



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

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

GZ: VGW-111/V/055/3636/2022-28
Mag. A. B.

Wien, 12. Jänner 2023

Wien, C.-gasse ONr. 45
EZ ..., Kat. Gem. D.

Geschäftsabteilung: VGW-B

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde des Herrn Mag. A. B., vertreten durch Rechtsanwälte, vom 23. Februar 2022 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Gebietsgruppe West, Großvolumige Bauvorhaben, vom 18. Jänner 2022, ZI. MA37/...9-2020-1, mit dem ein Ansuchen um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für den Abbruch des auf der Liegenschaft Wien, C.-gasse ONr. 45, EZ ..., Kat. Gem. D., befindlichen Gebäudes gemäß § 70 BO abgewiesen wurde, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 7. September 2022

zu Recht:

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

II. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Abs. 1 VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang

1. Der Beschwerdeführer beantragte mit Eingabe vom 21. Jänner 2020 die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für den Abbruch des auf der Liegenschaft Wien, C.-gasse ONr. 45, EZ ..., Kat. Gem. D., befindlichen Gebäudes. Diesem Ansuchen war (neben Bauplänen in zweifacher Ausfertigung) ein Gutachten des Herrn Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. E. F. vom 20. November 2019 über die fehlende Erhaltungswürdigkeit des betroffenen Gebäudes aus Stadtbildgründen angeschlossen. Nach Einlangen dieses Antrages ersuchte die belangte Behörde mit Schriftsatz vom 13. Februar 2020 die Magistratsabteilung 19, Architektur und Stadtgestaltung, um „Begutachtung im Sinne des § 85 f. Wien“. In Entsprechung dieses Ersuchens gelangte Herr Dipl.-Ing. G. H. in einem von ihm verfassten Gutachten vom 3. Juli 2020 zum Ergebnis, dass gemäß § 60 Abs. 1 lit. a BO ein Interesse an der Erhaltung des abzubrechenden Bauwerks aus Stadtbildgründen bestehe.

Nach Erlassung eines auf § 13 Abs. 3 AVG gestützten Zurückweisungsbescheides und dessen Behebung durch das Verwaltungsgericht Wien mit einem am 23. März 2021 mündlich verkündeten und am 21. April 2021 gekürzt ausgefertigten Erkenntnis ersuchte die belangte Behörde mit Schriftsatz vom 7. Juni 2021 abermals die Magistratsabteilung 19 um Begutachtung des Vorhabens im Sinne des § 85 BO sowie um Erstellung eines Gutachtens, ob aus Stadtbildgründen ein Interesse an der Erhaltung des abzubrechenden Bauwerks bestehe. In der Folge wurde die Erhaltungswürdigkeit des verfahrensgegenständlichen Gebäudes in einem mit 28. Oktober 2021 datierten und von Frau Dr. J. K. verfassten Gutachten abermals bejaht. Nach Zustellung dieses Gutachtens an den Beschwerdeführer trat dieser den Ausführungen der Amtssachverständigen in einer Stellungnahme vom 16. Dezember 2021 inhaltlich entgegen. Zudem legte der Beschwerdeführer eine ergänzende, mit 15. Dezember 2021 datierte gutachterliche Stellungnahme des Herrn Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. E. F. zum Gutachten der Amtssachverständigen vom 28. Oktober 2021 vor.

2. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 18. Jänner 2022 versagte die belangte Behörde gemäß § 70 BO die Bewilligung für das am 21. Jänner 2020 eingebrachte

Ansuchen, wobei sie begründend auf das im Verfahren eingeholte Gutachten der Amtssachverständigen Dr. J. K. vom 28. Oktober 2021 verwies.

3. In seiner gegen diesen Bescheid gerichteten Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien bringt der Beschwerdeführer – zusammengefasst – vor, die belangte Behörde habe in ihrer Entscheidung bloß auf die Ausführungen der Amtssachverständigen verwiesen und es gänzlich unterlassen, eigene Erwägungen über die Ortsbildrelevanz des Gebäudes anzustellen. In diesem Sinn leide der angefochtene Bescheid unter einem Begründungsmangel. Bei einer echten Auseinandersetzung mit dem Gutachten des Privatsachverständigen hätte die Behörde zu einem anderen Ergebnis gelangen müssen. Zudem sei die Bestimmung des § 60 Abs. 1 lit. d BO als verfassungswidrig anzusehen.

4. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdevorentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor, wo diese am 22. März 2022 einlangten.

5. Mit Schriftsatz vom 29. Juni 2022 legte der Beschwerdeführer dem Verwaltungsgericht Wien eine weitere gutachterliche Stellungnahme des Privatsachverständigen Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. E. F. vom 31. März 2022 zum Gutachten der Amtssachverständigen vom 28. Oktober 2021 vor. Das Verwaltungsgericht Wien brachte diese Eingabe der belangten Behörde zur Kenntnis und ersuchte die Amtssachverständige Frau Dr. J. K. mit Schriftsatz vom 1. Juli 2022, das von ihr erstattete Gutachten bis zum 22. August 2022 vor dem Hintergrund des eingelangten Gutachtens des Privatsachverständigen zu ergänzen.

6. Mit Schriftsatz vom 22. August 2022 übermittelte die Amtssachverständige dem Verwaltungsgericht Wien eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme, welche den Verfahrensparteien mit Schriftsatz des Verwaltungsgerichtes Wien vom 23. August 2022 zur Kenntnisnahme übermittelt wurde.

7. Das Verwaltungsgericht Wien führte am 7. September 2022 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, in deren Rahmen sowohl die Amtssachverständige, Frau Dr. J. K., als auch der Privatsachverständige, Herr Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. E. F., zu den maßgeblichen Aspekten hinsichtlich der Wirkung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes auf das Ortsbild einvernommen wurden.

8. In Folge der mündlichen Beschwerdeverhandlung am 7. September 2022 wurde der Beschwerdeführer aufgefordert, zum Erhaltungszustand des Gebäudes Stellung zu nehmen und darauf (bzw. auf die Frage der wirtschaftlichen Abbruchreife) bezogene Beweismittel vorzulegen. Daraufhin gab der Beschwerdeführer mit Schriftsätzen vom 14. November 2022 und vom 1. Dezember 2022 bekannt, den Abbruchbewilligungsgrund der technischen Unmöglichkeit bzw. der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Instandsetzung nicht (weiter) verfolgen zu wollen, womit sich auch die Einholung eines Gutachtens zu diesen Fragen erübrige. Dessen ungeachtet halte der Beschwerdeführer sein Vorbringen zum fehlenden öffentlichen Interesse an der Erhaltung des gegenständlichen Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild aufrecht.

II. Sachverhalt

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

1. Mit Eingabe vom 21. Jänner 2020 ersuchte der Beschwerdeführer um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für den Abbruch des auf der Liegenschaft Wien, C.-gasse ONr. 45, EZ ..., Kat. Gem. D., befindlichen Bestandshauses. Sonstige Baumaßnahmen (wie insbesondere die Errichtung eines neuen Gebäudes anstelle des Bestandsgebäudes) sind nicht vom Gegenstand dieses Ansuchens umfasst.

Dem Ansuchen vom 21. Jänner 2020 war ein Gutachten des Architekten und allgemein beeideten, gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für die Fachgruppen Denkmalschutz, Ortsbildpflege, Altstadterhaltung, Revitalisierung und Renovierung alter Bausubstanz Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. E. F. vom 20. November 2019 über die Wirkungen des Objekts auf das örtliche Stadtbild angeschlossen, in dem der Gutachter zum Ergebnis kam, dass keine Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes erkannt werden könne.

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

2. Die Liegenschaft Wien, C.-gasse ONr. 45, EZ ..., Gst. Nr. ..., Kat. Gem. D., steht aufgrund eines Kaufvertrages vom 25. Oktober 2011 im Alleineigentum des Beschwerdeführers.

3. Die Liegenschaft Wien, C.-gasse ONr. 45, ist aufgrund des Plandokuments Nr. 7469 (beschlossen am 30. Jänner 2003) als Bauland – Wohngebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise, mit einer Beschränkung der Gebäudehöhe auf 14 m gewidmet. Im Hofbereich der Liegenschaft ist die Widmung Bauland – Wohngebiet, Bauklasse I, geschlossene Bauweise, Beschränkung der Gebäudehöhe auf 5 m, festgelegt. Eine Schutzzone ist weder für die Bauliegenschaft noch für die sonstigen Gebäude der unmittelbaren Umgebung ausgewiesen.

4. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid versagte die belangte Behörde gemäß § 70 BO die Bewilligung für das Ansuchen vom 21. Jänner 2020, wobei sie zur Begründung auf das im Verfahren eingeholte Gutachten der Amtssachverständigen Dr. J. K. vom 28. Oktober 2021 – für die Magistratsabteilung 19, Architektur und Stadtgestaltung – verwies. Die Amtssachverständige war hierbei – auch in Auseinandersetzung mit dem vorgelegten Privatgutachten – zum Schluss gekommen, dass an der Erhaltung des Gebäudes aus Stadtbildgründen ein öffentliches Interesse bestehe.

5. Auf der Liegenschaft Wien, C.-gasse ONr. 45, befindet sich ein dreigeschossiges Wohnhaus, welches um das Jahr 1884 – sohin in der Hochgründerzeit – nach dem Muster der Miethäuser des 19. Jahrhunderts erbaut wurde. Im straßenseitigen Abschnitt dieses Gebäudes sind Wohnräume angeordnet, die über die Küche vom hofseitigen Gang aus erschlossen werden. Die straßenseitige Fassade zeigt in ihrem heutigen Erscheinungsbild – nach dem Abschlagen weitergehender Dekorelemente zu einem nicht näher bekannten Zeitpunkt – (noch) ein Gurtgesims über dem Erdgeschoß sowie ein Kordongesims im Traufenbereich, unter dem die historischen Lüftungsöffnungen für den Dachraum mittig in den Fensterachsen eingesetzt wurden. An der rechten Gebäudeseite befindet sich ein Eingangstor, das mit einem Rundbogen ausgeführt ist. Die straßenseitigen Fenster, welche hinsichtlich ihrer Gliederung (in sieben Achsen) und Größe der Zeit der Erbauung entsprechen, allerdings zum Teil gegen moderne Isolierglasfenster getauscht wurden, werden

durch Faschen betont. In der Erdgeschoßzone des Gebäudes wurde der linke Gebäudeteil einer Veränderung unterzogen, als dort eine rechteckige Türöffnung und ein rechteckiges Fenster hergestellt wurden, welche sich mit einem eisernen Rollbalken verschließen lassen und gestalterisch vom Rest des Gebäudes absetzen (die Oberkante der Tür und des Fensters stimmen nicht mit der Oberkante der historischen Fenster im Erdgeschoß überein, wenngleich sie nach wie vor in den Fensterachsen situiert sind). Das Dach des verfahrensgegenständlichen Gebäudes ist als Satteldach ausgeprägt.

Das gegenständliche Gebäude bildet einen Teil des Häuserblocks C.-gasse / L.-straße / M.-Platz und N.-straße, wobei es an dem in geschlossener Bauweise ausgeführten Straßenzug entlang der C.-gasse situiert ist. Die für den vorliegenden Fall relevante Sichtachse im öffentlichen Straßenraum, in der das verfahrensgegenständliche Gebäude gemeinsam mit der umgebenden Bebauung wahrgenommen werden kann (im Folgenden: Bezugsbereich), verläuft entlang der C.-gasse, von der Kreuzung mit der L.-straße bis zur Kreuzung mit der N.-straße. Unter Einbeziehung der Eckgebäude in den Kreuzungsbereichen fallen hiermit insgesamt 17 Objekte in den für die Beurteilung der Ortsbildrelevanz maßgeblichen Bezugsbereich.

Bis auf die Gebäude an den Adressen C.-gasse ONr. 43 (welches sich vom Straßenraum aus gesehen links neben dem verfahrensgegenständlichen Gebäude befindet) und P.-gasse ONr. 2 (an der Kreuzung mit der L.-straße), welche sich als Neubauten aus der Zeit nach 1945 darstellen, weisen sämtliche Gebäude im Bezugsbereich (ebenfalls) einen (hoch-)gründerzeitlichen Charakter auf. Dieser Charakter zeigt sich – abgesehen von den dekorativen Elementen an den Fassaden, welche bei manchen Gebäuden noch weitgehend vorhanden sind (z.B. bei den Gebäuden an den Adressen C.-gasse ONr. 37, 40, 41, 48, 49 und 50), bei anderen hingegen nachträglich entfernt oder vereinfacht wurden (z.B. bei den Gebäuden an den Adressen C.-gasse ONr. 39, 42, 44 und 46 sowie N.-straße ONr. 55 und 57 und beim verfahrensgegenständliche Gebäude) – auch im Maßstab und in den Proportionen (die Gebäude verfügen über eine deutlich höhere Raumhöhe), in den (hoch und rechteckig ausgeprägten) Fensterformen und Fenstergrößen, in den Gesimsverläufen, an den Eingangstoren (welche z.B. bei den Gebäuden an den Adressen C.-gasse ONr. 39, 42, 44, 46, und 48 sowie beim verfahrensgegenständlichen

Gebäude mit Rundbögen ausgestaltet sind) und an den Lüftungsgittern des Dachbodens unterhalb des Kranzgesimses. Der Erdgeschoßbereich der genannten Gebäude wurde zum Teil im Sinn einer Geschäftsnutzung umgestaltet (z.B. C.-gasse ONr. 41, 47, 49 und 50).

Die Gebäude im Bezugsbereich weisen grundsätzlich (bis auf die Gebäude an den Adressen P.-gasse ONr. 1, P.-gasse ONr. 2, C.-gasse ONr. 43 und N.-straße ONr. 57) eine dreigeschossige Bebauungsstruktur auf, wobei die Traufenhöhe weitgehend erhalten wurde. Bei den Gebäuden an den Adressen C.-gasse ONr. 37, C.-gasse ONr. 39 und C.-gasse ONr. 42 wurden allerdings die Dachgeschoßzonen (mitunter in Zusammenhang mit Aufstockungen der Gebäude) – zum Teil erheblich – verändert. Das Gebäude an der Adresse N.-straße ONr. 57 hebt sich durch die Ausführung eines Flachdaches von der übrigen Bebauung ab. Die restlichen Gebäude im Bezugsbereich sind mit den ursprünglichen Satteldächern ausgeführt, an denen teilweise Gauben hergestellt wurden.

Das verfahrensgegenständliche Gebäude auf der Liegenschaft Wien, C.-gasse ONr. 45, ist vor diesem Hintergrund, ungeachtet der teilweise entfernten Dekorelemente und der teilweisen Umgestaltungen im Erdgeschoßbereich, für einen Beobachter insgesamt klar als gründerzeitliches Objekt und als Teil einer gründerzeitlichen Bebauung entlang der relevanten Sichtachse in der C.-gasse erkennbar. Im Fall des Abbruches des verfahrensgegenständlichen Gebäudes gingen dessen Wirkungen auf das vorhandene Stadtbild und damit auch ein Teil des vorhandenen gründerzeitlichen Ensembles verloren.

6. Im relevanten Bezugsbereich entlang der C.-gasse ist zumeist die Widmung Bauland – Wohngebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise, Beschränkung der Gebäudehöhe auf 14 m, festgesetzt. Im Kreuzungsbereich der C.-gasse mit der L.-straße findet sich die Widmung Bauland – Wohngebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise, Beschränkung der Gebäudehöhe auf 18 m.

7. Im Verfahren haben sich keine (substantiierten) Hinweise darauf ergeben, dass das verfahrensgegenständliche Gebäudes auf der Liegenschaft Wien, C.-gasse ONr. 45, einen schlechten Erhaltungszustand aufweist, der zu einer technischen Unmöglichkeit oder wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung (bzw. Instandsetzung) des Gebäudes führt.

III. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde (sowohl in elektronischer Form als auch in Papierform), Würdigung des Beschwerdevorbringens und der weiteren Schriftsätze des Beschwerdeführers, Einsichtnahme in das Grundbuch sowie in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien, Einholung und Würdigung von Sachverständigengutachten sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 7. September 2022, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte darlegten und die Sachverständigen einvernommen wurden.

1. Die Feststellungen zum verfahrensgegenständlichen Bauansuchen und dem beigelegten Privatgutachten stützen sich auf die im Akt einliegenden Originale dieser Dokumente sowie auf die präzisierenden Ausführungen im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung (vgl. Seite 4 des Verhandlungsprotokolls vom 7. September 2022). Dass dem verfahrenseinleitenden Antrag keine Bestätigung des Magistrates der Stadt Wien, wonach an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse bestehe, angeschlossen war, ergibt sich aus dem Behördenakt. Die Feststellungen zum angefochtenen Bescheid sind diesem zu entnehmen.

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

2. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Liegenschaft Wien, C.-gasse ONr. 45, fußen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen. Die Feststellungen zur Widmung dieser Liegenschaft und zur Widmung der umliegenden Liegenschaften ergeben sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und in das Plandokument Nr. 7469.

3. Die Feststellungen zu dem auf der Liegenschaft Wien, C.-gasse ONr. 45, befindlichen Gebäude stützen sich auf die im Akt einliegenden Lichtbilder und auf die Ausführungen der Amtssachverständigen Dr. J. K. sowie des Privatsachverständigen Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. E. F. in ihren schriftlichen Gutachten und im Rahmen der mündlichen Verhandlung (vgl. Seite 4 des Verhandlungsprotokolls vom 7. September 2022; des Weiteren u.a. Seite 6 ff. des Privatsachverständigengutachtens vom 20. November 2019). Was die äußeren Merkmale des verfahrensgegenständlichen Gebäudes anbelangt, hat sich kein Widerspruch zwischen den Ausführungen der Sachverständigen ergeben. Dieser betraf lediglich die Wirkungen des Gebäudes auf das örtliche Stadtbild bzw. dessen Erhaltungswürdigkeit als eigenständiges Objekt.

Einhelligkeit bestand zwischen den Sachverständigen dem Grunde nach auch hinsichtlich der für die Beurteilung der Ortsbildrelevanz maßgeblichen Sichtachse (des Bezugsbereiches) und hinsichtlich der Beurteilung der im maßgeblichen Bereich situierten anderen Gebäude (vgl. die Seiten 4 f. des Verhandlungsprotokolls vom 7. September 2022 sowie die Seiten 4 f. des Privatsachverständigengutachtens vom 31. März 2022 und die Seiten 10 ff. des Privatsachverständigengutachtens vom 20. November 2019). Diese Feststellungen können sich zudem auf die im Akt einliegenden und im Zuge der mündlichen Verhandlung mit den Sachverständigen erörterten Lichtbilder stützen. In Zusammenhang damit gab (auch) der Privatsachverständige zu Protokoll, dass sich die Gebäudestruktur des verfahrensgegenständlichen Gebäudes an der Adresse C.-gasse ONr. 45 und der umliegenden gründerzeitlichen Bebauung im Bezugsbereich decke, wobei die Fenstergrößen, Fensterproportionen und die Fensteranordnung ein durchgehendes gründerzeitliches Charakteristikum erkennen ließen (vgl. Seite 5 des Verhandlungsprotokolls vom 7. September 2022).

Soweit der Privatsachverständige an anderer Stelle konstatiert, dass das Stadtbild entlang des maßgeblichen Abschnitts der C.-gasse bereits eine tiefgreifende Veränderung erfahren hat und deshalb als heterogen anzusehen ist (vgl. z.B. die Seiten 4 ff. des Privatsachverständigengutachtens vom 31. März 2022), vermag diese Schlussfolgerung nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien nicht zu überzeugen: Es ist zwar zuzugestehen, dass sich im Bezugsbereich zwei Gebäude aus der Zeit nach 1945 finden (an den Adressen C.-gasse ONr. 43 und P.-gasse ONr.

2), die Dachgeschoßzonen zum Teil verändert oder als Flachdach ausgeprägt wurden (dies betrifft die Gebäude an den Adressen C.-gasse ONr. 37, C.-gasse ONr. 39, C.-gasse ONr. 42 und N.-straße ONr. 57) und die Dekorelemente an mehreren Gebäuden nachträglich entfernt oder vereinfacht worden sind (dies betrifft die Gebäude an den Adressen C.-gasse ONr. 39, 42, 44 und 46 sowie N.-straße ONr. 55 und 57 und das verfahrensgegenständliche Gebäude). Nach den auch für das erkennende Gericht nachvollziehbaren und schlüssigen Ausführungen der Amtssachverständigen führen diese Veränderungen allerdings nicht dazu, dass der für einen Beobachter im Straßenraum erkennbare gründerzeitliche Charakter der Bebauung verloren gegangen wäre – wobei mit der Amtssachverständigen insbesondere auf die Größe und Gliederung der Fenster sowie auf die (wesentliche) Erhaltung der dreigeschossigen Bebauungsstruktur und der Traufenhöhe verwiesen werden kann (vgl. auch Seite 6 des Verhandlungsprotokolls vom 7. September 2022 sowie die Seiten 2 f. des Gutachtens der Amtssachverständigen vom 22. August 2022 und die Seiten 10 f. des Gutachtens der Amtssachverständigen vom 28. Oktober 2021). Hierbei ist der Amtssachverständigen auch darin zu folgen, dass die (leicht abänderbare) Farbgestaltung der Gebäude keine Relevanz für die Frage der Ortsbildrelevanz entfaltet (vgl. Seite 6 des Verhandlungsprotokolls vom 7. September 2022).

Was die Wirkungen des verfahrensgegenständlichen Gebäudes auf das relevante Ortsbild und die Frage, ob bei dessen Abbruch ein Teil des gründerzeitlichen Ensembles verloren ginge, betrifft, folgt das Verwaltungsgericht Wien ebenfalls den schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen der Amtssachverständigen Dr. J. K., die ihre fachliche Einschätzung nicht nur in dem von ihr schriftlich erstatteten Gutachten, sondern auch im Rahmen der mündlichen Verhandlung darlegte und an deren fachlicher Kompetenz keine Zweifel hervorgekommen sind. Die Amtssachverständige konnte in anschaulicher Weise begründen, woran sich der gründerzeitliche Charakter der Bebauung (auch bei Fehlen des Putzdekors) erkennen lässt (vgl. die Seiten 4 f. des Verhandlungsprotokolls vom 7. September 2022), in die sich auch das verfahrensgegenständliche Gebäude mit einem prägenden Charakter einfügt – womit bei seinem Abbruch ein Teil des bestehenden Ensembles (der erhaltenen Vorstadtstruktur) verloren ginge (vgl. die Seiten 6 und 8 des Verhandlungsprotokolls vom 7. September 2022). Wenn der Privatsachverständige in Entgegnung zu diesen Ausführungen auf das weitgehende Fehlen der

„Originalsubstanz“ und die Ersetzbarkeit des vorhandenen Gebäudes durch einen Neubau, der über eine vergleichbare Bauform sowie die erforderlichen weiteren Elemente verfügt, verweist (vgl. vgl. Seite 5 des Verhandlungsprotokolls vom 7. September 2022 sowie Seite 2 des Privatsachverständigengutachtens vom 31. März 2022), vermag dies keine Zweifel an den Ausführungen der Amtssachverständigen zu erwecken: Wie diese nachvollziehbar erläuterte, müssen unterschiedliche Gebäudeteile – darunter Verschleißteile, wie z.B. Fenster – im Laufe der Zeit notwendiger Weise erneuert werden, wobei die Erdgeschoßzone, bedingt durch die Schnelllebigkeit der Geschäftstätigkeit, einer häufigen Umgestaltung unterliegt. So lange die Form gewahrt bleibe, was gegenständlich nach den Einschätzungen der Amtssachverständigen der Fall sei, habe dies keine Auswirkungen auf die Beurteilung der Ortsbildrelevanz (vgl. Seite 5 des Verhandlungsprotokolls vom 7. September 2022 sowie Seite 2 des Gutachtens der Amtssachverständigen vom 22. August 2022 und Seite 7 des Gutachtens der Amtssachverständigen vom 28. Oktober 2021). Dass die Bedeutung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes als Teil der vorhandenen Bebauung zu finden ist, wurde auch vom Privatsachverständigen zugestanden (vgl. Seite 6 des Verhandlungsprotokolls vom 7. September 2022).

Dem Beschwerdeführer ist zwar zuzugestehen, dass entgegen einer punktuellen Ausführung der Amtssachverständigen in ihrem Gutachten vom 28. Oktober 2021 die Hauseingangstore im Bezugsbereich nicht „durchgehend“ mit Rundbögen ausgeführt sind und die Fenster keine gänzliche Einheitlichkeit aufweisen (vgl. Seite 5 des Gutachtens), da das Gutachten der Amtssachverständigen auf Grundlage einer umfassenden Lichtbilddokumentation des Bezugsbereiches erstellt wurde, welche die Amtssachverständige an anderer Stelle im Detail analysiert (vgl. die Seiten 6 f. des Gutachtens), und die Amtssachverständige ihre Ausführungen auch auf Vorhalt der Entgegnung des Privatsachverständigen sowie im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien – welcher wiederum eine umfassende Lichtbilddokumentation des Bezugsbereiches zugrunde lag – aufrecht erhielt, kann diese einzelne sprachliche Ungenauigkeit für sich genommen keine Unschlüssigkeit ihrer gutachterlichen Ausführungen belegen.

Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers erweist sich das Gutachten der Amtssachverständigen (in Zusammenschau mit ihren ergänzenden Ausführungen) nicht schon deshalb als unschlüssig, weil auch Herr Dipl.-Ing. G. H. – in einem

früheren Verfahrensstadium vor der belangten Behörde – ein mit 3. Juli 2020 datiertes Gutachten für die Magistratsabteilung 19 hinsichtlich der Ortsbildrelevanz des Gebäudes verfasst hat (wobei dieser Gutachter unter Verwendung anderer Formulierungen zum selben Ergebnis gelangt ist wie die im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien beigezogene Amtssachverständige). Dass Frau Dr. J. K. in ihrem im weiteren behördlichen Verfahren erstatteten Gutachten zusätzliche Gesichtspunkte anführt, die im Gutachten des Herrn Dipl.-Ing. G. H. noch nicht oder nicht in dieser Deutlichkeit angesprochen werden, kann keine Bedenken an der Stichhaltigkeit der gutachterlichen Ausführungen der Amtssachverständigen erwecken. Wie im Rahmen der rechtlichen Beurteilung näher ausgeführt, ist es vielmehr sogar geboten, dass die Amtssachverständige ihr Gutachten vor dem Hintergrund eines vorgelegten Privatsachverständigengutachtens überprüft und allenfalls ergänzt.

4. Dass die beigezogene Amtssachverständige bereits im Verfahren vor der belangten Behörde ein Gutachten erstattete, stand ihrer Beiziehung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht entgegen (VwGH 28.5.2019, Ra 2019/10/0008 sowie VfSlg 19.902/2014).

Im Verfahren wurde kein spezifischer Befangenheitsvorwurf gegen die beigezogene Amtssachverständige erhoben, die nach dem persönlichen Eindruck des erkennenden Richters bemüht war, ihre gutachterlichen Ausführungen nach bestem Wissen und Gewissen, allein aufgrund fachlicher Gesichtspunkte zu erstatten. In diesem Sinn gab die Amtssachverständige auch auf Nachfrage durch den erkennenden Richter in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien zu Protokoll, bei der Erstellung des Gutachtens in keiner Weise (auch nicht durch Weisungen oder sonstige Anordnungen) beeinflusst worden zu sein (vgl. Seite 4 des Verhandlungsprotokolls vom 7. September 2022) – wobei kein Grund hervorgerufen ist, an diesen Ausführungen zu zweifeln. Die Tatsache, dass Gutachten über die Ortsbildrelevanz, wie die Amtssachverständigen offenlegte, grundsätzlich der zuständigen Stadträtin vorzulegen sind (vgl. Seite 4 des Verhandlungsprotokolls vom 7. September 2022), kann für sich genommen keine strukturelle Befangenheit der bei der Magistratsabteilung 19 tätigen Amtssachverständigen begrün-

den (wie die Amtssachverständige im Rahmen der mündlichen Verhandlung ausführte, gab es im vorliegenden Fall auch keine Anmerkungen der zuständigen Stadträtin zu dem von ihr erstatteten Gutachten).

5. Die Feststellung, wonach keine substantiierten Hinweise auf einen schlechten Erhaltungszustand des Gebäudes hervorgekommen sind, der zu einer technischen Unmöglichkeit oder zu einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung (bzw. Instandsetzung) des Gebäudes führt, stützt sich auf die Ausführungen des Beschwerdeführers in seinen Schriftsätzen vom 14. November 2022 und vom 1. Dezember 2022. Auch amtswegig haben sich keine Hinweise darauf ergeben, wobei auf die erhöhte Mitwirkungspflicht des Abbruchwerbers bei der Sachverhaltsermittlung verwiesen werden kann (VwGH 15.10.1981, 81/06/0068; 15.3.1983, 81/05/0164; jeweils mit Hinweis auf VwSlg 9063 A/1976).

IV. Rechtsgrundlagen

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

„7. Teil

Formelle Erfordernisse bei Bauvorhaben

Ansuchen um Baubewilligung

§ 60. (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

a) [...]

d) Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5a keine gültige Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Für Bauwerke in Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann.

e) [...]

[...]

Bewilligungsfreie Bauvorhaben

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

1. [...]

(5a) Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, ist 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.

(6) [...]

[...]

Äußere Gestaltung von Bauwerken

§ 85. (1) Das Äußere der Bauwerke muss nach Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, dass es die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht stört. Dauernd sichtbar bleibende Feuermauern sind dem Ortsbild entsprechend zu gestalten.

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

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

(4) Portale, Geschäfts- und Firmenschilder, Werbezeichen und Lichtreklamen müssen so beschaffen sein, dass durch sie das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt

wird. Durch Lichtreklamen darf keine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung der Benutzer desselben Gebäudes oder der Benutzer benachbarter Gebäude herbeigeführt werden.

(5) Bei Errichtung eines neuen Gebäudes in einer Schutzzone ist das Gebäude unbeschadet der Abs. 1 bis 4 und der Bebauungsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 und 4 auf zeitgemäße Weise in das Stadtbild einzuordnen, oder es sind hinsichtlich des Baustils, der Bauform, der Gebäudehöhe, der Dachform, des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung beziehungsweise der Farbgebung die benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile zu berücksichtigen. Dies gilt sinngemäß bei Änderungen bestehender Gebäude in Schutzzonen, wobei der Bewahrung der äußeren Gestaltung, des Charakters und des Stils des Gebäudes, insbesondere des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung und der Farbgebung, besonderes Gewicht zukommt.

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

(7) Fenster und Fenstertüren eines Gebäudes haben hinsichtlich Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen ein einheitliches Erscheinungsbild aufzuweisen, es sei denn, die Unterschiede sind in der besonderen Gestaltung des Gebäudes begründet.“

V. Rechtliche Beurteilung

1. Aufgrund der Einbringung des verfahrensgegenständlichen Ansuchens am 21. Jänner 2020 ist die Bauordnung für Wien gemäß Art. V Abs. 1 der Bauordnungsnovelle 2020, LGBl. 2020/61, in der Fassung vor dieser Novelle anzuwenden.

2. Gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO (idF der am 30. Juni 2018 in Kraft getretenen Novelle LGBl. 2018/37) ist für den Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie für den Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1. Jänner 1945 errichtet wurden, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5a BO keine Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht, soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b BO zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken. Für Bauwerke in Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1. Jänner 1945 errichtet wurden, darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht

oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann.

Gemäß § 62a Abs. 5 BO (idF der am 30. Juni 2018 in Kraft getretenen Novelle LGBl. 2018/37) ist der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1. Jänner 1945 errichtet wurden, spätestens vier Wochen vor dem geplanten Beginn der Arbeiten der Behörde vom Bauherrn schriftlich anzuzeigen. Der Anzeige ist eine Bestätigung des Magistrates anzuschließen, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Nach Vorlage einer solchen Bestätigung darf mit dem Abbruch begonnen werden.

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

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

4. Dabei ist der Maßstab für die Erhaltungswürdigkeit eines Gebäudes im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. d BO dessen Wirkung auf das – anhand des (konsentierten) Bestandes zu beurteilende – Stadt- bzw. Ortsbild, insoweit diesem ein Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik (wenn auch nicht an vollständiger Einheitlichkeit) eigen ist. Ein Ortsbild (oder Ortsbildteil), dem ein solcher Zusammenhang fehlt, sodass ein Bauvorhaben geradezu beliebig in einem Belang als störend, in anderen Belangen jedoch als sich einfügend empfunden werden kann, ist mangels eines geeigneten Beurteilungsmaßstabes kein schützenswertes Ortsbild (vgl. VwGH 21.7.2005, 2005/05/0119 [zu § 85 Abs. 4 BO]; vgl. auch VwSlg 13.612 A/1992 und VwGH 20.12.2002, 2002/05/1017).

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

Geprägt wird das relevante Ortsbild zunächst von den baulichen Anlagen eines Ortes selbst, wodurch der Schutz des Stadtbildes mit den baulichen Anlagen eines Ortes untrennbar verbunden ist. Sodann sind dabei aber auch Gesichtspunkte miteinzubeziehen, die über die Wirkung dieser baulichen Anlagen hinausgehen – wie z.B. die bildhafte Wirkung von Grünanlagen, Parklandschaften, Schloßbergen, Platzgestaltungen und dergleichen –, die neben den baulichen Anlagen dem jeweiligen Stadtbild (Ortsbild) das Gepräge geben. Im Fall, dass voneinander abgrenzbare, je eine verschiedene Charakteristik aufweisende Ortsteilbilder festgestellt werden können, muss das Bauvorhaben an dem jeweiligen Ortsteilbild gemessen werden, dem es zuzuordnen ist. Das Vorhandensein einzelner störender Objekte kann noch nicht dazu führen, dass auch jeder weitere Eingriff in das Stadtbild (Ortsbild) als zulässig angesehen werden müsste (VwGH 21.7.2005, 2005/05/0119; 20.9.2005, 2004/05/0121; vgl. auch VwSlg 13.612 A/1992). Auch ein bereits einigermaßen durch störende Eingriffe beeinträchtigt Ortsbild ist noch schützenswert, sofern es überhaupt noch vorhanden ist (VwGH 13.10.1992, 92/05/0169; vgl. auch VwSlg 13.612 A/1992 und VwSlg 18.193 A/2011).

5. Zwar handelt es sich bei der Frage, ob die Erhaltung eines Gebäudes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild im öffentlichen Interesse liegt, um eine Rechtsfrage (VwSlg 18.193 A/2011; VwGH 28.9.2010, 2009/05/0344); die für die

Beurteilung dieser Rechtsfrage erforderlichen Sachverhaltsgrundlagen sind allerdings von einem Sachverständigen (Ortsbildgutachter) zu erheben. Hierbei obliegt dem Sachverständigen die Einschätzung, wie sich ein Bauwerk im öffentlichen Raum, gesehen von diesem, darstellt und sich auf diesen auswirkt – und damit die Beantwortung der Frage, wie die bauliche Anlage das Stadtbild (Ortsbild) prägt.

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

Die Behörde (das Verwaltungsgericht) hat diese gutachterlichen Äußerungen des Sachverständigen auf ihre Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu überprüfen und soweit erforderlich als Grundlage für ihre Entscheidung heranzuziehen (VwSlg 18.193 A/2011; VwGH 21.7.2005, 2005/05/0119; 28.9.2010, 2009/05/0344 zur Nö. BauO). Ein Abgehen vom Gutachten – insbesondere auch das Ziehen eigener (gegenteiliger) Schlussfolgerungen aus dem vom (Amts-)Sachverständigen erhobenen Befund – durch die Behörde (das Verwaltungsgericht) würde sich in Ermangelung eigenen Fachwissens als rechtswidrig erweisen (VwGH 11.12.2019, Ra 2017/05/0257).

6. Basierend auf dem Erscheinungsbild des verfahrensgegenständlichen Gebäudes bestand im Wesentlichen Einigkeit zwischen der Amtssachverständigen und dem Privatsachverständigen über dessen gründerzeitlichen Ursprung, über die Abgren-

zung des Ortsteilbildes und über die Beurteilung der entlang der Sichtachse situ-
ierten Baulichkeiten, wobei der Privatsachverständige allerdings zum Schluss kam,
dass das verfahrensgegenständliche Gebäude kaum mehr Originalsubstanz auf-
weise und das Ortsteilbild insgesamt als inhomogen zu beurteilen sei. Darauf auf-
bauend zogen die Amtssachverständige und der vom Beschwerdeführer beigezo-
gene Privatsachverständige unterschiedliche Schlüsse hinsichtlich der Relevanz
des verfahrensgegenständlichen Gebäudes für das vorhandene Ortsteilbild: Wäh-
rend die Amtssachverständige Dr. J. K. schlussfolgerte, dass ein öffentliches In-
teresse an der Erhaltung des Bestandsgebäudes infolge seiner Wirkung auf das
örtliche Stadtbild bestehe, da sich das Gebäude in die gründerzeitliche Struktur
einfüge und einen prägenden Teil des gründerzeitlichen Ensembles bilde, befand
der Privatsachverständige Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. E. F., dass das maßgebliche
Ortsteilbild bereits weitgehend verändert worden sei und das verfahrensgegen-
ständliche Gebäude weder als Einzelobjekt noch für das örtliche Stadtbild über eine
derartige Bedeutung verfüge, dass seine Erhaltung im öffentlichen Interesse liege.

7. Da die Aussagen von Amts- und Privatsachverständigen grundsätzlich den glei-
chen verfahrensrechtlichen Beweiswert besitzen, obliegt es dem Verwaltungsge-
richt, sich dem einen oder dem anderen Gutachten anzuschließen, wobei es die
Gutachten kritisch auf ihre Schlüssigkeit zu überprüfen und einer sorgfältigen Wür-
digung zu unterziehen hat (vgl. VwGH 10.12.2013, 2010/05/0184; 3.10.2018,
Ra 2017/12/0088). Dies wiederum setzt voraus, dass das Verwaltungsgericht den
Inhalt der Sachverständigengutachten hinreichend wiedergibt (VwGH 21.1.2019,
Ra 2018/03/0130) und jene Gedankengänge darlegt, die es veranlasst haben, von
den an sich gleichwertigen Beweismitteln im konkreten Fall dem einen einen hö-
heren Beweiswert zuzubilligen als dem anderen (VwGH 11.10.2011,
2008/05/0177; 3.10.2018, Ra 2017/12/0088). Ist die Behörde (das Verwaltungs-
gericht) dazu nicht in der Lage, kann sie (es) den von ihr bestellten Sachverstän-
digen auffordern, sich mit den Aussagen des Privatsachverständigen – gegebenen-
falls unter neuerlicher Gewährung von Parteiengehör – im Detail auseinanderzu-
setzen. In einem solchen Fall erweist sich die Sache erst dann als spruchreif iSd §
56 AVG, wenn die Behörde (das Verwaltungsgericht) den beigezogenen Amtssach-
verständigen dazu veranlasst hat, die gegen sein Gutachten vorgetragene Kritik in
jedem einzelnen Punkt in einer auch dem nicht fachkundigen Rechtsanwender ein-

leuchtenden Weise zu widerlegen (oder sein Gutachten dementsprechend zu adaptieren) und das entscheidende Organ damit in die Lage zu versetzen, die Einsichtigkeit der von der Behörde getroffenen Sachverhaltsfeststellungen in ebenso einleuchtender Weise detailliert darzustellen (VwGH 10.12.2013, 2010/05/0184).

8. Basierend auf den obigen Feststellungen kommt das Verwaltungsgericht Wien zum Ergebnis, dass die Ausführungen der Amtssachverständigen Dr. J. K., denen eine bildliche Darstellung der Umgebungssituation zugrunde lag, als durchwegs schlüssig, nachvollziehbar und widerspruchsfrei einzuschätzen sind. Wie von der Amtssachverständige dargelegt, verfügt das verfahrensgegenständliche Gebäude ungeachtet der nachträglichen Entfernung bestimmter Dekorelemente und einer teilweisen Umgestaltung der Erdgeschoßzone (noch) über einen eindeutig erkennbaren (hoch-)gründerzeitlichen Charakter, mit dem sich das Haus in die, bis auf wenige Ausnahmen, durchwegs gründerzeitlich geprägte Umgebung einfügt, in der eine dreigeschossige Bebauung vorherrscht und die ursprüngliche Traufenhöhe weitgehend erhalten wurde. Im Fall des Abbruches des verfahrensgegenständlichen Gebäudes gingen somit dessen Wirkungen auf das vorhandene Stadtbild und damit auch ein Teil des vorhandenen gründerzeitlichen Ensembles verloren (zur Relevanz einer „Ensemblewirkung“ vgl. u.a. VwGH 21.7.2005, 2005/05/0119).

In diesem Zusammenhang kann auf die Rechtsprechung des Verwaltungshofes verwiesen werden, der zufolge die Gebäudehöhe im Allgemeinen ein wichtiges Kriterium bei der Beurteilung der Ortsbildrelevanz darstellt (VwGH 29.1.2008, 2007/05/0195). Da die Schutzwürdigkeit des Ortsbildes keine vollkommene Einheitlichkeit, sondern bloß eine gemeinsame Charakteristik voraussetzt (vgl. VwGH 16.9.2003, 2002/05/0040), und das verfahrensgegenständliche Gebäude eindeutig als Teil eines nach wie vor vorhandenen gründerzeitlichen Ensembles erkennbar ist, sind weder durch die weitgehende Entfernung des Putzdekors am verfahrensgegenständlichen Gebäude sowie an manchen der umliegenden Gebäude noch durch die Errichtung zweier Neubauten im Bezugsbereich oder die teilweise Umgestaltung der Dachgeschoßzonen Zweifel an der Erhaltungswürdigkeit des abzutragenden Gebäudes entstanden (dazu im Besonderen auch VwSlg 6884 A/1966).

9. Die Hinweise des Privatgutachters auf die Möglichkeit, notwendige stadtgestalterische Gesichtspunkte auch durch einen Neubau zu verwirklichen, sind im gegenständlichen Fall – in dem die Erhaltungswürdigkeit des Bestandsgebäudes beurteilt werden muss – nicht von Relevanz. Wie oben dargestellt, wurde mit dem verfahrenseinleitenden Antrag lediglich der Abbruch des Gebäudes an der Adresse Wien, C.-gasse ONr. 45, beantragt. Ein Neubau, dessen Errichtung im Übrigen nicht erzwungen werden kann, ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

10. Die Ausführungen des Privatsachverständigen zur (fehlenden) Bedeutung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes als eigenständiges Objekt und zur fehlenden „Originalsubstanz“ betreffen in ihrem Kern Fragen des Denkmalschutzes, die für die Beurteilung der Ortsbildfrage – aus kompetenzrechtlichen Gründen – nicht maßgeblich sind (vgl. u.a. VwGH 15.9.1994, 93/09/0035; 27.4.2016, 2013/05/0205; 25.10.2018, Ra 2018/09/0117; 9.9.2021, Ra 2021/09/0184).

Soweit die Ortsbildrelevanz von Baulichkeiten zu beurteilen ist, sind nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht nur Objekte von besonderem kulturhistorischem Wert in den Ortsbildbegriff einzubeziehen. Wesentlich ist vielmehr, dass das Ortsbild als solches noch in schutzwürdiger Weise vorhanden ist (VwSlg 14.316 A/1995, zum Vbg. BauG; VwGH 16.9.2003, 2002/05/0040, zur Ktn. BauO; VwGH 3.5.2012, 2010/06/0185, zur Ktn. BauO; vgl. auch die Spezialbestimmung in § 85 Abs. 3 BO).

11. Soweit der Privatsachverständige schließlich auf die fehlende Verordnung einer Schutzzone Bezug nimmt, hat dies keine Relevanz für den vorliegenden Fall. Wie die Gesetzesmaterialien ausführen, wird durch § 85 Abs. 1 BO verdeutlicht, dass sich auch Gebäude und bauliche Anlagen außerhalb von Schutzonen maßstäblich in das örtliche Stadtbild einfügen müssen (Beilage Nr. 23/1996, 13, Zu § 85 BO). Dies ist sinngemäß auf Abbruchverfahren nach § 60 Abs. 1 lit. d BO übertragbar (vgl. auch die Spezialbestimmungen in § 85 Abs. 5 und 6 BO).

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

13. Soweit der Beschwerdeführer im Verfahren die Verfassungskonformität der Bestimmung in § 60 Abs. 1 lit. d BO (und § 62a Abs. 5a) in Zweifel zieht, vermag das Verwaltungsgericht Wien diesen Bedenken – vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes – nicht zu folgen (vgl. die Ablehnungsbeschlüsse des Verfassungsgerichtshofes vom 25. Juni 2021, E 1977/2021, und vom 29. September 2021, E 2442/2021, in denen der Gerichtshof keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die genannten Bestimmungen erkennen konnte).

14. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die vorliegende Entscheidung von der bisherigen – unter den Punkten V.1. bis V.13. zitierten – Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes oder ist diese als uneinheitlich anzusehen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Im vorliegenden Fall stellte sich vor allem die Frage, wie die Ortsbildrelevanz des verfahrensgegenständlichen Gebäudes in Anbetracht zweier – hinsichtlich der Wirkung des Gebäudes – widersprüchlicher Gutachten zu beurteilen ist (zu Fragen der Beweiswürdigung vgl. u.a. VwGH 18.8.2017, Ra 2017/11/0218). Diese Frage ließ sich im Hinblick auf die wiedergegebene, nicht als uneinheitlich zu qualifizierende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes eindeutig beantworten.

B e l e h r u n g

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

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen. Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint. Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

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

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Forster