

# TE Vwgh Erkenntnis 1986/7/1 86/05/0053

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 01.07.1986

## Index

Baurecht - Wien

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien

L82000 Bauordnung

L82009 Bauordnung Wien

## Norm

BauO Wr §129 Abs2

BauO Wr §129 Abs4

BauRallg

## Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):

86/05/0054

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Straßmann und die Hofräte DDr. Hauer, Dr. Würth, Dr. Degischer und Dr. Domittner als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Gehart, über die Beschwerde der P Stiftung in W, vertreten durch die Finanzprokurator, Wien I, Singerstraße 17-19, gegen die Bescheide der Bauoberbehörde für Wien vom 31. Jänner 1986, Zl. MDR-B I - 20/85 und Zl. MDR-B I - 3/86, betreffend baupolizeiliche Aufträge, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von S 2.760,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit Bescheid vom 25. Juli 1985 erteilte der Wiener Magistrat der Beschwerdeführerin unter anderem die Aufträge, binnen vier Wochen nach Rechtskraft des Bescheides die lockeren und absturzgefährlichen Verputz- und Ziergliederungsteile des Erkergesimses des an der Front D-Gasse befindlichen Erkers des Hauses X-Platz abschlagen (Punkt 3), binnen drei Monaten nach Rechtskraft des Bescheides die Außenflügel der beiden Fenster des Dachbodens

im Dachgeschoß instandsetzen bzw. erneuern (Punkt 4), binnen vier Monaten nach Rechtskraft des Bescheides den Verputz und die Zierglieder im Bereich des Erkergesimses des an der Front D-Gasse befindlichen Erkers instandsetzen (Punkt 5), binnen zwölf Monaten nach Rechtskraft des Bescheides den Verputz und die Verblechungen der Hofschaufläche instandsetzen bzw. erneuern (Punkt 7) und binnen zwölf Monaten nach Rechtskraft des Bescheides den Verputz der Feuermauern der hinteren Grundgrenze gegen die Liegenschaft Wien, P-Gasse instandsetzen zu lassen (Punkt 7).

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung war hinsichtlich der Punkte 3 bis 5 die festgesetzte Erfüllungsfrist bekämpft worden, hinsichtlich der Punkte 6 und 7 war bemängelt worden, daß die beanstandeten Verputzschäden zum Teil von der öffentlichen Straße her nicht einsehbar seien, bzw. so geartet seien, daß eine Behebung im öffentlichen Interesse nicht erforderlich sei. Allenfalls wolle auch hier die Frist erstreckt werden.

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid zur Zl. MDR B - I - 20/85 wurde nach Durchführung eines ergänzenden Ermittlungsverfahrens von der Bauoberbehörde für Wien die Berufung als unbegründet abgewiesen. Die Berufungsbehörde begründete ihre Entscheidung im wesentlichen damit, daß sämtliche angefochtenen Erfüllungsfristen zur technischen Durchführung der aufgetragenen Arbeiten ausreichend seien und auf wirtschaftliche Umstände, soweit dies im öffentlichen Interesse tolerierbar sei, ohnehin im ausreichenden Maße Bedacht genommen worden sei. Die im erstinstanzlichen Bescheid aufgetragene Instandsetzung von schadhaftem Verputz sei deshalb erfolgt, weil bei Vorhandensein schadhafter Verblechungen und bei Schadhaftigkeit des Verputzes nach den Erfahrungen der technischen Wissenschaften Niederschlagswässer in das Mauerwerk eindringen und dies die Herabminderung der Spannsicherheit des Mauerwerkes zur Folge habe. Die im Zuge des Berufungsverfahrens eingeholte sachverständige Stellungnahme habe schließlich ergeben, daß diese Aufträge ausreichend präzisiert worden seien.

Am 4. Oktober 1985 beraumte der Wiener Magistrat bezüglich des genannten Hauses wegen „Baugebrechen und Vorschriftswidrigkeit“ für 21. Oktober 1985 eine mündliche Augenscheinsverhandlung an. Die Vertreterin der Beschwerdeführerin beantragte eine Vertagung des Lokaltermins im Hinblick auf eine bevorstehende Veräußerung der Liegenschaft und begehrte, die in Aussicht genommene Verhandlung auf einen etwa 3 Monate später gelegenen Zeitpunkt zu verschieben. Bei der Verhandlung am 21. Oktober 1985 wurde festgestellt, daß der Verputz und die Ziergliederungsteile des Krönungsgesimses und des an der Front X-Platz befindlichen Balkons im ersten Stock des genannten Hauses schadhaft seien, wobei Verputz- und Ziergliederungsteile bereits abgefallen seien, bzw. ein Abstürzen weiterer Teile drohe. Besonders an diesen exponierten Stellen seien trotz Entfernung von gefahrdrohenden Verputz- und Mauerwerksteilen die Gefahr des Absturzes weiterer Teile immer nur vorübergehend beseitigt worden, da an den Verputzrändern durch die Witterungseinflüsse ständig neu Verputzlockerungen auftreten, die stets wieder neue Gefahrenmomente hervorrufen würden. Darüber hinaus sei die straßenseitige Dacheindeckung insofern stellenweise schadhaft, als sich Eternitplatten im Laufe der Zeit von ihrer Befestigung gelöst hätten bzw. abgestürzt seien, sodaß Niederschläge in das Gebäudeinnere eindringen. Auch fehle bei einer an der Front D-Gasse befindlichen Dachgaube, welche nächst der Gebäudeecke situiert sei, das zugehörige Dachbodenfenster (Steckflügel), wodurch ebenso Niederschläge eindringen könnten und überdies durch Einnistung von Tauben ein sanitärer Übelstand entstehe. Weiters stellten der in optischer Hinsicht desolate Zustand der Straßenschauflächen sowie die Verblechungen der straßenseitigen Dachfläche samt Gauben eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des in einer Schutzzone gelegenen Gebäudes dar. Ein Vertreter der Magistratsabteilung 19, der Architekturabteilung des Wiener Magistrates, erklärte, daß der desolate Zustand der Straßenfassade des Gebäudes im Zusammenhang mit dem gesamten örtlichen Stadtbild (Ensemble X-Platz) aus gestalterischer Sicht einen Störfaktor darstelle und die Fassade daher ehebaldigst zu sanieren sei. Bei dieser Verhandlung wurde eine Reihe von Bauaufträgen in Aussicht genommen.

Mit Bescheid vom 25. November 1985 erteilte sodann der Wiener Magistrat der Beschwerdeführerin die Aufträge, binnen zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides die „lockeren und absturzgefährlichen“ Verputz- und Ziergliederungsteile des Krönungsgesimses und des an der Front X-platz im ersten Stock befindlichen Balkons abschlagen (Punkt 1), binnen zwei Monaten nach Zustellung des Bescheides die stellenweise schadhafte, straßenseitige Dacheindeckung instandsetzen und die an der Front D-Gasse nächst der Gebäudeecke befindliche Dachgaube durch Anbringung des fehlenden Steckflügels verschließen (Punkt 2), binnen sechs Monaten nach Rechtskraft des Bescheides den Verputz und die Ziergliederungsteile des Krönungsgesimses und des an der Front X-platz befindlichen Balkons instandsetzen bzw. wieder herstellen (Punkt 3) und binnen sechs Monaten nach Rechtskraft des Bescheides sämtliche

Straßenschaufflächen sowie die Verblechung der straßenseitigen Dachflächen samt Dachgauben in ihrer Farbgebung den benachbarten Gebäuden angleichen und hiedurch die Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes beseitigen zu lassen. Hinsichtlich der Aufträge Punkt 1 und 2 wurde einer Berufung die aufschiebende Wirkung aberkannt. In der Begründung des Bescheides wurde noch auf eine gutachtliche Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 verwiesen, wonach die vorgenannten Fassaden als Teile des Platzbildes eine gestalterische Einheitlichkeit besäßen und damit das Aussehen und den Charakter dieses prominenten innerstädtischen Platzraumes prägten. Die Charakteristik sei in baukünstlerischer Hinsicht als qualitativ und mit einer Schutzzonenfestlegung klar zum Ausdruck gebracht worden. Der visuell nachteilige Eindruck des Objektes X-Platz entwickle zu der festgestellten gestalterischen Einheitlichkeit der anderen (umgebenden) Straßenfronten eine optische Gegensätzlichkeit.

In der dagegen eingebrachten Berufung verwies die Beschwerdeführerin auf den bevorstehenden Eigentümerwechsel. Beanstandet wurde, daß bei Festsetzung der Erfüllungsfristen auf die bevorstehenden Wintermonate nicht Bedacht genommen worden sei und die Annahme einer Absturzgefahr jedenfalls bezüglich der Verputz- und Ziergliederungsteile des Krönungsgesimses eine Dachbegehung vorausgesetzt hätte. Es sei auch kein Bausachverständiger mit einer entsprechenden Untersuchung beauftragt worden. Es liege keine Gefährdung vor und auch Fassaden anderer Objekte in unmittelbarer Umgebung würden sich in keinem besseren Zustand befinden. Schließlich rügte die Beschwerdeführerin, daß dem Vertagungsantrag nicht entsprochen worden sei.

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid zur Zl. MDR - B I - 3/86 wies die Bauoberbehörde für Wien die Berufung als unbegründet ab. Die Berufungsbehörde vertrat insbesondere den Standpunkt, daß die Erfüllungsfristen im Hinblick auf das große öffentliche Interesse an der Wiederherstellung der Niederschlagsdichtheit des Daches berechtigt seien und im übrigen die Feststellungen von der Behörde erster Instanz durch einen bautechnischen Amtssachverständigen an Ort und Stelle getroffen worden seien. Daß aber wesentliche Schäden vorhanden seien, würden auch die im Akt erliegenden Lichtbilder zeigen, und auch das im Akt erliegende schlüssige Gutachten der Magistratsabteilung 19 ergebe, daß der X-Platz einen städtebaulich besonders repräsentativen Baubestand aufweise, der in letzter Zeit auch vorbildlich restauriert worden sei, sodaß das gegenständliche Gebäude durch seine schadhafte Fassade das Stadtbild im gegebenen Bereich schwer beeinträchtige. Es sei daher erstinstanzliche Bescheid zu Recht ergangen, zumal auf den Eigentümerwechsel nicht Bedacht zu nehmen gewesen sei.

In ihrer Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragte die Beschwerdeführerin, die angefochtenen Bescheide wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes, in eventu wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben. Über diese Beschwerde sowie über die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

Unter dem Titel einer inhaltlichen Rechtswidrigkeit wird in der Beschwerde zunächst ausgeführt, in Anbetracht des aufgestellten Schutzgerüsts und unter Berücksichtigung des Umstandes, daß während des anhängigen baubehördlichen Auftragsverfahrens Bemühungen im Gange gewesen seien, die Liegenschaft zu veräußern, wäre es zweckmäßig gewesen, die Durchführung von Restaurierungsarbeiten dem neuen Eigentümer zu überlassen und dementsprechend eine längere Frist zur Durchführung der Restaurierungsarbeiten einzuräumen. Hinzu komme, daß die mit Bescheid vom 25. Juli 1985 gesetzte Frist von vier Monaten teilweise bereits in die Frostperiode gefallen sei, weshalb es auch vom bautechnischen Standpunkt aus gesehen verfehlt gewesen wäre, die aufgetragenen Restaurierungsarbeiten bei Frostgefahr durchzuführen. Sinnvollerweise hätte daher eine längere Frist eingeräumt werden müssen. Da ein Schutzgerüst errichtet worden sei, wäre es auch nicht erforderlich gewesen, das Abschlagen von lockeren Verputzteilen innerhalb kürzerer Zeit anzuordnen, zumal die Durchführung sämtlicher Restaurierungsarbeiten wesentlich kostengünstiger möglich sei. Die Vorschreibung im Bescheid vom 25. November 1985, daß sämtliche Straßenschaufflächen sowie die Verblechung der straßenseitigen Dachflächen samt Dachgauben in ihrer Farbgebung den benachbarten Gebäuden angeglichen werden müßten, könne nur dann in Betracht kommen, wenn öffentliche Interessen ein Einschreiten der Baubehörde erfordern. Die Stadtbildpflege könne es vielleicht erforderlich machen, eine bestimmte Farbgebung anzustreben oder eine Erneuerung eines Fassadenanstriches zu erreichen, § 129 der Bauordnung für Wien bilde jedoch keine gesetzliche Grundlage, eine Angleichung der Farbgebung aufzutragen, zumal es sich hierbei nicht um die Beseitigung eines Baugebrechens handle.

Unter dem Titel einer Rechtswidrigkeit zufolge Verletzung von Verfahrensvorschriften wird in der Beschwerde vorgebracht, daß eine Vertagung des Verhandlungstermines vom 21. Oktober 1985 beantragt worden sei, welchem Antrag bei der Absicht, neuerliche Bauaufträge zu erteilen, zu entsprechen gewesen wäre. Wäre der Vertreterin der

Beschwerdeführerin bekanntgegeben worden, daß beabsichtigt sei, eine teilweise Erneuerung des Daches aufzutragen sowie eine Angleichung in der Farbgebung bei Erneuerung des Fassadenanstriches zu verlangen, hätten entsprechende Beweisanträge gestellt und rechtliche Bedenken vorgebracht werden können. Insbesondere wäre die Durchführung einer Dachbegehung durch einen Bausachverständigen verlangt worden. Durch die Ablehnung des Vertagungsantrages sei der Beschwerdeführerin die Möglichkeit genommen worden, auf die erforderliche Ergänzung des Verfahrens durch geeignete Anträge hinzuwirken. Hierin werde eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens erblickt.

Diesem Vorbringen kommt keine Berechtigung zu. Nach § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien hat der Eigentümer dafür zu sorgen, daß die Gebäude und baulichen Anlagen 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.

Nach § 129 Abs. 4 der Bauordnung für Wien hat die Behörde nötigenfalls den Eigentümer zur 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. 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 und eines baulichen Ziergegenstandes kann die Behörde dessen stilgerechte und nach den Bebauungsbestimmungen im Bebauungsplan festgesetzte Ausgestaltung oder dessen Angleichung in Stil, Bauform, Gebäudehöhe, Dachform, technologischer Gestaltung und Farbgebung an die benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile verfügen.

Schon die Wiedergabe der zuletzt genannten Gesetzesstelle zeigt, daß entgegen den Ausführungen in der Beschwerde § 129 Abs. 4 der Bauordnung für Wien eine gesetzliche Grundlage dafür bietet, eine Angleichung der Farbgebung aufzutragen, wobei im Beschwerdefall zweifelsfrei die Voraussetzung „im Zuge der Instandsetzung des Baukörpers eines Gebäudes“ vorgelegen ist. Darüber hinaus wurde im Rahmen des erstinstanzlichen Verfahrens eine gutachtliche Stellungnahme der Architekturabteilung des Wiener Magistrates eingeholt, in welcher entsprechende Ausführungen über das Ensemble X-Platz enthalten sind. Mit diesem Gutachten sollte offensichtlich die im Bauauftrag vorgeschriebene Angleichung der Farbgebung an benachbarte Gebäude begründet werden, wenngleich im erstinstanzlichen Bescheid und auch im Berufungsbescheid eine diesbezügliche ausdrückliche Begründung fehlt. Die geltend gemachte inhaltliche Rechtswidrigkeit liegt in diesem Zusammenhang jedenfalls aber nicht vor, und das durchgeführte Ermittlungsverfahren hat nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes eindeutig die Berechtigung der Forderung zu einer Angleichung im aufgezeigten Sinne ergeben.

Soweit die Festsetzung der Erfüllungsfristen als inhaltliche Rechtswidrigkeit behauptet wird, hat die Bauoberbehörde für Wien in der Begründung der angefochtenen Bescheide schon zutreffend dargelegt, daß Erfüllungsfristen einerseits zur technischen Durchführung der aufgetragenen Arbeiten ausreichen müssen, andererseits aber, soweit dies im öffentlichen Interesse tolerierbar ist, auch wirtschaftliche Umstände berücksichtigen müssen. Der Hinweis, daß die im Bescheid vom 25. Juli 1985 festgesetzte Erfüllungsfrist von 4 Monaten teilweise bereits in die Frostperiode falle, vermag eine Rechtswidrigkeit dieser Fristsetzung nicht darzutun, zumal, wie in der Begründung des angefochtenen Bescheides ausgeführt worden ist, im öffentlichen Interesse die Erfüllungsfrist möglichst kurz zu bemessen war. Daß aber innerhalb dieser Frist es wirtschaftlich zumutbar gewesen wäre, dem baupolizeilichen Auftrag zu entsprechen, wurde auch von der Beschwerdeführerin nicht in Zweifel gezogen. Wenn schließlich in einem Bescheid vom 25. Juli 1985 eine Frist von 4 Monaten festgesetzt wird, dann könnte einem solchen Auftrag noch innerhalb der warmen Jahreszeit entsprochen werden, wobei allerdings im Beschwerdefall die Frist ohnehin auf die Rechtskraft des Bescheides abgestellt worden ist, welche erst mit der Zustellung der angefochtenen Berufungsentscheidung eingetreten ist. Der Verwaltungsgerichtshof kann daher nicht finden, daß die festgesetzte Erfüllungsfrist nicht als angemessen im Sinne des § 129 Abs. 4 der Bauordnung für Wien zu beurteilen ist.

Soweit die Beschwerdeführerin rügt, daß dem Antrag auf Vertagung der Ortsaugenscheinsverhandlung zu entsprechen gewesen sei, hat die Bauoberbehörde für Wien in der Begründung des angefochtenen Bescheides zutreffend darauf hingewiesen, daß eine beabsichtigte Veräußerung des Hauses nicht die Verlegung einer Verhandlung um mehrere Monate rechtfertigt, sind doch im öffentlichen Interesse bestehende Baugebrechen so rasch wie möglich zu beseitigen. Schließlich war es aber auch der Beschwerdeführerin unbenommen, im Rahmen der

Berufung entsprechende Beweisanträge zu stellen und sich eingehend mit dem Ergebnis der durchgeführten Verhandlung auseinanderzusetzen. Der Beschwerdeführerin wurde durch die Ablehnung des Vertagungsantrages entgegen dem Beschwerdevorbringen nicht die Möglichkeit genommen, auf die erforderliche Ergänzung des Verfahrens durch geeignete Anträge hinzuwirken. Dadurch, daß dem Vertagungsantrag nicht entsprochen worden ist, kann daher entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin eine im verwaltungsgerichtlichen Verfahren zur Aufhebung führende Mangelhaftigkeit des durchgeführten Ermittlungsverfahrens nicht erblickt werden.

Da sohin die Beschwerdeausführungen nicht die Rechtswidrigkeit der angefochtenen Bescheide dartun konnten, war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Bei dieser Sach- und Rechtslage erübrigte sich eine gesonderte Entscheidung über die Anträge der Beschwerdeführerin, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.

Der Zuspruch von Aufwandsersatz gründet sich auf die Bestimmungen der §§ 47 ff VwGG sowie die Verordnung, BGBl. Nr. 243/1985.

Wien, am 1. Juli 1986

#### **Schlagworte**

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1986:1986050053.X00

#### **Im RIS seit**

22.03.2022

#### **Zuletzt aktualisiert am**

22.03.2022

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)