

TE Vwgh Erkenntnis 1983/3/15 81/05/0164

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.03.1983

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
20/05 Wohnrecht Mietrecht;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8 impl;
BauO Wr §60 Abs1 litd idF 1976/018;
BauO Wr §60 Abs1 litd idF vor 1976/018;
BauO Wr §7 Abs1 idF 1976/018;
BauO Wr §7 Abs2 idF 1976/018;
BauRallg impl;
B-VG Art132;
MietenG §19 Abs2 Z4;
VwGG §27;
VwGG §34 Abs1;
VwGG §42 Abs5;
1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991
1. B-VG Art. 132 heute
2. B-VG Art. 132 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. B-VG Art. 132 gültig von 01.08.2014 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2013
4. B-VG Art. 132 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
5. B-VG Art. 132 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
6. B-VG Art. 132 gültig von 01.08.1984 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 296/1984
7. B-VG Art. 132 gültig von 25.12.1946 bis 31.07.1984 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946

8. B-VG Art. 132 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945

9. B-VG Art. 132 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. VwGG § 27 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 aufgehoben durch BGBl. I Nr. 33/2013

2. VwGG § 27 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008

3. VwGG § 27 gültig von 01.01.1999 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998

4. VwGG § 27 gültig von 22.07.1995 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 470/1995

5. VwGG § 27 gültig von 01.01.1991 bis 21.07.1995 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990

6. VwGG § 27 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

1. VwGG § 34 heute

2. VwGG § 34 gültig ab 01.07.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2021

3. VwGG § 34 gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

4. VwGG § 34 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

5. VwGG § 34 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008

6. VwGG § 34 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004

7. VwGG § 34 gültig von 01.09.1997 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/1997

8. VwGG § 34 gültig von 05.01.1985 bis 31.08.1997

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

Fortgesetztes Verfahren: 84/05/0007 E 3. April 1984;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden 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- Margarethenstraße 88/6/80, erhobenen Berufung, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden 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- Margarethenstraße 88/6/80, erhobenen Berufung, zu Recht erkannt:

Spruch

Der belangten Behörde wird 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, aufgetragen, den versäumten Bescheid, betreffend den Antrag des Beschwerdeführers auf Erteilung einer Abbruchbewilligung für das Haus Wien 5., Straße 88, binnen acht Wochen unter Zugrundelegung nachstehend festgelegter Rechtsanschauung zu erlassen: Der belangten Behörde 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, aufgetragen, den versäumten Bescheid, betreffend den Antrag des Beschwerdeführers auf Erteilung einer Abbruchbewilligung für das Haus Wien 5., Straße 88, 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 Abbruchsbewilligung.

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.

Die Bundeshauptstadt Wien hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 8.760,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen, dies unbeschadet allfälliger weiterer Entscheidungen über die Kosten.

Begründung

Mit Eingabe vom 10. Juli 1980 beantragte der Beschwerdeführer, ihm die Abbruchsbewilligung für das Haus in Wien 5, S-straße 88, zu erteilen. (Nach der Aktenlage handelte es sich nur um das Vordergebäude; Seiten- und Hintertrakt dieses Gebäudes waren bereits auf Grund einer erteilten Abbruchsbewilligung abgetragen worden). Nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung versagte der Magistrat der Stadt Wien 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. Mit Eingabe vom 10. Juli 1980 beantragte der Beschwerdeführer, ihm die Abbruchsbewilligung für das Haus in Wien 5, S-straße 88, zu erteilen. (Nach der Aktenlage handelte es sich nur um das Vordergebäude; Seiten- und Hintertrakt dieses Gebäudes waren bereits auf Grund einer erteilten Abbruchsbewilligung abgetragen worden). Nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung versagte der Magistrat der Stadt Wien 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.

Begründend führte die Baubehörde erster Instanz aus, die angestrebte Abbruchsbewilligung habe versagt werden müssen, da sich das Gebäude laut dem Fachgutachten der MA 7 in einer beschlossenen Schutzzone befinde und es

daher ein wesentliches Element dieser Schutzzone darstelle. Auf Grund dieses Gutachtens habe die Abbruchbewilligung in Handhabung des § 60 Abs. 1 lit. d der Bauordnung für Wien versagt werden müssen, da das örtliche Stadtbild durch den Abbruch beeinträchtigt werde. Begründend führte die Baubehörde erster Instanz aus, die angestrebte Abbruchbewilligung habe versagt werden müssen, da sich das Gebäude laut dem Fachgutachten der MA 7 in einer beschlossenen Schutzzone befinde und es daher ein wesentliches Element dieser Schutzzone darstelle. Auf Grund dieses Gutachtens habe die Abbruchbewilligung in Handhabung des Paragraph 60, Absatz eins, Litera d, der Bauordnung für Wien versagt werden müssen, da das örtliche Stadtbild durch den Abbruch beeinträchtigt werde.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung vom 1. Oktober 1980 führte der Beschwerdeführer aus, auf Grund einer Entscheidung des Obersten Gerichtshofes sei die "technische und wirtschaftliche Abbruchreife" dieses Hauses erkannt und ihm ein Kündigungsrecht gegen die Mieter mit der Auflage gegeben worden, diese auf eigene Kosten auszusiedeln. Unter entsprechenden finanziellen Aufwendungen habe er alle Mieter ausgesiedelt. Auch eine von der Behörde inzwischen verhängte Zwangsinstandsetzung habe er bezahlen müssen. Die Instandsetzungskosten, die während des Gerichtsverfahrens von einem durch das Gericht bestellten Sachverständigen festgestellt worden waren, seien durch den weiteren Verfall des Hauses (Wasserschäden) noch um ein Vielfaches gestiegen, sodaß er auf der vom Gericht bestätigten "technischen und wirtschaftlichen Abbruchreife" bestehen müsse.

Über Aufforderung der belangten Behörde legte der Beschwerdeführer im Berufungsverfahren eine Kostenschätzung eines Baumeisters über die "Generalsanierung des bestehenden Straßentraktes" vor. Mit dieser Kostenschätzung legte der Beschwerdeführer unter anderem auch eine Ausfertigung des Urteiles des Obersten Gerichtshofes vom 28. Oktober 1975 vor, aus dessen Entscheidungsgründen für die Darstellung des Sachverhaltes folgendes entnommen werden kann: Der Beschwerdeführer kündigte als Kläger mit getrennten Aufkündigungen den Mietern die von diesen im genannten Haus gemieteten Wohnungen wegen technischer und wirtschaftlicher Abbruchreife des Hauses auf. Das Erstgericht hob die Aufkündigungen auf und stellte im wesentlichen folgenden Sachverhalt fest: Die im genannten Haus durchzuführenden notwendigen Erhaltungsarbeiten erforderten einschließlich 6 % Bauüberwachungskosten von den Professionistenarbeiten und mit Bedachtnahme auf die Lohn- und Preiserhöhungen bis 15. April 1974 einen Aufwand von S 2,476.536,31. Berücksichtige man den Mietzinsabgang zum 31. Mai 1974 von S 47.932,50 und 9 % Geldbeschaffungskosten, dann betrage das gesamte Erfordernis S 2,751.671. Der Jahresmietzins für 1914 betrage 24.964 Friedenskronen. Unter Annahme einer Verzinsung von 9,75 % bezüglich des aufzunehmenden Darlehens ergebe sich als gesetzlicher Mietzins ein Vielfaches von S 17 je Friedenskrone, bei Berücksichtigung einer Reserve von 30 Groschen für laufende Reparaturen und von S 1,38 für Umsatzsteuer ein solches von S 18,68 je Friedenskrone. Die Vermietbarkeit der aufgekündigten Objekte sei jedoch nur bei einem Mietzins von maximal S 12 pro Friedenskrone für alle Objekte gewährleistet. Zu einem Mietzins von S 18,68 je Friedenskrone seien nur einige Mietobjekte vermietbar. Lege man den Reparaturarbeiten das Anbot einer anderen namentlich genannten Firma, deren "Mitbesitzer" einer der Beklagten sei, zugrunde, das aber unter dem Niveau liege, das für "§ 7 Arbeiten" üblich sei, dann ergebe sich ein Vielfaches von S 14,15 pro Friedenskrone. Die mit der Gewährung von Instandhaltungsdarlehen befaßten Kreditinstitute, nämlich die Erste österreichische Spar-Casse und die Zentralsparkasse der Gemeinde Wien, gewährten bei einem Vielfachen von S 14,15 bzw. S 18,68 pro Friedenskrone 1914 keine Instandhaltungsdarlehen. Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, daß das Haus, in dem sich die aufgekündigten Objekte befinden, wirtschaftlich abbruchreif sei. Der Kündigungsgrund nach § 19 Abs. 2 Z. 4 des Mietengesetzes sei aber dennoch nicht gegeben, weil der Abbruch des Hauses nach § 60 Abs. 1 lit. e der Bauordnung für Wien untersagt und deshalb die rechtliche Möglichkeit des Abbruches nicht gegeben sei. Das Berufungsgericht änderte dieses Urteil in ein Zwischenurteil mit dem Ausspruch ab, daß bei den Kündigungen der Kündigungsgrund des § 19 Abs. 1 Z. 4 des Mietengesetzes - vorbehaltlich der Ersatzbeschaffung - gegeben sei. Es übernahm die unbekämpften Feststellungen des Erstgerichtes betreffend die wirtschaftliche Abbruchreife des Hauses, vertrat aber - entgegen der Auffassung des Erstgerichtes - die Ansicht, die rechtliche Unmöglichkeit des Abbruches des gegenständlichen Hauses, die die Geltendmachung des Kündigungsgrundes des § 19 Abs. 2 Z. 4 des Mietengesetzes grundsätzlich ausschließen würde, sei nicht anzunehmen. Der Oberste Gerichtshof gab den Revisionen der beklagten Mieter keine Folge. Über Aufforderung der belangten Behörde legte der Beschwerdeführer im Berufungsverfahren eine Kostenschätzung eines Baumeisters über die "Generalsanierung des bestehenden Straßentraktes" vor. Mit dieser Kostenschätzung legte der Beschwerdeführer unter anderem auch eine Ausfertigung des Urteiles des Obersten Gerichtshofes vom 28. Oktober 1975 vor, aus dessen Entscheidungsgründen für die Darstellung des Sachverhaltes folgendes entnommen werden kann: Der Beschwerdeführer kündigte als Kläger mit getrennten Aufkündigungen den

Mietern die von diesen im genannten Haus gemieteten Wohnungen wegen technischer und wirtschaftlicher Abbruchreife des Hauses auf. Das Erstgericht hob die Aufkündigungen auf und stellte im wesentlichen folgenden Sachverhalt fest: Die im genannten Haus durchzuführenden notwendigen Erhaltungsarbeiten erforderten einschließlich 6 % Bauüberwachungskosten von den Professionistenarbeiten und mit Bedachtnahme auf die Lohn- und Preiserhöhungen bis 15. April 1974 einen Aufwand von S 2,476.536,31. Berücksichtige man den Mietzinsabgang zum 31. Mai 1974 von S 47.932,50 und 9 % Geldbeschaffungskosten, dann betrage das gesamte Erfordernis S 2,751.671. Der Jahresmietzins für 1914 betrage 24.964 Friedenskronen. Unter Annahme einer Verzinsung von 9,75 % bezüglich des aufzunehmenden Darlehens ergebe sich als gesetzlicher Mietzins ein Vielfaches von S 17 je Friedenskrone, bei Berücksichtigung einer Reserve von 30 Groschen für laufende Reparaturen und von S 1,38 für Umsatzsteuer ein solches von S 18,68 je Friedenskrone. Die Vermietbarkeit der aufgekündigten Objekte sei jedoch nur bei einem Mietzins von maximal S 12 pro Friedenskrone für alle Objekte gewährleistet. Zu einem Mietzins von S 18,68 je Friedenskrone seien nur einige Mietobjekte vermietbar. Lege man den Reparaturarbeiten das Anbot einer anderen namentlich genannten Firma, deren "Mitbesitzer" einer der Beklagten sei, zugrunde, das aber unter dem Niveau liege, das für "§ 7 Arbeiten" üblich sei, dann ergebe sich ein Vielfaches von S 14,15 pro Friedenskrone. Die mit der Gewährung von Instandhaltungsdarlehen befaßten Kreditinstitute, nämlich die Erste österreichische Spar-Casse und die Zentralsparkasse der Gemeinde Wien, gewährten bei einem Vielfachen von S 14,15 bzw. S 18,68 pro Friedenskrone 1914 keine Instandhaltungsdarlehen. Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, daß das Haus, in dem sich die aufgekündigten Objekte befinden, wirtschaftlich abbruchreif sei. Der Kündigungsgrund nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 4, des Mietengesetzes sei aber dennoch nicht gegeben, weil der Abbruch des Hauses nach Paragraph 60, Absatz eins, Litera e, der Bauordnung für Wien untersagt und deshalb die rechtliche Möglichkeit des Abbruches nicht gegeben sei. Das Berufungsgericht änderte dieses Urteil in ein Zwischenurteil mit dem Ausspruch ab, daß bei den Kündigungen der Kündigungsgrund des Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer 4, des Mietengesetzes - vorbehaltlich der Ersatzbeschaffung - gegeben sei. Es übernahm die unbekämpften Feststellungen des Erstgerichtes betreffend die wirtschaftliche Abbruchreife des Hauses, vertrat aber - entgegen der Auffassung des Erstgerichtes - die Ansicht, die rechtliche Unmöglichkeit des Abbruches des gegenständlichen Hauses, die die Geltendmachung des Kündigungsgrundes des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 4, des Mietengesetzes grundsätzlich ausschließen würde, sei nicht anzunehmen. Der Oberste Gerichtshof gab den Revisionen der beklagten Mieter keine Folge.

In seiner an den Verwaltungsgerichtshof erhobenen Beschwerde vom 21. Dezember 1981 gegen die Bauoberbehörde für Wien wegen Verletzung der Entscheidungspflicht in Ansehung seiner unerledigten Berufung vom 1. Oktober 1980 gegen den erstinstanzlichen, die angestrebte Abbruchsbewilligung versagenden Bescheid vom 16. September 1980 führt der Beschwerdeführer im wesentlichen folgendes aus:

Aus der Begründung des Urteiles des Obersten Gerichtshofes sei zu ersehen, daß per 31. Mai 1974 das Gesamterfordernis der Instandsetzung für das Gesamtobjekt (Stiege 1 und 2) S 2,751.671 betragen habe. Abgesehen von der inzwischen erfolgten Verschlechterung des Bauzustandes (sieben Jahre) der verbliebenen Stiege 1, sei vom Mai 1974 bis August 1981 der Baukostenindex von

3.502 (1945 = 100) auf 7.916 Punkte gestiegen, das seien 126 %. Das Gesamterfordernis der Stiegen 1 und 2 würde heute ohne die zwischenzeitigen baulichen Verschlechterungen S 6,218.776,34 betragen, bei einem Mietzins von 24.964 Friedenskronen und 12 % Verzinsung, sohin ein Vielfaches von S 42 je Friedenskrone (eine Addierung der Mietzinse nur der Stiege 1 allein - insgesamt 14.428 Friedenskronen - verbiete sich deshalb, weil nie eine solche gesonderte Verrechnung stattgefunden habe). Nach dem vorgelegten Kostenvoranschlag eines Baumeisters vom 11. November 1980 ergebe sich für die Sanierung der Stiege 1 - bei welcher ja auch die in sieben Jahren (1974 bis 1981) hinzugekommenen baulichen Verschlechterungen eingerechnet werden müßten - ein Erfordernis von S 8,755.000 und für die Fassade S 1,243.000, dies bei

14.428 Friedenskronen für die Stiege 1 und 12 % Zinsen. Nicht umsonst habe der Oberste Gerichtshof in seinem Urteil festgestellt, daß für das gegenständliche Objekt keine Möglichkeit bestehe, ein Instandhaltungsdarlehen zu erlangen. Damit habe sich für den Obersten Gerichtshof die wirtschaftliche Abbruchreife des Hauses ergeben. Nach Auffassung des Beschwerdeführers sei auf Grund der Aktenlage der Tatbestand des § 60 Abs. 1 lit. d der Bauordnung für Wien "...oder sein Bauzustand derart schlecht ist, daß die Instandsetzung seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild nach nicht gerechtfertigt erscheint ..." damit erfüllt, weil - wolle man nicht aus Gründen des Gleichheitssatzes Bedenken gegen diese Gesetzesstelle haben - unter nicht gerechtfertigt auch die wirtschaftliche Abbruchreife verstanden werden

müsse. Unter Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. Mai 1976, Slg. Nr. 9063/A, meinte der Beschwerdeführer, auch eine andere Betrachtungsweise führe dazu, daß die Abbruchsbewilligung hätte erteilt werden müssen. Wenn nach diesem Erkenntnis ein Rechtsanspruch auf Erteilung eines Abtragungsauftrages in einer Schutzzone bei erwiesener Unwirtschaftlichkeit der Instandsetzung bestehe, so sei die Baubehörde, wenn sie einen solchen Auftrag, der für den Beschwerdeführer zur Absiedlung von Mietern gar nicht notwendig geworden sei, nicht erteilt habe, wohl verpflichtet, bei gegebener Rechtslage - erwiesener Unwirtschaftlichkeit eines Gebäudes in einer Schutzzone durch das Urteil des Obersten Gerichtshofes - die Abtragungsbewilligung allein nach jenen Kriterien zu erteilen, die im zitierten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes als entscheidungsrelevant erklärt worden seien. Schließlich werde an den Verwaltungsgerichtshof noch die Anregung herangetragen, er wolle in eventu an den Verfassungsgerichtshof den Antrag auf Aufhebung der Schutzzonewidmung des Plandokumentes Nr. 5357 stellen. Anhand von beigelegten Fotos sei nämlich ersichtlich, daß eine Reihe schöner alter und städtebaulich wertvoller Bauten (Ensembles) im Plangebiet bestehe, die einer solchen Widmung nicht unterworfen worden seien, obwohl der Auftrag des Gesetzgebers im § 7 Abs. 1 der Bauordnung für Wien recht eindeutig und trotz der Umschreibung mit dem Wort "können" als "müssen" zu lesen sei - zumindest wenn es ein einheitliches Plangebiet betreffe -, weil sonst der Willkür Tür und Tor geöffnet wäre. Außerdem sei gemäß § 7 Abs. 2 leg. cit. die Schutzzone von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Diesem Auftrag sei jedoch nicht entsprochen, wenn die Grenze mitten durch ein Gebäude und dazu noch ohne eindeutige Kotierung hindurchgehe, weil hier schon Strichstärken mehrere Meter in der Natur bedeuteten. 14.428 Friedenskronen für die Stiege 1 und 12 % Zinsen. Nicht umsonst habe der Oberste Gerichtshof in seinem Urteil festgestellt, daß für das gegenständliche Objekt keine Möglichkeit bestehe, ein Instandhaltungsdarlehen zu erlangen. Damit habe sich für den Obersten Gerichtshof die wirtschaftliche Abbruchreife des Hauses ergeben. Nach Auffassung des Beschwerdeführers sei auf Grund der Aktenlage der Tatbestand des Paragraph 60, Absatz eins, Litera d, der Bauordnung für Wien "... oder sein Bauzustand derart schlecht ist, daß die Instandsetzung seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild nach nicht gerechtfertigt erscheint ..." damit erfüllt, weil - wolle man nicht aus Gründen des Gleichheitssatzes Bedenken gegen diese Gesetzesstelle haben - unter nicht gerechtfertigt auch die wirtschaftliche Abbruchreife verstanden werden müsse. Unter Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. Mai 1976, Slg. Nr. 9063/A, meinte der Beschwerdeführer, auch eine andere Betrachtungsweise führe dazu, daß die Abbruchsbewilligung hätte erteilt werden müssen. Wenn nach diesem Erkenntnis ein Rechtsanspruch auf Erteilung eines Abtragungsauftrages in einer Schutzzone bei erwiesener Unwirtschaftlichkeit der Instandsetzung bestehe, so sei die Baubehörde, wenn sie einen solchen Auftrag, der für den Beschwerdeführer zur Absiedlung von Mietern gar nicht notwendig geworden sei, nicht erteilt habe, wohl verpflichtet, bei gegebener Rechtslage - erwiesener Unwirtschaftlichkeit eines Gebäudes in einer Schutzzone durch das Urteil des Obersten Gerichtshofes - die Abtragungsbewilligung allein nach jenen Kriterien zu erteilen, die im zitierten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes als entscheidungsrelevant erklärt worden seien. Schließlich werde an den Verwaltungsgerichtshof noch die Anregung herangetragen, er wolle in eventu an den Verfassungsgerichtshof den Antrag auf Aufhebung der Schutzzonewidmung des Plandokumentes Nr. 5357 stellen. Anhand von beigelegten Fotos sei nämlich ersichtlich, daß eine Reihe schöner alter und städtebaulich wertvoller Bauten (Ensembles) im Plangebiet bestehe, die einer solchen Widmung nicht unterworfen worden seien, obwohl der Auftrag des Gesetzgebers im Paragraph 7, Absatz eins, der Bauordnung für Wien recht eindeutig und trotz der Umschreibung mit dem Wort "können" als "müssen" zu lesen sei - zumindest wenn es ein einheitliches Plangebiet betreffe -, weil sonst der Willkür Tür und Tor geöffnet wäre. Außerdem sei gemäß Paragraph 7, Absatz 2, leg. cit. die Schutzzone von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Diesem Auftrag sei jedoch nicht entsprochen, wenn die Grenze mitten durch ein Gebäude und dazu noch ohne eindeutige Kotierung hindurchgehe, weil hier schon Strichstärken mehrere Meter in der Natur bedeuteten.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor, nahm jedoch von der Erstattung einer Gegenschrift Abstand. Den vorgelegten Verwaltungsakten wurde auch eine Stellungnahme der Magistratsabteilung 25 vom 25. Jänner 1982 angeschlossen, in der zur Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Instandsetzung des verfahrensgegenständlichen Hauses im wesentlichen folgendes ausgeführt wurde:

Um Ersatzvornahmen zu vermeiden, habe die Hausinhabung an bzw. in diesem Gebäude umfangreiche Instandsetzungsarbeiten, welche sich vor allem auf die Neueindeckung des Hauses, die Instandsetzung der Straßen- und Hoffassaden und auf die Erneuerung der Installationsleitungen bezogen haben, durchführen lassen. Nicht durchgeführt worden sei hingegen, wie in der Abbruchsbewilligung vorgesehen, der fachgerechte Abschluß dieses

Gebäudes gegen den abgetragenen Seitenflügel. Nach Durchführung der Instandsetzungsarbeiten seien jedoch die Mietobjekte des Vordergebäudes nicht wieder vermietet worden. Nach Angabe der Hausinhabung seien im Laufe der Zeit immer wieder Personen in das zum Großteil instandgesetzte, unbenutzte Vordergebäude eingedrungen und hätten z.B. durch Einschlagen von Eingangstüren, Herausreißen von Leitungen und Rohren, Einschlagen von Fensterscheiben, Abmontieren des Stiegegeländers usw. Zerstörungen angerichtet, die nicht als Zeitschäden zu bezeichnen seien, die jedoch dazu geführt haben, daß die Mietobjekte sich derzeit in einem nicht brauchbaren Zustand befänden. Auf Grund der Bestimmungen des bis zum 31. Dezember 1981 geltenden Mietengesetzes wäre unter Berücksichtigung der Lage des Gebäudes und der Ausstattung der Wohnungen eine Belastung der Mietzinse bis zu einer Instandsetzungssumme von S 2,095.000 möglich. Für die Behebung von Zeitschäden, deren Kosten auch bereits im seinerzeitigen Antrag gemäß § 7 des Mietengesetzes enthalten gewesen seien, ergäben sich derzeit - auf die Preisbasis Jänner 1982 gestellt - Instandsetzungskosten von zirka S 520.000. Die Hausinhabung habe ein Zinsspassivum der letzten zehn Jahre, welches sich auf "freiwillig durchgeführte Instandsetzungsarbeiten laut Bauaufträge" und auf die Kosten der durchgeführten Ersatzvornahmen einschließlich der Zinsendienste und Verwaltungskosten "beziehe", mit zirka S 3,300.000 angegeben. Hierbei seien nicht berücksichtigt worden Anwaltskosten sowie Beträge, die sich für die Beistellung von Ersatzwohnungen der abgesiedelten Mieter einschließlich der Speditionskosten ergeben haben. Außerdem wären auf Grund der oben angeführten Zerstörungen geschätzte Kosten von S 3,800.000 erforderlich, um die Mietobjekte nach dem neuen Mietrechtsgesetz in einen brauchbaren Zustand zu versetzen. Die beiliegenden Kostenvoranschläge seien nicht überprüft worden, da einerseits die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten durch Ortsaugenschein erhoben und ihre Kosten aus den seinerzeitigen Unterlagen bei Berücksichtigung der jetzt gültigen Preisbasis ermittelt werden konnten, andererseits diese Kostenvoranschläge Verbesserungsarbeiten enthalten, welche auf die rechtliche Erhaltung des Bestandes keinen Bezug haben. Um Ersatzvornahmen zu vermeiden, habe die Hausinhabung an bzw. in diesem Gebäude umfangreiche Instandsetzungsarbeiten, welche sich vor allem auf die Neueindeckung des Hauses, die Instandsetzung der Straßen- und Hoffassaden und auf die Erneuerung der Installationsleitungen bezogen haben, durchführen lassen. Nicht durchgeführt worden sei hingegen, wie in der Abbruchbewilligung vorgesehen, der fachgerechte Abschluß dieses Gebäudes gegen den abgetragenen Seitenflügel. Nach Durchführung der Instandsetzungsarbeiten seien jedoch die Mietobjekte des Vordergebäudes nicht wieder vermietet worden. Nach Angabe der Hausinhabung seien im Laufe der Zeit immer wieder Personen in das zum Großteil instandgesetzte, unbenutzte Vordergebäude eingedrungen und hätten z.B. durch Einschlagen von Eingangstüren, Herausreißen von Leitungen und Rohren, Einschlagen von Fensterscheiben, Abmontieren des Stiegegeländers usw. Zerstörungen angerichtet, die nicht als Zeitschäden zu bezeichnen seien, die jedoch dazu geführt haben, daß die Mietobjekte sich derzeit in einem nicht brauchbaren Zustand befänden. Auf Grund der Bestimmungen des bis zum 31. Dezember 1981 geltenden Mietengesetzes wäre unter Berücksichtigung der Lage des Gebäudes und der Ausstattung der Wohnungen eine Belastung der Mietzinse bis zu einer Instandsetzungssumme von S 2,095.000 möglich. Für die Behebung von Zeitschäden, deren Kosten auch bereits im seinerzeitigen Antrag gemäß Paragraph 7, des Mietengesetzes enthalten gewesen seien, ergäben sich derzeit - auf die Preisbasis Jänner 1982 gestellt - Instandsetzungskosten von zirka S 520.000. Die Hausinhabung habe ein Zinsspassivum der letzten zehn Jahre, welches sich auf "freiwillig durchgeführte Instandsetzungsarbeiten laut Bauaufträge" und auf die Kosten der durchgeführten Ersatzvornahmen einschließlich der Zinsendienste und Verwaltungskosten "beziehe", mit zirka S 3,300.000 angegeben. Hierbei seien nicht berücksichtigt worden Anwaltskosten sowie Beträge, die sich für die Beistellung von Ersatzwohnungen der abgesiedelten Mieter einschließlich der Speditionskosten ergeben haben. Außerdem wären auf Grund der oben angeführten Zerstörungen geschätzte Kosten von S 3,800.000 erforderlich, um die Mietobjekte nach dem neuen Mietrechtsgesetz in einen brauchbaren Zustand zu versetzen. Die beiliegenden Kostenvoranschläge seien nicht überprüft worden, da einerseits die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten durch Ortsaugenschein erhoben und ihre Kosten aus den seinerzeitigen Unterlagen bei Berücksichtigung der jetzt gültigen Preisbasis ermittelt werden konnten, andererseits diese Kostenvoranschläge Verbesserungsarbeiten enthalten, welche auf die rechtliche Erhaltung des Bestandes keinen Bezug haben.

In seiner über Vorhalt des Verwaltungsgerichtshofes vom 14. Dezember 1982 erstatteten Äußerung vom 24. Februar 1983 führte der Beschwerdeführer im wesentlichen aus, im gegenständlichen Haus seien eine Hauswartwohnung, zwei Geschäfte, acht Wohnungen der Kategorie C und zwei Wohnungen der Kategorie D im Sinne des Mietrechtsgesetzes vorhanden. Die Nutzfläche aller Bestandsobjekte ohne Hauswartwohnung betrage 937,10 m². Laut dem Gutachten der Magistratsabteilung 25 vom 25. Jänner 1982 würden die Instandsetzungskosten für das Haus

S 4,536.000 betragen (allgemeine Instandsetzungskosten S 520.000,--, Kosten der Brauchbarmachung der Wohnungen 3,8 Mio S und 5 % Verwaltungskosten S 216.000,--). Hinzu käme noch die passive Zinsreserve, die zum 31. Mai 1974 laut Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 28. Oktober 1975 S 47.932,-- betragen habe. Hiezu kämen noch die auf Grund der bestandenen Bauaufträge vorgenommenen umfangreichen Sicherungen und Instandsetzungsarbeiten, die laut beigeschlossener Aufstellung und Rechnungsbelege S 1,119.605,-- betragen hätten. Hiezu komme noch weiter die Vermögensteuer der Jahre 1974 bis 1982, welche laut angeschlossener Aufstellung S 76.860,-- betragen hätte. Diesen Ausgaben seien keine Einnahmen gegenüber gestanden, da das Haus bereits leer gestanden sei. Zum vorgenannten Reparaturverfordernis kämen noch 9 % Geldbeschaffungskosten für die zur Deckung dieses Erfordernisses aufzunehmenden Darlehen, das seien S 520.235,--. Die Summe des Kapitalerfordernisses bzw. des Deckungsfehlbetrages betrage daher S 6,300.632,--, das seien rund S 6,300.000,--.

Wenn zur Deckung dieses Betrages nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung, BGBl. Nr. 164/1982, ein Darlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren und einer Verzinsung von 8,5 % aufgenommen werde und das Land Wien hiezu einen Annuitätenzuschuß von 2,5 % gewähre, sodaß tatsächlich das Darlehen nur mit 6 % p.a. zu verzinsen sei, so betrage trotzdem die jährliche Rückzahlung S 828.450,--. Die monatliche Rückzahlung betrage ein Zwölftel davon, das sei S 69.037,--. Hiezu komme ein Pauschalbetrag gemäß § 18 Abs. 1 Z. 5 des Mietrechtsgesetzes für laufende Instandhaltungsarbeiten und Vermögensteuer von S 1.175,--. Die Summe des monatlichen Deckungserfordernisses betrage daher S 70.212,--. Da das Haus eine Nutzfläche von 937,10 m² habe, ergebe dies einen Durchschnittszins von S 74,92 pro m². In einer beigeschlossenen Liste sei nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes genau ausgerechnet, welche Mietzinserhöhung pro einzelner Bestandseinheit und monatlich zu bezahlen sei, nämlich für Geschäfte S 85,-- pro m², für Wohnungen der Kategorie C S 74,--. Wenn zur Deckung dieses Betrages nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung, Bundesgesetzblatt Nr. 164 aus 1982,, ein Darlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren und einer Verzinsung von 8,5 % aufgenommen werde und das Land Wien hiezu einen Annuitätenzuschuß von 2,5 % gewähre, sodaß tatsächlich das Darlehen nur mit 6 % p.a. zu verzinsen sei, so betrage trotzdem die jährliche Rückzahlung S 828.450,--. Die monatliche Rückzahlung betrage ein Zwölftel davon, das sei S 69.037,--. Hiezu komme ein Pauschalbetrag gemäß Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 5, des Mietrechtsgesetzes für laufende Instandhaltungsarbeiten und Vermögensteuer von S 1.175,--. Die Summe des monatlichen Deckungserfordernisses betrage daher S 70.212,--. Da das Haus eine Nutzfläche von 937,10 m² habe, ergebe dies einen Durchschnittszins von S 74,92 pro m². In einer beigeschlossenen Liste sei nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes genau ausgerechnet, welche Mietzinserhöhung pro einzelner Bestandseinheit und monatlich zu bezahlen sei, nämlich für Geschäfte S 85,-- pro m², für Wohnungen der Kategorie C S 74,--

pro m² und für Wohnungen der Kategorie D S 68,50 pro m². Zu den vorerrechneten Hauptmietzinsen seien noch hinzuzurechnen die Betriebskosten und die Umsatzsteuer. Es sei amtsbekannt, daß in dieser Lage am freien Markt höchstens folgende Mietzinse zu erzielen seien: für Geschäfte S 40,-- pro m², für Wohnungen der Kategorie C S 30,-- pro m² und für Wohnungen der Kategorie D S 25,-

- pro m². Um zu solchen Mietzinsen zu gelangen, müßte von der Stadt Wien (MA 17) ein Zuschuß von mindestens S 3,500.000,-- gewährt werden. Dieser werde aber nicht gegeben. Nach den Richtlinien, die für die Gewährung eines Zuschusses bestünden, werde dieser nur für jene Arbeiten und Reparaturkosten gewährt, welche die üblichen Instandsetzungsarbeiten deswegen überschreiten, weil das Objekt in einer Schutzzone gelegen sei und daher stadtbildpflegerische Arbeiten durchzuführen seien, die höher kommen als normale Instandsetzungen. Solche stadtbildpflegerische Arbeiten seien aber im gegenständlichen Fall überhaupt nicht vorgesehen. Die stadtbildpflegerischen Maßnahmen, die subventioniert würden, beträfen immer und ausschließlich die Fassadeninstandsetzung. Diese sei aber bereits durchgeführt. Abgesehen davon sei die Wartezeit für solche Zuschüsse derzeit zwei Jahre, wodurch weitere erhebliche Verschlechterungen des Bauzustandes entstünden.

Die MA 25 komme übrigens zu einem ähnlichen Resultat und stelle auf Seite 2 des Gutachtens fest, daß lediglich S 2,100.000,-

- eine wirtschaftlich vertretbare Reparatursumme darstelle. Bei den bisherigen Erwägungen gehe der Beschwerdeführer davon aus, daß die notwendigen Erhaltungsarbeiten laut Gutachten der MA 25 S 4,320.000,-- ausmachten. Es sei allgemein bekannt, daß diese Magistratsabteilung immer eine äußerst sparsame Instandsetzung sowohl hinsichtlich der Preise als auch hinsichtlich des Umfanges genehmige und meistens diese Preise erhöht

würden, wenn sie durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen überprüft würden. Im Akt liege ein Kostenvoranschlag des Baumeisters HS über die notwendigen Instandsetzungsarbeiten. Allerdings seien in diesem Kostenvoranschlag auch Verbesserungen, nämlich der Einbau eines Aufzuges, einer Zentralheizung und die Installation von Badezimmern enthalten. Laut diesem Kostenvoranschlag würden die ganzen "Instandhaltungskosten" S 17,945.000,-- betragen. Hiezu (richtig: hievon) seien abzuziehen die Verbesserungsarbeiten in der Höhe von S 3,542.000,-- (Zubau für Aufzug S 1,262.000,--, Aufzug S 380.000,--, Heizung S 850.000,--, Tank S 60.000,-- und sanitäre Installationen S 990.000,--). Nach diesem Kostenvoranschlag würden daher für normale Instandsetzungsarbeiten S 14,403.000,-- verbleiben. Das sei rund dreimal soviel, wie die MA 25 schätze. Es sei nach Ansicht des Beschwerdeführers nicht notwendig, diesen Kostenvoranschlag näher zu untersuchen und zu überprüfen, wie hoch der Mietzins bei Durchführung dieser Arbeiten steige, da selbst das Gutachten der MA 25 ergebe, daß eine Instandsetzung des Hauses unwirtschaftlich sei.

Durch die Instandsetzung des Gebäudes und Vermietung zum höchstmöglichen Mietzins werde sicherlich der Wert der Liegenschaft nicht um die Instandhaltungskosten erhöht. Es sei allgemein bekannt, daß eine Liegenschaft mit einem vermieteten Haus ungefähr 30 % bis 50 % des Wertes habe, den die Liegenschaft ohne Haus, also der leere Grund allein darstelle. Die Überlegung der Wertsteigerung greife nur dort Platz, wo ein bewohntes Haus renoviert werde. Im gegenständlichen Fall sei aber das Haus unbewohnt. Trotzdem gebe er - der Beschwerdeführer - hier gerne die entsprechenden Werte bekannt: Ertrag des Hauses bei freier Vermietung maximal S 30,-- pro m² und Monat, das bedeute jährlich rund S 340.000,--. Der Verkehrswert betrage das zehn- bis fünfzehnfache des Ertrages, also maximal S 5,100.000,--. Das bedeute, daß der Wert des Hauses nach Durchführung der Reparatur geringer sei als die Reparatur selbst.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die vorliegende Säumnisbeschwerde - für welche die Prozeßvoraussetzungen (§ 27 VwGG 1965) vorliegen - nachstehendes erwogen: Der Verwaltungsgerichtshof hat über die vorliegende Säumnisbeschwerde - für welche die Prozeßvoraussetzungen (Paragraph 27, VwGG 1965) vorliegen - nachstehendes erwogen:

Gemäß § 7 Abs. 1 der Bauordnung für Wien können in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete als in sich geschlossenes Ganzes (Schutzzonen) ausgewiesen werden. Nach dem zweiten Absatz dieser Gesetzesstelle sind die Schutzzonen von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Schutzzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen. Gemäß Paragraph 7, Absatz eins, der Bauordnung für Wien können in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete als in sich geschlossenes Ganzes (Schutzzonen) ausgewiesen werden. Nach dem zweiten Absatz dieser Gesetzesstelle sind die Schutzzonen von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Schutzzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

Mit Beschluß des Gemeinderates vom 26. Juni 1975, Pr.Zl. 1786/75, Plandokument Nr. 5357, wurde für ein im 5. Bezirk, Katastralgemeinde Margareten, gelegenes Gebiet der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan neu festgesetzt, in dem für Teile dieses Gebietes einzelne Schutzzonen ausgewiesen wurden.

Der Beschwerdeführer hat weder auf Verwaltungsebene noch in seiner Säumnisbeschwerde dargetan, daß es sich bei den in dem zitierten Gemeinderatsbeschluß festgesetzten Schutzzonen nicht um wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdige Gebiete handelt; er ist auch der Einbeziehung seines Hauses in eine dieser Schutzzonen nicht wirksam entgegengetreten. Es sind auch sonst keine Anhaltspunkte hervorgekommen, daß der Gemeinderat die Schutzzonen zu Unrecht so festgesetzt hat, daß die Fläche, auf der das verfahrensgegenständliche Haus errichtet ist, innerhalb einer Schutzzone gelegen ist. Soweit der Beschwerdeführer behauptet, der Verordnungsgeber sei insofern willkürlich vorgegangen, als er eine Reihe schöner alter und städtebaulich wertvoller Bauten im Plangebiet nicht in die Schutzzone einbezogen habe, ist ihm entgegenzuhalten, daß er - abgesehen davon, daß er diese Behauptung nicht näher präzisiert hat - durch die Nichteinbeziehung anderer erhaltungswürdiger Gebäude nicht in seinen Rechten verletzt sein kann, da sich doch durch die Ausdehnung der Schutzzone auch auf weitere Gebäude seine Rechtsstellung nicht zu seinen Gunsten verändern könnte.

Auch dem Vorbringen des Beschwerdeführers, dem Auftrag des § 7 Abs. 2 der Bauordnung für Wien, wonach die Schutzzonen von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen sind, sei nicht entsprochen worden, wenn die Grenze

mitten durch ein Gebäude und noch dazu ohne eindeutige Kotierung hindurchgehe, weil Strichstärken schon mehrere Meter in der Natur bedeuten, kommt im Beschwerdefall keine Berechtigung zu. Aus dem Plandokument Nr. 5357 ist entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers mit ausreichender Deutlichkeit zu erkennen, daß die Schutzzone die Fläche, auf der das noch bestehende Vordergebäude gelegen ist, umfaßt, nicht aber die Fläche, auf der sich die bereits abgebrochenen übrigen Gebäudeteile befunden haben. Da der Beschwerdeführer um die Bewilligung für den Abbruch des gesamten noch bestehenden Vordergebäudes angesucht hat, konnte er auch durch eine allenfalls ungenaue Grenzziehung, durch die zweifelhaft sein könnte, ob Teile des Vordergebäudes bereits außerhalb der Schutzzone gelegen sind oder nicht, nichts für seine Rechtsstellung gewinnen. Auch dem Vorbringen des Beschwerdeführers, dem Auftrag des Paragraph 7, Absatz 2, der Bauordnung für Wien, wonach die Schutzzonen von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen sind, sei nicht entsprochen worden, wenn die Grenze mitten durch ein Gebäude und noch dazu ohne eindeutige Kotierung hindurchgehe, weil Strichstärken schon mehrere Meter in der Natur bedeuten, kommt im Beschwerdefall keine Berechtigung zu. Aus dem Plandokument Nr. 5357 ist entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers mit ausreichender Deutlichkeit zu erkennen, daß die Schutzzone die Fläche, auf der das noch bestehende Vordergebäude gelegen ist, umfaßt, nicht aber die Fläche, auf der sich die bereits abgebrochenen übrigen Gebäudeteile befunden haben. Da der Beschwerdeführer um die Bewilligung für den Abbruch des gesamten noch bestehenden Vordergebäudes angesucht hat, konnte er auch durch eine allenfalls ungenaue Grenzziehung, durch die zweifelhaft sein könnte, ob Teile des Vordergebäudes bereits außerhalb der Schutzzone gelegen sind oder nicht, nichts für seine Rechtsstellung gewinnen.

Der Verwaltungsgerichtshof sah sich daher nicht veranlaßt, der Anregung des Beschwerdeführers folgend einen Antrag an den Verfassungsgerichtshof auf Prüfung der Gesetzmäßigkeit der gegenständlichen Verordnung des Gemeinderates vom 26. Juni 1975 zu stellen.

Gemäß dem für die vorliegende Beschwerde maßgeblichen Teil des § 60 Abs. 1 lit. d der Bauordnung für Wien in der Fassung der Bauordnungsnovelle 1976, ist für den Abbruch von Gebäuden oder baulichen Anlagen vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken. Für Gebäude in Schutzzonen darf mit Zustimmung des zuständigen Gemeinderatsausschusses die Abbruchsbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Gebäudes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein Interesse besteht und es seiner Ausführung, seinem Charakter oder seinem Stil nach den benachbarten Gebäuden in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile nicht angeglichen ist oder sein Bauzustand derart schlecht ist, daß die Instandsetzung seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild nach nicht gerechtfertigt erscheint oder das Gebäude nach der Instandsetzung technisch als ein anderes angesehen werden muß; andernfalls ist die Bewilligung zu versagen. Aus diesen Bestimmungen ergeben sich einerseits eine Bewilligungspflicht für den Abbruch von Gebäuden und baulichen Anlagen ganz allgemein und andererseits erschwerte Voraussetzungen für die Erteilung von Abbruchsbewilligungen in Schutzzonen. Gemäß dem für die vorliegende Beschwerde maßgeblichen Teil des Paragraph 60, Absatz eins, Litera d, der Bauordnung für Wien in der Fassung der Bauordnungsnovelle 1976, ist für den Abbruch von Gebäuden oder baulichen Anlagen vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken. Für Gebäude in Schutzzonen darf mit Zustimmung des zuständigen Gemeinderatsausschusses die Abbruchsbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Gebäudes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein Interesse besteht und es seiner Ausführung, seinem Charakter oder seinem Stil nach den benachbarten Gebäuden in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile nicht angeglichen ist oder sein Bauzustand derart schlecht ist, daß die Instandsetzung seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild nach nicht gerechtfertigt erscheint oder das Gebäude nach der Instandsetzung technisch als ein anderes angesehen werden muß; andernfalls ist die Bewilligung zu versagen. Aus diesen Bestimmungen ergeben sich einerseits eine Bewilligungspflicht für den Abbruch von Gebäuden und baulichen Anlagen ganz allgemein und andererseits erschwerte Voraussetzungen für die Erteilung von Abbruchsbewilligungen in Schutzzonen.

Nach Auffassung des Beschwerdeführers sei der Tatbestand des § 60 Abs. 1 lit. d der Bauordnung für Wien "... oder sein Bauzustand derart schlecht ist, daß die Instandsetzung seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild nach nicht gerechtfertigt erscheint ..." im Beschwerdefall deshalb erfüllt, weil - wolle man nicht aus Gründen des Gleichheitssatzes Bedenken gegen diese Gesetzesstelle haben - unter nicht gerechtfertigt auch die wirtschaftliche Abbruchreife verstanden werden müsse. Nach Auffassung des Beschwerdeführers sei der Tatbestand des Paragraph 60, Absatz eins, Litera d, der Bauordnung für Wien "... oder sein Bauzustand derart schlecht ist, daß die Instandsetzung seiner

Wirkung auf das örtliche Stadtbild nach nicht gerechtfertigt erscheint ..." im Beschwerdefall deshalb erfüllt, weil - wolle man nicht aus Gründen des Gleichheitssatzes Bedenken gegen diese Gesetzesstelle haben - unter nicht gerechtfertigt auch die wirtschaftliche Abbruchreife verstanden werden müsse.

Der oben wiedergegebene Teil des geltenden § 60 Abs. 1 lit. d der Bauordnung für Wien entspricht - mit Ausnahme der nicht relevanten Einfügung "oder bauliche Anlagen" - wörtlich dem § 60 Abs. 1 lit. e der Bauordnung für Wien in der Fassung vor der Bauordnungsnovelle 1976. Zu diesen Bestimmungen hat der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 11. März 1976, Slg. Nr. 7759, ausgesprochen, daß sie nicht im Widerspruch zum Gleichheitsgebot des Art. 7 B-VG stehen und daß die darin vorgesehenen Verpflichtungen nur unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Zumutbarkeit ihrer Durchführung bestehen. Auch der Verwaltungsgerichtshof ist bereits in seinen Erkenntnissen vom 24. Mai 1976, Slg. Nr. 9062/A, und 9063/A, dieser Auffassung des Verfassungsgerichtshofes gefolgt. Der oben wiedergegebene Teil des geltenden Paragraph 60, Absatz eins, Litera d, der Bauordnung für Wien entspricht - mit Ausnahme der nicht relevanten Einfügung "oder bauliche Anlagen" - wörtlich dem Paragraph 60, Absatz eins, Litera e, der Bauordnung für Wien in der Fassung vor der Bauordnungsnovelle 1976. Zu diesen Bestimmungen hat der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 11. März 1976, Slg. Nr. 7759, ausgesprochen, daß sie nicht im Widerspruch zum Gleichheitsgebot des Artikel 7, B-VG stehen und daß die darin vorgesehenen Verpflichtungen nur unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Zumutbarkeit ihrer Durchführung bestehen. Auch der Verwaltungsgerichtshof ist bereits in seinen Erkenntnissen vom 24. Mai 1976, Slg. Nr. 9062/A, und 9063/A, dieser Auffassung des Verfassungsgerichtshofes gefolgt.

Der vom Beschwerdeführer angesprochene, einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Abbruchbewilligung eines in einer Schutzzone gelegenen Gebäudes begründende Tatbestand des geltenden § 60 Abs. 1 lit. d der Bauordnung für Wien, daß der "Bauzustand" des Gebäudes "derart schlecht ist, daß die Instandsetzung seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild nach nicht gerechtfertigt erscheint" liegt dann vor, wenn - wie sich aus der gewählten Formulierung ergibt - die "Instandsetzung ... nicht gerechtfertigt erscheint". Im Sinne der obzitierten Judikatur der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechtes ist dies dann der Fall, wenn die "Instandsetzung wirtschaftlich unzumutbar" ist. Entgegen der vom Beschwerdeführer vertretenen Auffassung decken sich die Begriffe der "wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Instandsetzung" und der "wirtschaftlichen Abbruchreife" eines Gebäudes im Sinne des § 19 Abs. 2 Z. 4 des am 31. Dezember 1981 außer Kraft getretenen Mietengesetzes nicht unbedingt, weshalb die Baubehörde trotz der zitierten Entscheidung des Obersten Gerichtshofes nicht der Aufgabe enthoben ist, selbst ermitteln zu müssen, ob die Voraussetzung der "wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Instandsetzung" vorliegt oder nicht. Der vom Beschwerdeführer angesprochene, einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Abbruchbewilligung eines in einer Schutzzone gelegenen Gebäudes begründende Tatbestand des geltenden Paragraph 60, Absatz eins, Litera d, der Bauordnung für Wien, daß der "Bauzustand" des Gebäudes "derart schlecht ist, daß die Instandsetzung seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild nach nicht gerechtfertigt erscheint" liegt dann vor, wenn - wie sich aus der gewählten Formulierung ergibt - die "Instandsetzung ... nicht gerechtfertigt erscheint". Im Sinne der obzitierten Judikatur der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechtes ist dies dann der Fall, wenn die "Instandsetzung wirtschaftlich unzumutbar" ist. Entgegen der vom Beschwerdeführer vertretenen Auffassung decken sich die Begriffe der "wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Instandsetzung" und der "wirtschaftlichen Abbruchreife" eines Gebäudes im Sinne des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 4, des am 31. Dezember 1981 außer Kraft getretenen Mietengesetzes nicht unbedingt, weshalb die Baubehörde trotz der zitierten Entscheidung des Obersten Gerichtshofes nicht der Aufgabe enthoben ist, selbst ermitteln zu müssen, ob die Voraussetzung der "wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Instandsetzung" vorliegt oder nicht.

Der Beschwerdeführer ist daher im Unrecht, wenn er meint, schon auf Grund der im Urteil des Obersten Gerichtshofes vom 28. Oktober 1975 im Instanzenzug ausgesprochenen wirtschaftlichen Abbruchreife des gegenständlichen Hauses sei die Voraussetzung des § 60 Abs. 1 lit. d der Bauordnung für Wien für die Erteilung der beantragten Abbruchbewilligung gegeben. Der Beschwerdeführer ist daher im Unrecht, wenn er meint, schon auf Grund der im Urteil des Obersten Gerichtshofes vom 28. Oktober 1975 im Instanzenzug ausgesprochenen wirtschaftlichen Abbruchreife des gegenständlichen Hauses sei die Voraussetzung des Paragraph 60, Absatz eins, Litera d, der Bauordnung für Wien für die Erteilung der beantragten Abbruchbewilligung gegeben.

Aber auch die von der Baubehörde erster Instanz in der Begründung ihres Bescheides vom 16. September 1980 vertretene Auffassung, die angestrebte Abbruchbewilligung müsse versagt werden, weil sich das Gebäude in einer

Schutzzone befinde, trifft in dieser allgemeinen Form nicht zu; vielmehr besteht im Falle der "wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Instandsetzung" eines in einer Schutzzone gelegenen Gebäudes ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Abbruchbewilligung.

Gemäß § 42 Abs. 5 VwGG 1965 konnte der Verwaltungsgerichtshof vorerst sein Erkenntnis auf die Entscheidung dieser Rechtsfrage beschränken - der Übergang der Zuständigkeit auf den Gerichtshof erstreckte sich diesbezüglich nicht nur - auf die säumige Baubehörde zweiter Instanz, sondern auch auf den Gemeinderatsausschuß, dessen Zustimmung die Baubehörde vor Erteilung der Abbruchbewilligung einzuholen hat (vgl. dazu das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 8. Juli 1975, Zl. 2279/74) - und der belangten Behörde auftragen, den versäumten Bescheid unter Zugrundelegung der festgelegten Rechtsanschauung binnen acht Wochen zu erlassen. Gemäß Paragraph 42, Absatz 5, VwGG 1965 konnte der Verwaltungsgerichtshof vorerst sein Erkenntnis auf die Entscheidung dieser Rechtsfrage beschränken - der Übergang der Zuständigkeit auf den Gerichtshof erstreckte sich diesbezüglich nicht nur - auf die säumige Baubehörde zweiter Instanz, sondern auch auf den Gemeinderatsausschuß, dessen Zustimmung die Baubehörde vor Erteilung der Abbruchbewilligung einzuholen hat vergleiche , dazu das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 8. Juli 1975, Zl. 2279/74) - und der belangten Behörde auftragen, den versäumten Bescheid unter Zugrundelegung der festgelegten Rechtsanschauung binnen acht Wochen zu erlassen.

Die belangte Behörde wird daher vor Erlassung des Berufungsbescheides Ermittlungen über die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Instandsetzung des verfahrensgegenständlichen Hauses unter Beiziehung der erforderlichen Sachverständigen durchzuführen haben. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofes zum Begriff der "wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Instandsetzung" in seinen Erkenntnissen vom 24. Mai 1976, Slg. Nr. 9063/A und vom 15. Oktober 1981, Zl. 81/06/0068, verwiesen. Der Gerichtshof hat damals betont, daß für die wirtschaftliche Zumutbarkeit verschiedene Gesichtspunkte maßgeblich sein können. Es könne eine Instandsetzungsmaßnahme als wirtschaftlich zumutbar angesehen werden, wenn sich daraus eine Erhöhung des Verkehrswertes oder des Ertragswertes des Eigentums ergebe, in welcher die Kosten der Maßnahme Deckung fänden. Wirtschaftlich zumutbar seien dem Hauseigentümer ferner solche Maßnahmen, zu deren finanzieller Deckung er öffentliche Mittel, aus welchem Titel immer, anzusprechen in der Lage sei, mag er eine solche Maßnahme auch aus freier Willensentschließung unterlassen haben. Die wirtschaftliche Zumutbarkeit sei weiters dann anzunehmen, wenn der Hauseigentümer die Kosten auf Miet- oder Pachtzinse überwälzen könne; in diesem Falle müsse allerdings mitberücksichtigt werden, ob die Möglichkeit einer Vermietung oder Verpachtung nach der vorausschaubaren Entwicklung unter Bedachtnahme auf einen allfälligen Wandel in den allgemeinen Anschauungen über die Ausstattung eines Bestandsobjektes innerhalb der Amortisationszeit eines zur Deckung des finanziellen Aufwandes nötigen Darlehens gewährleistet sei. Stets müsse der gesamte notwendige Erhaltungsaufwand die während des Amortisationszeitraumes eines aufzunehmenden Instandsetzungsdarlehens notwendigen Erhaltungsmaßnahmen sowie den bereits vorher aufgelaufenen und noch nicht getilgten Instandsetzungsaufwand für das Haus umfassen. Kein tauglicher Maßstab für die Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit einer Instandsetzung sei dagegen die Gegenüberstellung der Reparaturkosten mit den Kosten eines Neubaus, weil daraus lediglich die objektive Wirtschaftlichkeit abgeleitet werden könne. In verfahrensrechtlicher Hinsicht hat der Verwaltungsgerichtshof damals klargestellt, daß die Frage, ob die Instandsetzung dem Eigentümer eines Gebäudes in einer Schutzzone wirtschaftlich zumutbar ist oder nicht, von der Baubehörde grundsätzlich von Amts wegen zu untersuchen sei, die Partei allerdings im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht an der Klarstellung des Sachverhaltes durch ein entsprechendes prozessuales Verhalten zur Wahrheitsfindung beizutragen habe.

An diesen Grundsätzen hält der Verwaltungsgerichtshof weiterhin fest. Zu berücksichtigen waren jedoch auch jene Gesichtspunkte, die nach dem neuen Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, insbesondere bei einer Erhöhung der Hauptmietzinse nach den §§ 18 und 19 maßgeblich sind. Da sich die qualifizierte Instandsetzungsverpflichtung des § 60 Abs. 1 lit. d der Bauordnung für Wien nur auf das innerhalb der Schutzzone gelegene, noch bestehende Vordergebäude bezieht, war im Hinblick auf die Ausführungen in der Beschwerde auch klarzustellen, daß bei der Beurteilung der Unzumutbarkeit der Instandsetzungsverpflichtung nur die sich aus dem noch vorhandenen Vordergebäude ergebenden Vorteile und Nachteile (Mietzinsreserven und noch auf Grund der Übergangsregelung des § 51 Mietrechtsgesetz verrechenbare Mietzinsabgänge; vgl. in diesem Zusammenhang auch § 20 Abs. 1 Z 1 lit. c) des Mietrechtsgesetzes) zu berücksichtigen sind; die mit dem Abbruch des Seiten- und Hintertraktes verbundenen Kosten stellen keinesfalls einen im Rahmen dieser Berechnung anzuerkennenden Nachteil dar. An diesen Grundsätzen hält der

Verwaltungsgerichtshof weiterhin fest. Zu berücksichtigen waren jedoch auch jene Gesichtspunkte, die nach dem neuen Mietrechtsgesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 520 aus 1981,, insbesondere bei einer Erhöhung der Hauptmietzinse nach den Paragraphen 18, und 19 maßgeblich sind. Da sich die qualifizierte Instandsetzungsverpflichtung des Paragraph 60, Absatz eins, Litera d, der Bauordnung für Wien nur auf das innerhalb der Schutzzone gelegene, noch bestehende Vordergebäude bezieht, war im Hinblick auf die Ausführungen in der Beschwerde auch klarzustellen, daß bei der Beurteilung der Unzumutbarkeit der Instandsetzungsverpflichtung nur die sich aus dem noch vorhandenen Vordergebäude ergebenden Vorteile und Nachteile (Mietzinsreserven und noch auf Grund der Übergangsregelung des Paragraph 51, Mietrechtsgesetz verrechenbare Mietzinsabgänge; vergleiche , in diesem Zusammenhang auch Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, Litera c,) des Mietrechtsgesetzes) zu berücksichtigen sind; die mit dem Abbruch des Seiten- und Hintertraktes verbundenen Kosten stellen keinesfalls einen im Rahmen dieser Berechnung anzuerkennenden Nachteil dar.

Der Gerichtshof sah sich daher veranlaßt, im Spruch des vorliegenden Erkenntnisses Kriterien anzuführen, wann eine Instandsetzung wirtschaftlich unzumutbar ist. Die damit zum Ausdruck gebrachte Rechtsanschauung wird die belangte Behörde bei der Erlassung des Berufungsbescheides zu beachten haben.

In diesem Zusammenhang sieht sich der Verwaltungsgerichtshof auch zu dem Hinweis veranlaßt, daß es sich bei der innerhalb der achtwöchigen, nicht erstreckbaren Frist (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 9. November 1977, Zl. 290/77) zur Erlassung des versäumten Bescheides rechtzeitig einzuholenden Zustimmung des zuständigen Gemeinderatsausschusses um einen Akt der internen Willensbildung handelt, der keiner gesonderten Anfechtung unterliegt (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 1. Februar 1971, Slg. Nr. 7958/A). Da der Eigentümer des Gebäudes in einer Schutzzone unter der Voraussetzung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Instandsetzung des Gebäudes einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Abbruchbewilligung hat, ist die Entscheidung nicht in das Ermessen der Behörde und die Erteilung der Zustimmung nicht in das Ermessen des zuständigen Gemeinderatsausschusses gestellt. In diesem Zusammenhang sieht sich der Verwaltungsgerichtshof auch zu dem Hinweis veranlaßt, daß es sich bei der innerhalb der achtwöchigen, nicht erstreckbaren Frist vergleiche , dazu das hg. Erkenntnis vom 9. November 1977, Zl. 290/77) zur Erlassung des versäumten Bescheides rechtzeitig einzuholenden Zustimmung des zuständigen Gemeinderatsausschusses um einen Akt der internen Willensbildung handelt, der keiner gesonderten Anfechtung unterliegt vergleiche , dazu das hg. Erkenntnis vom 1. Februar 1971, Slg. Nr. 7958/A). Da der Eigentümer des Gebäudes in einer Schutzzone unter der Voraussetzung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Instandsetzung des Gebäudes einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Abbruchbewilligung hat, ist die Entscheidung nicht in das Ermessen der Behörde und die Erteilung der Zustimmung nicht in das Ermessen des zuständigen Gemeinderatsausschusses gestellt.

Soweit nicht veröffentlichte Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes zitiert wurden, wird an Art. 14 Abs. 4 und 7 der hg. Geschäftsordnung, BGBl. Nr. 45/1965, erinnert. Soweit nicht veröffentlichte Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes zitiert wurden, wird an Artikel 14, Absatz 4 und 7 der hg. Geschäftsordnung, Bundesgesetzblatt Nr. 45 aus 1965,, erinnert.

Der Zuspruch von Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG 1965 sowie die Verordnung des Bundeskanzlers, BGBl. Nr. 221/1981. Der Zuspruch von Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG 1965 sowie die Verordnung des Bundeskanzlers, Bundesgesetzblatt Nr. 221 aus 1981,.

Wien, am 15. März 1983

Schlagworte

Mangel der Berechtigung zur Erhebung der Beschwerde mangelnde subjektive Rechtsverletzung Grundsätzliches zur Parteistellung vor dem VwGH Allgemein Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1983:1981050164.X00

Im RIS seit

16.03.2004

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