

TE Vwgh Erkenntnis 1997/5/27 96/05/0266

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.05.1997

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82009 Bauordnung Wien;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §45 Abs1;
AVG §59 Abs2;
BauO Wr §129 Abs10;
BauO Wr §129 Abs2;
BauO Wr §129 Abs4;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Oberkommissarin Dr. Gritsch, über die Beschwerde der R-GesmbH in W, vertreten durch Dr. G, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 29. August 1996, Zl. MD-VfR-B XIX-42/96, betreffend einen baubehördlichen Instandsetzungsauftrag, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Für das gegenständliche Mehrfamilienwohnhaus in Wien XIX, N 43, besteht der Konsens auf Grund des Bescheides des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 19. April 1990 und mehrerer Änderungsbewilligungen, zuletzt der mit Bescheid vom 3. August 1992 erteilten Bewilligung. Darin erteilte die Magistratsabteilung 37 der Beschwerdeführerin auch die Benützungsbewilligung.

Aufgrund mehrerer Eingaben der Eigentümerin der Wohnung Top Nr. 1 (die anderen fünf Wohnungen gehören der Beschwerdeführerin) führte die Magistratsabteilung 37 am 8. Mai 1996 eine Verhandlung in diesem Hause durch,

wobei im wesentlichen folgendes festgestellt wurde:

"In einem Abstellraum der Wohnung Top Nr. 3 befinden sich unterhalb der Terrasse feuchte Flecken. Laut Aussage der Hausverwalterin wurde die Terrasse bereits saniert. In der Wohnung Top Nr. 1 befindet sich im Abstellraum im Gartengeschoß (Kellergeschoß) an der linken Außenwand ein feuchter Fleck im Ausmaß von 40 cm². An dieser Stelle ist die östliche Fassade beschädigt. Bei Benützung der Dusche im Erdgeschoß tritt Wasser in der daneben befindlichen Küche aus. Im Abstellraum bei der gartenseitigen Terrasse im Erdgeschoß befinden sich Feuchtigkeitsflecken im Bereich des Fußbodens im Ausmaß von ca. 10-20 cm².

Im WC hinter dem Bad befindet sich ein feuchter Fleck im Ausmaß von ca. 20 cm². In diesem WC sind einige Fliesen im Bereich der WC-Aufhängung gebrochen. Im Wohnraum wurde eine ca. 2 m lange und ca. 2 mm breite Fuge im Parkett festgestellt. Beim Stoß zwischen Küche und Wohnraum ist die befestigte Leiste locker. Bei hüpfenden Bewegungen auf dem Balkon schwingt dieser. Im Bereich der Garage befinden sich einige Haarrisse im Ausmaß von ca. 40-50 cm Länge. Im Hauskeller und dessen Vorraum wurden feuchte Flecken festgestellt, deren Ursache laut Auskunft der Hausverwalterin von einem Rohrbruch stammen, der in der Zwischenzeit behoben wurde. Die Terrassen hinter dem Haus wurden infolge steilerer Ausführungen der Löffelsteinmauer vergrößert.

Die Schächte der Drainageleitung an den hinteren Hausenden wurden nicht hergestellt.

Die Abstellräume im Gartengeschoß (Kellergeschoß) wurden mit Möbeln eingerichtet, die eine Nutzung dieser Räume als Aufenthaltsräume ermöglichen.

Diese Räume sind auf Grund der bewilligten Pläne als Abstellräume gewidmet."

Der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 45 erklärte in dieser Verhandlung, das Haus befinde sich in einer Hanglage und es sei auf Grund der geologischen Verhältnisse mit einem unterschiedlichen, oberflächennahen Hangwasser zu rechnen, welches voraussichtlich das Kellergeschoß in Abhängigkeit von der Spiegellage erreichen könne.

Der Sachverständige der Magistratsabteilung 29 führte in der Verhandlung aus, daß der gegenständliche Bereich im Baugrundkataster der Stadt Wien nicht als Rutschhang ausgewiesen sei. Selbstverständlich träten im Flyschgebiet bei unsachgemäßer Bauführung Verformungen bis Rutschungen auf. Das besichtigte Bauwerk weise keinerlei Anzeichen einer Hangbewegung und von unzulässigen Setzungen auf. Aus grundbautechnischer Sicht bestünden keinerlei Bedenken im Hinblick auf die Standsicherheit.

Der medizinische Amtssachverständige hielt in der Verhandlung fest, daß zur Zeit im gesamten Haus keine Schimmelbildung festgestellt worden sei, allerdings einige Wasserschäden wahrgenommen worden seien. Es sei "sehr glaubhaft", daß ein Schimmel durch sachgemäße Behandlung entfernt worden sei. Jedenfalls könne eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden.

In der Verhandlung wurde behördlicherseits die Erteilung eines Auftrages gemäß § 129 Abs. 2, 4 und 10 der Bauordnung für Wien in Aussicht gestellt und es wurde die Beschwerdeführerin darauf hingewiesen, daß es ihr freistehe, selbst Befunde über Art, Umfang oder Ursache der Schäden durch befugte Sachverständige einzuholen.

Mit ihrem Schreiben vom 15. Mai 1996 übermittelte die Beschwerdeführerin der Behörde ein Gutachten vom 27. Februar 1996, betreffend die Ausführungsmängel der Wohnung Top Nr. 1 (mit Ausnahme der Wasserschäden); dieses Schreiben langte bei der Behörde am 20. Mai 1996 ein.

Mit Bescheid vom 15. Mai 1996 erteilte die Magistratsabteilung 37 den Auftrag, binnen vier Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides folgende Maßnahmen durchzuführen:

"1)

Die östliche Fassade ist im Bereich des feuchten Flecks der Wohnung Tür Nr. 1 des Kellergeschoßes instandzusetzen, sodaß keine Feuchtigkeit in die Außenwand eindringen kann.

2)

Der Abfluß der Dusche im Erdgeschoß der Wohnung Tür Nr. 1 ist derart instandzusetzen, daß kein Wasseraustritt in anderen Räumen der Wohnung möglich ist.

3)

Die Rückwand des WC hinter dem Bad im Erdgeschoß der Wohnung Tür Nr. 1 ist standfest herzustellen.

4)

Die Löffelsteinmauer und die Terrassen hinter dem Erdgeschoß sind entsprechend den letztbewilligten Plänen (insbesondere Plan C4) vom 3.8.1992, Zl. MA 37/19 - N 43/1717/92, auszuführen.

5)

Die Schächte in der Drainageleitung sind laut den vorgenannten Plänen (insbesondere Plan C1) herzustellen."

In ihrer Begründung führte die Behörde aus, der Auftrag werde "den Eigentümern" erteilt; es wurde auf die Verantwortung der Hauseigentümer gemäß § 129 Abs. 1 BauO für Wien verwiesen. Aus den Schäden seien keine konkreten Gefährdungen feststellbar; soweit sie eine Verschlechterung des ursprünglichen, konsens- und bauordnungsgemäßen Zustandes des Hauses darstellen und ihrer Natur nach geeignet seien, das öffentliche Interesse zu beeinträchtigen, müßten sie als Baugebrechen im Sinne des § 129 Abs. 2 und 4 der BauO für Wien angesehen werden. Der Punkt 5 des Auftrages wurde auf § 129 Abs. 10 BauO für Wien gestützt, weil die Ausführung nicht den bewilligten Plänen entsprach.

In ihrer gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung brachte die Beschwerdeführerin vor, hinsichtlich des gegenständlichen Hauses seien mehrere Zivilverfahren gegen das mit der Errichtung des Hauses beauftragte Bauunternehmen und gegen die Miteigentümerin anhängig. Ursache und Verantwortung für sämtliche in den Aufträgen Punkt 1 bis 5 des Bescheides genannten Umstände würden in diesen Verfahren geklärt werden, weshalb eine Durchführung der angeordneten Maßnahmen binnen vier Monaten unzumutbar sei. Es wurde beantragt, die Erfüllungsfrist auf ein Jahr, zumindest aber bis zum rechtskräftigen Ausgang des zwischen den beiden Miteigentümerinnen anhängigen Verfahrens 34 Cg 245/95a des Handelsgerichtes Wien zu verlängern.

Dem Vorlagebericht der Magistratsabteilung 37 vom 13. Juni 1996 ist zu entnehmen, daß die Instandsetzung im Sinne der Punkte 2 und 3 des Bauauftrages dringend erforderlich sei, da andernfalls Folgeschäden eintreten könnten.

Über Anfrage der belangten Behörde teilte die Magistratsabteilung 37 im Schreiben vom 1. Juli 1996 mit, daß es sich bei der Wand hinter dem WC um eine Gipskartonständerwand handle. Im Bereich der WC-Aufhängung seien einige Fliesen gebrochen, da die Gipskartonplatte der Belastung durch das WC und deren Benutzer nicht standhalte. Die Wand sei eingedrückt, das WC drohe abzustürzen.

Mit dem angefochtenen Bescheid änderte die belangte Behörde den Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 15. Mai 1996 insoweit ab, als sie die Erfüllungsfrist für die Aufträge Punkte 1, 4 und 5 mit acht Monaten ab Rechtskraft des Bescheides festsetzte. Im übrigen wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab. Da der Erstreckung der Erfüllungsfrist hinsichtlich der Punkte 1, 4 und 5 des Bauauftrages öffentliche Interessen nicht entgegenstünden, sei die Erfüllungsfrist unter Bedachtnahme auf die von der Beschwerdeführerin angeführten Umstände mit acht Monaten ab Rechtskraft des Bescheides festgesetzt worden. Diese Frist sei jedenfalls zur technischen Durchführung der erforderlichen Arbeiten ausreichend und nehme auf die Dauer der von der Beschwerdeführerin genannten zivilgerichtlichen Verfahren Rücksicht. Eine Verlängerung der Fristen zur Erfüllung der Aufträge unter den Punkten 2 und 3 sei nicht in Betracht gekommen, da der Wasseraustritt bei Benützung der Dusche in der Wohnung Top Nr. 1 zu ernsthaften Bauschäden führen könne und die Rückwand des WC's dieser Wohnung aus Gipskartonplatten bestehe, die den Belastungen nicht standhalten können. Die Behebung dieser Mängel sei als vordringlich zu betrachten und erscheine die hierfür festgesetzte Frist von vier Monaten, die ohnedies durch die Dauer des Berufungsverfahrens faktisch verlängert worden sei, ausreichend.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde erachtet sich die Beschwerdeführerin in ihrem Recht auf "1. fehlerfreie Handhabung des der Behörde bei Festsetzung der angemessenen Frist des § 129 Wiener Bauordnung eingeräumten Ermessens und

2. Parteiengehör" verletzt. Sie begehrt die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes oder Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Behörden stützen ihr Vorgehen auf die Abs. 2, 4 und 10 des § 129 BauO für Wien, zuletzt geändert durch die Novelle LGBl. Nr. 29/1987 (im folgenden: BO), die auszugsweise lauten:

"(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. ...

(4) Die Behörde hat nötigenfalls den Eigentümer (Miteigentümer) zu Behebung von Baugebrechen unter Gewährung einer angemessenen Frist zu verhalten; 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. ...

(10) Abweichungen von den Bauvorschriften sind zu beheben und es ist der vorschriftswidrige Bau, für den eine nachträgliche Bewilligung nicht erteilt worden ist, zu beseitigen. ..."

Während § 129 Abs. 10 BO keine Erfüllungsfrist anordnet, ist für die Behebung von Baugebrechen gemäß § 129 Abs. 4 BO eine "angemessene Frist zu gewähren". Dies entspricht dem § 59 Abs. 2 AVG, wonach dann, wenn die Verbindlichkeit zu einer Leistung oder zur Herstellung eines bestimmten Zustandes ausgesprochen wird, im Spruch zugleich auch eine angemessene Frist zur Ausführung der Leistung oder Herstellung zu bestimmen ist.

Beide Eigentümer sind mit Recht Adressaten des baupolizeilichen Auftrages, weil gemäß § 129 Abs. 2 BO die Eigentümer die Instandsetzungspflicht trifft, die Eigentümer zur Behebung von Baugebrechen gemäß § 129 Abs. 4 BO verpflichtet sind, und den Eigentümern auch der Auftrag nach § 129 Abs. 10 BO zu erteilen ist (siehe zum letzteren die Nachweise bei Geuder-Hauer, Wiener Bauvorschriften³, 598). Ein Zivilprozeß zwischen den Eigentümern, auf dessen Ausgang bei Bemessung der Erfüllungsfrist Bedacht zu nehmen sei, kann auf diese Frist keinen Einfluß haben, weil das Gesetz von vornherein alle Eigentümer und nicht etwa den die Gebrechen verursachenden Eigentümer heranzieht. Möglicherweise ergibt der Zivilprozeß die Verantwortlichkeit des einen oder anderen Miteigentümers; § 129 BO soll das öffentliche Interesse am Bestand baulicher Anlagen in einem guten, der Bauordnung und der Baubewilligung entsprechendem Zustand sichern. Einer Wahrnehmung dieser Interessen bedarf es, sobald die Gebrechen und Abweichungen vorliegen.

Die Erfüllungsfrist zur Durchsetzung ist angemessen, wenn innerhalb derselben die erforderlichen Arbeiten durchgeführt werden können (hg. Erkenntnis vom 18. Juni 1991, Zlen. 91/05/0094, AW 91/05/0025, mwN). Bei einer Fristsetzung muß überdies darauf Bedacht genommen werden, daß die in einem Baugebrechen gelegene Gefahr für das Leben und die Gesundheit von Menschen so rechtzeitig beseitigt wird, daß der Eintritt eines Schadens verhindert wird. Innerhalb dieses Rahmens hat die Behörde auch auf wirtschaftliche Umstände Rücksicht zu nehmen (Hauer-Leukauf, Handbuch des österreichischen Verwaltungsverfahrens⁵, 460, E 4 zu § 59 Abs. 2 AVG).

Die belangte Behörde hat zwar die Äußerung der Baubehörde erster Instanz im Vorlagebericht, wonach die Instandsetzung laut den Punkten 2 und 3 nach Ansicht dieser Behörde dringend erforderlich sei, da andernfalls Folgeschäden eintreten könnten, mißverständlich im angefochtenen Bescheid wiedergegeben, wenn sie ausgeführt hat, der in der Berufung beantragten Erstreckung der Erfüllungsfrist hinsichtlich der Punkte 1, 4 und 5 stünden öffentliche Interessen nicht entgegen. Entscheidend ist aber nicht die Interpretation des Vorlageberichtes, sondern allein der aus den zitierten Bestimmungen resultierende Gesetzesauftrag. Wenn die belangte Behörde unter Bedachtnahme auf die offenen Zivilprozesse eine offenkundig längere Frist gesetzt hat, als dies technisch notwendig

wäre, so kann darin, daß die Behörde dem Fristbegehren nicht voll entsprochen hat, kein Ermessensmißbrauch gelegen sein.

Aufgrund des Vorbringens in der Berufung, wonach es der Beschwerdeführerin allein auf den Ausgang der Zivilprozesse ankam, bestand kein Anlaß, die technische Durchführbarkeit innerhalb der angeordneten Frist einer gesonderten Überprüfung durch Sachverständige zu unterziehen. Es war insbesondere nicht erforderlich, wie die Beschwerdeführerin jetzt meint, die Ursachen der Mängel zu erforschen. Offenbar zum Punkt 1, allenfalls zu den Punkten 1 bis 3 des Auftrages (die Punkte 4 und 5 betreffen keine Mängel, sondern konsenswidrige Ausführungen), nimmt die Beschwerdeführerin darauf Bezug, daß die Ursache in der Verwendung einer "weißen" anstelle einer "wasserdichten Wanne" gelegen sein solle; der Auftrag bezieht sich aber nur auf die Instandsetzung eines feuchten Fleckes, eines Duschabflusses und der Wand hinter dem WC. Daß diese konkreten Mängel binnen acht (Punkt 1) bzw. binnen vier Monaten behebbar sind, ist offenkundig und bedarf keines weiteren Beweises (Hauer-Leukauf, a.a.O., 297, E 3c zu § 45 Abs. 1 AVG).

Hinsichtlich des übrigen Beschwerdevorbringens genügt der Hinweis, daß sich die Berufungsbehörde nur mit den Berufungsanträgen der Partei (hier: Bekämpfung der Erfüllungsfrist) auseinanderzusetzen hatte; wie die belangte Behörde hatte daher auch der Verwaltungsgerichtshof ausschließlich zu prüfen, ob die zur Beseitigung der Baugebrechen festgesetzte Frist als angemessen zu beurteilen war (hg. Erkenntnisse vom 20. September 1988, Zl. 88/05/122, sowie vom 17. Jänner 1989, Zl. 84/05/0195, letzteres betreffend das Vorstellungsverfahren).

Somit erwies sich die Beschwerde insgesamt als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1997:1996050266.X00

Im RIS seit

20.11.2000

Zuletzt aktualisiert am

09.07.2009

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at