

TE Lvwg Erkenntnis 2014/4/4 VGW-111/072/21548/2014

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 04.04.2014

Entscheidungsdatum

04.04.2014

Index

40/01 Verwaltungsverfahren

L82009 Bauordnung Wien

Norm

AVG §68 Abs3

BauO Wr §128

BauO Wr §129 Abs4

BauO Wr §129 Abs5

BauO Wr §129 Abs10

1. AVG § 68 heute
2. AVG § 68 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. AVG § 68 gültig von 01.07.1995 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
4. AVG § 68 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch die Richterin Dr.in Lettner über die Beschwerde des Herrn Hannes M. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe West, Bauinspektion, vom 09.12.2013, Zahl: MA37/17-8830-1/13, mit welchem hinsichtlich der Liegenschaft in Wien, E.-straße, EZ ..., KG N., 1) gemäß § 68 Abs. 3 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) i.V.m. § 128 Bauordnung für Wien (BO) der Benützungskonsens entzogen und eine Umzäunung der Gebäude 2 und 3 sowie eine Verplankung der zahlreichen Tür- und Fensteröffnungen angeordnet wurde, 2) gemäß § 129 Abs. 10 BO die Entfernung des ohne baubehördliche Bewilligung hergestellten Holzschuppens (Gebäude 1) angeordnet wurde und 3) gemäß § 129 Abs. 5 BO die Vorlage eines Befundes über Art und Umfang des vermuteten Baugebrechens im Bereich der Gebäude 2 und 3 beauftragt wurde, Das Verwaltungsgericht Wien hat durch die Richterin Dr.in Lettner über die Beschwerde des Herrn Hannes M. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe West, Bauinspektion, vom 09.12.2013, Zahl: MA37/17-8830-1/13, mit welchem hinsichtlich der Liegenschaft in Wien, E.-straße, EZ ..., KG N., 1) gemäß Paragraph 68, Absatz 3, Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) in Verbindung mit Paragraph 128, Bauordnung für Wien (BO) der Benützungskonsens entzogen und eine Umzäunung der Gebäude 2 und 3 sowie eine Verplankung der zahlreichen Tür- und Fensteröffnungen angeordnet wurde, 2) gemäß

Paragraph 129, Absatz 10, BO die Entfernung des ohne baubehördliche Bewilligung hergestellten Holzschuppens (Gebäude 1) angeordnet wurde und 3) gemäß Paragraph 129, Absatz 5, BO die Vorlage eines Befundes über Art und Umfang des vermuteten Baugebrechens im Bereich der Gebäude 2 und 3 beauftragt wurde,

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde, soweit sie sich gegen die Vorschreibung einer Verplankung der Tür- und Fensteröffnungen in Gebäude 2 und 3 in Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides richtet, als unbegründet abgewiesen und der Bescheid in diesem Punkt mit der Maßgabe bestätigt, dass sich die Vorschreibung der Verplankung der Tür- und Fensteröffnungen der Gebäude 2 und 3 auf § 129 Abs. 4 BO stützt. Soweit sich die Beschwerde gegen Spruchpunkt II. richtet, wird ihr stattgegeben und der angefochtene Bescheid in diesem Punkt behoben. römisch eins. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, VwGVG wird die Beschwerde, soweit sie sich gegen die Vorschreibung einer Verplankung der Tür- und Fensteröffnungen in Gebäude 2 und 3 in Spruchpunkt römisch eins. des angefochtenen Bescheides richtet, als unbegründet abgewiesen und der Bescheid in diesem Punkt mit der Maßgabe bestätigt, dass sich die Vorschreibung der Verplankung der Tür- und Fensteröffnungen der Gebäude 2 und 3 auf Paragraph 129, Absatz 4, BO stützt. Soweit sich die Beschwerde gegen Spruchpunkt römisch zwei. richtet, wird ihr stattgegeben und der angefochtene Bescheid in diesem Punkt behoben.

III. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig. römisch drei. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Paragraph 25 a, VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Aufgrund eines Ersuchens der Frau Bezirksvorsteherin in dem auf den schlechten Zustand der Gebäude hingewiesen wurde und Befürchtungen hinsichtlich unbefugter Benützung dieser Gebäude geäußert wurden, erfolgte im Februar 2013 eine Kontrolle der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft durch die MA 37, Baupolizei. Festgestellt wurde, dass keine aktuellen Benützungsspuren festzustellen waren. Es wurden vier Fotos der Gebäude angefertigt und befinden sich im Akt. Diese stellen zwei nebeneinander gelegene, gemauerte Gebäude in offensichtlich schlechtem Erhaltungszustand (eingeschlagene Fenster, vermorschte Fensterstöcke) dar.

In der Folge wurde ein Grundbuchsauzug eingeholt, aus dem hervorgeht, dass der Beschwerdeführer Grundeigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstückes ist.

Aktenkundig sind weiters 27 Fotos vom 22.3.2013 und 31 Fotos vom 11.10.2013, die Außen- und Innenaufnahmen der auf diesem Grundstück befindlichen Häuser zeigen, sowie mehrere Luftaufnahmen. Im Akt befinden sich weiters ein Ausdruck aus dem Grundstücksinformationssystem, in dem die verfahrensgegenständlichen Gebäude eingezeichnet sind (Bl. 7), eine Planunterlage zur Hausanschlussleitung für das Forsthaus E.-straße und ein diesbezüglicher Kanalplan und Lageplan (Bl. 9 und 10), zwei Ausschnitte aus Lageplänen für das verfahrensgegenständliche Grundstück (Bl. 11 und 12), ein vom Stadtbauamt Wien im Februar 1916 genehmigter Einreichplan mit Ansicht, Schnitt und Grundriss des Gebäudes 3 und einem Lageplan, auf dem die Gebäude 2 und 3 eingezeichnet sind (Bl. 13), ein Konsensplan des „K:K Försterhauses“ aus dem Jahr 1898, auf dem ein Hauptgebäude und ein Nebengebäude erkennbar sind (Bl.14), ein weiterer Lageplan mit einem bestehenden Wohnhaus, jedoch ohne behördlichen Bewilligungsvermerk (Bl. 15), und ein Bewilligungsplan des Stadtbauamtes Wien vom April 1903, mit dem die Erneuerung einer Hauptmauer „beim Hause ONr. 25 in W.“ genehmigt wurde, und das das Gebäude 2 im Grundriss, Bestand und Querschnitt zeigt (Bl. 16).

Von der Behörde wurde für 14.8.2013 eine Ortsaugenscheinsverhandlung anberaumt und der Beschwerdeführer dazu geladen. Anlässlich dieser Verhandlung wurde der Bauzustand der auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück befindlichen Gebäude mit dem Beschwerdeführer erörtert und die erforderlichen Maßnahmen besprochen. Am 11.10.2013 wurden die Gebäude von einem Amtssachverständigen der MA 37-S auf ihren Erhaltungszustand und allfällige Bedenken hinsichtlich der Tragfähigkeit untersucht und über die Ergebnisse ein Aktenvermerk angefertigt.

Darin wurden folgende Feststellungen getroffen:

„Aktenvermerk:

Situation:

Auf Grund einer Anfrage der MA 37 GGW BI untersuchte die MA 37/S die Gebäude auf der Liegenschaft E.-straße am 11.10.2013, da hinsichtlich deren Erhaltungszustandes und deren Tragfähigkeit Bedenken bestanden.

Anwesend waren zum Zeitpunkt der Begehung:

MA 37 GGW BI OWKM T.1; WKM P.; MA 37/S DI B.;

1 Leiter der Amtshandlung

Untersuchung:

Auf der oben genannten Liegenschaft befinden sich drei Gebäude (von Süd nach Nord), die am oberen Rande eines Hanges, Hangneigung auf den ersten 10 Höhenmetern etwa 45°, errichtet wurden. Zum Zeitpunkt der Begehung wurde augenscheinlich folgendes festgestellt:

Gebäude 1 (Holzschuppen)

? zum Teil eingestürzt

Gebäude 2 (Mauerwerksbau mit hölzernen Tramdecken, nicht unterkellert, ein Dachboden):

? Dachhaut: weist an beiden Seiten des Hauses Schädigungen auf

? Decke über EG, Tramdecke: in Teilbereichen Feuerschaden an der Untersicht, unterhalb der beschädigten Dachhaut freiliegende und verwitterte Träme

? Wände, tragend/aussteifend: Risse in talseitigen Wänden

? Wände, aussteifend: durchgehender Risse (bei Parapet und bei Zwischenwand) in talseitigen Wänden

? Dachboden: nicht zugänglich, außenliegende Stiege weist keine Stufen auf

Gebäude 3 (Mauerwerksbau mit hölzernen Tramdecken, nicht unterkellert, ein Dachboden):

? Dachhaut: weist an beiden Seiten des Hauses Schädigungen auf

? Decke über EG, Tramdecke: Teileinsturz direkt bei Eingang, weiterer Teileinsturz in einem anderen Zimmer (etwa 30 bis 50 % der Decke betroffen)

? Dachboden: über außenliegende Stiege zugänglich, Stufen teilweise lose

Maßnahmen:

Aus statischer Sicht wurde durch die MA 37 GGS BI unter Berücksichtigung des schlechten Allgemeinzustandes der Bestandsgebäude, insbesondere der bereits erfolgten Teileinstürze, ein Betretungsverbot für alle Gebäude als gelindestes Mittel veranlasst. Da das Grundstück und die Gebäude frei zugänglich sind (kein bzw. löchriger Zaun, keine Türen), ist dies durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.“

Aufgrund dieser Feststellungen und aufgrund des Ergebnisses der Begehung am 14.8.2013 erging der angefochtene Bescheid. Damit wird dem Beschwerdeführer als Haus- und Grundeigentümer in Spruchpunkt I. gemäß § 68 Abs. 3 AVG i.V.m. § 128 BO die Berechtigung zur Benützung der Gebäude 2 und 3 auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft entzogen. Weiters wird dem Beschwerdeführer aufgetragen, eine Umzäunung der Gebäude 2 und 3 mit Bauzaun oder Ähnlichem sowie eine Verplankung der zahlreichen Tür- und Fensteröffnungen zu veranlassen. Aufgrund dieser Feststellungen und aufgrund des Ergebnisses der Begehung am 14.8.2013 erging der angefochtene Bescheid. Damit wird dem Beschwerdeführer als Haus- und Grundeigentümer in Spruchpunkt römisch eins. gemäß Paragraph 68, Absatz 3, AVG in Verbindung mit Paragraph 128, BO die Berechtigung zur Benützung der Gebäude 2 und 3 auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft entzogen. Weiters wird dem Beschwerdeführer aufgetragen, eine Umzäunung der Gebäude 2 und 3 mit Bauzaun oder Ähnlichem sowie eine Verplankung der zahlreichen Tür- und Fensteröffnungen zu veranlassen.

In Spruchpunkt II. wird dem Beschwerdeführer gemäß § 129 Abs. 10 BO aufgetragen, den näher bezeichneten ohne baubehördliche Bewilligung errichteten Holzschuppen (Gebäude 1) auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft zu entfernen. In Spruchpunkt römisch zwei. wird dem Beschwerdeführer gemäß Paragraph 129, Absatz 10, BO aufgetragen, den näher bezeichneten ohne baubehördliche Bewilligung errichteten Holzschuppen (Gebäude 1) auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft zu entfernen.

In Spruchpunkt III. wird dem Beschwerdeführer gemäß § 129 Abs. 5 BO aufgetragen, der Behörde einen Befund eines befugten Sachverständigen über Art und Umfang des vermuteten Baugebrechens im Bereich der Gebäude 2 und 3 (Dachhaut, Dachstuhl, Tramdecke, Fundamente, aufgehendes Mauerwerk, Rissbildung im Mauerwerk hangseitig) vorzulegen. In Spruchpunkt römisch drei. wird dem Beschwerdeführer gemäß Paragraph 129, Absatz 5, BO aufgetragen, der Behörde einen Befund eines befugten Sachverständigen über Art und Umfang des vermuteten Baugebrechens im Bereich der Gebäude 2 und 3 (Dachhaut, Dachstuhl, Tramdecke, Fundamente, aufgehendes Mauerwerk, Rissbildung im Mauerwerk hangseitig) vorzulegen.

Die Behörde begründet diesen Bescheid im Wesentlichen mit den Feststellungen anlässlich der Ortsaugenscheinsverhandlung und der o.a. Stellungnahme der MA 37-S, die im Aktenvermerk vom 11.10.2013 festgehalten ist.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde. Der Beschwerdeführer bekämpft damit den in Spruchpunkt I. enthaltenen Auftrag zur Verplankung sämtlicher Tür- und Fensteröffnungen und führt dazu aus, dass dafür keine begründete Notwendigkeit bestünde, wenn eine Umzäunung erfolge. Eine Verplankung würde lediglich die erforderlichen Kontrollen der Gebäude erschweren. Gegen diesen Bescheid richtet sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde. Der Beschwerdeführer bekämpft damit den in Spruchpunkt römisch eins. enthaltenen Auftrag zur Verplankung sämtlicher Tür- und Fensteröffnungen und führt dazu aus, dass dafür keine begründete Notwendigkeit bestünde, wenn eine Umzäunung erfolge. Eine Verplankung würde lediglich die erforderlichen Kontrollen der Gebäude erschweren.

Weiters ficht der Beschwerdeführer Spruchpunkt II. an und bringt dazu vor, dass er die Liegenschaft im Jahr 1996 von der Republik Österreich, Österreichische Bundesforste, gekauft habe. Die Gebäude 2 und 3 seien vor mehr als 100 Jahren von der Stadt Wien für den Betrieb des städtischen Schottersteinbruchs (heute Schießplatz) gebaut worden. Der Holzschuppen sei in älteren Plänen festgehalten, z.B. in der Katastermappe X/1974 des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen. Die Widmung „SWW“ sei erst mit Beschluss des Wiener Gemeinderats vom 28.1.2000 mit Plandokument ... verordnet worden. Zuvor habe die Widmung Grünland-ländlich gelautet und die Errichtung eines Holzschuppens wäre durchaus zulässig gewesen. Damit treffe die im Bescheid enthaltene Feststellung, wonach der Holzschuppen auf einer als „SWW“ gewidmeten Fläche errichtet worden sei, nicht zu. Vielmehr sei die Umwidmung erst nach der Errichtung des Holzschuppens erfolgt. Damit liege die dem angefochtenen Bescheidpunkt II. zu entnehmende Rechtswidrigkeit nicht vor. Weiters ficht der Beschwerdeführer Spruchpunkt römisch zwei. an und bringt dazu vor, dass er die Liegenschaft im Jahr 1996 von der Republik Österreich, Österreichische Bundesforste, gekauft habe. Die Gebäude 2 und 3 seien vor mehr als 100 Jahren von der Stadt Wien für den Betrieb des städtischen Schottersteinbruchs (heute Schießplatz) gebaut worden. Der Holzschuppen sei in älteren Plänen festgehalten, z.B. in der Katastermappe X/1974 des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen. Die Widmung „SWW“ sei erst mit Beschluss des Wiener Gemeinderats vom 28.1.2000 mit Plandokument ... verordnet worden. Zuvor habe die Widmung Grünland-ländlich gelautet und die Errichtung eines Holzschuppens wäre durchaus zulässig gewesen. Damit treffe die im Bescheid enthaltene Feststellung, wonach der Holzschuppen auf einer als „SWW“ gewidmeten Fläche errichtet worden sei, nicht zu. Vielmehr sei die Umwidmung erst nach der Errichtung des Holzschuppens erfolgt. Damit liege die dem angefochtenen Bescheidpunkt römisch zwei. zu entnehmende Rechtswidrigkeit nicht vor.

Der Beschwerdeführer hat weiters ein Schreiben an die Behörde gerichtet, mit dem er um Fristerstreckung hinsichtlich der Vorlage des Befundes gemäß Spruchpunkt III. ersucht und diesen Antrag begründet. Der Beschwerdeführer hat weiters ein Schreiben an die Behörde gerichtet, mit dem er um Fristerstreckung hinsichtlich der Vorlage des Befundes gemäß Spruchpunkt römisch drei. ersucht und diesen Antrag begründet.

Am 2.4.2014 wurde beim Landesverwaltungsgericht Wien eine mündliche Verhandlung durchgeführt, zu der der Beschwerdeführer und die Behörde geladen wurden. Anlässlich dieser Verhandlung ergänzte der Beschwerdeführer sein Vorbringen und führte aus, dass seiner Meinung nach das Aufstellen eines Bauzaunes ausreichend sei, um Unbefugte am betreten der Gebäude 2 und 3 zu hindern. Seiner Erfahrung nach bewirke eine Verplankung, dass die Kontrolle der Gebäude erschwert würde, da sich Personen dann im Verborgenen in den Gebäuden aufhalten könnten. Die in Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides ebenfalls vorgeschriebene Umzäunung der Gebäude 2 und 3 sei bereits errichtet. Am 2.4.2014 wurde beim Landesverwaltungsgericht Wien eine mündliche Verhandlung durchgeführt, zu der der Beschwerdeführer und die Behörde geladen wurden. Anlässlich dieser Verhandlung ergänzte der Beschwerdeführer sein Vorbringen und führte aus, dass seiner Meinung nach das Aufstellen eines Bauzaunes

ausreichend sei, um Unbefugte am betreten der Gebäude 2 und 3 zu hindern. Seiner Erfahrung nach bewirke eine Verplankung, dass die Kontrolle der Gebäude erschwert würde, da sich Personen dann im Verborgenen in den Gebäuden aufhalten könnten. Die in Spruchpunkt römisch eins. des angefochtenen Bescheides ebenfalls vorgeschriebene Umzäunung der Gebäude 2 und 3 sei bereits errichtet.

Diesem Vorbringen entgegnete der Vertreter der Behörde, dass die Errichtung eines Bauzaunes zwar eine effiziente Maßnahme darstelle, um Unbefugte am Betreten der Gebäude zu verhindern, durch die Verplankung könne dies jedoch noch viel besser erreicht werden. Weiters schütze die Verplankung die geschädigte Bausubstanz vor Niederschlagswässern.

Dem hielt der Beschwerdeführer entgegen, dass Wasser jederzeit in ein Gebäude eindringen könne, je dichter die Fenster abgeschottet seien, desto schlechter könne es wieder verdunsten.

Zum angefochtenen Spruchpunkt II. wurden die im Akt befindlichen, von der Behörde aus der ehemaligen Baurechtseinlage des gegenständlichen Grundstückes beigeschafften Pläne ausführlich erörtert. Unbestritten ist, dass nur die Pläne Bl. 13 und 16 Konsenspläne zu den Gebäuden 2 und 3 darstellen. Das Gebäude 1 ist auf diesen Plänen nicht eingetragen. Es ist lediglich auf Plänen ersichtlich, die sich auf den tatsächlichen Bestand auf dem gegenständlichen Grundstück stützen und dürfte zumindest 40 Jahre alt sein. Weder konnte der Vertreter der Behörde in der ehemaligen Baurechtseinlage oder in der derzeitigen Grundbuchseinlage Konsenspläne hinsichtlich des Gebäudes 1 anfinden, noch konnte der Beschwerdeführer solche Pläne vorlegen. Zum angefochtenen Spruchpunkt römisch zwei. wurden die im Akt befindlichen, von der Behörde aus der ehemaligen Baurechtseinlage des gegenständlichen Grundstückes beigeschafften Pläne ausführlich erörtert. Unbestritten ist, dass nur die Pläne Bl. 13 und 16 Konsenspläne zu den Gebäuden 2 und 3 darstellen. Das Gebäude 1 ist auf diesen Plänen nicht eingetragen. Es ist lediglich auf Plänen ersichtlich, die sich auf den tatsächlichen Bestand auf dem gegenständlichen Grundstück stützen und dürfte zumindest 40 Jahre alt sein. Weder konnte der Vertreter der Behörde in der ehemaligen Baurechtseinlage oder in der derzeitigen Grundbuchseinlage Konsenspläne hinsichtlich des Gebäudes 1 anfinden, noch konnte der Beschwerdeführer solche Pläne vorlegen.

Der Beschwerdeführer erstattete ein weiteres Vorbringen zur Frage der baurechtlichen Bewilligungspflicht des Gebäudes 1 und zu seinen Bemühungen, nähere Informationen zur Geschichte der Gebäude 1, 2 und 3 und zu einem allfälligen Konsens hinsichtlich des Gebäudes 1 zu erhalten.

In der Folge führte er aus, dass das Gebäude 1, auf das sich Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides bezieht, bereits entfernt wurde. Dies wird vom Vertreter der Behörde aufgrund eines Lokalausgleichs am 27.3.2014 bestätigt. In der Folge führte er aus, dass das Gebäude 1, auf das sich Spruchpunkt römisch eins. des angefochtenen Bescheides bezieht, bereits entfernt wurde. Dies wird vom Vertreter der Behörde aufgrund eines Lokalausgleichs am 27.3.2014 bestätigt.

In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes festzuhalten:

Gemäß § 136 Abs. 1 BO steht den Parteien das Recht zu, gegen auf Grund dieses Gesetzes ergehende Bescheide, eine Beschwerde beim Verwaltungsgericht Wien zu erheben. Gemäß Paragraph 136, Absatz eins, BO steht den Parteien das Recht zu, gegen auf Grund dieses Gesetzes ergehende Bescheide, eine Beschwerde beim Verwaltungsgericht Wien zu erheben.

Gemäß § 129 Abs. 4 BO hat die Behörde nötigenfalls die Behebung von Baugebrechen unter Gewährung einer angemessenen Frist anzuordnen. Sie ordnet die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen an und verfügt die aus öffentlichen Rück-sichten notwendige Beseitigung von Baugebrechen entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt der Erteilung des Bauauftrages. Aufträge sind an den Eigentümer des Bauwerkes zu richten. Gemäß Paragraph 129, Absatz 4, BO hat die Behörde nötigenfalls die Behebung von Baugebrechen unter Gewährung einer angemessenen Frist anzuordnen. Sie ordnet die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen an und verfügt die aus öffentlichen Rück-sichten notwendige Beseitigung von Baugebrechen entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt der Erteilung des Bauauftrages. Aufträge sind an den Eigentümer des Bauwerkes zu richten.

§ 129 Abs. 5 BO normiert, dass der Eigentümer eines Bauwerkes verpflichtet ist, dessen Bauzustand zu überwachen. Lässt dieser das Vorliegen eines Baugebrechens vermuten, hat er den Befund eines Sachverständigen einzuholen. Lassen sich Art und Umfang eines vermuteten Baugebrechens nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist er über

Auftrag der Behörde verpflichtet, über das Vorliegen des vermuteten Baugebrechens und gegebenenfalls über dessen Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muss durch die Behörde überprüfbar sein. Paragraph 129, Absatz 5, BO normiert, dass der Eigentümer eines Bauwerkes verpflichtet ist, dessen Bauzustand zu überwachen. Lässt dieser das Vorliegen eines Baugebrechens vermuten, hat er den Befund eines Sachverständigen einzuholen. Lassen sich Art und Umfang eines vermuteten Baugebrechens nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist er über Auftrag der Behörde verpflichtet, über das Vorliegen des vermuteten Baugebrechens und gegebenenfalls über dessen Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muss durch die Behörde überprüfbar sein.

Gemäß § 129 Abs. 10 BO ist jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für den eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten. Gemäß Paragraph 129, Absatz 10, BO ist jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für den eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten.

Vorschriftswidrig im Sinne dieser Gesetzesstelle ist nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes jeder Bau, für den im Zeitpunkt seiner Errichtung eine baubehördliche Bewilligung oder Bauanzeige erforderlich war und auch weiterhin erforderlich ist, für den aber eine Baubewilligung (Bauanzeige) nicht vorliegt.

Im gegenständlichen Fall steht aufgrund des dem Beschwerdeführer durch seine Akteneinsicht vom 1.4.2014 bekannten Akteninhalts und des Vorbringens der Parteien fest, dass sich das verfahrensgegenständliche Grundstück samt den darauf befindlichen Gebäuden im Eigentum des Beschwerdeführers befindet. Es handelt sich dabei um einen aus Holz gebauten Schuppen mit einer Fundamentplatte (Gebäude 1) und zwei gemauerte Wohngebäude (Gebäude 2 und 3). Aus den im Akt befindlichen Fotos geht hervor, dass sich die Wohngebäude in einem schlechten baulichen Zustand befinden (Schäden im Dach, eingeschlagene Fenster, etc.). Aus den Fotos ist auch ersichtlich, dass es in der Vergangenheit im Inneren der Wohngebäude zu Vandalenakten gekommen ist (beschmierte Wände, zerstörtes WC und beschädigter Kachelofen).

Aus dem Aktenvermerk der MA 37-S vom 11.10.2013 geht weiters hervor, dass anlässlich eines Lokalaugenscheins am selben Tag aus statischer Sicht festgestellt wurde, dass sich die Bestandgebäude in einem schlechten Erhaltungszustand befanden und bereits Teileinstürze erfolgt waren. Aus diesem Grund wurde ein Betretungsverbot veranlasst. Da auf dem gegenständlichen Grundstück kein bzw. nur ein löchriger Zaun vorhanden war und Türen fehlten, hielt der zuständige Mitarbeiter der MA 37-S es für erforderlich, das Betretungsverbot durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

Im angefochtenen Bescheid wurde daher in Spruchpunkt I. einerseits eine Umzäunung des Gebäudes 2 und 3 und andererseits eine Verplankung der Tür- und Fensteröffnungen angeordnet. Die Umzäunung wurde vom Beschwerdeführer bereits umgesetzt. Diese dient vor allem dazu, Unbefugten den Zugang zu den Gebäuden zu verwehren und dadurch zu verhindern, dass Personen durch den schlechten Bauzustand der Gebäude 2 und 3 gefährdet werden. Im angefochtenen Bescheid wurde daher in Spruchpunkt römisch eins. einerseits eine Umzäunung des Gebäudes 2 und 3 und andererseits eine Verplankung der Tür- und Fensteröffnungen angeordnet. Die Umzäunung wurde vom Beschwerdeführer bereits umgesetzt. Diese dient vor allem dazu, Unbefugten den Zugang zu den Gebäuden zu verwehren und dadurch zu verhindern, dass Personen durch den schlechten Bauzustand der Gebäude 2 und 3 gefährdet werden.

Hinsichtlich der Notwendigkeit einer zusätzlichen Verplankung der Fenster und Türen ist das Gericht der Argumentation der Behörde gefolgt, wonach die Verplankung einen zusätzlichen Schutz darstellt, der insbesondere das Betreten der Gebäude durch unbefugte Personen, die sich der womöglich der Gefahren durch die vorhandenen Baumängel nicht bewusst sind, wesentlich erschwert. Es trifft zweifellos zu, dass bereits durch eine Einzäunung der Zugang zu den Gebäuden 2 und 3 nur mehr möglich ist, indem dieser Zaun überklettert wird.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass einem besonnenen Menschen bereits aufgrund der Abzäunung bewusst ist, dass die Annäherung an die Gebäude 2 und 3 nicht zulässig ist. Die Verplankung stellt jedoch ein weiteres Hindernis beim Betreten der Gebäude dar, das doch wesentlich schwerer zu überwinden ist, als der Zaun. Die vom Beschwerdeführer nach seinen Angaben regelmäßig durchgeführten Kontrollen der Gebäude dienen ebenfalls als zusätzliche Maßnahme, um eine missbräuchliche Verwendung zu verhindern. Diese Kontrollen sind auch nach der angeordneten Verplankung möglich, indem z.B. eine Verplankung pro Gebäude offenbar eingerichtet wird und damit der Zugang zum Gebäudeinneren sichergestellt bleibt.

Auch ist das Argument der Behörde, die Verplankung schütze die geschädigte Bausubstanz vor Witterungseinflüssen, nachvollziehbar. Die Fenster und Türen der Gebäude 2 und 3 sind, wie aus den aktenkundigen Fotos ersichtlich ist, stark beschädigt, weisen kein Glas mehr auf bzw. fehlen völlig. Das Gebäudeinnere ist daher momentan noch stärker der Witterung ausgesetzt, als dies durch die Schäden an den Dächern ohnedies der Fall wäre, was zu einer zusätzlichen Verschlechterung des Bauzustandes führen würde.

Es handelt sich bei der vorgeschriebenen Verplankung der Fenster und Türen somit um eine erforderliche Sicherungsmaßnahme, die eine Gefährdung von Personen und eine weitere Verschlechterung des Bauzustandes der Gebäude 2 und 3 hintanhält, bis nach Vorlage des in Spruchpunkt III. eingeforderten Befundes feststeht, wie sich der Bauzustand der Gebäude 2 und 3 tatsächlich darstellt und von der Behörde die erforderlichen Maßnahmen (Behebung der Baugebreche oder Entfernung der Gebäude) angeordnet werden können. Der Beschwerde des Beschwerdeführers war daher in diesem Punkt aus den dargestellten Überlegungen keine Folge zu geben. Es handelt sich bei der vorgeschriebenen Verplankung der Fenster und Türen somit um eine erforderliche Sicherungsmaßnahme, die eine Gefährdung von Personen und eine weitere Verschlechterung des Bauzustandes der Gebäude 2 und 3 hintanhält, bis nach Vorlage des in Spruchpunkt römisch drei. eingeforderten Befundes feststeht, wie sich der Bauzustand der Gebäude 2 und 3 tatsächlich darstellt und von der Behörde die erforderlichen Maßnahmen (Behebung der Baugebreche oder Entfernung der Gebäude) angeordnet werden können. Der Beschwerde des Beschwerdeführers war daher in diesem Punkt aus den dargestellten Überlegungen keine Folge zu geben.

Die Modifikation des Spruches erfolgte zur Ergänzung der dem Auftrag zu Grunde liegenden Rechtsvorschrift.

Zu Spruchpunkt II. ist zunächst darauf hinzuweisen, dass es für die Zulässigkeit eines Entfernungsauftrages nach § 129 Abs. 10 BO nicht darauf ankommt, ob das Gebäude 1 nach den heutigen oder nach den zum Zeitpunkt ihrer Errichtung geltenden Bauvorschriften bzw. Bebauungsvorschriften bewilligungsfähig ist. Vielmehr ist zu prüfen, ob für das Gebäude in seiner derzeitigen Ausgestaltung ein Konsens erforderlich ist und ob ein solcher vorliegt. Im gegenständlichen Fall konnte ein solcher Konsens hinsichtlich des Gebäudes 1 von der Behörde nicht aufgefunden und auch vom Beschwerdeführer nicht nachgewiesen werden. Zu Spruchpunkt römisch zwei. ist zunächst darauf hinzuweisen, dass es für die Zulässigkeit eines Entfernungsauftrages nach Paragraph 129, Absatz 10, BO nicht darauf ankommt, ob das Gebäude 1 nach den heutigen oder nach den zum Zeitpunkt ihrer Errichtung geltenden Bauvorschriften bzw. Bebauungsvorschriften bewilligungsfähig ist. Vielmehr ist zu prüfen, ob für das Gebäude in seiner derzeitigen Ausgestaltung ein Konsens erforderlich ist und ob ein solcher vorliegt. Im gegenständlichen Fall konnte ein solcher Konsens hinsichtlich des Gebäudes 1 von der Behörde nicht aufgefunden und auch vom Beschwerdeführer nicht nachgewiesen werden.

Im Hinblick darauf, dass das Gebäude 1 nach übereinstimmenden Angaben des Beschwerdeführers und der Behörde bereits abgebrochen und der Entfernungsauftrag damit erfüllt wurde, kann dahingestellt bleiben, ob das Gebäude 1 zum Zeitpunkt seiner Errichtung oder nach den heutigen Bauvorschriften bzw. unter Berücksichtigung der jeweiligen Widmung eine Bewilligung benötigt hätte. Da mit der Entfernung des Gebäudes 1 der erteilte Entfernungsauftrag gegenstandslos geworden ist, war der angefochtene Bescheid in Punkt II. zu beheben. Im Hinblick darauf, dass das Gebäude 1 nach übereinstimmenden Angaben des Beschwerdeführers und der Behörde bereits abgebrochen und der Entfernungsauftrag damit erfüllt wurde, kann dahingestellt bleiben, ob das Gebäude 1 zum Zeitpunkt seiner Errichtung oder nach den heutigen Bauvorschriften bzw. unter Berücksichtigung der jeweiligen Widmung eine Bewilligung benötigt hätte. Da mit der Entfernung des Gebäudes 1 der erteilte Entfernungsauftrag gegenstandslos geworden ist, war der angefochtene Bescheid in Punkt römisch zwei. zu beheben.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der

grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Schlagworte

Entziehung Benützungskonsens; erforderliche Sicherungsmaßnahmen

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGWI:2014:VGW.111.072.21548.2014

Zuletzt aktualisiert am

05.05.2014

Quelle: Landesverwaltungsgericht Wien LVwg Wien, <http://www.verwaltungsgericht.wien.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at