



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-111/077/5036/2024-39
A. B.

Wien, 21.05.2025

Geschäftsabteilung: VGW-R

..., C. Straße 47
Gst.Nr. ... in
EZ ..., Kat.Gem. D.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. OPPEL über die Beschwerde der Frau A. B., vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Kleinvolumige Bauvorhaben, vom 06.03.2024. Zl. ..., betreffend die Liegenschaft in Wien, C. Straße ONr. 47,

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG wird der Beschwerde stattgegeben, der beschwerdegegenständliche Bescheid behoben und dem Antrag vom 13.12.2023 auf Bewilligung des Gesamtabbruchs des Wohnhauses auf der Liegenschaft Wien, C. Straße 47, EZ ..., KG D., stattgegeben sowie der beantragte Gesamtabbruch nach Maßgabe des Einreichplans, der einen Bestandteil dieses Erkenntnisses bildet, gemäß § 60 Abs. 1 lit. d der Bauordnung für Wien bewilligt.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a 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

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Liegenschaft Wien, C. Straße 47, und des auf dieser Liegenschaft befindlichen Gebäudes.

Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein im Jahr 1877 einstöckig bewilligtes und im Jahr 1913 aufgestocktes Wohngebäude, welches leer steht und sich in schlechtem Erhaltungszustand befindet.

Die Beschwerdeführerin hat am 13.12.2023 bei der Magistratsabteilung 37 (im Folgenden: Behörde) um Bewilligung des Gesamtabbruchs dieses Gebäudes aus dem Grund des Vorliegens von wirtschaftlicher Abbruchreife angesucht.

Die Behörde hat dieses Ansuchen mit Bescheid vom 06.03.2024, Zl. ..., gemäß § 60 Abs. 1 lit. d iVm § 63 Abs. 2 der Bauordnung für Wien (BO) abgewiesen.

In der Begründung hat die Behörde im Wesentlichen ausgeführt, dass die gegenständliche Liegenschaft die Widmung „Bauland Wohngebiet“ (W) und eine Schutzzone ausweise. Dem ursprünglichen Antrag auf Gesamtabbruch seien weder Pläne noch Unterlagen angeschlossen gewesen. Der Antrag sei mit 13.12.2023 eingebracht worden und trete im gegenständlichen Fall die geänderte Bauordnung rückwirkend mit 01.07.2023 in Kraft. Nach Prüfung der nachgereichten Unterlagen führte die belangte Behörde begründend aus, dass der Schadensmeldung aus dem Jahr 1973 zu entnehmen sei, dass auf Grund eines Wasserschadens und der damit einhergehenden Schwächung zweier Deckenträme der Decke über dem Erdgeschoß (undichter Badewannenabfluss) eine Besichtigung anberaumt worden sei. Im Gutachten von 1975 sei festgestellt worden, dass zwar offenbar nach Schadensmeldung an die Versicherung ein Stahlträger zur Sanierung der vermorschten Träme eingebaut worden sei, also in einem geringen Bereich des Bestandsgebäudes Instandsetzungsarbeiten wohl durch die Versicherung vorgenommen worden seien, das restliche Gebäude aber weiterhin weder instandgehalten worden sei, noch entsprechende Maßnahmen nachgewiesen werden konnten. Somit würde sich aus den vorgelegten Unterlagen der Tatbestand ergeben, dass einerseits schon auf Grund des seit 1973 bekannten Mangels

offensichtlich keinerlei (sinnvolle) Maßnahmen gesetzt worden seien, andererseits im Zeitraum von 1974 bis 2023 überhaupt keine nachweisbaren Maßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes vorliegen würden. Dies würde den Tatbestand der fahrlässigen Vernachlässigung der Erhaltungspflicht nahelegen. Da der Baubehörde keine Nachweise vorgelegt worden waren, die erkennen lassen würden, dass das Gebäude trotz Erhaltungsmaßnahmen in einen abbruchreifen Zustand gekommen sei, sondern vielmehr nachgewiesener Weise keine bzw. ungenügende Maßnahmen vorgenommen worden seien, sei der Antrag auf Gesamtabbruch des Gebäudes abzuweisen gewesen.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin rechtzeitig Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien. In den Beschwerdegründen führte die Beschwerdeführerin zusammengefasst aus, dass die Beschwerdeführerin den Standpunkt vertreten habe, dass das Gebäude bereits im Jahr 1973 in schlechtem Zustand gewesen sei, dass eine Instandsetzung schon damals mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht möglich gewesen sei, bereits damals sei das Gebäude abbruchreif gewesen. Bereits seit der bestehenden wirtschaftlichen Abbruchreife im Jahr 1975 seien weitere Erhaltungsmaßnahmen nicht zumutbar gewesen und seien vom Magistrat der Stadt Wien für das (nunmehr) in der Schutzzone liegende Gebäude keine Bauaufträge erteilt worden. Dass die Baubehörde seit 1975 keinen Bauauftrag zur Instandsetzung des Gebäudes erteilt habe, lasse erkennen, dass auch von Seiten der Behörde die Unwirtschaftlichkeit der Instandsetzung festgestellt worden war. Das Gebäude habe bereits Ende der 1960er-Jahre das Ende seiner technischen Lebensdauer erreicht. Die wirtschaftliche Abbruchreife sei bereits im Jahr 1975 vorgelegen.

Die belangte Behörde sah von der Erlassung einer Beschwerdeentscheidung ab und legte die Beschwerde samt bezughabendem Verwaltungsakt dem Verwaltungsgericht Wien zur Entscheidung vor.

Mit Schreiben vom 24.05.2024 erstattete die Beschwerdeführerin eine weitere ausführende Stellungnahme.

Am 17.09.2024 erstattete der Amtssachverständige DI E. F. ein Gutachten, dass der Beschwerdeführerin im Anschluss zur Kenntnis gebracht wurde. Mit Replik vom

30.09.2024 legte die Beschwerdeführer eine Stellungnahme und ein Gutachten des Ziviltechnikers Ing. G. H. vor.

Am 12.11.2024 erstattete der Amtssachverständige DI E. F. ein ergänzendes Gutachten. Die Beschwerdeführerin legte mit Schreiben vom 28.02.2025 und 05.03.2025 ergänzende Stellungnahmen vor.

Am 02.10.2024, 02.12.2024 und 07.04.2025 fanden vor dem Verwaltungsgericht Wien öffentliche mündliche Verhandlungen statt.

Folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt steht als erwiesen fest:

Die Beschwerdeführerin ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft Wien, C. Straße 47, Gst. Nr. ..., EZ ... der Kat.Gem. D.. Die Liegenschaft befindet sich in einer Schutzzone.

Am 13.12.2023 reichte die Beschwerdeführerin bei der belangten Behörde einen Antrag auf Abbruch des Gebäudes ein. Im weiteren Verfahren legte die Beschwerdeführerin Pläne gemäß § 64 BO vor, die das Bestandsgebäude als Abbruchgebäude darstellen, weiters war ein Gutachten sowie eine Tragwerksplanung, gutachterliche Stellungnahmen und ein Grundbuchsauszug angeschlossen. Nach weiterer Aufforderung der belangten Behörde brachte die Beschwerdeführerin eine Übergabeurkunde aus dem Jahr 1971, eine Schadensmeldung an eine Versicherung aus dem Jahr 1973 sowie Gutachten und eine Stellungnahme der rechtsvertretenden Anwaltskanzlei und eine Rechnung eines Dachdeckers mit dem Titel „Provisorium“ des Jahres 2023 bei.

Auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft wurde im Jahr 1877 ein einstöckiges Biedermeierhaus baubewilligt und errichtet. Das Fundament wurde in einer für die damalige Zeit üblichen Weise angelegt. Im Jahr 1913 erfolgte eine Aufstockung des Gebäudes mit Stiegenhaus und zwei Etagenwohnungen und einer Dienerwohnung. Im Rahmen der Aufstockung wurden keine wesentlichen Verbesserungen an der Grundsubstanz durchgeführt. Im ersten Obergeschoss wurde ein Badezimmer ohne Abdichtung zum Tragwerk errichtet.

Das gegenständliche Gebäude besteht nunmehr aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und einem Obergeschoß und hat im Süden einen Verandazubau. Das Gebäude ist teilweise unterkellert, das Dachgeschoß ist zum Teil ausgebaut. Das Mauerwerk des Gebäudes besteht aus Vollziegel im Normalformat, die Decken je nach Lage aus massiven Gewölbedecken, Tram- bzw. Dippelbaumdecken.

Nach dem bestehenden baubehördlichen Konsens beträgt die Gesamtnutzfläche 179,55 m² und ist das Gebäude seit 1993 bestandsfrei und unbewohnt. Das Erdgeschoß (Top 1) besteht aus drei Zimmern, Küche, Vorzimmer und WC im Ausmaß von 73,40 m² und einer Veranda mit einer Fläche von 8,61 m² plus einer Nordterrasse mit rund 12 m². Im ersten Obergeschoß (Top 2, 81,15 m²) befinden sich zwei Zimmer, ein Dienerzimmer, Vorraum, Bad, Abstellraum und WC und eine Nordterrasse (12 m²). Top 3 im Dachgeschoß (25 m²) besteht aus einem Dienerzimmer und einem Vorraum.

Die Eigentümerkette der Liegenschaft samt Gebäude stellt sich wie folgt dar: Mit Kaufvertrag vom 23.03.1972 wurde das gegenständliche Gebäude von Frau Dr. I. J. an Komm.Rat K. L. verkauft. Das Ehepaar J. verblieb im verfahrensgegenständlichen Gebäude als Mieter.

Mit Schenkungsvertrag von Mai 1983 erwarb M. L. die Liegenschaft samt Gebäude von Komm.Rat K. L.. In weiterer Folge erwarb die Beschwerdeführerin die Liegenschaft samt Gebäude mit Schenkungsvertrag vom 23.11.1989.

Im Jahr 1993 wurde für die gegenständliche Liegenschaft eine Schutzzone festgesetzt. Seit dieser Zeit befindet sich das Gebäude durchgehend in einer Schutzzone.

Im Jahr 1973 wurde ein massiver Wasserschaden festgestellt, dessen Ursache auf die unsachgemäße Aufstockung und fehlenden Abdichtung im Jahr 1913 zurückreicht. Bedingt durch einen offenbar schadhaften Badewannenabfluss ist ein nicht unerheblicher Wasserschaden entstanden. Zur Feststellung der Schadensursache wurde die Badewannenverkleidung weggerissen, im Nassbereich das Mauerwerk am Plafond abgeschlagen und hat sich dabei herausgestellt, dass zwei Tram angefault sind. Aus Sicherheitsgründen wurde eine Pölzung des Plafonds

im Bereich der angefaulten Tram veranlasst. Die Dichtung des Badewannenanschlusses wurde erneuert und wieder angeschlossen.

Im Erdgeschoss zeigte sich im Jahr 1975 folgendes Bild: Im kleinen, zum Garten hin gelegenen Zimmer war die Unterkante mehrerer Dippelbäume frei. Ebenso lag ein Stahlträger unter der Dippelbaumdecke frei. Ein zweiter Stahlträger wurde im Rahmen einer Besichtigung im Jahr 1975 freigelegt. Die freigelegten Dippelbäume waren teilweise sehr stark vermorscht und war kein fester Holzteil mehr vorhanden. Die starke Vermorschung der Dippelbäume ist auf eine langjährige Einwirkung von Feuchtigkeit zurückzuführen, die ihre Ursache in einer mangelhaften Isolierung im Zuge der Aufstockung hat. Zur Aufrechterhaltung der Standsicherheit wurden zwischen 1913 und 1975 zwei Stahlträger eingebaut. Da die vorhandene Dippelbaumdecke über dem Erdgeschoß jedoch in einem äußerst schlechten Zustand war, war ihre ausreichende Tragfähigkeit und Standsicherheit auch mit den beiden Stahlträgern bereits im Jahr 1975 nicht mehr gesichert. Der Gutachter DI N. O. stellte mit Gutachten vom 25.06.1975 fest, dass eine Sanierung nur durch Entfernen der vorhandenen Dippelbaumdecke und Einbau einer neuen Deckenkonstruktion, einer Stahlbetondecke als Massivdecke erfolgen könne. Nach der Wiener Bauordnung sei unter Feuchträumen, wie Küche und Badezimmer, eine Holzdecke nicht zulässig und sei dort eine Massivdecke auszuführen. Zur provisorischen Sicherung sei eine Abpölung der Deckenkonstruktion des Zimmers vorzusehen. Die ausreichende Standsicherheit des Bauwerkes sei erst wieder nach Durchführung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gegeben.

Die damaligen Eigentümer holten im Jahr 1980 ein Angebot zur Durchführung der Sanierung des Wasserschadens und Instandsetzung ein, die Instandsetzung wurde jedoch nicht durchgeführt. Im Gegenteil haben sich die damaligen Eigentümer für einen Abbruch des baufälligen Gebäudes entschieden. Da ein Teil des Gebäudes jedoch noch vermietet war, erfolgte eine Sicherung des Gebäudes und kein Abbruch.

Der von der Gebäudeeigentümerin bzw. von ihren Rechtsvorgängen beabsichtigte Gesamtabbruch des Gebäudes wurde aus folgenden Gründen bis heute nicht verwirklicht:

Bis zur Erlassung einer Schutzzone im Jahr 1993 war das Gebäude nicht bestandsfrei und wurde unter Setzung der notwendigen Sicherungsmaßnahmen zugewartet, bis die bisherigen Mieter einer Ersatzwohnung beziehen und das Gebäude bestandsfrei wird.

Ab dem Jahr 1993 liegt die Liegenschaft zeitlich durchgehend in einer Schutzzone und ist der Abbruch des Gebäudes aus diesem Grund bewilligungspflichtig. Mit der Ausarbeitung eines entsprechenden Antrags auf Bewilligung des Abbruchs des Gebäudes wurde bis zum Jahr 2023 zugewartet.

Der derzeitige Zustand des Gebäudes stellt sich wie folgt dar:

Mängel, insbesondere Wasserschäden, sind in allen Bereichen des Gebäudes vorhanden, der Kellerraum und das Erdgeschoss sind sowohl innen als auch außen feucht. Aufgrund des desolaten Zustandes des Gebäudes ist auch die Tragsicherheit nicht mehr gewährleistet. Das Mauerwerk weist statisch relevante Schäden auf.

Zum Zustand der Decken wird festgestellt, dass die Holzquerschnitte teilweise stark vermorscht und in einem sanierungsbedürftigen Zustand sind. Die Vermorschung ist auf die jahrzehntelange Einwirkung von Feuchtigkeit – zurückreichend bis zur Mangelhaften Aufstockung und mangelhaften Abdichtung im Jahr 1913 - zurückzuführen. Wie festgestellt, waren zur Erhaltung der Tragfähigkeit der Decke zwei Stahlträger eingebaut worden. Der Einbau der beiden Stahlträger hat jedoch die Ursache der Schäden, den mangelhaften Schutz der Holzdecke gegen die Feuchtigkeitseinwirkung, nicht beseitigt und auch die weitere Vermorschung der Decke nicht verhindert. Die Decke über dem Erdgeschoß bietet keine ausreichende Tragfähigkeit und ihre Standsicherheit ist nicht mehr gewährleistet. Ein Teil der Decke über dem ersten Obergeschoß ist bereits eingebrochen.

Das bestehende Dachgeschoß ist ein Alt-Wiener-Dachstuhl mit Bundtram und Mittelpfettern. Der Dachstuhl ist teilweise vermorscht und die Eindeckung teilweise schadhaft. Das Objekt ist in einem allgemeinen desolaten Zustand und nicht gebrauchstauglich.

Um das Gebäude technisch zu erhalten ist die Beseitigung der festgestellten Gebrechen notwendig. Dies umfasst insbesondere folgende Maßnahmen: Die Instandsetzung des gesamten Mauerwerks, zur Verbesserung der Statik müssen Stahlbetonplatten eingezogen werden, die Decken (Tramdecken) müssen erneuert werden, weiters wären große Flächen des Daches samt der zugehörigen Unterkonstruktion zu erneuern.

Die angemessenen Kosten der zur Erhaltung des gegenständlichen Gebäudes und zur Herstellung der Vermietbarkeit der Wohnungen des gegenständlichen Gebäudes notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen betragen zumindest EUR 1.632.899,44 netto inkl. 20 % Baunebenkosten.

Ein Förderungsdarlehen kann in der Höhe von rund EUR 288.812,50 gewährt werden. Dieses Darlehen muss niedrig verzinst wieder zurückgezahlt werden, daraus ergibt sich bei einem Zinsvorteil von 2,5 % ein darstellbarer Zuschussbetrag von EUR 86.330,46.

Der Bodenwert der Liegenschaft beträgt geschätzt EUR 577.625,00. Der Ertragswert der gegenständlichen Liegenschaft nach Instandsetzung des Gebäudes – berechnet nach dem Ertragswertverfahren – beträgt EUR 631.735,93. Dies setzt sich zusammen aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen zuzüglich des Bodenwertes. Nähere Details sind dem im Akt befindlichen Gutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Herrn Mag. P. Q. vom 17.02.2025, insbesondere Seiten 14 und 15, Beilage ./2 der Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 28.02.2025, zu entnehmen.

Aus dem Ertragswert der Liegenschaft in Höhe von geschätzt EUR 631.735,93, zuzüglich dem Zuschussbetrag von EUR 86.330,46 und abzüglich den Instandsetzungskosten in Höhe von EUR 1.632.899,44 ergibt sich ein Deckungsfehlbetrag von mehr als EUR 900.000,00.

Dieser Deckungsfehlbetrag in Höhe von mehr als EUR 900.000,00 ist nicht durch öffentliche Förderungen gedeckt. Insbesondere liegt eine schriftliche Stellungnahme der Magistratsabteilung 7 vor, wonach seitens des Wiener

Altstadterhaltungsfonds für die Instandsetzung des gegenständlichen Gebäudes keine Übernahme des Deckungsfehlbetrages erfolgen kann.

Im konkreten Fall waren jedoch auch Feststellungen dahingehend zu treffen, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe ein Deckungsfehlbetrag verbleibt, wenn man die Aufwendungen abzieht, die durch eine schuldhafte Vernachlässigung der Erhaltungspflicht entstanden sind.

Dazu hat das Verwaltungsgericht erwogen, dass für eine allfällige schuldhafte Vernachlässigung der Erhaltungspflicht gegenständlich erst der Zeitraum ab der erstmaligen Erlassung einer Schutzzone im Jahr 1993 in Betracht kommt, weil vor der erstmaligen Erlassung einer Schutzzone in Abbruch des Gebäudes im freien Ermessen der Gebäudeeigentümerin stand und insoweit eine Erhaltungspflicht vor dem Jahr 1993 nicht in Betracht kam.

Ein entscheidungswesentlicher Unterschied im Ausmaß der Schäden, wie sie sich zum Zeitpunkt der erstmaligen Erlassung einer Schutzzone im Jahr 1993 dargestellt haben, zum Ausmaß der Schäden, wie sie sich heute darstellen, ist im Verfahren nicht hervorgekommen. Im Wesentlichen umfasst eine Instandsetzung des Gebäudes im heutigen Zeitpunkt die gleichen Arbeiten, die im Fall einer Instandsetzung kurz vor der erstmaligen Erlassung einer Schutzzone ebenso hätten durchgeführt werden müssen.

Wie bereits ausgeführt worden ist, betragen die Instandsetzungskosten nach heutigem Stand EUR 1.632.899,44, der Ertragswert der Liegenschaft EUR 631.735,93, der Zuschussbetrag durch die Möglichkeit einer rückzahlbaren Förderung EUR 86.330,46 und ergibt sich daraus ein Deckungsfehlbetrag von mehr als EUR 900.000.

Wäre die Instandsetzung bereits im Jahr 1993 erfolgt, so würden sich sämtliche Nominalbeträge aufgrund des im Jahr 1993 höheren Geldwertes entsprechend verringern, d. h., es wären einerseits die Instandsetzungskosten geringer, andererseits aber auch der Ertragswert sowie die Förderungen.

In Anbetracht des mit mehr als EUR 900.000 erheblichen Deckungsfehlbetrags vermag der Unterschied in den Instandsetzungskosten, im Ertragswert in den Förderungen nichts daran zu ändern, dass bereits zum Zeitpunkt der erstmaligen Erlassung einer Schutzzone (somit im Jahr 1993) ein erheblicher Deckungsfehlbetrag im Geldwert von zumindest mehreren EUR 100.000 bestanden hat.

Im Verfahren wurden die Instandsetzungskosten von sachverständiger Seite bei den Positionen, bei denen über die Jahre hinweg von einem Fortschreiten der Schäden auszugehen war, anteilig auf Jahre umgerechnet, um auf diese Weise die Zeitspanne von der erstmaligen Erlassung einer Schutzzone (somit vom Jahr 1993) bis heute als „Verletzung der Instandhaltungspflicht“ in Abzug zu bringen. Das Gesamtausmaß der Instandsetzungskosten, die von sachverständiger Seite auf diese Art als Verletzung der Erhaltungspflicht gewertet wurden, betragen EUR 338.936,78 und wurden von sachverständiger Seite von den Instandhaltungskosten abgezogen. Daraus wurde von sachverständiger Seite ein um die Verletzung der Erhaltungspflicht bereinigter Deckungsfehlbetrag in Höhe von EUR 575.896,27 berechnet.

Die hiermit von sachverständiger Seite erfolgte Umlegung der Instandsetzungskosten auf Jahre und Herausrechnung der Zeitspanne 1993 bis heute trägt der Tatsache Rechnung, dass die Schäden in einzelnen Positionen angewachsen sein könnten.

Auch diese Herausrechnung von Kostenbestandteilen ändert nichts daran, dass ein erheblicher Deckungsfehlbetrag in Höhe von mehreren 100.000 Euro verbleibt, nämlich nach sachverständiger Berechnung EUR 575.896,27.

Im Zuge des Beschwerdeverfahrens hat die Bauwerberin ihre sachverständigen Berechnungen im Wesentlichen wie folgt geändert:

Zunächst wurde im Zuge der Ausschöpfung der Ertragsoptimierungspotentiale die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes vorgesehen, welche eine vierte Wohneinheit beinhalten sollte.

Durch eine solche Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes haben sich einerseits höhere Erträge ergeben, andererseits aber auch höhere Instandhaltungskosten. Im Ergebnis hat auch diese Berechnung nichts daran geändert, dass ein Deckungsfehlbetrag verblieben ist und in den eingereichten Gutachten ausgewiesen wurde.

Im Zuge des Beschwerdeverfahrens hat die Bauwerberin - nach erfolgtem Anraten ihres Vertreters - ihre Unterlagen dahingehend überarbeitet, dass als Ausschöpfung des Ertragsoptimierungspotenzials die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes nicht mehr vorgesehen wurde.

Dadurch verringerten sich die Instandsetzungskosten, weil die zunächst projektierte Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes weggefallen ist. In gleicher Weise verringerten sich auch die Ertragsaussichten, weil mit dem zusätzlichen Gebäude die vierte Wohneinheit und die für diese erzielbaren Mieteinnahmen weggefallen sind.

Zusammenfassend stellt sich der Sachverhalt daher so dar, dass in jedem Fall ein Deckungsfehlbetrag in der Höhe von mehreren hunderttausend Euro verbleibt. Die sachverständig erfolgte Berechnung hat einen Deckungsfehlbetrag von EUR 575.896,27 ergeben. Bei dieser Berechnung mögen sich einzelne Aspekte problematisieren lassen, wodurch sich die Höhe des Deckungsfehlbetrags je nach Berechnungsweise nach oben oder nach unten etwas verschieben könnte. Eine etwaige Suche nach weiteren Kostenbestandteilen, die aus dem Deckungsfehlbetrag allenfalls herausgerechnet werden könnten, vermag jedoch am Bestehen eines erheblichen Deckungsfehlbetrags nichts zu ändern.

Bei der Beweiswürdigung wurde erwogen:

Die Feststellungen gründen sich auf den gesamten Akteninhalt (Gerichts- und Behördenakt), an dessen Richtigkeit und Vollständigkeit kein Zweifel entstanden ist, insbesondere auf das im verwaltungsgerichtlichen Verfahren erstattete Gutachten des Amtssachverständigen des Magistrates der Stadt Wien, DI E. F. vom 17.09.2024, ergänzt mit Gutachten vom 12.11.2024 und erörtert in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 07.04.2025. Weiters gründen die

Feststellungen auf den vorgelegten Privatgutachten, den Kostenaufstellungen und Kostenvoranschläge und den öffentlichen mündlichen Verhandlungen vor dem Verwaltungsgericht Wien.

Die Feststellungen zum Zustand des Gebäudes ergeben sich aus dem im Akt einliegenden Bildmaterial, insbesondere den gutachterlichen Stellungnahmen der R. GmbH vom 22.12.2023 und 11.10.2024, dem GU-Angebot der S. GmbH vom 19.12.2023, dem Privatgutachten des Mag. P. Q. vom 22.12.2023 und dem Vorbringen und den Stellungnahmen der Verfahrensparteien. Die belangte Behörde trat dieser Beschreibung des Bauzustandes nicht entgegen.

Die Eigentumsverhältnisse an der in Rede stehenden Liegenschaft und deren Situierung in einer Schutzzone ergibt sich aus dem aktuellen Grundbuchsauszug und ist unstrittig.

In rechtlicher Hinsicht ist auszuführen:

Im vorliegenden Fall sind gemäß Art. V Abs. 4 der BO-Novelle 2023 (LGBl. 2023/37) die neuen Regelungen rückwirkend auf jene anhängigen Verfahren anzuwenden, die nach dem 01.07.2023 anhängig gemacht wurden.

Gemäß § 60 Abs. 1 lit. d Bauordnung für Wien ist vor dem Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und in Gebieten mit Bausperre sowie vor dem 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, die Bewilligung der Behörde für den Abbruch zu erwirken. 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 trotz Einbeziehung von öffentlichen Förderungen und der Berücksichtigung von wirtschaftlichen Ertragsoptimierungspotentialen am Bauwerk nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann. Aufwendungen,

die durch eine fahrlässige oder vorsätzliche Vernachlässigung der Erhaltungspflicht entstehen, bleiben bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife außer Betracht. Dies gilt auch für Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolger der Eigentümerin oder des Eigentümers (Miteigentümerin oder Miteigentümer), wenn sie von der fahrlässigen oder vorsätzlichen Vernachlässigung der Erhaltungspflicht Kenntnis hatten oder bei gehöriger Aufmerksamkeit Kenntnis haben mussten.

In Schutzzonen und bei Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, besteht, zumal als Alternative zur Instandhaltungspflicht (§ 129 Abs. 2) nicht wie anderswo der Abbruch ohne weiteres zur Verfügung steht, in verfassungskonformer Interpretation ein Rechtsanspruch auf Erteilung eines Abbruchauftrages bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit der Instandhaltung, was auch einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Abbruchbewilligung in solchen Fällen impliziert (*Cech/Pallitsch/Moritz, BauO für Wien*⁷ (2024) Anm zu § 60 lit. d, Seite 214 mwN).

Nach dem in Geltung stehenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument ..., Gemeinderatsbeschluss vom 24.01.2006, Pr. Zl. ..., ist für den Bereich, in dem sich die gegenständliche Liegenschaft befindet, eine Schutzzone ausgewiesen. Darüber hinaus wurde das gegenständliche Gebäude vor dem 1.1.1945 errichtet.

Da sich das gegenständliche Gebäude in einer Schutzzone befindet und außerdem vor dem 1.1.1945 errichtet worden ist, unterliegt der von der Beschwerdeführerin begehrte Abbruch des Gebäudes der Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien.

Nach § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien idgF darf die Abbruchbewilligung für Bauwerke in Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, aus dem von der Beschwerdeführerin gegenständlich geltend gemachten Rechtsgrund des Vorliegens wirtschaftlicher Abbruchreife nur erteilt werden, wenn in Bezug auf die Bausubstanz der Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung trotz Einbeziehung von öffentlichen Förderungen und der Berücksichtigung von wirtschaftlichen Ertragsoptimierungspotentialen am Bauwerk nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann.

Für die Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit sind verschiedene Gesichtspunkte maßgeblich. So kann dem Eigentümer eines Gebäudes in einer Schutzzone eine qualifizierte Instandsetzung- oder Herstellungsmaßnahme jedenfalls dann aufgetragen werden, wenn sich daraus eine Erhöhung des Verkehrswertes oder des Ertragswertes seines Eigentums ergibt, in welcher die Kosten der Maßnahme Deckung finden. Wirtschaftlich zumutbar sind dem Hauseigentümer auch solche Maßnahmen, zu deren finanzieller Deckung er öffentliche Mittel in Anspruch nehmen kann. Wirtschaftliche Zumutbarkeit ist weiteres anzunehmen, wenn der Hauseigentümer die Kosten auf Miet- und Pachtzinse überwälzen kann. Zu beachten ist darüber hinaus, dass der Instandsetzungsaufwand nicht nur nach dem Umfang des beabsichtigten Auftrages berechnet darf, sondern den gesamten notwendigen Erhaltungsaufwand für die während des Amortisationszeitraumes eines aufzunehmenden Instandsetzungsdarlehens notwendigen Erhaltungsmaßnahmen sowie den bereits vorher aufgelaufenen und noch nicht getilgten Instandsetzungsaufwand für das Haus umfassen muss, weil anderenfalls dem Hauseigentümer ein Geldaufwand erwachsen könnte, der zwar, für sich allein betrachtet, wirtschaftlich zumutbar wäre, ohne dass jedoch damit der Bestand des Gebäudes gesichert wäre, sodass es sich letztlich um einen verlorenen Aufwand handeln könnte (vgl. VwGH 24. Mai 1976, Zl. 797/74, Slg. N.F. Nr. 9063/A).

Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Instandsetzung ist in einem ersten Schritt zu prüfen, wie hoch die angemessenen Kosten einer notwendigen Instandsetzung wären. Jedoch werden nur Schäden an Gebäuden, die nicht auf eine Vernachlässigung der Erhaltungspflicht zurückzuführen sind, bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Instandsetzung berücksichtigt. Damit bleiben jene Aufwendungen, die durch eine verschuldete – sei es auch nur leicht fahrlässige – Vernachlässigung der Erhaltungspflicht entstehen, bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife außer Betracht. Dies erstreckt sich auch auf Rechtsnachfolger, wenn diese von der verschuldeten Vernachlässigung Kenntnis hatten oder haben mussten. Hinzu kommt, dass die Vernachlässigung der Erhaltungspflicht am Gebäude haftet (*Cech/Pallitsch/Moritz, BauO für Wien*⁷ (2024) *Anm zu § 60 lit. d, Seite 214 mwN*).

Die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Instandsetzung ist im Einzelfall konkret zu beurteilen. Nach den Sachverhaltsfeststellungen betragen die angemessenen Kosten der zur Erhaltung des Gebäudes und zur Herstellung der Vermietbarkeit der Wohnungen des gegenständlichen Gebäudes unter Bedachtnahme auf den Baukonsens notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen einschließlich der Beachtung der Kosten der Bauverwaltung und der angemessenen Geldbeschaffungskosten mindestens EUR 1.632.899,44.

Wie festgestellt liegt der Ertragswert der Liegenschaft bei EUR 631.735,93 und ergibt sich unter Berücksichtigung eines Zuschussbetrages von 86.330,46 und der zur berücksichtigenden Instandsetzungskosten infolge der Verletzung der Erhaltungspflicht ein Deckungsfehlbetrag von EUR 575.896,27.

Etwaige Detailfragen der Berechnung vermögen allenfalls die Höhe des im Ergebnis verbleibenden Deckungsfehlbetrags zu ändern, wobei sich dabei am Ergebnis des Vorliegens eines Deckungsfehlbetrags in der Höhe von mehreren hunderttausend Euro nichts ändert.

Aus den Feststellungen folgt weiters, dass eine Überwälzung der angemessenen Instandsetzungskosten auf erhöhte Mieteinnahmen aufgrund einer Erhöhung der Mietzinse nicht möglich ist und auch eine Förderung durch den Wiener Wohnfonds nicht realisiert werden kann. Im Ergebnis kommt es zu keiner Deckung der Instandsetzungskosten.

Ergänzend ist festzuhalten, dass nach der aktuellen Gesetzeslage dem Rechtsnachfolger verschuldete Vernachlässigungen am Gebäude zuzurechnen sind, wenn dieser davon Kenntnis hatte oder haben musste. Nach rechtlicher Einschätzung des Verwaltungsgerichtes, kann es jedoch nicht unberücksichtigt bleiben, dass eine Verletzung der Instandhaltungspflicht vor Erlassung der Schutzzone im Jahr 1993 gerade nicht vorliegt.

Vor Erlassung der Schutzzone im Jahr 1993 wäre es der Beschwerdeführerin jedenfalls möglich gewesen, das Gebäude abzurechen, und hat sich die Instandsetzungspflicht bei zum Abbruch bestimmten Gebäuden außerhalb der

Schutzzone bis zur Baurechtsnovelle des Jahres 2018 (LGBI für Wien Nr. 2018/69) auf Sicherungsmaßnahmen beschränkt.

Demnach ist nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit bei Instandsetzungsaufträgen betreffend Gebäude außerhalb von Schutzzonen nicht zu prüfen (VwGH 27.2.2006, 2005/05/0344). Dem Hauseigentümer stünde im gegebenen Fall der Abbruch des Gebäudes offen.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Rechtslage ist nach Einschätzung des Verwaltungsgerichts Wien die Einrechnung von Instandhaltungspflichten vor Erlassung der Schutzzone aus folgenden Gründen gegenständlich nicht gerechtfertigt:

Zum einen war das Gebäude von der Eigentümerin für den Abbruch bestimmt und stand einem solchen Abbruch bis zur Erlassung der Schutzzone im Jahr 1993 auch kein rechtliches Hindernis entgegen. Es kann der Eigentümerin nicht als Verletzung der Instandhaltungspflicht angelastet werden, wenn ihr Rechtsvorgänger in damals baurechtskonformer Weise den Abbruch des Gebäudes beabsichtigt und die Instandhaltung des Gebäudes daher auf unbedingt notwendige Sicherungsmaßnahmen beschränkt hat.

Zum anderen muss eine Anlastung von Versäumnissen der Rechtsvorgänger bei verfassungskonformer Interpretation der Bestimmung auch gewissen zeitlichen Einschränkungen unterliegen. Im Anlassfall hat im Jahr 1913 eine unsachgemäße Aufstockung des Gebäudes stattgefunden, auf welche letztlich die Schäden im Wesentlichen ursächlich zurückzuführen waren. Eine zeitlich unbefristete Anrechnung von Versäumnissen der Rechtsvorgänger könnte daher gegebenenfalls um mehr als hundert Jahre bis zum Jahr 1913 zurückreichen, zumal die damals erfolgte unsachgemäße Aufstockung zu Feuchtigkeitsschäden geführt hat, die schließlich zum Vorliegen von wirtschaftlicher Abbruchreife geführt haben.

Nach Einschätzung des Verwaltungsgerichts kann die zeitliche Grenze für eine mögliche Anrechnung von Versäumnissen von Rechtsvorgängen unter

sinngemäßer (analoger) Heranziehung der zivilrechtlichen Verjährungsfrist von 30 Jahren bei etwa 30 Jahren angesetzt werden. Dabei wird nicht verkannt, dass die zivilrechtlichen Verjährungsfristen im öffentlichen Recht und damit im Baurecht nicht anzuwenden sind. Eine Anrechnung von Versäumnissen der Instandhaltung durch Rechtsvorgänger über eine Zeitspanne von 30 Jahren hinaus würde jedoch eine überschießende Anrechnung von Versäumnissen durch Rechtsvorgänger bewirken, die im Anlassfall mehr als hundert Jahre zurück bis zur mangelhaften Aufstockung im Jahr 1913 bzw. bis zur Nichtbehebung der durch diese mangelhafte Aufstockung verursachten Feuchtigkeitsschäden zurückreichen würde.

Zur Frage einer allfälligen Verletzung der Instandhaltungspflicht der Eigentümerin ab dem Jahr 1993 (erstmalige Erlassung einer Schutzzone) ist Folgendes auszuführen:

Aus den Sachverhaltsfeststellungen ergibt sich, dass die Schäden am Gebäude bereits vor der erstmaligen Erlassung einer Schutzzone so massiv gewesen sind, dass bereits zu dieser Zeit wirtschaftliche Abbruchreife vorgelegen ist. Das Vorliegen von wirtschaftlicher Abbruchreife schließt das Vorliegen einer Instandhaltungspflicht aus und sind bis zum Abbruch lediglich die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu treffen, um etwaige Gefahren auszuschließen.

Es liegen daher gegenständlich auch ab dem Jahr 1993 keine Verletzungen der Instandhaltungspflichten durch Gebäudeeigentümerin vor.

Die sachverständig durchgeführte Berechnung hat jedoch gezeigt, dass die wirtschaftliche Abbruchreife des Gebäudes nicht dadurch herbeigeführt worden ist, dass die Gebäudeeigentümerin nach der erstmaligen Festlegung einer Schutzzone notwendige Instandsetzungsmaßnahmen unterlassen und dadurch den Eintritt der wirtschaftlichen Abbruchreife bewirkt hätte.

Die dennoch durchgeführte sachverständige, anteilige Herausrechnung von „Versäumnissen“ der Gebäudeeigentümerin ab dem Jahr 1993 hat jedoch gezeigt, dass auch eine solche Sichtweise nichts daran ändern könnte, dass jedenfalls ein

Deckungsfehlbetrag in der Höhe von mehreren hunderttausend Euro verbleibt, der auch nicht durch Fördermittel gedeckt werden kann.

Zusammengefasst lag daher gegenständlich der Tatbestand der wirtschaftlichen Abbruchreife vor.

Zum vorgelegten Privatgutachten sei final festgehalten, dass die Aussagen von Sachverständigen grundsätzlich den gleichen verfahrensrechtlichen Beweiswert haben, und es besteht demnach zwischen dem Gutachten eines Amtssachverständigen und dem eines Privatsachverständigen kein verfahrensrechtlicher Wertunterschied. Bei einander widersprechenden Gutachten hat die Behörde die Gedankengänge aufzuzeigen, die sie veranlasst haben, von den an sich gleichwertigen Beweismitteln dem einen höheren Beweiswert zuzubilligen als dem anderen (VwGH 24.2.2015, 2013/05/0020 mwN). Im Privatgutachten des Ziviltechniklers wurden die Werte plausibel und in jeder Phase des Verfahrens nachvollziehbar dargestellt, zudem wäre auch eine geringfügige Abweichung bei einem Deckungsfehlbetrag von über EUR 500.000 nicht ergebnisrelevant.

Für einen Normprüfungsantrag beim Verfassungsgerichtshof – wie in der Stellungnahme vom 24.05.2024 angeregt – sieht das Verwaltungsgericht Wien keinen Anhaltspunkt. Insbesondere kann einer etwaigen überschießenden Anrechnung von Versäumnissen durch verschiedene Rechtsvorgänger - wie ausgeführt worden ist - dadurch eine Grenze gezogen werden, dass die dreißigjährige zivilrechtliche Verjährungsfrist analog herangezogen wird und etwaige Versäumnisse durch Rechtsvorgänger, die hundert Jahre oder noch länger zurückliegen können, auf diese Weise nicht angerechnet werden.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden und die Bewilligung zum Abbruch zu erteilen.

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 gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist

die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

B e l e h r u n g

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

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. OPPEL