zwar zuzugestehen, dass sich das Gebäude auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 17, insofern von den umliegenden Gebäuden unterscheidet, als es nicht vier- bzw. fünf-, sondern bloß zweigeschossig gebaut wurde, wobei zusätzlich auch zu berücksichtigen ist, dass der Erdgeschoßbereich des Gebäudes weitreichende Änderungen erfahren hat. Insgesamt weist das Gebäude aber einen – auch vom Privatsachverständigen nicht in Abrede gestellten – klaren gründerzeitlichen Charakter auf, der sich nicht zuletzt aufgrund der Fassadengliederungen in das die Umgebung prägende, in weiten Zügen nach wie vor erhaltene gründerzeitliche Ensemble einfügt. Der von der Bauwerberin beigezogene Privatsachverständige stützte die Annahme der fehlenden Erhaltungswürdigkeit aus Ortsbildgründen im

Wesentlichen auf die geringere Höhe des verfahrensgegenständlichen Gebäudes, gestand aber zu, dass dieses unter anderem eine gemeinsame horizontale Stockwerksgliederung mit den Nachbargebäuden aufweist (vgl. Seite 5 des Verhandlungsprotokolls vom 5. März 2021). Auch hinsichtlich der Frage, ob das auf der Bauliegenschaft befindliche Gebäude trotz der Umbaumaßnahmen im Erdgeschoßbereich noch über eine (zumindest in Teilen) erkennbare vertikale Gliederung verfügt, folgt das Verwaltungsgericht Wien den Ausführungen des Amtssachverständigen, dessen Einschätzung unter Berücksichtigung der im Verfahren vorgelegten Lichtbilder durchwegs nachvollziehbar erscheint. In diesem Zusammenhang ist schließlich auch zu erwähnen, dass beide Ortsbildgutachter übereinstimmend von einer fehlenden Relevanz der Farbgestaltung der Gebäude für die Frage der Ortsbildrelevanz ausgingen.

Dass der beigezogene Amtssachverständige bereits im Verfahren vor der belangten Behörde ein Gutachten erstattete bzw. an dessen Erstellung mitwirkte (dazu, dass auch ein von mehreren Amtssachverständigen erstelltes Gutachten als Sachverständigengutachten anzusehen ist vgl. VwGH 18.3.2013, 2010/05/0063), stand seiner Beziehung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht entgegen (VwGH 28.5.2019, Ra 2019/10/0008 mwN sowie VfSlg. 19.902/2014). Im Verfahren wurde kein spezifischer Befangenheitsvorwurf gegen den beigezogenen Amtssachverständigen erhoben. Auch sonst ist kein Grund hervorgekommen, an der Unbefangenheit des Amtssachverständigen zu zweifeln.

4. Die Feststellungen zu den vorhandenen Bewilligungen stützen sich auf die von der belangten Behörde auf Ersuchen des Verwaltungsgerichtes Wien vorgelegte Hauseinlage. Die Pläne wurden mit den Parteien und dem beigezogenen bautechnischen Amtssachverständigen im Zuge der mündlichen Verhandlung erörtert.

5. Die Feststellung, wonach keine Unvollständigkeit der bei der Behörde aufliegenden Bewilligungen konstatiert werden könne, gründet sich auf die Ausführungen des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Dipl.-Ing. I. J. in seinem schriftlichen Gutachten und im Zuge der mündlichen Verhandlung am 17. Mai 2021. Der Amtssachverständige führte zwar aus, dass es zwischen der Stammbewilligung des Gebäudes und der Bewilligung aus dem Jahr 1953 zwei Weltkriege gegeben habe und nicht ausgeschlossen werden könne, dass

Dokumente vernichtet worden seien, allerdings ließen sich aus den Akten keine Hinweise auf ein abhanden gekommenes Dokument ableiten (vgl. Seite 2 des Verhandlungsprotokolls vom 17. Mai 2021). Auch bei einer Einsichtnahme in die Hauseinlage durch den erkennenden Richter und einer Erörterung der Bewilligungsdokumente in der mündlichen Verhandlung haben sich keine Anhaltspunkte für deren Unvollständigkeit ergeben.

6. Die Feststellung, wonach keine substantiierten Hinweise auf einen schlechten Erhaltungszustand des Gebäudes hervorgekommen sind, stützt sich auf die Ausführungen des Vertreters der bauwerbenden Gesellschaft in der mündlichen Verhandlung am 5. März 2021, als dieser auf Nachfrage angab, dass die technische Abbruchreife „kein Thema“ wäre (vgl. Seite 6 des Verhandlungsprotokolls). Hierbei wird auch auf die erhöhte Mitwirkungspflicht der Abbruchwerberin bei der Sachverhaltsermittlung verwiesen (VwGH 15.10.1981, 81/06/0068; 15.3.1983, 81/05/0164; jeweils mit Hinweis auf VwSlg 9063 A/1976).

IV. Rechtsgrundlagen

Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuches (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBl. 11/1930 idF LGBl. 61/2020, lauten:

„7. Teil

Formelle Erfordernisse bei Bauvorhaben

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) [...]

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) [...]

[...]

Bewilligungsfreie Bauvorhaben

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

1. [...]

(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 gültigen 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) [...]

[...]

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) Die Errichtung von Bauwerken sowie deren Änderung ist nur zulässig, wenn das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt wird. Überschreiten bauliche Anlagen die für Gebäude zulässige Höhe, ist unter Berücksichtigung der Art, der Gestaltung und des Zweckes der jeweiligen baulichen Anlage auf ihre Einfügung in das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild besonders Bedacht zu nehmen. Darüber hinaus darf das gegebene örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden, sofern es mit dem vom Bebauungsplan beabsichtigten örtlichen Stadtbild vereinbar ist. Im Nahebereich von Schutzzonen ist bei der Beurteilung auf diese besonders Bedacht zu nehmen.

(3) Baumaßnahmen an einzelnen Bauwerken von geschichtlicher, kultureller oder künstlerischer Bedeutung sowie die Errichtung von Bauwerken und Baumaßnahmen in der Umgebung solcher Bauwerke sind unzulässig, wenn deren Eigenart oder künstlerische Wirkung oder das örtliche Stadtbild beeinträchtigt würde. Hierbei bleiben die besonderen, den Denkmalschutz betreffenden gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

(4) Portale, Geschäfts- und Firmenschilder, Werbezeichen und Lichtreklamen müssen so beschaffen sein, dass durch sie das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Durch Lichtreklamen darf keine das ortsübliche Ausmaß

übersteigende Belästigung der Benutzer desselben Gebäudes oder der Benutzer benachbarter Gebäude herbeigeführt werden.

(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) Durch die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung baulicher Ziergegenstände in Schutzzonen darf die äußere Gestaltung, der Charakter und Stil des betroffenen Gebäudes beziehungsweise des dem baulichen Ziergegenstand benachbarten örtlichen Bereiches in seiner Wirkung im örtlichen Stadtbild nicht verändert werden.

(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.“

V. Rechtliche Beurteilung

1. Was den im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht angezeigten Bauwerberwechsel angeht, ist auf die Vorschrift des § 124 Abs. 4 BO und auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, der zu zufolge der neue Bauwerber in die Rechtsstellung des bisherigen Bauwerbers eintritt und der bisherige Bauwerber nicht mehr als Partei des Verfahrens anzusehen ist (VwSlg 15.459 A/2000; vgl. auch VwGH 24.4.1997, 96/06/0284; 30.6.1998, 97/05/0298; 2.3.2021, Ra 2018/05/0222). Ein derartiger Bauwerberwechsel kommt auch noch im Rahmen des Beschwerdeverfahrens vor dem Verwaltungsgericht in Betracht (vgl. VwGH 30.6.1998, 97/05/0298; ferner die Erwägungen des LVwG Ktn. im Erkenntnis vom 25. Februar 2016, KLVwG-1049-1050/20/2015).

2. Gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO (idF der am 30. Juni 2018 in Kraft getretenen Novelle LGBl. 2018/37) ist für den Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie für den Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1. Jänner 1945 errichtet wurden, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5a BO keine Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein

öffentliches Interesse besteht, soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b BO zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken. Für Bauwerke in Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1. Jänner 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.

Gemäß § 62a Abs. 5 BO (idF der am 30. Juni 2018 in Kraft getretenen Novelle LGBl. 2018/37) ist der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1. Jänner 1945 errichtet wurden, spätestens vier Wochen vor dem geplanten Beginn der Arbeiten der Behörde vom Bauherrn schriftlich anzuzeigen. Der Anzeige ist eine Bestätigung des Magistrates 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.

In den Gesetzesmaterialien (Abänderungsantrag vom 28. Juni 2018) wird hierzu ausgeführt: „Durch den gegenständlichen Abänderungsantrag soll klargestellt werden, dass die Kriterien für die Erteilung einer Abbruchbewilligung für solche [vor dem 1. Jänner 1945 errichtete] Gebäude jenen für Bauwerke in Schutzzonen entsprechen.“

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die Bauordnung für Wien gemäß Art. V Abs. 1 der Bauordnungsnovelle 2020, LGBl. 2020/61, in der Fassung vor dieser Novelle anzuwenden ist.

3. Da das verfahrensgegenständliche Gebäude unstrittig vor dem 1. Jänner 1945 errichtet wurde und sich im Verfahren keine Hinweise auf einen schlechten Bauzustand ergeben haben, ist im Folgenden (lediglich) zu prüfen, ob an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht.

4. Dabei ist der Maßstab für die Erhaltungswürdigkeit eines Gebäudes im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. d BO dessen Wirkung auf das – anhand des (konsentierten) Bestandes zu beurteilende – Stadt- bzw. Ortsbild, insoweit diesem ein Mindestmaß

an gemeinsamer Charakteristik (wenn auch nicht an vollständiger Einheitlichkeit) eigen ist. Ein Ortsbild (oder Ortsbildteil), dem ein solcher Zusammenhang fehlt, sodass ein Bauvorhaben geradezu beliebig in einem Belang als störend, in anderen Belangen jedoch als sich einfügend empfunden werden kann, ist mangels eines geeigneten Beurteilungsmaßstabes kein schützenswertes Ortsbild (vgl. VwGH 21.7.2005, 2005/05/0119 [zu § 85 Abs. 4 BO]; vgl. auch VwSlg 13.612 A/1992 und VwGH 20.12.2002, 2002/05/1017).

Hierbei wird ein konkretes örtliches Stadtbild regelmäßig von allen öffentlich zugänglichen Orten und aus allen dort möglichen Perspektiven wahrgenommen (VwSlg 18.193 A/2011), und zwar unabhängig davon, ob die Betrachtung von innen oder von einem Standpunkt außerhalb des Ortes erfolgt (vgl. VwGH 10.12.2013, 2010/05/0184) und ob sich die Betrachter in Bewegung oder in Ruhe befinden (VwGH 29.1.2013, 2010/05/0189). In diesem Sinn bedarf es zur näheren Beurteilung der Ortsbildrelevanz einer Baulichkeit jeweils einer – auf sachverständigen Erwägungen beruhenden – gesamtheitlichen Betrachtung sämtlicher Sichtbeziehungen bzw. Blickachsen unter Berücksichtigung der Entfernungen und allfälliger Sichtbehinderungen (vgl. VwSlg 18.193 A/2011). Örtliche Gegebenheiten, die unter Beachtung der Sichtachsen vom betroffenen Objekt (der betroffenen Liegenschaft) aus kaum mehr wahrnehmbar sind, vermögen hingegen generell keine Wirkung auf das maßgebliche Beurteilungsgebiet zu entfalten (VwGH 13.10.1992, 92/05/0169; vgl. auch VwGH 12.11.2012, 2011/06/0134).

Geprägt wird das relevante Ortsbild zunächst von den baulichen Anlagen eines Ortes selbst, wodurch der Schutz des Stadtbildes mit den baulichen Anlagen eines Ortes untrennbar verbunden ist. Sodann sind dabei aber auch Gesichtspunkte miteinzubeziehen, die über die Wirkung dieser baulichen Anlagen hinausgehen – wie z.B. die bildhafte Wirkung von Grünanlagen, Parklandschaften, Schloßbergen, Platzgestaltungen und dergleichen –, die neben den baulichen Anlagen dem jeweiligen Stadtbild (Ortsbild) das Gepräge geben. Im Fall, dass voneinander abgrenzbare, je eine verschiedene Charakteristik aufweisende Ortsteilbilder festgestellt werden können, muss das Bauvorhaben an dem jeweiligen Ortsteilbild gemessen werden, dem es zuzuordnen ist. Das Vorhandensein einzelner störender Objekte kann noch nicht dazu führen, dass auch jeder weitere Eingriff in das Stadtbild (Ortsbild) als zulässig angesehen werden müsste (VwGH 21.7.2005,

2005/05/0119; 20.9.2005, 2004/05/0121; vgl. auch VwSlg 13.612 A/1992). Auch ein bereits einigermaßen durch störende Eingriffe beeinträchtigtes Ortsbild ist noch schützenswert, sofern es überhaupt noch vorhanden ist (VwGH 13.10.1992, 92/05/0169; vgl. auch VwSlg 13.612 A/1992 und VwSlg 18.193 A/2011).

5. Zwar handelt es sich bei der Frage, ob die Erhaltung eines Gebäudes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild im öffentlichen Interesse liegt, um eine Rechtsfrage (VwSlg 18.193 A/2011; VwGH 28.9.2010, 2009/05/0344); die für die Beurteilung dieser Rechtsfrage erforderlichen Sachverhaltsgrundlagen sind allerdings von einem Sachverständigen (Ortsbildgutachter) zu erheben. Hierbei obliegt dem Sachverständigen die Einschätzung, wie sich ein Bauwerk im öffentlichen Raum, gesehen von diesem, darstellt und sich auf diesen auswirkt – und damit die Beantwortung der Frage, wie die bauliche Anlage das Stadtbild (Ortsbild) prägt.

Zu diesem Zweck hat der Sachverständige in einem ersten Schritt die konkrete örtliche Situation zu beschreiben und – nach sachlichen Gesichtspunkten – jenes Gebiet abzugrenzen, das für das charakteristische (maßgebliche) Erscheinungsbild des Ortes bzw. Ortsteiles von Bedeutung ist. Basierend auf einem solchen Befund über die örtlichen Gegebenheiten obliegt es dem Gutachter in einem zweiten Schritt, aufgrund seines Fachwissens ein Urteil abzugeben, inwieweit ein bestimmtes Bauwerk eine Wirkung auf das Ortsbild (Stadtbild) entfaltet (VwSlg 18.193 A/2011; VwGH 21.7.2005, 2005/05/0119; 28.9.2010, 2009/05/0344; 24.2.2015, 2013/05/0129). Dies setzt voraus, dass der Befund eine detaillierte Beschreibung der örtlichen Situation, möglichst untermauert durch Planskizzen oder Fotos, enthält, und der Gutachter unter architektonischen Gesichtspunkten und Fakten die charakteristischen Merkmale der für die Beurteilung relevanten Teile des Ortsbildes herausarbeitet (VwGH 10.12.2013, 2010/05/0184; 24.2.2015, 2013/05/0129; 19.5.2015, 2013/05/0144).

Die Behörde (das Verwaltungsgericht) hat diese gutachterlichen Äußerungen des Sachverständigen auf ihre Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu überprüfen und soweit erforderlich als Grundlage für ihre Entscheidung heranzuziehen (VwSlg 18.193 A/2011; VwGH 21.7.2005, 2005/05/0119; 28.9.2010, 2009/05/0344 zur Nö. BauO). Ein Abgehen vom Gutachten – insbesondere auch das Ziehen eigener (gegenteiliger) Schlussfolgerungen aus dem vom Amtssachverständigen

erhobenen Befund – durch die Behörde (das Verwaltungsgericht) würde sich in Ermangelung eigenen Fachwissens als rechtswidrig erweisen (VwGH 11.12.2019, Ra 2017/05/0257).

6. Im vorliegenden Fall wurde vom Vertreter der beschwerdeführenden Gesellschaft angezweifelt, dass das verfahrensgegenständliche Gebäude in der heute vorhandenen Form der Bewilligung entspricht. Als Konsequenz daraus müsse der Beurteilung der Ortsbildrelevanz nicht der tatsächliche Bestand, sondern vielmehr der bewilligte Zustand zugrunde gelegt werden.

6.1. In diesem Zusammenhang kann auf die langjährige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen werden, wonach das Ortsbild anhand des „konsentierten Bestandes“ zu beurteilen ist (u.a. VwSlg 13.612 A/1992; VwGH 24.3.1998, 97/05/0318; 21.7.2005, 2005/05/0119; 23.6.2010, 2009/06/0014; 30.10.2018, Ra 2016/05/0071). Obgleich diese Erwägungen des Gerichtshofes, soweit ersichtlich, zu einer möglichen „Beeinträchtigung“ des Ortsbildes durch neue Baulichkeiten geäußert wurden, können sie nach Auffassung des erkennenden Gerichtes auf die Bewilligungsfähigkeit von Abbrüchen gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO – bei denen ein „Erhaltungsinteresse“ aus Ortsbildgründen zu prüfen ist – übertragen werden. Dies vor dem Hintergrund, dass im Fall einer bereits bestehenden, aber konsenswidrig ausgeführten Baulichkeit ein baupolizeilicher Auftrag zur Herstellung der bewilligungskonformen Ausführung ergehen müsste, sodass der von der Bewilligung abweichende Zustand keinen Bestand haben kann (vgl. § 129 BO; vgl. hierzu auch VwGH 29.1.2013, 2010/05/0191, wonach eine noch nicht rechtmäßig vorhandene Anlage grundsätzlich nicht zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Stadtbild herangezogen werden, und VwGH 29.1.2013, 2010/05/0192, wonach dann, wenn die Bauarbeiten schon in Gang sind, auf den künftigen Endzustand abgestellt werden kann).

6.2. Bezogen auf den vorliegenden Fall haben sich nun tatsächlich einige Abweichungen zwischen der gegenwärtig am verfahrensgegenständlichen Gebäude ersichtlichen Fassadengestaltung und den im Akt einliegenden Bewilligungen ergeben: Unter anderem konnte kein expliziter Konsens für den Rundbogen über dem Einfahrtsportal nachgewiesen werden, darüber hinaus weichen die Zierelemente (Giebelüberdachungen, Putzelemente etc.) in Teilen von

der Darstellung in der Stammbewilligung aus dem Jahr 1889 ab und schließlich ist auch ein Konsens für die Umgestaltung der Erdgeschoßfassade fraglich. Da diese Abweichungen – wie die Sachverständigen schlüssig darlegen konnten – schon rund um den Zeitpunkt der Erbauung vorhanden gewesen sein dürften, stellt sich die Frage, ob für sie zumindest ein „vermuteter Konsens“ angenommen werden kann.

6.3. In diesem Zusammenhang ist auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, der zufolge die Rechtsvermutung der Konsensmäßigkeit einer alten Baulichkeit dann in Betracht kommt, wenn der Zeitpunkt der Erbauung des Altbestandes so weit zurückliegt, dass die Erteilung der Baubewilligung fraglich scheint, oder bestimmte Indizien dafür sprechen, dass trotz des Fehlens behördlicher Unterlagen von der Erteilung einer Baubewilligung auszugehen ist. Eine solche Annahme setzt, wie der Gerichtshof ergänzt, allerdings voraus, dass aufgrund des Alters der Baulichkeit – von besonders gelagerten Einzelfällen abgesehen – auch bei ordnungsgemäß geführten Archiven die Wahrscheinlichkeit, noch entsprechende Unterlagen auffinden zu können, erfahrungsgemäß nicht mehr besteht (VwGH 29.9.2016, 2013/05/0058; 26.4.2017, Ra 2014/05/0051; 23.5.2018, Ra 2018/05/0162). In seiner bisherigen Rechtsprechung erachtete der Verwaltungsgerichtshof während des zweiten Weltkrieges (VwGH 26.4.1988, 87/05/0199) oder in den 1960er Jahren errichtete Baulichkeiten nicht als einen „alten Bestand“ im Sinne dieser Rechtsprechung (VwGH 29.9.2016, 2013/05/0058 [Anfang der 1960er Jahre]; 26.4.2017, Ra 2014/05/0051 [1968]; vgl. auch VwGH 25.9.1990, 90/05/0072; 23.5.2018, Ra 2018/05/0162).

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seiner Rechtsprechung überdies bereits ausgeführt, dass ein vermuteter Konsens nicht allein deshalb angenommen werden kann, weil die Behörden bisher nicht wegen der Konsenslosigkeit der Baulichkeit eingeschritten sind (VwGH 26.4.1988, 87/05/0199; 23.5.2018, Ra 2018/05/0162), oder auf umliegenden Grundstücken Baulichkeiten errichtet wurden, für die gleichfalls keine Baubewilligungen vorliegen (VwGH 29.9.2016, 2013/05/0058). Generell trifft die Partei bei der Feststellung, ob eine Baubewilligung vorliegt, eine verstärkte Mitwirkungspflicht, da es in der Regel der Eigentümer eines Bauwerkes ist, der zielführende Hinweise über das Vorliegen einer Baubewilligung geben kann (VwGH 25.9.1990, 90/05/0072).

6.4. Nach dem am 13. Februar 1883 ausgegebenen Gesetz vom 17. Jänner 1883, womit eine Bauordnung für die k.k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien erlassen wird (in der Folge: BO 1883), Landes-Gesetz- und Verordnungsblatt für das Erzherzogthum Österreich unter der Enns 1883/35, waren Änderungen der äußeren Gestaltung des Gebäudes jedenfalls bewilligungs- oder anzeigepflichtig (§§ 14 bis 16 leg. cit.; zu Fassadenelementen vgl. auch § 60 leg. cit.), wobei die vorgelegten Baupläne auch eine Darstellung der Fassade enthalten mussten (§ 18 Z 3 leg. cit.) und Abweichungen von den Plänen einer Anzeige bedurften (§ 28 leg. cit.). Die Behörde musste sodann die Bauführung überwachen (§ 100 Z 3 leg. cit.) und nach Vollendung des Bauwerks eine Wohnungs- und Benützungsbewilligung erteilen, in deren Rahmen sie verpflichtet war, die ordnungsgemäße Ausführung der Pläne zu überprüfen (§ 92 und § 101 leg. cit.).

Durch die Novellierung der Bauordnung für Wien mit dem Gesetz vom 26. Dezember 1890, 1890/48, wurde nichts an dieser grundsätzlichen Systematik geändert (vgl. die Änderung des § 100 leg. cit.: „Der Magistrat hat durch die technischen Organe der Gemeinde die Aufsicht zu pflegen: [...] daß der genehmigte Bauplan genau befolgt [...] werde“; sowie jene des § 101 leg. cit.: „Der Magistrat erteilt für alle Privatbauten die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung, nachdem er vorher unter Beiziehung eines technischen und Sanitätsorganes den Augenschein vorgenommen hat und wenn die technischen Organe (§. 100) hierüber auf Grund der Überprüfungen während der Bauausführungen und bei Vollendung des Rohbaues die Einhaltung des genehmigten Bauplanes und der Bauvorschriften bestätigen.“).

6.5. Zu den Umständen des vorliegenden Falles ist zunächst auf die Ausführungen der im Verfahren beigezogenen Sachverständigen zu verweisen, wonach Gebäude Ende des 19. Jahrhunderts vor allem an der Fassade regelmäßig anders ausgeführt wurden, als dies in den Plänen eingezeichnet war, und man die Fenster in den Plänen oftmals nur als Loch dargestellt hatte. Dies sei, wie die Sachverständigen bemerkten, vor dem Hintergrund zu sehen, dass die dekorativen Elemente als Massenware erzeugt, in großen Katalogen angeboten und teilweise nicht verfügbar gewesen seien – weshalb die Eigentümer mitunter etwas anderes an der Fassade angebracht hätten als ursprünglich in Aussicht genommen. Der Amtssachverständige Dipl.-Ing. G. H. vermeinte hierzu im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 17. Mai 2021, dass seiner Einschätzung nach wohl die größte

Anzahl der Häuser in Wien aus dieser Bauperiode letztlich anders dekoriert worden sei als bewilligt.

6.6. Mit Blick auf den vorliegenden Fall erscheint es zwar nicht wahrscheinlich, dass die Behörde eine gegenüber den Bauplänen abweichende Ausführung der Fassade (auch im Zuge der Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung) nicht beanstandet hat und eine nicht den Plänen entsprechende Fassadengestaltung über 130 Jahre unbeachtet geblieben ist. Allerdings haben sich aus der bei der Behörde aufliegenden Hauseinlage und unter Berücksichtigung der im Verfahren erstatteten gutachterlichen Äußerungen des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Dipl.-Ing. I. J. keine Hinweise darauf ergeben, dass im Laufe der Zeit Bewilligungen abhanden gekommen sein könnten. Im Gegenteil konnte der Amtssachverständige nach Durchsicht der bei der Behörde aufliegenden Dokumente grundsätzlich auf die Vollständigkeit der vorgefundenen Bewilligungsunterlagen schließen. Was die bei der Behörde aufliegende Bewohnungs- und Benützungsbewilligung aus dem Jahr 1889 betrifft, ist auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach aus einer solchen im Allgemeinen noch kein Recht auf die Belassung eines der Bauordnung oder dem Konsens widersprechenden Zustandes abgeleitet werden kann (VwSlg 13.334 A/1990).

Für die im vorliegenden Fall relevante Frage, ob ein Erhaltungsinteresse aus Ortsbildgründen iSd § 60 Abs. 1 lit. d BO zu konstatieren ist, kann im Ergebnis allerdings dahinstehen, ob das verfahrensgegenständliche Gebäude (insbesondere seine Fassade) in jeder Hinsicht als bewilligt angesehen werden kann, da auch eine (teilweise) Konsenswidrigkeit der tatsächlichen Ausführung nichts an der Beurteilung der Ortsbildfrage ändern würde:

6.7. Basierend auf dem heutigen Erscheinungsbild des Gebäudes bestand Einigkeit zwischen dem Amtssachverständigen und dem Privatsachverständigen über dessen gründerzeitlichen Ursprung, über die Abgrenzung des Ortsteilbildes und über die Beurteilung der entlang der Sichtachse situierten Baulichkeiten. Der Amtssachverständige und der von der Bauwerberin beigezogene Sachverständige zogen allerdings – darauf aufbauend – unterschiedliche Schlüsse hinsichtlich der Relevanz des verfahrensgegenständlichen Gebäudes für das vorhandene Ortsteilbild: Während der Amtssachverständige Dipl.-Ing. G. H. schlussfolgerte,

dass ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Bestandsgebäudes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild bestehe, da sich das Gebäude ungeachtet seiner geringeren Höhe und der Umgestaltungen im Erdgeschoßbereich in die gründerzeitliche Struktur einfüge und einen Teil des gründerzeitlichen Ensembles bilde, befand Prof. Dr. Dipl.-Ing. Mag. E. F. bereits in seinem schriftlichen Gutachten, dass das „Objekt [...] aus gutachterlicher Sicht nicht unmittelbar erhaltungswürdig“ sei (Seite 19 des Gutachtens). Der Privatsachverständige bestätigte diese Einschätzung auch im Zuge der mündlichen Verhandlung und begründete sie – zusammengefasst – mit Verweis auf die baulichen Umgestaltungen an der Fassade des Erdgeschoßes und die niedrigere Ausführung des Gebäudes.

Wie der Amtssachverständige Dipl.-Ing. G. H. darlegte, würde sich an seiner Einschätzung der Erhaltungswürdigkeit auch durch die Annahme einer (teilweise) Konsenswidrigkeit des verfahrensgegenständlichen Gebäudes nichts ändern, zumal in diesem Fall die vorhandenen gründerzeitlichen Elemente durch andere gründerzeitliche Elemente zu ersetzen wären. Unter anderem müsste dabei (unter Umständen) ein eckiges Einfahrtsportal mit Schlussstein anstelle des Rundbogens mit Schlussstein hergestellt werden und wären die Fensterüberdachungen, Sohlbänke und Putzmuster entsprechend zu adaptieren – wobei es im Ergebnis keine Unterschiede gebe, was das gründerzeitliche Erscheinungsbild des Gebäudes anbelangt. Hierbei ist auch nicht erkennbar, dass eine etwaige Verzerrung der vertikalen Gliederung des Gebäudes durch eine geringfügige Verschiebung des breiten Schaufensters im Erdgeschoß dessen gründerzeitlichen Charakter in Frage stellen könnte.

6.8. Da die Aussagen von Amts- und Privatsachverständigen grundsätzlich den gleichen verfahrensrechtlichen Beweiswert besitzen, obliegt es dem Verwaltungsgericht, sich dem einen oder dem anderen Gutachten anzuschließen, wobei es die Gutachten kritisch auf ihre Schlüssigkeit zu überprüfen und einer sorgfältigen Würdigung zu unterziehen hat (vgl. VwGH 10.12.2013, 2010/05/0184; 3.10.2018, Ra 2017/12/0088). Dies wiederum setzt voraus, dass das Verwaltungsgericht den Inhalt der Sachverständigengutachten hinreichend wiedergibt (VwGH 21.1.2019, Ra 2018/03/0130) und jene Gedankengänge darlegt, die es veranlassen haben, von den an sich gleichwertigen Beweismitteln im konkreten Fall dem einen einen höheren Beweiswert zuzubilligen als dem anderen

(VwGH 11.10.2011, 2008/05/0177; 3.10.2018, Ra 2017/12/0088). Ist die Behörde (das Verwaltungsgericht) dazu nicht in der Lage, kann sie (es) den von ihr bestellten Sachverständigen auffordern, sich mit den Aussagen des Privatsachverständigen – gegebenenfalls unter neuerlicher Gewährung von Parteiengehör – im Detail auseinanderzusetzen. In einem solchen Fall erweist sich die Sache erst dann als spruchreif iSd § 56 AVG, wenn die Behörde (das Verwaltungsgericht) den beigezogenen Amtssachverständigen dazu veranlasst hat, die gegen sein Gutachten vorgetragene Kritik in jedem einzelnen Punkt in einer auch dem nicht fachkundigen Rechtsanwender einleuchtenden Weise zu widerlegen (oder sein Gutachten dementsprechend zu adaptieren) und das entscheidende Organ damit in die Lage zu versetzen, die Einsichtigkeit der von der Behörde getroffenen Sachverhaltsfeststellungen in ebenso einleuchtender Weise detailliert darzustellen (VwGH 10.12.2013, 2010/05/0184).

6.9. Basierend auf den obigen Feststellungen kommt das Verwaltungsgericht Wien zum Ergebnis, dass die Ausführungen des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. G. H., denen eine bildliche Darstellung der Umgebungssituation zugrunde lag, als durchwegs schlüssig, nachvollziehbar und widerspruchsfrei einzuschätzen sind. Wie der Amtssachverständige darlegte, sind am Bestandsgebäude noch wesentliche Elemente aus der Zeit seiner Erbauung vorhanden (gesamter erster Stock, Einfahrtsportal mit Schlussstein etc.), mit denen sich das Haus in die, bis auf wenige Ausnahmen, durchwegs gründerzeitlich geprägte Umgebung einfügt. Der bauwerbenden Gesellschaft ist zwar zuzugestehen, dass sich das auf der Bauliegenschaft befindliche Gebäude durch seine geringere Höhe von der übrigen Bebauung im maßgeblichen Bereich entlang der B.-gasse abhebt und die Gebäudehöhe im Allgemeinen ein wichtiges Kriterium bei der Beurteilung der Ortsbildrelevanz darstellt (VwGH 29.1.2008, 2007/05/0195). Da die Schutzwürdigkeit des Ortsbildes nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes aber keine vollkommene Einheitlichkeit, sondern bloß eine gemeinsame Charakteristik voraussetzt (vgl. VwGH 16.9.2003, 2002/05/0040), und das verfahrensgegenständliche Gebäude mit seinen Gliederungselementen ungeachtet der Höhe eindeutig als Teil des gründerzeitlichen Ensembles erkennbar ist, sind im Ergebnis weder aus der Tatsache der niedrigeren Ausführung noch unter Berücksichtigung der teilweisen Umgestaltung der Fassade im Erdgeschoßbereich Zweifel an dessen Erhaltungswürdigkeit entstanden. Vor allem durch die horizontalen

Gliederungselemente und die charakteristische Stockwerkshöhe fügt sich das verfahrensgegenständliche Gebäude bei einer Betrachtung aus dem Straßenraum ohne Zweifel in die umgebende Gründerzeitbebauung ein.

An diesem Ergebnis würde sich, wie der Amtssachverständige nachvollziehbar darlegte, auch dann nichts ändern, wenn die am verfahrensgegenständlichen Gebäude vorhandenen gründerzeitlichen Elemente durch andere gründerzeitliche Elemente ersetzt werden müssten. Im Gegenteil, sprechen nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien gute Argumente dafür, dass aufgrund des fraglichen Konsenses für die Umgestaltungen im Erdgeschoßbereich mitunter sogar im Laufe der Zeit entfernte Dekorelemente nachträglich wieder angebracht werden müssten.

6.10. In diesem Zusammenhang konnte auch der Annahme des Amtssachverständigen, dass in der relevanten Umgebung der Bauliegenschaft noch eine für das Ortsbild vorausgesetzte gemeinsame Prägung vorhanden sei, nicht in Zweifel gezogen werden. Zwar zeigen sich einige Gebäude im maßgeblichen Bereich als (schmucklose) Nachkriegsbauten ohne gründerzeitliche Elemente und verfügen nicht alle aus der Gründerzeit erhalten gebliebenen Gebäude über eine dekorative Fassade, der Sachverständige konnte allerdings nachvollziehbar darlegen, dass für den Beobachter ungeachtet einzelner abweichender Objekte in jedem Fall (noch) ein gründerzeitliches Ensemble erkennbar ist. Auch hier ist im Übrigen auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach die Annahme eines relevanten Ortsbildes keine absolute Einheitlichkeit, sondern lediglich ein Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik voraussetzt (vgl. in diesem Zusammenhang auch die Übersicht auf Seite 9 des Privatgutachtens, in welcher der Gutachter die überwiegende Anzahl der umgebenden Gebäude der „Gründerzeit 1860-1890“ bzw. dem „Späthistorismus, Jugendstil und Neoklassizismus 1891-1918“ zuordnete).

6.11. Die Hinweise des Privatgutachters auf die aktuell geltenden Bebauungsbestimmungen, welche es ermöglichen würden, einen allfälligen Neubau deutlich höher auszuführen (vgl. Seite 19 des Gutachtens) sind im gegenständlichen Fall – in dem die Erhaltungswürdigkeit des Bestandsgebäudes beurteilt werden muss – nicht von Relevanz.

6.12. Da infolge der Wirkung des Gebäudes auf das örtliche Stadtbild insofern ein öffentliches Interesse an seiner Erhaltung zu konstatieren ist und folglich die Voraussetzungen des § 60 Abs. 1 lit. d BO nicht erfüllt sind, war die Bewilligung für den beantragten Abbruch nicht zu erteilen und der angefochtene Bescheid zu bestätigen.

7. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die vorliegende Entscheidung von der bisherigen – unter den Punkten V.1. bis V.6. zitierten – Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes oder ist diese als uneinheitlich anzusehen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Im vorliegenden Fall stellten sich vor allem die Fragen, wie die Ortsbildrelevanz des verfahrensgegenständlichen Gebäudes in Anbetracht zweier – was die Wirkung des Gebäudes betrifft – widersprüchlicher Gutachten zu beurteilen ist und ob das Gebäude, wie es sich heute auf der Liegenschaft befindet, in jedem Detail über einen Konsens verfügt (zu Fragen der Beweiswürdigung vgl. u.a. VwGH 18.8.2017, Ra 2017/11/0218). Diese Fragen ließen sich im Hinblick auf die wiedergegebene, nicht als uneinheitlich zu qualifizierende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes eindeutig beantworten. Für die Frage der Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes aus Ortsbildgründen iSd § 60 Abs. 1 lit. d BO macht es dabei im Ergebnis keinen Unterschied, ob die am Gebäude ersichtliche Fassade in jedem Detail als konsentiert angesehen werden kann (vgl. u.a. VwGH 17.2.2021, Ra 2020/13/0090 zur fehlenden Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Fall einer tragfähigen Alternativbegründung).

B e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung 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 im Fall einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof, im Fall einer außerordentlichen

Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,- beim Finanzamt Österreich zu entrichten.

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. 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.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Forster