jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 1994/9/15 93/09/0035

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.09.1994

Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Steiermark;
L82000 Bauordnung;
L82006 Bauordnung Steiermark;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
10/10 Grundrechte;
40/01 Verwaltungsverfahren;
77 Kunst Kultur;

Norm

AVG §59 Abs1;
BauO Stmk 1968;
BauRallg;
B-VG Art130 Abs2;
B-VG Art7;
DMSG 1923 §1 Abs1 idF 1978/167;
DMSG 1923 §1 Abs1 idF 1990/473;
DMSG 1923 §2 idF 1978/167;
DMSG 1923 §4 Abs1 idF 1990/473;
DMSG 1923 §5 Abs1 idF 1978/167;
DMSG 1923 §5 Abs1 idF 1990/473;
DMSG 1923 §5 Abs2 idF 1978/167;
DMSG 1923 §5 Abs5 idF 1978/167;
DMSG 1923 §5;
DMSG 1923 §7 Abs1 idF 1990/473;
StGG Art5;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Hoffmann und die Hofräte Dr. Fürnsinn, Dr. Germ, Dr. Höß und Dr. Fuchs als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Fritz, über die Beschwerde der A-Gesellschaft m.b.H. in G, vertreten durch Dr. R, Rechtsanwalt in G, gegen den Bescheid des Bundesministers für Wissenschaft und Forschung vom 14. Juli 1992, GZ. 16.002/39-III/3/92, betreffend Denkmalschutz (Nichtzustimmung zur Zerstörung eines Denkmals), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die beschwerdeführende Partei hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Zugleich mit der Bewilligung der Veräußerung des in seinem Baukern aus dem 17. Jahrhundert stammenden Objektes Graz, T-Platz n, EZ. m, durch die Republik Österreich an die Beschwerdeführerin hatte das Bundesdenkmalamt mit Bescheid vom 19. Mai 1989 gemäß § 6 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 25. September 1923, BGBl. Nr. 533, betreffend Beschränkungen in der Verfügung über Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung (Denkmalschutzgesetz - DMSG) in der Fassung des BGBl. Nr. 147/1978, festgestellt, daß ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des genannten Objektes bestehe. Eine gegen diese Unterschutzstellung erhobene Verwaltungsgerichtshofbeschwerde blieb erfolglos (Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 25. April 1991, 91/09/0019).

Mit Schreiben vom 9. November 1989 stellte die beschwerdeführende Partei den Antrag auf Bewilligung des Abbruches des denkmalgeschützten Objektes gemäß § 5 DMSG. Diesem Objekt hafteten gravierende Baumängel an, deren Behebung wirtschaftlich nicht zumutbar sei. Einem Sachverständigengutachten vom 31. Oktober 1989 sei als Kapitalbedarf für die Objekterhaltung ein Betrag von S 2,186.695,-- zu entnehmen, wohingegen sich aus marktgerechten Mieten nur ein "Teilbereich" in der Höhe von S 862.007,-- abdecken lasse. Somit ergebe sich eine "Unterdeckung" in der Höhe von S 1,324.687,--, welche, um die Wirtschaftlichkeit eines Instandsetzungsvorganges zu gewährleisten, durch die öffentliche Hand in Form eines nicht rückzahlbaren Baukostenzuschusses aufgebracht werden müßte. Wegen dieser wirtschaftlichen Abbruchreife werde der Antrag auf Abbruchbewilligung gestellt.

Das dem Antrag angeschlossene Gutachten des gerichtlich

beeideten Sachverständigen für das Bauwesen vom 31. Oktober 1989 erging

"A. Über die Höhe, Notwendigkeit und Preisangemessenheit von Instandsetzungsarbeiten nach§ 18 MRG

B. Errechnung der daraus resultierenden monatlichen Mietbelastung nach § 18(1)6 MRG

C. Errechnung des zur Verfügung stehenden Kostendeckungsbetrages, unter Zugrundelegung marktgerechter Mieten

D. Kontrolle, inwieweit der Sanierungsaufwand durch marktgerechte Mieten Deckung finden kann, bzw. - im negativen Fall - Errechnung der Höhe eines allfälligen, nicht rückzahlbaren Baukostenzuschusses."

Als im Sinne des Mietrechtsgesetzes notwendige Instandsetzungskosten leitete der Sachverständige aus einem mit 29. September 1988 datierten Kostenvoranschlag einer Baufirma einen Gesamtbetrag (u.a. für Bau-, Bautischler-, Dachdecker- und Spengler- sowie Glaser-, Installations- und Malerarbeiten) von S 1,865.199,-- (exkl. MWSt) ab. Ausgehend von einem Gesamtkapitalbedarf (inkl. Kosten für Bauüberwachung, Verwaltungs- und Geldbeschaffungskosten) von S 2,134.720,-- errechnete der Sachverständige eine zu dessen Bedeckung notwendige Gesamtmietenbelastung (für die sechs vorhandenen Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 316 m2) für einen Zeitraum von 10 Jahren von S 3,202.111,--. Ausgehend von den für das Objekt tatsächlich für einen Zeitraum von 10 Jahren erzielbaren marktgerechten Mieten (Ausstattungskategorie D laut Mietrechtsgesetz) verbleibe ein durch keine Einnahmen gedeckter Kapitalbedarf von S 1,324.687,--, der, um die Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten, durch die öffentliche Hand aufgebracht werden müsse.

Nachdem die beschwerdeführende Partei am 13. Juli 1990 wegen Verletzung der Entscheidungspflicht einen Devolutionsantrag an das Bundesministerium für Wissenschaft und Forschung gestellt hatte, modifizierte die beschwerdeführende Partei mit Schriftsatz vom 27. Dezember 1990 ihren Antrag auf Demolierungsbewilligung. Dabei nahm sie Bezug auf das Gutachten vom 31. Oktober 1989, das "an Hand der nunmehr aktuellen Ziffern des Mietenspiegels und an Hand der nunmehr aktuellen Zinssätze auf dem Geldmarkt richtig zu stellen" sei. Aus dieser Berechnung (Gegenüberstellung der Sanierungskosten und des maximalen jährlichen Mietertrages) ergebe sich ein Fehlbetrag in der Höhe von S 1,957.350,-- als wirtschaftlich nicht mehr zumutbarer Sanierungsaufwand. Einem Bescheid der Steiermärkischen Landesregierung vom 10. Dezember 1990 sei zu entnehmen, daß das Ansuchen auf Bewilligung eines nicht rückzahlbaren Beitrages in der Höhe von S 1,912.000,-- für die Sanierung des in Rede

stehenden Objektes gemäß § 15 Abs. 1 und § 18 des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes abgewiesen worden sei. Erweise sich die Instandhaltung eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes als wirtschaftlich nicht zumutbar, dann widerspreche es dem in der Verfassung normierten Gleichheitsgrundsatz, den Eigentümer eines solchen Gebäudes höher und mehr zu belasten, als den Eigentümer eines nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes (welcher sich eines unwirtschaftlichen Instandsetzungsaufwandes durch Demolierung entledigen könne). Würde trotz ausgewiesener wirtschaftlicher Unzumutbarkeit einer Instandsetzung eine Erhaltungspflicht statuiert, dann würde dies einer verfassungswidrigen Auslegung des § 5 DMSG gleichkommen. Bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit der Erhaltung sei ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Demolierungsbewilligung im Sinne des § 5 DMSG gegeben.

In der Folge beauftragte die belangte Behörde Herrn Univ.Prof.Dipl.Ing.Dr. P mit der Erstattung eines Gutachtens über die Frage, "ob und zutreffendenfalls wie das Objekt in Graz, T-Platz n, in wirtschaftlich tragbarer Weise revitalisiert werden" könne (Auftragsschreiben vom 25. Mai 1991).

Im Befund des Gutachtens vom 13. Juni 1992 stellte Dipl.Ing.Dr. P u.a. fest, daß der Bauzustand des Objektes zwar schlecht sei, jedoch keine gravierenden Bauschäden vorlägen. Die im Kostenvoranschlag vom 29. September 1988 ermittelte Instandsetzungssumme in Höhe von S 2,318.221,-- brutto dürfte sich als notwendig erweisen. Gutachterlich führte Dr. P weiter aus, daß sich bei Zugrundelegung einer Miete der Ausstattungskategorie D unrentable Kosten in der von Mag.Dr. W geschätzten Größenordnung von rund S 1,320.000,-- ergäben. Eine Instandsetzung ohne gleichzeitige Verbesserung des Objektes führe zwangsläufig zur Unwirtschaftlichkeit. Sodann entwickelte der Gutachter ein Modell über die seiner Ansicht nach bestmögliche wirtschaftliche Nutzung des Objektes. Dazu ging der Gutachter von einer einheitlichen Nutzung mit dem ebenfalls der beschwerdeführenden Partei gehörenden angrenzenden Objekt A-Gasse n aus, weil in diesem Fall das Objekt T-Platz n nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz zur Gänze mit entsprechender Mieterwartung für Büro- und Geschäftszwecke genutzt werden könne. Als Gesamtaufwand für die Revitalisierung des Objektes T-Platz n brachte der Gutachter einen Betrag von ca. S 6,000.000,-- bis S 6,740.000,-- in Anschlag. Als Mieterträge seien bei gleichteiliger Nutzung für Büro- und Geschäftslokale jährlich insgesamt S 572.160,-- (pro Monat S 47.680,--) erzielbar. Mit diesem Betrag könnten fremdfinanzierte Revitalisierungsaufwendungen von

S 7,152.000,-- (dekursive Jahresverzinsung in Höhe von 8 %) bedient werden. Bei den geschätzten Revitalisierungskosten von

S 6,000.000,-- bis S 6,740.000,-- würde dies zur Erzielung der Wirtschaftlichkeit ausreichen. Bei Ansatz der Mindestwerte nach Mietenspiegel wäre bei einem Jahresertrag von S 418.920,-- (monatlich S 34.910,--) die "Bedienung" einer Summe von

S 5,236.500,-- möglich, welche unter dem Revitalisierungsbetrag liege. Dazu enthielt das Gutachten schließlich noch die Feststellung, daß das leere Dachgeschoß eine beträchtliche Reserve darstelle, weil die Instandsetzung für das Dach in die Berechnung der Revitalisierung einbezogen worden sei, nicht jedoch ein möglicher Verkaufserlös für den zu Wohnzwecken nutzbaren Dachgeschoßausbau.

Ursprünglich hätte bei der Gutachtenserstellung Dris. P auch ein Gutachten des gerichtlichen Sachverständigen für Immobilien H über die Höhe des voraussichtlich erzielbaren Hauptmietzinses von zu errichtenden Geschäftslokalen und Büro- oder Ordinationsräumlichkeiten im Haus Graz, T-Platz n, Eingang finden sollen. Dieses wurde jedoch erst am 24. Juni 1992 erstattet, wobei dieser Gutachter einen monatlichen Hauptmietzins (insbesondere abgeleitet von Vergleichsobjekten) in Höhe von S 27.600,-- als angemessen befand.

Zu den beiden Gutachten von Dipl.Ing.Dr. P und H erstattete die beschwerdeführende Partei am 6. Juli 1992 eine schriftliche Stellungnahme. Darin wiederholte die beschwerdeführende Partei ihren Standpunkt, wonach die wirtschaftliche Zumutbarkeit eines Instandsetzungs- und damit Erhaltungsvorganges an den Rechengrößen der §§ 18 ff Mietrechtsgesetz zu messen sei. Auf den Inhalt der Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 15. März 1983, 81/05/0164, sowie vom 3. April 1984, 84/05/0007, werde verwiesen. In diesem Zusammenhang sei von Bedeutung, daß vor der Baubehörde der Stadt Graz ein Verfahren zur Bewilligung der Demolierung anhängig sei, in welchem Verfahren zufolge Situierung des Objektes im Bereiche einer Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz die wirtschaftliche Zumutbarkeit/Unzumutbarkeit von Instandsetzungsmaßnahmen zu prüfen sei. Ein in diesem Verfahren eingeholtes Gutachten der Magistratsabteilung sei - unter Berücksichtigung allfälliger Förderungen - ebenfalls zum Ergebnis gelangt, daß die zur Erhaltung dieses Hauses notwendigen Mittel nicht durch die Mietzinseinnahmen abdeckbar seien. Dies gelte sowohl für das Haus insgesamt als auch für jede Wohnung alleine. Selbst wenn man der

Rechtsauffassung folge, wonach "die für eine Zerstörung des Denkmales geltend zu machenden Gründe" unter Einbezug aller jener Maßnahmen zu messen seien, welche zu einer "höheren Wirtschaftlichkeitswertigkeit" führten, wäre wirtschaftliche Nichtzumutbarkeit und damit "wirtschaftliche Abbruchreife" des Objektes anzunehmen. Dazu kritisierte die beschwerdeführende Partei verschiedene Annahmen im Gutachten Dris. P, so beispielsweise die zu geringe Höhe des angenommenen Zinssatzes von 8 %, sowie das Voraussetzen bisher nicht vorhandener denkmalbehördlicher Bewilligungen für den Einbau von Geschäftsportalen und dergleichen. Nach dem von einem Geldinstitut eingeholten Tilgungsplan könne mit einem monatlichen Rückzahlungsbetrag von S 27.600,-- (monatlicher Hauptmietzins laut Gutachten H) lediglich ein Darlehen in der Höhe von S 2,017.129,-- bedeckt werden, sodaß sich bei einem Gesamterfordernis (inkl. Bauverwaltungskosten und Geldbeschaffungskosten) in Höhe von S 7,497.000,-- ein "wirtschaftlicher Fehlbetrag" in der Größenordnung von S 5,480.000,-- ergebe. Damit fänden die Kosten der im Gutachten Dris. P vorgeschlagenen Umbau- und Revitalisierungsmaßnahmen "in den monatlichen Hauptzinsen" bei weitem keine Deckung, sodaß Unwirtschaftlichkeit in hohem Ausmaße gegeben sei. Auch der vorgeschlagene Ausbau des Dachgeschosses sei wirtschaftlich nicht möglich. Zusammenfassend komme man damit zu dem Ergebnis, daß nach jeder Art der Betrachtung bzw. baulichen und wirtschaftlichen Konzeption Erhaltungs- als auch jedwede Umbau- und Revitalisierungsmaßnahmen in den monatlichen Hauptmietzinsen des Hauses bei weitem keine Deckung fänden und solcherart wirtschaftlich nicht zumutbar seien. Es sei daher der Nachweis des Zutreffens der für eine Zerstörung des Objektes geltend gemachten Gründe als erbracht anzusehen. Bei dieser Sachlage bestehe ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Demolierungsbewilligung. Eine über die alle Hauseigentümer treffende Instandhaltungs- und Herstellungspflicht hinausgehende Verpflichtung für den Eigentümer von Gebäuden mit Denkmalschutz sei nur dann anzunehmen, wenn und insoweit diese Verpflichtung wirtschaftlich zugemutet werden könne. Dies sei nur insoferne der Fall, als ein Fehlbetrag durch öffentliche Mittel abgedeckt werde. Dies sei im Gegenstande nicht der Fall. Eine am Gleichheitsgebot nach Art. 7 B-VG gemessene Auslegung des § 5 DMSG führe zu dem Ergebnis, daß zu den, eine Zerstörung des Denkmales rechtfertigenden "geltend zu machenden Gründen" auch die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen zähle.

Mit dem angefochtenem Bescheid gab die belangte Behörde dem Antrag auf Übergang der Entscheidungspflicht gemäß § 73 Abs. 2 AVG i.V.m. § 13 Abs. 2 DMSG statt, dem Antrag auf Bewilligung der Demolierung des Objektes Graz, T-Platz n, gemäß § 5 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 DMSG jedoch keine Folge.

Nach Wiedergabe des Ganges des Verwaltungsverfahrens traf die belangte Behöde im angefochtenen Bescheid die Feststellung, daß nach § 5 Abs. 1 DMSG die Zerstörung sowie jede Änderung eines Denkmales gemäß § 4 Abs. 1 der Bewilligung des Bundesdenkmalsamtes bedürfe, es sei denn, es handle sich um eine Maßnahme bei Gefahr in Verzug. Der Nachweis des Zutreffens der für eine Zerstörung oder Veränderung geltend gemachten Gründe obliege dem Antragsteller. Eigentliches Ziel jeder Unterschutzstellung sei die Erhaltung des Denkmales als solches. Sei die Erhaltung jedoch z.B. aus wirtschaftlichen Gründen nicht gesichert, so könne die Behörde einen Eingriff in das Objekt nur in dem unbedingt notwendigen Ausmaß und in einer der Denkmalpflege optimalen Weise gestatten. Wenn durch bloße Veränderung des Denkmales die wirtschaftlichen Erhaltungsargumente entkräftet werden könnten und damit die Erhaltung des Objektes an sich gesichert werden könne, dann sei die Behörde jedenfalls nicht berechtigt, eine Zerstörungsbewilligung zu erteilen. Prof. P habe ausführlich die Möglichkeiten zur Ertragssteigerung dargelegt. Durch die Zusammenziehung der benachbarten Häuser T-Platz n und A-Gasse n könne die gesamte Einheit für Büro- und Geschäftszwecke mit einer entsprechend höheren Mieterwartung genutzt werden. Unter Zugrundelegung dieser Mieterträge würde die Summe zur Erzielung der Wirtschaftlichkeit ausreichen. Die Ausführungen in der Stellungnahme vom 6. Juli 1992 seien insofern unzutreffend, als sie sich nicht mit dieser aufgezeigten Möglichkeit der Zusammenziehung der beiden Häuser beschäftigten. Sollte der vom Sachverständigen H ermittelte niedrigere Wert der Mieterträge der realistischere sein und der dadurch erzielbare Mietertrag für die Erzielung der Wirtschaftlichkeit nicht ausreichen, so könnte eine etwaige Differenz - nach Vorlage eines diesbezüglichen Subventionsansuchens - in Form einer allfälligen Subvention durch das Bundesdenkmalamt bzw. das Bundesministerium für Wissenschaft und Forschung ausgeglichen werden. Mit einer Subvention in einer vertretbaren Höhe könne unter Berücksichtigung der Ausführungen des Gutachters Prof. P die Wirtschaftlichkeit der Erhaltung jedenfalls erreicht und gesichert werden. Auch sei noch die von Prof. P dargelegte Möglichkeit des Ausbaues des Dachgeschosses zu berücksichtigen. Es wäre Aufgabe der beschwerdeführenden Partei gewesen, nachzuweisen, daß eine wirtschaftliche Sanierung des Objektes auf keinen Fall möglich sei, sie habe sich jedoch darauf beschränkt, darzutun, daß eine Instandsetzung und Finanzierung auf eine ihr "am bequemsten" erscheinende Art nicht möglich sei und sie daher eine Zerstörung des

Denkmals und die Errichtung eines Neubaues vorziehe. Aufgrund der eingeholten Gutachten sei der wirtschaftlich und denkmalpflegerisch mögliche Um- und Ausbau so gut wie sicher, allenfalls unter Einbeziehung von Subventionen der öffentlichen Hand als letzte Rettungsmaßnahme für das Denkmal.

Die Behandlung der gegen diesen Bescheid (der Nichterteilung der Demolierungsbewilligung) an den Verfassungsgerichtshof gerichteten Beschwerde hat dieser mit Beschluß vom 1. Dezember 1992, B 1325/92, abgelehnt; der Verfassungsgerichtshof hat die Beschwerde antragsgemäß an den Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten.

Die nunmehr vorliegende Beschwerde macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge von Verletzung von Verfahrensvorschriften des angefochtenen Bescheides geltend.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in der Gegenschrift die Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 4 Abs. 1 DMSG (i.d.F. der Novelle BGBl. Nr. 473/1990) ist bei Denkmalen, die u.a. gemäß § 6 Abs. 2 leg. cit. unter Denkmalschutz stehen, die Zerstörung sowie jede Veränderung, die den Bestand (Substanz), die überlieferte Erscheinung oder künstlerische Wirkung beeinflussen könnte, ohne Bewilligung gemäß § 5 Abs. 1 DSchG verboten. Zielsetzung des Denkmalschutzes ist die Erhaltung der überkommenen schutzwürdigen Bausubstanz (des Kulturgutes) als solche und nicht dessen Ersetzung durch in der Gegenwart hergestellte Produkte gleichen oder ähnlichen Aussehens (vgl. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 9. September 1976, Slg. Nr. 9.112/A).

Nach der Anordnung des § 5 Abs. 1 leg. cit. bedarf die Zerstörung sowie jede Veränderung eines Denkmals gemäß § 4 Abs. 1 der Bewilligung des Bundesdenkmalamtes, es sei denn, es handelt sich um eine Maßnahme bei Gefahr in Verzug (§ 4 Abs. 1 lit. b). Der Nachweis des Zutreffens der für eine Zerstörung oder Veränderung geltend gemachten Gründe obliegt dem Antragsteller (Umkehr der Beweislast). Im Grunde des Abs. 3 der zuletzt zitierten Bestimmung ist vor Erteilung der Bewilligung zur Zerstörung gemäß Abs. 1 der Denkmalbeirat (§ 16) zu hören.

Die Erteilung einer Zustimmung nach § 5 Abs. 1 DSchG liegt - unter Beachtung der normierten Beweislastumkehr - im Ermessen des Bundesdenkmalamtes, weil das Gesetz von einer bindenden Regelung des Verhaltens der zur Entscheidung berufenen Behörde absieht. Allerdings darf die Ermessensausübung nicht mit dem Sinn der gesetzlichen Bestimmung, also mit der ausdrücklich erklärten oder doch erkennbaren Absicht, der die Ermessenausübung dienen soll, im Widerspruch stehen. Ein solcher sich aus dem Sinn des Gesetzes ergebender Widerspruch läge schon dann vor, wenn bei der Ermessensentscheidung nicht primär die Erhaltung (und zwar die möglichst denkmalgerechte Erhaltung) des Denkmals wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder kulturellen Bedeutung im Vordergrund stünde. Die Erteilung einer Bewilligung zur Zerstörung eines Denkmals kann somit nach der gesetzlichen Konstruktion nur die Ausnahme von der geforderten unveränderten Erhaltung der Objekte sein (siehe Helfgott, Die Rechtsvorschriften für den Denkmalschutz, Wien 1979, Seite 64).

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist aus der Bestimmung des§ 5 Abs. 1 DMSG i.V.m. den übrigen Bestimmungen des Gesetzes (vgl. insbesondere § 1 Abs. 1 und § 2) abzuleiten, daß die Behörde bei der Erledigung eines Antrages auf Zerstörung (Veränderung) eines Denkmales die Gründe, die für die Erhaltung des Denkmales seiner geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung wegen sprechen, mit jenen Interessen abzuwägen hat, die der Antragsteller gemäß § 5 Abs. 1 zweiter Satz DMSG für die Zerstörung geltend gemacht hat. Mangels jeglicher Einschränkung können die vom Antragsteller geltend gemachten Gründe sowohl öffentliche als auch private Interessen betreffen (so schon VfSlg. 11.019/1986; vgl. auch den AB zur Novelle 1978, 795 Blg. Sten. Prot. NR XIV. GP zu § 5 Abs. 1, Seite 2, wonach es dem Antragsteller freisteht, alle Gründe vorzutragen, die seiner Meinung nach für die Veränderung oder Zerstörung eines unter Denkmalschutz stehenden Objektes sprechen). Dazu gehört grundsätzlich auch das Vorbringen, die ERHATLUNG des Denkmales wäre wirtschaftlich nicht zumutbar (vgl. wieder VfSlg. Nr. 11.019/1986; siehe in diesem Zusammenhang auch die im § 5 Abs. 7 DSchG vorgesehene Möglichkeit der Gewährung von Zuschüssen zur Erhaltung von Denkmalen). Die Erteilung einer Bewilligung für die Zerstörung eines Denkmales wird nach § 5 Abs. 1 DSchG aber nur dann in Betracht kommen, wenn die vom Antragsteller geltend gemachten und von ihm nachgewiesenen Gründe (siehe dazu die Beweislastumkehr nach dem zweiten Satz dieser Bestimmung) für die Zerstörung des Denkmales das Interesse an dessen Erhaltung überwiegen. Bei einer Genehmigung nach § 5 Abs. 1 DSchG ist besondere Sorgfalt bei der Abwägung geboten, denn es ist - wie bereits

erwähnt - nach § 1 Abs. 1 leg. cit. Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die Denkmale zu erhalten und zu pflegen (siehe dazu die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 19. Mai 1993, 89/09/0005, 0069, 0078, und ebenfalls vom 19. Mai 1993, 93/09/0066).

Aufgrund dieses Zusammenhanges könnten nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes (siehe wiederum das Erkenntnis vom 19. Mai 1993, 89/09/0005 u.a.) unter dem Titel der wirtschaftlichen Zumutbarkeit nur die Kosten der für den Bestand des Denkmales UNBEDINGT NOTWENDIGEN INSTANDHALTUNGSMAßNAHMEN, zu denen die Eigentümer (sonstige Instandhaltungspflichtige) nach dem Gesetz verpflichtet sind (insbesondere der denkmalspezifische Instandhaltungsaufwand nach § 4 Abs. 1 zweiter Satz DMSG), aber auch die Kosten, die in Erfüllung baurechtlicher Instandhaltungspflichten entstanden sind, soweit sie den Zielsetzungen des DMSG nicht widersprechen, bei der Entscheidung nach § 5 Abs. 1 DMSG in die Interessenabwägung miteinbezogen werden. Diese Auslegung berücksichtigt auch hinreichend das Spannungsverhältnis zwischen den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten einerseits (hier: insbesondere Art. 5 StGG und Art. 7 B-VG) und den im öffentlichen Interesse zulässigen Einschränkungen des Eigentums (Sonderopfer durch die aus der im öffentlichen Interesse erfolgten Unterschutzstellung folgenden Verfügungsbeschränkungen des Eigentümers bzw. der eingeschränkten Instandhaltungspflicht zur Bestandsicherung des Denkmales im Sinne des § 4 Abs. 1 zweiter Satz DMSG) andererseits. In diesem Sinne hat der Verwaltungsgerichtshof schon in seinem Erkenntnis vom 21. März 1983, 82/12/0070, ausgesprochen, daß nur dort, wo die ERHALTUNG DER SUBSTANZ DES DENKMALES selbst aus technischen und wirtschaftlichen Gründen ausgeschlossen ist, im Rahmen der Ermessensentscheidung nach § 5 Abs. 1 DMSG eine Zerstörung (damals: unter der Auflage der Wiederherstellung des Erscheinungsbildes) des Denkmales in Frage kommt.

Der Aspekt der wirtschaftlichen Zumutbarkeit im Zusammenhang mit einer Demolierungsbewilligung nach § 5 Abs. 1 DSchG unterscheidet sich damit auch grundlegend von den im Rahmen der Ortsbildschutzgesetze vorzunehmenden wirtschaftlichen Zumutbarkeitserwägungen (siehe dazu die mehrmals von der beschwerdeführenden Partei herangezogenen Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 15. März 1983, 81/05/0164, und vom 3. April 1984, 84/05/0007). Lediglich bei der primär auf das äußere, grundsätzlich rekonstruierbare Erscheinungsbild der Bauwerke abstellenden Ortsbildschutzgesetzgebung können wirtschaftliche Kriterien, wie nach dem Mietrechtsgesetz kostendeckend zu gestaltende Sanierungsmaßnahmen, von Bedeutung sein, nicht jedoch bei dem auf die Erhaltung der schützenswürdigen Bausubstanz ausgerichteten Denkmalschutz.

Vor dem Hintergrund dieser Rechtslage ist das von der beschwerdeführenden Partei im Zusammenhang mit dem Antrag auf Bewilligung des Abbruches des Objektes Graz, T-Platz n, erstattete Vorbringen bereits vom Ansatz her verfehlt, sodaß schon die Grundlagen für eine Ermessensentscheidung nach § 5 Abs. 1 DMSG nicht vorlagen. Das zur "wirtschaftlichen Abbruchreife" vorgelegte Gutachten vom 31. Oktober 1989 geht offenbar von einer zur Vermietbarkeit erforderlichen Gesamtsanierung des denkmalgeschützten Objektes aus. Eine derartige Gesamtsanierung (so wünschenswert sie auch im Sinne einer längerfristigen Lösung sein könnte, wenn die Folgenutzung mit den Zielen des DMSG vereinbar ist) geht aber offenkundig weit über die gesetzlichen (nach § 4 Abs. 1 zweiter Satz DSchG oder nach baurechtlichen Vorschriften erforderlichen) Instandhaltungsverpflichtungen hinaus. Die beschwerdeführende Partei ist ja von Seiten des Denkmalschutzes zu einer ihre Mittel übersteigenden wirtschaftlichen Nutzung des bestehenden Denkmales nicht verpflichtet.

Auch das von der belangten Behörde in Auftrag gegebene Revitalisierungsgutachten geht über die unmittelbaren Instandhaltungsverpflichtungen hinaus. Die von der Beschwerdeführerin angezweifelte Richtigkeit und Schlüssigkeit dieses Gutachtens kann jedoch dahingestellt bleiben, weil es nach der im § 5 Abs. 1 DMSG statuierten Umkehr der Beweislast jedenfalls Aufgabe der beschwerdeführenden Partei gewesen wäre, zunächst taugliche Beweismittel für ihr Ansuchen um Abbruchbewilligung vorzulegen. Die Versagung der Demolierungsbewilligung erweist sich daher insgesamt nicht als rechtswidrig.

Die Beschwerde war aus diesen Gründen gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz stützt sich auf die §§ 47 und 48 Abs. 2 Z. 1 und 2 VwGG i.V.m. der gemäß ihrem Art. III Abs. 2 anzuwendenden Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 416/1994.

Schlagworte

Verhältnis zu anderen Rechtsgebieten Kompetenztatbestände Baupolizei und Raumordnung BauRallg1ErmessenBaupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht

Instandsetzungspflicht BauRallg9/3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1994:1993090035.X00

Im RIS seit

03.05.2001

Zuletzt aktualisiert am

31.03.2011

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at