

TE Vwgh Erkenntnis 2008/3/4 2006/05/0029

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 04.03.2008

Index

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

Norm

BauO Wr §129 Abs10;
BauO Wr §129 Abs4;
BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde des O in Wien, vertreten durch Wille Brandstätter Scherbaum Rechtsanwälte OEG in 1010 Wien, Ferstelgasse 1, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 12. Dezember 2005, Zl. BOB - 382/05, betreffend Bauauftrag, nach durchgeführter mündlicher Verhandlung, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 5. August 2004 wurde in dem im gegenständlichen Beschwerdeverfahren noch relevanten Spruchpunkt II.1.) dem Beschwerdeführer gemäß § 129 Bauordnung für Wien folgender Auftrag erteilt: Mit Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 5. August 2004 wurde in dem im gegenständlichen Beschwerdeverfahren noch relevanten Spruchpunkt römisch zwei.1.) dem Beschwerdeführer gemäß Paragraph 129, Bauordnung für Wien folgender Auftrag erteilt:

"1.) Der straßenseitige Altbestand (schlösschenartiges einstöckiges Gebäude mit je einem Gebäudeflügel an den seitlichen Grundgrenzen und einem Quertrakt) sowie das in der Tiefe der Liegenschaft in erhöhter Lage befindliche Salettl sind abtragen zu lassen."

Die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers wurde mit Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 14. Dezember 2004 als unbegründet abgewiesen.

Mit hg. Erkenntnis vom 28. Juni 2005, ZI. 2005/05/0075, wurde diesbezüglich der Bescheid der Bauoberbehörde für Wien wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben. Ausgehend davon, dass es sich bei den vom Bauauftrag betroffenen Bauwerken um einen konsentierten Altbestand handelte und der erteilte Abbruch- bzw. Abtragungsauftrag auf § 129 Abs. 4 erster Satz Bauordnung für Wien gestützt war, führte der Verwaltungsgerichtshof in diesem Erkenntnis aus, dass vor Erlassung eines Abbruchauftrages jedenfalls zu prüfen sei, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für einen solchen vorliegen. Die Frage, ob zur Behebung eines Baugebrechens ein Instandsetzungsauftrag oder ein Abbruchauftrag zu erlassen ist, erfordere daher Feststellungen dahingehend, ob die Instandsetzung technisch möglich sei oder nicht. Ein Abbruch- bzw. Abtragungsauftrag komme nach § 129 Abs. 4 Bauordnung für Wien aber auch dann in Betracht, wenn "die Instandsetzung der Baulichkeit einer Substanzveränderung mindestens der Hälfte der vorhandenen Bausubstanz der Baulichkeit gleichkäme", was jedenfalls dann gegeben wäre, "wenn mindestens die Hälfte der wesentlichen raumbildenden Elemente durch neue Bauteile ersetzt werden müsste" oder "durch die Art, die Vielfalt und das Ausmaß der bestehenden Baugebrechen sich das Gebäude, die Gebäudeteile oder die baulichen Anlagen in einem solchen gefährlichen Bauzustand befinden, dass die Sicherheit der Bewohner und Benützer des Gebäudes bedroht ist und auch durch einfache Sicherungsmaßnahmen auf längere Zeit nicht hergestellt und gewährleistet werden kann". Dass diese Voraussetzungen vorlägen, könne dem der Entscheidung zu Grunde liegenden Gutachten nicht entnommen werden. Mit hg. Erkenntnis vom 28. Juni 2005, ZI. 2005/05/0075, wurde diesbezüglich der Bescheid der Bauoberbehörde für Wien wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben. Ausgehend davon, dass es sich bei den vom Bauauftrag betroffenen Bauwerken um einen konsentierten Altbestand handelte und der erteilte Abbruch- bzw. Abtragungsauftrag auf Paragraph 129, Absatz 4, erster Satz Bauordnung für Wien gestützt war, führte der Verwaltungsgerichtshof in diesem Erkenntnis aus, dass vor Erlassung eines Abbruchauftrages jedenfalls zu prüfen sei, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für einen solchen vorliegen. Die Frage, ob zur Behebung eines Baugebrechens ein Instandsetzungsauftrag oder ein Abbruchauftrag zu erlassen ist, erfordere daher Feststellungen dahingehend, ob die Instandsetzung technisch möglich sei oder nicht. Ein Abbruch- bzw. Abtragungsauftrag komme nach Paragraph 129, Absatz 4, Bauordnung für Wien aber auch dann in Betracht, wenn "die Instandsetzung der Baulichkeit einer Substanzveränderung mindestens der Hälfte der vorhandenen Bausubstanz der Baulichkeit gleichkäme", was jedenfalls dann gegeben wäre, "wenn mindestens die Hälfte der wesentlichen raumbildenden Elemente durch neue Bauteile ersetzt werden müsste" oder "durch die Art, die Vielfalt und das Ausmaß der bestehenden Baugebrechen sich das Gebäude, die Gebäudeteile oder die baulichen Anlagen in einem solchen gefährlichen Bauzustand befinden, dass die Sicherheit der Bewohner und Benützer des Gebäudes bedroht ist und auch durch einfache Sicherungsmaßnahmen auf längere Zeit nicht hergestellt und gewährleistet werden kann". Dass diese Voraussetzungen vorlägen, könne dem der Entscheidung zu Grunde liegenden Gutachten nicht entnommen werden.

Die belangte Behörde ergänzte das Ermittlungsverfahren auf Grund dieses Erkenntnisses durch Einholung eines Sachverständigengutachtens. In seinem Gutachten vom 14. September 2005 führte der Sachverständige nunmehr aus:

"Zum Salettl:

Zur Erinnerung werden die Feststellungen laut Rückseite Blatt 56 zunächst wiederholt:

Dieses ist durch das Umstürzen eines Baumes zerstört worden und nicht sanierbar, da es in allen seinen konstruktiven Bauteilen schwerstens beschädigt ist; es besteht kein Salettl mehr, sondern nur noch dessen technische abbruchreife Ruine mit durchschlagenem Dach, extrem schiefgestellten Holzfachwerkwänden, deren Ausmauerungen nur noch teilweise erhalten sind. Die angebliche Sanierbarkeit ist nicht gegeben, bestenfalls die Erneuerbarkeit.

Der letzte Satz legt klar, dass in diesem Fall nicht nur die Hälfte der wesentlichen raumbildenden Elemente durch neue Bauteile ersetzt werden müsste, sondern die Wiederherstellung des Gebäudes nur im Wege der gänzlichen Erneuerung möglich ist.

Dies ist darauf zurückzuführen, dass bei Instandsetzungsversuchen an den noch vorhandenen Bauteilen, diese auf Grund ihres durch die Witterungseinflüsse, denen sie infolge der Schiefstellung der Wände (ca. 12 Grad bis 15 Grad Abweichung von der Lotrechten) und des offenen Daches ausgesetzt sind, hervorgerufenen Zustandes - vermorschte Holzbauteile, aufgelockerter in sich nicht mehr kraftschlüssiger Mauerwerksverband - sowie der durch das Aufschlagen

des auf das Dach des Gebäudes stürzenden Baumes verursachten statischen Störungen, die Ausmauerungen des Holzfachwerkes samt den Holzfachwerksteilen bei Lotrechtstellungsversuchen sowie Unterfangungen und Hebungen den Zusammenhalt unweigerlich verlieren würden. Somit wäre die Erneuerung aller 4 Wände erforderlich, weiters die vollständige Erneuerung des zerstörten Daches samt Lattung und Deckung; das heißt es müsste jedenfalls mehr als die Hälfte der wesentlichen raumbildenden Elemente durch neue Bauteile ersetzt werden.

Darüber hinaus ist das schräggestehende Gebäude nicht gefahrlos - bzw. überhaupt - benützbar. Die Benützbarkeit ist durch einfache Sicherungsmaßnahmen auch nicht auf kürzere Zeit bewirkbar.

Zum Altbestand:

Zur Erinnerung werden die Feststellungen lt. Begründung des erstinstanzlichen Bescheides bzw. laut Berufungsvorlageschreiben angeführt:

'Der straßenseitige Altbestand weist folgende Schäden auf:

In beiden Flügeltrakten sind alle Decken so schadhaft, dass sie teilweise durchgebrochen sind. Das Mauerwerk ist im gesamten Erdgeschossbereich stark durchfeuchtet und durch die Baumaßnahmen (Kanal) stark in Mitleidenschaft gezogen. Die Dächer des gesamten Bestandes sind nicht niederschlagsdicht und teilweise eingebrochen. Im Anschlussbereich an den Zubau ist das Mauerwerk teilweise eingestürzt. Es ist davon auszugehen, dass beim Auslösen der bereits eingestürzten Deckenteile die Außenmauern einstürzen werden. Dieser Vorgang hat auf 'natürlichem Wege' bereits bei einem Teil der Außenwand stattgefunden.'

Wie durch das Foto vom 23. März 2005, Blatt 57a, eindeutig belegt ist, fehlen bei einem Teil des Gebäudes bereits sämtliche wesentlichen raumbildenden Elemente.

Es könnte(n) allenfalls die noch vorhandenen Außenwände nach aufwändigen Sicherungsmaßnahmen durch Verhängung an ein ausreichend standfestes, räumlich wirkendes Gerüst erhalten werden. Sodann könnten, da ein gefahrloses Betreten der Flügelbauten nicht möglich ist, von oben nach unten unter entsprechender Sicherung der Arbeiter vornehmlich händisch mit Kranunterstützung die Dächer, Feuermauern und Decken abgebaut werden. Dabei lässt der vorhandene Zustand der Ruine nicht erwarten, dass die Decken auch bei vorsichtigster Vorgangsweise so schonend ausgelöst werden können, dass die Feuermauern erhalten und instandgesetzt werden können.

Es blieben somit letztlich von den Flügelbauten nur die Außenwände, soweit sie noch vorhanden sind über, vom Quertrakt des Altbestandes die Wände (Außenwand, alte Mittelmauer und Innenwände - der hinter der alten Mittelmauer gelegene Zubau ist ja als vorschriftswidrig bestätigt worden).

Es soll nicht versäumt werden, darauf hinzuweisen, dass der von den Zubauten hinter der Mittelmauer solierte Altbestand für sich gar nicht bestandsfähig ist, da das alte, aber im Zubaubereich gelegene Stiegenhaus noch vorhanden ist und bei Abtragung des Zubaus untergeht. Somit wäre nach Abtragung des Zubaus nur noch das Erdgeschoss zugänglich und keine konsensgemäße Erreichbarkeit des ersten Stockes und des Dachraumes mehr gegeben. Damit ist aber keine konsensgemäße Instandsetzung möglich.

Unter Ausklammerung dieses Problems würden zur Wiederherstellung des Altbestandes vor dessen alter Mittelmauer folgende Bauteile durch neue Bauteile zu ersetzen sein:

- -Strichaufzählung
die Feuermauer der Flügeltrakte
- -Strichaufzählung
die Decken und Dächer der Flügeltrakte
- -Strichaufzählung
die Decken und Dächer des Quertraktes
- -Strichaufzählung
die Außenwand in jenem Bereich des rechten Flügeltraktes, wo sie nicht mehr vorhanden ist (ca. 5 Laufmeter)

Dem gegenüber stünde nur der Verbleib der auch dann immer noch instandsetzungsbedürftigen Außenwände.

Erhellte bereits diese Gegenüberstellung, dass mehr als 50 % der wesentlichen raumabschließenden Elemente durch neue Bauteile ersetzt werden müssten, so wird dies noch durch folgende Überlegung bestätigt:

Werden Dachfläche, Deckenflächen, Feuermauerflächen und Außenwandflächen gleich gewichtet, ergeben sich die

Flächenausmaße ca. zu

($35,6 \times 8 = 285 \text{ m}^2$ für die vorhandenen Außenwände gegenüber ($5 \times 8 = 40 \text{ m}^2$ für den neu herzustellenden

Außenwandteil ($5,5 \times 40 = 220 \text{ m}^2$ für die Dächer

($5,5 \times 40 = 220 \text{ m}^2$ für die Decke über dem 1. Stock

($5,5 \times 40 = 220 \text{ m}^2$ für die Decke über dem Erdgeschoss und ($31,5 \times 10,5 = 331 \text{ m}^2$ für die Feuermauern

Somit ergeben sich ca. 1031 m^2 neu herzustellender für die Raumbildung wesentlicher Elemente, die ca. 285 m^2 an verbleibenden solchen Elementen gegenüberstehen.

Somit bestünde kein ausgewogenes Verhältnis von alten und neuen Bauteilen, sondern ein eklatantes Überwiegen der neuen. Bei diesem groben Missverhältnis erübrigt es sich Überlegungen über die Gewichtung der einzelnen Bauteiltypen (Wände, Decken, Dach) anzustellen. Das Ergebnis entspricht dem visuell erkennbaren Zustand des Gebäudes und der im erstinstanzlichen Verfahren gewählten Bezeichnung als Ruine."

In seiner Stellungnahme vom 9. November 2005 führte der Beschwerdeführer zu diesem Gutachten aus, dass die noch vorhandenen Außenwände durch Verhängung an ein ausreichend standfestes, räumlich wirkendes Gerüst erhalten werden könnten. Die technische Möglichkeit zur Instandsetzung sei daher gegeben, wenngleich nur mit entsprechendem, dem Beschwerdeführer durchaus bewusstem Aufwand. Über die von der Behörde dargestellte Möglichkeit der Instandsetzung hinaus gebe es aber noch eine Vielzahl weiterer (technischer) Möglichkeiten, die Baulichkeit wie den Altbestand instand zu setzen. Mit den heutigen Baumethoden sei eine Instandsetzung immer möglich. Der dafür aufzuwendende Einsatz betreffe ausschließlich die Sphäre des Bauführers (bzw. des Einschreiters). Das alte Stiegenhaus sei zum Altbestand zu zählen und daher von der Abtragung des Zubaus als völlig unabhängig zu betrachten. Dass das Stiegenhaus technisch nicht instand gesetzt werden könne, werde von der Behörde nicht behauptet. Die als durchfeuchtet bezeichneten Mauern könnten auch trocken gelegt und somit erhalten werden. Dadurch erhöhe sich der Anteil der erhaltbaren Bauteile, sodass letztlich mehr als 50 % der Bausubstanz instand gesetzt werden könnten. An der Erhaltung der alten Bausubstanz bestehe ein großes öffentliches Interesse.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die Berufung gegen Punkt II.1. des erstinstanzlichen Bescheides abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass die Leistungsfrist mit sechs Monaten ab Rechtskraft festgesetzt wurde. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die Berufung gegen Punkt römisch zwei.1. des erstinstanzlichen Bescheides abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass die Leistungsfrist mit sechs Monaten ab Rechtskraft festgesetzt wurde.

Die belangte Behörde führte in der Begründung des angefochtenen Bescheides aus, dass der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme überhaupt nicht auf die Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen zum Salettl sowie zur nicht möglichen Erhaltbarkeit der Feuermauern, der beiden Geschossdecken und des Daches des Altbestandes eingegangen sei; insbesondere führe er nichts Konkretes zur zahlenmäßigen Gegenüberstellung der erhaltbaren mit den erneuernden Bauteilen aus. Die angesprochene Durchfeuchtung von Wänden betreffe die Außenmauern, von deren möglicher Erhaltbarkeit unbestrittenermaßen der Sachverständige ausgehe. Werde das Stiegenhaus neben den Außenwänden im noch bestehenden Umfang zu den erhaltbaren Bauteilen zugezählt, stünden diesen jedoch ein neu herzustellender Außenwandteil im Ausmaß von $5 \text{ m} \times 8 \text{ m}$, das gesamte Dach, die Decken über dem Erdgeschoss sowie dem ersten Stock zur Gänze und die Feuermauern als vollständig neu auszuführende Bauteile gegenüber. Dies stelle mit einem Umfang von ca. 1031 m^2 neu herzustellender, für die Raumbildung wesentlicher Elemente gegenüber den verbleibenden Außenwänden im Ausmaß von ca. 285 m^2 sowie dem Stiegenhaus den deutlich überwiegenden Teil sämtlicher Bauteile dar, weshalb davon auszugehen sei, dass eine Abbruchreife des Altbestandes im Sinne des § 129 Abs. 4 Bauordnung für Wien auf Grund der Erneuerungsbedürftigkeit von mehr als der Hälfte aller seiner Bauteile bestehe. Bezüglich des Salettl stelle sich die Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen ebenfalls als nachvollziehbar und schlüssig dar, weshalb auch bezüglich dieses Bauwerkes von einer Abbruchreife auszugehen sei. Die belangte Behörde führte in der Begründung des angefochtenen Bescheides aus, dass der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme überhaupt nicht auf die Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen zum Salettl sowie zur nicht möglichen Erhaltbarkeit der Feuermauern, der beiden Geschossdecken und des Daches des Altbestandes eingegangen sei; insbesondere führe er nichts Konkretes zur zahlenmäßigen Gegenüberstellung der erhaltbaren mit den erneuernden Bauteilen aus. Die angesprochene Durchfeuchtung von Wänden betreffe die Außenmauern, von deren möglicher Erhaltbarkeit unbestrittenermaßen der Sachverständige ausgehe. Werde das Stiegenhaus neben den Außenwänden im noch bestehenden Umfang zu den erhaltbaren Bauteilen zugezählt, stünden diesen jedoch ein neu herzustellender Außenwandteil im Ausmaß von

5 m x 8 m, das gesamte Dach, die Decken über dem Erdgeschoss sowie dem ersten Stock zur Gänze und die Feuermauern als vollständig neu auszuführende Bauteile gegenüber. Dies stelle mit einem Umfang von ca. 1031 m² neu herzustellender, für die Raumbildung wesentlicher Elemente gegenüber den verbleibenden Außenwänden im Ausmaß von ca. 285 m² sowie dem Stiegenhaus den deutlich überwiegenden Teil sämtlicher Bauteile dar, weshalb davon auszugehen sei, dass eine Abbruchreife des Altbestandes im Sinne des Paragraph 129, Absatz 4, Bauordnung für Wien auf Grund der Erneuerungsbedürftigkeit von mehr als der Hälfte aller seiner Bauteile bestehe. Bezüglich des Saletts stelle sich die Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen ebenfalls als nachvollziehbar und schlüssig dar, weshalb auch bezüglich dieses Bauwerkes von einer Abbruchreife auszugehen sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Der Beschwerdeführer erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid im Recht auf Nichterteilung eines Abbruchauftrages verletzt. Er macht 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 erwogen:

Die Bauordnung für Wien (BO) sieht im § 129 für Baugebrechen folgende Regelungen vor (auszugsweise, soweit für das Beschwerdeverfahren von Relevanz): Die Bauordnung für Wien (BO) sieht im Paragraph 129, für Baugebrechen folgende Regelungen vor (auszugsweise, soweit für das Beschwerdeverfahren von Relevanz):

"Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauten

§ 129. ... Paragraph 129, ...

1. (2) Absatz 2, Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) hat dafür zu sorgen, dass die Gebäude und die baulichen Anlagen (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 verfügt die aus öffentlichen Rücksichten notwendige Beseitigung von Baugebrechen und ordnet die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen an. ... Die Räumung oder der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen oder baulichen Anlagen ist anzuordnen, wenn die Instandsetzung der Baulichkeit einer Substanzveränderung mindestens der Hälfte der vorhandenen Bausubstanz der Baulichkeit gleichkäme; eine solche Substanzveränderung ist jedenfalls dann gegeben, wenn mindestens die Hälfte der wesentlichen raumbildenden Elemente durch neue Bauteile ersetzt werden müsste. Die Räumung oder der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen oder baulichen Anlagen ist weiters auch dann anzuordnen, wenn durch die Art, die Vielfalt und das Ausmaß der bestehenden Baugebrechen sich das Gebäude, die Gebäudeteile oder die baulichen Anlagen in einem solchen gefährlichen Bauzustand befinden, dass die Sicherheit der Bewohner und Benützer des Gebäudes bedroht ist und auch durch einfache Sicherungsmaßnahmen auf längere Zeit nicht hergestellt und gewährleistet werden kann. In allen Fällen steht dem Eigentümer (Miteigentümer) des Gebäudes, der Gebäudeteile oder der baulichen Anlagen die Möglichkeit offen, innerhalb der Erfüllungsfrist den der Baubewilligung und den Vorschriften dieses Gesetzes entsprechenden Zustand wiederherzustellen. Für Gebäude und bauliche Ziergegenstände in Schutzzonen hat die Behörde darüber hinaus die Behebung von Schäden aufzutragen, die das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigen; im Zuge der Instandsetzung des Baukörpers eines Gebäudes oder eines baulichen Ziergegenstandes kann die Behörde dessen Ausgestaltung nach den Bebauungsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 oder entsprechend dem § 85 Abs. 5 verfügen. Die Behörde hat nötigenfalls die Behebung von Baugebrechen unter Gewährung einer angemessenen Frist anzuordnen. Sie verfügt die aus öffentlichen Rücksichten notwendige Beseitigung von Baugebrechen und ordnet die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen an. ... Die Räumung oder der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen oder baulichen Anlagen ist anzuordnen, wenn die Instandsetzung der Baulichkeit einer Substanzveränderung mindestens der Hälfte der vorhandenen Bausubstanz der Baulichkeit gleichkäme; eine solche Substanzveränderung ist jedenfalls dann gegeben, wenn mindestens die Hälfte der wesentlichen raumbildenden Elemente durch neue Bauteile ersetzt werden müsste. Die Räumung oder der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen oder baulichen Anlagen ist weiters auch dann anzuordnen, wenn durch die Art, die Vielfalt und das Ausmaß der bestehenden Baugebrechen sich das Gebäude, die Gebäudeteile oder die baulichen Anlagen in

einem solchen gefährlichen Bauzustand befinden, dass die Sicherheit der Bewohner und Benützer des Gebäudes bedroht ist und auch durch einfache Sicherungsmaßnahmen auf längere Zeit nicht hergestellt und gewährleistet werden kann. In allen Fällen steht dem Eigentümer (Miteigentümer) des Gebäudes, der Gebäudeteile oder der baulichen Anlagen die Möglichkeit offen, innerhalb der Erfüllungsfrist den der Baubewilligung und den Vorschriften dieses Gesetzes entsprechenden Zustand wiederherzustellen. Für Gebäude und bauliche Ziergegenstände in Schutzzonen hat die Behörde darüber hinaus die Behebung von Schäden aufzutragen, die das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigen; im Zuge der Instandsetzung des Baukörpers eines Gebäudes oder eines baulichen Ziergegenstandes kann die Behörde dessen Ausgestaltung nach den Bebauungsbestimmungen gemäß Paragraph 5, Absatz 4 und Paragraph 7, Absatz 3, oder entsprechend dem Paragraph 85, Absatz 5, verfügen.

...

1. (6) Absatz 6, Bei Gefahr im Verzuge kann die Behörde auch ohne Anhörung der Partei die erforderlichen Verfügungen und Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers (jedes Miteigentümers) eines Gebäudes oder baulichen Anlage anordnen und sofort vollstrecken lassen.

..."

§ 129 Abs. 4 erster Satz Bauordnung für Wien sieht somit für den Fall, dass der Verpflichtete seinen im Abs. 2 normierten Erhaltungspflichten nicht nachkommt, zunächst die Anordnung der Behebung der festgestellten Baugebrechen vor. In der Folge wird festgelegt, wann anstelle des Instandsetzungsauftrages ein Abbruchauftrag zu erlassen ist. Paragraph 129, Absatz 4, erster Satz Bauordnung für Wien sieht somit für den Fall, dass der Verpflichtete seinen im Absatz 2, normierten Erhaltungspflichten nicht nachkommt, zunächst die Anordnung der Behebung der festgestellten Baugebrechen vor. In der Folge wird festgelegt, wann anstelle des Instandsetzungsauftrages ein Abbruchauftrag zu erlassen ist.

Der Verwaltungsgerichtshof hat hiezu im Vorerkenntnis vom 28. Juni 2005, Zl. 2005/05/0075, unter Hinweis auf seine bisherige Rechtsprechung ausgeführt, dass die Frage, ob zur Behebung eines Baugebrechens ein Instandsetzungsauftrag oder ein Abbruchauftrag zu erlassen ist, Feststellungen erforderlich sind, ob die Instandsetzung technisch möglich ist oder nicht. Nur wenn Letzteres der Fall ist, ist ein Abbruchauftrag zu erlassen. Auch wenn von einer technischen Möglichkeit der Instandsetzung ausgegangen werden kann, ist aber ein Abbruch- bzw. Abtragungsauftrag nach § 129 Abs. 4 Bauordnung für Wien dann vorgesehen, wenn die Instandsetzung der Baulichkeit einer Substanzveränderung mindestens der Hälfte der vorhandenen Bausubstanz der Baulichkeit gleichkäme. Dies ist dann der Fall, wenn mindestens die Hälfte der wesentlichen raumbildenden Elemente durch neue Bauteile ersetzt werden müsste oder durch die Art, die Vielfalt und das Ausmaß der bestehenden Baugebrechen sich das Gebäude, die Gebäudeteile oder die baulichen Anlagen in einem solchen gefährlichen Bauzustand befinden, dass die Sicherheit der Bewohner und Benützer des Gebäudes bedroht ist und auch durch einfache Sicherungsmaßnahmen auf längere Zeit nicht hergestellt und gewährleistet werden kann (vgl. hiezu auch Moritz, Bauordnung für Wien, 3. Aufl., S. 343 zu § 129 und die dort wiedergegebene hg. Rechtsprechung). Der Verwaltungsgerichtshof hat hiezu im Vorerkenntnis vom 28. Juni 2005, Zl. 2005/05/0075, unter Hinweis auf seine bisherige Rechtsprechung ausgeführt, dass die Frage, ob zur Behebung eines Baugebrechens ein Instandsetzungsauftrag oder ein Abbruchauftrag zu erlassen ist, Feststellungen erforderlich sind, ob die Instandsetzung technisch möglich ist oder nicht. Nur wenn Letzteres der Fall ist, ist ein Abbruchauftrag zu erlassen. Auch wenn von einer technischen Möglichkeit der Instandsetzung ausgegangen werden kann, ist aber ein Abbruch- bzw. Abtragungsauftrag nach Paragraph 129, Absatz 4, Bauordnung für Wien dann vorgesehen, wenn die Instandsetzung der Baulichkeit einer Substanzveränderung mindestens der Hälfte der vorhandenen Bausubstanz der Baulichkeit gleichkäme. Dies ist dann der Fall, wenn mindestens die Hälfte der wesentlichen raumbildenden Elemente durch neue Bauteile ersetzt werden müsste oder durch die Art, die Vielfalt und das Ausmaß der bestehenden Baugebrechen sich das Gebäude, die Gebäudeteile oder die baulichen Anlagen in einem solchen gefährlichen Bauzustand befinden, dass die Sicherheit der Bewohner und Benützer des Gebäudes bedroht ist und auch durch einfache Sicherungsmaßnahmen auf längere Zeit nicht hergestellt und gewährleistet werden kann (vergleiche , hiezu auch Moritz, Bauordnung für Wien, 3. Aufl., Sitzung 343, zu Paragraph 129 und die dort wiedergegebene hg. Rechtsprechung).

Unter Berücksichtigung der Erwägungen im hg. Erkenntnis vom 28. Juni 2005, Zl. 2005/05/0075, hat nunmehr die belangte Behörde die Entscheidungsgrundlagen durch Einholung eines entsprechenden bautechnischen Gutachtens

verbreitert. Gegen die Schlüssigkeit dieses, der angefochtenen Entscheidung zu Grunde gelegten Gutachtens bestehen auch seitens des Verwaltungsgerichtshofes keine Bedenken. Der Beschwerdeführer ist diesem Gutachten im Verfahren vor den Verwaltungsbehörden nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten. Einer weiteren Ergänzung des Sachverhaltes bedurfte es auf Grund der in diesem Gutachten beschriebenen Bausubstanz nicht. Es bestehen keine Bedenken dagegen, dass die belangte Behörde dieses Gutachten ihrer Entscheidung zu Grunde gelegt hat.

Dass es allein auf die technische Möglichkeit der Instandsetzung nicht ankommt, wurde bereits im zitierten Vorerkenntnis dargelegt. Ein Abbruchauftrag gemäß § 129 Abs. 4 Bauordnung für Wien ist nicht nur vorgesehen, wenn eine Instandsetzung technisch nicht mehr möglich ist, vielmehr kommt - wie bereits oben dargelegt - ein solcher auch in Frage, wenn die Instandsetzung der Baulichkeit einer Substanzveränderung mindestens der Hälfte der vorhandenen Bausubstanz der Baulichkeit gleichkäme. Dass dies im Sinne der hg. Rechtsprechung im Beschwerdefall gegeben ist, steht auf Grund des unbedenklichen Sachverständigengutachtens fest. Ob sich die abzutragenden Gebäude(teile) bzw. baulichen Anlagen in einem für die Sicherheit der Bewohner und Benützer derselben bedrohlichen Zustand befinden, ist bei diesem Ergebnis nicht mehr von Relevanz. Dass es allein auf die technische Möglichkeit der Instandsetzung nicht ankommt, wurde bereits im zitierten Vorerkenntnis dargelegt. Ein Abbruchauftrag gemäß Paragraph 129, Absatz 4, Bauordnung für Wien ist nicht nur vorgesehen, wenn eine Instandsetzung technisch nicht mehr möglich ist, vielmehr kommt - wie bereits oben dargelegt - ein solcher auch in Frage, wenn die Instandsetzung der Baulichkeit einer Substanzveränderung mindestens der Hälfte der vorhandenen Bausubstanz der Baulichkeit gleichkäme. Dass dies im Sinne der hg. Rechtsprechung im Beschwerdefall gegeben ist, steht auf Grund des unbedenklichen Sachverständigengutachtens fest. Ob sich die abzutragenden Gebäude(teile) bzw. baulichen Anlagen in einem für die Sicherheit der Bewohner und Benützer derselben bedrohlichen Zustand befinden, ist bei diesem Ergebnis nicht mehr von Relevanz.

Die belangte Behörde hat sich im angefochtenen Bescheid auch mit der Möglichkeit der Trockenlegung des durchfeuchteten Mauerwerks auseinander gesetzt und darauf hingewiesen, dass selbst bei Berücksichtigung dieser Möglichkeit davon auszugehen ist, dass mehr als die Hälfte der wesentlichen raumbildenden Elemente durch neue Bauteile ersetzt werden müsste.

Dem Beschwerdeführer steht trotz des erteilten Abbruchauftrages die Möglichkeit offen, innerhalb der Erfüllungsfrist den der Baubewilligung und den Vorschriften des Gesetzes entsprechenden Zustand des Altbaues wiederherzustellen.

Die behauptete Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides liegt somit nicht vor. Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Die behauptete Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides liegt somit nicht vor. Die Beschwerde war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Wien, am 4. März 2008 Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 333 aus 2003, Wien, am 4. März 2008

Schlagworte

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2008:2006050029.X00

Im RIS seit

08.04.2008

Zuletzt aktualisiert am

05.10.2008

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at