

TE Vwgh Erkenntnis 2011/11/15 2010/05/0114

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.11.2011

Index

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

Norm

BauO Wr §129 Abs4;
BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail sowie den Hofrat Dr. Enzenhofer und die Hofrätin Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde der IH in Wien, vertreten durch Brand Lang Wiederkehr Rechtsanwälte GmbH in 1020 Wien, Schüttelstraße 55, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 12. April 2010, Zl. BOB-672/09, betreffend Erteilung eines Bauauftrags (weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid vom 31. August 2009 erteilte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, der Beschwerdeführerin als Eigentümerin des Gebäudes auf einer näher bezeichneten Liegenschaft in Wien gemäß § 129 Abs. 2, 4 und 10 der Bauordnung für Wien (BO) folgende Aufträge: Mit Bescheid vom 31. August 2009 erteilte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, der Beschwerdeführerin als Eigentümerin des Gebäudes auf einer näher bezeichneten Liegenschaft in Wien gemäß Paragraph 129, Absatz 2, 4, und 10 der Bauordnung für Wien (BO) folgende Aufträge:

"Binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Bescheides,

- 1.) ist der Bodenaufbau im Bereich des Fußabstreifers (Lüftungsgitter für den Keller) vor der Liegenschaftseingangstüre, trittsicher herstellen,
- 2.) sind die losen bzw. absturzgefährdeten Verputzteile im rechten Hof abschlagen,
- 3.) sind die gebrochenen Glasscheiben des Holzkastenfensters, sowie die gebrochene Glasscheibe des linken Flügels der Tür des ebenerdigen Hofgebäudes im rechten Hof, erneuern,
- 4.) ist der schadhafte bzw. löchrige Abfallstrang bzw. Verbindungsstück (Kessel) des ebenerdigen Hofgebäudes im rechten Hof, im Bereich zwischen der Kastenrinne und des Abfallrohres instand setzen bzw. erneuern,
- 5.) sind die schadhafte bzw. losen Waschbetonplatten samt dem darunter liegenden schadhafte bzw. losen Ziegelmauerwerk im rechten Hof in wirksamer Weise instand setzen,
- 6.) ist die Hofeingangstüre aus Holz zum rechten Hof öffenu. schließbar herstellen zu lassen.

Binnen sechs Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides,

- 7.) sind die schadhafte bzw. stark porösen äußeren Fensterflügel samt Rahmen der Holzkastenfensterkonstruktion des ebenerdigen Hofgebäudes instand setzen bzw. erneuern,
- 8.) ist der schadhafte Verputz des straßenseitigen Krönungsgesimses und das Krönungsgesimse an den Hofschauflächen im rechten Hof instand setzen,
- 9.) ist die schadhafte bzw. stark poröse Hofeingangstüre aus Holz zum rechten Hof instand setzen bzw. erneuern,
- 10.) ist der Verputz der Hofschauflächen, sowie das Krönungsgesimse im linken Hof instand setzen,
- 11.) ist die ohne Bauanzeige hergestellte Scheidewand im gassenseitigen Zimmer, sowie der ohne Bauanzeige hergestellte Türdurchbruch zwischen dem Vorraum und dem Badezimmer, in der Wohnung Top Nr. 14/15, gemäß der Bewilligung vom 3.3.1977, Zl.: MA36/7 - W-Gasse 26/1/77, herstellen zu lassen.

Die aufschiebende Wirkung einer Berufung wird hinsichtlich der Punkte 1 - 6 des Auftrages gemäß § 64 Abs. 2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG ausgeschlossen."Die aufschiebende Wirkung einer Berufung wird hinsichtlich der Punkte 1 - 6 des Auftrages gemäß Paragraph 64, Absatz 2, des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG ausgeschlossen."

Begründend führte die Baubehörde im Wesentlichen aus, im Zuge der am 24. August 2009 abgehaltenen Ortsaugenscheinsverhandlung sei festgestellt worden, dass der Bodenaufbau im Bereich des Fußabstreifers (Lüftungsgitter für den Keller) vor der Liegenschaftseingangstür nicht trittsicher sei, sodass auf Grund der Unebenheiten Stolpergefahr bestehe. Der Verputz des straßenseitigen und des hofseitigen Krönungsgesimses sowie jener der Hofschauflächen jeweils in beiden Höfen seien schadhafte, sodass das rohe Ziegelmauerwerk sichtbar sei. Einzelne lose Verputzteile drohten in den rechten Hof zu stürzen. Die Glasscheiben des Holzkastenfensters sowie jene des linken Flügels der Tür des ebenerdigen Hofgebäudes im rechten Hof seien schadhafte bzw. gebrochen. Der Abfallstrang bzw. das Verbindungsstück (Kessel) des ebenerdigen Hofgebäudes im rechten Hof sei schadhafte bzw. löchrig, sodass die gesammelten Niederschlagswässer der beiden Flachdächer in diesem Bereich ausdringen könnten. Die Waschbetonplatten samt dem darunter liegenden Ziegelmauerwerk im rechten Hof seien schadhafte bzw. lose, sodass keine kraftschlüssige Verbindung mit dem Bodenbelag vorhanden sei. Die Hofeingangstür zum rechten Hof sei nicht öffnen- bzw. schließbar sowie schadhafte bzw. stark porös. In der Wohnung Top Nr. 14/15 seien eine Scheidewand im gassenseitigen Zimmer sowie ein Türdurchbruch zwischen Vorraum und Badezimmer ohne Bauanzeige hergestellt worden. Gewöhnliches Rohziegelmauerwerk sei anfällig gegen Witterungseinflüsse, die Niederschläge könnten in die freigewordenen Mörtelbänder eindringen und durch die entstehenden Witterungsschäden könne in der Folge die Standfestigkeit des Mauerwerkes herabgemindert werden. Die angeführten Schäden würden eine Verschlechterung des ursprünglichen, konsens- und bauordnungsgemäßen Zustandes des Hauses darstellen und seien ihrer Natur nach geeignet, das öffentliche Interesse zu beeinträchtigen, sodass sie als Baugebrechen iSd § 129 Abs. 2 und 4 BO angesehen werden müssten. Begründend führte die Baubehörde im Wesentlichen aus, im Zuge der am 24. August 2009 abgehaltenen Ortsaugenscheinsverhandlung sei festgestellt worden, dass der Bodenaufbau im Bereich des Fußabstreifers (Lüftungsgitter für den Keller) vor der Liegenschaftseingangstür nicht trittsicher sei, sodass auf Grund der Unebenheiten Stolpergefahr bestehe. Der Verputz des straßenseitigen und des hofseitigen Krönungsgesimses sowie jener der Hofschauflächen jeweils in beiden Höfen

seien schadhaft, sodass das rohe Ziegelmauerwerk sichtbar sei. Einzelne lose Verputzteile drohten in den rechten Hof zu stürzen. Die Glasscheiben des Holzkastenfensters sowie jene des linken Flügels der Tür des ebenerdigen Hofgebäudes im rechten Hof seien schadhaft bzw. gebrochen. Der Abfallstrang bzw. das Verbindungsstück (Kessel) des ebenerdigen Hofgebäudes im rechten Hof sei schadhaft bzw. löchrig, sodass die gesammelten Niederschlagswässer der beiden Flachdächer in diesem Bereich ausdringen könnten. Die Waschbetonplatten samt dem darunter liegenden Ziegelmauerwerk im rechten Hof seien schadhaft bzw. lose, sodass keine kraftschlüssige Verbindung mit dem Bodenbelag vorhanden sei. Die Hofeingangstür zum rechten Hof sei nicht öffnen- bzw. schließbar sowie schadhaft bzw. stark porös. In der Wohnung Top Nr. 14/15 seien eine Scheidewand im gassenseitigen Zimmer sowie ein Türdurchbruch zwischen Vorraum und Badezimmer ohne Bauanzeige hergestellt worden. Gewöhnliches Rohziegelmauerwerk sei anfällig gegen Witterungseinflüsse, die Niederschläge könnten in die freigewordenen Mörtelbänder eindringen und durch die entstehenden Witterungsschäden könne in der Folge die Standfestigkeit des Mauerwerkes herabgemindert werden. Die angeführten Schäden würden eine Verschlechterung des ursprünglichen, konsens- und bauordnungsgemäßen Zustandes des Hauses darstellen und seien ihrer Natur nach geeignet, das öffentliche Interesse zu beeinträchtigen, sodass sie als Baugebrechen iSd Paragraph 129, Absatz 2, und 4 BO angesehen werden müssten.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung brachte die Beschwerdeführerin zu den festgestellten Schäden am Verputz (Spruchpunkte 2.), 8.) und 10.)) vor, dass die von der Behörde vermuteten Baugebrechen bereits Teil einer eingeleiteten Sanierungsmaßnahme zur Behebung der Verputzschäden seien. Mit Bescheid vom 12. April 2006 sei der Beschwerdeführerin aufgetragen worden, den Verputz im linken Innenhof abschlagen zu lassen, woraufhin sie die Verputzschäden in beiden Innenhöfen habe überprüfen und beheben lassen. Die Schäden seien die Folge von aufsteigender Feuchtigkeit bzw. Nässeschäden gewesen. Die Sanierung sei derzeit noch nicht abgeschlossen, das unter dem Verputz liegende Mauerwerk noch nicht ausgetrocknet. Dieser vorübergehende Zustand des Gebäudes sei ein Teil der Instandsetzungsarbeiten an der Mauer. Der Mauer müsse Zeit zum Trocknen gegeben werden, weshalb beim Ortsaugenschein auch keine weiteren Bautätigkeiten hätten festgestellt werden können. Der Bodenaufbau im Bereich des Fußabstreifers (Spruchpunkt 1.)) weise kleinere, völlig unwesentliche Mängel auf, durch welche keine Stolpergefahr bestehe, weshalb insofern kein Baugebrechen vorliege. Zu den festgestellten Schäden durch Glasbruch und poröse Fensterflügel (Spruchpunkte 3.), 7.) und 9.)) führte die Beschwerdeführerin aus, dass der Glaser lediglich eine beschädigte Fensterscheibe festgestellt und ausgetauscht habe. Da es dem Glaser nicht möglich gewesen wäre, eine Fensterscheibe in morsche Fensterflügel einzusetzen, könne den diesbezüglichen Erwägungen der Behörde nicht gefolgt werden. Auch die Glasscheibe der Hofeingangstür sei bereits mehrfach getauscht worden, werde von den Mietern aber immer wieder beschädigt. Die Hofeingangstür (Spruchpunkt 6.)) sei zudem öffnen- und schließbar, andernfalls wäre es für die Mieter bzw. im Zuge der Ortsaugenscheinsverhandlung nicht möglich gewesen, in den rechten Innenhof zu gelangen, weshalb auch insofern kein Baugebrechen vorliege.

In seiner im Auftrag der belangten Behörde abgegebenen Stellungnahme vom 22. Dezember 2009 führte der bautechnische Amtssachverständige der Magistratsabteilung 37 dazu aus, dass der schadhafte Verputz nicht durch aufsteigende Grundfeuchtigkeit entstanden sei, und gab zu den von einem schadhafte Verputz ausgehenden Gefahren die Darlegungen im erstinstanzlichen Bescheid wieder. Weiters wurde ausgeführt, es hätten keinerlei Trockenlegungsarbeiten festgestellt werden können und würden diese auch in nächster Zeit nicht getätigt werden, da kein Gerüst, Arbeitsmaterial, etc. vor Ort hätten festgestellt werden können. Die Hofeingangstür sei nicht schließbar, da diese stark verzogen sei, sodass sie bei Windböen auf und zu schlage. Es sei davon auszugehen, dass dadurch auch die Glasscheibe dieser Tür gebrochen sei. Zudem sei diese Tür schadhaft bzw. stark porös, sodass davon auszugehen sei, dass auch die zweite Glasscheibe breche und der Türflügel auseinander bzw. aus den Scharnieren bzw. Türangeln fallen könnte. Die Instandsetzung der Hofeingangstür sei daher aus Sicherheitsgründen für die Benützer bzw. Bewohner des Gebäudes erforderlich. Die gebrochenen Fensterscheiben würden ebenfalls eine Gefährdung durch Schnittverletzungen für die Benützer des Hofes darstellen und bei starken Windböen könnten weitere Teile der Glasscheiben brechen. Weiters könnten Niederschlagswässer und Feuchtigkeit in das Gebäudeinnere eindringen und dadurch eine Schädigung der Bausubstanz verursachen. Die schadhafte und porösen Fensterflügel des Hofgebäudes stellten eine Gefahr für die Benützer des Hofes dar, weil sie auf Grund des schlechten Zustandes herausfallen könnten. Weiters seien diese nicht dichtschießend, wodurch Niederschlagswässer und Feuchtigkeit in das Gebäudeinnere eindringen und in der Folge eine Schädigung der Bausubstanz verursachen könnten.

Mit Schreiben der belangten Behörde vom 22. Dezember 2009 wurde die Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen der Beschwerdeführerin übermittelt, welche sich dazu nicht äußerte.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung gemäß § 66 Abs. 4 AVG als unbegründet ab und bestätigte den erstinstanzlichen Bescheid. Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG als unbegründet ab und bestätigte den erstinstanzlichen Bescheid.

Begründend führte sie nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens, der anzuwendenden Rechtsvorschriften und der maßgeblichen hg. Judikatur im Wesentlichen aus, aus den im Akt erliegenden Fotos sei deutlich erkennbar, dass der Verputz an den Hoffronten in allen Geschoßen sowie den Krönungsgesimsen schadhaft sei und stellenweise fehle. Dass gewöhnliches Rohziegelmauerwerk anfällig gegen Witterungseinflüsse sei, die Niederschläge in die freigewordenen Mörtelbänder eindringen und in der Folge durch die entstehenden Witterungsschäden die Standfestigkeit des Mauerwerks herabgemindert werde, sei eine unbestrittene Erfahrungstatsache. Dieses Gebrechen sei somit geeignet, den Bauzustand der gesamten Baulichkeit weitestgehend zu beeinträchtigen, weshalb der Auftrag zur Wiederherstellung des fehlenden Verputzes (Spruchpunkte 2.),

8.) und 10.)) von der Baubehörde erster Instanz zu Recht erteilt worden sei. Ein Nässeschaden im Bereich des Krönungsgesimses eines mehrgeschossigen Gebäudes könne nicht durch im Mauerwerk aufsteigende Grundfeuchtigkeit eintreten; dass keine aufsteigende Grundfeuchtigkeit gegeben sei, sei auch vom bautechnischen Amtssachverständigen dargelegt worden. Vielmehr liege ein Schaden am Verputz auf Grund einer Undichtheit der Dacheindeckung bzw. der Anschlussverblechung vor, was auch der mit der Berufung vorgelegten Rechnung samt Leistungsbeschreibung zu entnehmen sei.

Aus welchen Gründen hinsichtlich der schadhaften Fenster, Fensterscheiben und der Hofeingangstür ein Baugebrechen vorliege, habe der bautechnische Amtssachverständige in seiner Stellungnahme vom 22. Dezember 2009 dargelegt und habe die Beschwerdeführerin dies auch nicht weiter bestritten. Angemorschte Fensterflügel könnten wegen der damit grundgelegten Möglichkeit des Herabfallens die Sicherheit von Personen gefährden. Bei einer angemorschten Holztür könnten im Zuge des Öffnens Teile davon abbrechen, wodurch eine Gefährdung von Personen eintrete. Eine Außentür diene weiters dem Witterungsschutz, weshalb deren Funktionsfähigkeit gegeben sein müsse, wozu auch gehöre, dass die Tür vollständig und dicht schließe. Bei zerbrochenen Fensterscheiben könnten sich Personen an den noch im Rahmen befindlichen Teilen verletzen; durch diese Fenster könnten weiters Niederschlagswässer in das Gebäude eindringen und durch die in der Folge auftretende Durchfeuchtung eine Verminderung der Standfestigkeit der Bausubstanz eintreten. Da nach den Feststellungen der Baubehörde erster Instanz mehrere Fensterscheiben gebrochen seien, vermöge die Beschwerdeführerin mit ihrem Vorbringen, wonach eine Scheibe durch einen Glaser getauscht worden sei, eine vollständige Behebung dieser Mängel nicht darzutun. Auch der Umstand, dass die Scheibe der Hofeingangstür von den Mietern immer wieder beschädigt werde, hindere die Erlassung eines Instandsetzungsauftrages an die Eigentümerin des Gebäudes nicht. Die Instandsetzung der Schäden an den Bezug habenden Fenstern und der Tür (Spruchpunkte 3.), 6.),

7.) und 9.)) sei durch die Baubehörde erster Instanz zu Recht beauftragt worden.

Zu den Spruchpunkten 1.), 4.), 5.) und 11.) legte die belangte Behörde mit näherer Begründung dar, dass es sich bei den festgestellten Schäden um Baugebrechen handle bzw. die Beschwerdeführerin bauliche Änderungen vorgenommen habe, ohne die dafür erforderliche Bauanzeige erstattet zu haben, weshalb auch diese Bauaufträge zu Recht ergangen seien.

Zum Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach die vorhandenen Baugebrechen auf Grund laufender Sanierungsarbeiten bestehen würden, verwies die belangte Behörde auf die im Akt einliegende Fotodokumentation und die Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 22. Dezember 2009, wonach keine Anzeichen für im Gang befindliche Instandsetzungsarbeiten erkennbar seien. Es handle sich somit um eine bloße, unbelegte Behauptung der Beschwerdeführerin.

In ihrer ausdrücklich nur gegen die mit dem angefochtenen Bescheid erfolgte Abweisung ihrer Berufung gegen die Spruchpunkte 7.), 8.) und 10.) des erstinstanzlichen Bescheides beim Verwaltungsgerichtshof erhobenen Beschwerde macht die Beschwerdeführerin Rechtswidrigkeit infolge Unzuständigkeit, Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat erwogen: Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß Paragraph 12, Absatz eins, Ziffer 2, VwGG gebildeten Senat erwogen:

In der Beschwerde wird zur behaupteten Unzuständigkeit der belangten Behörde ausgeführt, dass eine rechtskräftig entschiedene Sache vorliege, weil der Beschwerdeführerin bereits mit rechtskräftigem Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 12. April 2006, Zl. MA 37/7-W-Gasse 26/15137-1/2006, aufgetragen worden sei, die losen und absturzgefährdeten Verputzteile der Außenwände zum linken Innenhof abschlagen zu lassen. Mit dem angefochtenen Bescheid sei der Beschwerdeführerin neuerlich aufgetragen worden, den Verputz im linken Hof instand zu setzen.

Zur behaupteten inhaltlichen Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides beruft sich die Beschwerde zunächst auf das zur Unzuständigkeit der belangten Behörde erstattete Vorbringen und führt weiters aus, dass die Beschwerdeführerin bereits Instandhaltungsmaßnahmen iSd ihr gemäß § 129 Abs. 2 und 4 BO erteilten Aufträge gesetzt habe und diese noch nicht abgeschlossen seien. Hinsichtlich der Fensterscheiben gehe die belangte Behörde offenbar selbst davon aus, dass diese erneuert würden, sobald eine Scheibe gebrochen sei. Im Zusammenhang mit den angemorschten Fensterflügeln habe die belangte Behörde verkannt, dass das Hofgebäude unbewohnt sei und schon deshalb jedwede Gefährdung Dritter ausgeschlossen sei. Darüber hinaus habe die belangte Behörde verkannt, dass ein Bauauftrag nicht erteilt werden könne, wenn von einem Baugebrechen auszugehen sei, sondern nur wenn ein solches bestehe, wozu sie keine Feststellungen getroffen habe, sodass der Bauauftrag zu Spruchpunkt 7.) zu Unrecht ergangen sei. Hinsichtlich der Spruchpunkte 8.) und 10.) habe die belangte Behörde übersehen, dass die Sanierung ohnehin bereits im Gang sei. Zur behaupteten inhaltlichen Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides beruft sich die Beschwerde zunächst auf das zur Unzuständigkeit der belangten Behörde erstattete Vorbringen und führt weiters aus, dass die Beschwerdeführerin bereits Instandhaltungsmaßnahmen iSd ihr gemäß Paragraph 129, Absatz 2, und 4 BO erteilten Aufträge gesetzt habe und diese noch nicht abgeschlossen seien. Hinsichtlich der Fensterscheiben gehe die belangte Behörde offenbar selbst davon aus, dass diese erneuert würden, sobald eine Scheibe gebrochen sei. Im Zusammenhang mit den angemorschten Fensterflügeln habe die belangte Behörde verkannt, dass das Hofgebäude unbewohnt sei und schon deshalb jedwede Gefährdung Dritter ausgeschlossen sei. Darüber hinaus habe die belangte Behörde verkannt, dass ein Bauauftrag nicht erteilt werden könne, wenn von einem Baugebrechen auszugehen sei, sondern nur wenn ein solches bestehe, wozu sie keine Feststellungen getroffen habe, sodass der Bauauftrag zu Spruchpunkt 7.) zu Unrecht ergangen sei. Hinsichtlich der Spruchpunkte 8.) und 10.) habe die belangte Behörde übersehen, dass die Sanierung ohnehin bereits im Gang sei.

Eine Verletzung von Verfahrensvorschriften liege vor, weil die belangte Behörde den Sachverhalt nicht ausreichend festgestellt habe. Sie habe sich mit dem von der Beschwerdeführerin in ihrer Berufung erstatteten Vorbringen zu den bereits im Gang befindlichen Sanierungsarbeiten betreffend die Schäden am Verputz nur oberflächlich auseinander gesetzt und dazu lediglich auf die Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 22. Dezember 2009 verwiesen, welcher keine Anzeichen für im Gang befindliche Instandsetzungsarbeiten habe feststellen können. Dabei habe die belangte Behörde übersehen, dass der Amtssachverständige seinen Lokalausweis offenbar in der Woche vor Weihnachten und somit "im tiefsten Winter" durchgeführt habe. Es sei notorisch, dass einige wenige Tage vor Weihnachten Bauarbeiten unterbrochen und nach den Feiertagen wieder fortgesetzt würden, weshalb es nicht weiter verwunderlich sei, wenn der Amtssachverständige keine solchen Anzeichen habe wahrnehmen können. Weiters habe die belangte Behörde übersehen, dass die ursprünglichen Schäden in Nasszellen einzelner Wohneinheiten nicht im Lichthof, sondern im Gebäudeinneren und die Folgeschäden an Hofschauflächen nicht über ein Gerüst, sondern durch sogenannte "Alpinisten" saniert würden. Dementsprechend verwundere es nicht, dass der Amtssachverständige kein Gerüst habe wahrnehmen können. Zudem würden die von der Beschwerdeführerin beauftragten Professionisten kein Arbeitsmaterial oder Werkzeug auf der Baustelle herumliegen lassen. Weiters stellt die Beschwerdeführerin die in technischer Hinsicht erforderlichen Schritte der Sanierung eines Schadens an Druckwasserleitungen bzw. Abfallsträngen und die dadurch verursachten allfälligen Folgeschäden am Verputz und Krönungsgesimses der Außenmauer eines Gebäudes dar. Diese Maßnahmen seien überwiegend im Inneren des Gebäudes vorzunehmen,

weshalb sie bei einem Lokalausweis im Lichthof des Hauses naturgemäß nicht sichtbar seien. Im Übrigen sei ihr Recht auf Wahrung des Parteihörs verletzt worden, weil der Beschwerdeführerin nur die erste Seite der Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 22. Dezember 2009 zugestellt worden sei.

Die den gegenständlichen Bauaufträgen zugrunde liegenden Bestimmung des § 129 Abs. 2 und 4 BO, LGBL. für Wien Nr. 11/1930, in der im vorliegenden Fall maßgeblichen Fassung der Novelle LGBL. für Wien Nr. 25/2009 lautet (auszugsweise) wie folgt: Die den gegenständlichen Bauaufträgen zugrunde liegenden Bestimmung des Paragraph 129, Absatz 2, und 4 BO, LGBL. für Wien Nr. 11 aus 1930,, in der im vorliegenden Fall maßgeblichen Fassung der Novelle LGBL. für Wien Nr. 25 aus 2009, lautet (auszugsweise) wie folgt:

1. "(2) Absatz 2, Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) hat dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Für Gebäude in Schutzzonen besteht darüber hinaus die Verpflichtung, das Gebäude, die dazugehörigen Anlagen und die baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu erhalten.
2. (4) Absatz 4, Die Behörde hat nötigenfalls die Behebung von Baugebrechen unter Gewährung einer angemessenen Frist anzuordnen. Sie ordnet die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen an und verfügt die aus öffentlichen Rücksichten notwendige Beseitigung von Baugebrechen entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt der

Erteilung des Bauauftrages. ... "

Ein Baugebrechen iSd § 129 BO liegt vor, wenn sich der Zustand einer Baulichkeit derart verschlechtert, dass hiedurch öffentliche Interessen berührt werden. Als Beeinträchtigung öffentlicher Interessen, die ein Einschreiten der Behörde rechtfertigen, ist unter anderem die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Gesundheit anzusehen. Ein öffentliches Interesse, das die Behörde zum Einschreiten ermächtigt, ist immer schon dann gegeben, wenn durch den bestehenden Zustand eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit oder körperliche Sicherheit einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann (vgl. aus der ständigen hg. Rechtsprechung etwa das Erkenntnis vom 15. Juni 2010, Zl. 2007/05/0279, mwN). Ein Baugebrechen iSd Paragraph 129, BO liegt vor, wenn sich der Zustand einer Baulichkeit derart verschlechtert, dass hiedurch öffentliche Interessen berührt werden. Als Beeinträchtigung öffentlicher Interessen, die ein Einschreiten der Behörde rechtfertigen, ist unter anderem die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Gesundheit anzusehen. Ein öffentliches Interesse, das die Behörde zum Einschreiten ermächtigt, ist immer schon dann gegeben, wenn durch den bestehenden Zustand eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit oder körperliche Sicherheit einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann vergleiche , aus der ständigen hg. Rechtsprechung etwa das Erkenntnis vom 15. Juni 2010, Zl. 2007/05/0279, mwN).

Soweit sich die Beschwerdeführerin auf das Vorliegen entschiedener Sache beruft, ist festzuhalten, dass für die Beurteilung der Frage, ob Identität der Sache vorliegt, der normative Inhalt des bescheidmäßigen Abpruches des rechtskräftig gewordenen Vorbescheides maßgeblich ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 29. Jänner 2008, Zl. 2005/11/0102). Mit rechtskräftigem Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 12. April 2006 wurde aber nicht, wie in der Beschwerde vorgebracht wird, über "die Sache linker Hof" rechtskräftig entschieden, sondern der Beschwerdeführerin u.a. der Auftrag erteilt, die losen und absturzgefährdeten Verputzteile der Außenwände zu diesem Innenhof abschlagen zu lassen. Wie die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift zu Recht ausführt, beinhaltet der mit Bescheid vom 12. April 2006 erteilte Bauauftrag eine Sicherungsmaßnahme, während im Spruchpunkt 10.) des angefochtenen Bescheides der Auftrag zur Instandsetzung des Verputzes und des Krönungsgesimses erteilt wurde. Eine Identität der Sache liegt daher nicht vor. Soweit sich die Beschwerdeführerin auf das Vorliegen entschiedener Sache beruft, ist festzuhalten, dass für die Beurteilung der Frage, ob Identität der Sache vorliegt, der normative Inhalt des bescheidmäßigen Abpruches des rechtskräftig gewordenen Vorbescheides maßgeblich ist vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 29. Jänner 2008, Zl. 2005/11/0102). Mit rechtskräftigem Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 12. April 2006 wurde aber nicht, wie in der Beschwerde vorgebracht wird, über "die Sache linker Hof" rechtskräftig entschieden, sondern der Beschwerdeführerin u.a. der Auftrag erteilt, die losen und absturzgefährdeten Verputzteile der Außenwände zu diesem Innenhof abschlagen zu lassen. Wie die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift zu Recht ausführt, beinhaltet der mit Bescheid vom 12. April 2006 erteilte Bauauftrag eine Sicherungsmaßnahme, während im Spruchpunkt 10.) des angefochtenen Bescheides der Auftrag zur Instandsetzung des Verputzes und des Krönungsgesimses erteilt wurde. Eine Identität der Sache liegt daher nicht vor.

In Bezug auf den zu Spruchpunkt 7.) ergangenen Bauauftrag wirft die Beschwerdeführerin der belangten Behörde vor, keine Feststellungen zum Bestehen eines Baugebrechens getroffen zu haben. Dem ist entgegen zu halten, dass sich aus der dem angefochtenen Bescheid zugrunde gelegten Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 22. Dezember 2009 ergibt, dass die gegenständlichen Fensterflügel samt Rahmen der Holzkastenfensterkonstruktion schadhaft bzw. stark porös waren und eine Gefahr für die Benützer des Hofes darstellten, da diese auf Grund des schlechten Zustandes herausfallen könnten. Im Hinblick auf diese Ausführungen hat die belangte Behörde die genannten Schäden zu Recht als Baugebrechen qualifiziert, zumal für das Vorliegen eines Baugebrechens bereits die bloße Möglichkeit der Herbeiführung oder Vergrößerung von Gefährdungen ausreicht (vgl. dazu wiederum das zitierte Erkenntnis vom 15. Juni 2010). Bei der erstmals in der Beschwerde erhobenen Behauptung, das Hofgebäude sei unbewohnt, handelt es sich zudem um eine im verwaltungsgerichtlichen Verfahren unzulässige Neuerung. In Bezug auf den zu Spruchpunkt 7.) ergangenen Bauauftrag wirft die Beschwerdeführerin der belangten Behörde vor, keine Feststellungen zum Bestehen eines Baugebrechens getroffen zu haben. Dem ist entgegen zu halten, dass sich aus der dem angefochtenen Bescheid zugrunde gelegten Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 22. Dezember 2009 ergibt, dass die gegenständlichen Fensterflügel samt Rahmen der Holzkastenfensterkonstruktion schadhaft bzw. stark porös waren und eine Gefahr für die Benützer des Hofes darstellten, da diese auf Grund des schlechten Zustandes herausfallen könnten. Im Hinblick auf diese Ausführungen hat die belangte Behörde die genannten Schäden zu Recht als Baugebrechen qualifiziert, zumal für das Vorliegen eines Baugebrechens bereits die bloße Möglichkeit der Herbeiführung oder Vergrößerung von Gefährdungen ausreicht (vergleiche dazu wiederum das zitierte Erkenntnis vom 15. Juni 2010). Bei der erstmals in der Beschwerde erhobenen Behauptung, das Hofgebäude sei unbewohnt, handelt es sich zudem um eine im verwaltungsgerichtlichen Verfahren unzulässige Neuerung.

Das in der Beschwerde erstattete Vorbringen, mit welchem der Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 22. Dezember 2009 erstmals in der Beschwerde entgegen getreten wird, unterliegt ebenfalls dem Neuerungsverbot im verwaltungsgerichtlichen Verfahren. Unabhängig davon ist - selbst wenn der Behauptung der Beschwerdeführerin, dass ihr lediglich die erste Seite dieser Stellungnahme übermittelt worden sei, gefolgt würde - nicht erkennbar, weshalb es ihr nicht möglich gewesen sein soll, zu den darin enthaltenen Ausführungen des Sachverständigen Stellung zu nehmen, zumal sich der wesentliche Inhalt dieser Stellungnahme (abgesehen von zwei Zeilen) auf der ersten Seite findet. Darüber hinaus wäre es bei Zutreffen der Behauptung der Beschwerdeführerin an ihr gelegen, die belangte Behörde auf die unvollständige Übermittlung der Stellungnahme aufmerksam zu machen. Abgesehen davon findet sich im Verwaltungsakt kein Hinweis darauf, dass der Beschwerdeführerin die Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen nicht vollständig übermittelt worden wäre.

Es begegnet somit keinen Bedenken, dass die belangte Behörde die Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen ihrem Bescheid zugrunde legte und ausgehend davon sowie auf Basis der im Akt erliegenden Fotodokumentation die den Bauaufträgen zu den Spruchpunkten 7.), 8.) und 10.) zugrunde liegenden Schäden als Baugebrechen beurteilte.

Die Erlassung der in den bekämpften Spruchpunkten des angefochtenen Bescheides genannten Instandsetzungsaufträge gemäß § 129 Abs. 2 und 4 BO erfolgte daher zu Recht. Die Erlassung der in den bekämpften Spruchpunkten des angefochtenen Bescheides genannten Instandsetzungsaufträge gemäß Paragraph 129, Absatz 2, und 4 BO erfolgte daher zu Recht.

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, weshalb sie gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen war.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung, BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung, Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 15. November 2011

Schlagworte

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2011:2010050114.X00

Im RIS seit

15.12.2011

Zuletzt aktualisiert am

12.03.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at