



**IM NAMEN DER REPUBLIK!**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bernegger und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz, sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Wöfl, über die Revision der revisionswerbenden Partei H GmbH in W, vertreten durch die Grama Schwaighofer Vondrak Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Schottengasse 4/20-25, gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom 14. September 2017, Zl. VGW-111/026/8423/2016, betreffend Baueinstellung gemäß § 127 Abs. 8a BauO für Wien (vor dem Verwaltungsgericht belangte Behörde: Magistrat der Stadt Wien; weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Die Revision wird als unbegründet abgewiesen.

**Entscheidungsgründe:**

- 1 Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien (im Folgenden: Magistrat) vom 4. Mai 2016 wurde der begonnene Abbruch auf der Liegenschaft H. Gasse 8 in der KG L. gemäß § 127 Abs. 8a in Verbindung mit § 127 Abs. 8 lit. a der Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) eingestellt. Dies wurde damit begründet, es sei anlässlich einer Erhebung am 3. Mai 2016 durch ein Organ der Baubehörde festgestellt worden, dass auf der Liegenschaft mit dem Abbruch des Hauses (eines Eckhauses) begonnen worden sei. Zum Zeitpunkt der Erhebung seien folgende Bauarbeiten bereits durchgeführt worden: Beim bestehenden Haus der Liegenschaft H. Gasse Nr. 8 (ident mit U. Gasse 31) seien im Inneren des Hauses im Bereich zum Haus U. Gasse 33 die Dippelbaumdecken zwischen den Geschossen 1. Stock und 2. Stock sowie 2. Stock und 3. Stock teilweise bzw. komplett entfernt worden. Folgende Bauarbeiten seien im Gange gewesen: Es sei die Beschüttung auf der Dippelbaumdecke im 2. Stock und im 3. Stock abgetragen worden. Da für die genannte Liegenschaft am 24. März 2016 eine Bausperre gemäß § 8 Abs. 6 BO verfügt worden sei, sei für das Abbrechen von Gebäuden (Gebäudeteilen) gemäß § 60 lit. d BO eine Baubewilligung erforderlich. Für die begonnenen





Abbrucharbeiten sei keine rechtskräftige Abbruchbewilligung erwirkt worden. Die Bauführung sei daher gemäß § 127 Abs. 8a in Verbindung mit § 127 Abs. 8 lit. a BO einzustellen. Dieser Bescheid erging an die Revisionswerberin als Eigentümerin der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft.

- 2 Die dagegen von der Revisionswerberin erhobene Beschwerde wurde mit dem angefochtenen Erkenntnis als unbegründet abgewiesen (Spruchpunkt I.) und eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG für zulässig erklärt (Spruchpunkt II.).
- 3 Das Verwaltungsgericht führte dazu im Wesentlichen aus, dass sich auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ein gründerzeitliches Wohngebäude befinde, das sich als Eckgebäude über jeweils 9 Fensterachsen entlang der Fronten zur H. Gasse und zur U. Gasse erstrecke und zu den genannten Gassen den Eckabschluss eines gründerzeitlichen Bebauungsblockes bilde (Verweis auf den näher bezeichneten Erläuterungsbericht der MA 21 vom 18. Februar 2016). Das gegenständliche Wohngebäude stehe seit Anfang Mai 2016 leer, nachdem der letzte Mieter gegen finanzielle Abgeltung durch die Revisionswerberin seine Mietrechte aufgegeben habe und ausgezogen sei. Mit Bescheid des Magistrates vom 11. Juli 2016 sei der Revisionswerberin auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück die Baubewilligung zur Neuerrichtung eines Wohngebäudes erteilt worden. Um das bewilligte Neubauvorhaben der Revisionswerberin verwirklichen zu können, sei der Totalabbruch des Altbestandes erforderlich.
- 4 Der Magistrat (MA 21) habe einen Entwurf mit der Plannummer 7975 vom 19. Februar 2016 zur Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für ein näher bestimmtes Gebiet (von dem die verfahrensgegenständliche Liegenschaft erfasst ist) erstellt. Dieser Entwurf sei gemäß § 2 Abs. 4 BO am 9. März 2016 dem Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung zur Begutachtung vorgelegt worden. Anschließend sei der Planentwurf gemäß § 2 Abs. 5 BO zur öffentlichen Einsicht aufgelegt worden. Der Beginn der öffentlichen Einsicht sei der 24. März 2016 gewesen. Die Kundmachung zur öffentlichen Einsicht sei durch Veröffentlichung im



Amtsblatt der Stadt Wien sowie durch Anschlag an den Amtstafeln des Rathauses und des 3. Bezirkes erfolgt.

- 5 Mit der Kundmachung der öffentlichen Auflage dieses Entwurfes am 24. März 2016 sei eine Bausperre gemäß § 8 Abs. 6 BO u.a. für das verfahrensgegenständliche Grundstück in Kraft getreten. Mit E-Mail des Magistrates vom 24. März 2016 sei der I GmbH und der P. & Co GmbH der Eintritt der Bausperre an diesem Tag mitgeteilt worden und weiters, dass jeder Abbruch ab sofort einer Bewilligung bedürfe. Sollte mit den Abbrucharbeiten begonnen werden, würden diese umgehend eingestellt.
- 6 Dieser Mitteilung des Magistrates sei vorangegangen, dass bereits am 28. Jänner 2016 die I. GmbH eine Abbruchanzeige erstattet und als Abbruchgegenstand den „Abbruch Hofhaus, Teilabbruch, Gesamtabbruch“ bezeichnet habe. Als Abbruchbeginn sei der 29. Jänner 2016 angekündigt worden. Weiters habe die I. GmbH eine Abbruchbeginn-Anzeige vom 21. März 2016 vorgelegt, in der der Abbruch des gesamten Bestandsgebäudes mit einem Abbruchbeginn zum 29. März 2016 angekündigt worden sei. Zum anderen sei von der P. & Co GmbH per E-Mail vom 23. März 2016 eine mit 23. März 2016 datierte Abbruchanzeige an den Magistrat erstattet worden, in der mitgeteilt worden sei, dass am 29. März 2016 mit den Abbrucharbeiten bei dem verfahrensgegenständlichen Gebäude begonnen werde.
- 7 In der Abbruchanzeige vom 28. Jänner 2016 sei vermerkt worden, dass mit den Entrümpelungsarbeiten, den Schadstofferkundungen, den Baustofftrennungen im Inneren des Gebäudes sowie mit Teilabbrucharbeiten von statisch nicht konstruktiven Teilen und dem Abbruch des Hofgebäudes begonnen werde. Nach dem Auszug des letzten Mieters werde der Gesamtabbruch erfolgen.
- 8 Im Verwaltungsakt befinde sich eine E-Mail vom 3. Mai 2016 einer Redakteurin der Wiener Zeitung an den Leiter der zuständigen Abteilung des Magistrates, in dem die Redakteurin berichte, dass ihr die Revisionswerberin erklärt habe, dass seit Jänner dieses Jahres das Gebäude auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück abgerissen werde. Im Zuge dessen seien „heute“ (gemeint am 3. Mai 2016) offenbar die Wände und



Decken/Böden entfernt worden, mit anderen Worten, das Haus werde an der Seite U. Gasse entkernt. Diese Entkernungsarbeiten fänden zumindest seit dem 29. April 2016 statt. Zu diesem Zeitpunkt sei das Gebäude noch bewohnt gewesen.

- 9 In einer weiteren, an den Magistrat gerichteten E-Mail vom 3. Mai 2016 aus dem Büro des stellvertretenden Clubdirektors des Grünen Clubs im Rathaus werde auf dieses Thema Bezug genommen und ausgeführt, Anrainer bzw. Anrainerinnen hätten berichtet, dass auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft trotz aufrechter Bausperre unbewilligte Abbrucharbeiten vorgenommen würden. Anscheinend würden Decken und Wände entfernt. In einer anderen E-Mail vom 2. Mai 2016 werde der belangten Behörde berichtet, dem Verfasser dieser E-Mail sei am Wochenende aufgefallen, dass in dem Gebäudeflügel des verfahrensgegenständlichen Gebäudes U. Gasse Wände und Decken entfernt worden seien. Auf Grund dieser E-Mails habe der Magistrat am 3. Mai 2016 eine Ortserhebung durchgeführt und es sei in der Folge der erstinstanzliche Bescheid am 4. Mai 2016 ergangen.
- 10 Die BO enthalte keine Definition des Abbruches eines Gebäudes. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (Hinweis auf VwGH 8.4.2014, 2011/05/0050, mwN) bestehe das Wesen eines Abbruches darin, das Bauwerk auf eine solche Art zu beseitigen, dass auch die Entsorgung seiner Bauteile problemlos möglich sei. Ein auf Abbruch lautender Bauauftrag umfasse die fachgerechte Zerlegung des Bauwerks in seine Bestandteile und deren Abtransport.
- 11 Dass ab Jänner 2016 ein Totalabbruch des Altbestandes von der Revisionswerberin vorbereitet worden sei, unterliege insofern keinem Zweifel, als sie selbst in der Beschwerde einen Katalog von 13 Maßnahmen aufzähle, die sie ab Jänner 2016 im Hinblick auf dieses Ziel auf Grund gesetzlicher Vorschriften, Ö-Normen, etc. vorgenommen habe. Diese Maßnahmen stellten im Lichte der angeführten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes aber „mit Ausnahme der angeführten ‚Abbrucharbeiten im Inneren des Gebäudes inkl. Sicherungsmaßnahmen‘, der ‚Trennung nach Baustoffgruppen‘ und der ‚Entsorgung gemäß Abfallkonzept‘ ganz eindeutig



Abbruchvorbereitungsarbeiten dar, zu deren gesetzlicher Grundlage die Revisionswerberin auch einiges Vorbringen erstattet habe. Eine „Entsorgung gemäß Abfallkonzept“ und eine „Trennung nach Baustoffgruppen“ stellten auch nach Ansicht des erkennenden Gerichtes begrifflich keine tatsächlichen Abbrucharbeiten dar. Diese würden bereits beim Entrümpeln und Ausräumen des Altbestandes von verbliebener Einrichtung der Wohnungen gebraucht, sodass aus der bloßen Anführung dieser beiden Vorgänge kein Schluss auf einen bereits tatsächlich gesetzten Abbruch gezogen werden könne. Diese beiden Maßnahmen müsse ein Eigentümer bei einem Abbruch dieser Größenordnung vornehmen, ohne dass daraus ein zwingender Schluss auf tatsächliche Abbrucharbeiten gezogen werden könne. Demgemäß blieben die in der Beschwerde angeführten „Abbrucharbeiten im Inneren des Gebäudes inkl. Sicherungsmaßnahmen“ als möglicher Anknüpfungspunkt für die Berechtigung des Vorbringens der Revisionswerberin, dass sie den bereits angezeigten Abbruch auch nach Inkrafttreten einer Bausperre fortsetzen dürfte.

- 12 Bei der durch den Magistrat auf Anregung eines Mieters durchgeführten Ortserhebung am 17. Februar 2016 seien keine Abbrucharbeiten festgestellt worden, sondern es seien zwei Arbeiter angetroffen worden, die damit beschäftigt gewesen seien, Wohnungen von Sperrmüll zu befreien. Nach einem Aktenvermerk über die am 8. März 2016 durchgeführte Ortserhebung seien Einrichtungsgegenstände aus den leerstehenden Wohnungen abtransportiert worden sowie Türen, Teile eines Parkettbodens und ein Kachelofen in einer Wohnung abgetragen worden. In diesem Aktenvermerk sei ausdrücklich auf das Medieninteresse und das politische Interesse an den Vorgängen im verfahrensgegenständlichen Gebäude hingewiesen worden, weswegen es weiter in regelmäßigen Abständen bzw. bei Anlassfällen baupolizeilich überwacht werden solle.
- 13 Die Ansicht des Magistrates in seiner Stellungnahme vom 22. Dezember 2016, dass kein Abbruchbeginn vor Inkrafttreten der Bausperre habe festgestellt werden können, sei insofern glaubhaft, als das verfahrensgegenständliche Gebäude zum Zeitpunkt der baubehördlichen Erhebungen - im Übrigen bis heute - im Brennpunkt des Interesses der Öffentlichkeit, der Medien und der



Stadtpolitik gestanden sei und immer noch stehe, und das erkennende Gericht davon überzeugt sei, dass im Hinblick auf diesen Umstand die baubehördlichen Erhebungen dementsprechend besonders sorgfältig durchgeführt worden seien, da die Baubehörde andernfalls durchaus Gefahr gelaufen wäre, in die öffentliche Kritik zu geraten.

- 14 Dieses Ergebnis werde auch durch die von der Revisionswerberin vorgelegten undatierten Fotos nicht widerlegt, zeigten diese doch sehr deutlich zum Abtransport im Innenhof aufgetürmte Sperrmüllablagerungen, wobei in den fotografierten Haufen teils ehemalige Einrichtungsgegenstände aus Wohnungen sowie diverse Vertäfelungen erkennbar seien. Diese Bilder zeigten nachvollziehbar und lebensnah, dass mit dem Ausräumen leerstehender Wohnungen und dem Entrümpeln des Hauses, wie es in der Abbruchanzeige vom 28. Jänner 2016 auch erwähnt worden sei, nach Erstattung dieser Abbruchanzeige begonnen worden und diese Arbeiten im Februar und März 2016 - daher auch die entsprechenden Wahrnehmungen der Baubehörde anlässlich der dokumentierten Ortserhebungen - fortgesetzt worden seien. Ein Abbruch im Sinne der angeführten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes als eine totale Beseitigung und Entsorgung des Bestandsgebäudes könne darin nach Ansicht des erkennenden Gerichtes noch nicht erblickt werden.
- 15 Dies werde auch nicht durch das von der Revisionswerberin vorgelegte Konvolut von Rechnungen über durchgeführte Arbeiten erschüttert, vielmehr unterstützten die vorgelegten Rechnungen und insbesondere die in den Rechnungen angeführten Leistungszeiträume die Ansicht des Gerichtes, dass ein Abbruch noch nicht begonnen worden sei, wenngleich Vorbereitungsarbeiten zu diesem Totalabbruch des Gebäudes bereits mit Jänner 2016 - bezogen auf die erste Abbruchanzeige vom 28. Jänner 2016 - durchgeführt worden wären (im Folgenden wird auf die verschiedenen Rechnungen näher eingegangen).
- 16 In der Rechnung der K GmbH vom 14. April 2016 betreffend den Leistungszeitraum 14. März 2016 bis 18. März 2016 werde erstmals ausdrücklich von „Abbrucharbeiten“ gesprochen, welche diese aber konkret gewesen seien, sei weder aus der Rechnung ersichtlich noch sei in der



Beschwerde der Revisionswerberin dazu etwas konkret vorgebracht worden. Angesichts des vorliegenden gesamten Akteninhaltes gehe das Gericht nicht davon aus, dass mit diesen Abbrucharbeiten schon das Entfernen der Deckenträume gemeint gewesen sein könnte, denn einerseits spreche die Angabe der Revisionswerberin gegenüber einer Redakteurin der Wiener Zeitung am 3. Mai 2016, dass zumindest seit 29. April 2016 mit der Entfernung des Gebäudes begonnen worden sei, gegen diese Annahme. Andererseits sei zu berücksichtigen, dass im März 2016 die letzten Mieter noch im Haus gewesen seien und das Haus unter Beobachtung - nicht nur der Baubehörde, sondern auch der Anrainer - gestanden sei. Wäre es daher bereits im März 2016 zu einem derartig massiven, die Substanz zerstörenden Eingriff wie etwa dem Entfernen der Deckenträume gekommen, so hätte es mit höchster Wahrscheinlichkeit entsprechende Eingaben an die Baubehörde gegeben, seien solche von den Mietern S. nachweislich von aus vergleichsweise geringerem Anlass erfolgt, wie der von der belangten Behörde im Beschwerdeverfahren vorgelegte Schriftverkehr zeige.

- 17 Auch zu der Rechnung der K GmbH vom 16. März 2016 betreffend den Zeitraum Februar/März 2016 „(konkret ... mit einzelnen Tagen vom 17.02.2016 bis zum, 07.03.2016)“, in der die Leistungen jeweils mit „Abbrucharbeiten H...gasse Februar“ und „Abbrucharbeiten H...gasse März“ beschrieben seien, seien diese Abbrucharbeiten nicht näher konkretisiert und es fehle auch dazu ein konkretes Vorbringen der Revisionswerberin. Der am 25. Februar 2016 und am 26. Februar 2016 angefügten Leistungsbeschreibung „Auto aufladen mit Sperrmüll“ lasse sich allerdings entnehmen, dass die Arbeiten der K. GmbH im Februar 2016 in Ausräumarbeiten bestanden hätten, was insofern nachvollziehbar sei, als es die angeführten undatierten Fotos der Beilage C gebe, die entsprechende Haufen an Sperrmüll zeigten und die Ergebnisse der Ortserhebung der Baubehörde, angestoßen durch die Eingaben der Mieter S. vom 17. Februar 2016 zeigten, dass keine Abbrucharbeiten stattgefunden hätten, sondern lediglich Wohnungen von Sperrmüll befreit worden seien. Dies lasse sich auch für die nicht weiter konkretisierten „Abbrucharbeiten H...gasse März“ sagen, da ein Aktenvermerk der Baubehörde vom 10. März 2016 über die Ortserhebung vom 8. März 2016 vorliege, dem zu



entnehmen sei, dass die erhebende Baubehörde Ausräum- aber keine Abbrucharbeiten festgestellt habe. Ausgehend davon, dass die Baubehörde am 8. März 2016 ihren Ortsaugenschein auf der Liegenschaft durchgeführt habe und das Leistungsende der K. GmbH mit 7. März 2016 verzeichnet sei, bestehe auch hier ein gut nachvollziehbarer zeitlicher Zusammenhang, um sagen zu können, dass auch diese Leistungen des März 2016 Vorbereitungsmaßnahmen für den Abbruch, aber nicht den eigentlichen Totalabbruch an sich betroffen hätten. Im Übrigen gälten auch die Ausführungen und Überlegungen, die das Verwaltungsgericht zur Rechnung der K. GmbH vom 14. April 2016 angestellt habe.

- 18 Zusammengefasst ergebe sich nach näherem Eingehen des Verwaltungsgerichtes auf alle vorgelegten Rechnungen (enthalten in Beilage D), dass die von der belangten Behörde in ihrer Stellungnahme am 31. August 2016 vertretene Ansicht, dass es sich bei den bereits durchgeführten Maßnahmen um Vorleistungen, jedoch nicht um tatsächliche Abbrucharbeiten gehandelt habe, nachvollziehbar und vertretbar sei. Für das Verwaltungsgericht ergebe sich vor dem Akteninhalt ein Geschehensablauf, der mit der Erstellung der Abbruchanzeige vom 28. Jänner 2016 seinen Ausgang genommen habe, aus der nachvollziehbar der beabsichtigte Abbruch ablesbar gewesen sei. Dass der Abbruch nicht wie terminlich vorgesehen durchgeführt und nicht sogleich der geplante Totalabbruch umgesetzt habe werden können, sei daran gelegen, dass das Gebäude bis Anfang Mai 2016 nicht „mietfrei“ gewesen sei und die Mieter S. als letzte Mieter erst Anfang Mai das Gebäude verlassen hätten. Nach dem 28. Jänner 2016 seien den vorgelegten Rechnungen zufolge Arbeiten durchgeführt worden, die nachvollziehbar und erkennbar auf den nach dem Auszug des letztverbliebenen Mieters zu vollziehenden Totalabbruch abzielten.
- 19 Mit 24. März 2016, 00.00 Uhr, sei die verfahrensgegenständliche Bausperre in Kraft getreten. Ein Beweis dafür, dass der Abbruch der Deckenträme und das Entkernen des Gebäudes bereits vor dem 24. März 2016 begonnen worden wäre, sei von der Revisionswerberin nicht erbracht worden und gäben auch die Urkunden im Konvolut Beilage D (die erwähnten Rechnungen) darüber keinen Aufschluss. Nach dem Akteninhalt sei die oben beschriebene





Abbruchmaßnahme erst ab 29. April 2016 gesetzt worden, weil nach eigenen Angaben der Revisionswerberin gegenüber einer Redakteurin einer Zeitung am 3. Mai 2016 bestätigt worden sei, dass diese Entkernungsarbeiten zumindestens seit 29. April 2016 stattgefunden hätten.

- 20 Nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichtes sei vor Verhängung der Bausperre am 24. März 2016 ein Beginn des Totalabbruches nicht gesetzt worden. Es seien zwar verschiedenste Vorbereitungsarbeiten, Ausräumungsarbeiten und Entrümpelungen der mietfreien leerstehenden Wohnungen durchgeführt worden, aber mit der fachgerechten Beseitigung des Gebäudes auf eine solche Weise, dass auch die Entsorgung seiner Bauteile problemlos möglich sei, sei - wie bereits erwähnt - noch nicht begonnen worden. Vielmehr sei das verfahrensgegenständliche Gebäude am 24. März 2016 mit seiner gesamten Gebäudehülle, der tragenden Konstruktion und dem Dach unversehrt gestanden, ein massiver und zerstörender Eingriff in die Substanz habe zumindest erst ab dem 29. April 2016 mit dem Beginn des Entkernens des Gebäudes, sohin nach Verhängung der Bausperre, stattgefunden.
- 21 Hinzu komme, dass der Abbruchanzeige gemäß § 62a Abs. 5 BO - entgegen der Ansicht der Revisionswerberin - kein konstitutiver Gehalt zukomme, sodass die diesbezüglichen Argumente der Revisionswerberin (wird näher ausgeführt) rechtlich verfehlt seien. § 62a Abs. 5 BO stelle nur eine Ordnungsvorschrift dar, aus der kein materielles Recht entspringe. Die maßgebliche Zäsur für die Frage, ob ein Abbruch bewilligungsfrei oder bewilligungspflichtig sei, sei durch die Verhängung der Bausperre gemäß § 8 Abs. 6 BO gesetzt worden. Mit der Verhängung der Bausperre sei die Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO eingetreten. Nachdem das Gebäude in diesem Zeitpunkt mit seiner gesamten Gebäudehülle, der tragenden Konstruktion und dem Dach unversehrt auf der Liegenschaft gestanden sei und eine Abbruchbewilligung der Baubehörde nicht vorgelegen sei, habe der Abbruch nicht mehr durchgeführt werden dürfen.
- 22 Der Magistrat habe zutreffend an diesen Tatbestand angeknüpft und an die im Zeitpunkt der Erlassung des nunmehr angefochtenen Bescheides geltende



Rechtslage. Ein Anknüpfen an die Rechtslage im Zeitpunkt der Erstattung der Abbruchanzeige, wie dies die Revisionswerberin argumentiere, komme nicht in Betracht, weil § 62a Abs. 5 BO eine Ordnungsvorschrift sei und keine konstitutive Wirkung habe.

- 23 Im Folgenden führte das Verwaltungsgericht näher aus, dass die Verweise der Revisionswerberin auf die Vorschriften zur Bauanzeige gemäß § 62 BO nicht überzeugend seien. Die Kenntnisnahme einer vollständig belegten Bauanzeige gemäß § 62 Abs. 4 BO wirke konstitutiv und schaffe für den Anzeigenden durch diese konstitutive Wirkung eine individuell konkrete Berechtigung. Die Rechtslage werde sohin für den Anzeigenden individuell im Sinne des Gegenstandes seiner Bauanzeige gestaltet. Im Unterschied dazu habe die Anzeige gemäß § 62a Abs. 5 BO nur deklarative Wirkung und deren Kenntnisnahme durch die Baubehörde bewirke keine individuell-konkrete Berechtigung.
- 24 In der Folge trifft das Verwaltungsgericht auch Ausführungen dazu, dass selbst unter der Annahme, dass die Revisionswerberin bereits vor der Verhängung der Bausperre einen Abbruchbeginn gesetzt hätte, sich die vorgenommene Baueinstellung als rechtmäßig erweise, weil das abzubrechende Gebäude im Zeitpunkt der verfügten Einstellung der Abbrucharbeiten in einem solchen Gesamtzustand gewesen sei, dass der Zweck, der mit der Verhängung der Bausperre verfolgt werde, nicht bereits vereitelt sei. Oder anders gesagt - es sei von dem verfahrensgegenständlichen Gebäude in Substanz und Gestalt noch all das vorhanden, dass dem Ziel der Stadtplanung in deren Erläuterungsbericht der Magistratsabteilung 21 vom 18. Februar 2016 (dem Ensembleschutz der im verfahrensgegenständlichen Gebiet vorhandenen gründerzeitlichen Bebauung) noch entsprochen werden könne. Auch unter diesem Gesichtspunkt sei daher die Verfügung der Einstellung der Abbrucharbeiten durch die belangte Behörde rechtsrichtig erfolgt und begegne keinen rechtlichen Bedenken des Verwaltungsgerichtes. Maßgebliche Grundlage für diese Überlegung des Verwaltungsgerichtes dabei sei das Erkenntnis VwGH 24.2.2015, 2013/05/0121, gewesen, in dem es darum gegangen sei, ob die in § 8 Abs. 2 BO (in der Fassung vor LGBl. Nr. 25/2014) für bestimmte Vorhaben im



Falle einer Bausperre vorgesehene Bewilligungspflicht - entgegen dem Wortlaut dieser Bestimmung - auch Abbrüche erfasse. Dies sei aus dem Grund bejaht worden, dass gerade ein Abbruch von Bauwerken dazu führen könne, dass angestrebte Ziele der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne nicht mehr erreicht werden könnten (wird näher ausgeführt).

25 Im Folgenden behandelt das angefochtene Erkenntnis noch die Frage, ob - wie dies von der Revisionswerberin aufgeworfen wurde - mit dem durch die erlassene Bausperre eingetretenen Erfordernis einer Bewilligungspflicht des vorgesehenen Abbruches in wohlerworbene Rechte der Revisionswerberin eingegriffen worden sei, was verneint wurde.

26 Die Zulässigkeit einer ordentlichen Revision begründet das Verwaltungsgericht damit, dass sich gegenständlich die Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung gestellt habe, ob eine Berechtigung bestehe, einen vormals bewilligungsfreien Abbruch nach Verhängung einer Bausperre weiterführen zu dürfen. Zwar habe sich der Verwaltungsgerichtshof im angeführten Erkenntnis VwGH 24.2.2015, 2013/05/0121, „wesensmäßig“ mit einem Teilaspekt dieser Rechtsfrage beschäftigt und lasse hier rechtliche, vom Verwaltungsgericht erweiternd angewendete Rückschlüsse für die Entscheidung des vorliegenden Sachverhaltes zu, eine entsprechende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes fehle - soweit überblickbar - dazu.

27 In der dagegen erhobenen Revision wird insbesondere die Aufhebung des angefochtenen Erkenntnisses wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes, in eventu wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften beantragt.

28 Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die vorliegende Revision ist im Hinblick auf die von der Revisionswerberin aufgeworfene Frage, wann ein Abbruch im Sinne der BO als begonnen zu qualifizieren sei, zulässig.





29 Zur anzuwendenden Rechtslage:

Vorauszuschicken ist, dass im Falle einer gegen eine Baueinstellung eingebrachten Beschwerde vom Verwaltungsgericht nicht auf allfällige, nach Erlassung des erstinstanzlichen Baueinstellungsbescheides erfolgte Änderungen des Sachverhaltes Bedacht zu nehmen ist, sondern allein zu prüfen ist, ob die Behörde erster Instanz unter Zugrundelegung des damals vorgelegenen Sachverhaltes zu Recht die Voraussetzungen für eine Baueinstellung als gegeben angesehen hat (vgl. zur vergleichbaren Rechtslage vor der Reform der Verwaltungsgerichtsbarkeit mit BGBl. I Nr. 51/2012 u.a. VwGH 13.11.2012, 2010/05/0151, mwN). In gleicher Weise ist grundsätzlich die in diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage für die Prüfung der Rechtmäßigkeit einer Baueinstellung maßgeblich (vgl. zur vergleichbaren früheren Rechtslage VwGH 15.4.2010, 2006/06/0305). Im vorliegenden Fall wurde der erstinstanzliche Bescheid gegenüber der Revisionswerberin am 30. Mai 2016 erlassen.

30 Die maßgeblichen Bestimmungen der BO, LGBl. Nr. 11/1930, in der Fassung LGBl. Nr. 25/2014 lauten auszugsweise wie folgt:

**„Bausperre**

**§ 8 ...**

(2) Der Gemeinderat kann über Stadtgebiete, für die der Bebauungsplan abgeändert werden soll, eine zeitlich begrenzte Bausperre mit der Wirkung verhängen, dass keine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen stattfindet. Grundabteilungen, Neu-, Zu- oder Umbauten oder Abbrüche von Bauwerken sind nur unter folgenden besonderen Voraussetzungen zu bewilligen:

1. Der bestehende Bebauungsplan muss eingehalten werden.
2. Das Vorhaben darf nicht dazu führen, dass die bei der Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre angestrebten Ziele der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne (§ 1) nicht mehr erreicht werden können. Vor der Entscheidung ist eine Stellungnahme des für die Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschusses einzuholen.

(3) ...



(6) Eine Bausperre im Sinne des Abs. 2 tritt ferner mit der Kundmachung der öffentlichen Auflage eines Entwurfes für die Festsetzung oder für Abänderungen des Flächenwidmungs- oder des Bebauungsplanes in Kraft. Sie tritt spätestens sieben Monate nach diesem Zeitpunkt wieder außer Kraft.“

#### **„Ansuchen der Baubewilligung**

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

- a) ...
- d) Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre.  
...“

#### **„Bauanzeige**

**§ 62.** (1) ...

(4) Ergibt die Prüfung der Angaben in Bauplänen, dass die zur Anzeige gebrachten Baumaßnahmen nicht den gesetzlichen Erfordernissen entsprechen oder einer Baubewilligung bedürfen, hat die Behörde binnen sechs Wochen ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss der Ausfertigung der Unterlagen zu untersagen. ... Maßgebend für die Beurteilung des Bauvorhabens ist die Rechtslage im Zeitpunkt der Vorlage der vollständigen Unterlagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen.

...“

#### **„Bewilligungsfreie Bauvorhaben**

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

...

- 2. der Abbruch von Bauwerken außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;

...

(5) Der Abbruch von Gebäuden ist vor Beginn der Arbeiten vom Bauführer der Behörde zur Kenntnis zu bringen.

...“





## „Überprüfungen während der Bauführung

### § 127. (1) ...

(8) Die Bauführung darf nicht weitergeführt werden, wenn

- a) ein Bau ohne Baubewilligung oder entgegen den Bestimmungen des § 62 oder des § 70a ausgeführt wird;

(8a) Wird die Bauführung entgegen Abs. 8 weitergeführt und erlangt die Behörde davon Kenntnis, hat sie den Bau einzustellen. Darüber ist möglichst binnen drei Tagen an den Bauherrn, den Bauführer oder den sonst Verantwortlichen ein schriftlicher Bescheid zu erlassen; einer Beschwerde gegen diesen Bescheid kommt die aufschiebende Wirkung nicht zu.

(9) ...“

- 31 Die Revisionswerberin macht geltend, dass im vorliegenden Fall strittig sei, ob ein bereits vor Inkrafttreten einer Bausperre begonnener Abbruch nach deren Inkrafttreten zu Ende geführt werden könne und ob die gesetzten Maßnahmen als Beginn des Abbruches nach der BO zu qualifizieren seien. Damit unterscheide sich die Fragestellung im vorliegenden Fall deutlich von dem vom Verwaltungsgericht herangezogenen Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes (24.2.2015, 2013/05/0121), in dem es um die Erteilung einer Abbruchbewilligung gemäß § 8 Abs. 2 BO gegangen sei. Die BO sehe vor, dass für bewilligungspflichtige Bauvorhaben (wie der Abbruch innerhalb eines Gebiets mit Bausperre oder einer Schutzzone) „vor Beginn“ (§ 60 Abs. 1 BO) die Bewilligung der Behörde einzuholen sei. Der Beginn eines Bauvorhabens sei also - schon nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes - für den Gesetzgeber entscheidend. Dies sei auch so geboten, weil der Genehmigungspflicht ein ganzes Bauvorhaben (z.B. Abbruch) und nicht etwa nur eine einzelne Maßnahme im Rahmen dieses Vorhabens (z.B. Entfernen des Dachstuhls) unterliege. Sei ein Bauvorhaben bereits im Gange und trete dann eine Bausperre in Kraft, führe das nicht dazu, dass nunmehr die einzelnen Maßnahmen zur Fertigstellung des Bauvorhabens der Bewilligungspflicht unterlägen. Das bereits begonnene Bauvorhaben dürfe zu Ende geführt werden. Eine andere Auslegung führe zu den vom Verwaltungsgericht selbst aufgezeigten Ergebnissen. Sei ein Bauführer mitten im Abbruch und sei das Gebäude bereits vollständig entkernt, die Fassade und das Dach seien aber noch intakt, dürfte er nach Inkrafttreten der Bausperre den Abbruch nicht



beenden und müsste nunmehr eine Abbruchbewilligung beantragen. Dies führe jedenfalls zu einer erheblichen Verzögerung des Bauvorhabens, und vor dem Hintergrund des § 8 Abs. 2 BO sei sogar denkbar, dass eine Abbruchgenehmigung nicht zu erteilen sei. Anzumerken sei, dass bei Abbrüchen dieser Art die Fassade in der Regel bis zuletzt erhalten bleibe, weil das Gebäude zunächst entkernt werde und die Fassade dann von außen in das entkernte Gebäude gedrückt werde.

- 32 Auch die Ansicht des Verwaltungsgerichtes, dass eine andere Auslegung regelmäßig dazu führen würde, dass die Ziele der Stadtplanung (insbesondere der Ensembleschutz) nicht mehr erreicht werden könnten (S. 35 des angefochtenen Erkenntnisses), sei verfehlt. Die Bausperre gemäß § 8 Abs. 6 BO verfolge das Ziel, dass geplante, aber noch nicht umgesetzte Änderungen des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes nicht dazu führen könnten, dass Grundeigentümer Maßnahmen (wie Abbrüche) im Hinblick auf so eine geplante Änderung setzten bzw. diese geplanten Änderungen noch durch Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen unterlaufen würden. Damit von einer Fortsetzung eines bereits begonnenen Abbruches ausgegangen werden könne, müsste aber der Abbruchbeginn vor Inkrafttreten der Bausperre erfolgt sein, also zu einem Zeitpunkt, zu dem der Bauwerber von einer Änderung der Flächenwidmung noch nichts habe wissen können.
- 33 Weiters meint die Revisionswerberin, die einschlägigen Bestimmungen der BO zur anwendbaren Rechtslage legten nahe, dass im vorliegenden Fall (offenbar gemeint, ob ein Abbruch als bewilligungsfrei oder bewilligungspflichtig zu beurteilen sei) die Rechtslage zum Zeitpunkt der Abbruchanzeige zugrunde zu legen sei. Gemäß § 62 Abs. 4 BO sei für die Beurteilung des anzeigepflichtigen Bauvorhabens die Rechtslage im Zeitpunkt der Vorlage der vollständigen Unterlagen maßgeblich, während nach § 10 Abs. 2 BO die im Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Bestimmungen des Bebauungsplanes einzuhalten seien, sofern die BO keine ausdrücklichen Ausnahmen vorsehe. Es sei festzuhalten, dass eine Abbruchanzeige der einzig mögliche rechtliche Schritt eines Bauwerbers sei, den geplanten Abbruch der Behörde zur Kenntnis zu bringen. Eine andere Möglichkeit, insbesondere die Erlangung einer der



Baubewilligung entsprechenden schriftlichen Bestätigung oder der Erstattung einer Bauanzeige entsprechend § 62 Abs. 4 BO, die mit rechtlichen, insbesondere dinglichen Wirkungen verknüpft sei, sei einem Bauführer nicht zugänglich.

- 34 Es leuchte nicht ein, wieso die Bewilligungsfreiheit eines Bauvorhabens zu Lasten der Rechtssicherheit betroffener Bauführer gehen solle. Die Einfachheit einer Bauführung, die die Bewilligungsfreiheit bedinge, dürfe nicht dazu führen, dass die Rechtsposition dieses Bauführers unsicherer sei als jene eines Bauführers einer bewilligungspflichtigen Bauführung, da in beiden Fällen Dispositionen im Hinblick auf die geltende Rechtslage getätigt würden. Bei Anwendung der BO im vorliegenden Fall sei im Sinne der Gleichbehandlung vergleichbarer Sachverhalte ein sachgerechtes Ergebnis nur dann erzielt, wenn auch ein Abbruch (jedenfalls dann, wenn er gemeldet und ordnungsgemäß begonnen worden sei) nach der Rechtslage bei Meldung des Abbruchs zu beurteilen sei.
- 35 Zur Frage, ob im vorliegenden Fall mit dem Abbruch bereits begonnen worden sei (gemeint offenbar vor Erlassung der Bausperre), führt die Revisionswerberin aus, dass ihrer Ansicht nach der Abbruch mit der Erstattung der Abbruchanzeige begonnen werde, jedenfalls dann, wenn in unmittelbarer Folge auch tatsächliche Abbruchhandlungen gesetzt würden. Zu diesem Zeitpunkt habe die Revisionswerberin darauf vertrauen dürfen, dass es sich bei der gegenständlichen Liegenschaft weder um ein Gebiet mit Bausperre noch um ein Gebiet in einer Schutzzone handle und der Abbruch daher ohne vorherige Erwirkung einer Abbruchbewilligung vorgenommen werden dürfe. Auch das Verwaltungsgericht setze sich mit der Frage des Abbruchbeginnes intensiv auseinander, obwohl die Frage bei der vom Verwaltungsgericht vertretenen Rechtsauffassung irrelevant sei. Das Verwaltungsgericht gehe dabei davon aus, dass die festgestellten Maßnahmen „mit Ausnahme der angeführten ‚Abbrucharbeiten im Inneren des Gebäudes inkl. Sicherungsmaßnahmen‘ und der ‚Entsorgung gemäß Abfallkonzept‘ ganz eindeutig Abbruchvorbereitungsarbeiten darstellen“ (Seite 20 des





angefochtenen Erkenntnisse). In der Folge qualifiziere das Verwaltungsgericht dann auch diese Ausnahmen als keine tatsächlichen Abbrucharbeiten.

- 36 Dies sei unzutreffend. In Fällen des Abbruches oder Teilabbruches von Bauwerken, deren abzubrechender Brutto-Rauminhalt mehr als 5.000 m<sup>3</sup> betrage, werde dem Bauherrn gemäß § 10b Abs. 1 Z 1 Wiener Abfallwirtschaftsgesetz (Wr. AWG) vorgeschrieben, eine Schadstofferkundung durchführen zu lassen und ein Abfallkonzept für die Baustelle erstellen zu lassen. Das Abfallkonzept sei gemäß § 10a Abs. 2 Wr. AWG für den Abbruch zu erstellen. Gemäß § 4 Abs. 1 Recycling-Baustoffverordnung sei für den Abbruch eines Bauwerkes im Rahmen eines Bauvorhabens, bei dem insgesamt mehr als 100 t Bau- und Abbruchabfälle anfielen, eine Schad- und Störstofferkundung gemäß den ÖNORMEN durchzuführen. Der Abbruch eines Bauwerkes habe gemäß den Bestimmungen dieser Verordnung als Rückbau zu erfolgen. Zu diesen Abbruch- bzw. Rückbauarbeiten gehörten genau jene Arbeiten, wie Entrümpelung, Schadstoffentsorgung, Störstoffentfernung, etc..
- 37 Die Revisionswerberin sei also gesetzlich verpflichtet, eben jene Handlungen zu setzen, die das Verwaltungsgericht sehr lapidar als „keine tatsächlichen Abbrucharbeiten“ qualifiziere, um den Abbruch rechtskonform durchzuführen. Gerade wenn solche Maßnahmen nach Erstattung einer Abbruchanzeige und damit mit dem klaren Ziel des Totalabbruchs gesetzt würden, handle es sich um Abbrucharbeiten.
- 38 Wenn das Verwaltungsgericht im Hinblick auf die Maßnahmen „Entsorgung gemäß Abfallkonzept“ und „Trennung nach Baustoffgruppen“ weiter argumentiere, „beide angeführten Maßnahmen sind vielmehr solche, die ein Eigentümer bei einem Abbruch dieser Größenordnung eben treffen muss ..., ohne dass aus ihrem bloßen Vorhandensein ein zwingender Schluss auf tatsächliche Abbrucharbeiten gezogen werden könnte“, stelle sich für die Revisionswerberin die Frage, welche anderen zwingenden Schlüsse daraus gezogen werden könnten, dass eine Abbruchanzeige erstattet werde und in der Folge jene Maßnahmen getroffen würden, die auch nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes der Eigentümer bei einem Abbruch der gegenständlichen



Größenordnung treffen müsse, als dass eben tatsächlich ein Abbruch begonnen worden sei.

39 Auch der Argumentation des Verwaltungsgerichtes hinsichtlich der Maßnahme „Abbrucharbeiten im Inneren des Gebäudes inkl. Sicherungsmaßnahmen“ könne nicht gefolgt werden. Im Wesentlichen argumentiere das Verwaltungsgericht damit, dass die Behörde bei Ortserhebungen am 17. Februar und 8. März keine baubewilligungs- und anzeigepflichtigen Bauarbeiten habe feststellen können. Neben der Tatsache, dass der Abbruch zum Zeitpunkt der Ortsbegehung unstrittig weder baubewilligungs- noch anzeigepflichtig gewesen sei, sei bemerkenswert, dass der Leistungszeitraum 14. März bis 18. März (Hinweis auf Seite 24 des angefochtenen Erkenntnisses) gewesen sei. Die Behörde hätte also denkunmöglich bei den Ortsbegehungen die Abbrucharbeiten im Inneren des Gebäudes erkennen können, weil die Ortsbegehungen vor den bezogenen Abbrucharbeiten stattgefunden hätten.

40 Die Unterscheidung durch das Verwaltungsgericht in Abbruchvorbereitungsarbeiten einerseits und Abbrucharbeiten andererseits sei unsachgemäß und lasse sich aus der BO jedenfalls nicht ableiten. Entgegen dieser Ansicht zählten zu einem Abbruch auch die Vorbereitungs- und Nachbereitungshandlungen. Eine solche Auslegung werde auch durch das von der Revisionswerberin bereits vorgelegte Gutachten gestützt. Auch die vom Verwaltungsgericht selbst ins Treffen geführte Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 8.4.2014, 2011/05/0050), die sich mit dem Begriff des Abbruchs im Rahmen einer Ersatzvornahme beschäftige, lege dies nahe. Der Verwaltungsgerichtshof führe darin aus, dass „ein auf Abbruch lautender Bauauftrag die fachgerechte Zerlegung des Bauwerks in seine Bestandteile und deren Abtransport umfasst“ und weiter, dass „wie die zur Vorbereitung der Ersatzvornahme erforderlichen Arbeiten auch die Arbeiten, die mit der Abräumung der Baustelle zusammenhängen, als noch zur Ersatzvornahme gehörig anzuerkennen sein“ würden.

41 Die Revisionswerberin wendet sich weiters gegen die Schlussfolgerungen des Verwaltungsgerichtes zu der von ihr vorgelegten Rechnung der K. GmbH vom 14. April 2016 (Seite 24 des angefochtenen Erkenntnisses). In dieser Rechnung



werde erstmals ausdrücklich von „Abbrucharbeiten“ gesprochen. Welche Arbeiten dies aber konkret gewesen seien, sei - so führte das Verwaltungsgericht aus - weder aus der vorgelegten Urkunde ersichtlich noch sei in der Beschwerde dazu etwas konkret vorgebracht worden. Das Verwaltungsgericht komme zu dem Schluss, dass mit diesen Abbrucharbeiten nicht schon das Entfernen der Deckenträme habe gemeint sein können. Diese Schlussfolgerung basiere auf einer offenbaren Angabe der Revisionswerberin gegenüber einer Redakteurin einer Zeitung und deren Beobachtung, dass zumindest seit 29. April 2016 mit der Entkernung des Gebäudes begonnen worden sei, sowie auf der Tatsache, dass noch Mieter im Hause gewesen seien und das Haus auch unter Beobachtung der Baubehörde sowie der Anrainer gestanden sei. Dies lasse sich nach Ansicht der Revisionswerberin in dieser Form aus dem Akteninhalt nicht ableiten.

- 42 Wenn das Verwaltungsgericht damit argumentiere, dass es sonst Anzeigen von dem noch im Haus wohnenden Mieter sowie von Anrainern bei der Baubehörde gegeben hätte, sei dies eine reine Mutmaßung und lasse sich aus dem Akteninhalt nicht ableiten, insbesondere, da die Behörde bei Erhebungen vor Ort solche Abbrucharbeiten rein datumsmäßig gar nicht hätte feststellen können. Richtiger Weise hätte das Verwaltungsgericht zu dem Schluss kommen müssen, dass auch im Zeitraum März 2016 Abbrucharbeiten stattgefunden hätten (hiezuhabe es entsprechende Vorbringen der Revisionswerberin sowie die Vorlage der Rechnung der K-GmbH gegeben). Die auf einer E-Mail einer Redakteurin einer Zeitung an die Baubehörde beruhende Schlussfolgerung, die sich auf eine angebliche Aussage der Revisionswerberin sowie auf nicht erfolgte Beschwerden des letzten Mieters bzw. von Anrainern stütze, entspreche nicht dem Grundsatz der amtswegigen Ermittlung der materiellen Wahrheit. Wäre das Verwaltungsgericht zu dem Schluss gekommen, dass auch im März 2016 Abbrucharbeiten stattgefunden hätten, wäre dies entscheidungswesentlich gewesen, weil dann davon auszugehen gewesen wäre, dass ein Abbruch bereits vor Inkrafttreten der Bausperre stattgefunden habe.



- 43 Dazu ist Folgendes auszuführen:
- 44 Die BO sieht nach der im vorliegenden Fall anzuwendenden Rechtslage für den Fall des Abbruches eines Gebäudes einerseits Bewilligungsfreiheit gemäß § 62a Abs. 1 Z 2 BO im Falle eines Abbruches außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre, andererseits eine Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. d für Abbrüche in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre vor. Danach ändert sich die Rechtslage für einen geplanten Abbruch durch das Inkrafttreten einer Verordnung, nämlich einer Bausperrenverordnung gemäß § 8 BO bzw. der Festlegung einer Schutzzone in einem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Der Verwaltungsgerichtshof hat nun zu der Frage, nach welcher Rechtslage die Erforderlichkeit einer Baubewilligung für einen Abbruch zu beurteilen ist, in dem hg. Erkenntnis vom 28. Mai 2019, Ro 2019/05/0012, ausgesprochen, dass diese Frage nach jener Rechtslage zu beantworten ist, die bei Beginn der Ausführung des Bauvorhabens (hier des Abbruches) gegolten hat. Der Verwaltungsgerichtshof hat sich dabei - worauf die Revisionswerberin auch Bezug nimmt - darauf gestützt, dass die Baubewilligung für den Abbruch, die nach den Regelungen des § 60 Abs. 1 lit. d BO notwendig ist, „vor Beginn“ des Bauvorhabens (hier: des Abbruches) zu erwirken ist, soweit nicht u.a. § 62a BO zur Anwendung kommt. Auch § 62a Abs. 5 BO stellt im Zusammenhang mit der Anzeige eines bewilligungsfreien Abbruches darauf ab, dass vor Beginn der Arbeiten der Abbruch der Behörde zur Kenntnis zu bringen ist.
- 45 Der Verwaltungsgerichtshof hat in dem angeführten Fall, in dem der Abbruch des in Frage stehenden Gebäudes unstrittig vor Inkrafttreten der in diesem Fall maßgeblichen Novelle der BO LGBl. Nr. 37/2018 (in Bezug auf ein Gebäude, das vor dem 1. Jänner 1955 errichtet worden war) begonnen worden war, mangels einer diesbezüglichen ausdrücklichen Regelung und aus dem Grundsatz der Baufreiheit abgeleitet, dass für die Weiterführung der Baumaßnahmen (also des begonnenen Abbruches) keine Baubewilligungspflicht eintritt.
- 46 Im vorliegenden Fall ist der Beginn des verfahrensgegenständlichen Abbruches strittig. Ein Grund dafür ist insbesondere der unterschiedlich verstandene



Begriff eines Abbruches im Sinne der BO. Nach Auffassung der Revisionswerberin gehören zum Begriff eines Abbruches im Sinne der BO auch die Vorbereitungs- und Nachbereitungshandlungen. Demgegenüber hat das Verwaltungsgericht, ausgehend von einer in der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes vorgefundenen Definition des Abbruches (siehe VwGH 8.4.2014, 2011/05/0050), vertreten, dass Arbeiten wie das Entrümpeln und Ausräumen eines Gebäudes im Hinblick auf die beweglichen Gegenstände in den Räumen und die damit zusammenhängende Trennung nach Baustoffgruppen und Entsorgung gemäß Abfallkonzept Abbruchvorbereitungsarbeiten darstellten und keine tatsächlichen Abbrucharbeiten. So hätten Entkernungsarbeiten, also das Beseitigen von Decken und Wänden im Inneren des Gebäudes, nach den Feststellungen und einer eingehenden Beweiswürdigung der dazu erhobenen Beweise durch das Verwaltungsgericht nicht vor dem 29. April 2016 stattgefunden.

- 47 Zutreffend ist das Verwaltungsgericht von jenem Begriff des Abbruches ausgegangen, den der Verwaltungsgerichtshof in seiner Judikatur bereits definiert hat (vgl. VwGH 30.4.1992, 92/06/0066, VwGH 12.10.1995, 95/06/0146, und VwGH 8.4.2014, 2011/05/0050). Danach besteht das Wesen eines Abbruchs darin, das Bauwerk auf eine solche Art zu beseitigen, dass auch die Entsorgung seiner Bauteile problemlos möglich ist. Ein auf Abbruch lautender Bauauftrag umfasst die fachgerechte Zerlegung des Bauwerks in seine Bestandteile und deren Abtransport. In diesem Sinne wird auch in Bauwörterbüchern (so in *Frommhold/Gareiß*, Bauwörterbuch<sup>2</sup> [1978] 1; *Grütze*, Bau-Lexikon [2007] 8, und *Wormuth/Schneider*, Baulexikon<sup>3</sup> [2016] 1) unter einem Abbruch das Beseitigen eines Bauwerks oder einzelner Teile einer baulichen Anlage durch Abbrechen, Einreißen, Abtragen, oder Sprengen verstanden. In *Grütze* wird weiters ausgeführt, dass ein geordnetes und planvolles Abbrechen von Bauwerken mit weitgehender Trennung der Bestandteile und Gewinnung von wiederverwertbaren Teilen als Rückbau bezeichnet wird. Auch die angeführten § 10a und § 10b Wr. AWG und § 4 Recycling-Baustoffverordnung sprechen für diese Auslegung des Begriffes Abbruch. So verlangt § 10a Wr. AWG, dass der Bauherr u.a. für den Abbruch von Bauwerken, die einen Brutto-Rauminhalt von mehr als 5.000 m<sup>3</sup>



aufweisen, ein Abfallkonzept für Baustellen zu erstellen hat. Dieses Abfallkonzept ist gemäß § 10a Abs. 2 Wr. AWG vor Beginn der Abbrucharbeiten gemäß Abs. 1 zu erstellen und hat während der gesamten Bautätigkeit auf der Baustelle aufzuliegen. In gleicher Weise ist das Erfordernis der Durchführung einer Schadstofferkundung und der Erstellung einer Dokumentation darüber gemäß § 10b Wr. AWG geregelt. Auch § 4 Abs. 1 Recycling-Baustoffverordnung ordnet an, dass vor Abbruch eines Bauwerks oder mehrerer Bauwerke im Rahmen eines näher bestimmten großen Bauvorhabens eine Schad- und Störstofferkundung als orientierende Schad- und Störstofferkundung gemäß ÖNORM B 3151 durch eine rückbaukundige Person durchzuführen sei. Das Verwaltungsgericht hat es daher zutreffend für maßgeblich erachtet, dass, damit vom Beginn eines Abbruches gesprochen werden kann, zumindest im Inneren des Gebäudes in die Bausubstanz eingreifende Maßnahmen (wie etwa das Abreißen von Innenwänden oder von Deckenträmen) gesetzt werden müssen. Durch die für einen Abbruch erforderlichen Vorbereitungshandlungen wird mit dem Abbruch eines Bauwerkes noch nicht begonnen. Auch hat das Verwaltungsgericht zutreffend vertreten, dass der Erstattung der Bauanzeige gemäß § 62a Abs. 5 BO schon dem Wortlaut nach keine konstitutive Wirkung für die Frage, ob mit einem Abbruch begonnen wurde, zukommt. Auch aus den Ausführungen im angeführten hg. Erkenntnis (VwGH 8.4.2014, 2011/05/0050), welche Arbeiten eine Ersatzvornahme im Zusammenhang mit einem Abbruchsauftrag erfasst, kann zum Beginn des Abbruches eines Gebäudes nichts abgeleitet werden.

- 48 Das Verwaltungsgericht ist in diesem Zusammenhang auf Grund verschiedener Beweismittel davon ausgegangen, dass derartige tatsächliche, in die Bausubstanz eingreifende Abbrucharbeiten im Inneren des verfahrensgegenständlichen Gebäudes nicht vor dem 29. April 2016 vorgenommen worden seien. Die diesbezüglichen Feststellungen und Schlussfolgerungen des Verwaltungsgerichtes, die in Zusammenhang mit der von der Revisionswerberin vorgelegten Rechnung der K. GmbH vom 14. April 2016 stehen, werden von der Revisionswerberin - wie erwähnt - in ihrer Verfahrensrüge in Frage gestellt. Daher ist darauf näher einzugehen.



49 Zunächst ist dazu, dass das Verwaltungsgericht auch im Verwaltungsakt einliegende E-Mails verschiedener Personen (wie einer Redakteurin einer Zeitung, des letzten Mieters im Haus und sonstiger Anrainer, die das Gebäude und die Vorgänge in diesem in der fraglichen Zeit besonders genau beobachteten) als Beweismittel herangezogen hat, festzustellen, dass für das Verwaltungsgericht gemäß § 46 AVG iVm § 17 VwGVG keine Einschränkung in Bezug auf Beweismittel bestand. Es kommt danach als Beweismittel alles in Betracht, was zur Feststellung des maßgebenden Sachverhaltes geeignet und nach der Lage des Falles zweckdienlich ist. Das Verwaltungsverfahren wird vom Grundsatz der Unbeschränktheit der Beweismittel beherrscht (siehe dazu *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 46 Rz 1). Zu den sonstigen Beweismitteln zählen schriftliche Erklärungen an die Behörden (siehe die dazu in *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 46 Rz 5 angeführte hg. Judikatur). Wenn das Verwaltungsgericht für den in einer Rechnung vom April 2016 verwendeten Ausdruck „Abbrucharbeiten im Inneren des Gebäudes“, zu dem insbesondere die Revisionswerberin selbst weder im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht noch in der Revision genauere Angaben gemacht hat, u.a. im Akt vorliegende E-Mails an die belangte Behörde im Zusammenhang mit beobachteten Vorgängen in dem Gebäude in dem fraglichen Zeitraum zur Beweiswürdigung herangezogen hat, kann dies nicht als unzulässig erkannt werden. Auch der Angabe einer Redakteurin einer Zeitung in einer E-Mail an die Baubehörde vom 3. Mai 2016, dass ihrer Beobachtung nach Entkernungsarbeiten im Bereich der Gebäudefront U. Gasse nicht vor dem 29. April 2016 stattgefunden hätten, ist die Revisionswerberin im gesamten Verfahren nicht entgegengetreten. Zutreffend hat sich das Verwaltungsgericht bei seiner Beweiswürdigung betreffend erfolgte Abbrucharbeiten auch darauf gestützt, dass der letzte Mieter in dem verfahrensgegenständlichen Gebäude erst Anfang Mai 2016 aus diesem Gebäude ausgezogen ist. Der Mieter und auch Anrainer haben - worauf das Verwaltungsgericht hingewiesen hat - im Übrigen ihnen auffallende Vorgänge im Haus angezeigt. Auch das Fehlen solcher Anzeigen konnte vom Verwaltungsgericht der Beweiswürdigung unterzogen werden. Der Umstand, dass die Baubehörde in Bezug auf den angegebenen Leistungszeitraum in der angesprochenen Rechnung vom 14. April 2016



unmittelbar nach diesem keine Ortsbegehung vorgenommen hat, sondern erst nach neuerlichen Hinweisen von Nachbarn am 3. Mai 2016, kann die im Lichte der sonstigen dem Verwaltungsgericht vorgelegenen Beweisen vorgenommene Beweiswürdigung nicht in Frage stellen.

- 50 Das Verwaltungsgericht ist daher zutreffend davon ausgegangen, dass der verfahrensgegenständliche Abbruch nicht vor dem Inkrafttreten der Bausperre am 24. März 2016 begonnen wurde. Der nach diesem Zeitpunkt begonnene Abbruch des verfahrensgegenständlichen Gebäudes unterlag daher der Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO. Es stellte sich im vorliegenden Fall somit gar nicht die Frage, die bereits mit dem angeführten hg. Erkenntnis vom 28. Mai 2019, Ro 2019/05/0012, beantwortet wurde, ob ein bei Beginn von Abbrucharbeiten bewilligungsfreier Abbruch bei späterem Inkrafttreten einer Bausperrenverordnung oder einer Verordnung betreffend eine Schutzzone bewilligungsfrei weitergeführt werden darf oder für die Weiterführung eine Baubewilligungspflicht nach der geänderten Rechtslage schlagend wird.
- 51 Bei diesem Ergebnis hat die insoweit vom Verwaltungsgericht auf einer zweiten Argumentationslinie vertretene Auffassung, dass die Weiterführung des Abbruches bei Annahme eines vor dem 24. März 2016 gelegenen Beginnes des Abbruches aus näher dargelegten Gründen bewilligungspflichtig wäre, für die Entscheidung des Verwaltungsgerichtes keine Bedeutung, sodass der Umstand, dass sich diese Auffassung im Lichte des angeführten hg. Erkenntnisses (VwGH 28.5.2019, Ro 2019/05/0012) als rechtswidrig erweist, ohne Konsequenzen bleibt.
- 52 Für die Einstellung einer Bauführung gemäß § 127 Abs. 8a iVm Abs. 8 BO ist u.a. maßgeblich, dass es sich um die Weiterführung einer Bauführung handelt, die ohne die erforderliche Baubewilligung erfolgt. Da der vorliegende Abbruch, der - wie ausgeführt - nach Inkrafttreten der Bausperrenverordnung begonnen wurde, gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO bauwilligungspflichtig war und ohne Vorliegen einer solchen Baubewilligung erfolgte, erweist sich die verfahrensgegenständliche Baueinstellung gemäß § 127 Abs. 8a iVm mit Abs. 8 BO als rechtmäßig.





53 Die Revision war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

W i e n , am 25. Juni 2019

