

TE Vwgh Erkenntnis 1984/4/3 84/05/0007

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 03.04.1984

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;

Norm

BauO Wr §60 Abs1 litd idF 1976/018;
BauRallg impl;
VwGG §42 Abs5;
1. VwGG § 42 heute
2. VwGG § 42 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 42 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. VwGG § 42 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 42 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
6. VwGG § 42 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

Beachte

Vorgeschichte: 81/05/0164 E 15. März 1983;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzendent Senatspräsident Dr. Schima und die Hofräte Dr. Draxler, DDr. Hauer, Dr. Degischer und Dr. Domittner als Richter, im Beisein des Schriftführers Richter Mag. Dr. Walter, über die Beschwerde des WH in W, vertreten durch Dr. Friedrich Pechtold, Rechtsanwalt in Wien I, Kohlmarkt 12/8, gegen die Bauoberbehörde für Wien, betreffend Verletzung der Entscheidungspflicht, gelegen in der Nichterledigung der gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 16. September 1980, Zl. MA 36/5-S-straße 88/6/80, erhobenen Berufung nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzendent Senatspräsident Dr. Schima und die Hofräte Dr. Draxler, DDr. Hauer, Dr. Degischer und Dr. Domittner als Richter, im Beisein des Schriftführers Richter Mag. Dr. Walter, über die Beschwerde des WH in W, vertreten durch Dr. Friedrich Pechtold, Rechtsanwalt in Wien römisch eins, Kohlmarkt 12/8, gegen die Bauoberbehörde

für Wien, betreffend Verletzung der Entscheidungspflicht, gelegen in der Nichterledigung der gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 16. September 1980, Zl. MA 36/5-S-straße 88/6/80, erhobenen Berufung nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung, zu Recht erkannt:

Spruch

Gemäß § 42 Abs. 5 VwGG 1965 in der Fassung der Novelle BGBl. Nr. 316/1976 in Verbindung mit § 66 Abs. 4 AVG 1950 sowie § 60 Abs. 1 lit. d der Bauordnung für Wien, in der Fassung der Bauordnungsnovelle 1976, wird der Berufung Folge gegeben und der angefochtene Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 16. September 1980 dahingehend abgeändert, daß die Bewilligung zum Abbruch des auf dem Grundstück Nr. nn, inne liegend in EZ nn des Grundbuches über die Katastralgemeinde Margareten, Wien V, Sstraße 88, bestehenden Vordergebäudes nach Maßgabe der mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Pläne und der nachfolgenden Auflagen erteilt wird. Gemäß Paragraph 42, Absatz 5, VwGG 1965 in der Fassung der Novelle Bundesgesetzblatt Nr. 316 aus 1976, in Verbindung mit Paragraph 66, Absatz 4, AVG 1950 sowie Paragraph 60, Absatz eins, Litera d, der Bauordnung für Wien, in der Fassung der Bauordnungsnovelle 1976, wird der Berufung Folge gegeben und der angefochtene Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 16. September 1980 dahingehend abgeändert, daß die Bewilligung zum Abbruch des auf dem Grundstück Nr. nn, inne liegend in EZ nn des Grundbuches über die Katastralgemeinde Margareten, Wien römisch fünf, Sstraße 88, bestehenden Vordergebäudes nach Maßgabe der mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Pläne und der nachfolgenden Auflagen erteilt wird.

Auflagen:

- 1.) Mit dem Abbruch darf erst nach Abschaltung der Wasser-, Gas- und Stromanschlüsse begonnen werden.
- 2.) Die Abbruchsarbeiten sind nach den Regeln der technischen Wissenschaften mit besonderer Rücksicht auf die auftretenden Gefahrenmomente durchzuführen. Auf den Bestand der Nachbarobjekte ist Rücksicht zu nehmen. Zur Sicherung des Bestandes des Nachbarobjektes

, sind die Fundamente und das Kellermauerwerk der rechten Feuermauer (von der Straße aus gesehen) des abzutragenden Hauses bis zur Errichtung des Neubaus zu belassen.

- 3.) Unnötige Belästigungen und Staubentwicklung sind zu vermeiden. Zur Verhinderung unnötiger Staubentwicklung sind sowohl abzubrechende Mauerwerkteile 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 besprühen.

1. 4.)4,

Das Umwerfen ganzer Mauerteile ist verboten.

2. 5.)5,

Entlang der Straße sind Schutzgerüste anzubringen.

3. 6.)6,

Falls nicht unmittelbar nach dem Abbruch mit dem Neubau begonnen wird, ist das Grundstück einzufrieden.

Hinweis auf einzuhaltende Rechtsvorschriften:

- 1.) Der Beginn der Abbruchsarbeiten ist der Magistratsabteilung 37/3, 4, 5, des Magistrates der Stadt Wien und dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten vor Inangriffnahme der Arbeit anzuzeigen.

2.) Gemäß § 129 a Abs. 1 der Bauordnung für Wien ist der aufgelassene Hauskanal der ganzen Länge nach zu räumen; die Ausmündungen in den Straßenkanal sind fugendicht abzumauern und zu verputzen. Schließbare Hauskanäle sind entweder einzuschlagen und auszuschütten oder in Abständen von 2 m abzumauern und dazwischen auszufüllen. Rohrkanäle sind an ihren Einmündungen in die Putzkammer abzumauern; die Putzkammern sind auszuschütten. 2.) Gemäß Paragraph 129, a Absatz eins, der Bauordnung für Wien ist der aufgelassene Hauskanal der ganzen Länge nach zu räumen; die Ausmündungen in den Straßenkanal sind fugendicht abzumauern und zu verputzen. Schließbare Hauskanäle sind entweder einzuschlagen und auszuschütten oder in Abständen von 2 m abzumauern und dazwischen auszufüllen. Rohrkanäle sind an ihren Einmündungen in die Putzkammer abzumauern; die Putzkammern sind auszuschütten.

- 3.) Für die Gehsteigauf- und -überfahrt durch Baufahrzeuge aller Art im Zuge der Abbruchsarbeiten ist bei der Magistratsabteilung 28 des Magistrates der Stadt Wien eine gesonderte Bewilligung zu erwirken.

4.) Im Falle, daß Bauholz oder sonstige Abfälle verbrannt werden sollen, ist gemäß den Bestimmungen des Wiener Feuerpolizeigesetzes, LGBl. Nr. 17/1957, bei der Magistratsabteilung 37 des Magistrates der Stadt Wien eine gesonderte Bewilligung zu erwirken. 4.) Im Falle, daß Bauholz oder sonstige Abfälle verbrannt werden sollen, ist gemäß den Bestimmungen des Wiener Feuerpolizeigesetzes, Landesgesetzblatt Nr. 17 aus 1957,, bei der Magistratsabteilung 37 des Magistrates der Stadt Wien eine gesonderte Bewilligung zu erwirken.

5.) Die Bewilligung für eine eventuelle Wasserentnahme aus Hydranten ist von dem Bauunternehmen, das die Abbruchsarbeiten vornimmt, unter Verwendung der bei den städtischen Wasserwerken Wien VI, Grabnergasse 6, 2. Stock, Zimmer 53, aufliegenden Drucksorte DS 552 a rechtzeitig vor Bedarf zu erwirken. Es dürfen für die Wasserentnahme nur Armaturen der Magistratsabteilung 31 des Magistrates der Stadt Wien verwendet werden, die dem Abbruchsunternehmen leihweise zur Verfügung gestellt werden. 5.) Die Bewilligung für eine eventuelle Wasserentnahme aus Hydranten ist von dem Bauunternehmen, das die Abbruchsarbeiten vornimmt, unter Verwendung der bei den städtischen Wasserwerken Wien römisch sechs, Grabnergasse 6, 2. Stock, Zimmer 53, aufliegenden Drucksorte DS 552 a rechtzeitig vor Bedarf zu erwirken. Es dürfen für die Wasserentnahme nur Armaturen der Magistratsabteilung 31 des Magistrates der Stadt Wien verwendet werden, die dem Abbruchsunternehmen leihweise zur Verfügung gestellt werden.

Die Bundeshauptstadt Wien hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 10.000,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

I.römisch eins.

Mit Eingabe vom 10. Juli 1980 beantragte der Beschwerdeführer, ihm die Abbruchsbewilligung für das auf der Liegenschaft Wien 5, S-straße 88, straßenseitig gelegene, unterkellerte Wohngebäude mit fünf Hauptgeschossen, welches im Erdgeschoß drei Gassenlokale und eine Hausbesorgerwohnung und in den darüberliegenden Geschossen insgesamt zehn Wohnungen enthält, zu erteilen. Der Magistrat der Stadt Wien versagte mit Bescheid vom 16. September 1980 gemäß § 70 in Verbindung mit § 60 Abs. 1 lit. d der Bauordnung für Wien die beantragte Abbruchsbewilligung für das gegenständliche Vorderhaus (der Seiten- und Hintertrakt dieses Gebäudes waren bereits auf Grund der Abbruchsbewilligung vom 7. April 1976 abgetragen worden). Mit Eingabe vom 10. Juli 1980 beantragte der Beschwerdeführer, ihm die Abbruchsbewilligung für das auf der Liegenschaft Wien 5, S-straße 88, straßenseitig gelegene, unterkellerte Wohngebäude mit fünf Hauptgeschossen, welches im Erdgeschoß drei Gassenlokale und eine Hausbesorgerwohnung und in den darüberliegenden Geschossen insgesamt zehn Wohnungen enthält, zu erteilen. Der Magistrat der Stadt Wien versagte mit Bescheid vom 16. September 1980 gemäß Paragraph 70, in Verbindung mit Paragraph 60, Absatz eins, Litera d, der Bauordnung für Wien die beantragte Abbruchsbewilligung für das gegenständliche Vorderhaus (der Seiten- und Hintertrakt dieses Gebäudes waren bereits auf Grund der Abbruchsbewilligung vom 7. April 1976 abgetragen worden).

Mit Schriftsatz vom 21. Dezember 1981 erhob der Beschwerdeführer gegen die Bauoberbehörde für Wien Beschwerde wegen Verletzung der Entscheidungspflicht gelegen in der Nichterledigung der gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 16. September 1980 erhobenen Berufung.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über diese Säumnisbeschwerde mit Erkenntnis vom 15. März 1983, Zl.81/05/0164-15, gemäß § 42 Abs. 5 erster Satz VwGG 1965 dahingehend entschieden, daß der belangten Behörde aufgetragen wurde, den versäumten Bescheid, betreffend den Antrag des Beschwerdeführers auf Erteilung einer Abbruchsbewilligung für das genannte Haus binnen acht Wochen unter Zugrundelegung nachstehend festgelegter Rechtsanschauung zu erlassen: Der Verwaltungsgerichtshof hat über diese Säumnisbeschwerde mit Erkenntnis vom 15. März 1983, Zl. 81/05/0164-15, gemäß Paragraph 42, Absatz 5, erster Satz VwGG 1965 dahingehend entschieden, daß der belangten Behörde aufgetragen wurde, den versäumten Bescheid, betreffend den Antrag des Beschwerdeführers auf Erteilung einer Abbruchsbewilligung für das genannte Haus binnen acht Wochen unter Zugrundelegung nachstehend festgelegter Rechtsanschauung zu erlassen:

"1.) Der Beschwerdeführer hat gemäß § 60 Abs. 1 lit. d (,... oder sein Bauzustand derart schlecht ist, daß die Instandsetzung seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild nach nicht gerechtfertigt erscheint ...) der Bauordnung für Wien, in der Fassung der Bauordnungsnovelle 1976, unter der Voraussetzung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Instandsetzung des Gebäudes einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Abbruchsbewilligung. "1.) Der Beschwerdeführer hat gemäß Paragraph 60, Absatz eins, Litera d, (,... oder sein Bauzustand derart schlecht ist, daß die

Instandsetzung seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild nach nicht gerechtfertigt erscheint ...) der Bauordnung für Wien, in der Fassung der Bauordnungsnovelle 1976, unter der Voraussetzung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Instandsetzung des Gebäudes einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Abbruchbewilligung.

2.) Dem Beschwerdeführer wirtschaftlich unzumutbar sind Instandsetzungsmaßnahmen, wenn die Kosten dieser Maßnahmen so hoch sind, daß die Vermietung von Mietgegenständen des Hauses - auch unter Berücksichtigung nichtrückzahlbarer öffentlicher Mittel (z.B. nichtrückzahlbarer Zuschüsse oder Annuitäten) die er in Anspruch nehmen könnte - um den zur Finanzierung erforderlichen, nach den §§ 18 und 19 des Mietrechtsgesetzes erhöhten Mietzins nicht mehr auf die Dauer der Amortisation gesichert ist; es sei denn, die Kosten der Instandsetzungsmaßnahmen würden zu einer Erhöhung des Verkehrs- oder des Ertragswertes der Liegenschaft zumindest im gleichen Ausmaß führen. 2.) Dem Beschwerdeführer wirtschaftlich unzumutbar sind Instandsetzungsmaßnahmen, wenn die Kosten dieser Maßnahmen so hoch sind, daß die Vermietung von Mietgegenständen des Hauses - auch unter Berücksichtigung nichtrückzahlbarer öffentlicher Mittel (z.B. nichtrückzahlbarer Zuschüsse oder Annuitäten) die er in Anspruch nehmen könnte - um den zur Finanzierung erforderlichen, nach den Paragraphen 18 und 19 des Mietrechtsgesetzes erhöhten Mietzins nicht mehr auf die Dauer der Amortisation gesichert ist; es sei denn, die Kosten der Instandsetzungsmaßnahmen würden zu einer Erhöhung des Verkehrs- oder des Ertragswertes der Liegenschaft zumindest im gleichen Ausmaß führen.

3.) Für die Berechnung der Kosten der Instandsetzungsmaßnahmen sind insbesondere maßgebend:

- a) die angemessenen Kosten der zur Erhaltung des Gebäudes notwendigen, einschließlich der im Interesse der Wahrung des Ortsbildes erforderlichen Baumaßnahmen;
- b) die angemessenen Kosten der Maßnahmen, die dazu dienen, Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten unter Bedachtnahme auf den erteilten Baukonsens in einen vermietbaren Zustand zu versetzen;
- c) die Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung im Höchstausmaß von 5 v.H. der Baukosten;
- d) die vorhandenen Mietzinsreserven bzw. die noch verrechenbaren Mietzinsabgänge bezogen auf den vorhandenen Gebäudebestand;
- e) die mit der Aufnahme des Darlehens mit einer Laufzeit von zehn Jahren verbundenen Geldbeschaffungskosten und angemessenen Sollzinsen."

Auf die ausführliche Sachverhaltsdarstellung und die rechtlichen Erwägungen des zitierten Erkenntnisses wird hingewiesen.

II.römisch zwei.

Mit Schreiben vom 6. Juli 1983 teilte die belangte Behörde mit, es sei ihr in der vorgesehenen Frist nicht möglich gewesen, zu einer Entscheidung zu gelangen. Daher würden die Verwaltungsakten wieder vorgelegt werden. Diesen Akten waren die beiden von der belangten Behörde in der Zwischenzeit eingeholten Stellungnahmen der Magistratsabteilung 25 vom 1. Juni 1983 und der Magistratsabteilung 7 vom 8. Juni 1983 angeschlossen.

In der zitierten Stellungnahme der Magistratsabteilung 25 vom 1. Juni 1983 wurde in Ergänzung zu der bereits von der belangten Behörde eingeholten Stellungnahme vom 25. Jänner 1982 ausgeführt:

Zur Frage der angemessenen Kosten der zur Erhaltung des Gebäudes notwendigen, einschließlich der im Interesse der Wahrung des Ortsbildes erforderlichen Baumaßnahmen und der angemessenen Kosten der Maßnahmen, die dazu dienen, Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten unter Bedachtnahme auf den erteilten Baukonsens in einen vermietbaren Zustand zu versetzen: In der seinerzeitigen Stellungnahme seien die Instandsetzungskosten der "Schlichtungsentscheidung" entnommen, auf die Preisbasis 1982 angehoben und die inzwischen eingetretenen Zustandsverschlechterungen berücksichtigt worden. Außerdem seien die Kosten zur Brauchbarmachung der leerstehenden, teilweise durch Fremdeinwirkung stark beschädigten Mietobjekte mit S 3,800.000,-- geschätzt worden. Es seien Gesamtkosten von S 4,320.000,-- angefallen, die zum Teil hochgerechnet bzw. geschätzt worden seien. Das seinerzeit von der Hausinhabung vorgelegte Schätzungsgutachten der Firma B vom 11. November 1980 habe nicht berücksichtigt werden können, da es umfangreiche und kostenaufwendige Verbesserungsarbeiten enthalten habe. Inzwischen sei von der Hausinhabung ein neues, aufgegliedertes Schätzungsgutachten der Firma B vom 21. April 1982

über die Gesamtinstandsetzungsarbeiten einschließlich der Brauchbarmachung der Mietobjekte, jedoch ohne Verbesserungsarbeiten, vorgelegt worden. Eine von der genannten Magistratsdienststelle vorgenommene Überprüfung dieser Unterlage habe nunmehr Kosten von S 5,289.520,--

ohne Mehrwertsteuer auf der Preisbasis April 1983 ergeben.

Zur Frage der Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung im Höchstausmaß von 5 v.H. der Baukosten: Die Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung im Sinne des Mietrechtsgesetzes von 5 % würden demnach S 264.476,-- ohne Mehrwertsteuer betragen.

Zur Frage der vorhandenen Mietzinsreserven bzw. der noch verrechenbaren Mietzinsabgänge bezogen auf den vorhandenen Gebäudebestand: Bei der seinerzeitigen Überprüfung sei der MA 25 hinsichtlich der Mietzinsabgänge eine Zusammenstellung ohne Rechnungsunterlagen vorgelegt worden, von der ein Betrag von S 3,300.000,-- berücksichtigt werden konnte. In der schriftlichen Stellungnahme zum Beschluß des Verwaltungsgerichtshofes (vom 14. Dezember 1982) sei vom Vertreter der Hausinhabung hinsichtlich des Zinspassivums nur ein Betrag von S 1,356.392,-- inklusive 9 % Geldbeschaffungskosten geltend gemacht worden.

Zur Frage der mit der Aufnahme des Darlehens mit einer Laufzeit von zehn Jahren verbundenen Geldbeschaffungskosten und angemessenen Sollzinsen: Für ein aufzunehmendes Darlehen mit einer Laufzeit von zehn Jahren ergebe sich hinsichtlich der Geldbeschaffungskosten von 9 % und einer Verzinsung von 10 ½ % der Faktor 1,73. Die Gesamtkosten von S 5,553.996,-- (S 5,289.520,-- Baukosten + S 264.476,-- Bauverwaltung) erhöhten sich dadurch auf S 9,608.413,-- ohne Mehrwertsteuer. Es ergebe sich daher eine monatliche Rückzahlung von S 9,608.413,-- dividiert durch das Produkt aus 120 (Monaten) und 937 (m²). Dies ergebe Kosten von S 85,5 pro Quadratmeter Nutzfläche. Dieser Betrag könnte um zirka 20 % verringert werden, wenn von dem Bundesgesetz zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern Gebrauch gemacht werden würde, bei welchem die Stadt Wien einen Annuitätenzuschuß gewähre. Zu den wirtschaftlich zumutbaren Kosten, welche mit der Vermietbarkeit im Zusammenhang stünden, könne die MA 25 keine Stellungnahme abgeben, da im nunmehr geltenden Mietrechtsgesetz keine gesetzlichen Obergrenzen für einen höchstzulässigen Zins festgelegt seien. Die Obergrenze wäre dort gelegen, wo Geldinstitute wegen Unvermietbarkeit keine Kredite mehr gewähren würden. Es werde noch darauf hingewiesen, daß für die Errichtung eines gleichgroßen Wohnhausneubaues Baukosten von S 10,232.000,-- nach den Richtlinien der Wohnbauförderung wirtschaftlich vertretbar seien.

Die Äußerung der Magistratsabteilung 7 vom 8. Juni 1983 hatte den Inhalt, daß diese Magistratsdienststelle auch in ihrer Funktion als Geschäftsstelle des Wiener Altstadterhaltungsfonds berichtete, daß entsprechend dem für die einschlägige Verwendung des Ertrages des Wiener Kulturschillinggesetzes maßgebenden Gemeinderatsbeschluß nur auf Antrag des Liegenschaftseigentümers mit Anschluß der erforderlichen Belege Förderungszuschüsse gewährt werden könnten, wobei erst nach Befassung des Altstadterhaltungsbeirates der Förderungsantrag dem zuständigen Gemeinderatsausschuß bzw. dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt werden könne. In concreto sei festzustellen, daß der Abbruchswerber bisher - trotz einer baubehördlich erzwungenen Fassadeninstandsetzung - bei der Stadt Wien keine Förderungsmittel beantragt habe, also von dieser Finanzierungsmöglichkeit keinen Gebrauch gemacht habe. Eine amtswegige, unbedingte, betragsmäßig nicht begrenzbare Förderungszusage stünde mit den vom Gemeinderat genehmigten Richtlinien im Widerspruch und würde letztlich die kostensteigenden Versäumnisse des Hauseigentümers belohnen. Eine Prüfung eines allfälligen Ansuchens im Interesse der Erhaltung der Schutzzone könne jedoch zugesichert werden.

III.römisch drei.

Mit der hg. Verfügung vom 7. Oktober 1983 wurde die Bundeshauptstadt Wien zu Händen des Bürgermeisters auf diese Äußerungen der genannten beiden Magistratsdienststellen sowie insbesondere auf den Spruch des in der Sache ergangenen Grundsatzerkennnisses verwiesen, wonach bei der Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit von Instandsetzungsmaßnahmen nicht rückzahlbare öffentliche Mittel (z.B. nicht rückzahlbare Zuschüsse oder Annuitäten), die der Beschwerdeführer in Anspruch nehmen könnte, zu berücksichtigen seien (vgl. dazu auch die Entscheidungsgründe des zitierten Erkenntnisses Seite 17 oben). Da für die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit von Instandsetzungsmaßnahmen darnach entscheidend sein könne, welche öffentlichen Mittel der Abbruchswerber ansprechen könnte, werde die Stadt Wien ersucht, binnen drei Wochen nach Zustellung dieser Verfügung bekanntzugeben, ob der Verwaltungsgerichtshof bei seiner Entscheidung davon ausgehen könne, daß die Stadt Wien

dem Beschwerdeführer zum Zwecke der Instandsetzung des Hauses, nichtrückzahlbare Förderungsmittel - bejahendenfalls in welcher Höhe - gewähre. Mit Schriftsatz vom 24. Oktober 1983 teilte die Magistratsdirektion der Stadt Wien, Zivilrechts- und Strafrechtsangelegenheiten, mit, daß eine unbedingte Zusage der Gewährung nicht rückzahlbarer Förderungsmittel zum Zwecke der Instandsetzung des genannten Hauses nicht abgegeben werden könne. Die Gewährung derartiger Förderungsmittel erscheine im Rahmen der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen nur auf Antrag des Förderungswerbers und nur unter der Voraussetzung der Erfüllung der jeweils maßgebenden gesetzlich normierten Voraussetzungen möglich. Da bislang seitens des Hauseigentümers kein entsprechender Antrag eingebracht worden sei und daher in Ermangelung der einem derartigen Antrag anzuschließenden Unterlagen das Vorliegen der für die Gewährung von Förderungsmitteln maßgebenden Voraussetzungen nicht prüfbar erscheine, sei der Stadt Wien die Abgabe einer Förderungszusage nicht möglich. Ein allfälliger Förderungsantrag würde in jedem Fall im Rahmen der Stadt Wien der geschäftsordnungsgemäßen Behandlung zugeführt werden, wobei der Begutachtung und Entscheidung der zuständigen Organe (Altstadterhaltungsbeirat und Gemeinderat) durch die gegenständliche Erklärung nicht vorgegriffen werden könne. Mit der hg. Verfügung vom 7. Oktober 1983 wurde die Bundeshauptstadt Wien zu Händen des Bürgermeisters auf diese Äußerungen der genannten beiden Magistratsdienststellen sowie insbesondere auf den Spruch des in der Sache ergangenen Grundsatzurkenntnisses verwiesen, wonach bei der Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit von Instandsetzungsmaßnahmen nicht rückzahlbare öffentliche Mittel (z.B. nicht rückzahlbare Zuschüsse oder Annuitäten), die der Beschwerdeführer in Anspruch nehmen könnte, zu berücksichtigen seien vergleiche , dazu auch die Entscheidungsgründe des zitierten Erkenntnisses Seite 17 oben). Da für die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit von Instandsetzungsmaßnahmen darnach entscheidend sein könne, welche öffentlichen Mittel der Abbruchswerber ansprechen könnte, werde die Stadt Wien ersucht, binnen drei Wochen nach Zustellung dieser Verfügung bekanntzugeben, ob der Verwaltungsgerichtshof bei seiner Entscheidung davon ausgehen könne, daß die Stadt Wien dem Beschwerdeführer zum Zwecke der Instandsetzung des Hauses, nichtrückzahlbare Förderungsmittel - bejahendenfalls in welcher Höhe - gewähre. Mit Schriftsatz vom 24. Oktober 1983 teilte die Magistratsdirektion der Stadt Wien, Zivilrechts- und Strafrechtsangelegenheiten, mit, daß eine unbedingte Zusage der Gewährung nicht rückzahlbarer Förderungsmittel zum Zwecke der Instandsetzung des genannten Hauses nicht abgegeben werden könne. Die Gewährung derartiger Förderungsmittel erscheine im Rahmen der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen nur auf Antrag des Förderungswerbers und nur unter der Voraussetzung der Erfüllung der jeweils maßgebenden gesetzlich normierten Voraussetzungen möglich. Da bislang seitens des Hauseigentümers kein entsprechender Antrag eingebracht worden sei und daher in Ermangelung der einem derartigen Antrag anzuschließenden Unterlagen das Vorliegen der für die Gewährung von Förderungsmitteln maßgebenden Voraussetzungen nicht prüfbar erscheine, sei der Stadt Wien die Abgabe einer Förderungszusage nicht möglich. Ein allfälliger Förderungsantrag würde in jedem Fall im Rahmen der Stadt Wien der geschäftsordnungsgemäßen Behandlung zugeführt werden, wobei der Begutachtung und Entscheidung der zuständigen Organe (Altstadterhaltungsbeirat und Gemeinderat) durch die gegenständliche Erklärung nicht vorgegriffen werden könne.

Auf Grund des Vorhaltes des Verwaltungsgerichtshofes gab der Beschwerdeführer zur Stellungnahme der Magistratsabteilung 25 vom 1. Juni 1983 eine Äußerung dahingehend ab, daß die Stellungnahme der MA 25 richtig sei. Insbesondere gehe die MA 25 zutreffend davon aus, daß sich für die Rückzahlung des Instandhaltungsdarlehens eine monatliche Rückzahlungsquote von S 85,50 pro Quadratmeter Nutzfläche errechne. Es sei weiters richtig, daß die MA 25 zur Frage der "wirtschaftlich zumutbaren Kosten" davon ausgehe, daß die Obergrenze dort gelegen wäre, "wo Geldinstitute wegen Unvermietbarkeit keine Kredite mehr gewähren würden". Hiezu werde vorgebracht, daß diese Obergrenze bei einem Kreditvolumen von S 2.500.000,- liege, was einer monatlichen Rückzahlungsquote von rund S 30,- pro Quadratmeter gleichkäme. Damit stehe also fest, daß die für die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit maßgebende Obergrenze im gegenständlichen Fall um ein Vielfaches überschritten werde. Der Beschwerdeführer werde zum Beweis für dieses Vorbringen die Stellungnahme eines mit der Gewährung derartiger Darlehen befaßten Kreditinstitutes dem Verwaltungsgerichtshof vorlegen.

Der Verwaltungsgerichtshof führte am 31. Jänner 1984 eine mündliche Verhandlung durch, bei der der Amtssachverständige des Magistrates der Stadt Wien zunächst für den Fall der Erteilung der Abbruchsbewilligung eine Reihe von Auflagen und Hinweisen auf Rechtsvorschriften vorschlug, mit denen sich der Beschwerdeführer einverstanden erklärte.

Der Beschwerdevertreter legte im Zuge seines mündlichen Vorbringens den von der Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, herausgegebenen Mietenspiegel 1983 für Wohnungen für welche die Mietzinsobergrenzen gemäß § 16 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes nicht gelten, vor. Nach diesem Mietenspiegel waren im Jahre 1983 in Wien für Wohnungen mit WC und Wasserentnahme im Wohnungsverband bei mäßiger Lage bis 40 m² S 20,-- bis S 30,--, bis 70 m² S 18,-- bis S 25,-- über 70 m² S 16,-- bis S 23,-- bei guter Lage bis 40 m² S 25,-- bis S 35,-- bis 70 m² S 25,-- bis S 35,-- über 70 m² S 20,-- Der Beschwerdevertreter legte im Zuge seines mündlichen Vorbringens den von der Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, herausgegebenen Mietenspiegel 1983 für Wohnungen für welche die Mietzinsobergrenzen gemäß Paragraph 16, Absatz 2, des Mietrechtsgesetzes nicht gelten, vor. Nach diesem Mietenspiegel waren im Jahre 1983 in Wien für Wohnungen mit WC und Wasserentnahme im Wohnungsverband bei mäßiger Lage bis 40 m² S 20,-- bis S 30,--, bis 70 m² S 18,-- bis S 25,-- über 70 m² S 16,-- bis S 23,-- bei guter Lage bis 40 m² S 25,-- bis S 35,-- bis 70 m² S 25,-- bis S 35,-- über 70 m² S 20,--

- bis 25,-- und bei sehr guter Lage bis 40 m² S 35,-- bis S 45,-- bis 70 m² S 30,-- bis S 40,-- und über 70 m² S 25,-- bis S 35,-- pro Quadratmeter an Mietzins erzielbar. Die angegebenen Quadratmeter-Preise sind Hauptmietzinse ohne Betriebskosten und andere Nebenkosten (wie z.B. Liftkosten etc.) für Wohnungen für welche die Mietzinsobergrenzen gemäß § 16 Abs. 2 MRG nicht gelten. Stichtag für die Erhebung war der 31. August 1983. - bis 25,-- und bei sehr guter Lage bis 40 m² S 35,-- bis S 45,-- bis 70 m² S 30,-- bis S 40,-- und über 70 m² S 25,-- bis S 35,-- pro Quadratmeter an Mietzins erzielbar. Die angegebenen Quadratmeter-Preise sind Hauptmietzinse ohne Betriebskosten und andere Nebenkosten (wie z.B. Liftkosten etc.) für Wohnungen für welche die Mietzinsobergrenzen gemäß Paragraph 16, Absatz 2, MRG nicht gelten. Stichtag für die Erhebung war der 31. August 1983.

Gleichzeitig legte der Beschwerdevertreter auch eine Mitteilung der Ersten österreichischen Sparkasse an den Hausverwalter des Hauses S-straße 88 vom 22. November 1983 vor. In dieser Mitteilung führte das genannte Kreditinstitut aus, auf Grund der Anfrage und den ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen werde mitgeteilt, daß ihres Erachtens im gegenständlichen Fall unter Berücksichtigung der Lage und der Ausstattung der Wohneinheiten eine Quadratmeter-Belastung von höchstens S 35,-- vertretbar erscheine. Bei einer Nutzfläche von 937 m² würde sich somit ein Jahresmietzins von S 393.540,-- ergeben, der für die Rückzahlung eines Reparaturdarlehens im Sinne des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 164/1982 von maximal S 2,950.000,-- ausreiche. Sofern die Finanzierung der Differenz zwischen den gemäß der Stellungnahme der Magistratsabteilung 25 des Magistrates der Stadt Wien vom 1. Juni 1983 veranschlagten Kosten von S 5,553.996,-- und dem oben erwähnten maximalen Darlehensbetrag von S 2,950.000,-- durch Eigenmittel oder öffentliche Mittel in der Höhe von rund S 2,604.000,-- gesichert sei, wäre sie unter der Bedingung einer erstrangigen Besicherung ob der gegenständlichen Liegenschaft bereit, eine entsprechende Darlehenszusage über höchstens S 2,950.000,-- auszustellen. Die Auszahlung dieses Darlehens könnte jedoch erst nach Verbauung der erforderlichen Eigenmittel bzw. allfälliger öffentlicher Mittel erfolgen. Gleichzeitig legte der Beschwerdevertreter auch eine Mitteilung der Ersten österreichischen Sparkasse an den Hausverwalter des Hauses S-straße 88 vom 22. November 1983 vor. In dieser Mitteilung führte das genannte Kreditinstitut aus, auf Grund der Anfrage und den ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen werde mitgeteilt, daß ihres Erachtens im gegenständlichen Fall unter Berücksichtigung der Lage und der Ausstattung der Wohneinheiten eine Quadratmeter-Belastung von höchstens S 35,-- vertretbar erscheine. Bei einer Nutzfläche von 937 m² würde sich somit ein Jahresmietzins von S 393.540,-- ergeben, der für die Rückzahlung eines Reparaturdarlehens im Sinne des Bundesgesetzes Bundesgesetzblatt Nr. 164 aus 1982, von maximal S 2,950.000,-- ausreiche. Sofern die Finanzierung der Differenz zwischen den gemäß der Stellungnahme der Magistratsabteilung 25 des Magistrates der Stadt Wien vom 1. Juni 1983 veranschlagten Kosten von S 5,553.996,-- und dem oben erwähnten maximalen Darlehensbetrag von S 2,950.000,-- durch Eigenmittel oder öffentliche Mittel in der Höhe von rund S 2,604.000,-- gesichert sei, wäre sie unter der Bedingung einer erstrangigen Besicherung ob der gegenständlichen Liegenschaft bereit, eine entsprechende Darlehenszusage über höchstens S 2,950.000,-- auszustellen. Die Auszahlung dieses Darlehens könnte jedoch erst nach Verbauung der erforderlichen Eigenmittel bzw. allfälliger öffentlicher Mittel erfolgen.

Der Vertreter der Magistratsabteilung 7 des Magistrates der Stadt Wien, welcher die Geschäfte des Altstadterhaltungsfonds der Stadt Wien besorgt, führte bei der Verhandlung über Befragen hinsichtlich des Ausmaßes einer allfälligen Förderung der Instandsetzung des gegenständlichen Hauses aus, bei Projekten dieser Größenordnung wie im Beschwerdefall oder bei Ringstraßenhäusern könne nicht sehr großzügig vorgegangen werden, da könne man

einen erfahrungsmäßigen Prozentsatz der Förderung nicht sagen, aber er sei weit unter einem Drittel. Im weiteren Verlauf der Verhandlung erklärte er auf die Frage, ob 20 % der Instandsetzungskosten gefördert werden könnten, er glaube, daß sei allerdings seine eigene Meinung, es könnte wohl nicht mehr sein. Der Vertreter der Magistratsabteilung 25 des Magistrates der Stadt Wien führte zur Frage des Annuitätenzuschusses aus, dieser hänge mit dem Wiener Altstadterhaltungsfonds nicht zusammen. Dieser Zuschuß werde im Rahmen der sogenannten "Altstadtmilliarde" gewährt. Diesbezüglich sei die Magistratsabteilung 50 zuständig. Als Grundlage gelte eine Entscheidung der Schlichtungsstelle. Im gegenständlichen Fall wäre ein solcher Annuitätenzuschuß nicht möglich, weil es sich nicht um ein von Mietern bewohntes Haus handle. Zuletzt führte der Vertreter der Magistratsabteilung 7 des Magistrates der Stadt Wien über Anfrage des Beschwerdevertreters, in welchem Prozentsatz ein Zuschuß bezahlt oder die Instandsetzung zur Gänze übernommen werden könne, aus, er könne keine den Altstadterhaltungsbeitrag präjudizierende Aussagen machen. Eine gänzliche Übernahme der denkmalpflegerischen Mehrkosten habe es bisher aus prinzipiellen Erwägungen heraus noch nie gegeben, weil in den Statuten des Wiener Altstadterhaltungsfonds immer von Förderung die Rede sei. Es sei auf jeden Fall ein Beitrag vom Antragsteller selbst zu leisten; wie hoch dieser Beitrag des Antragstellers sei, werde auf Grund der Einschätzung der Vermögensverhältnisse festgelegt. Über einen Prozentsatz könne er als Vertreter der genannten Magistratsabteilung nichts sagen.

Über Befragen erklärte der Beschwerdevertreter, sein Mandant sei unter den gegebenen Umständen nicht bereit, einen Antrag an den Wiener Altstadterhaltungsfonds zu stellen und diesen mit den notwendigen Unterlagen vorzulegen.

Der Beschwerdevertreter namens seiner Mandantschaft und Kommerzialrat FH als Vertreter der Frau VB als Eigentümerin des Hauses X-hof (EZ 118 der NÖ Landtafel) kamen bei der Verhandlung vor dem Verwaltungsgerichtshof überein, daß zur Abdeckung allfälliger Schäden am benachbarten X-hof im Zuge eines allenfalls erfolgenden Abbruches seitens des Beschwerdeführers eine Kautions in der Höhe von S 65.000,-- bei Beginn der Abbrucharbeiten in Form einer Bankgarantie erstellt und hievon die Anrainerin zu Handen des Kommerzialrates FH in Kenntnis gesetzt wird. Weiters erklärte sich der Beschwerdevertreter namens seiner Mandantschaft über eine entsprechende Anregung des Vertreters der Magistratsabteilung 25 bereit, vor Inangriffnahme der Abbrucharbeiten eine gemeinsame Begehung seitens des Abbruchsunternehmens und des Anrainers unter Beiziehung der Magistratsabteilung 7 durchführen zu lassen.

Das weitere Geschehen bei dieser mündlichen Verhandlung kann der den Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zugestellten Übertragung der Schallträgeraufnahme in der Verhandlungsschrift entnommen werden.

IV.römisch vier.

Die mit dem oben erwähnten Erkenntnis vom 15. März 1983 gesetzte Frist begann durch die Zustellung dieses Erkenntnisses an die belangte Behörde am 5. Mai 1983 zu laufen; sie endete am 30. Juni 1983. Da die belangte Behörde dem mit dem zitierten Erkenntnis ergangenen Auftrag nicht nachgekommen ist, sind gemäß § 42 Abs. 5 letzter Satz VwGG 1965 die Voraussetzungen für ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes in der Sache selbst gegeben. Die mit dem oben erwähnten Erkenntnis vom 15. März 1983 gesetzte Frist begann durch die Zustellung dieses Erkenntnisses an die belangte Behörde am 5. Mai 1983 zu laufen; sie endete am 30. Juni 1983. Da die belangte Behörde dem mit dem zitierten Erkenntnis ergangenen Auftrag nicht nachgekommen ist, sind gemäß Paragraph 42, Absatz 5, letzter Satz VwGG 1965 die Voraussetzungen für ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes in der Sache selbst gegeben.

Nach dem oben wiedergegebenen Spruch des Erkenntnisses vom 15. März 1983 sind bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit von Instandsetzungsmaßnahmen auch nichtrückzahlbare öffentliche Mittel (z.B. nichtrückzahlbare Zuschüsse oder Annuitäten), die der Abbruchswerber in Anspruch nehmen könnte, zu berücksichtigen. Dazu wurde in den Entscheidungsgründen des genannten Erkenntnisses unter Hinweis auf andere Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes (auf Seite 17 oben der Ausfertigung) ausgeführt, wirtschaftlich zumutbar seien dem Hauseigentümer auch solche Maßnahmen, zu deren finanzieller Deckung er öffentliche Mittel, aus welchem Titel immer, anzusprechen in der Lage wäre, mag er eine solche Maßnahme auch aus freier Willensentschließung unterlassen haben. Diese Ausführungen sind dahin zu verstehen, daß sich ein Abbruchswerber nichtrückzahlbare öffentliche Mittel, die er in Anspruch nehmen könnte - unabhängig davon, ob er tatsächlich einen Förderungsantrag gestellt hat oder nicht - bei der Berechnung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit anrechnen lassen muß. Im Hinblick

darauf, daß die Stadt Wien - möglicherweise in Verkennung dieser Rechtslage, auf die sie aber ausdrücklich in der hg. Verfügung vom 7. Oktober 1983 hingewiesen worden ist - es abgelehnt hat, bekanntzugeben, welche nicht rückzahlbaren öffentlichen Mittel der Beschwerdeführer im Beschwerdefall in Anspruch nehmen könnte, und in Berücksichtigung des Umstandes, daß der Vertreter der die Geschäfte des Altstadterhaltungsfonds der Stadt Wien besorgenden Magistratsabteilung auch bei der mündlichen Verhandlung keine Erklärung darüber abgeben konnte, in welchem Ausmaß dem Beschwerdeführer tatsächlich Förderungsmittel zur Instandsetzung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes zur Verfügung gestellt werden könnten, muß davon ausgegangen werden, daß der Beschwerdeführer von der öffentlichen Hand unter Bedachtnahme auf diese sonstige Aufbringung der Mittel nicht in einem solchen hinlänglichen Ausmaß Geldmittel erhält, die es für ihn als wirtschaftlich zumutbar erscheinen lassen, Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen.

Ausgehend von den von der Magistratsabteilung 25 des Magistrates der Stadt Wien in der Stellungnahme vom 1. Juni 1983 genannten Instandsetzungskosten, die auch der Beschwerdeführer anerkannt hat, ergibt sich derzeit für ein aufzunehmendes Darlehen für die Gesamtkosten von S 5.553.996,- eine monatliche Rückzahlung von S 85,50 pro Quadratmeter Nutzfläche.

Nach den vorgelegten Plänen sind im gegenständlichen Haus, abgesehen von der Hauswartwohnung, drei Gassenlokale, acht Wohnungen der Kategorie C und zwei Wohnungen der Kategorie D (nach dem Mietrechtsgesetz) vorhanden. Entsprechend dem vom Beschwerdeführer während der mündlichen Verhandlung vorgelegten, von der Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, herausgegebenen Mietenspiegel 1983, für Wohnungen, (für welche die Mietzinsobergrenzen gemäß § 16 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes nicht gelten), wäre, ausgehend von der als "gut" zu beurteilenden Lage des gegenständlichen Hauses, ein Hauptmietzins für Wohnungen bis 40 m² von S 25,- bis S 35,-, bis 70 m² von S 25,- bis S 35,- und über 70 m² von S 20,- bis S 25,- pro Quadratmeter zu erzielen. Nach diesem Mietenspiegel ist daher höchstens ein erzielbarer Hauptmietzins von S 35,- pro Quadratmeter anzunehmen. Dies stimmt auch mit der vom Beschwerdeführer bei der mündlichen Verhandlung vorgelegten Erklärung eines Bankinstitutes überein, wonach im gegenständlichen Fall unter Berücksichtigung der Lage und der Ausstattung der Wohnungseinheiten eine Quadratmeter-Belastung (gemeint ist wohl ein Hauptmietzins pro Quadratmeter) von höchstens S 35,- vertretbar erscheine. Nach den vorgelegten Plänen sind im gegenständlichen Haus, abgesehen von der Hauswartwohnung, drei Gassenlokale, acht Wohnungen der Kategorie C und zwei Wohnungen der Kategorie D (nach dem Mietrechtsgesetz) vorhanden. Entsprechend dem vom Beschwerdeführer während der mündlichen Verhandlung vorgelegten, von der Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, herausgegebenen Mietenspiegel 1983, für Wohnungen, (für welche die Mietzinsobergrenzen gemäß Paragraph 16, Absatz 2, des Mietrechtsgesetzes nicht gelten), wäre, ausgehend von der als "gut" zu beurteilenden Lage des gegenständlichen Hauses, ein Hauptmietzins für Wohnungen bis 40 m² von S 25,- bis S 35,-, bis 70 m² von S 25,- bis S 35,- und über 70 m² von S 20,- bis S 25,- pro Quadratmeter zu erzielen. Nach diesem Mietenspiegel ist daher höchstens ein erzielbarer Hauptmietzins von S 35,- pro Quadratmeter anzunehmen. Dies stimmt auch mit der vom Beschwerdeführer bei der mündlichen Verhandlung vorgelegten Erklärung eines Bankinstitutes überein, wonach im gegenständlichen Fall unter Berücksichtigung der Lage und der Ausstattung der Wohnungseinheiten eine Quadratmeter-Belastung (gemeint ist wohl ein Hauptmietzins pro Quadratmeter) von höchstens S 35,- vertretbar erscheine.

Der Verwaltungsgerichtshof geht daher, vor allem gestützt auf den genannten Mietenspiegel, davon aus, daß die Räumlichkeiten am Standort Wien 5, S-straße 88 - auch unter der Annahme, daß diese Räumlichkeiten nicht der Mietzinsregelung des Mietrechtsgesetzes unterliegen - nicht um den durchschnittlichen Betrag von S 85,50 pro Quadratmeter vermietbar sind, so daß auch keine Rede davon sein kann, der Hauseigentümer könnte die Kosten der Instandsetzungsmaßnahmen auf die Mietzinse überwälzen.

Zur Frage der Erhöhung des Verkehrs- oder des Ertragswertes der Liegenschaft durch die Instandsetzung des Gebäudes und Vermietung zum höchstmöglichen Mietzins ist der Verwaltungsgerichtshof der Ansicht, daß Anhaltspunkte für eine solche Erhöhung nicht hervorgekommen sind. Diesbezüglich ist als allgemein bekannt anzusehen, daß eine Liegenschaft mit einem vermieteten Haus ungefähr 30 % bis 50 % des Wertes hat, den die

Liegenschaft ohne Haus, also der unbebaute Grund allein, darstellt. Die Überlegung der Wertsteigerung greift nur dort Platz, wo ein bewohntes Haus renoviert wird. Im Beschwerdefall ist das Haus unbewohnt, sodaß eine solche Wertsteigerung nicht angenommen werden kann.

Bezüglich der im § 60 Abs. 1 lit. d der Bauordnung für Wien vorgesehenen Mitwirkung des zuständigen Gemeinderatsausschusses wird auf die Entscheidungsgründe des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes vom 15. März 1983, Zl. 81/05/0164, verwiesen, wonach der Übergang der Zuständigkeit auf den Verwaltungsgerichtshof sich nicht nur auf die säumige Baubehörde zweiter Instanz, sondern auch auf den Gemeinderatsausschuß, dessen Zustimmung die Baubehörde vor Erteilung der Abbruchsbewilligung einzuholen hat, erstreckt. Bezüglich der im Paragraph 60, Absatz eins, Litera d, der Bauordnung für Wien vorgesehenen Mitwirkung des zuständigen Gemeinderatsausschusses wird auf die Entscheidungsgründe des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes vom 15. März 1983, Zl. 81/05/0164, verwiesen, wonach der Übergang der Zuständigkeit auf den Verwaltungsgerichtshof sich nicht nur auf die säumige Baubehörde zweiter Instanz, sondern auch auf den Gemeinderatsausschuß, dessen Zustimmung die Baubehörde vor Erteilung der Abbruchsbewilligung einzuholen hat, erstreckt.

Auf den angeführten Gründen ist der Verwaltungsgerichtshof zu dem Ergebnis gekommen, daß die Voraussetzungen des § 60 Abs. 1 lit. d der Bauordnung für Wien vorliegen und die Abbruchsbewilligung unter Bedachtnahme auf die in seinem Erkenntnis vom 15. März 1983, Zl. 81/05/0164, festgelegte Rechtsanschauung zu erteilen war. Auf den angeführten Gründen ist der Verwaltungsgerichtshof zu dem Ergebnis gekommen, daß die Voraussetzungen des Paragraph 60, Absatz eins, Litera d, der Bauordnung für Wien vorliegen und die Abbruchsbewilligung unter Bedachtnahme auf die in seinem Erkenntnis vom 15. März 1983, Zl. 81/05/0164, festgelegte Rechtsanschauung zu erteilen war.

Der Zuspruch an Verhandlungsaufwand an den Beschwerdeführer stützt sich auf § 47 Abs. 1, § 48 Abs. 1 lit. d und § 55 Abs. 1 erster Satz VwGG 1965 in Verbindung mit Art. I Z. 2 der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 221/1981. Der Zuspruch an Verhandlungsaufwand an den Beschwerdeführer stützt sich auf Paragraph 47, Absatz eins, Paragraph 48, Absatz eins, Litera d und Paragraph 55, Absatz eins, erster Satz VwGG 1965 in Verbindung mit Artikel römisch eins, Ziffer 2, der Verordnung des Bundeskanzlers Bundesgesetzblatt Nr. 221 aus 1981,.

Wien, am 3. April 1984

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1984:1984050007.X00

Im RIS seit

23.07.2004

Zuletzt aktualisiert am

03.07.2018

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at