jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Lvwg Erkenntnis 2018/11/20 LVwG-M-14/001-2018

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.11.2018

Entscheidungsdatum

20.11.2018

Norm

B-VG Art130 Abs1 Z2
BauO NÖ 2014 §36 Abs1

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich erkennt durch die Richterin Dr. Raunig über die Maßnahmenbeschwerde des Herrn A und der Frau B, beide vertreten durch C Rechtsanwälte, ***, ***, bezüglich Amtshandlungen des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** als belangte Behörde, vertreten durch Rechtsanwalt D, ***, ***, vom 27.04.2018, nämlich die Anordnung von Sofortmaßnahmen – nach durchgeführter öffentlicher mündlicher Beschwerdeverhandlung – zu Recht:

1. Die Maßnahmenbeschwerde der Beschwerdeführer wird gemäß § 28 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 i.V.m. Abs. 6 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) abgewiesen.

2. Die Beschwerdeführer haben der obsiegenden Partei zu Handen ihres ausgewiesenen Rechtsvertreters gemäß § 1 der Verwaltungsgerichtsaufwandsersatzverordnung den Aufwand in Höhe von insgesamt € 887,20 (Ersatz des Vorlageaufwandes in Höhe von € 57,40, Schriftsatzaufwand in Höhe von € 368,80 und Verhandlungsaufwand in Höhe von € 461,--) binnen acht Wochen ab Zustellung dieses Erkenntnisses zu ersetzen.

3. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe:

Mit Maßnahmenbeschwerde vom 14.05.2018 brachten die Beschwerdeführer vor, dass sie je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ ***, KG ***, mit dem Grundstück *** Baufläche, Grundstücksadresse ***, seien. Die belangte Behörde habe mit beiliegendem Brief mit Datum 27.04.2018, AZ ***, eine Sofortmaßnahme gemäß § 36 NÖ BauO 2014 bezüglich des Objektes ***, ***, erlassen.

Auf Grund der Anmeldung der Familie K und L im Haus ***, ***, ergeben sich - so im Brief – notstandspolizeiliche Maßnahmen, welche der Bürgermeister gemäß § 36 Abs. 1 NÖ BauO 2014 auf Grund Gefahr in Verzug veranlassen müsse.

Mit heutigem Tage seien folgende Maßnahmen zur unmittelbaren Gefahrenabwehr veranlasst worden:

a) Elektromeister F sei mit der Überprüfung und eventuell notwendigen Instandsetzungen der elektronischen Leitungen und der Erstellung eines Elektroattestes beauftragt worden.

b) Rauchfangkehrer G sei mit der Überprüfung und Instandsetzung der betroffenen Kamine beauftragt worden.

Die dafür entstandenen Kosten werden von der Marktgemeinde *** gemäß § 36 Abs. 3 den Verpflichteten, somit den Hauseigentümern in Rechnung gestellt.

Weiters werde in dieser Note verwiesen auf § 36 NÖ BauO 2014 – bei Gefahr in Verzug habe die Baubehörde die unbedingt notwendigen Sicherungsmaßnahmen auch ohne Anordnung auf Gefahr und Kosten des Eigentümers eines Bauwerkes anzuordnen.

Bei Gefahr in Verzug habe jeder gewerberechtlich Befugte über Auftrag der Baubehörde gegen angemessene Vergütung und volle Schadloshaltung Baugebrechen unverzüglich zu beheben oder Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Kosten seien binnen zwei Wochen nach Abschluss der Arbeiten von der Gemeinde zu vergüten.

Im Falle der Nichterstattung der Kosten durch den Verpflichteten innerhalb der von der Gemeinde festgelegten Frist, dürfe die Gemeinde die nach Abs. 2 vergüteten Kosten beim örtlich zuständigen Landesgericht einklagen.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde ***, ***, ***, sei belangte Behörde, weil er Baubehörde I. Instanz sei.

Zum Sachverhalt werde weiters ausgeführt, dass am Mittwoch, dem 09.05.2018, der Rauchfangkehrer G die fünf Kamine am Dach des Hauses *** bearbeitet habe. Die Situation sei festgehalten in Bezug auf die Bearbeitung der fünf Rauchfänge mit den hier angeschlossenen Lichtbildern, aufgenommen am 11.05.2018.

Am Montag, dem 14.05.2018, sei der Elektriker erschienen und habe den Sicherungskasten überprüft und habe sich dann entfernt. Die Ehegatten E wohnen seit ca. 1 – 2 Monaten im Haus. Sie seien seit rund drei Wochen beim Meldeamt der Marktgemeinde *** gemeldet, gemeinsam mit ihren drei Kindern.

Zum Beschwerdegrund werde vorgebracht, dass eine Vorgangsweise nach § 36 NÖ BauO 2014 – und zwar auf Grund der Note des Bürgermeisters als Baubehörde I. Instanz mit Datum 27.04.2018 – ohne Bescheidform nicht gerechtfertigt und rechtswidrig gewesen sei. Ebenso sei das Einschreiten des Rauchfangkehrers und des Elektrikers rechtswidrig gewesen.

Nach § 36 NÖ BauO 2014 seien Sofortmaßnahmen vorgesehen bei Gefahr in Verzug.

Aus dem Kommentar zur Bauordnung ergebe sich zu § 36, dass das Wesen notstandspolizeilicher Maßnahmen darin bestehe, dass Zwang ohne Wahrung des Parteiengehörs und ohne Erlassung eines Bescheides zur Erreichung eines bestimmten Zustandes von der Behörde abgewendet werde. Das Handeln der Behörde müsse durch die unmittelbare, drohende Gefahr ausgelöst werden und die Gefahrenbescheinigung müsse so dringend sein, dass keine Zeit mehr bestehe, um den vom Eingriff bedrohten Eigentümer anzuhören, ihm durch Bescheid einen Auftrag zu erteilen und diesen Bescheid unter Einhaltung der Verfahrensvorschriften zu vollstrecken. Für die Zulässigkeit notstandspolizeilicher Maßnahmen sei üblich die unmittelbare Gefährdungsabwehr, es müsse also eine Gefahr in Verzug gegeben sein, die es der Behörde nicht ermögliche, die Verfahrensvorschriften einzuhalten.

Die Rechtmäßigkeit der notstandspolizeilichen Maßnahmen sei allein zum Zeitpunkt ihrer Durchführung zu beurteilen.

Bei Gefahr in Verzug erfolgen die notstandspolizeilichen Maßnahmen in Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt. Sie können sich nur auf die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen beziehen. Eine Vollstreckungsverfügung im Sinne des VVG werde nicht erlassen, weil eine solche einen Titelbescheid voraussetze. Die Maßnahme könne mit Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 2 B-VG wegen behaupteter Rechtswidrigkeit in Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt bekämpft werden.

Betrachte man die hier aufgelistete Gesetzeslage, dann zeige sich, dass die fünf gegenständlichen Rauchfänge in ihrer bisherigen Form seit zumindest zehn Jahren bestanden haben. Das heiße, vor frühestens zehn Jahren seien vielleicht irgendwelche Baumaßnahmen an den Rauchfängen gesetzt worden.

Der belangten Behörde sei der Bauzustand dieser fünf Rauchfänge seit Jahren hindurch bekannt gewesen. Die Rauchfänge seien, wie die vorgelegten Lichtbilder zeigen, für die belangte Behörde jederzeit optisch einsehbar.

Der Sofortmaßnahme nach § 36 NÖ BauO 2014 laut beiliegendem Brief vom 27.04.2018 stehe gegenüber die tatsächliche Überprüfung und Instandsetzung der betroffenen Kamine durch den Rauchfangkehrer G am 09.05.2018.

Auch das Auftreten des Elektrikers im Inneren des Hauses *** am 14.05.2018 sei rechtswidrig.

Somit ergebe sich, dass allein zwischen der Verfassung des Briefes vom 27.04.2018 einerseits und der Tätigkeit des Rauchfangkehrers G mit Datum 09.05.2018 ein Zeitraum von 12 Tagen gegeben sei; zwischen Verfassung des obigen Briefes und der Intervention des Elektrikers am 14.05.2018 seien 17 Tage vergangen.

Daraus folge, dass wenn zwischen der Ausfertigung des Briefes vom 27.04.2018 und dem Zeitpunkt der Durchführung der Tätigkeit des Rauchfangkehrers G ein Zeitraum von 12 Tagen liege, in Bezug auf die Intervention des Elektrikers ein Zeitraum von 14 Tagen liege, sei ein Sachverhalt nach § 36 NÖ BauO 2014 – ohne Bescheiderlassung – nicht gerechtfertigt und rechtswidrig.

Hiezu komme, dass eine Sofortmaßnahme durch den Rauchfangkehrer G in der Form, dass an den fünf Kaminen, die über das Dach herausragen, Putzarbeiten gemacht worden seien, die nicht zwingend notwendig gewesen seien.

Die Sofortmaßnahmen nach § 36 NÖ BauO 2014 laut Brief vom 27.04.2018 werden angefochten bezüglich der Anordnung gegenüber dem Rauchfangkehrer G in Bezug auf die Überprüfung und Instandsetzung der betroffenen Kamine, wobei die Ausführung dieses Auftrages am 09.05.2018 erfolgt sei sowie in Bezug auf die Anordnung an den Elektromeister F in Bezug auf die Überprüfung und eventuell notwendige Instandsetzung der elektrischen Leitungen und Erstellung eines Elektroattestes, wobei eine Überprüfung stattgefunden habe am 14.05.2018.

Es werde sohin beantragt, dass nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Beschwerdeverhandlung, zu Recht erkannt werde, dass die vom Bürgermeister der Marktgemeinde *** als Baubehörde I. Instanz mit Brief vom 27.04.2018 veranlassten Sofortmaßnahmen rechtswidrig seien und beantragt, der belangten Behörde den Kostenersatz des Verfahrens aufzuerlegen.

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich übermittelte gegenständliche Maßnahmenbeschwerde der belangten Behörde und erstattete diese mit Schriftsatz vom 25.06.2018 schriftlich Stellungnahme und führte darin chronologisch die Geschehnisse in gegenständlicher Causa aus:

„24.10.2016 Mängelmeldung mit Fotodokumentation Rauchfangkehrer G

erging am 25.10.2016 per email an den Bürgermeister der Marktgemeinde

10.11.2016 Besichtigung vor Ort von der Straße her ***, ***

erfolgte durch den bautechnischen Amtssachverständigen H und Bgm. I - die Liegenschaft wurde nicht betreten. Derzeitiger Aktenstand wurde in einem Aktvermerk zusammengefasst.

6.12.2016 nachweisliche Information an den Eigentümer

A mit Bitte um persönliche Stellungnahme

19.12.2016 persönliches Gespräch

A und Bürgermeister I siehe Niederschrift

2.5.2017 Baueinstellung und Nutzungsuntersagung des Wohngebäudes

wurde A mit Bescheid der Baubehörde I. Instanz AZ *** aufgetragen

11.5.2017 schriftliche Eingabe von Herrn A und

Information dass B Hälfteeigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft ist

18.5.2017 Baueinstellunq und Nutzungsuntersagung des Wohngebäudes

wurde B mit Bescheid der Baubehörde I. Instanz AZ *** als Hälfteeigentümerin aufgetragen

29.5.2017 rechtzeitig eingebrachte Berufunq B

gegen Bescheid AZ *** vom 18.5.2017

30.5.2017 Verbesserungsauftrag an A

12.6.2017 zwei schriftliche Eingaben von A

davon eine rechtzeitig eingebrachte Berufung gegen Bescheid *** vom 2.5.2017

24.8.2017 Anberaumung einer baubehördlichen Überprüfung

nachweislich zugestellt an A und B

19.9.2017 Lokalaugenschein

B war verhindert; A ist der Verhandlung unentschuldigt ferngeblieben; die Liegenschaft wurde nicht betreten

29.9.2017 schriftliche Information und Aufforderung zum Parteiengehör

nachweislich zugestellt an A und B

12.10.2017 Eingabe von B

16.11.2017 Baueinstellung und Nutzungsuntersagung des Wohngebäudes

Entscheidung der Berufungsbehörde II. Instanz AZ *** (beschlossen in der GGR-Sitzung am 30.10.2017) an A und B

28.11.2017 Lokalaugenschein und Fotodokumentation

mit dem bevollmächtigten Vertreter der Eigentümer

30.11.2017 schriftliche Information der Eigentümer

über den Lokalaugenschein vom 28.11.2017

9.2.2018 Telefonische Anfrage beim Gemeindeamt betreffend einer Anmeldung

Die Anruferin werde von der Gemeinde informiert, dass für das Wohngebäude eine

Nutzungsuntersagung besteht und eine Anmeldung nur mit Unterschrift des Eigentümers möglich ist.

23.2.2018 schriftliche Information an die Eigentümer u. den bevollmächtigten Vertreter

betreffend Nutzung des Wohnhauses

2.3.2018 schriftliche Eingabe vom bevollmächtigen Vertreter Fam. A und B

J gibt per email bekannt, dass seine Bevollmächtigung beendet ist

2.3.2018 schriftliche Eingabe von A u. B

mit der Information dass das Objekt nicht bewohnt wird

27.3.2018 Anzeige einer Verwaltungsübertretung

durch die Marktgemeinde bei der Bezirkshauptmannschaft Tulln

13.4.2018 persönliche Anfrage der Familie K und L am Gemeindeamt

betreffend der Anmeldung an der gegenständlichen Liegenschaft. Vom Gemeindeamt wurde mittgeteilt, dass für das Wohngebäude eine Nutzungsuntersagung besteht. Fam. E wurde ersucht sich an die Eigentümer zu wenden, da für die Anmeldung deren Zustimmung unabdingbar ist.

23.4.2018 Einschreiten des Jugendamtes

Bürgermeister I wurde vom Jugendamt der BH Tulln telefonisch informiert, dass das gegenständliche Wohnhaus von K und L und drei minderjährigen Kinder bewohnt wird. Die Unterkunft wurde von der Sozialarbeiterin als „bedenklich“ bezeichnet und es wurde gleichfalls darauf hingewiesen, dass die zwei volksschulpflichtigen Kinder keine Schule besuchen können, da sie nicht gemeldet sind. Um dringende Lösung der Situation wird ersucht.

27.4.2018 Anmeldung von Amtswegen und Anordnung von Sofortmaßnahmen

Gem. § 15 Meldegesetz sah sich der Bürgermeister der Marktgemeinde gesetzlich verpflichtet die Familie K und L von Amtswegen anzumelden. Die Meldepflichtigen K und L gaben für sich selbst bzw. in gesetzlicher Vertretung für die Kinder M, N und O die Zustimmung welche durch Unterschrift am Meldezettel bestätigt wurde. Eine Verständigung der Liegenschaftseigentümer ist gem. § 15 Abs. 4 Meldegesetz nicht vorgesehen.

Aufgrund dieser Anmeldung ergaben sich notstandspolizeiliche Maßnahmen, welche der Bürgermeister gem.§ 36 NO BauO Abs. 1 aufgrund Gefahr im Verzug veranlassen musste:

? Elektromeister F wurde mit der Überprüfung und eventuell notwendigen Instandsetzung der elektronischen Leitungen und der Erstellung eines Elektroattestes beauftragt, und

? Rauchfangkeher G wurde mit der Überprüfung und Instandsetzung der betroffenen Kaminie beauftragt.

Über diese Vorgehensweise wurden A und B schriftlich und

nachweislich zugestellt informiert.

16.5.2018 Eingang der Rechnung für das Elektroattest

mit Fotodokumentation von Herr F

18.5.2018 Eingang der Rechnung über die Rauchfangsanierung

von Rauchfangkehrermeister G

24.5.2018 Bestätigung über die Mängelbehebung

durch Rauchfangkeher G

25.5.2018 Übermittlung einer Gesamt-Rechnung der Marktgemeinde

über die getätigten Sofortmaßnahmen gem. § 36 NO BauO 2014 an den rechtsfreundlichenVertreter von A und B."

Die belangte Behörde verweise darauf, dass die getätigten Sofortmaßnahmen gemäß§ 36 NÖ BauO 2014 einerseits auf Grund der schweren elektrotechnischen Missstände unumgänglich gewesen seien (Steckdose im Kinderzimmer war herausgerissen und hing nur an spannungsführenden Leitungen; beim Warmwasserspeicher im Badezimmer sei die Abschlussabdeckung der Unterseite nur am Kabel gehangen – Gefahr durch Stromschlag; im Wohnzimmer sind Drähte und Verbindungen unter Spannung aus der Wand gehangen; uvm). Dies gehe auch eindeutig aus der Fotodokumentation von Elektromeister F hervor.

Andererseits werde in der Maßnahmenbeschwerde von den Beschwerdeführern beanstandet, dass an den Rauchfängen lediglich „Putzmaßnahmen" durchgeführt worden seien. Hier werde darauf hingewiesen, dass es feuerpolizeilich verankert sei, dass Putztüren und Rachfänge ordnungsgemäß verputzt werden müssen, um das Austreten von Rauchgasen zu verhindern. Schadhafte Fangköpfe können auf Grund herabfallender Mauer- und Ziegelteile auf das öffentliche Gut, Personen und Kraftfahrzeuge gefährden und seien daher unverzüglich instand zu setzen.

Weiters werde auf den zu langen Fristenlauf zwischen Beauftragung der Sofortmaßnahmen und der endgültigen Durchführung der Arbeiten eingegangen bzw. darauf, dass kein schriftlicher Bescheid erlassen worden sei. Gemäß NÖ BauO 2014 werde in § 36 unter Anmerkung 1) im Kommentar ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Wesen notstandpolizeilicher Maßnahmen darin bestehe, dass Zwang ohne Wahrung des Parteiengehörs und ohne Erlassung eines Bescheides zur Erreichung eines gewissen Zustandes von der Behörde angewendet werden könne. Auf Grund der unmittelbaren Gefahr für die Bewohner habe sich der Bürgermeister verpflichtet gesehen, rasch und unbürokratisch zu handeln. Die notwendigen Arbeiten seien in einem Zeitraum von 14 Tagen durchgeführt worden und erscheine dies auch vertretbar.

Im Anhang werden sämtliche schriftlichen Unterlagen zum Sachverhalt übermittelt.

Mit Schriftsatz vom 29.08.2018 langten eine Vollmachtbekanntgabe und eine ergänzende Stellungnahme seitens der belangten Behörde ein.

Darin wird ausgeführt, dass den Beschwerdeführern mit Bescheid der Baubehörde I. Instanz vom 02.05.2017 bzw. 18.05.2017 die Fortsetzung der Bauarbeiten am bestehenden Wohnhaus untersagt sowie die Nichtbenützung des Wohngebäudes in ***, ***, ausgesprochen worden sei.

Die dagegen erhobenen Berufungen der nunmehrigen Beschwerdeführer seien von der Baubehörde II. Instanz in deren Sitzung vom 30.10.2017 abgewiesen und die Bescheide der Baubehörde I. Instanz vollinhaltlich bestätigt worden. Auf den Inhalt der Bescheide werde verwiesen.

Auf Grund dieser bestehenden Bescheidlage, dürfe das gegenständliche Wohngebäude der Beschwerdeführer nicht benutzt werden.

Hierauf sei seitens der Baubehörde I. Instanz auch anlässlich des Lokalaugenscheins am 28.11.2017 hingewiesen worden, insbesondere sei von der Behörde dabei mitgeteilt worden, dass vor einer weiteren Nutzung zumindest ein positives Elektroattest und ein positiver Kaminbefund vorzulegen seien.

Dies sei den nunmehrigen Beschwerdeführern mit Schreiben der Baubehörde I. Instanz vom 30.11.2017 auch nachweislich schriftlich mitgeteilt worden.

Die Baubehörde sei darüber informiert, dass trotz dieser bestehenden Nutzungsuntersagung das Wohnhaus bewohnt und beheizt werde, was die Baubehörde I. Instanz den nunmehrigen Beschwerdeführern und deren damals bevollmächtigten Vertreter mit Schreiben vom 23.02.2018 mitgeteilt habe.

Darin seien den Liegenschaftseigentümern unter Bezugnahme auf den Lokalaugenschein vom 28.11.2017 und das Schreiben der Baubehörde vom 30.11.2017 eine Frist zur Vorlage des fehlenden positiven Kaminbefundes sowie des fehlenden positiven Elektroattests bis spätestens 02.03.2018 eingeräumt worden.

Am 02.03.2018 haben die nunmehrigen Beschwerdeführer mitgeteilt, dass das Objekt nicht bewohnt werde. Ein positiver Kaminbefund und/oder ein positives Elektroattest seien nicht vorgelegt worden.

Trotz und entgegen der aufrechten Nutzungsuntersagung des Wohngebäudes auf Grund der genannten baubehördlichen Bescheide sei das gegenständliche Wohnhaus von den Beschwerdeführern K und L sowie drei minderjährigen Kindern zum Wohnen zur Verfügung gestellt worden und werde es von diesen laut Mitteilung/Einschreiten des Jugendamtes vom 23.04.2018 auch bewohnt.

In dem Beschwerdevorbringen, dass die Ehegatten K und L seit etwa 1 – 2 Monaten im Haus wohnen, werde die bestehende baubehördliche Nutzungsuntersagung des gegenständlichen Wohnhauses jedoch mit keinem Wort erwähnt.

Es sei nicht nachvollziehbar und verständlich, was die Beschwerdeführer mit dem Vorbringen der erfolgten Anmeldung der nunmehrigen Bewohner bezwecken. Warum und wie es zur Anmeldung der Ehegatten K und L und der drei Kinder gekommen sei, habe die belangte Behörde bereits dargelegt (Intervention des Jugendamtes für zwei volksschulpflichtige Kinder kein Schulbesuch ohne Anmeldung möglich).

Eine Änderung der baubehördlichen Nutzungsuntersagung ergebe sich aus diesem Vorbringen und dem melderechtlichen Vorgang jedenfalls nicht.

Die in der Beschwerde zugestandene Bewohnung des Wohngebäudes seit etwa
1 – 2 Monaten durch fünf Personen, darunter drei minderjährige Kinder, sei der belangten Behörde am 23.04.2018 vom Jugendamt der Bezirkshauptmannschaft Tulln telefonisch mitgeteilt worden, und sei dies für die belangte Behörde im Hinblick auf den ihr bekannten bautechnischen Zustand und im Hinblick auf die bestehende Nutzungsuntersagung des Wohngebäudes der unmittelbare Anlass dafür gewesen, unverzüglich die jetzt in Beschwerde gezogenen notstandspolizeilichen Maßnahmen gemäß § 36 NÖ BauO 2014 auf Grund Gefahr in Verzug zu veranlassen.

Diese seien, wie auch der Stellungnahme der belangten Behörde vom 25.06.2018, Seite 3 unten, im Detail zu entnehmen sei, unumgänglich gewesen.

Auch hierauf gehen die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde nicht ein, obwohl darin sowohl die bereits erfolgte Überprüfung durch den Rauchfangkehrermeister G als auch des Elektromeisters F erwähnt sei.

Die Beschwerdeführer bringen hierzu lediglich vor, dass die fünf gegenständlichen Rauchfänge in ihrer bisherigen Form seit zumindest zehn Jahren bestanden haben und vor frühestens zehn Jahren vielleicht irgendwelche Baumaßnahmen an den Rauchfängen gesetzt worden wären und dieser Bauzustand der belangten Behörde dieser fünf Rauchfänge seit Jahren hindurch bekannt gewesen sei.

Damit werde offenbar argumentiert, dass eine Sofortmaßnahme nach § 36 NÖ BauO 2014 auf Grund dieser Kenntnis des Bauzustandes seit Jahren hindurch durch die Baubehörde nicht gerechtfertigt gewesen wäre.

Die Beschwerdeführer bestätigen damit aber zunächst den von ihnen als Eigentümer zu verantwortenden bautechnischen Zustand, der zur Nutzungsuntersagung des Wohngebäudes geführt habe. Vor allem übersehen sie damit aber den Umstand, dass in ihrem Wohnhaus entgegen der bestehenden Nutzungsuntersagung nunmehr das Ehepaar K und L samt dreier Kinder wohnen.

Auf Grund dieser neuen, wohl von den Beschwerdeführern als Liegenschaftseigentümer zu verantwortenden Wohnsituation sei die belangte Behörde nicht nur berechtigt, sondern im Sinne des § 36 NÖ BauO 2014 auch verpflichtet, unverzüglich die gegenständlichen Sofortmaßnahmen zu veranlassen.

Die Beschwerdeführer seien in positiver Kenntnis der baubehördlichen Nutzungsuntersagung gewesen. Ein erforderlich gewesener positiver Kaminbefund und ein positives Elektroattest seien von ihnen nicht vorgelegt worden.

Trotzdem sei es zur faktischen Wohnungsnahme durch Familie K und L gekommen.

In Anbetracht dieser Umstände und Geschehnisse stellen die Sofortmaßnahmen der belangten Behörde - als zweifelsohne unbedingt notwendige - Sicherungsmaßnahmen im Sinne des Gesetzes dar, weil für alle Mitglieder der Familie K und L als nunmehrige Bewohner des Wohngebäudes eine unmittelbar drohende Gefahr bestanden habe, wie sich auch aus den Dokumentationen der Professionisten ergebe, und diese somit nicht als rechtswidrig zu qualifizieren seien.

Bei dem vorliegenden Sachverhalt sei es vielmehr so, dass es sich gerade um einen typischen Anwendungsfall der Bestimmung des § 36 NÖ BauO 2014 handle. Die belangte Behörde habe bei bestehender Gefahr in Verzug die unbedingt notwendigen Sicherungsmaßnahmen anzuordnen; es haben unmittelbar drohende Gefahren für die Bewohner des Wohngebäudes abgewehrt werden müssen.

Es werde daher beantragt, die Beschwerde vollinhaltlich abzuweisen und den Beschwerdeführern den gesetzlichen, pauschalen Aufwandersatz zu Handen ihres Rechtsvertreters aufzuerlegen.

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich beraumte eine öffentliche mündliche Beschwerdeverhandlung für den 06.09.2018 an, zu welcher die Beschwerdeführer persönlich mit Rechtsvertreter RA B erschienen sind. Weiters sind Bürgermeister I und E für D erschienen.

Ebenso die geladenen Zeugen F und G.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde ***, Herr I, gab in der mündlichen Verhandlung zusammengefasst an, dass er im Jahr 2016 eine feuerpolizeiliche Beschau durchführen habe lassen. Im Zuge dessen habe der Rauchfangkehrermeister G eine Mängelmeldung übersandt. Dabei handle es sich um jene Mängelmeldung, die im Akt befindlich sei. Zumal die Mängelmeldung so gravierend gewesen sei, habe eine Besichtigung vor Ort stattgefunden, allerdings nur von der Straße aus, zumal kein Zutritt möglich gewesen sei.

Es sei ein Aktenvermerk darüber abgefasst worden, der ebenfalls im Akt einliegend sei. Sie haben nachweislich den Eigentümer, Herrn A, verständigt und ihn um eine Stellungnahme ersucht.

Dieser habe dann am 19.12.2016 das persönliche Gespräch gesucht und gebe es auch darüber eine Niederschrift. Es seien Fristen gesetzt worden. Bezüglich des weiteren Prozedere in dieser Angelegenheit verweise er auf die Darstellung des Sachverhaltes vom 25.06.2018.

Das Ganze sei auf Grund der Mängelmeldung des Herrn G vom Oktober 2016 ins Laufen gekommen.

Zuvor sei ihm dieser Zustand nicht bekannt gewesen. Es habe eine schriftliche Nutzungsuntersagung mittels Bescheid gegeben, woraufhin eine örtliche Überprüfung erfolgt sei.

Diese Überprüfung habe den Sinn gehabt, die Einhaltung der Nutzungsuntersagung zu überprüfen. Der Bescheid sei von der II. Instanz im November 2017 bestätigt worden.

Danach seien sie wieder vor Ort gewesen und sei dabei festgestellt worden, dass auch ein Fenster ohne Absturzsicherung eingebaut worden sei.

Ob beim Lokalaugenschein die Rauchfänge benutzt worden seien, wisse er nicht mehr. Er glaube aber, dass zum damaligen Zeitpunkt das Objekt nicht bewohnt gewesen sei.

Die Frau Ortsvorsteher habe dann im Februar 2018 Bilder an die Gemeinde übermittelt, auf denen man erkennen konnte, dass geheizt werde. Daraufhin sei bei den Beschwerdeführern nachgefragt worden, ob jemand im Objekt befindlich sei. Diese haben schriftlich bekanntgegeben, dass niemand dort wohne.

Bezogen auf Februar 2018 sei dann eben die Verwaltungsübertretung festgestellt worden und die Verwaltungssache an die Bezirkshauptmannschaft Tulln weitergeleitet worden.

Im April sei dann eine Anfrage der Familie K und L bezüglich Meldung erfolgt. Dieser sei mitgeteilt worden, dass infolge des Nutzungsverbotes eine Meldung nicht möglich sei.

Das Jugendamt sei aus anderen Gründen vor Ort gewesen und habe die Dame vom Jugendamt mitgeteilt, dass die Wohnung in einem äußerst bedenklichen Zustand sei. Dies sei am 23.04.2018 gewesen. Daraufhin habe der Bürgermeister mit der Bezirkshauptmannschaft Rücksprache gehalten bezüglich der Setzung von Maßnahmen. Seitens P sei mitgeteilt worden, dass bei Gefahr in Verzug auf Grund des § 36 NÖ BauO 2014 mit Sofortmaßnahmen vorgegangen werden könne.

Deswegen sei dann Herr G vom Bürgermeister beauftragt worden, sowohl telefonisch als auch per E-Mail. Der Bürgermeister habe mitgeteilt, dass die Professionisten vor Ort erscheinen und alle notwendigen Maßnahmen setzen sollen, damit für die Kinder keine Gefahr mehr bestehe. Dies so schnell wie möglich. Nach 14 Tagen sei das dann auch erledigt gewesen.

Auf Grund des Jugendamtes habe der Bürgermeister gewusst, dass die Elektroleitungen desolat seien und dass mit diesen Rauchfängen eben Probleme bestehen.

Er habe nur die notwendigsten Maßnahmen angeordnet, die erforderlich seien, um ein gefahrloses Bewohnen sicherzustellen. Ihm sei zum damaligen Lokalaugenschein noch erinnerlich, dass Öfen darin befindlich gewesen seien, die auch beheizt worden seien, die nicht in ordnungsgemäßem Zustand gewesen seien.

Ob die Bezirkshauptmannschaft ein Vollstreckungsverfahren hinsichtlich der rechtskräftigen Bescheide eingeleitet habe, könne der Bürgermeister nicht sagen.

Es seien auch Nachfristen im Hinblick auf die Nutzungsuntersagung gesetzt worden. Die Elektroatteste seien nie vorgelegt worden.

Im März sei vom Beschwerdeführer bestätigt worden, dass niemand dort wohnhaft sei. Im April sei hingegen vom Jugendamt Gegenteiliges mitgeteilt worden. Ab dem Moment sei er in Kenntnis gewesen, dass dort Menschen aufhältig seien bzw. wohnen. Für ihn habe offiziell ab 23.04.2018 festgestanden, dass dort jemand wohnhaft gewesen sei.

Bezugnehmend auf das Schreiben vom 27.03.2018 gab der Bürgermeister an, dass eben Personen versucht haben, sich anzumelden. Um wen es sich gehandelt habe, könne er nicht mehr sagen, auch nicht, ob es die Familie K und L gewesen sei.

Er habe dann von Amts wegen Familie K und L angemeldet, weil das Jugendamt bestätigt habe, dass sie dort wohnhaft seien. Er habe sie dann angemeldet am Freitag, den 27.04.2018, sozusagen zwangsangemeldet.

Bezüglich des Schreibens vom 27.04.2018 erachte der Bürgermeister es als erforderlich, eine derartige Mitteilung zu machen, sofern etwas durchgeführt werde.

Zu den Rauchfängen befragt, gab der Bürgermeister an, dass er nicht wisse, ob alle Rauchfänge beanstandet worden seien. Natürlich wisse er auch nicht, welche der Rauchfänge schlussendlich in Betrieb waren beim Lokalaugenschein.

Der Beschwerdeführer, Herr A, gab im Zuge seiner Einvernahme an, dass sie seit November 2008 Liegenschaftseigentümer seien. Er und seine Frau seien je Hälfteeigentümer gegenständlicher Liegenschaft.

Das im Akt befindliche Foto mit dem Haus, welches als Beilage ./A zum Akt genommen wird, zeige das gegenständliche Haus. Seit dem Erwerb des Hauses haben sie überhaupt keine baulichen Maßnahmen gesetzt. Bezüglich des Fensters über der Einfahrt habe er dieses vor 40 Jahren erneuert und sei dies auch bewilligt gewesen.

Auf der Liegenschaft seien fünf Rauchfänge befindlich, wovon einer eine Zentralheizung mit Gas habe. Dieser allein sei maßgebend für die Beheizung der Liegenschaft.

Ein zweiter Kamin sei in Ordnung, der aber nicht benötigt werde. Die drei beanstandeten Kamine seien vom Pächter Q, der von Dezember 2016 bis Februar 2017 Pächter gewesen sei, in Betrieb genommen worden, dies jedoch ohne sein Wissen.

Die Inbetriebnahme sei von ihnen untersagt worden und sei der Pächter gekündigt worden.

Im Jahr 2013 habe eine feuerpolizeiliche Beschau stattgefunden und seien sämtliche Kamine in seiner Gegenwart besichtigt worden und sei alles in Ordnung gewesen.

Diesbezüglich werde die Niederschrift von G vom 28.10.2013 vorgelegt, welche als Beilage ./B zum Akt genommen werde.

Seitens des erkennenden Gerichtes wird darauf hingewiesen, dass darin lediglich angeführt werde, dass die Kamine nicht in Betrieb seien.

Der Beschwerdeführer gab weiters an, dass er bei der Beschau, welche der Mängelmeldung 2016 voranging, im Jahr 2016 nicht anwesend gewesen sei.

Ab Februar 2017 habe dort niemand mehr gewohnt.

Gefragt zum Foto, wo Rauch aus dem Kamin aufsteige, gab der Beschwerdeführer an, dass es eben den einen Kamin für Gaszentralheizung gebe, der auch nie beanstandet worden sei, ebenso nicht ein zweiter Kamin.

Wer geheizt habe, wisse er auch nicht.

Im März 2018 sei Familie K und L gekommen und haben sie im März 2018 angefragt, ob sie dort wohnen könnten.

Seitens der belangten Behörde wird zu Beilage ./C vorgebracht, dass diese Fotokopie vom 18.02.2018 stamme.

Der Beschwerdeführer sei von der Gemeinde nie gefragt worden, ob sich jemand im Haus aufhalte.

Herr K habe den Schlüssel für die Liegenschaft erhalten. Es gebe keinen Vertrag. Er habe Herrn K mitgeteilt, dass er sich die Liegenschaft anschauen solle, ob er damit was anfangen könne, was aber nicht heiße, dass er darin wohnen dürfe.

Es handle sich vielmehr um die Anbahnung eines Geschäftes. Er sei nicht in Kenntnis gewesen, dass sie darin auch gelebt haben, sondern habe er dies erst durch die Zuschrift der Gemeinde erfahren.

Bis heute sei die Liegenschaft nicht vermietet. Sie selbst haben dort nie gelebt, nicht einmal eine Nacht. Es sei ein landwirtschaftliches Anwesen, das aber von ihnen nicht genutzt werde.

Die Beschwerdeführerin schloss sich in der mündlichen Verhandlung vollinhaltlich den Ausführungen des Beschwerdeführers an.

Seitens des Vertreters der belangten Behörde wird auf das Schreiben vom 23.02.2018 verwiesen im Hinblick auf die Angaben der Beschwerdeführer, wonach der Beschwerdeführer sehr wohl befragt wurde, ob jemand darin lebe.

Zur Beilage ./A gab der Beschwerdeführer ergänzend an, dass der Zentralheizungskamin, der links vorne auf Beilage ./A ersichtlich sei, jener sei, der mit der Zentralheizung angeschlossen sei. Dieser wurde vom erkennenden Gericht mit einem X markiert. Der rechts daneben befindliche Kamin sei nie beanstandet und nie gebraucht worden. Es könne sein, dass die Familie, die darin gelebt habe, ihn gebraucht habe. Die restlichen Kamine seien von den Beschwerdeführern ebenfalls nie benutzt worden.

Die Familie K und L habe theoretisch sämtliche Kamine beheizen können.

Der Zeuge G gab befragt zur Sache an, dass er Kenntnis von der Liegenschaft seit 2016 habe. Er habe 2011 den Rauchfangbetrieb übernommen. Seine Gesellen haben das Haus ohne Abänderung betreut. Dies bis 2016. Ein aufmerksamer Mitarbeiter habe ihm gegenüber Missstände gemeldet. Daraufhin sei er zum Haus gefahren und habe sich selbst ein Bild davon gemacht, dies im Jahr 2016.

Die Meldung des Mitarbeiters sei dahingehend gewesen, dass jemand mit einem Holzkorb ein- und ausgehe. Es sei ein Mitarbeiter ins Haus gegangen und seien mehrere Holzöfen in Betrieb gewesen, dies obwohl diese Holzöfen nicht angemeldet gewesen seien.

Er glaube, es seien drei Holzöfen gewesen.

Der Mitarbeiter habe festgestellt, dass der Dachboden verraucht sei, habe dann gelüftet und eben die Meldung an ihn gemacht.

Daraufhin sei der Zeuge selbst hinübergegangen am 24.10.2016. Er habe umgehend diese Mängelmeldung gemacht. Für gewöhnlich spreche er im Vorfeld immer mit dem Eigentümer, bevor er eine Mängelmeldung mache. Er habe den Eigentümer angerufen und bezüglich des Problems Rücksprache gehalten. Der Zeuge habe dem Beschwerdeführer

mitgeteilt, dass die Rauchfänge seiner Einschätzung nach nicht in Ordnung seien, woraufhin der Beschwerdeführer mitgeteilt habe, dass ihn das nicht interessiere.

Der Zeuge habe festgestellt, dass die Rauchfänge nicht betriebsdicht seien, davon eben drei Holzöfen.

Es gebe im Haus fünf Stück einzügige Rauchfänge. Ein Rauchfang sei für die Gaszentralheizung benützt worden. Bis auf den Rauchfangkopf über Dach sei dieser in Ordnung gewesen. Der vierte Rauchfang war auch angeschlossen mit einem Holzofen, aber der gehöre eben nicht zu der Liegenschaft. Die anderen drei seien eben jene, die in der Mängelmeldung aufgeführt seien. Da keine Zentralheizung vorhanden sei, habe es eben die Holzöfen gegeben.

Er habe natürlich dann 2016 sofort die Mängelmeldung gemacht. Wie es dann genau zum Auftrag 2018 gekommen sei, wisse er nicht mehr, ob telefonisch oder schriftlich. Auf Grund der Mängelmeldung 2016 habe er natürlich gewusst, um was es ging. Es sei dann eine Familie im Haus wohnhaft gewesen, die diese Holzöfen befeuert habe. Das habe er auch vor Ort feststellen können.

Für ihn sei aus fachlicher Sicht die Situation derart gewesen, dass es natürlich gefährlich gewesen sei, zumal damals bereits Rauch am Dachboden gestanden habe. Es müsse eben irgendwo eine undichte Stelle gewesen sein, wo könne er natürlich so nicht sagen.

Er habe dann 2018 die Rauchfänge mit Spiegel und Taschenlampe kontrolliert und festgestellt, dass die Rauchfänge nach wie vor nicht passen. Die Situation über Dach habe sich auch verschlechtert. Die Kaminköpfe haben sich auch verschlechtert.

Es seien auch Ziegel heruntergefallen auf die Straße.

Er habe nur solche Maßnahmen durchgeführt, die erforderlich waren.

Er habe vor Ort die Gefahren festgestellt, dass die Rauchfangköpfe schadhaft und die Rauchfänge nicht betriebsdicht gewesen seien. Er sei zu den Mietern 2018 gefahren und habe mit diesen gesprochen und die Fotokopien angefertigt. Er sei durchs Haus durchgegangen.

Der Auftrag des Bürgermeisters sei gewesen, alle Mängel zu beheben, damit die Familie dort sicher wohnen könne. Dieser Auftrag erfolgte zuerst telefonisch und dann ein paar Tage später schriftlich.

Er habe dann eben genau diese Maßnahmen durchgeführt, die zur Abwehr der Gefahr – wie beauftragt – erforderlich gewesen seien. Er habe am Tag der Durchführung von seinem Vorarbeiter einen Anruf erhalten, dass dort geplant sei, eine Zentralheizung zu errichten. Sein Vorarbeiter habe dann eben Rücksprache mit dem Mietern gehalten und dem Zeugen dies mitgeteilt. Es sei für ihn eine neue Situation gewesen. Nachdem er in der Nähe gewesen sei, sei er unverzüglich dorthin gefahren und habe der Mieter ihm den gebrauchten Zentralheizungskessel gezeigt und plausibel erklärt, dass dieser Zentralheizungskessel im Erdgeschoß installiert werden solle. Dann habe sich eben die Art der Kaminsanierung geändert. Es seien dann eben nur zwei Rauchfänge saniert worden.

Die Arbeiten, die der Zeuge durchgeführt habe, seien absolut notwendig gewesen, zumal die Rauchfänge nicht betriebsdicht gewesen seien und aus diesem Grund eine gefahrlose Ableitung der Abgase nicht sichergestellt gewesen sei.

„Schönheitskorrekturen“ oder sonstiges habe er an den Rauchfängen nicht durchgeführt.

Er wisse noch, dass der telefonische Auftrag des Bürgermeisters gelautet habe, dass er die Arbeiten so schnell wie möglich durchführen solle.

In weiterer Folge sei der Auftrag auch schriftlich übermittelt worden und habe der Zeuge dem Bürgermeister zugesagt, dass er die Arbeiten binnen weniger Arbeitstage durchführen könne.

Sofern die Arbeiten nicht durchgeführt worden wären, wäre ein Rauchaustritt im Wohnbereich ein mögliches Szenario gewesen, was zu einer Rauchgasvergiftung der darin befindlichen Personen führen hätte können.

Der Zeuge hätte bei jeder beliebigen Liegenschaft dieselben Arbeiten vorgenommen.

Es werde jeder Mangel angezeigt, zumal er eine Hinweispflicht als Rauchfangkehrer habe.

Es treffe zu, dass er schlussendlich weniger durchgeführt habe, als angedacht war, weshalb sich dann auch die Rechnungssumme reduziert habe.

Zu diesem Zeitpunkt habe auch eine Familie dort gewohnt, glaublich Familie K und L. Diese habe dem Zeugen erklärt, dass der Eigentümer zugesagt habe, dass die Abgasanlage in Ordnung sei. Die Mieter haben auch nicht gewusst, dass es eine aufrechte Mängelmeldung gebe.

Sie haben vor Ort geheizt, und sei für den Zeugen auch nachvollziehbar gewesen, dass im Frühjahr 2018 mit Holz geheizt worden sei.

Die Mieter haben hauptsächlich das Obergeschoß bewohnt. Die Mängelmeldung 2016 sei natürlich an die Gemeinde gegangen. 2018 habe er dann die Arbeiten durchgeführt. Der Rechnung könne man entnehmen, welche Arbeiten im Hinblick auf die Mängelmeldung durchgeführt worden seien.

In den zwei Jahren 2016 bis 2018 habe er mit dem Bürgermeister keine Gespräche geführt.

Der einvernommene Zeuge F gab zusammengefasst an, dass er sich noch an gegenständliche Liegenschaft erinnern könne. Er sei im Mai 2018 im Auftrag des Bürgermeisters beim Objekt *** in *** gewesen. Wann genau, wisse er nicht mehr. Er sei vom Bürgermeister telefonisch kontaktiert worden mit dem Auftrag, das Objekt anzusehen und bezüglich eines positiven Elektroprotokolls zu überprüfen. Er habe nicht gesagt, dass er sich Zeit lassen solle, sondern dies gleich erledigen solle und sei der Zeuge glaublich am nächsten Tag dort gewesen.

Er habe vom Bürgermeister gewusst, dass es dort einen Herrn K und L gebe, den er angerufen habe, damit er auch hineinkomme. Den Termin habe er mit ihm koordiniert.

Als erstes schaue er immer auf den Zählerkasten und wo der Subzähler montiert sei. Vom fachgerechten sei man in diesem Fall weit entfernt gewesen. Sofern man etwas fester daran gerüttelt hätte, wäre sicher ein Kabel herausgegangen. Seiner Meinung nach sei Gefahr in Verzug vor Ort gewesen.

Wenn Kabel herausragen unter Spannung und es greife eine Person oder ein Kind hin und diese Person bekomme einen Stromschlag, könne das natürlich tödlich enden.

Dieser Zustand habe zum Zeitpunkt seiner Besichtigung in diesen Räumlichkeiten auch in der Wohnung oben bestanden.

Die Familie K und L sei auf der rechten Seite im ersten Stock aufhältig gewesen. Er habe vor Ort Fotokopien angefertigt und sei dann gefahren. Er habe mit dem Bürgermeister Rücksprache gehalten und ihm die Situation geschildert, dass kein positives Protokoll möglich sei. Er sei dann vom Bürgermeister beauftragt worden, eine Kostenschätzung zu machen.

Es kam sehr rasch der schriftliche Auftrag, dies zu sanieren, um ein positives Protokoll erstellen zu können und seien aber nur die notwendigen Arbeiten gegenständlich gewesen, damit das Protokoll positiv erstellt werden könne. Damit meine der Zeuge, dass nur diese Arbeiten durchgeführt worden seien, um die Gefahren abzuwehren. Dies habe er auch innerhalb von ein paar Tagen nach dem schriftlichen Auftrag ausgeführt.

Der Auftrag sei am 27.04. gekommen und seien die Arbeiten am 15.05.2018 durchgeführt worden. Das Gegenteil von einem positiven Elektroprotokoll wäre ein negatives Protokoll gewesen, das heiße, dass eine Anlage nicht den Sicherheitsvorschriften und der Norm entspreche.

Bei dieser Anlage sei Gefahr in Verzug vorgelegen. Im Wohnzimmer sei eine Holzplatte gestanden und da seien Drähte und Kabel herausgehangen. Er verweise auf die Fotokopien. Im Stiegenhaus seien auch Drähte herausgehangen, die ebenfalls unter Strom gewesen seien. Sofern man mit einem metallischen Gegenstand damit in Berührung komme, „stehe man unter Strom“.

Er habe nur das Obergeschoß begutachtet und auch saniert, weil ihm mitgeteilt worden sei, dass dort die Räumlichkeiten bewohnt werden, nicht hingegen im Erdgeschoß.

Es sei überhaupt nicht um die Unterputzlegung gegangen, sondern um die blanken Teile. Auch seien keine optischen Details gegenständlich gewesen, sondern ausschließlich jene Arbeiten, die für die Sicherheit erforderlich gewesen seien.

Ein Zuwarten zur Durchführung der Maßnahmen wäre nicht möglich gewesen. Die von ihm genannten Arbeiten haben unverzüglich durchgeführt werden müssen.

Er habe die erforderlichen Sofortmaßnahmen vor Ort gesetzt.

Natürlich sei im Haus Strom gewesen und seien die Sicherungen eingeschalten gewesen. Die Familie habe nicht mit Kerzenlicht gewohnt.

Sofern er in einem solchen Zustand eine Liegenschaft sehen würde, würde er unverzüglich Anzeige bzw. Meldung bei der Behörde erstatten, damit die *** verständigt werde und der Strom abgeschaltet werde.

Am 27.04. habe er den schriftlichen Auftrag bekommen, wobei er schon zuvor vor Ort gewesen sei. Im Mai seien dann die Arbeiten erledigt worden.

Der Elektrokasten innen sei in Ordnung gewesen, nicht hingegen der Subzähler. Man hätte den Subzähler auch abschalten können. Man hätte ihn auch weggeben können, dann wäre aber kein Strom mehr in der Wohnung gewesen. Dieser sei mit einem Stecker angesteckt gewesen und wäre die Wohnung dann stromlos gewesen.

Den Stecker hätte man einfach wieder anstecken können. Er wisse nicht, ob er einen Abschlussstecker in Starkstromausführung habe.

Der Bürgermeister habe eben den konkreten Auftrag erteilt.

Das ganze Haus könne nur die *** stromlos stellen. Komplett abschalten könne das nur die ***. Diesbezüglich hätte der Zeuge zuerst bei der Behörde anrufen müssen.

Man hätte den Stecker vom Subzähler auch so demontieren können, dass man ihn nicht mehr selbstständig anstecken könne.

Es habe sohin zwei Varianten gegeben. Man hätte den Stecker belassen und nur an- und abgesteckt, aber wäre dann der Stecker von der Leitung nicht belastbar gewesen. Die zweite Variante wäre gewesen, dass man den Stecker komplett wegnehme und wäre dann die gesamte Wohnung ohne Strom gewesen.

Die erstgeschilderte Variante wäre aber wegen der Brandgefahr zu gefährlich gewesen.

Seiner Erinnerung nach haben zum damaligen Zeitpunkt fünf Personen im Objekt gewohnt.

Es sei nicht sein Auftrag gewesen, Kabel abzuklemmen. Sein Auftrag sei es gewesen, ein positives Prüfprotokoll zu erstellen und wenn erforderlich, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Der Bürgermeister habe eine fachliche Aussage im Bezug darauf benötigt, ob Gefahr in Verzug vorliege, bezogen auf Personen.

Auf Grund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen liege jetzt ein positives Prüfprotokoll vor.

Der Zeuge habe Herrn K auch vor Ort darauf hingewiesen, dass Gefahr in Verzug vorliege und dass alles sofort gemacht werden müsse, dies so schnell wie möglich und dass er danach Rücksprache mit dem Bürgermeister halten werde.

Auch habe ihm der Bürgermeister den Auftrag erteilt, die Sanierungsmaßnahmen so schnell als möglich durchzuführen.

Über Frage des Beschwerdeführervertreters, weshalb der Zeuge nach seiner Besichtigung der Anlage nicht sofort verlangt habe, dass die Anlage wegen Gefährdung stromlos geschalten werde, gab der Zeuge an, dass er das nicht dürfe. Seitens des Beschwerdeführervertreters wurde in diesem Zusammenhang vorgebracht, dass – sofern wirklich Gefahr in Verzug bestanden hätte – der Zeuge nach der ersten Besichtigung zu Herrn K sagen hätte müssen, dass er den Stecker ziehen solle, damit die Wohnräume nicht unter Strom stehen.

Der Zeuge gab weiters gefragt an, dass es drei Sicherungen gebe und wenn man diese drei Sicherungen ausschalte, die Wohnung stromlos sei.

Diese seien auch auf den Lichtbildbeilagen erkennbar.

Selbst bei Abdrehen einer Sicherung könne der Mieter diese jederzeit wieder montieren. Man müsse nur beim Baumarkt eine Schraubensicherung besorgen und ändere sich sohin nichts an der bestehenden Gefahr in Verzug.

Seitens des Beschwerdeführervertreters wurde vorgebracht, dass die Angaben des einvernommenen Zeugen F nicht

richtig gewesen seien. Die Anlage, wie sie der Zeuge zunächst besichtigt habe, sei durch die Herausnahme von drei Sicherungen so zu stellen, dass die Wohnung K und L oder auch das Haus stromlos geschaltet werden könne. Der Bürgermeister hätte ohne weiteres verlangen können, dass nur diese Sicherungen herausgenommen werden. Damit wäre eine weitere Sofortmaßnahme nicht notwendig gewesen.

Beantragt werde in diesem Zusammenhang die Einholung eines Sachverständigen-Gutachtens aus dem Bereich der Elektrotechnik.

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat hiezu Folgendes erwogen:

Nachstehender Sachverhalt steht fest:

Die Beschwerdeführer Herr A (Erstbeschwerdeführer) und Frau B (Zweitbeschwerdeführerin) sind seit 2008 je zur Hälfte Liegenschaftseigentümer der EZ ***, KG ***, mit dem Grundstück Nr. *** Baufläche, Grundstücksadresse ***.

Auf gegenständlicher Liegenschaft befindet sich ein Wohnhaus - Beilage ./A (welche einen integrierenden Bestandteil dieser Feststellung bildet).

Das Objekt verfügt über fünf Rauchfänge. Die Liegenschaft wird nicht von den Beschwerdeführern bewohnt. Ende 2016 bis Anfang 2017 war das Objekt verpachtet und wurde das Objekt von den Pächtern beheizt. Im Objekt waren bereits zum damaligen Zeitpunkt drei Holzöfen befindlich. Zu diesem Zeitpunkt waren die Holzöfen nicht angemeldet.

Im Oktober 2016 nahm ein Mitarbeiter des Rauchfangkehrermeisters G wahr, wie jemand mit einem Korb voll Holz in das Wohnhaus ein- und ausgegangen ist.

Der Mitarbeiter hat vor Ort festgestellt, dass der Dachboden verraucht war, und hat über diesen Umstand Meldung an Herrn G erstattet.

Herr G ist persönlich am 24.10.2016 vor Ort gewesen und hat das Objekt samt Rauchfängen besichtigt. Es stellte sich heraus bzw. hat die Überprüfung durch Herrn G ergeben, dass drei Rauchfänge Mängel aufwiesen.

Infolge der Überprüfung erstellte Herr G die Mängelmeldung (Mängelmeldung Nr. 1/14), dass drei Rauchfänge nicht angemeldet waren und keine Zentralheizung vorhanden war. Alle drei Rauchfänge waren nicht betriebsdicht und waren alle drei Kehrtüren am Dachboden schadhaft, weiters zwei Fangköpfe.

Festgestellt wurde von Herrn G weiters, dass der nicht brennbare Fußbodenbelag bei den Holzfeuerstätten zu klein ausgeführt war und ungeeignetes Material beim Küchenherd und im Vorhaus verwendet worden ist.

Die Mängelmeldung übermittelte Herr G an das Gemeindeamt ***.

Am 10.11.2016 erfolgte eine Besichtigung vor Ort durch den bautechnischen Amtssachverständigen H und Bürgermeister I, wobei die Liegenschaft nicht betreten wurde.

Zwischen dem Beschwerdeführer und dem Bürgermeister fanden in weiterer Folge informative Gespräche statt. Inhalt dieser Gespräche war unter anderem auch die Nichtfertigstellung des Bauvorhabens, betreffend die Änderung des Wohngebäudes, welche mit Baubewilligung vom 06.07.2006 bewilligt wurde.

Weiters wurde besprochen, dass infolge der Mängelmeldung des Rauchfangkehrers die schadhaften Kamine unverzüglich stillzulegen sind und erst wieder benützt werden dürfen, wenn Bau- und Eignungsbefund des Rauchfangkehrermeisters vorliegen.

Der Bürgermeister war nicht in Kenntnis, dass das Objekt von 2016 bis 2017 verpachtet war und dass Personen in dem Objekt wohnhaft waren. Zumal nach dem Kenntnisstand des Bürgermeisters das Objekt unbewohnt war, wurde das ordentliche Verfahren wegen der bestandenen und bekannten Mängel an den Rauchfängen eingeleitet, welches auch bescheidmäßig abgeschlossen wurde.

Mit Bescheid vom 02.05.2017 des Bürgermeisters der Marktgemeinde ***, GZ: ***, erfolgte die Untersagung gemäß § 29 Abs. 1 Z 2 NÖ BO 2014 hinsichtlich der Fortsetzung der Bauarbeiten für den Umbau des bestehenden Wohnhauses und wurde der baupolizeiliche Auftrag betreffend der Nichtbenützung des Wohngebäudes bis zur ordnungsgemäßen Fertigstellung erteilt.

Von der belangten Behörde wurde der Bescheid vorerst nur gegenüber Herrn A erlassen.

Grundlage für den baubehördlichen Auftrag war unter anderem die Mängelmeldung aus dem Jahr 2016 und die sich daraus ergebende Brandgefahr.

Herr A erhob dagegen Berufung.

Mit Bescheid vom 18.05.2017 wurde ein inhaltlich gleichlautender Bescheid gegenüber Frau B erlassen, gegen welchen ebenfalls Berufung erhoben wurde.

Es folgten die Anberaumung einer baubehördlichen Überprüfung vor Ort und ein Lokalaugenschein am 19.09.2017.

Die Beschwerdeführer waren bei diesem Lokalaugenschein nicht anwesend.

In weiterer Folge wies der Gemeindevorstand die Berufungen gegen den Bescheid des Bürgermeisters hinsichtlich der Nutzungsuntersagung und der Untersagung der Fortsetzung der Bauarbeiten für den Umbau, ab.

Am 28.11.2017 erfolgte abermals ein Lokalaugenschein vor Ort und waren J, Sachverständiger R, Bürgermeister I und S bei diesem

Quelle: Landesverwaltungsgericht Niederösterreich LVwg Niederösterreic, http://www.lvwg.noe.gv.at

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at