

TE Vwgh Erkenntnis 2010/2/25 2006/06/0083

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 25.02.2010

Index

L80005 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Salzburg;

L82000 Bauordnung;

20/05 Wohnrecht Mietrecht;

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

32/04 Steuern vom Umsatz;

Norm

BauRallg;

LiebhabeIV 1993 §2 Abs3 idF 1999/II/015;

MRG §18;

MRG §19;

ROG Slbg 1998 §35 Abs1;

ROG Slbg 1998 §35 Abs2;

1. MRG § 18 heute
2. MRG § 18 gültig ab 01.01.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001
3. MRG § 18 gültig von 01.07.2000 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2000
4. MRG § 18 gültig von 21.02.1997 bis 30.06.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
5. MRG § 18 gültig von 01.03.1994 bis 20.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993
6. MRG § 18 gültig von 01.01.1986 bis 28.02.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 559/1985

1. MRG § 19 heute
2. MRG § 19 gültig ab 01.01.1982

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Bayjones und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde der Ä in Y, vertreten durch Dr. Gerhard Lebitsch, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Rudolfskai 48, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Salzburg vom 6. Februar 2007, Zl. 5/01/41251/2005/045, betreffend eine Feststellung nach § 35 Abs. 2 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Bayjones und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde

der Ä in Y, vertreten durch Dr. Gerhard Lebitsch, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Rudolfskai 48, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Salzburg vom 6. Februar 2007, Zl. 5/01/41251/2005/045, betreffend eine Feststellung nach Paragraph 35, Absatz 2, des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Die Landeshauptstadt Salzburg hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.286,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführerin ist auf Grund eines verbücherten Kaufvertrages vom 20. April 2001 Alleineigentümerin eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstückes in der Landeshauptstadt Salzburg. Die Baubewilligung für das Haus wurde im Jahr 1907 erteilt, die Benützungsbewilligung ("Kollaudierung") erfolgte im Jahr 1908. Das Gebäude ist unstrittig seit dem Jahr 1990 unbewohnt. Für das Wohnhaus ist im maßgeblichen Bebauungsplan der Grundstufe (Beschluss des Gemeinderates vom 14. April 1999, kundgemacht im Amtsblatt Nr. 9/1999 vom 14. Mai 1999) ein Erhaltungsgebot gemäß § 35 Abs. 1 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998 (in der Folge kurz: ROG) festgelegt (nach der Aktenlage gelten solche Erhaltungsgebote nicht bloß für das gegenständliche, sondern auch für weitere Gebäude in diesem Bereich). Die Beschwerdeführerin ist auf Grund eines verbücherten Kaufvertrages vom 20. April 2001 Alleineigentümerin eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstückes in der Landeshauptstadt Salzburg. Die Baubewilligung für das Haus wurde im Jahr 1907 erteilt, die Benützungsbewilligung ("Kollaudierung") erfolgte im Jahr 1908. Das Gebäude ist unstrittig seit dem Jahr 1990 unbewohnt. Für das Wohnhaus ist im maßgeblichen Bebauungsplan der Grundstufe (Beschluss des Gemeinderates vom 14. April 1999, kundgemacht im Amtsblatt Nr. 9 aus 1999, vom 14. Mai 1999) ein Erhaltungsgebot gemäß Paragraph 35, Absatz eins, des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998 (in der Folge kurz: ROG) festgelegt (nach der Aktenlage gelten solche Erhaltungsgebote nicht bloß für das gegenständliche, sondern auch für weitere Gebäude in diesem Bereich).

Mit dem am 20. April 2005 bei der Behörde eingebrachten Gesuch vom selben Tag kam die Beschwerdeführerin um die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zum Abbruch des Gebäudes "aus wirtschaftlichen Gründen" ein.

Mit der "für den Bürgermeister" gefertigten Erledigung vom 13. Juni 2005 wurde der Beschwerdeführerin mitgeteilt, zum nunmehrigen Akt seien die zuvor in einem früheren Akt (das damals zugrunde liegende Ansuchen sei zurückgezogen worden) befindlichen Unterlagen, nämlich ein Grundbuchsauszug, ein Lageplan, sowie Planunterlagen, übernommen worden. Daraus sei ersichtlich, welche bauliche Maßnahmen konkret beantragt werden. Da aber für das Objekt im Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot festgelegt sei, sei zu prüfen, ob auch den Anforderungen des § 35 Abs. 2 ROG entsprochen werde. Dies lasse sich aus dem Ansuchen nicht ausreichend beurteilen, insbesondere seien keine Unterlagen für die Glaubhaftmachung der Gründe beigebracht worden. Somit sei das Ansuchen als unvollständig zu werten und es habe auch die Frist (des § 35 Abs. 2 ROG) von sechs Monaten noch nicht zu laufen begonnen. Das Ansuchen sei somit zu ergänzen, um in der Folge das Ermittlungsverfahren weiterführen zu können. Es ergehe somit an die Beschwerdeführerin der Auftrag, die erforderlichen Ergänzungen des Ansuchens binnen acht Wochen ab Zustellung des Schreibens beizubringen. Mit der "für den Bürgermeister" gefertigten Erledigung vom 13. Juni 2005 wurde der Beschwerdeführerin mitgeteilt, zum nunmehrigen Akt seien die zuvor in einem früheren Akt (das damals zugrunde liegende Ansuchen sei zurückgezogen worden) befindlichen Unterlagen, nämlich ein Grundbuchsauszug, ein Lageplan, sowie Planunterlagen, übernommen worden. Daraus sei ersichtlich, welche bauliche Maßnahmen konkret beantragt werden. Da aber für das Objekt im Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot festgelegt sei, sei zu prüfen, ob auch den Anforderungen des Paragraph 35, Absatz 2, ROG entsprochen werde. Dies lasse sich aus dem Ansuchen nicht ausreichend beurteilen, insbesondere seien keine Unterlagen für die Glaubhaftmachung der Gründe beigebracht worden. Somit sei das Ansuchen als unvollständig zu werten und es habe auch die Frist (des Paragraph 35, Absatz 2, ROG) von sechs Monaten noch nicht zu laufen begonnen. Das Ansuchen sei somit zu ergänzen, um in der Folge das Ermittlungsverfahren weiterführen zu können. Es ergehe somit an die Beschwerdeführerin der Auftrag, die erforderlichen Ergänzungen des Ansuchens binnen acht Wochen ab Zustellung des Schreibens beizubringen.

Die nunmehr anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin legte mit der am 8. August 2005 bei der Behörde eingelangten Eingabe vom 5. August 2005 eine vom Baumeister R. verfasste Unterlage vom 25. Juli 2005 vor, bezeichnet als "Technischer Befund und Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einer Sanierung". Darin heißt es, es handle sich beim

Objekt um ein solches, das eine technische Nutzungsdauer von rund 80 Jahren aufweise, tatsächlich sei es bereits 98 Jahre alt. Wie auch die behördlicherseits durchgeführten Ermittlungen ergeben hätten, sei nicht bloß eine Behebung von Mängeln an Äußerlichkeiten des Objektes erforderlich, sondern es sei die komplette Infrastruktur des Bestandes zu erneuern (nach der Tendenz der Eingabe: was nicht vertretbar sei). Das Objekt sei nach Angaben der Beschwerdeführerin seit etwa 1990 leer stehend und es seien "über diesen Zeitraum zurück keine Instandhaltungsarbeiten getätigt worden". Baumängel am Objekt seien in den Jahren 1996 und 2004 festgehalten worden (wurden näher beschrieben). Darüber hinaus habe der Verfasser der Stellungnahme weitere zusätzliche Baumängel festgestellt (diese wurden ebenfalls näher beschrieben).

Das Bauwerk sei von der Konstruktion und der technischen Installation her gesehen als einfaches Bauwerk einzustufen. Als technische Nutzungsdauer seien 80 Jahre anzusetzen. Aus den Baumängeln und dem Alter von etwa 98 Jahren sei der Schluss abzuleiten, dass es am Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer angelangt sei. Wolle man das Haus gänzlich sanieren, seien für die Sanierungs- und Dachgeschoßausbauten (einschließlich der Planungs-, Finanzierungs- und Aufschließungskosten) netto EUR 269.579,68 zu veranschlagen, weiters ein Jahresreinertrag von EUR 9.849,--. Der Verhältniswert der Sanierungskosten zu den möglichen Ertragswerten zeige, dass ein Amortisationszeitraum der Sanierungskosten von 27 Jahren gegeben sei. Eine wirtschaftliche Sanierung des Objektes mit einer Amortisation der Kosten in einem Zeitraum von zehn Jahren sei nicht gegeben. Der Sanierungsaufwand sei auf Grund des hohen angestauten Investitionsaufwandes und unter Berücksichtigung der baurechtlichen Vorgaben und technischen Notwendigkeiten zur Erreichung eines zeitgemäßen Standes der Haustechnik zu hoch. Die durchgeführten Berechnungen bezögen sich ausnahmslos auf die Untersuchung, ob bauliche Investitionen in einem Zeitraum von zehn Jahren erwirtschaftet werden könnten. Eine korrekte Weiterführung der Berechnung eines Ertragsobjektes mit Berücksichtigung der Verzinsung des Bodenwertes sei hier nicht dargestellt; unter Berücksichtigung dieser Kapitalkomponente sei ein Null- oder negativer Ertrag zu erwarten.

Die belangte Behörde bestellte den nichtamtlichen Sachverständigen K. und erteilte ihm den Auftrag, ein Gutachten dahingehend zu erstellen, ob die Instandsetzung des Objektes allgemein wirtschaftlich vertretbar erscheine. Der Sachverständige kam in seinem Gutachten vom 17. November 2005 zusammengefasst zum Ergebnis, (ausgehend vom Auftrag, weder ein zusätzlicher Aufwand für eine Standardanhebung noch eine Verzinsung des Grundwertes sei zu berücksichtigen) dass hinsichtlich dieses Objektes keine Beschränkung in Bezug auf die Höhe des Mietzinses bestehe; es sei allerdings zu berücksichtigen, dass ohne Zentralheizung und ohne modernes Badezimmer kein zeitgemäßer Zustand des Hauses gegeben sei. In Anlehnung an § 18 MRG solle die Laufzeit des Darlehens den Zeitraum von zehn Jahren nicht übersteigen. Damit sei ein jährlicher Ertrag von EUR 2.122,91 in Anschlag zu bringen. Um die von der Behörde in einer Kostenschätzung vom 5. Oktober 2005 angenommenen Instandsetzungskosten von netto EUR 84.336,-- mittels eines mit 5 % jährlich verzinslichen Darlehens finanzieren zu können, wäre jährlich ein Ertrag von EUR 10.665,25 zuzüglich Umsatzsteuer erforderlich, der nicht erzielbar sei. Diese Berechnung zeige, dass die Instandhaltung des zum Abbruch beantragten Objektes allgemein wirtschaftlich nicht vertretbar sei. Die belangte Behörde bestellte den nichtamtlichen Sachverständigen K. und erteilte ihm den Auftrag, ein Gutachten dahingehend zu erstellen, ob die Instandsetzung des Objektes allgemein wirtschaftlich vertretbar erscheine. Der Sachverständige kam in seinem Gutachten vom 17. November 2005 zusammengefasst zum Ergebnis, (ausgehend vom Auftrag, weder ein zusätzlicher Aufwand für eine Standardanhebung noch eine Verzinsung des Grundwertes sei zu berücksichtigen) dass hinsichtlich dieses Objektes keine Beschränkung in Bezug auf die Höhe des Mietzinses bestehe; es sei allerdings zu berücksichtigen, dass ohne Zentralheizung und ohne modernes Badezimmer kein zeitgemäßer Zustand des Hauses gegeben sei. In Anlehnung an Paragraph 18, MRG solle die Laufzeit des Darlehens den Zeitraum von zehn Jahren nicht übersteigen. Damit sei ein jährlicher Ertrag von EUR 2.122,91 in Anschlag zu bringen. Um die von der Behörde in einer Kostenschätzung vom 5. Oktober 2005 angenommenen Instandsetzungskosten von netto EUR 84.336,-- mittels eines mit 5 % jährlich verzinslichen Darlehens finanzieren zu können, wäre jährlich ein Ertrag von EUR 10.665,25 zuzüglich Umsatzsteuer erforderlich, der nicht erzielbar sei. Diese Berechnung zeige, dass die Instandhaltung des zum Abbruch beantragten Objektes allgemein wirtschaftlich nicht vertretbar sei.

Mit einer "für den Bürgermeister" gefertigten Erledigung vom 27. Jänner 2006 wurde der Beschwerdeführerin zu Händen ihres Vertreters Folgendes eröffnet: Im Zuge des gegenständlichen Verfahrens sei festzustellen, ob die Erhaltung des Wohnhauses allgemein wirtschaftlich vertretbar sei. Dazu sei im Ermittlungsverfahren ein vom Sachverständigen K. erstelltes Gutachten vom 17. November 2005 eingeholt worden. Unter Zugrundelegung dieses

Gutachtens sei von der vorbereitenden Dienststelle (dem Baurechtsamt) zur Herbeiführung der Entscheidung des zuständigen Kollegialorgans (nämlich des Stadtsenates, der gemäß § 40 Abs. 2 des Salzburger Stadtrechtes 1966 zur Entscheidung namens des Gemeinderates ermächtigt wurde - Hinweis auf Punkt 1.2.19. des Anhangs zur Gemeinderatsgeschäftsordnung) hinsichtlich der nach § 35 Abs. 2 ROG zu treffenden Feststellung ein Amtsbericht erstellt worden. Anlässlich der Sitzung des vorbereitenden Planungsausschusses am 26. Jänner 2000 sei ein vom ressortzuständigen Stadtrat X. eingeholtes Gutachten des Stadtbaumeisters H. (datiert mit 29. Dezember 2005, beim Magistrat eingelangt am 20. Jänner 2006) in die Beratungen mit einbezogen worden. Dieses Gutachten, das von einer Generalsanierung ausgehe und die dabei entstehenden Kosten und Erträge (bei einer weiteren Lebensdauer des Objektes von 70 Jahren) den Kosten und Erträgen eines Neubaus (bei einer Lebensdauer von 90 Jahren) gegenüberstelle, komme zum Ergebnis, dass eine überschüssige Deckung in Höhe von EUR 16.000,- gegeben sei, sodass die Instandhaltung des gegenständlichen Wohnhauses nach Auffassung des Verfassers des Gutachtens allgemein wirtschaftlich vertretbar sei. Seitens des Planungsausschusses sei nach Beratung einstimmig der Beschluss gefasst worden, entgegen dem diesbezüglichen Amtsvorschlag des Baurechtsamtes dem Stadtsenat vorzuschlagen, dem Gutachten des Stadtbaumeisters H. folgend festzustellen, dass die Instandhaltung des Objektes allgemein wirtschaftlich vertretbar sei. Mit einer "für den Bürgermeister" gefertigten Erledigung vom 27. Jänner 2006 wurde der Beschwerdeführerin zu Händen ihres Vertreters Folgendes eröffnet: Im Zuge des gegenständlichen Verfahrens sei festzustellen, ob die Erhaltung des Wohnhauses allgemein wirtschaftlich vertretbar sei. Dazu sei im Ermittlungsverfahren ein vom Sachverständigen K. erstelltes Gutachten vom 17. November 2005 eingeholt worden. Unter Zugrundelegung dieses Gutachtens sei von der vorbereitenden Dienststelle (dem Baurechtsamt) zur Herbeiführung der Entscheidung des zuständigen Kollegialorgans (nämlich des Stadtsenates, der gemäß Paragraph 40, Absatz 2, des Salzburger Stadtrechtes 1966 zur Entscheidung namens des Gemeinderates ermächtigt wurde - Hinweis auf Punkt 1.2.19. des Anhangs zur Gemeinderatsgeschäftsordnung) hinsichtlich der nach Paragraph 35, Absatz 2, ROG zu treffenden Feststellung ein Amtsbericht erstellt worden. Anlässlich der Sitzung des vorbereitenden Planungsausschusses am 26. Jänner 2000 sei ein vom ressortzuständigen Stadtrat römisch zehn. eingeholtes Gutachten des Stadtbaumeisters H. (datiert mit 29. Dezember 2005, beim Magistrat eingelangt am 20. Jänner 2006) in die Beratungen mit einbezogen worden. Dieses Gutachten, das von einer Generalsanierung ausgehe und die dabei entstehenden Kosten und Erträge (bei einer weiteren Lebensdauer des Objektes von 70 Jahren) den Kosten und Erträgen eines Neubaus (bei einer Lebensdauer von 90 Jahren) gegenüberstelle, komme zum Ergebnis, dass eine überschüssige Deckung in Höhe von EUR 16.000,- gegeben sei, sodass die Instandhaltung des gegenständlichen Wohnhauses nach Auffassung des Verfassers des Gutachtens allgemein wirtschaftlich vertretbar sei. Seitens des Planungsausschusses sei nach Beratung einstimmig der Beschluss gefasst worden, entgegen dem diesbezüglichen Amtsvorschlag des Baurechtsamtes dem Stadtsenat vorzuschlagen, dem Gutachten des Stadtbaumeisters H. folgend festzustellen, dass die Instandhaltung des Objektes allgemein wirtschaftlich vertretbar sei.

Da nach Einschätzung des Baurechtsamtes als vorbereitender Dienststelle absehbar bzw. zu erwarten sei, dass der Stadtsenat in der Sitzung am 30. Jänner 2006 der Beschlussfassung des Planungsausschusses vom 26. Jänner 2006 folgen werde und aus diesem Grunde das Ermittlungsverfahren zu erweitern sei, werde der Beschwerdeführerin im Auftrag des ressortzuständigen Stadtrates X. bereits heute das Gutachten H. in Ablichtung übermittelt und sie erhalte Gelegenheit, zum Inhalt des Gutachtens bis längstens Freitag, 3. Februar 2006, 12.00 Uhr, beim Baurechtsamt einlangend, schriftlich Stellung zu nehmen. Da nach Einschätzung des Baurechtsamtes als vorbereitender Dienststelle absehbar bzw. zu erwarten sei, dass der Stadtsenat in der Sitzung am 30. Jänner 2006 der Beschlussfassung des Planungsausschusses vom 26. Jänner 2006 folgen werde und aus diesem Grunde das Ermittlungsverfahren zu erweitern sei, werde der Beschwerdeführerin im Auftrag des ressortzuständigen Stadtrates römisch zehn. bereits heute das Gutachten H. in Ablichtung übermittelt und sie erhalte Gelegenheit, zum Inhalt des Gutachtens bis längstens Freitag, 3. Februar 2006, 12.00 Uhr, beim Baurechtsamt einlangend, schriftlich Stellung zu nehmen.

Diese Aufforderung wurde der Beschwerdeführerin am 27. Jänner 2006 zugestellt.

Das bezogene Gutachten vom 29. Dezember 2005 umfasst 42 Seiten (mit verschiedenen Berechnungen), dazu kommen noch 20 Seiten an Beilagen.

Die Beschwerdeführerin äußerte sich rechtzeitig ablehnend. Das Gutachten vom 29. Dezember 2005 sei offensichtlich nicht von der zur Entscheidung berufenen Behörde eingeholt worden, es sei rechtswidrig, darauf zurückzugreifen. Auch werde sie geradezu überfallsartig damit konfrontiert, es sei nicht möglich, dieses Gutachten gehörig zu studieren

und dazu eingehend Stellung zu nehmen. Aber auch die Einschätzung dieses Gutachtens gehe dahin, dass das Objekt die Abbruchreife erlangt habe. Soweit ersichtlich, gehe dieses Gutachten von einer Reihe fiktiver Prämissen aus, die nicht nachvollziehbar seien, und stelle auch auf einen sachlich nicht gerechtfertigten, viel zu langen Zeitraum ab (angeschlossen ist eine vierseitige Stellungnahme des Baumeisters R. vom 2. Februar 2006).

Mit dem angefochtenen Bescheid vom 6. Februar 2006 hat die belangte Behörde gemäß § 35 Abs. 2 ROG festgestellt, dass die Erhaltung des Objektes allgemein wirtschaftlich vertretbar sei und weder eine Einsturzgefahr noch eine technische Unmöglichkeit der Behebung der Baufälligkeit vorliege. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 6. Februar 2006 hat die belangte Behörde gemäß Paragraph 35, Absatz 2, ROG festgestellt, dass die Erhaltung des Objektes allgemein wirtschaftlich vertretbar sei und weder eine Einsturzgefahr noch eine technische Unmöglichkeit der Behebung der Baufälligkeit vorliege.

Nach Wiedergabe des Verfahrensganges und insbesondere der Schlussfolgerungen des Sachverständigen K. wird auf das vom Stadtrat X. eingeholte Gutachten des Stadtbaumeisters H. vom 29. Dezember 2005 verwiesen (wird wie in der Erledigung vom 27. Jänner 2006 näher dargelegt). Nach Wiedergabe des Verfahrensganges und insbesondere der Schlussfolgerungen des Sachverständigen K. wird auf das vom Stadtrat römisch zehn. eingeholte Gutachten des Stadtbaumeisters H. vom 29. Dezember 2005 verwiesen (wird wie in der Erledigung vom 27. Jänner 2006 näher dargelegt).

Nach rechtlicher Würdigung der beiden vorliegenden Gutachten sei festzuhalten, dass dem Gutachter K. insoweit nicht gefolgt werden könne, als er lediglich von einer Laufzeit von zehn Jahren bezüglich einer Darlehensaufnahme ausgehe und im Übrigen lediglich die Behebung von Baugebrechen bezüglich der Instandsetzung berücksichtige. Der Verwaltungsgerichtshof habe zwar in früheren Erkenntnissen aus den Jahren 1983 und 1984 eine zehnjährige Amortisationszeit zugrunde gelegt. Im Beschwerdefall sei aber dem Gutachten H. zu folgen, weil dieses in schlüssiger und nachvollziehbarer Weise im Sinne einer wirtschaftlichen Zumutbarkeit von einer an sich wirtschaftlich sinnvollen Generalsanierung ausgehe und die dabei entstehenden Kosten und Erträge (bei einer Lebensdauer des Objektes von 70 Jahren) den Kosten und Erträgen eines Neubaus (bei einer Lebensdauer von 90 Jahren) gegenüberstelle (Restwertberechnung). Dieses Gutachten komme somit in nachvollziehbarer Weise zum Ergebnis, dass eine überschüssige Deckung in Höhe von EUR 16.000,-- gegeben sei, sodass die Instandhaltung des Gebäudes allgemein wirtschaftlich vertretbar sei.

Der Äußerung der Beschwerdeführerin vom 3. Februar 2006 hielt die belangte Behörde entgegen, dass die Einholung des Gutachtens H. gesetzeskonform gewesen sei, weil gerade im Beschwerdefall eine ausgewogene Entscheidungsgrundlage im Sinne der zuvor dargelegten Ausführungen herbeigeführt werden solle. Ein rechtswirksamer Auftrag liege also zweifelsfrei vor. Die Einräumung einer Frist von einer Woche erscheine dem Stadtsenat jedenfalls ausreichend, um einer Partei Gelegenheit zu geben, in Wahrung des Parteiengehörs zum Inhalt des angesprochenen Gutachtens eine Stellungnahme abzugeben. Mit dem übrigen Vorbringen versuche die Beschwerdeführerin darzutun, dass für die im Gutachten H. enthaltenen Berechnungsmethoden keine rechtliche oder tatsächliche Grundlage vorhanden sei, ohne dies aber in entsprechend nachvollziehbarer Weise hinreichend zu begründen. Aus welchen Gründen die im Gutachten H. vorgenommenen Berechnungsansätze samt den abgeleiteten Schlussfolgerungen sich nicht auf eine rechtliche Grundlage stützen könnten, werde nicht dargetan. Vielmehr sei in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass im Beschwerdefall das Gutachten H. in nachvollziehbarer Weise von einer an sich wirtschaftlich sinnvollen Generalsanierung ausgehe und die dabei entstehenden Kosten und Erträge jenen eines Neubaus im Sinne einer Restwertberechnung gegenüberstelle.

Im Sinne dieser Ausführungen sei daher dem Gutachten H. folgend festzustellen gewesen, dass die Instandhaltung des Objektes allgemein wirtschaftlich vertretbar sei, und - wie durch die übrigen Gutachten ausgewiesen - keine Einsturzgefahr sowie keine technische Unmöglichkeit der Behebung der Baufälligkeit bestehe.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt. Die Beschwerdeführerin hat repliziert.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 35 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998, LGBl. Nr. 44 (Wiederverlautbarung), lautet in der hier maßgeblichen Stammfassung: Paragraph 35, des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998, Landesgesetzblatt , Nr. 44 (Wiederverlautbarung), lautet in der hier maßgeblichen Stammfassung:

"Erhaltungs- und Abbruchgebote

§ 35 Paragraph 35

1. (1) Absatz eins, Für Bauten, die für das charakteristische Gepräge des Orts- oder Stadtbildes sowie für das Orts- oder Stadtgefüge von besonderer Bedeutung sind (charakteristische Bauten), können Erhaltungsgebote festgelegt werden. Dies gilt nicht im Schutzgebiet nach dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 oder in den Ortsbildschutzgebieten nach dem Salzburger Ortsbildschutzgesetz.
2. (2) Absatz 2, Für Bauten, für die ein Erhaltungsgebot gemäß Abs. 1 gilt, darf der Abbruch nicht bewilligt werden, wenn deren Instandhaltung allgemein wirtschaftlich vertretbar erscheint. Nicht unter das Verbot fällt ein Abbruch solcher Bauten aus Gründen der Einsturzgefahr oder dann, wenn die Behebung der Baufälligkeit technisch unmöglich ist. Ob die Instandhaltung allgemein wirtschaftlich vertretbar erscheint und ob einer der genannten Gründe für einen Abbruch vorliegt, hat die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg der Gemeinderat) innerhalb von längstens sechs Monaten nach vollständiger Einbringung des Ansuchens um Abbruchbewilligung festzustellen. Im Ansuchen um die Abbruchbewilligung sind der oder die Gründe hiefür geltend zu machen und unter Vorlage von Unterlagen für deren Glaubhaftmachung besonders zu begründen. Nach Ablauf der Frist kann die Abbruchbewilligung von der Baubehörde aus dem Grund des ersten Satzes nicht mehr versagt werden. Wird ein nach dem ersten Satz dieses Absatzes ergehender Bescheid aufgrund einer hiegegen eingebrachten Vorstellung aufgehoben, beginnt mit der Zustellung des betreffenden Bescheides die sechsmonatige Frist neu zu laufen. Die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg der Gemeinderat) hat über Antrag Ausnahmen vom Verbot des ersten Satzes durch Bescheid zu bewilligen, wenn der Abbruch des Baues im Hinblick auf die zukünftige Verwendung und Gestaltung des Bauplatzes im besonderen öffentlichen Interesse gelegen ist. Für Bauten, für die ein Erhaltungsgebot gemäß Absatz eins, gilt, darf der Abbruch nicht bewilligt werden, wenn deren Instandhaltung allgemein wirtschaftlich vertretbar erscheint. Nicht unter das Verbot fällt ein Abbruch solcher Bauten aus Gründen der Einsturzgefahr oder dann, wenn die Behebung der Baufälligkeit technisch unmöglich ist. Ob die Instandhaltung allgemein wirtschaftlich vertretbar erscheint und ob einer der genannten Gründe für einen Abbruch vorliegt, hat die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg der Gemeinderat) innerhalb von längstens sechs Monaten nach vollständiger Einbringung des Ansuchens um Abbruchbewilligung festzustellen. Im Ansuchen um die Abbruchbewilligung sind der oder die Gründe hiefür geltend zu machen und unter Vorlage von Unterlagen für deren Glaubhaftmachung besonders zu begründen. Nach Ablauf der Frist kann die Abbruchbewilligung von der Baubehörde aus dem Grund des ersten Satzes nicht mehr versagt werden. Wird ein nach dem ersten Satz dieses Absatzes ergehender Bescheid aufgrund einer hiegegen eingebrachten Vorstellung aufgehoben, beginnt mit der Zustellung des betreffenden Bescheides die sechsmonatige Frist neu zu laufen. Die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg der Gemeinderat) hat über Antrag Ausnahmen vom Verbot des ersten Satzes durch Bescheid zu bewilligen, wenn der Abbruch des Baues im Hinblick auf die zukünftige Verwendung und Gestaltung des Bauplatzes im besonderen öffentlichen Interesse gelegen ist.
3. (3) Absatz 3, Zur Behebung städtebaulicher Mißstände, die auch durch sonstige Festlegungen des Bebauungsplanes nicht behoben werden können, können Abbruchgebote für Bauten oder Teile hiervon festgelegt werden."

Im Beschwerdefall geht es um eine Feststellung im Sinne des § 35 Abs. 2 dritter Satz ROG. Hiezu ist nach dem Wortlaut des Gesetzes in der Landeshauptstadt Salzburg der Gemeinderat zur Entscheidung berufen. Allerdings hat der Gemeinderat auf Grundlage des § 40 Abs. 2 des Salzburger Stadtrechtes 1966, LGBl. Nr. 47 (diese Bestimmung in der Fassung LGBl. Nr. 9/1985) den Stadtssenat zur Entscheidung an seiner Stelle ermächtigt (siehe Punkt 1.2.910. des Anhanges zur Gemeinderatsgeschäftsordnung - GGO; vgl. dazu auch das hg. Erkenntnis vom 28. April 2009, Zl. 2009/06/0022, zu einer Ermächtigung zur Entscheidung gemäß § 24 Abs. 3 ROG). Im Beschwerdefall geht es um eine Feststellung im Sinne des Paragraph 35, Absatz 2, dritter Satz ROG. Hiezu ist nach dem Wortlaut des Gesetzes in der Landeshauptstadt Salzburg der Gemeinderat zur Entscheidung berufen. Allerdings hat der Gemeinderat auf Grundlage des Paragraph 40, Absatz 2, des Salzburger Stadtrechtes 1966, LGBl. Nr. 47 (diese Bestimmung in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 9 aus 1985,) den Stadtssenat zur

Entscheidung an seiner Stelle ermächtigt (siehe Punkt 1.2.910. des Anhanges zur Gemeinderatsgeschäftsordnung - GGO; vergleiche , dazu auch das hg. Erkenntnis vom 28. April 2009, Zl. 2009/06/0022, zu einer Ermächtigung zur Entscheidung gemäß Paragraph 24, Absatz 3, ROG).

Zur Entscheidung im Sinne des § 35 Abs. 2 dritter Satz ROG ist der Behörde (hier dem Stadtsenat) eine Frist von längstens sechs Monaten "nach vollständiger Einbringung des Ansuchens um Abbruchbewilligung" eingeräumt. Nach dem vierten Satz dieses Absatzes sind im Ansuchen um die Abbruchbewilligung der oder die Gründe hiefür geltend zu machen und unter Vorlage von Unterlagen für deren Glaubhaftmachung besonders zu begründen. Entgegen der in der Beschwerde vertretenen Auffassung ist der Regelungsinhalt des § 35 Abs. 2 ROG dahin zu verstehen, dass im Ansuchen um Abbruchbewilligung auch die Gründe geltend zu machen sind, weshalb nach Auffassung des Antragstellers die Instandhaltung des Objektes nicht allgemein wirtschaftlich vertretbar erscheint (Abs. 2 erster Satz e contrario), wobei diese Gründe unter Vorlage von Unterlagen glaubhaft zu machen sind. Diese Voraussetzungen erfüllte das Gesuch um Erteilung der Abbruchbewilligung unbestritten nicht. Die Gründe sowie die Glaubhaftmachung hiefür wurden erst mit der Eingabe vom 5. August 2005, die zusammen mit dem technischen Befund des Baumeisters R. vom 25. Juli 2005 am 8. August 2005 eingebracht wurde, nachgetragen. Frühestens mit diesem Zeitpunkt begann die Frist des § 35 Abs. 2 dritter Satz ROG zu laufen, der angefochtene Bescheid vom 6. Februar 2006, der am selben Tag zugestellt wurde, wurde somit innerhalb der genannten Sechsmonatsfrist erlassen. Zur Entscheidung im Sinne des Paragraph 35, Absatz 2, dritter Satz ROG ist der Behörde (hier dem Stadtsenat) eine Frist von längstens sechs Monaten "nach vollständiger Einbringung des Ansuchens um Abbruchbewilligung" eingeräumt. Nach dem vierten Satz dieses Absatzes sind im Ansuchen um die Abbruchbewilligung der oder die Gründe hiefür geltend zu machen und unter Vorlage von Unterlagen für deren Glaubhaftmachung besonders zu begründen. Entgegen der in der Beschwerde vertretenen Auffassung ist der Regelungsinhalt des Paragraph 35, Absatz 2, ROG dahin zu verstehen, dass im Ansuchen um Abbruchbewilligung auch die Gründe geltend zu machen sind, weshalb nach Auffassung des Antragstellers die Instandhaltung des Objektes nicht allgemein wirtschaftlich vertretbar erscheint (Absatz 2, erster Satz e contrario), wobei diese Gründe unter Vorlage von Unterlagen glaubhaft zu machen sind. Diese Voraussetzungen erfüllte das Gesuch um Erteilung der Abbruchbewilligung unbestritten nicht. Die Gründe sowie die Glaubhaftmachung hiefür wurden erst mit der Eingabe vom 5. August 2005, die zusammen mit dem technischen Befund des Baumeisters R. vom 25. Juli 2005 am 8. August 2005 eingebracht wurde, nachgetragen. Frühestens mit diesem Zeitpunkt begann die Frist des Paragraph 35, Absatz 2, dritter Satz ROG zu laufen, der angefochtene Bescheid vom 6. Februar 2006, der am selben Tag zugestellt wurde, wurde somit innerhalb der genannten Sechsmonatsfrist erlassen.

In der Sache ist strittig, ob die Negativ-Voraussetzung des § 35 Abs. 2 erster Satz ROG vorliegt, ob nämlich die Instandhaltung des Gebäudes "allgemein wirtschaftlich vertretbar erscheint". In der Sache ist strittig, ob die Negativ-Voraussetzung des Paragraph 35, Absatz 2, erster Satz ROG vorliegt, ob nämlich die Instandhaltung des Gebäudes "allgemein wirtschaftlich vertretbar erscheint".

Eine Voraussetzung dieser Bestimmung ist schon aus verfassungsrechtlichen Gründen (weil es sich beim Erhaltungsgebot um eine Eigentumsbeschränkung handelt), dass die Instandhaltung auch wirtschaftlich zumutbar ist. Der Verwaltungsgerichtshof hat sich in seinem Erkenntnis vom 24. Mai 1976, Zl. 797/74, Slg. 9063/A, zur Bestimmung des § 60 Abs. 1 lit. d der Bauordnung für Wien (in der damaligen Fassung) unter Bedachtnahme auf die Ausführungen des Verfassungsgerichtshofes in dessen Erkenntnis vom 11. März 1976, VfSlg. 7759, mit diesen Aspekten näher befasst, gleichermaßen in seinem zur gleichen Bestimmung ergangenen Erkenntnis vom 15. März 1983, Zl. 81/05/0164, BauSlg. 24 (in diesem Sinne auch das hg. Erkenntnis vom 3. April 1984, Zl. 84/05/0007, BauSlg. 364 - das sind wohl die von der Behörde angesprochenen beiden Erkenntnisse aus den Jahren 1983 und 1984). Er hat in seinem Erkenntnis vom 15. Oktober 1981, Zl. 81/06/0068, die Erwägungen des erstgenannten Erkenntnisses, Slg. 9063/A, auch auf die ebenfalls insofern gleich gelagerte Bestimmung des § 3 Abs. 4 des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes 1974 übertragen. Der Verwaltungsgerichtshof hat darin unter Hinweis auf das mehrfach genannte hg. Erkenntnis Slg. 9063/A ausgeführt, 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, möge 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 mit berücksichtigt werden, ob die Möglichkeit einer Vermietung oder Verpachtung nach der vorausschaubaren Entwicklung unter Bedachtnahme auf einen allfälligen Wandel in den allgemeinen Anschauungen über die Ausstattung eines Bestandobjektes innerhalb der Amortisationszeit eines zur Deckung des finanziellen Aufwandes nötigen Darlehens gewährleistet sei. Stets müsse der gesamte notwendige Erhaltungsaufwand für die während des Amortisationszeitraumes eines aufzunehmenden Instandsetzungsdarlehens notwendigen Erhaltungsmaßnahmen sowie dem bereits vorher aufgelaufenen und noch nicht getilgten Instandsetzungsaufwand für das Haus umfassen. Eine Voraussetzung dieser Bestimmung ist schon aus verfassungsrechtlichen Gründen (weil es sich beim Erhaltungsgebot um eine Eigentumsbeschränkung handelt), dass die Instandhaltung auch wirtschaftlich zumutbar ist. Der Verwaltungsgerichtshof hat sich in seinem Erkenntnis vom 24. Mai 1976, Zl. 797/74, Slg. 9063/A, zur Bestimmung des Paragraph 60, Absatz eins, Litera d, der Bauordnung für Wien (in der damaligen Fassung) unter Bedachtnahme auf die Ausführungen des Verfassungsgerichtshofes in dessen Erkenntnis vom 11. März 1976, VfSlg. 7759, mit diesen Aspekten näher befasst, gleichermaßen in seinem zur gleichen Bestimmung ergangenen Erkenntnis vom 15. März 1983, Zl. 81/05/0164, BauSlg. 24 (in diesem Sinne auch das hg. Erkenntnis vom 3. April 1984, Zl. 84/05/0007, BauSlg. 364 - das sind wohl die von der Behörde angesprochenen beiden Erkenntnisse aus den Jahren 1983 und 1984). Er hat in seinem Erkenntnis vom 15. Oktober 1981, Zl. 81/06/0068, die Erwägungen des erstgenannten Erkenntnisses, Slg. 9063/A, auch auf die ebenfalls insofern gleich gelagerte Bestimmung des Paragraph 3, Absatz 4, des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes 1974 übertragen. Der Verwaltungsgerichtshof hat darin unter Hinweis auf das mehrfach genannte hg. Erkenntnis Slg. 9063/A ausgeführt, 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, möge 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 mit berücksichtigt werden, ob die Möglichkeit einer Vermietung oder Verpachtung nach der vorausschaubaren Entwicklung unter Bedachtnahme auf einen allfälligen Wandel in den allgemeinen Anschauungen über die Ausstattung eines Bestandobjektes innerhalb der Amortisationszeit eines zur Deckung des finanziellen Aufwandes nötigen Darlehens gewährleistet sei. Stets müsse der gesamte notwendige Erhaltungsaufwand für die während des Amortisationszeitraumes eines aufzunehmenden Instandsetzungsdarlehens notwendigen Erhaltungsmaßnahmen sowie dem bereits vorher aufgelaufenen und noch nicht getilgten Instandsetzungsaufwand für das Haus umfassen.

Im Hinblick auf die hier gegebene Gleichartigkeit der Problematik hat der Verwaltungsgerichtshof keine Bedenken, diese Grundsätze auch auf den Beschwerdefall zu übertragen.

Sofern allerdings in der Beschwerde (und im Verwaltungsverfahren in Gutachten) die Auffassung vertreten wurde, es komme ein "Amortisationszeitraum" von maximal zehn Jahren in Betracht, ist dem nicht zu folgen. Diese Auffassung wurde erkennbar in Anlehnung an die Bestimmungen der §§ 18 und 19 MRG (betreffend die Möglichkeit der Anhebung des Mietzinses für Instandsetzungsarbeiten für den Zeitraum von maximal zehn Jahren) abgeleitet. Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 15. März 1983, Zl. 81/05/0164, BauSlg. 24, auch nicht gleichsam absolut auf die Beschränkungen, die sich aus den genannten mietzinsrechtlichen Bestimmungen ergeben, abgestellt, sondern darauf verwiesen, die dort umschriebenen Beschränkungen kämen nicht zum Tragen, wenn die Kosten der Instandsetzungsmaßnahmen zu einer Erhöhung des Verkehrs- oder des Ertragswertes der Liegenschaft - zumindest im gleichen Ausmaß - führen würden. Die Auffassung der Beschwerdeführerin, es sei keine sachliche Rechtfertigung dafür zu erkennen, wonach zwar bei Objekten, die den mieterschutzrechtlichen Bestimmungen unterlägen, dem Eigentümer nur solche Erhaltungspflichten auferlegt werden dürften, die einem zehnjährigen Amortisationszeitraum Rechnung trügen, jedoch ein Eigentümer, dessen Objekt den mietrechtlichen Bestimmungen nicht unterliege, geradezu "unlimitiert"

wirtschaftlich belastet werden dürfte, verkennt die maßgebliche Rechtslage. Die mietrechtlichen Mietzinsbeschränkungen und die sich daraus ergebende Zehnjahresfrist der §§ 18 und 19 MRG stellen ihrerseits eine Eigentumsbeschränkung dar, die bei der Frage der Zumutbarkeit der in Frage stehenden Instandhaltung nicht unberücksichtigt bleiben kann. Diese weitere Beschränkung ist aber bei Objekten, die den mietrechtlichen Bestimmungen nicht unterliegen, nicht maßgeblich. Jedoch kann nicht davon die Rede sein, dass im letzteren Fall eine zeitlich unbefristete finanzielle Inanspruchnahme des Eigentümers jedenfalls zumutbar wäre. Vielmehr ist im Beschwerdefall der zeitliche Horizont nicht irrelevant, weil es bei der Frage der Zumutbarkeit auch um die Kalkulierbarkeit der Aufwendungen geht: Sofern allerdings in der Beschwerde (und im Verwaltungsverfahren in Gutachten) die Auffassung vertreten wurde, es komme ein "Amortisationszeitraum" von maximal zehn Jahren in Betracht, ist dem nicht zu folgen. Diese Auffassung wurde erkennbar in Anlehnung an die Bestimmungen der Paragraphen 18 und 19 MRG (betreffend die Möglichkeit der Anhebung des Mietzinses für Instandsetzungsarbeiten für den Zeitraum von maximal zehn Jahren) abgeleitet. Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 15. März 1983, Zl. 81/05/0164, BauSlg. 24, auch nicht gleichsam absolut auf die Beschränkungen, die sich aus den genannten mietzinsrechtlichen Bestimmungen ergeben, abgestellt, sondern darauf verwiesen, die dort umschriebenen Beschränkungen kämen nicht zum Tragen, wenn die Kosten der Instandsetzungsmaßnahmen zu einer Erhöhung des Verkehrs- oder des Ertragswertes der Liegenschaft - zumindest im gleichen Ausmaß - führen würden. Die Auffassung der Beschwerdeführerin, es sei keine sachliche Rechtfertigung dafür zu erkennen, wonach zwar bei Objekten, die den mieterschutzrechtlichen Bestimmungen unterlägen, dem Eigentümer nur solche Erhaltungspflichten auferlegt werden dürften, die einem zehnjährigen Amortisationszeitraum Rechnung trügen, jedoch ein Eigentümer, dessen Objekt den mietrechtlichen Bestimmungen nicht unterliege, geradezu "unlimitiert" wirtschaftlich belastet werden dürfte, verkennt die maßgebliche Rechtslage. Die mietrechtlichen Mietzinsbeschränkungen und die sich daraus ergebende Zehnjahresfrist der Paragraphen 18 und 19 MRG stellen ihrerseits eine Eigentumsbeschränkung dar, die bei der Frage der Zumutbarkeit der in Frage stehenden Instandhaltung nicht unberücksichtigt bleiben kann. Diese weitere Beschränkung ist aber bei Objekten, die den mietrechtlichen Bestimmungen nicht unterliegen, nicht maßgeblich. Jedoch kann nicht davon die Rede sein, dass im letzteren Fall eine zeitlich unbefristete finanzielle Inanspruchnahme des Eigentümers jedenfalls zumutbar wäre. Vielmehr ist im Beschwerdefall der zeitliche Horizont nicht irrelevant, weil es bei der Frage der Zumutbarkeit auch um die Kalkulierbarkeit der Aufwendungen geht:

Nach § 35 Abs. 2 erster Satz ROG darf der Abbruch solcher Bauten nicht bewilligt werden, wenn deren Instandhaltung (zumutbar und) "allgemein wirtschaftlich vertretbar erscheint". Damit wird (insbesondere durch das Wort "allgemein") auf einen Vergleichsmaßstab abgestellt, nach dem die verschiedenen Möglichkeiten, die sich aus dem Zustand des Objektes ergeben, auch unter Bedachtnahme auf ihre Finanzierbarkeit zu prüfen sind (wirtschaftliche Dimension). "Allgemein wirtschaftlich vertretbar" ist die Instandhaltung aus diesem Blickwinkel, wenn die Finanzierbarkeit der in Betracht kommenden Maßnahmen ausreichend verlässlich abschätzbar (und auf dieser Grundlage zu bejahen) ist. Dazu gehört auch der zeitliche Horizont. Vor diesem Hintergrund hat der Verwaltungsgerichtshof keine Bedenken dagegen, die Laufzeit marktüblicher langfristiger Darlehen für solche Zwecke zugrunde zu legen, d.h. auch einen längeren Zeitraum als zehn Jahre (wenn die mehrfach angesprochenen mietrechtlichen Beschränkungen nicht bestehen). Allerdings erscheint die von der belangten Behörde auf Grundlage eines jahrzehntelangen Zeitraumes (70 und 90 Jahre) vorgenommene, für sie entscheidungswesentliche Beurteilung, woraus sich ein Überschuss von (lediglich) EUR 16.000,- ergibt, ohne nähere Erklärung der Verlässlichkeit dieser Beurteilung (die im angefochtenen Bescheid fehlt) doch spekulativ; die Ausführungen der belangten Behörde sind daher schon mangels dieser näheren Begründung nicht ausreichend tragfähig. Nach Paragraph 35, Absatz 2, erster Satz ROG darf der Abbruch solcher Bauten nicht bewilligt werden, wenn deren Instandhaltung (zumutbar und) "allgemein wirtschaftlich vertretbar erscheint". Damit wird (insbesondere durch das Wort "allgemein") auf einen Vergleichsmaßstab abgestellt, nach dem die verschiedenen Möglichkeiten, die sich aus dem Zustand des Objektes ergeben, auch unter Bedachtnahme auf ihre Finanzierbarkeit zu prüfen sind (wirtschaftliche Dimension). "Allgemein wirtschaftlich vertretbar" ist die Instandhaltung aus diesem Blickwinkel, wenn die Finanzierbarkeit der in Betracht kommenden Maßnahmen ausreichend verlässlich abschätzbar (und auf dieser Grundlage zu bejahen) ist. Dazu gehört auch der zeitliche Horizont. Vor diesem Hintergrund hat der Verwaltungsgerichtshof keine Bedenken dagegen, die Laufzeit

marktüblicher langfristiger Darlehen für solche Zwecke zugrunde zu legen, d.h. auch einen längeren Zeitraum als zehn Jahre (wenn die mehrfach angesprochenen mietrechtlichen Beschränkungen nicht bestehen). Allerdings erscheint die von der belangten Behörde auf Grundlage eines jahrzehntelangen Zeitraumes (70 und 90 Jahre) vorgenommene, für sie entscheidungswesentliche Beurteilung, woraus sich ein Überschuss von (lediglich) EUR 16.000,-- ergibt, ohne nähere Erklärung der Verlässlichkeit dieser Beurteilung (die im angefochtenen Bescheid fehlt) doch spekulativ; die Ausführungen der belangten Behörde sind daher schon mangels dieser näheren Begründung nicht ausreichend tragfähig.

Vor diesem Hintergrund hat der Verwaltungsgerichtshof keine Bedenken dagegen, die Fristen des § 2 Abs. 3 Liebhabereiverordnung (idF BGBl. II Nr. 15/1999) heranzuziehen, weil die Definition in deren § 1 Abs. 1 (Einkünfte liegen vor bei einer Betätigung, die durch die Absicht veranlasst ist, einen Gesamtgewinn oder einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen), mit der hier geforderten allgemeinen wirtschaftlichen Vertretbarkeit durchaus in Einklang gebracht werden kann. Wenn die jahrzehntelang gegebene Untauglichkeit, Einkünfte zu erzielen, von der Steuernorm als "Liebhaberei" qualifiziert wird, kann im gegebenen Zusammenhang eine wirtschaftliche Vertretbarkeit nicht angenommen werden. Vor diesem Hintergrund hat der Verwaltungsgerichtshof keine Bedenken dagegen, die Fristen des Paragraph 2, Absatz 3, Liebhabereiverordnung in der Fassung, Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 15 aus 1999,) heranzuziehen, weil die Definition in deren Paragraph eins, Absatz eins, (Einkünfte liegen vor bei einer Betätigung, die durch die Absicht veranlasst ist, einen Gesamtgewinn oder einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen), mit der hier geforderten allgemeinen wirtschaftlichen Vertretbarkeit durchaus in Einklang gebracht werden kann. Wenn die jahrzehntelang gegebene Untauglichkeit, Einkünfte zu erzielen, von der Steuernorm als "Liebhaberei" qualifiziert wird, kann im gegebenen Zusammenhang eine wirtschaftliche Vertretbarkeit nicht angenommen werden.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin war es der belangten Behörde keinesfalls verwehrt, zur gehörigen Entscheidungsfindung ein weiteres Gutachten einzuholen, dies auch von einem nichtamtlichen Sachverständigen. Wie dabei vorzugehen ist, ergibt sich aus § 52 AVG; hervorzuheben ist, dass die Bestellung mit Bescheid zu erfolgen hat und der nichtamtliche Sachverständige zu beeiden ist. Dass der Stadtsenat als zuständige Behörde die Einholung des weiteren Gutachtens beschlossen, den Gutachter bescheidmäßig bestellt und ihn beeidet hätte, ist den vorgelegten Verwaltungsakten nicht zu entnehmen. Die im angefochtenen Bescheid und in der Erledigung vom 27. Jänner 2006 dargelegte abweichende Vorgangsweise entspricht nicht der gebotenen, die Vorgangsweise war vielmehr formell rechtswidrig. Dass ungeachtet dessen die belangte Behörde dieses Gutachten ihrer Entscheidung zugrunde gelegt hat, begründet aber für sich allein keinen wesentlichen Verfahrensmangel, d.h. keinen solchen Verfahrensmangel, dass allein deshalb der angefochtene Bescheid aufzuheben wäre (vgl. dazu die in Walter/Thienel, Verwaltungsverfahren I2, in E 135 sowie E 138 - E 140 zu § 52 AVG wiedergegebene hg. Judikatur). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin war es der belangten Behörde keinesfalls verwehrt, zur gehörigen Entscheidungsfindung ein weiteres Gutachten einzuholen, dies auch von einem nichtamtlichen Sachverständigen. Wie dabei vorzugehen ist, ergibt sich aus Paragraph 52, AVG; hervorzuheben ist, dass die Bestellung mit Bescheid zu erfolgen hat und der nichtamtliche Sachverständige zu beeiden ist. Dass der Stadtsenat als zuständige Behörde die Einholung des weiteren Gutachtens beschlossen, den Gutachter bescheidmäßig bestellt und ihn beeidet hätte, ist den vorgelegten Verwaltungsakten nicht zu entnehmen. Die im angefochtenen Bescheid und in der Erledigung vom 27. Jänner 2006 dargelegte abweichende Vorgangsweise entspricht nicht der gebotenen, die Vorgangsweise war vielmehr formell rechtswidrig. Dass ungeachtet dessen die belangte Behörde dieses Gutachten ihrer Entscheidung zugrunde gelegt hat, begründet aber für sich allein keinen wesentlichen Verfahrensmangel, d.h. keinen solchen Verfahrensmangel, dass allein deshalb der angefochtene Bescheid aufzuheben wäre vergleiche , dazu die in Walter/Thienel, Verwaltungsverfahren I2, in E 135 sowie E 138 - E 140 zu Paragraph 52, AVG wiedergegebene hg. Judikatur).

Zutreffend ist allerdings, dass das Parteiengehör der Beschwerdeführerin zu diesem Gutachten nicht ausreichend gewahrt wurde. Zwar wurde es zur Stellungnahme übermittelt, die hierfür gewährte Frist kann aber nicht als ausreichend erachtet werden, um zu den darin vertretenen neuen Aspekten sowie zahlreichen Prämissen und Berechnungen gegebenenfalls durch Gegengutachten Stellung nehmen zu können (vgl. dazu die in Walter/Thienel, aaO, in E 479 ff zu § 45 AVG wiedergegebene hg. Judikatur). Die zu kurze Frist bedeutet daher einen wesentlichen Verfahrensmangel. Zutreffend ist allerdings, dass das Parteiengehör der Beschwerdeführerin

zu diesem Gutachten nicht ausreichend gewahrt wurde. Zwar wurde es zur Stellungnahme übermittelt, die hierfür gewährte Frist kann aber nicht als ausreichend erachtet werden, um zu den darin vertretenen neuen Aspekten sowie zahlreichen Prämissen und Berechnungen gegebenenfalls durch Gegengutachten Stellung nehmen zu können vergleiche , dazu die in Walter/Thienel, aaO, in E 479 ff zu Paragraph 45, AVG wiedergegebene hg. Judikatur). Die zu kurze Frist bedeutet daher einen wesentlichen Verfahrensmangel.

Erstmals im Beschwerdeverfahren zieht die Beschwerdeführerin die Gesetzmäßigkeit der Festlegung des Erhaltungsgebots betreffend dieses Objekt im Bebauungsplan in Zweifel und trägt vor, dieses stelle sich in der unmittelbaren Umgebung als Fremdkörper dar. Dem hat die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift entgegen gehalten, dass Erhaltungsgebote für 44 Objekte in einem bebauten Bereich, der nach einer 1891 abgeschlossenen Parzellierung entstanden sei, festgelegt worden seien (die Objekte werden aufgezählt). Die Beschwerdeführerin verweist in ihrer Replik konkret auf zwei dieser Objekte (in einer anderen Straße), die ihrer Auffassung nach nicht erhaltungswürdig seien. Die Beschwerdeführerin hat aber betreffend ihr Objekt keine derart begründeten Bedenken vorgetragen, dass sich der Verwaltungsgerichtshof bei der gegebenen Verfahrenslage zur angeregten Antragstellung an den Verfassungsgerichtshof veranlasst gesehen hätte.

Zusammenfassend war der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben. Zusammenfassend war der angefochtene Bescheid gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer 3, Litera c, VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 25. Februar 2010

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2010:2006060083.X00

Im RIS seit

22.03.2010

Zuletzt aktualisiert am

09.01.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at