



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38740
Telefax: (43 01) 4000 99 38740
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/093/3455/2020-52
A. GmbH

Wien, 21.12.2020

Geschäftsabteilung: VGW-S

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seine Richterin Dr.ⁱⁿ Oswald, LL.M. über die Beschwerde der A. GmbH, vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 12.2.2020, ZI. MA37/...-2018-1, betreffend Versagung einer Abbruchbewilligung gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO für Wien), nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 11.8.2020 und am 28.10.2020,

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der Spruch des angefochtenen Bescheides dahingehend abgeändert, dass er lautet: „Gemäß § 70 Abs. 2 der Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. Nr. 37/2018, wird der am 20.3.2018 beantragte Abbruch des Gebäudes auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse ...2, Gst. Nr. ..., EZ ..., Katastralgemeinde C., nach Maßgabe des einen Bestandteil dieses Erkenntnisses bildenden, mit Stempel des Verwaltungsgerichtes Wien versehenen Einreichplanes bewilligt“ .

II. Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang

1. Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 (im Folgenden: belangte Behörde) vom 12.2.2020, ZI. MA37/...-2018-1, wurde der A. GmbH (im Folgenden: Beschwerdeführerin) die baubehördliche Bewilligung für das am 20.3.2018 eingebrachte Ansuchen für den Abbruch des Gebäudes auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse ...2, EZ ..., Katastralgemeinde C., versagt.

Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass ein von der Magistratsabteilung 19 eingeholtes Gutachten ergebe, dass an der Erhaltung des Gebäudes hinsichtlich seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse bestehe. Die Instandsetzung des Gebäudes sei weiters technisch möglich. Hinsichtlich der „wirtschaftlichen Abbruchreife“ folge aus einem eingeholten Gutachten der Magistratsabteilung 25, dass die Schätzkosten für die Sanierung des gegenständlichen Gebäudes vom Ertrag der Liegenschaft nach Sanierung nicht abgedeckt seien, da ein Deckungsfehlbetrag von € 778.258,-- vorliege. Allerdings habe der Beirat für den Wiener Altstadterhaltungsfonds eine Subvention für das gegenständliche Objekt in Höhe von € 778.258,-- empfohlen, weshalb die wirtschaftliche Abbruchreife des Objektes nicht mehr gegeben sei.

2. Gegen diesen Bescheid, der der Beschwerdeführerin am 20.2.2020 zugestellt wurde, erhob die Beschwerdeführerin mit Schriftsatz ihrer rechtsfreundlichen Vertretung vom 10.3.2020 Beschwerde, die sie beim Verwaltungsgericht Wien einbrachte. Am 12.3.2020 leitete das Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde gemäß § 6 Abs. 1 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG an die belangte Behörde weiter.

In den Beschwerdegründen bringt die Beschwerdeführerin im Wesentlichen vor, die von ihr im Behördenverfahren vorgelegten Privatgutachten würden darlegen, dass das in Rede stehende Gebäude insbesondere aufgrund von massiven Setzungsschäden nicht mehr die ausreichende Standfestigkeit aufweise und die angemessenen Kosten einer Instandsetzung vom durch die Instandsetzung erhöhten Ertragswert der Liegenschaft nicht gedeckt seien. Das Gutachten der Magistratsabteilung 25, auf das sich der angefochtene Bescheid stütze, komme ohne nähere Begründung auf einen weit niedrigeren Betrag der angemessenen Instandsetzungskosten. Die Berechnung des dem Bescheid zu Grunde gelegten

Betrages sei nicht nachvollziehbar. Bei der Subvention des Wiener Altstadterhaltungsfonds handle es sich lediglich um eine Empfehlung. Der bekämpfte Bescheid sei unzureichend begründet, zumal das herangezogene Amtssachverständigengutachten nicht nachvollziehbar sei und sich die belangte Behörde nicht mit den vorgelegten Privatgutachten auseinandergesetzt habe.

3. Die belangte Behörde sah von der Erlassung einer Beschwerdeentscheidung ab und legte die Beschwerde samt bezughabendem (elektronischen) Verwaltungsakt dem Verwaltungsgericht Wien vor.

4. Mit Schreiben vom 12.5.2020 teilte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 7, auf Aufforderung des Verwaltungsgerichtes Wien mit dass die vom Wiener Altstadterhaltungsfonds in Aussicht genommene Förderung von maximal € 778.258,-- durch den Eigentümer der gegenständlichen Liegenschaft nach Durchführung der Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten in Anspruch genommen werden könne und bis zum 27.11.2022 reserviert bleibe.

5. Mit Schreiben vom 19.5.2020 teilte die Beschwerdeführerin auf Nachfrage des Verwaltungsgerichtes Wien mit, dass zum Zeitpunkt der Einreichung des verfahrensleitenden Antrages bei der belangten Behörde die Novelle der Bauordnung für Wien LGBl. Nr. 37/2018 noch nicht in Kraft gestanden sei, weshalb zum damaligen Zeitpunkt das Vorliegen der „technischen Abbruchreife“ argumentiert worden sei. Aufgrund der zwischenzeitig geänderten Rechtslage beziehe sich das Beschwerdevorbringen darauf, dass die wirtschaftliche Zumutbarkeit einer Instandsetzung bestritten werde.

6. Mit Schreiben vom 27.7.2020 erstattete der dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren beigezogene Amtssachverständige des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 25 – Technische Stadterneuerung, Herr Ing. D. E., TOAR, ein schriftliches Gutachten nach Maßgabe des Gutachtensauftrages des Verwaltungsgerichtes Wien.

7. Das Verwaltungsgericht Wien führte am 11.8.2020 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, an der der rechtsfreundliche Vertreter der Beschwerdeführerin, ein Vertreter der belangten Behörde, der Amtssachverständige Herr Ing. E. sowie (als Auskunftspersonen) die Privatgutachter Herr Dipl. Ing. F. G. und Herr Mag. H. I. sowie weitere von der Beschwerdeführerin namhaft gemachte Auskunftspersonen teilnahmen.

8. Mit Schreiben vom 11.8.2020 teilte die belangte Behörde mit, welche Auflagen ihrer Auffassung nach im Fall einer Bewilligung des Abbruches vorgeschrieben werden sollten.

9. Mit Schreiben vom 24.8.2020 legte die Beschwerdeführerin weitere Unterlagen vor.

10. Mit Schreiben vom 20.10.2020 ergänzte der Amtssachverständige auf Aufforderung des Verwaltungsgerichtes Wien sein Gutachten.

11. Am 28.10.2020 führte das Verwaltungsgericht Wien eine fortgesetzte öffentliche mündliche Verhandlung durch, an der der rechtsfreundliche Vertreter der Beschwerdeführerin, ein Vertreter der belangten Behörde, der Amtssachverständige Herr Ing. E. sowie (als Auskunftspersonen) die Privatgutachter Herr Dipl. Ing. F. G. und Herr Mag. H. I. sowie weitere von der Beschwerdeführerin namhaft gemachte Auskunftspersonen teilnahmen.

Am Schluss der fortgesetzten öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 28.10.2020 verzichteten die Verfahrensparteien auf die Fortsetzung der mündlichen Verhandlung – auch im Hinblick auf die in der Verhandlung in Auftrag gegebenen Gutachtensergänzungen – und auf die mündliche Verkündung der Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Wien.

12. Mit Schreiben vom 24.11.2020 ergänzte der Amtssachverständige sein Gutachten nach Maßgabe des in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 28.10.2020 erteilten ergänzenden Gutachtensauftrages.

13. Den Verfahrensparteien wurde Gelegenheit gegeben, sich zur Gutachtensergänzung vom 24.11.2020 zu äußern. Keine der Verfahrensparteien hat zur Gutachtensergänzung inhaltlich Stellung genommen.

14. Mit Schreiben vom 16.12.2020 teilte die belangte Behörde mit, dass sie mit Schreiben vom 3.12.2020 bei der Magistratsabteilung 7 angefragt habe, ob der zusätzliche Deckungsfehlbetrag, welcher sich nach Überprüfung der Gutachten durch das Verwaltungsgericht Wien ergeben habe, durch den Wiener Altstadterhaltungsfonds übernommen werden könne. Es sei in Aussicht genommen, das Projekt dem Beirat des Wiener Altstadterhaltungsfonds zur Entscheidung in seiner nächsten Sitzung vorzulegen, weshalb beantragt werde, mit der Entscheidung über die gegenständliche Beschwerde zuzuwarten, bis eine Entscheidung darüber, ob zusätzliche öffentliche Mittel für das Projekt seitens

des Wiener Altstadterhaltungsfonds bereitgestellt werden können, getroffen worden sei.

II. Feststellungen

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

1. Die Beschwerdeführerin ist alleinige Eigentümerin der Liegenschaft Wien, B.-gasse ...2, Gst. Nr. ..., EZ ..., Katastralgemeinde C.. Diese Liegenschaft befindet sich in einer Schutzzone.

2. Am 20.3.2018 reichte die Beschwerdeführerin bei der belangten Behörde den Antrag auf Abbruch des auf dieser Liegenschaft bestehenden Gebäudes ein und legte ein Privatgutachten von Herrn DI J. K. vom 21.2.2018 zum Nachweis der technischen Abbruchreife vor. Im weiteren Verfahren legte die Beschwerdeführerin einen Kostenvoranschlag für Sanierungsmaßnahmen der L. GmbH vom 3.9.2018, ein Privatgutachten über dessen Prüfung von Herrn Dipl. Ing. F. G. vom 1.10.2018, eine von Herrn DI K. verfasste Bestandsbeschreibung samt Beschreibung der notwendigen Ertüchtigungsmaßnahmen vom 29.8.2018, ein Privatgutachten von Herrn Mag. H. I. über die Liegenschaftsbewertung vom 27.9.2018 sowie einen aktualisierten Kostenvoranschlag der L. GmbH vom 15.4.2019 vor.

Herr DI J. K. ist Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen. Herr Mag. H. I. ist Immobilienmakler und allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgebiete Immobilien (Bewertung, Verwaltung, Nutzung) – Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe), Wohnungseigentum, Baugründe. Herr Dipl.-Ing. F. G. ist Zivilingenieur für Hochbau und allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgebiete Bauwesen – Hochbau, Architektur (Einschränkung auf: Althausanierung) sowie Immobilien (Bewertung, Verwaltung, Nutzung) – Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften, gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe), Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte), Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe), Wohnungseigentum, Geschäftsräumlichkeiten.

3. Das gegenständliche Gebäude wurde im Jahr 1880 durch M. N. und O. P. errichtet. Es ist Bestandteil einer Bebauung, die rund um den O.-platz auf dem

Boden der Altsiedlung „R.“ errichtet wurde. Das Gebäude stellt einen Übergang zu den jüngeren, nach der zweiten Stadterweiterung errichteten Gebäuden am S. her. Aufgrund seiner Fassadengestaltung (gegliederte und dekorierte Fassade, im Original erhaltenes Portal mit Pilastern, Balustraden in den Fensterparapeten und Fensterverdachung mit Dreiecksgiebeln im 1. Obergeschoss, Dekoration der Fenster im 2. Obergeschoss mit Rundbogengiebeln und im 3. Obergeschoss mit profilierten Fensterfaschen, Mäanderfries über dem 2. Obergeschoss, Abschluss der Fassade mit einem breiten Kranzgesimse auf Konsolen), insbesondere auch aufgrund der markanten Fensterverdachungen, bildet das Gebäude mit dem Nachbargebäude, B.-gasse ONr. ...4, ein stadtgestalterisches Kleinensemble. Aus diesen Gründen ist das Gebäude, dessen Bauhöhe, Fensterteilung sowie Fassadenstruktur gut erhalten ist, aus stadtgestalterischer Sicht für die Bebauung zwischen Q.-platz und T. bedeutend.

4. Das gegenständliche Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und drei Obergeschossen sowie einem nicht ausgebauten Dachraum.

Nach dem bestehenden baubehördlichen Konsens besteht das Gebäude aus einem Lager im Erdgeschoss (Top 1 [18,78m²]) sowie insgesamt 6 Wohnungen ohne im Wohnungsverband integrierter Toilette oder Waschgelegenheit (im Erdgeschoss: Top 2 [31,26m²], im ersten Obergeschoss: Top 4 [45,74m²], Top 5 [32,96m²], im zweiten Obergeschoss: Top 7 [46,95m²], Top 8 [33,43m²], im dritten Obergeschoss: Top 11 [33,43m²]), 3 Wohnungen mit im Wohnungsverband integrierter Toilette aber ohne im Wohnungsverband integrierten Bad oder Küche (im Erdgeschoss: Top 3 [46,46m²], im ersten Obergeschoss: Top 6 [47,01m²], im zweiten Obergeschoss: Top 9 [48,71m²], im dritten Obergeschoss: Top 12 [47,86m²]) und einer Wohnung im dritten Obergeschoss mit im Wohnungsverband integrierter Toilette und im Wohnungsverband integriertem Bad (Top 10 [47,99m²]) mit einer Gesamtfläche von 480,54m².

Das Gebäude ist unbewohnt.

5. Die bei der Errichtung des Gebäudes verwendeten Pfahlfundierungen des Gebäudes sind stark beschädigt, da die Pfähle vollständig verrottet und nicht mehr vorhanden sind; nur mehr runde Pfahlkopfabdrücke und Reste von vermorschtem Holz sind vorfindbar. Folglich bestehen am gesamten Gebäude

Setzungsschäden, die sich durch Risse in den Mittel- und Außenmauern, den Zwischenwänden, an den Decken im Stiegenhaus, in der Einfahrt sowie durch Niveauunterschiede im Bereich der Fußböden und Verformungen von Tür- und Fensterstöcken aus dem rechten Winkel zeigen. Im Bereich der Decken bestehen Niveauunterschiede von bis zu 8cm. Auch die Dachdeckung ist schadhaft. Im Kellergeschoss sind die Gewölbegurte der Platzgewölbe unter den aufgehenden aussteifenden Wänden teilweise durchgerissen und verschoben. Gewölbegurte weisen klaffende Fugen aus. Aufgrund der genannten Schäden besteht aus technischer Sicht derzeit keine ausreichende Standfestigkeit des Gebäudes.

Abgesehen von den Setzungsschäden, Verformungen und Niveauunterschieden weisen Wände und Decken auch Feuchtschäden auf.

Die meisten Wohneinheiten des Gebäudes sind aufgrund der technischen Schäden nicht in einem gebrauchstauglichen Zustand.

6. Um das Gebäude technisch zu erhalten ist die Beseitigung der festgestellten statischen Gebrechen (siehe Pkt. II.5.) notwendig. Dies umfasst insbesondere folgende Maßnahmen:

- Herstellung einer Einfahrtsöffnung;
- Unterstellung der Decke über dem Kellergeschoss;
- Mauerwerksverfestigungen, Ertüchtigung der Fundierung durch Hochdruckbodenvermörtelungen samt Vorarbeiten;
- Sockelsanierung und Trockenlegung;
- Herstellung einer Mauerabfangung bei der Durchfahrt;
- Instandsetzung der Deckenunterschicht über dem Erdgeschoss;
- Instandsetzung der Bestandsdecken über dem Erdgeschoss, dem ersten, zweiten und dritten Obergeschoss;
- Höhenausgleich der Deckenabsenkungen (etwa in Form der Herstellung einer Verbunddecke oder alternativer Verstärkungsmaßnahmen durch die Beschüttung und folglich Verstärkung der Träme);
- Neuherstellung der Fenster straßen- und hofseitig (Ausbau, Entsorgung, Sanierung von Verputz, Laibungen, Stürzen und Parapeten und Einbau neuer Fenster);

- Instandsetzung von Putzschäden im Stiegenhaus sowie Herstellung einer Stufenaufdopplung;
- Instandsetzung des Unterzuges vor dem Stiegenhaus;
- Schleifen der Kamine;
- Instandsetzung der Stürze und Laibungen der Türen.

Um das Gebäude unter Bedachtnahme auf den erteilten Baukonsens in einen vermietbaren Zustand zu versetzen, sind über die genannten Maßnahmen zur technischen Erhaltung des Gebäudes hinaus folgende Maßnahmen erforderlich:

- Instandsetzung des Innenputzes;
- Instandsetzung der haustechnischen Anlagen;
- Instandsetzung der elektrotechnischen Anlagen;
- Herstellung von Wand- und Bodenbelägen;
- Instandsetzung der Dachdeckung und des Kamins;
- Instandsetzung der Fassade (Putz und Verblechungen) straßen- und hofseitig;
- Instandsetzung bzw. Herstellung der Leitungsanschlüsse (Kanal, Gas, Wasser, Strom);
- Instandsetzungsmaßnahmen am Eingangsportal, Hofausgangsportal, an den Kellerfenstern;
- Herstellung der Außenanlagenfläche.

6.1. Die beschriebenen Maßnahmen zur technischen Erhaltung des Gebäudes und zur Herstellung eines vermietbaren Zustandes unter Beachtung des Baukonsenses sind technisch möglich.

6.2. Die angemessenen Kosten der zur Erhaltung des gegenständlichen Gebäudes und zur Herstellung der Vermietbarkeit der Wohnungen des gegenständlichen Gebäudes notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen betragen zumindest € 2.069.422,20. Darin enthalten sind Baustellengemeinkosten in Höhe von € 220.540,98, Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von € 1.600.969,94, eine gegenüber dem Kostenvoranschlag der L. GmbH eingetretene Lohnerhöhung in Höhe von € 59.781,99 und Kosten der Bauverwaltung im Ausmaß von 10% der Instandsetzungskosten. Die

angemessenen Geldbeschaffungskosten für diesen Betrag belaufen sich auf € 93.124,-- .

Mitzinsreserven sind nicht vorhanden.

In Summe betragen die angemessenen Mindestkosten für die Instandsetzung bei einer aufzunehmenden Darlehenssumme von € 2.162.546,20 (€ 2.069.422,20 an Instandsetzungskosten zuzüglich € 93.124,-- an Geldbeschaffungskosten) bei einer Kreditlaufzeit von 10 Jahren unter Berücksichtigung der marktüblichen Verzinsung € 2.367.988,09.

6.3. Diese Instandsetzungskosten sind weder durch den Ertragswert der Liegenschaft nach Instandsetzung noch durch eine Überwälzung der Kosten auf Mietzinse noch durch öffentliche Förderungen gedeckt:

Der Ertragswert der gegenständlichen Liegenschaft nach erfolgter Instandsetzung beträgt schätzungsweise € 592.223,83. Dies setzt sich zusammen aus dem Ertragswert der baulichen Anlage zuzüglich des Bodenwertes.

Der Bodenwert der Liegenschaft beträgt geschätzt € 1.236.655,88.

Der Jahresrohertrag der Vermietung der Nutzungseinheiten des gegenständlichen Gebäudes beträgt insgesamt € 14.880,88 für die Vermietung der Wohnungen der Ausstattungskategorie D gemäß § 15a Abs. 1 Z 4 des Mietrechtsgesetzes – MRG (Top 2, 4, 5, 7, 8, 11) mit einer Richtwertmiete von € 1,80/m², für die Vermietung der Wohnungen der Ausstattungskategorie C gemäß § 15a Abs. 1 Z 3 MRG (Top 3, 6, 9, 12) mit einer Richtwertmiete von € 2,91/m² sowie für die Vermietung einer Wohnung der Ausstattungskategorie B gemäß § 15a Abs. 1 Z 2 MRG mit einer Richtwertmiete von 4,36/m² sowie die Vermietung des Lagers (Top 1) mit einer Miete von € 4/m².

Abzüglich Verwaltungskosten im Ausmaß von 4% der Mieterträge, laufenden Instandhaltungskosten im Ausmaß von 12% der Mieterträge und eines Mietausfallswagnisses von 3% sowie eines Verzinsungsanteils des Bodenwertes von 3% des Bodenwertes beträgt der Jahresreinertrag an Mieteinnahmen € -25.046,17.

Bemessen mit einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren und einem Kapitalisierungszinsfuß von 3% beträgt der geschätzte Reinertrag der baulichen Anlage nach Sanierung daher (verzinst) € -644.432,05.

Zuzüglich des Bodenwertes beträgt der Ertragswert der Liegenschaft daher geschätzt € 592.223,83 (= -644.432,05 + 1.236.655,88). Dem stehen Instandsetzungskosten samt Geldbeschaffungskosten in Höhe von € 2.162.546,20 gegenüber. Die Instandsetzungskosten sind durch den Ertragswert der Liegenschaft nach Sanierung daher nicht gedeckt; es besteht ein Fehlbetrag in Höhe von € 1.570.322,37.

Durch eine Erhöhung der Mietzinse aufgrund von Instandsetzungsmaßnahmen sind in den ersten zehn Jahren zusätzlich jährlich maximal € 33.564,37 an erhöhten Mietzinseinnahmen zu erwarten. Unter Zugrundelegung einer solchen Mietzinserhöhung erhöht sich der Ertragswert der Liegenschaft auf € 878.534,70. Die Instandsetzungskosten samt Geldbeschaffungskosten in Höhe von € 2.162.546,20 sind davon nicht gedeckt; es besteht ein Fehlbetrag in Höhe von € 1.284.011,50.

Zur Sanierung des gegenständlichen Gebäudes besteht die Möglichkeit der Erhaltung eines teilweise nicht rückzahlbaren Darlehens des Wohnfonds Wien mit einer Laufzeit von 10 Jahren. Darin ist ein jährlicher nicht rückzahlbarer Zuschuss in Höhe von € 23.699,10 beinhaltet. In verzinster Form und unter Berücksichtigung der Laufzeit von 10 Jahren ist dieser Zuschuss in Höhe von insgesamt € 216.035,55 bei der Berechnung einer möglichen Deckung der Sanierungskosten zu berücksichtigen. Zieht man diese Förderung vom Deckungsfehlbetrag ab, der sich aus der Gegenüberstellung der angemessenen Instandsetzungskosten mit dem Ertragswert unter Berücksichtigung einer fiktiven Mietzinserhöhung nach § 18 MRG ergibt, bleibt ein Deckungsfehlbetrag von € 1.067.975,95 (= 1.284.011,50 - 216.035,55).

Der Beirat des Wiener Altstadterhaltungsfonds hat in seiner Sitzung vom 27.11.2019 für die Sanierung des gegenständlichen Objekts eine Subvention von maximal € 778.258,-- empfohlen. Dieser Betrag ist bis zum 27.11.2022 für eine Beantragung einer Förderung durch den Eigentümer der Liegenschaft Wien, B.-gasse ...2, Gst. Nr. ..., EZ ... der Katastralgemeinde C. reserviert. Der Förderbetrag kann nach Einreichung einer Endabrechnung über durchgeführte Sanierungsarbeiten und deren Überprüfung auf Richtigkeit in Anspruch genommen werden.

Abzüglich auch dieser Forderung bleiben – unter Annahme einer Erhöhung der Mietzinse in den ersten zehn Jahren nach § 18 MRG samt Förderung des

Wohnfonds Wien – von den festgestellten Mindestkosten der Instandsetzung des gegenständlichen Gebäudes € 289.717,95 (= 1.067.975,95 - 778.258) ungedeckt.

Unter der Annahme, dass eine Erhöhung der Mietzinse nach § 18 MRG in Verbindung mit der genannten Förderung des Wohnfonds Wien nicht lukrierbar ist, bleiben von den festgestellten Mindestkosten der Instandsetzung € 792.064,37 (= 1.570.322,37 - 778.258) ungedeckt.

7. Die belangte Behörde hat mit Schreiben vom 3.12.2020 beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 7, angefragt ob der zusätzliche Deckungsfehlbetrag, welcher sich aus dem Ergebnis des verwaltungsgerichtlichen Ermittlungsverfahrens ergibt, durch den Wiener Altstadterhaltungsfonds übernommen werden könne.

III. Beweiswürdigung

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, Magistratsabteilung 25 – Technische Stadterneuerung, Herrn Ing. D. E., TOAR, vom 27.7.2020, ergänzt mit Schreiben vom 20.10.2020, neuerlich ergänzt in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 28.10.2020 sowie mit Schreiben vom 24.11.2020, und der Erörterung des Gutachtens und der vorgelegten Privatgutachten und Kostenvoranschläge in der öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien vom 11.8.2020 und vom 28.10.2020.

Das Verwaltungsgericht ist gemäß § 52 Abs. 1 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes – AVG, BGBl. Nr. 51/1991 idF BGBl. Nr. 471/1995 iVm § 24 des Gesetzes über das Verwaltungsgericht Wien – VGWG, LGBl. Nr. 83/2012, verpflichtet, die bei den Dienststellen der Gemeinde Wien tätigen Amtssachverständigen beizuziehen. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und des Verfassungsgerichtshofes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Heranziehung von Amtssachverständigen in einem verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren – selbst dann nicht, wenn ein Bediensteter der belangten Behörde, der bereits im Verfahren vor der Behörde als Sachverständiger tätig geworden ist, auch vom Verwaltungsgericht

in derselben Sache als Sachverständiger beigezogen wird, wobei jedoch ein allfälliger Befangenheitsvorwurf gegenüber einem Amtssachverständigen im Einzelfall jeweils gesondert zu prüfen ist (VwGH 28.5.2019, Ra 2019/10/0008 mwH sowie VfSlg. 19.902/2014). Ein spezifischer Befangenheitsvorwurf wurde gegen den dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren beigezogenen Amtssachverständigen nicht erhoben und auch sonst sind keine Anzeichen für eine Befangenheit des Amtssachverständigen hervorgekommen.

Beweiswürdigend ist im Einzelnen auszuführen:

1. Die Feststellung der Eigentumsverhältnisse an der in Rede stehenden Liegenschaft und deren Situierung in einer Schutzzone folgen aus dem eingeholten aktuellen Grundbuchsauszug und einer Einschau in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien, Plandokument ..., Gemeinderatsbeschluss vom 29.9.2016, Pr. Zl.

2. Die Feststellungen betreffend die eingereichten Unterlagen ergeben sich aus dem Akteninhalt. Die festgestellten Qualifikationen der Privatsachverständigen folgen in Bezug auf DI K. den Angaben in seinen Gutachten selbst, an deren Richtigkeit kein Zweifel entstanden ist, und in Bezug auf Mag. I. und Dipl.-Ing. G. aus der Liste der Gerichtssachverständigen des Bundesministeriums für Justiz.

3. Die Feststellungen zur stadtgestalterischen Bedeutung des gegenständlichen Gebäudes folgen aus der im Behördenakt inliegenden gutachterlichen Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 – Architektur und Stadtgestaltung vom 22.2.2019, Zl. MA 19 Dieses Gutachten gibt durch Fotos dokumentiert den aktuellen Bestand der Fassade samt Fenstergestaltung wieder (Befund) und zieht in nachvollziehbarer Weise Schlüsse auf die stadtgestalterische Bedeutung des Gebäudes (Gutachten im engeren Sinn). Das Gutachten ist insbesondere vor dem Hintergrund der beinhalteten Fotodokumentation nachvollziehbar und schlüssig und steht mit den Denkgesetzen im Einklang.

Da die Beschwerdeführerin die Vollständigkeit, Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit des Gutachtens nicht in Frage gestellt hat und seinen Ergebnissen auch nicht auf gleicher fachlicher entgegengetreten ist, ist den Ausführungen der Gutachterin zu folgen.

4. Der festgestellte baubehördliche Konsens ergibt sich aus den Einreichplänen und den in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien erörterten Konsensplänen sowie der Hausbeschreibung im Privatgutachten des Privatsachverständigen Herrn Mag. H. I. vom 27.9.2018. Weiters ist im Behördenakt ein E-Mail des Sachbearbeiters der belangten Behörde vom 31.1.2019 enthalten, wonach die mit dem gegenständlichen Ansuchen auf Erteilung einer Abbruchbewilligung eingereichten Planunterlagen dem baubehördlichen Konsens mit zwei Ausnahmen entsprechen: Im ersten Stock sei die Zusammenlegung der Einheit an der linken Liegenschaftsgrenze mit der mittleren Einheit durch einen Türdurchbruch nicht baubehördlich genehmigt worden. Nach dem bestehenden baubehördlichen Konsens sei im 3. Stock in die Wohnung an der linken Liegenschaftsgrenze ein Teil des Ganges samt WC mit einbezogen und ein Bad eingebaut worden. Diese Ausführungen können anhand der beigelegten Planausschnitte nachvollzogen werden.

In der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien am 28.10.2020 wurden die Konsenspläne mit den Parteien erörtert. Dabei erläuterte der Vertreter der belangten Behörde den baubehördlichen Konsens und teilte mit, in der Hauseinlage betreffend die gegenständliche Liegenschaft keine weiteren Bewilligungen betreffend die Ausstattung der gegenständlichen Wohnungen gefunden zu haben.

Aus den nachvollziehbaren und in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung erörterten Plänen und Angaben des Vertreters der belangten Behörde folgt, dass entgegen den Angaben im Privatgutachten von Herrn Mag. I. (S. 5 ff. dieses Gutachtens) die Wohnungen Top 4 und 5 konsensgemäß nicht zusammengelegt sind und im jeweiligen Wohnungsverband keine Toilette integriert ist. Weiters ist entgegen den Angaben im genannten Privatgutachten im Verband der Wohnung Top 10 eine Toilette integriert sowie ein Bad eingebaut. Die Erörterung des entsprechenden Konsensplanes in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 28.10.2020 ergab, dass eine im bezughabenden Plan in grauer Farbe angemerkte Beheizung durch eine Gastherme nicht Gegenstand der bezughabenden Bewilligung vom 4.6.1986, ZI. MA 37/.../86, ist, zumal sie in grauer Farbe gehalten ist (vgl. § 3 Abs. 2 Z 3 der Bauplanverordnung).

Soweit in unterschiedlichen im Behördenakt inliegenden Plänen die Angaben zur Nutzfläche leicht voneinander abweichen, betrifft dies – wie die Erörterung in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung zeigte – geringfügige Abweichungen in

den Darstellungen von jeweils unter 1m². Die vom Amtssachverständigen in seiner Gutachtensergänzung vom 24.11.2020 vorgenommene Nachrechnung und Erläuterung der Nutzfläche ist nachvollziehbar, weshalb von dieser auszugehen ist. Es ist auch nachvollziehbar, dass der Amtssachverständige das jeweilige Gang-WC den Wohnungen, denen es jeweils zugeordnet ist, flächenmäßig je zur Hälfte anrechnet, wie er in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung am 28.10.2020 erläuterte.

5. Die festgestellten Baugebrechen und die festgestellte mangelnde Standfestigkeit des Gebäudes ergeben sich aus der von der Beschwerdeführerin vorgelegten Bestandsbeurteilung von Herrn DI J. K. vom 29.8.2018. Die belangte Behörde trat dieser Beschreibung des Bauzustandes nicht entgegen.

Die in der Bestandsbeurteilung vom 29.8.2018 beschriebenen Schäden können anhand der beigelegten Fotodokumentation sowie anhand einer Fotodokumentation, die in einem – ursprünglich zum Nachweis der „technischen Abbruchreife“ vorgelegten – Privatgutachten von Herrn DI K. vom 21.2.2018 beigelegt war, plausibel nachvollzogen werden. Auf diesen Fotos sind über die beschriebenen Schäden hinaus Feuchtschäden klar erkennbar. Aufgrund der nachvollziehbaren Beschreibung und Dokumentation des Bauzustandes ist auch der vom befugten Ziviltechniker Herrn DI K. gezogene Schluss der mangelnden Standfestigkeit des Gebäudes nachvollziehbar und schlüssig. Die belangte Behörde ist auch dieser Schlussfolgerung nicht entgegengetreten.

Weiters wurden die von Herrn DI K. in seinem Gutachten vom 29.8.2018 beschriebenen Schäden seitens der im Behördenverfahren beigezogenen Amtssachverständigen Frau U. V., in ihrem schriftlichen Gutachten vom 18.7.2019 aufgrund eines von ihr vorgenommenen Ortsaugenscheins bestätigt und die mangelnde Gebrauchstauglichkeit der Wohnungen konstatiert. Dies kann anhand der genannten Fotodokumentationen nachvollzogen werden. Auch der dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren beigezogene Amtssachverständige Herr Ing. E. bestätigte in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien, den Zustand des Gebäudes selbst in Augenschein genommen zu haben und dabei die Gebrauchsuntauglichkeit der Wohnungen festgestellt zu haben. Dies wurde von der belangten Behörde ebenfalls nicht in Abrede gestellt.

In der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien vom 11.8.2020 gab der rechtsfreundliche Vertreter der Beschwerdeführerin zudem

an, dass sich seit der Erstellung der Fotos am Zustand des Gebäudes nichts wesentlich verändert habe. Diesen unwidersprochen gebliebenen Angaben war zu folgen, da kein Grund hervorgekommen ist, an deren Richtigkeit zu zweifeln.

6. Die festgestellten notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen gründen sich auf den auf den Vorschlägen von Herrn DI K. in seiner Bestandsbeurteilung vom 29.8.2018 basierenden Kostenvoranschlag vom 15.4.2019, den die Beschwerdeführerin bei der L. GmbH eingeholt hat, und der auch die Grundlage für das im Behördenverfahren erstattete Amtssachverständigengutachten von Frau U. V. vom 18.7.2019 wie auch für das im verwaltungsgerichtlichen Verfahren erstattete Amtssachverständigengutachten von Herrn Ing. E. darstellte.

Die Verfahrensparteien wie auch der Amtssachverständige gaben in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien vom 28.10.2020 übereinstimmend an, dass sich der erste Teil dieses Kostenvoranschlages („Sanierung Bestand Erforderliche Maßnahmen“) auf die statisch erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen bezieht, während der zweite Teil („Sanierungskosten Bestand“) auf jene Instandsetzungsmaßnahmen Bezug nimmt, die darüber hinaus notwendig sind, um das Gebäude in einen vermietbaren Zustand zu versetzen.

Die festgestellten Maßnahmen, die erforderlich sind, um das Gebäude statisch zu erhalten, ergeben sich aus dem vorgelegten nachvollziehbaren Privatgutachten von Herrn DI K. vom 29.8.2018. Die von diesem festgestellten Baugebrechen sind schlüssig und nachvollziehbar beschrieben und mit Fotos belegt, die laut Privatgutachten daraus folgenden notwendigen Maßnahmen sind nachvollziehbar beschrieben und lassen sich den aufgezeigten Mängeln plausibel zuordnen. Die von DI K. angeführten statischen Berechnungen und für notwendig erachteten Maßnahmen werden durch eine – dem Vorgutachten vom 21.2.2018 beigelegte – Untersuchung des Mauerwerkes durch die ... Versuchsanstalt für Bautechnik vom 8.2.2018 untermauert. Der Vertreter der belangten Behörde erklärte in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien am 11.8.2020, dass die Angaben von Herrn DI K. im Behördenverfahren vom bautechnischen Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. Dr. W. X. überprüft worden seien, die Frage der „technischen Abbruchreife“ aber aufgrund einer Änderung der Rechtslage im weiteren Verfahren keine Rolle gespielt habe. Der Vertreter der belangten Behörde stellte in der mündlichen Verhandlung vor dem

Verwaltungsgericht Wien die im Privatgutachten von Herrn DI K. vom 29.8.2018 als statisch notwendig erachteten Maßnahmen ausdrücklich nicht in Abrede (siehe S. 3 des Verhandlungsprotokolls vom 11.8.2020).

Da die Ausführungen im genannten Privatgutachten von Herrn DI K. vom 29.8.2018 nachvollziehbar und schlüssig sind sowie mit den Denkgesetzen im Einklang stehen und auch sonst im Verfahren unstrittig sind, war den diesbezüglichen Ausführungen des – als Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen als zur Beurteilung der statischen Erfordernisse befugt anzusehenden – Privatsachverständigen DI K. zu folgen, ohne dass diesbezüglich die Einholung eines weiteren Sachverständigengutachtens notwendig war (zur Gleichwertigkeit von Privat- und Amtssachverständigengutachten siehe nur VwGH 24.3.2020, Ra 2019/09/0159 mwN).

Die über die bautechnisch notwendigen Maßnahmen hinausgehenden Instandsetzungsmaßnahmen, die notwendig sind, um das gegenständliche Gebäude in einen vermietbaren Zustand zu versetzen, ergeben sich insbesondere aus den diesbezüglichen Ausführungen des dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren beigezogenen Amtssachverständigen Herrn Ing. E..

Zwar wurden von der Beschwerdeführerin teilweise weitergehende Instandsetzungsmaßnahmen für notwendig erachtet als sie vom Amtssachverständigen für notwendig erachtet wurden. Diese weitergehenden Maßnahmen sind ebenfalls im Kostenvoranschlag der L. GmbH vom 15.4.2019 enthalten. Bei diesem Kostenvoranschlag handelt es sich jedoch um kein (Privat-)Sachverständigengutachten, sondern um einen Kostenvoranschlag eines Bauunternehmens. Die Anführung weiterreichender Sanierungsmaßnahmen im genannten Kostenvoranschlag vermag daher für sich genommen die Ausführungen des Amtssachverständigen zur Angemessenheit der einzelnen Instandsetzungsmaßnahmen nicht auf gleicher fachlicher Ebene in Frage zu stellen.

Die Beschwerdeführerin legte zwar ein Privatgutachten zur Prüfung der veranschlagten Generalsanierungskosten von Herrn Dipl.-Ing. F. G. vom 1.10.2018 vor. Dieses bezieht sich aber erstens auf einen dem gegenständlichen Kostenvoranschlag vorangegangenen (somit nicht aktuellen) Kostenvoranschlag der L. GmbH. Zweitens wird im genannten Privatgutachten auf die über die zur statischen Erhaltung des Gebäudes notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen

hinausgehenden, im Kostenvoranschlag der L. GmbH unter „Sanierungskosten Bestand“ angeführten Maßnahmen lediglich allgemein ausgeführt, dass „die angebotenen Preise für einzelne Gewerke als angemessen“ erscheinen (S. 3 des genannten Gutachtens).

Demgegenüber setzt sich der Amtssachverständige Herr Ing. E. sowohl im Gutachten vom 27.7.2020 als auch in der Gutachtensergänzung vom 20.10.2020 im Einzelnen mit den im aktuellen Kostenvoranschlag der L. GmbH vom 15.4.2019 genannten Maßnahmen auseinander und begründet deren Notwendigkeit bzw. deren seiner Auffassung nach nicht gegebene Notwendigkeit.

Den Ausführungen des Amtssachverständigen war im Ergebnis schon deswegen zu folgen, weil das Privatgutachten von Herrn Dipl.-Ing. G. hinsichtlich der Notwendigkeit einzelner Maßnahmen (bzw. deren mangelnder Notwendigkeit) dem Amtssachverständigengutachten nicht begründet entgegengetreten ist (dazu, dass das Verwaltungsgericht bei einander widersprechenden Gutachten nach den Grundsätzen der freien Beweiswürdigung zu prüfen hat, welchem von ihnen höhere Glaubwürdigkeit beizumessen ist, und dabei jene Gedankengänge aufzuzeigen hat, die es veranlasst haben, von den an sich gleichwertigen Beweismitteln dem einen einen höheren Beweiswert zuzubilligen als dem anderen siehe nur VwGH 24.3.2020, Ra 2019/09/0159 mwN).

In diesem Zusammenhang ist auch anzumerken, dass es vor dem Hintergrund der Feststellungen zum Ertragswert der Liegenschaft und zur (mangelnden) Möglichkeit der Überwälzung der Instandsetzungskosten auf Mietzinse und öffentliche Förderungen (siehe Pkt. II.6.3.) ausreichend war, die vom Amtssachverständigen für notwendig erachteten Instandsetzungsmaßnahmen festzustellen, da selbst die Annahme der Notwendigkeit weitergehender Instandsetzungsmaßnahmen zu keiner anderen Entscheidung führen würde.

6.1. Dass die festgestellten notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen technisch möglich sind, folgt einerseits aus der im Behördenakt inliegenden gutachterlichen Stellungnahme des Referats Tragwerkstechnologie der belangten Behörde vom 11.7.2018 (Dipl.-Ing. Dr. W. X.) und andererseits aus dem von der Beschwerdeführerin vorgelegten Kostenvoranschlag der L. GmbH vom 15.4.2019, aus dem – unabhängig davon, ob die darin kalkulierten Kosten angemessen sind oder nicht – der Schluss zu ziehen ist, dass die dort angeführten Baumaßnahmen zur Instandsetzung des Gebäudes auch technisch

möglich sind, widrigenfalls nach allgemeiner Lebenserfahrung für solche Leistungen auch kein Kostenvoranschlag erstellt werden würde. Die technische Möglichkeit der Instandsetzung wurde im Übrigen von der Beschwerdeführerin im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht in Frage gestellt.

6.2. Die festgestellten angemessenen Mindestkosten der notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen folgen aus dem Amtssachverständigengutachten des dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren beigezogenen Amtssachverständigen Herrn Ing. E. vom 27.7.2020 bzw. der Gutachtensergänzung vom 20.10.2020 sowie der Erörterung des Gutachtens in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien.

In seinem Gutachten beurteilte der Amtssachverständige die Angemessenheit der im Kostenvoranschlag der L. GmbH vom 15.4.2019 angeführten Kosten. In der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien erläuterte der Amtssachverständige, dass als Grundlage für die für notwendig erachteten Instandsetzungsmaßnahmen die vom Privatgutachter DI K. in seinem Gutachten vom 29.8.2018 beschriebenen aus bautechnischer Sicht notwendigen Maßnahmen gedient haben und darüber hinaus Maßnahmen, die für die Vermietbarkeit der Wohnungen notwendig seien, in die Kostenaufstellung aufgenommen worden seien.

Zwar konnte der Amtssachverständige ein von ihm in der mündlichen Verhandlung vom 11.8.2020 zunächst als Grundlage der Angemessenheitsprüfung genanntes „Richtpreisverzeichnis“ der Magistratsabteilung 25 trotz Aufforderung des Verwaltungsgerichtes Wien nicht vorlegen. In seiner Gutachtensergänzung vom 20.10.2020 erörterte er dazu aber nachvollziehbar, dass es sich bei diesem Verzeichnis nicht um ein Gesamtwerk, sondern um unterschiedliche Aufzeichnungen und Nachschlagewerke, wie etwa unterschiedliche Datenbanken und Kalkulationsblätter handle, und dass die Prüfung der Kosten darüber hinaus auch aufgrund von Erfahrungswerten des Amtssachverständigen erfolge. Die Schlüssigkeit der Ausführungen des Amtssachverständigen wurde vor dem Hintergrund dieser Angaben durch die Nichtvorlage des Richtpreisverzeichnisses nicht in Frage gestellt. So ist nachvollziehbar, dass unterschiedliche Nachschlagewerke, Datenbanken und letztlich auch Erfahrungswerte bei der Beurteilung der Angemessenheit von Instandsetzungskosten eine Rolle spielen und nicht ein vereinheitlichtes

behördeninternes Nachschlagewerk die (einzige) methodische Grundlage darstellt.

Im Ergänzungsgutachten vom 20.10.2020 sowie in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien am 28.10.2020 erläuterte der Amtssachverständige, dass die – von ihm zunächst nicht anerkannten – im Kostenvoranschlag der L. GmbH vom 15.4.2019 veranschlagten Baustellengemeinkosten aufgrund nachgereichter Unterlagen nun nachvollziehbar aufgeschlüsselt und somit grundsätzlich als angemessen anzusehen seien, der Amtssachverständige jedoch einzelne Positionen nach einer Angemessenheitsprüfung reduziert habe. Die Beschwerdeführerin hatte diesbezüglich in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien am 11.8.2020 ausgeführt, dass die Baustellengemeinkosten im Kostenvoranschlag der L. GmbH separat ausgewiesen und nicht in den Positionen betreffend einzelne Maßnahmen enthalten seien. Dies konnte sie durch eine nachträglich vorgelegte Kostenaufstellung belegen. Einzelne Posten der veranschlagten Baustellengemeinkosten (Baustelleneinrichtung, Räumung der Baustelle, Kosten für einen Baukran) hielt der Amtssachverständige mit nachvollziehbarer Begründung jedoch für unangemessen hoch und reduzierte diese in seinem Ergänzungsgutachten vom 20.10.2020. Diesbezüglich führte der Amtssachverständige etwa nachvollziehbar aus, dass ein Lastenaufzug im gegenständlichen Fall ausreiche, da Kranarbeiten nicht notwendig seien. Auch verneinte der Amtssachverständige die Notwendigkeit einer Gehsteigerherstellung aufgrund der durchzuführenden Maßnahmen nachvollziehbar damit, dass die Hochdruckbodenvermörtelungsarbeiten (die die Beschwerdeführerin als Grund für zu erwartende Beschädigungen des Gehsteiges und daher für die Notwendigkeit einer Instandsetzung des Gehsteiges infolge der Arbeiten nannte) im Keller des Gebäudes geplant seien.

Bei den vom Amtssachverständigen in seinem Ergänzungsgutachten vom 20.10.2020 festgesetzten Betrag an Instandsetzungskosten handelt es sich insofern um einen Mindestbetrag, als dieser im Vergleich zum Kostenvoranschlag der L. GmbH den geringeren Betrag darstellt. So sieht dieser Kostenvoranschlag Instandsetzungskosten in Höhe von € 2.931.734,72 vor, wobei darin keine Baunebenkosten enthalten sind. Weiters sind in diesem Betrag noch keine Geldbeschaffungskosten enthalten.

Vor dem Hintergrund der Feststellungen zum Ertragswert der Liegenschaft und zur (mangelnden) Möglichkeit der (vollen) Überwälzung der Kosten auf Mieten sowie zur (mangelnden) Deckung durch erzielbare öffentliche Förderungen (siehe dazu Pkt. II.6.3.), war es aber nicht notwendig, den exakten Betrag der angemessenen Instandsetzungskosten festzustellen, da das Ergebnis selbst bei Annahme eines höheren Betrages, wie er auf Grundlage des Kostenvoranschlages der L. GmbH unter Hinzurechnung von Baunebenkosten und Geldbeschaffungskosten zu errechnen wäre, kein anderes wäre. Somit können insbesondere Feststellungen und beweiswürdige Erwägungen dahingehend, ob die im Kostenvoranschlag der L. GmbH vom 15.4.2019 angeführten Maßnahmen im Einzelnen über jene Maßnahmen hinausgehen, die zur Erhaltung des Gebäudes und zur Herstellung eines vermietbaren Zustandes unter Bedachtnahme auf den baubehördlichen Konsens notwendig sind, entfallen. Damit erübrigen sich auch Feststellungen – und in weiterer Folge rechtliche Erwägungen – darüber, ob etwa ein „Generalunternehmerzuschlag“ von 15% bei einzelnen Positionen angemessen ist.

Die Berechnung der Baunebenkosten mit 10% der Baukosten durch den Amtssachverständigen begründete dieser in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien am 28.10.2020 nachvollziehbar damit, dass dies branchenüblich und zeitgemäß sei. Dem vom Privatgutachter Dipl.-Ing. G. für angemessen erachteten Ansatz von 20% stellte der Amtssachverständige nachvollziehbar entgegen, dass die Veranschlagung von 10% Baunebenkosten üblich sei und entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführerseite, wonach etwa auch Architekten benötigt werden, dies bei der Herstellung des konsensmäßigen Zustandes ohne darüberhinausgehende Verbesserungsmaßnahmen gerade nicht der Fall sei. Im Ergebnis war den Ausführungen des Amtssachverständigen auch in diesem Punkt zu folgen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass der Privatsachverständige Herr Mag. I. in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien am 28.10.2020 angab, dass bei seiner Berechnung die Geldbeschaffungskosten in den Baunebenkosten in Höhe von 20% enthalten seien. Auch das spricht – angesichts der separaten Ausweisung von Geldbeschaffungskosten im Amtssachverständigengutachten – für die Veranschlagung von lediglich 10% Baunebenkosten.

Dass Mietzinsreserven nicht vorhanden sind, folgt aus dem Akteninhalt und dem Vorbringen der Verfahrensparteien. Zu einer im Privatgutachten zur Liegenschaftsbewertung von Herrn Mag. I. vom 27.9.2018 angesprochenen nach wie vor vermieteten Wohnung (Top 12) führte der Vertreter der Beschwerdeführerin in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 28.10.2020 glaubhaft aus, dass mittlerweile keine der Wohnungen mehr bewohnt sei und auch keine Mietzinsreserven vorhanden seien. Dem ist der Vertreter der belangten Behörde nicht entgegengetreten und dies deckt sich auch mit den Angaben des Amtssachverständigen, wonach keine Mietzinsreserven vorhanden seien.

Die vom Amtssachverständigen berechneten Geldbeschaffungskosten sind nachvollziehbar und seinen Angaben zufolge marktüblich. Sie sind daher nicht zu beanstanden.

Die vom Amtssachverständigen berücksichtigte, seit Erstattung des Kostenvoranschlages der L. GmbH vom 15.4.2019 eingetretene Lohnerhöhung ist durch eine Internetrecherche (Wirtschaftskammer Österreich, www.preisumrechnung.at) nachvollziehbar. Dass der Amtssachverständige in Anbetracht der in Rede stehenden Instandsetzungsmaßnahmen von einem Anteil von Lohnkosten von 60% (und 40% Materialkosten) ausgeht, ist plausibel und schlüssig.

Dass der Amtssachverständige in seiner Gutachtensergänzung vom 20.10.2020 den Kostenaufwand mit insgesamt € 2.367.988,09 festsetzte, da der Betrag des aufzunehmenden Darlehens von € 2.162.546,20 auf eine Darlehenslaufzeit von zehn Jahren mit einem Verzinsungsfaktor multipliziert wurde, seiner Berechnung im Ergänzungsgutachten vom 24.11.2020 jedoch nur den Betrag des aufzunehmenden Darlehens in Höhe von € 2.162.546,20 zugrunde legte, bedurfte angesichts des auch unter Heranziehung dieses geringeren Betrages errechneten Deckungsfehlbetrages keiner weiteren Klärung.

6.3. Die Feststellungen zum Ertragswert der gegenständlichen Liegenschaft nach ihrer Instandsetzung und zu den erzielbaren öffentlichen Förderungen gründen sich auf das Gutachten des Amtssachverständigen Herrn Ing. E. und dessen schriftliche und mündliche Ergänzungen sowie die Gutachtenserörterung in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien.

Dass der Amtssachverständige in seinem Gutachten eine Bewertung der Liegenschaft unter Zugrundelegung des Ertragswertes der baulichen Anlage nach Instandsetzung zuzüglich des Bodenwertes der Liegenschaft vornahm, ist – nach entsprechender Erläuterung durch den Amtssachverständigen im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien unter Vorlage der ÖNORM B 1802-1:2019-07 – nachvollziehbar und entspricht auch den Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG, BGBl. Nr. 150/1992 (§ 3 Abs. 2 und § 7 LBG).

Anhand des schriftlichen Amtssachverständigengutachtens vom 27.7.2020 und im Ergänzungsgutachten vom 20.10.2020 konnte zunächst nicht nachvollzogen werden, in welcher Form der Bodenwert der Liegenschaft in die Berechnung eingeflossen ist. Der Amtssachverständige konnte auch in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien am 28.10.2020 nicht darlegen, aus welchen methodischen Gründen in seinen bisherigen Gutachten ein – näher spezifizierter – Bodenwertanteil dem Ertragswert der baulichen Anlage zunächst zugerechnet wurde und sodann der gesamte Bodenwert vom Ertragswert der Liegenschaft abgezogen wurde.

In den vom Amtssachverständigen in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung und im schriftlichen Ergänzungsgutachten vom 24.11.2020 angestellten Berechnungen wird der Bodenwert nun jedoch in nachvollziehbarer Weise bei der Ertragswertberechnung der baulichen Anlage in Form eines Verzinsungswertes in Abzug gebracht und zur Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft der gesamte Bodenwert zum Ertragswert der baulichen Anlage addiert. Dies entspricht nach der vom Amtssachverständigen in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vorgelegten ÖNORM B 1802 auch dem Stand der Wissenschaften.

Die Berechnung des Bodenwertes durch den Amtssachverständigen in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien am 28.10.2020 sowie im Ergänzungsgutachten vom 24.11.2020 berücksichtigt nachvollziehbar die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes (Nutzfläche und mögliche Geschosszahl). Weiters wird ein nachvollziehbarer Abschlag für die Mindernutzung aufgrund des bestehenden Gebäudes im Ausmaß von 16,50% vorgenommen. Dieser Ansatz wurde vom Amtssachverständigen in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung erläutert und ist – im Unterschied zur zuvor im schriftlichen Amtssachverständigengutachten vom 27.7.2020 und im Ergänzungsgutachten vom 20.10.2020 ohne nähere Begründung erfolgten

Festsetzung des Bodenwertes mit einem anderen Betrag – nachvollziehbar und schlüssig. In der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 28.10.2020 erläuterte der Amtssachverständige, dass bei der zuvor vorgenommenen Bodenwertberechnung ein Quadratmeterpreis aus dem Immobilienpreisspielgel herangezogen worden sei, während nun die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes und die Minderausnutzung aufgrund des bestehenden Gebäudes berücksichtigt werde. Diese Berechnungsmethode entspreche der einschlägigen ÖNORM.

Der Privatsachverständige Herr Mag. I. trat dieser Methode der Bodenwertberechnung in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 28.10.2020 zunächst entgegen. Er legte dar, dass er in seinem Gutachten vom 27.9.2018 den Bodenwert nach einer anderen Methode – nämlich ohne Berücksichtigung eines von ihm nicht näher spezifizierten „Lagezugschlages“ berechnet habe, und dass der Bodenwert bei der in seinem Privatgutachten vorgenommenen Liegenschaftsbewertung in die Ertragswertberechnung gar nicht eingeflossen sei. Gleichzeitig räumte er aber ein, dass auch aus seiner Sicht eine methodisch korrekte Liegenschaftsbewertung aus einer Kombination von Ertragswertberechnung der baulichen Anlage und Bodenwert bestehe. Der Privatsachverständige räumte weiters ein, dass er in seinem Gutachten den Bodenwert zu einem anderen Quadratmeterpreis berechnet habe, wobei allerdings – im Privatgutachten aufgrund der nicht vorgenommenen Kombination aus Ertragswert der baulichen Anlage und Bodenwert nicht ersichtlich – der negative Bauwert des Gebäudes abzuziehen sei und sich daher ein geringerer Quadratmeterpreis ergebe. Der Privatsachverständige führte auch aus, dass er die vom Amtssachverständigen in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vorgenommene Bodenwertberechnung methodisch und rechnerisch nachvollziehen könne, lediglich nicht verstehe, weshalb der Bodenwert so berechnet werde, als ob ein Neubau errichtet werden könnte. Der Amtssachverständige erläuterte dazu, dass der Umstand, dass kein Neubau errichtet werden könne, gerade durch den Abschlag für Minderausnutzung berücksichtigt werde. Dies ist nachvollziehbar und schlüssig.

Da der Privatsachverständige in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung ausdrücklich einräumte, dass er der vom Amtssachverständigen nunmehr zur Bodenwertberechnung herangezogenen Methode aus fachlicher Sicht nichts entgegenzuhalten habe und sich sein Gutachten vom Amtssachverständigengutachten lediglich „im Zugang“ unterscheiden würden

(S. 6 f. des Verhandlungsprotokolls vom 28.10.2020) und die vom Amtssachverständigen in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung und in der Gutachtensergänzung vom 24.11.2020 durchgeführte Bodenwertberechnung schlüssig und nachvollziehbar ist, ist dieser Berechnung zu folgen.

Auch die vom Amtssachverständigen vorgenommene Berechnung des Ertragswertes der baulichen Anlage aufgrund der zu erwartenden Einnahmen an Richtwertmietzinsen auf eine Restnutzungsdauer des Gebäudes von 50 Jahren ist schlüssig und nachvollziehbar, weshalb dieser Berechnung insbesondere auch aus den folgenden Gründen gefolgt wird:

Nach mehreren Ergänzungen seines Gutachtens legte der Amtssachverständige in seiner Gutachtensergänzung vom 24.11.2020 seinen Berechnungen des Ertragswertes der baulichen Anlage die aus dem festgestellten baubehördlichen Konsens ersichtlichen Ausstattungskategorien (§ 15a Abs. 1 MRG) zugrunde, die in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 28.10.2020 ausführlich erörtert wurden. So wurden – entsprechend § 15a Abs. 1 MRG – jene Wohnungen, in deren Wohnungsverband keine Waschgelegenheit oder Toilette als Wohnungen der Ausstattungskategorie D gemäß § 15a Abs. 1 Z 4 MRG, jene Wohnungen, die im Wohnungsverband eine Toilette aufweisen, als Wohnungen der Ausstattungskategorie C gemäß § 15a Abs. 1 Z 3 MRG und die Wohnung Top 10 als Wohnung der Ausstattungskategorie B gemäß § 15a Abs. 1 Z 2 MRG qualifiziert, da sie laut – in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung ausführlichen erörtertem – Konsens über ein Badezimmer sowie ein WC im Wohnungsverband verfügt. Der jeweils entsprechende Richtwertmietzins wurde vom Amtssachverständigen bei der Ertragswertberechnung berücksichtigt. Auch die Berechnung der Miete für den Lagerraum (Top 1) ist schlüssig.

Dass als Ergebnis der Ertragswertberechnung auf S. 2 des Ergänzungsgutachtens des Amtssachverständigen vom 24.11.2020 der Betrag von € 592.225,96, auf S. 4 und 6 jedoch der Betrag von € 592.223,83 genannt wird (was entweder auf einen Schreibfehler oder auf unterschiedliche Rundungen an anderer Stelle der Berechnungen zurückzuführen sein dürfte), vermag weder die Nachvollziehbarkeit der angestellten Berechnungen in Frage zu stellen noch – in Anbetracht der Geringfügigkeit des Unterschiedes dieser beiden Summen – das Ergebnis, wonach ein Deckungsfehlbetrag vorliegt, zu ändern. Zur Nachvollziehbarkeit der weiteren Berechnungen (Berücksichtigung von Mietzinserhöhungen und öffentlichen Förderungen) wurde den Feststellungen der

auf S. 4 und 6 des Amtssachverständigengutachtens vom 24.11.2020 genannte Betrag zugrunde gelegt.

Der Privatsachverständige Herr Mag. I. legte der Ertragswertberechnung in seinem Privatgutachten vom 27.9.2018, wie er auch in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 28.10.2020 erläuterte, für alle Wohnungen den Richtwert für eine Wohnung der Kategorie A gemäß § 15a Abs. 1 Z 1 MRG zugrunde, da er als Grundlage seines Gutachtens von einer Sanierung über die Herstellung des baubehördlichen Konsenses hinaus ausgegangen ist (siehe insb. S. 10 des Verhandlungsprotokolls vom 28.10.2020). Aufgrund des festgestellten baubehördlichen Konsenses ist dieser Berechnung daher nicht zu folgen, sondern jener des Amtssachverständigen der Vorzug zu geben.

In der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien legte der Amtssachverständige zwei Varianten der Berechnung der Mietzinserträge nach Instandsetzung vor, wobei von den Mieterträgen einmal laufende Instandhaltungskosten in Höhe von 12% der Mieterträge und einmal in Höhe von € 2,13/m² abgezogen wurden (Beilage ./10). Dazu führte der Amtssachverständige in der Verhandlung aus, dass für laufende Instandhaltungskosten nach Sanierung des Gebäudes 12% der Mieterträge ausreichen würden, bei Annahme eines noch nicht instandgesetzten Gebäudes aber der höhere Wert von € 2,13/m² anzusetzen wäre. Da für die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Instandsetzung im Verfahren über die Erteilung einer Abbruchbewilligung die angemessenen Instandsetzungskosten dem (zukünftigen) Ertragswert der Liegenschaft nach erfolgter Instandsetzung gegenüberzustellen sind (siehe dazu unten bei der rechtlichen Beurteilung), waren laufende Instandhaltungskosten von 12% zu berücksichtigen. Dem ist auch der Privatsachverständige Herr Mag. I., der in seinem Gutachten Instandhaltungskosten von 5% der Mieteinnahmen in Abzug brachte und dies in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 28.10.2020 damit begründete, dass er von einer über die Herstellung des Konsenses hinausgehenden Sanierung des Gebäudes ausgegangen sei, weshalb die Instandhaltungskosten noch geringer geschätzt worden seien, in fachlicher Sicht nicht entgegengetreten.

Im Ergänzungsgutachten vom 24.11.2020 legte der Amtssachverständige nachvollziehbar dar, dass seine Berechnung einer möglichen Überwälzung der Instandsetzungskosten auf eine Mietzinserhöhung nach § 18 MRG eine fiktive sei, da seiner Erfahrung nach bei einem bestandsfreien Gebäude ein

Erhöhungsverfahren nach § 18 MRG nicht möglich sei. Er legte auf S. 5 seines Ergänzungsgutachtens auch (rechnerisch nachvollziehbar) dar, dass ohne Annahme einer Obergrenze eine Erhöhung der Mietzinse um € 33,30/m² erfolgen müsste, um die Instandsetzungskosten zu decken (S. 5 des Ergänzungsgutachtens vom 24.11.2020). Vor diesem Hintergrund ist es nachvollziehbar und methodisch nicht zu beanstanden, dass der Amtssachverständige bei der Berechnung einer fiktiven Mietzinserhöhung in den ersten zehn Jahren jenen Betrag als maximal erzielbare Mietzinserhöhung ansetzte, der sich aus der Zugrundelegung der nach § 3 Abs. 1 Z 1 der Sanierungsverordnung 2008, LGBl. Nr. 02/2009 idF LGBl. Nr. 33/2018, maximal nach dieser Verordnung förderungswürdigen Sanierungskosten und der Berücksichtigung des nach dieser Verordnung erzielbaren Förderungsbetrages ergibt, sohin € 3,24/m². Die Berechnung der Erhöhung des Ertragswertes der Liegenschaft auf € 878.534,70 durch Berücksichtigung dieser Mietzinserhöhung in den ersten zehn Jahren (S. 4 des Ergänzungsgutachtens vom 24.11.2020) ist rechnerisch nachvollziehbar. Die vom Privatsachverständigen Herrn Mag. I. in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 28.10.2020 erhobenen methodischen Bedenken einer isolierten fiktiven Berechnung einer Mietzinserhöhung nach § 18 MRG wurden dadurch ausgeräumt, dass im Ergänzungsgutachten des Amtssachverständigen vom 24.11.2020 die (fiktive) Mietzinserhöhung in die Ertragswertberechnung eingeflossen ist. Widersprüche zum Privatgutachten von Herrn Mag. I., der von höheren erzielbaren Mietzinsen ausgeht (S. 13 des Privatgutachtens vom 27.9.2018) konnten in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien vom 28.10.2020 insofern ausgeräumt werden, als der Privatgutachter angab, dass er seinem Gutachten die Annahme zugrunde gelegt habe, dass nach Sanierung alle Wohnungen des Gebäudes solche der Kategorie A seien (S. 10 des Verhandlungsprotokolls vom 28.10.2020).

Insgesamt ist aus den genannten Gründen davon auszugehen, dass der einzige substantielle Unterschied zwischen der Berechnung des Liegenschaftswertes durch den Privatgutachter Mag. I. einerseits und den Amtssachverständigen andererseits in der unterschiedlichen Annahme des Ausmaßes der Sanierung des Gebäudes liegt, sodass von einem Widerspruch der beiden Gutachten im Hinblick auf die Ertragswertberechnung nur im Hinblick auf diese Prämisse gesprochen werden kann. Aufgrund der rechtlichen Erwägung, dass nur jene

Instandsetzungskosten zu berücksichtigen sind, die notwendig sind, um das Gebäude dem baubehördlichen Konsens entsprechend zu sanieren, ist der Prämisse des Amtssachverständigen zu folgen.

Zur Berücksichtigung von öffentlichen Förderungen lässt sich aus dem Amtssachverständigengutachten vom 27.7.2020 nachvollziehbar schließen, dass die festgestellte Förderung des Wohnfonds Wien für Erhaltungsarbeiten erzielbar ist. Die Höhe der erzielbaren Förderung des Wohnfonds Wien wurde im Amtssachverständigengutachten schlüssig dargelegt und entspricht der Summe nach dem im Behördenverfahren erstatteten Amtssachverständigengutachten von Frau U. V. vom 18.7.2019. Die Werte sind auch rechnerisch nachvollziehbar.

Der Privatsachverständige Herr Mag. I. berücksichtigte diese Förderung in seinem Privatgutachten vom 27.9.2018 nicht. Dazu führte er in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien vom 28.10.2020 aus, dass er diese Förderung nicht gekannt habe. Zur vom Privatsachverständigen angerechneten Förderung der Stadt Wien für eine Totalsanierung (in Höhe von insgesamt € 432.116,71) führte der Amtssachverständige in seinem Gutachten vom 27.7.2020 sowie in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien schlüssig aus, dass diese Förderung für eine Verbesserung der Substanz gewährt werde, die über die Herstellung der Vermietbarkeit der Wohnungen unter Beachtung des Konsenses hinausgehe. Auch in dieser Hinsicht ist dem Amtssachverständigen dahingehend zu folgen, dass eine Förderung für eine Substanzverbesserung, wie sie vom Privatsachverständigen in Anschlag gebracht wurde, nicht zu berücksichtigen ist, zumal auch die Kosten für solche Substanzverbesserungen bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Instandsetzung nicht zu berücksichtigen sind.

Die Möglichkeit der Erhaltung des festgestellten Betrages als Subvention des Wiener Altstadterhaltungsfonds ergibt sich aus dem im Behördenakt inliegenden gegenständlichen Schriftverkehr sowie aus der Beantwortung einer entsprechenden Anfrage des Verwaltungsgerichtes Wien durch die Magistratsabteilung 7 vom 12.5.2020. Es besteht kein Zweifel an der Richtigkeit der Angaben der Magistratsabteilung 7.

7. Mit Schreiben vom 16.12.2020 teilte die belangte Behörde mit, bei der Magistratsabteilung 7 angefragt zu haben, ob der zusätzliche

Deckungsfehlbetrag, welcher sich nach Überprüfung durch das Verwaltungsgericht Wien ergeben habe, durch den Wiener Altstadterhaltungsfonds übernommen werden könne. Das Projekt werde dem Beirat des Wiener Altstadterhaltungsfonds zur Entscheidung in seiner nächsten Sitzung vorgelegt werden. Weder dieses Vorbringen noch ein im elektronischen Behördenakt enthaltenes Schreiben der Magistratsabteilung 7 an die Magistratsabteilung 37, wonach das Projekt dem Beirat des Wiener Altstadterhaltungsfonds in seiner nächsten Sitzung nochmals zur Entscheidung vorgelegt werde, lassen den Schluss zu, dass eine weitere öffentliche Förderung in Höhe eines bestimmten, ziffernmäßig feststellbaren Betrages zur Verfügung steht. Daher konnte eine solche auch nicht festgestellt werden.

IV. Rechtliche Beurteilung

1. Im vorliegenden Fall ist gemäß Art. VII Abs. 1 der Bauordnungsnovelle 2018, LGBl. Nr. 69/2018, die Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. Nr. 37/2018 anzuwenden (siehe auch Art. V Abs. 1 der Bauordnungsnovelle 2020, LGBl. Nr. 61/2020). Die letztgenannte Novelle LGBl. Nr. 37/2018 ist – ohne Übergangsbestimmungen – am 30.6.2018 in Kraft getreten (vgl. VwGH 28.5.2019, Ro 2019/05/0012).

Gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien ist 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 BO für Wien keine Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht, bewilligungspflichtig. 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.

Gemäß § 62a Abs. 5a BO für Wien ist der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, spätestens vier Wochen vor dem geplanten Beginn der Arbeiten der Behörde vom Bauherrn schriftlich anzuzeigen. Der

Anzeige ist eine Bestätigung des Magistrats anzuschließen, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Nach Vorlage einer solchen Bestätigung darf mit dem Abbruch begonnen werden.

Nach dem in Geltung stehenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument ..., Gemeinderatsbeschluss vom 29.9.2016, Pr. Zl. ..., ist für den Bereich, in dem sich die gegenständliche Liegenschaft befindet, eine Schutzzone ausgewiesen.

2. Da sich das gegenständliche Gebäude in einer Schutzzone befindet und die Beschwerdeführerin im baubehördlichen Verfahren keine Bestätigung gemäß § 62a Abs. 5a BO für Wien vorlegte (vgl. dazu, dass in einem solchen Fall auch bei Gebäuden in Schutzzonen von einer bloßen Anzeigepflicht auszugehen wäre die Begründung des Initiativantrages zur Novelle LGBl. Nr. 37/2018, Zl. LG-47067-2018-LAI), unterliegt der von ihr begehrte Abbruch des Gebäudes der Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien.

3. Gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien darf die Abbruchbewilligung zunächst erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht.

Wie die Feststellungen ergeben haben, besteht im vorliegenden Fall ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Bauwerkes aufgrund seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild. Dieser rechtliche Schluss konnte auf Grundlage der schlüssigen und nachvollziehbaren gutachterlichen Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 – Architektur und Stadtgestaltung vom 22.2.2019, Zl. MA 19 ..., geschlossen werden, die in diesem Punkt die maßgebliche fachkundige Entscheidungsgrundlage im Rahmen des maßgebenden Sachverhaltes darstellt (vgl. VwGH 11.12.2019, Ra 2017/05/0257). Das Vorliegen eines öffentlichen Interesses an der Erhaltung des Gebäudes aus den genannten Gründen wurde von der Beschwerdeführerin auch nicht in Abrede gestellt (vgl. idZ VwGH 15.10.1981, 81/06/0068).

4. Liegt die Erhaltung des Bauwerkes aufgrund seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild im öffentlichen Interesse, wäre Abbruchbewilligung gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien zunächst dann zu erteilen, wenn eine Instandsetzung technisch nicht möglich wäre.

Anders als nach § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien idF LGBl. Nr. 25/2014 kommt es nach § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien in seiner hier maßgeblichen Fassung LGBl. Nr. 37/2018 nicht mehr darauf an, ob das Bauwerk nach der Instandsetzung technisch als ein anderes angesehen werden muss, sondern lediglich darauf, ob eine Instandsetzung technisch möglich ist (vgl. auch dazu die Begründung des Initiativantrages zur Novelle LGBl. Nr. 37/2018, ZI. LG-470697-2018-LAI, wonach eine Angleichung an die Voraussetzungen für die Erteilung eines Abbruchauftrages gemäß § 129 Abs. 4 BO für Wien intendiert war).

Die technische Unmöglichkeit der Instandsetzung liegt etwa dann vor, wenn zur Instandsetzung Baumethoden angewendet werden müssten, deren Anwendung in Wahrheit eine völlige Substanzveränderung darstellen würde (vgl. die erläuternden Bemerkungen zur Novellierung des § 129 Abs. 4 BO für Wien durch die Bauordnungsnovelle 2014, LGBl. Nr. 25/2014, Beilage Nr. 9/2014 ZI. LG – 02618-2013/0001, 18).

Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ist kein Umstand hervorgekommen oder von der Beschwerdeführerin behauptet worden, der die technische Möglichkeit der Instandsetzung des gegenständlichen Gebäudes in Frage stellen würde. Vielmehr konnte festgestellt werden, dass die Instandsetzung des gegenständlichen Gebäudes technisch möglich ist; dies ist im Übrigen unstrittig (vgl. idZ wiederum VwGH 15.10.1981, 81/06/0068).

5. Da am Erhalt des gegenständlichen Gebäudes aufgrund seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht und eine Instandsetzung technisch möglich ist, ist die Abbruchbewilligung gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien nur zu erteilen, wenn die Instandsetzung nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann.

Seit Inkrafttreten der Novelle LGBl. Nr. 37/2018 normiert § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien demnach explizit, dass – wenn die Übrigen Voraussetzungen für die Erteilung einer Abbruchbewilligung nicht vorliegen – die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Instandsetzung eine Voraussetzung für die Versagung der Abbruchbewilligung darstellt.

In seiner Rechtsprechung zu früheren Fassungen dieser Bestimmung legte der Verwaltungsgerichtshof den damaligen Tatbestand der Erteilung einer Abbruchbewilligung aus dem Grund, weil der Bauzustand des Bauwerkes „derart schlecht ist, dass die Instandsetzung seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild

nach nicht gerechtfertigt erscheint" (dieser Tatbestand war auch in § 60 Abs. 1 lit. d BO in seiner Fassung vor Inkrafttreten der Novelle LGBl. Nr. 37/2018 [LGBl. Nr. 25/2014] normiert) im Einklang mit dem Gleichheitssatz des Art. 7 B-VG bereits dahingehend aus, dass dieser Tatbestand erfüllt war, wenn die "Instandsetzung wirtschaftlich unzumutbar" war (VwGH 15.3.1983, 81/05/0164 mwH auch auf Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes). Folglich hat sich die Auslegung der nunmehr in § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien explizit normierten Voraussetzung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Instandsetzung an der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum zitierten, vor Inkrafttreten der Novelle LGBl. Nr. 37/2018 normierten Tatbestand der nicht gerechtfertigten Instandsetzung zu orientieren.

5.1. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Instandsetzung ist in einem ersten Schritt zu prüfen, wie hoch die angemessenen Kosten einer notwendigen Instandsetzung wären.

5.1.1. Dabei sind nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes insbesondere maßgebend:

- die angemessenen Kosten der zur Erhaltung des Gebäudes notwendigen, einschließlich der im Interesse der Wahrung des Ortsbildes erforderlichen Baumaßnahmen; dabei müssen die während des Amortisationszeitraumes eines aufzunehmenden Instandsetzungsdarlehens notwendigen Erhaltungsmaßnahmen sowie der bereits vorher aufgelaufene und noch nicht getilgte Instandsetzungsaufwand für das Bauwerk beachtet werden (so etwa VwGH 15.3.1983, 81/05/0164 und VwGH 15.10.1981, 81/06/0068 mit Hinweis auf VwSlg. 9063 A/1976);
- die angemessenen Kosten der Maßnahmen, die dazu dienen, Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten unter Bedachtnahme auf den erteilten Baukonsens in einen vermietbaren Zustand zu versetzen (VwGH 15.3.1983, 81/05/0164);
- die angemessenen Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung (VwGH 15.3.1983, 81/05/0164);
- etwaig vorhandene Mitzinsreserven bzw. noch verrechenbare Mietzinsabgänge bezogen auf den vorhandenen Gebäudebestand (VwGH 15.3.1983, 81/05/0164);

- die mit der Aufnahme des Darlehens verbundenen Geldbeschaffungskosten und angemessenen Sollzinsen, wobei der Berechnung die Laufzeit marktüblicher langfristiger Darlehen für solche Zwecke zugrunde zu legen ist, die die Finanzierbarkeit der in Betracht kommenden Maßnahmen ausreichend verlässlich abschätzbar macht; im Falle der Anwendbarkeit mietrechtlicher Beschränkungen des Mietrechtsgesetzes – MRG ist von einer 10-jährigen Laufzeit des Darlehens auszugehen (siehe VwGH 25.2.2010, 2006/06/0083 und VwGH 15.3.1983, 81/05/0164).

5.1.2. Im vorliegenden Fall betragen, wie aus den Feststellungen zu ersehen ist, 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 € 2.162.546,20. Darin sind Kosten der Bauverwaltung im Ausmaß von 10 % der Baukosten enthalten. Zwar erachtete der Verwaltungsgerichtshof in seiner Entscheidung vom 15.3.1983, 81/05/0164, 5 % der Baukosten für angemessen. Der dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren beigezogene Amtssachverständige Herr Ing. E. führte im vorliegenden Verfahren aber nachvollziehbar aus, dass eine Berücksichtigung von Bauverwaltungskosten in Höhe von 10% der Baukosten branchenüblich, angemessen und zeitgemäß ist, weshalb dieser Wert berücksichtigt wurde.

Wie beweismäßig ausgeführt wurde, handelt es sich bei diesem Betrag insofern um einen – auf der Grundlage des schlüssigen, nachvollziehbaren und mit den Denkgesetzen im Einklang stehenden Gutachtens des Amtssachverständigen Herrn Ing. E. festgestellten – Mindestbetrag, als dieser im Vergleich zum Aufwand, von dem die Beschwerdeführerin ausgeht und dessen Angemessenheit sie insbesondere durch einen Kostenvoranschlag sowie Ausführungen von Privatsachverständigen untermauerte, den geringeren Betrag darstellt.

Vor dem Hintergrund der Feststellungen zum Ertragswert der gegenständlichen Liegenschaft und zur (nicht hinreichenden) Möglichkeit der Überwälzung von Instandsetzungskosten auf Mietzinse sowie zur möglichen Lukrierung öffentlicher Förderungen (dazu Pkt. II.6.3.), war mit der Feststellung dieses Mindestbetrages aber das Auslangen zu finden. So war es nicht notwendig, den exakten Betrag

der angemessenen Instandsetzungskosten festzustellen und dabei etwa zu beurteilen, ob der von der Beschwerdeführerin an mehreren Positionen in Anschlag gebrachte Generalunternehmerzuschlag von 15% angemessen wäre oder nicht.

Da, wie festgestellt wurde, keine Mitzinsreserven vorhanden sind, waren diese bei der Berechnung der angemessenen Instandsetzungskosten auch nicht zu beachten.

Dass Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen bereits entstanden und noch nicht getilgt seien, haben die Feststellungen nicht ergeben, weshalb darauf bei der Beurteilung der angemessenen Instandsetzungskosten auch kein Bedacht zu nehmen war. In diesem Zusammenhang ist auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach bei der Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Instandsetzung eines Bauwerkes den Abbruchwerber eine Mitwirkungspflicht bei der Ermittlung des maßgeblichen Sachverhaltes trifft (VwGH 15.10.1981, 81/06/0068; 15.3.1983, 81/05/0164).

5.2. In einem zweiten Schritt ist zu prüfen, ob die Tragung der für die Erhaltung des Gebäudes und dessen Versetzung in einen vermietbaren Zustand unter Bedachtnahme auf den Baukonsens notwendigen, angemessenen Instandsetzungskosten der Beschwerdeführerin wirtschaftlich zumutbar ist.

5.2.1. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kann eine Instandsetzungsmaßnahme als wirtschaftlich zumutbar angesehen werden, wenn sich daraus eine Erhöhung des Verkehrswertes oder des Ertragswertes des Eigentums ergibt, in welcher die Kosten der Maßnahme Deckung finden (VwSlg. 9063 A/1976; VwGH 15.3.1983, 81/05/0164; siehe auch VwGH 15.10.1981, 81/06/0068).

Die wirtschaftliche Zumutbarkeit ist weiters dann anzunehmen, wenn die Kosten auf Miet- oder Pachtzinse überwält werden können; dabei muss mitberücksichtigt werden, ob die Möglichkeit einer Vermietung oder Verpachtung nach der vorausschaubaren Entwicklung unter Bedachtnahme auf einen allfälligen Wandel in den allgemeinen Anschauungen über die Ausstattung eines Bestandobjektes innerhalb der Amortisationszeit eines zur Deckung des finanziellen Aufwandes nötigen Darlehens gewährleistet ist (VwSlg. 9063 A/1976; VwGH 15.3.1983, 81/05/0164; siehe auch VwGH 15.10.1981, 81/06/0068). In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Möglichkeit einer

Mietzinserhöhung gemäß §§ 18 ff. des Mietrechtsgesetzes – MRG, BGBl. Nr. 520/1981 idF BGBl. I Nr. 58/2018, zu berücksichtigen (vgl. VwGH 15.3.1983, 81/05/0164).

Wirtschaftlich zumutbar sind ferner solche Maßnahmen, zu deren finanzieller Deckung der Abbruchwerber öffentliche Mittel, aus welchem Titel immer, anzusprechen in der Lage ist, mag er eine solche Maßnahme auch aus freier Willensentschließung unterlassen haben (VwSlg. 9063 A/1976; VwGH 15.3.1983, 81/05/0164; siehe auch VwGH 15.10.1981, 81/06/0068).

Kein tauglicher Maßstab für die Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit einer Instandsetzung ist dagegen die Gegenüberstellung der Reparaturkosten mit den Kosten eines Neubaus, weil daraus lediglich die objektive Wirtschaftlichkeit abgeleitet werden kann (VwGH 15.3.1983, 81/05/0164; siehe auch VwGH 15.10.1981, 81/06/0068).

5.2.2. Der festgestellte Sachverhalt zeigt, dass die Tragung der für die Erhaltung des Gebäudes und dessen Versetzung in einen vermietbaren Zustand unter Bedachtnahme auf den Baukonsens notwendigen, angemessenen Instandsetzungskosten der Beschwerdeführerin aus den folgenden Gründen wirtschaftlich nicht zumutbar ist:

5.2.2.1. Die angemessenen Mindestkosten der Instandsetzung in Höhe von € 2.162.546,20 übersteigen, wie festgestellt wurde, den Ertragswert der Liegenschaft nach erfolgter Instandsetzung in Höhe von € 592.223,83 (siehe die Feststellungen oben Pkt. II.6.3.).

Dieser Ertragswert der Liegenschaft konnte auf der Grundlage der schlüssigen, nachvollziehbaren und im Laufe des verwaltungsgerichtlichen Verfahren ergänzten Ausführungen des dem Verfahren beigezogenen Amtssachverständigen Herrn Ing. E. festgestellt werden. Die von ihm vorgenommene Berechnung des Ertragswertes der Liegenschaft wurde im Zuge mehrerer Gutachtensergänzungen schlüssig und rechnerisch nachvollziehbar dargelegt, Widersprüche zum von der Beschwerdeführerin vorgelegten Privatgutachten wurden ausgeräumt (siehe im Detail die Beweiswürdigung oben Pkt. III.6.3.).

Bei den dabei berücksichtigten Mieterträgen war zu berücksichtigen, dass es sich beim Großteil der Wohnungen des gegenständlichen Gebäudes nach dem festgestellten Baukonsens um Wohnungen der Ausstattungskategorie C oder D

oder gemäß § 15a Abs. 1 Z 3 bzw. 4 MRG handelt, zumal sie entweder über keine Toilette oder Wasserentnahmestelle im Wohnungsverband oder nur über eine Toilette, jedoch über kein Bad verfügen. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind bei der Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Instandsetzung die angemessenen Kosten der zur Erhaltung des Gebäudes notwendigen Baumaßnahmen sowie die angemessenen Kosten der Maßnahmen, die dazu dienen, Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten unter Bedachtnahme auf den erteilten Baukonsens in einen vermietbaren Zustand zu versetzen zu berücksichtigen (so etwa VwGH 15.3.1983, 81/05/0164 und VwGH 15.10.1981, 81/06/0068 mit Hinweis auf VwSlg. 9063 A/1976). Folglich darf aber bei der Frage, ob die Instandsetzungskosten durch eine Erhöhung des Ertragswertes der Liegenschaft gedeckt sind, ebenfalls nur auf jene Mieterträge, die durch die Vermietung baubehördlich konsentierter Wohnungen erzielt werden können, abgestellt werden. Dass im derzeitigen Bestand möglicherweise konsenslose Veränderungen (Zusammenlegungen, Integrierung von Gangtoiletten) vorgenommen worden sind, die möglicherweise zur Subsumierung einer Wohnung unter eine höhere Ausstattungskategorie nach dem MRG führen können, ist ebenso irrelevant, wie jene Kosten, die der Abbruchwerberin möglicherweise dadurch entstehen, dass über die oben beschriebenen Instandsetzungsmaßnahmen hinaus weitere Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Da für die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Instandsetzung im Verfahren über die Erteilung einer Abbruchbewilligung die angemessenen Instandsetzungskosten dem (zukünftigen) Ertragswert der Liegenschaft nach erfolgter Sanierung gegenüberzustellen sind, waren beim Ertragswert der Liegenschaft auch nur jene laufenden Instandhaltungskosten zu berücksichtigen, die nach erfolgter Sanierung (laufend) anfallen. Daher waren – wie aus den Feststellungen ersichtlich – bei der Ertragswertberechnung laufende Instandhaltungskosten von 12% der Mieterträge zu berücksichtigen.

5.2.2.2. Aus den Feststellungen folgt weiters, dass eine Überwälzung der angemessenen Instandsetzungskosten auf erhöhte Mieteinnahmen aufgrund einer Erhöhung der Mietzinse gemäß § 18 des Mietrechtsgesetzes – MRG nicht möglich ist (siehe wiederum oben Pkt.II.6.3.):

Da sowohl die Berücksichtigung einer fiktiven Mietzinserhöhung nach § 18 MRG als auch deren Nichtberücksichtigung nach den Feststellungen im Ergebnis einen

Deckungsfehlbetrag der angemessenen Instandsetzungskosten in Höhe von rund 1 Million Euro mit Berücksichtigung der Mietzinserhöhung und rund 1,5 Millionen Euro ohne Berücksichtigung der Mietzinserhöhung aufzeigt (siehe dazu die Feststellungen oben Pkt. II.6.3.), kann dahingestellt bleiben, ob angesichts des Umstandes, dass das Gebäude unbewohnt ist, eine Mietzinserhöhung nach § 18 MRG überhaupt zulässig wäre. Der Amtssachverständige Herr Ing. E. führte im Ergänzungsgutachten vom 24.11.2020 im Übrigen auf der Grundlage seiner Berechnungen nachvollziehbar aus, dass eine – dem Betrag nach nicht beschränkte – Überwälzung der Instandsetzungskosten auf Mietzinse auch nach Abzug öffentlich erzielbarer Förderungen (dazu sogleich) nur möglich wäre, wenn – je nach Ausstattungskategorie – ein Mietzins zwischen 35,10/m² und € 37,66/m² Nutzfläche erzielt werden würde. Dass dies weder im Rahmen einer Mietzinserhöhung gemäß § 18 MRG noch am freien Markt erzielbar wäre, liegt auf der Hand.

5.2.2.3. Auch erzielbare öffentliche Mittel vermögen die Instandsetzungskosten im vorliegenden Fall nicht abzudecken (siehe im Detail zu den festgestellten erzielbaren Mitteln oben Pkt. II.6.3.):

Zunächst ist eine erzielbare Förderung des Wohnfonds Wien für Erhaltungsarbeiten gemäß § 8 der Sanierungsverordnung 2008, LGBl. Nr. 2/2009 idF LGBl. Nr. 33/2018, in der festgestellten Höhe von € 216.035,55 zu berücksichtigen, da sich diese auf Erhaltungsarbeiten bezieht.

Der Amtssachverständige Herr Ing. E. erläuterte schlüssig, dass es sich bei einer im Privatgutachten von Herrn Mag. I. angerechneten Förderung der Stadt Wien in Höhe von € 432 116,71 um eine Förderung für darüberhinausgehende Verbesserungsmaßnahmen im Sinne einer Totalsanierung bzw. Sockelsanierung des Gebäudes handelt. So ist gemäß § 34 Abs. 1 Z 5 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989, LGBl. Nr. 18/1989 idF LGBl. Nr. 69/2018, unter einer Sockelsanierung die im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende durchgreifende allenfalls auch schrittweise Sanierung eines Gebäudes zu verstehen und folgt schon aus § 37 WWFSG 1989, dass es sich bei den nach diesem Gesetz förderbaren Sanierungsmaßnahmen um Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes und Verbesserungsarbeiten handelt, die nach der demonstrativen Aufzählung des § 37 WWFSG 1989 mehr umfassen als die bloße Herstellung des Standards des baubehördlichen Konsenses, sind doch etwa auch die Errichtung oder Umgestaltung von

Wasserleitungen, Stromleitungen, Gasleitungen sowie von Sanitär- oder Heizungsanlagen in Wohnungen (Z 3), Maßnahmen zur Erhöhung des Schall- oder Wärmeschutzes (Z 4) oder die Vereinigung oder Teilung von Wohnungen (Z 7 und 8) davon erfasst. Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach bei der Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Instandsetzung die angemessenen Kosten der zur Erhaltung des Gebäudes notwendigen Baumaßnahmen sowie die angemessenen Kosten der Maßnahmen, die dazu dienen, Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten unter Bedachtnahme auf den erteilten Baukonsens in einen vermietbaren Zustand zu versetzen (so etwa VwGH 15.3.1983, 81/05/0164 und VwGH 15.10.1981, 81/06/0068 mit Hinweis auf VwSlg. 9063 A/1976), zu berücksichtigen sind, sind weder Kosten für darüberhinausgehende Verbesserungsmaßnahmen, noch Förderungen für darüberhinausgehende Verbesserungsmaßnahmen zu beachten. Folglich war eine möglicherweise erzielbare Förderung der Stadt Wien für eine Sockelsanierung bzw. Totalsanierung des Gebäudes nicht anzurechnen.

Auch die vom Beirat des Wiener Altstadterhaltungsfonds bereits beschlossene Zusage der „Reservierung“ eines Förderbeitrages in Höhe von € 778.258,-- ist bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Instandsetzung zu beachten, auch wenn diese Mittel nicht bescheidmäßig zugesprochen werden und erst nach Durchführung der Instandsetzung und Prüfung der eingereichten Abrechnung auf ihre Richtigkeit hin ausbezahlt werden. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind nämlich bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit von Instandsetzungsmaßnahmen auch nichtrückzahlbare öffentliche Mittel, die der Abbruchswerber in Anspruch nehmen könnte, zu berücksichtigen – unabhängig davon, ob er tatsächlich einen Förderungsantrag gestellt hat oder nicht (VwGH 3.4.1984, 84/05/0007; vgl. idZ auch VwGH 15.10.1981, 81/06/0068). Da im vorliegenden Fall die Förderung des genannten Betrages vom Beirat des Wiener Altstadterhaltungsfonds bereits beschlossen wurde, kann (im Unterschied etwa zum dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 3.4.1984, 84/05/0007, zugrundeliegenden Sachverhalt) daher genau beziffert werden, in welcher Höhe die Beschwerdeführerin für die Instandsetzung des gegenständlichen Gebäudes öffentliche Mittel vom Altstadterhaltungsfonds beziehen kann.

Eine Anrechnung der vom Wiener Altstadterhaltungsfonds in Aussicht gestellten Förderung in der genannten Höhe führt aber, wie festgestellt wurde, auch zu

keiner Deckung der Instandsetzungskosten, da im Ergebnis (selbst nach Anrechnung von etwaig erzielbaren erhöhten Mieteinnahmen) ein Fehlbetrag von mindestens € 289.717,95 besteht.

Dem Antrag der belangten Behörde, mit der gegenständlichen Entscheidung zuzuwarten, bis seitens des Wiener Altstadterhaltungsfonds eine Entscheidung darüber getroffen worden sei, ob der weiterhin bestehende Deckungsfehlbetrag durch eine weitere Förderung gedeckt werden könnte, konnte nicht nachgekommen werden.

Das Vorbringen der belangten Behörde im Hinblick auf eine möglicherweise noch erzielbare zusätzliche Förderung des Wiener Altstadterhaltungsfonds wurde ziffernmäßig nicht konkretisiert und die belangte Behörde teilte auch nicht mit, zu welchem Zeitpunkt eine allfällige diesbezügliche Entscheidung des Wiener Altstadterhaltungsfonds getroffen werden könnte. Mit diesem Vorbringen zeigt die belangte Behörde nicht auf, dass eine weitere Förderung bestimmten Ausmaßes der Beschwerdeführerin zur Instandsetzung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes tatsächlich zur Verfügung stehen könnte (vgl. VwGH 3.4.1984, 84/05/0007). Vielmehr ergibt sich aus dem genannten Antrag der belangten Behörde selbst, dass die Frage, ob eine weitere Förderungsmöglichkeit überhaupt besteht, erst vom Beirat des Wiener Altstadterhaltungsfonds in einer – hinsichtlich ihres Zeitpunktes nicht näher konkretisierten – Sitzung entschieden werden müsste.

Folglich konnte zum Entscheidungszeitpunkt auch keine weitere in Aussicht genommene Förderung für eine Instandsetzung seitens des Wiener Altstadterhaltungsfonds festgestellt werden.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass trotz des Umstandes, dass bereits das Amtssachverständigengutachten vom 27.7.2020 einen – wenn auch geringeren als den nunmehr festgestellten – Deckungsfehlbetrag gegenüber der vom Beirat des Wiener Altstadterhaltungsfonds bereits beschlossenen Förderung (in Höhe von € 23.013,--) aufzeigte, die belangte Behörde im weiteren verwaltungsgerichtlichen Verfahren bis zum diesbezüglichen Schreiben vom 16.12.2020 kein weiteres Vorbringen in diesem Zusammenhang erstattete.

Im Übrigen ist darauf zu verweisen, dass das Verwaltungsgericht Wien seiner Entscheidung die Sachlage zum Zeitpunkt der Entscheidung zugrunde zu legen hat (siehe etwa VwSlg. 18.953 A/2014; VwGH 21.12.2017, Ra 2017/21/0234;

26.2.2020, Ra 2019/05/0061 mwN). Die zum Zeitpunkt der vorliegenden Entscheidung feststellbaren und der Höhe nach bezifferbaren öffentlichen Förderungen für die Instandsetzung des gegenständlichen Gebäudes wurden bei der Beurteilung von deren wirtschaftlicher Zumutbarkeit berücksichtigt. Für eine Aussetzung des Verfahrens bis zur einer allfälligen zukünftig erfolgenden Entscheidung des Beirates des Wiener Altstadterhaltungsfonds besteht keine rechtliche Grundlage.

5.3. Im Ergebnis finden die zur Erhaltung des gegenständlichen Gebäudes und zu seiner Versetzung in einen vermietbaren Zustand unter Bedachtnahme des Baukonsenses notwendigen und angemessenen Kosten der Instandsetzung weder in einer Erhöhung des Liegenschaftswertes noch in einer allfälligen Erhöhung der Mietzinsen nach Maßgabe der Bestimmungen der §§ 18 ff MRG noch in der Lukrierung öffentlicher Mittel Deckung. Folglich könnte die Instandsetzung nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden.

Da auch die übrigen Voraussetzungen des § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien vorliegen, ist die Bewilligung zum Abbruch zu erteilen.

6. Da für die Erteilung einer Abbruchbewilligung die Vorschreibung von Auflagen gesetzlich nicht ausdrücklich vorgesehen ist, ein entsprechender Antrag der Abbruchwerberin nicht vorliegt, und nicht ersichtlich ist, dass Nebenbestimmungen mit dem Sinn der Hauptentscheidung in untrennbarer Weise verbunden sind, waren keine Auflagen vorzuschreiben (VwGH 11.12.2019, Ra 2017/05/0257).

Hingewiesen wird aber auf folgende, sich aus anderen gesetzlichen Bestimmungen ergebende Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung des Abbruches:

- Vor Abbruchbeginn ist im Sinne des § 124 Abs. 1 BO für Wien der Baubehörde der Bauführer namhaft zu machen. Dieser hat gemäß § 65 BO für Wien die genehmigten Pläne zu unterfertigen.
- Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO für Wien den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Bezirksstelle der Magistratsabteilung 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten anzuzeigen.

- Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist der Baubestand der eigenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften hinsichtlich gemeinsam genutzter Feuermauern, Tragkonstruktionselementen und/oder Ver- und Entsorgungsleitungen zu kontrollieren.
- Mit dem Abbruch darf erst begonnen werden, wenn das Gebäude nicht mehr benützt wird und nach Abschaltung der Wasser- und Stromanschlüsse sowie nach Trennung der Gaszuleitung.
- Mit Teilabbrüchen darf erst begonnen werden, wenn der jeweilige Gebäudeteil, mit dessen Abbruch begonnen werden soll, nicht mehr benützt wird, die Benutzer der noch nicht geräumten Gebäudeteile nicht gefährdet werden und der gefahrlose Zugang zu den weiter benützten Gebäudeteilen sichergestellt ist.

Weiters darf mit dem Abbruch eines Gebäudeteiles erst dann begonnen werden, wenn die Abschaltung der Wasser- und Stromanschlüsse und die Trennung der Gaszuleitung zu diesem Teil erfolgt ist.

- Mit der Anzeige des Abbruchbeginnes gemäß § 124 Abs. 2 BO für Wien ist der Baubehörde eine Bestätigung vorzulegen, aus der hervorgeht, dass entweder die ordnungsgemäße Trennung der Gaszuleitung erfolgt ist oder auf der Liegenschaft kein Gasanschluss vorhanden ist.
- Die Abbrucharbeiten sind nach den Regeln der technischen Wissenschaften mit besonderer Rücksicht auf die auftretenden Gefahrenmomente durchzuführen. Auf den Bestand der Nachbarobjekte ist besondere Rücksicht zu nehmen. Gemeinsam genutzte Feuermauern, Tragkonstruktionen und/oder Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur dann (teilweise) abgebrochen bzw. entfernt werden, wenn die Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit der Nachbarobjekte erhalten bleibt.
- Treten im Zuge der Abbrucharbeiten Setzungs- oder Senkungserscheinungen an Baulichkeiten auf, in denen Gasleitungen verlegt sind, ist die Wiener Netze GmbH unverzüglich zu verständigen.
- Unnötige Belästigungen und Staubentwicklungen sind zu vermeiden.
- Zur Verhinderung unnötiger Staubentwicklung sind sowohl abzubrechende Mauerwerksteile als auch staubentwickelnde Materialien wie Beschüttung etc. vor dem Abbruch als auch abgebrochenes Mauerwerk bzw. staubentwickelndes

Abbruchmaterial vor dem Verladen auf Lastkraftwagen ausreichend mit Wasser zu durchfeuchten. Entsprechende Wasserbehälter samt Pumpen zur Sicherung des notwendigen Sprühwassers auf der Baustelle sind vor Beginn des Abbruches bereitzustellen, wenn eine Entnahme des zum Besprühen erforderlichen Wassers aus öffentlichen Hydranten nicht möglich ist.

- Das Umwerfen ganzer Mauerteile ist nur bei erhöhter Vorsicht und unter fachkundiger Aufsicht zulässig.
- Falls nicht unmittelbar nach dem Abbruch mit einem Neubau begonnen wird, ist das Grundstück entsprechend einzufrieden.
- Gemäß § 129a Abs. 1 BO für Wien ist der aufgelassene Hauskanal der ganzen Länge nach zu räumen, die Ausmündungen in den Straßenkanal sind flüssigkeitsdicht abzumauern und zu verputzen. Schleifbare Hauskanäle sind entweder einzuschlagen und auszufüllen oder in Abständen von 2m abzumauern und dazwischen auszufüllen. Rohrkanäle sind an ihren Einmündungen in die Putzkammern abzumauern; die Putzkammern sind auszufüllen.
- Auf denjenigen Teilen des Grundes, die nach den geltenden Fluchtlinien zur Verkehrsfläche entfallen, ist gemäß § 129a Abs. 2 BO für Wien das Mauerwerk des abzutragenden Gebäudes bis auf eine Tiefe von mindestens 60cm unter der künftigen Straßenoberfläche zu entfernen, sind die Kellergewölbe einzuschlagen, die Kellerräume mit einwandfreiem Material auszufüllen und ist die Ausfüllung fachgemäß zu verdichten.
- Allfällig vorhandene Senk- bzw. Sickergruben sind zu räumen und mit einwandfreiem Material zu verschütten.
- Die Vollendung der Abbrucharbeiten ist der belangten Behörde schriftlich anzuzeigen.

7. Von der Fortsetzung der öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte aufgrund des Verzichtes der Verfahrensparteien gemäß § 24 Abs. 5 des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes – VwGVG, BGBl. I Nr. 33/2013 idF BGBl. I Nr. 138/2017, abgesehen werden, zumal der Amtssachverständige in seiner letzten Gutachtensergänzung lediglich die Ergebnisse der vorangegangenen mündlichen Verhandlung in schlüssiger und nicht zu

beanstandender Weise rechnerisch nachvollzog und auch keine der Verfahrensparteien seinen Ausführungen entgegentrat.

8. 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, oben unter Pkt. IV.5. zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Instandsetzung eines Bauwerkes ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung. Die dazu vorliegende, oben zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist auch nicht als uneinheitlich anzusehen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor, zumal bei der Frage der Berechnung der angemessenen Instandsetzungskosten und der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Tragung dieser Kosten hauptsächlich Fragen der Beweiswürdigung entscheidungsrelevant waren, denen jedoch regelmäßig als nicht über den Einzelfall hinausreichend keine grundsätzliche Bedeutung im Sinn von Art. 133 Abs. 4 B-VG zukommt (vgl. etwa VwGH 18.8.2017, Ra 2017/11/0218). Eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung im Zusammenhang mit der Beweiswürdigung liegt nur dann vor, wenn das Verwaltungsgericht die im Einzelfall vorgenommene Beweiswürdigung in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren Weise vorgenommen hat (vgl. etwa VwGH 30.4.2018, Ra 2018/01/0172 mwN).

B e l e h r u n g

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

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen. Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens

erforderlichen Mittel weder von ihr (ihm) noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint. Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

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

Verwaltungsgericht Wien

Dr.ⁱⁿ Melina Oswald, LL.M.