

TE Lvwg Erkenntnis 2026/5/4 VGW- 112/077/3997/2026

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.05.2026

Entscheidungsdatum

04.05.2026

Index

L82009 Bauordnung Wien

20/05 Wohnrecht Mietrecht

Norm

BauO Wr §129 Abs6

MRG §39

1. MRG § 39 heute
2. MRG § 39 gültig ab 01.01.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 113/2003
3. MRG § 39 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 19/1999
4. MRG § 39 gültig von 01.01.1982 bis 31.12.1998

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. OPPEL über die Beschwerde der A. KG, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 25, Gruppe Technische Ersatzmaßnahmen, vom 04.07.2025, Zl. ..., betreffend eine Angelegenheit nach der Bauordnung für Wien (BO f. Wien), am 27.04.2026 durch mündliche Verkündung

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG wird die Beschwerde abgewiesen und der beschwerdegegenständliche Bescheid bestätigt.römisch eins. Gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG wird die Beschwerde abgewiesen und der beschwerdegegenständliche Bescheid bestätigt.

II. Die ordentliche Revision ist unzulässig.römisch zwei. Die ordentliche Revision ist unzulässig.

Entscheidungsgründe

Die Behörde hat der Beschwerdeführerin mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid vom 04.07.2025 gemäß § 129 Abs. 6 BauO für Wien als Eigentümerin des Gebäudes Wien, B.-gasse, den Ersatz der mit 2.394,64 € bestimmten Kosten für die am 18.04.2025 durchgeführten notstandspolizeilichen Maßnahmen, bestehend in der Entfernung der gebrochenen Verglasungen und verschalen der Öffnungen von 10 Fensterscheiben mit Schaltafeln, vorgeschrieben.Die Behörde hat der Beschwerdeführerin mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid vom 04.07.2025 gemäß

Paragraph 129, Absatz 6, BauO für Wien als Eigentümerin des Gebäudes Wien, B.-gasse, den Ersatz der mit 2.394,64 € bestimmten Kosten für die am 18.04.2025 durchgeführten notstandspolizeilichen Maßnahmen, bestehend in der Entfernung der gebrochenen Verglasungen und verschalen der Öffnungen von 10 Fensterscheiben mit Schaltafeln, vorgeschrieben.

Die Beschwerdeführerin hat gegen diesen Bescheid rechtzeitig Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien erhoben.

Es wurde am 27.04.2026 eine mündliche Verhandlung durchgeführt.

Die mündliche Verhandlung hatte folgenden Inhalt und Verlauf:

„Eröffnung des Beweisverfahrens

(...) Auf Ersuchen des Verhandlungsleiters (VL) fasst der Beschwerdeführervertreter (BFV) sein Vorbringen insbesondere dahingehend zusammen, dass die verrechneten Arbeitszeiten mit 6 Stunden pro Person für 3 Personen für die durchgeführten Arbeiten zu lange seien. Bestritten werde auch die verrechnete Höhe der Stundensätze. Darüber hinaus seien durch die Maßnahmen Schäden an den Fensterstöcken verursacht worden, was einredeweise geltend gemacht werde. Im Übrigen seien die Prüfhakerl der Rechnungsprüfung von einem EDV-Programm gesetzt worden, wie auch daraus erkennbar sei, dass alle Prüfhakerl ident seien.

Der Prüfer der Behörde gibt dazu an, die Rechnungen seien ihm elektronisch vorgelegen und er habe die Prüfhakerl im Rahmen der Prüfung in der EDV-Applikation gesetzt. Es sei richtig, dass er die Prüfhakerl nicht händisch gesetzt habe. Die Arbeitszeit vor Ort habe jeweils 3 Stunden für 3 Personen betragen, was für die betroffenen 10 Fenster durchaus angemessen sei. Die jeweils weiteren 3 Stunden pro Person seien dadurch angefallen, dass Anfahrtszeit und Abfahrtszeit sowie die Zeit für die Beschaffung des erforderlichen Materials und die Zeit für den Abtransport der Abfälle dazuzurechnen seien.

Zur Höhe der Stundensätze würden sich diese durchaus im üblichen Rahmen bewegen und sich schlüssig aus den Kalkulationsblättern der Auftragnehmerin ergeben. Der verrechnete Zuschlag von 10% sei bei Maßnahmen durchaus üblich.

Die Behördenvertreter (BehV) führt zur Einrede der Anrechnung von verursachten Schäden aus, zum einen sei der Behörde bisher nichts zugetragen worden, dass durch die Maßnahme Schäden entstanden seien. Zum anderen habe es sich bei den durchgeführten Maßnahmen um das gelindeste Mittel gehandelt. Die Behörde gehe davon aus, dass man die Holzbretter mit einfachen Mitteln wieder entfernen könne. Beim Entfernen der Holzbretter würden geringe Löcher in den Fensterrahmen verbleiben, welche man mit Holzkitt verschließen könne.

Der BFV hält dem entgegen, die Fensterrahmen seien filigran und die Schäden durch die gesetzten Maßnahmen erheblich. ES handle sich um gründerzeitliche Holzkastenfenster und die Befestigung der Holzplatten könne überhaupt bewirken, dass der Fensterrahmen Sprünge entwickelt oder seine Form ändert.

Der VL hält dazu fest, dass das Ausmaß der vom BFV angesprochenen Schäden im Zuge der heutigen Verhandlung nicht beurteilt werden kann.

Der BFV verweist einerseits auf das im Akt befindliche Aufmaßblatt, wodurch es zu einer Doppelverrechnung von Teilen der Arbeitszeit kommen würde. Zum anderen legt er als Beilage .1 die Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 30.12.2025 vor und bringt vor, aus dem Schlichtungsakt würde sich ergeben, dass der Aufwand für die Instandsetzung der betroffenen 10 Fenster deutlich geringer sei als gegenständlich in Rechnung gestellt. Zum Beweis werde die Beischaffung des Schlichtungsaktes beantragt.

Zeugeneinvernahme:

(...)

Der Zeuge gibt auf Befragen des Verhandlungsleiters Folgendes an:

Ich habe den Anruf des Herrn D. entgegengenommen (Anmerkung des VL: das ist der Techniker und Rechnungsprüfer der Behörde), das Material organisiert und bin mit meinem Vater E. F., sowie mit meiner Angestellten Frau G. H. auf die Baustelle gefahren und wir haben die Arbeiten durchgeführt. Die Maßnahme ist am Karfreitag angefallen, wodurch

unsere Arbeiter frei hatten. Unsere Arbeiter haben das Osterwochenende in Polen verbringen wollen und den Karfreitag aus diesem Grund freigenommen. Frau H. führt derartige Arbeiten dann durch, wenn dies aufgrund von Personalengpässen in Ausnahmefällen notwendig wird.

Ich habe den Anruf um 09:15 Uhr erhalten. Mit Erhalt des Anrufs fängt für uns die Arbeitszeit an. Ich habe sofort begonnen, den Einsatz zu organisieren. Sofort nach Ende des Telefonates habe ich meinen Vater und Frau H. verständigt und haben diese damit begonnen, im Lager und auf dem Firmengelände die notwendigen Materialien zu organisieren. Wir haben unter anderem gebraucht:

Schalungstafeln, Werkzeug, ein Fahrzeug, Organisation der Stromversorgung (kleines Stromaggregat), eine kleine benzinbetriebene Kettensäge etc.

Die Kalkulationsblätter liegen bei der Auftraggeberin auf. Diese werden von uns einmal im Jahr erstellt und der Auftraggeberin zur Prüfung übermittelt. In diesen Kalkulationsblättern kalkulieren wir insbesondere die Höhe unserer Stundensätze.

Um etwa 10:45 Uhr sind wir auf der Baustelle eingetroffen. Die Zeit von 09:15 Uhr bis 10:45 Uhr haben wir benötigt, um das Material zu organisieren und zur Baustelle zu fahren.

Wir haben bis 13:45 Uhr auf der Baustelle gearbeitet.

Verrechnet haben wir bis 15 Uhr. Die Zeit von 13:45 Uhr bis 15 Uhr war unser Rückweg, einschließlich des Abladens des Materials, sodass das Material und das Fahrzeug wieder so verstaут waren wie vor dem Einsatz. Da es sich um den Karfreitag gehandelt hat, sind wir am Rückweg in das Firmengelände (Wien I. Hauptstraße) mehrfach im Stau gesteckt. Der Rückweg von Wien, B.-gasse, zu unserem Firmengelände hat verkehrsbedingt eine gute Stunde gedauert, gefühlsmäßig wahrscheinlich sogar etwas länger, vielleicht 70 Minuten. Verrechnet haben wir bis 15 Uhr. Die Zeit von 13:45 Uhr bis 15 Uhr war unser Rückweg, einschließlich des Abladens des Materials, sodass das Material und das Fahrzeug wieder so verstaут waren wie vor dem Einsatz. Da es sich um den Karfreitag gehandelt hat, sind wir am Rückweg in das Firmengelände (Wien römisch eins. Hauptstraße) mehrfach im Stau gesteckt. Der Rückweg von Wien, B.-gasse, zu unserem Firmengelände hat verkehrsbedingt eine gute Stunde gedauert, gefühlsmäßig wahrscheinlich sogar etwas länger, vielleicht 70 Minuten.

Es ist richtig, dass das Aufmaßblatt Aufschläge in Höhe von 10% auf die Arbeitszeit enthält. Diese Aufschläge sind dafür, dass man mit Einlangen des Anrufes sofort alles Liegen lassen und sich sofort der Maßnahme widmen muss. So hat mein Vater z.B. mit großer Wahrscheinlichkeit gerade einen Kundentermin gehabt, als dieser Anruf gekommen ist.

Dieser Zuschlag von 10% sei eine Abgeltung, welche von der Auftraggeberin dafür gewährt werde, dass bei notstandspolizeilichen Maßnahmen sofort gehandelt werden müsse.

Der technische BehV erklärt, dass diese Aufschläge bei der Behörde für alle notstandspolizeilichen Maßnahmen Standard seien.

Befragt vom BFV gibt der Zeuge weiters an:

Ich war Ansprechpartner für die Behörde, sowie Facharbeiter.

Auf den Vorhalt, dass die Verrechnung von 10% auf die Arbeitszeit auch deswegen nicht schlüssig sei, weil als Ergebnis 100% der Arbeitszeit angeführt seien und nicht etwa nur 10% der Arbeitszeit, führt der Zeuge aus:

Wenn für einen Vizepolier z.B. ein Stundensatz von 85 € anfalle, dann werden für die volle Stundenzahl des Vizepoliers 10% dieses Stundensatzes hinzugeschlagen, also z.B. 8,50€ für die volle Einsatzzeit. Aus diesem Grund stehe auch die volle Einsatzzeit auf dem Aufmaßblatt. Aus der Rechnung würde sich dann klar ergeben, dass für die 5,75 Stunden nur 10% des Stundensatzes aufgeschlagen worden seien.

Herr Ing. D. war während der Maßnahmen vor Ort anwesend und hat mir die Schäden gezeigt. Das Aufmaßblatt wurde deswegen nicht von Herrn Ing D. gegengezeichnet, weil das Aufmaßblatt erst nach der Maßnahme am PC erstellt wird. Das Aufmaßblatt enthält auch Kosten, die erst im Zuge der nachfolgenden Erstellung der Rechnung bekannt sind. Die Zeiten stelle ich fest, indem ich mir einerseits im Zuge der Anfertigung von Fotos auf der Baustelle zeitliche Notizen mache und mir andererseits auch sonst Notizen über die Einsatzzeiten mache. Ich mache das nicht erst seit gestern. Das Aufmaßblatt habe auch ich erstellt.

Der am Aufmaßblatt angeführte LKW ist ein Peugeot Boxer L2 H2, zugelassen bis 3,5 Tonnen.

Wie ich auf der Baustelle eingetroffen bin, war die Türe bereits geöffnet. Mir ist erinnerlich, dass es nicht sauber war. Es waren zerbrochene Glasscheiben auf den Fensterbrettern und zum Teil noch im Rahmen. Die Frage, wie viele Glasscherben herumgelegen sind, könnte ich nur auf den Fotos nachsehen.

Auf Frage des BFV gibt der Zeuge weiters an, er habe nur die Glasscherben entfernt, die entweder noch im Fensterstock gesteckt sind oder im unmittelbaren Nahebereich wie insbesondere am Fensterbrett gelegen sind. Aus seiner Erinnerung war das Stiegenhaus zugemüllt und war es nicht Aufgabe des Zeugen, das Stiegenhaus zu reinigen.

Auf die Frage, welche Arbeiten ich an einem Karfreitag umorganisieren musste, gebe ich an, dass ich hauptsächlich für Wiener Wohnen tätig bin und dabei vor allem Baustellen im ... und ... Bezirk kontrolliere. Diese Kontrollen umfassen eine Fotodokumentation und können auch dann stattfinden, wenn auf den Baustellen gerade nicht gearbeitet wird. Das Eintreffen einer Maßnahme bedeutet für mich, dass ich derartige Kontrollen verschieben muss.

Auf Frage der Behörde:

Die beiden Schuttsäcke, die verrechnet wurden, waren für die Glasscherben, sowie für verschnitt aus den durchgeführten Maßnahmen bestimmt. Diese Säcke werden von uns mitgenommen und bei uns auf dem Lagerplatz auf den dort befindlichen Abfallcontainer entsorgt.

Es werden keine zusätzlichen Fragen an den Zeugen gestellt.

Der Zeuge wird um 14:17 Uhr entlassen.

Auf Frage des VL erläutert die Behörde:

Wir haben ungefähr 6 Firmen, die Baumeisterarbeiten als notstandspolizeiliche Maßnahmen durchführen. Dieser Zuschlag von 10% ist eine pauschale Abgeltung dafür, dass den Firmen durch die notstandspolizeilichen Maßnahmen gegebenenfalls zusätzliche Kosten entstehen. Wenn die Firma z.B. vorbereitetes Material wie z.B. angerührten Mörtel oder Zement entsorgen muss oder ihr sonst durch das sofortige Unterbrechen anderer Arbeiten zusätzliche Kosten entstehen, so kann sie dies nicht in Rechnung stellen. Solche Kosten wären für uns auch kaum nachprüfbar. Das Aufmaß hat die Funktion einer pauschalen Abgeltung derartiger Kosten.

Bei den Firmen, die wir regelmäßig mit notstandspolizeilichen Maßnahmen beauftragen, fordern wir einmal jährlich K-Blätter an. In diesem Zusammenhang sind für und insbesondere die K3-Blätter maßgeblich, weil diese den Stundensatz für das Baupersonal enthalten. Die Leistungen werden nach Regie abgerechnet, wobei die Stundensätze anhand der geprüften K3-Blätter für das ganze Jahr gültig bleiben. Für Baumeisterarbeiten werden jeweils im Mai die K-Blätter angefordert, weil in der Baubranche regelmäßig mit Mai die kollektivvertraglichen Lohnerhöhungen in Kraft treten.

Die gegenständliche Auftragnehmerin hat ihre Rechnungen auf der Grundlage ihrer bei uns hinterlegter K-Blätter erstellt. Diese K-Blätter wurden von uns geprüft und die darin kalkulierten Stundensätze als angemessen gewertet. Die Stundensätze lagen dabei durchaus in einem für Bauleistungen üblichen Bereich.

Auf Frage des BFV erläutert die Behörde:

Aus der Abrechnung gehe klar hervor, dass Frau H. als Hilfsarbeiterin verrechnet worden sei. Die genauen Stundensätze werden von der Behörde anhand der Abrechnung wie folgt bekannt gegeben:

Vizepolier 90,09€ + 10% Aufschlag: 9 €

Facharbeiter 84,61 € + 10 % Aufschlag 8,46€

Hilfsarbeiter 72,09€ + 10% Aufschlag 7,21 €

Bei der Rechnungsprüfung habe ich verglichen, ob die von der Auftragnehmerin verrechneten Stundensätze mit den Stundensätzen gemäß K3-Blatt übereinstimmen. Dies war der Fall. Die K-Blätter können wir nicht weitergeben, weil die Kalkulation der Stundensätze Geschäftsgeheimnisse der Auftragnehmerin betrifft.

Der BFV bringt vor, er beantrage die Einholung eines Gutachtens eines Sachverständigen für Tischlerei zum Nachweis dafür, dass durch die Befestigung der Holzplatten auf den gründerzeitlichen Holzkastenfenster diese kaputt seien und eine einfache Reparatur durch Verschließen der verbliebenen Löcher mittels Holzkitts nicht ausreichend sei.

Die BehV hält dem entgegen, dass auch Art und Umfang der Maßnahme im Rahmen einer Maßnahmenbeschwerde zu klären gewesen seien.

Der BFV bestreitet dies und weist darauf hin, dass es um eine Kostenfrage ginge.

Die BFV stellt keine weiteren Beweisanträge.

Schluss des Beweisverfahrens“

Im Anschluss an die Verhandlung wurde das Erkenntnis mündlich verkündet und im Anschluss daran vom Vertreter der Beschwerdeführerin eine schriftliche Ausfertigung des Erkenntnisses verlangt.

Folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt steht als erwiesen fest:

Die Beschwerdeführerin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ ... der Katastralgemeinde C. und des darauf befindlichen Gebäudes mit der Adresse Wien, B.-gasse. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Gründerzeithaus mit noch aus der Gründerzeit stammenden Holzkastenfenstern.

In dem Gebäude waren zum Zeitpunkt der durchgeführten notstandspolizeilichen Maßnahme insgesamt 10 Fensterscheiben auf eine Weise zerbrochen, dass sich die Bruchstücke der Fensterscheiben zum Teil noch im Fensterrahmen befanden sowie zum Teil in unmittelbarer Nähe des Fensterrahmens lagen.

Gegen die Beschwerdeführerin liegt zur Zahl ... eine Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 30.12.2025 vor, mit der die Beschwerdeführerin verpflichtet wurde, binnen 2 Wochen nach Rechtskraft der Entscheidung notwendige Erhaltungsarbeiten in Angriff zu nehmen und diese binnen einer Frist von 2 Wochen durchzuführen. Diese Entscheidung beinhaltet die Verpflichtung der Beschwerdeführerin, die gegenständlichen beschädigten Glasscheiben zu erneuern.

Die zerbrochenen Glasscheiben betreffen zum überwiegenden Teil Fenster im Stiegenhaus des Gebäudes. Dieses Stiegenhaus wird nicht nur von den Bewohnern des Hauses und deren Besuchern betreten, sondern dann, wenn das Haustor offengelassen wird, auch von zahlreichen hausfremden Personen. Das Stiegenhaus hat zum Zeitpunkt der durchgeführten Maßnahme darüber hinaus einen verschmutzten und teilweise vermüllten Eindruck hinterlassen. In einem geringeren Ausmaß grenzen die zerbrochenen Fensterscheiben unmittelbar an den öffentlich zugänglichen Gehsteig.

Die von der Behörde beauftragte und durchgeführte notstandspolizeiliche Maßnahme bestand darin, dass die Behörde am 18.04.2025 um 09:15 Uhr das Baumeisterunternehmen J. GmbH telefonisch kontaktiert und mit der Durchführung der notstandspolizeilichen Maßnahme beauftragt hat. Es handelte sich dabei um den Karfreitag.

Zu diesem Zeitpunkt standen bei der J. GmbH lediglich der Zeuge, dessen Vater und eine Angestellte für die Durchführung der Maßnahmen zur Verfügung, weil die meisten Mitarbeiter den Karfreitag als Urlaubstag freigenommen haben.

Der Zeuge, sein Vater und die Angestellte begannen um 09:15 Uhr, die erforderlichen Geräte und Materialien in einen Klein-LKW zu verladen, und begaben sich zum Einsatzort, wo sie um etwa 10: 45 Uhr eingetroffen sind.

Die eigentlichen Arbeiten bestanden darin, die in den Fensterrahmen verbliebenen Bruchstücke der Fensterscheiben herauszuklopfen und zu entfernen, sowie auch die unmittelbar daneben befindlichen Bruchstücke der Fensterscheiben zu entfernen. Danach wurden die Öffnungen mit Schaltafeln aus Holz verschlossen, indem diese an die Rahmen der Holzkastenfenster befestigt (angenagelt bzw. angeschraubt) wurden. Über diese Maßnahmen hinausgehende Arbeiten wie insbesondere eine etwaige Entfernung der Verschmutzungen und Ablagerungen im Stiegenhaus wurde nicht durchgeführt und nicht in Rechnung gestellt.

Die eigentlichen Arbeiten wurden um 13:45 Uhr abgeschlossen. Die Bruchstücke und Scherben der Glasscheiben sowie Verschnittmaterial wurden von der J. GmbH in zwei Müllsäcke gefüllt und mit dem Klein-Lkw mitgenommen.

Nach Abschluss der eigentlichen Arbeiten haben sich die drei Mitarbeiter der J. GmbH mit dem Klein-Lkw zurück zum Firmensitz begeben, den Klein-Lkw entladen und die beiden Müllsäcke in den Müllcontainer auf dem Firmengelände entsorgt. Die Rückfahrt zum Firmengelände hat aufgrund von Verkehrsstaus etwa eine Stunde in Anspruch genommen. Die J. GmbH hat Arbeitszeit von 9:15 Uhr bis 15:00 Uhr und somit 5.75 Stunden in Rechnung gestellt. Es handelt sich dabei um die Zeit, die angefallen ist, um den Klein-LKW mit den erforderlichen Geräten und dem

erforderlichen Material zu beladen, zur Baustelle zu fahren, dort die eigentlichen Arbeiten auszuführen sowie danach den Klein-Lkw wieder zurückzubringen und die verbliebenen Materialien, die Geräte und den Abfall zu entladen und letzteren im Abfallcontainer auf dem Firmengelände zu entsorgen.

Die J. GmbH hat einen Vizepolier (den Vater des Zeugen), einen Facharbeiter (den Zeugen) und einen Hilfsarbeiter (die für diesen Zweck eingesprungene Angestellte) in Rechnung gestellt.

Die Höhe der von der J. GmbH verrechneten Stundensätze betragen 90,09 € für den Vizepolier, 84,61 € für den Facharbeiter und 72,09 € für den Hilfsarbeiter.

Die Kalkulation dieser Stundensätze hat die J. GmbH der Behörde durch Vorlage von Kalkulationsblättern (insbesondere K3-Blätter) nachgewiesen und wurde die Kalkulation dieser Stundensätze von der Behörde geprüft und als betriebswirtschaftlich korrekt und angemessen gewertet. Die J. GmbH ist eine Auftragnehmerin, die der Behörde regelmäßig für etwaige notstandspolizeilicher Maßnahmen zur Verfügung steht und der Behörde daher jährlich (regelmäßig im Mai) Kalkulationsblätter für jeweils ein Jahr vorlegt. Diese Kalkulationsblätter dienen der Behörde als Grundlage für die Abrechnungen der Regiekosten von beauftragten notstandspolizeilichen Maßnahmen für jeweils ein Jahr.

Die J. GmbH hat weiters auf die Stundensätze Zuschläge in der Höhe von 10 % gemäß Aufmaßblatt 3048-25 vorgenommen. Bei diesen Zuschlägen handelt es sich um einen pauschalen Ersatz für allfällige Kosten und Erschwernisse, die im Fall der Beauftragung einer notstandspolizeilichen Maßnahme dadurch entstehen, dass der Auftragnehmer allfällige sonstige Aufträge sofort unterbrechen muss, um den notstandspolizeilichen Auftrag auszuführen. Die Kosten, die dem Auftragnehmer durch eine solche sofortige Unterbrechung entstehen, sind somit durch diesen Zuschlag abgegolten. Der Zuschlag wird unabhängig davon in Rechnung gestellt, ob derartige Unterbrechungskosten entstehen oder nicht.

Die J. GmbH hat der Behörde eine Rechnung in der Höhe von netto 1.995,53 € bzw. brutto 2.394,64 € gelegt. Es handelt sich dabei um eine Abrechnung von Regieleistungen, welche detailliert aufgeschlüsselt ist. Einen wesentlichen Kostenfaktor machen dabei die Stundensätze für den Personaleinsatz aus.

Die Behörde hat die Rechnung eingehend geprüft. Die Prüfung ist dabei auf Positionsebene ins Detail gegangen und hat insbesondere alle Zeiteinsätze und alle Positionen der Rechnung betroffen. Die erfolgte Prüfung wurde jeweils durch einen Prüfhaken ersichtlich gemacht. Das Vorbringen des Beschwerdeführervertreters, dass diese Prüfhaken durch eine EDV-Applikation gesetzt worden sind, trifft zu, allerdings hat der Prüfer der Behörde diese Prüfhaken in der EDV-Applikation jeweils in einzelnen Prüfschritten gesetzt.

Die verrechneten Stundensätze wurden vom Prüfer im Zuge der Prüfung darauf hin überprüft, ob diese Stundensätze mit den von der Behörde bereits geprüften Stundensätzen, die die J. GmbH der Behörde zuvor mit den übermittelten Kalkulationsblätter nachgewiesen hat, ident sind. Diese Identität war gegeben.

Die verrechneten Zeiten wurden von der Behörde insoweit auf Plausibilität geprüft, als ein Behördenvertreter lediglich auf der Baustelle anwesend war und die Zeiten vor dem Eintreffen der J. GmbH auf der Baustelle und nach dem Verlassen der Baustelle durch die J. GmbH von der Behörde daher lediglich auf Plausibilität und Schlüssigkeit geprüft werden konnte. Diese Zeiten von insgesamt 2,75 Stunden waren dabei für die Behörde plausibel und schlüssig.

Die Behörde hat von der Beschwerdeführerin den Ersatz der von der J. GmbH verrechneten Kosten des gegenständlichen Auftrags gefordert.

Zum Ausmaß etwaiger Schäden an den Stöcken und Rahmen der von den notstandspolizeilichen Maßnahmen betroffenen Fenster werden keine Feststellungen getroffen.

Bei der Beweiswürdigung hat das Verwaltungsgericht erwogen:

Der entscheidungswesentliche Sachverhalt ergibt sich aus der Aktenlage und dem durchgeführten Beweisverfahren. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die schlüssigen und nachvollziehbaren Darlegungen der Behörde zu der seitens der Behörde erfolgten Rechnungsprüfung und die glaubwürdigen und nachvollziehbaren Angaben des in der mündlichen Verhandlung einvernommenen Zeugen anzuführen.

In rechtlicher Hinsicht hat das Verwaltungsgericht erwogen:

Gemäß § 129 Abs. 6 BauO für Wien kann die Behörde bei Gefahr im Verzug auch ohne Anhörung der Partei die

erforderlichen Verfügungen und Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers (jedes Miteigentümers) eines Bauwerkes anordnen und sofort vollstrecken lassen. Gemäß Paragraph 129, Absatz 6, BauO für Wien kann die Behörde bei Gefahr im Verzug auch ohne Anhörung der Partei die erforderlichen Verfügungen und Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers (jedes Miteigentümers) eines Bauwerkes anordnen und sofort vollstrecken lassen.

Die Behörde hat sich auf diese Gesetzesstelle berufen, die durchgeführten Maßnahmen angeordnet und sofort vollstrecken lassen sowie der Beschwerdeführerin die Kosten dafür vorgeschrieben.

Soweit sich die Beschwerdeführerin darauf beruft, dass die durchgeführten Maßnahmen nicht erforderlich bzw. nicht angemessen gewesen seien und Gefahr im Verzug nicht bestanden hätte, ist der Beschwerdeführerin entgegenzuhalten, dass die Erforderlichkeit und die Angemessenheit der angeordneten Maßnahmen sowie das Vorliegen von Gefahr im Verzug im gegenständlichen Beschwerdeverfahren nicht zu prüfen sind. Eine etwaige diesbezügliche Überprüfung durch das Verwaltungsgericht hätte die Beschwerdeführerin mittels Maßnahmenbeschwerde gegen die von der Behörde angeordnete und vollstreckte Maßnahme geltend zu machen gehabt. Eine Maßnahmenbeschwerde liegt jedoch gegenständlich nicht vor.

Im Anlassfall hat die Beschwerdeführerin Beschwerde gegen den Ersatz der Kosten für die durchgeführte notstandspolizeiliche Maßnahme erhoben. Im Rahmen dieser Beschwerde kann lediglich überprüft werden, ob der vorgeschriebene Kostenersatz dem Grunde und der Höhe nach zu Recht erfolgt ist.

Die Beschwerdeführerin führt in ihrem Beschwerdevorbringen eingehend aus, die Befestigung der Holzplatten an den gründerzeitlichen Fenstern hätte die Fenster erheblich beschädigt, weshalb der geltend gemachte Anspruch auf Kostenersatz nicht zu Recht bestünde.

Die Beschwerdeführerin will mit diesem Vorbringen offenbar eine nicht näher spezifizierte Gegenforderung einredeweise geltend machen. Auf welchen Rechtsgrund die Beschwerdeführerin die behauptete Gegenforderung stützt, hat die Beschwerdeführerin nicht ausgeführt. Von der Beschwerdeführerin gemeint sind offenbar behauptete Gegenforderungen auf der Rechtsgrundlage von Schadenersatz. Etwaige Schadenersatzforderungen der Beschwerdeführerin setzen aber neben dem Vorliegen eines Schadens unter anderem auch die Rechtswidrigkeit der Schädigung voraus. Eine etwaige Feststellung der Rechtswidrigkeit einer etwaigen Schädigung würde aber eine inhaltliche Überprüfung der durchgeführten Maßnahme voraussetzen. Eine solche inhaltliche Prüfung würde wiederum eine Maßnahmenbeschwerde seitens der Beschwerdeführerin voraussetzen. Im Zuge des gegenständlichen Verfahrens zur Überprüfung der Vorschreibung des Kostenersatzes für die vollstreckte notstandspolizeiliche Maßnahme ist es dem Verwaltungsgericht jedenfalls verwehrt, inhaltlich zu prüfen, ob bei der erfolgten Durchführung der notstandspolizeilichen Maßnahme allenfalls eine rechtswidrige Schädigung der gründerzeitlichen Holzkastenfenster erfolgt ist und ob der Beschwerdeführerin allenfalls aufrechenbare Gegenforderungen in Form von Schadenersatzforderungen zustehen.

Im Übrigen bildet § 129 Abs. 6 BauO für Wien keine Rechtsgrundlage dafür, inhaltlich über allfällige Schadenersatzforderungen des Gebäudeeigentümers aus einer durchgeführten notstandspolizeilichen Maßnahme zu entscheiden. Bei derartigen Schadenersatzforderungen handelt es sich insoweit vielmehr um gemäß § 1 JN in die Zuständigkeit der ordentlichen Zivilgerichte fallende Forderungen, auch wenn derartige Forderungen gegebenenfalls eine verwaltungsgerichtliche Feststellung der Rechtswidrigkeit der durchgeführten Maßnahme als Grundlage erfordern mögen. Im Übrigen bildet Paragraph 129, Absatz 6, BauO für Wien keine Rechtsgrundlage dafür, inhaltlich über allfällige Schadenersatzforderungen des Gebäudeeigentümers aus einer durchgeführten notstandspolizeilichen Maßnahme zu entscheiden. Bei derartigen Schadenersatzforderungen handelt es sich insoweit vielmehr um gemäß Paragraph eins, JN in die Zuständigkeit der ordentlichen Zivilgerichte fallende Forderungen, auch wenn derartige Forderungen gegebenenfalls eine verwaltungsgerichtliche Feststellung der Rechtswidrigkeit der durchgeführten Maßnahme als Grundlage erfordern mögen.

Im Ergebnis war daher im Rahmen des gegenständlichen Beschwerdeverfahrens lediglich zu prüfen, ob die Vorschreibung des Kostenersatzes dem Grunde und der Höhe nach zu Recht erfolgt ist. Für eine inhaltliche Beurteilung etwaiger Gegenforderungen der Beschwerdeführerin aus dem Titel des Schadenersatzes - sowie auch allfälliger

sonstiger zivilrechtlicher Grundlagen wie etwa Gewährleistung etc. - ist das Verwaltungsgericht im Zuge des gegenständlichen Beschwerdeverfahrens nicht zuständig. Es steht der Beschwerdeführerin jedoch frei, allfällige von ihr behauptete Gegenforderungen auf dem Zivilrechtsweg geltend zu machen.

Wenn die Beschwerdeführerin auf die Entscheidung der Schlichtungsstelle gemäß § 39 MRG vom 30.12.2025 verweist, so ist ihr Folgendes entgegenzuhalten: Wenn die Beschwerdeführerin auf die Entscheidung der Schlichtungsstelle gemäß Paragraph 39, MRG vom 30.12.2025 verweist, so ist ihr Folgendes entgegenzuhalten:

Zum einen hat die zitierte Entscheidung gemäß § 39 MRG nicht die Bedeutung, dass die Beschwerdeführerin daraus das Recht ableiten könnte, die gegenständlichen Baugebrechen (10 zerbrochene Fensterscheiben mit zum Teil noch im Fensterstock steckenden Scherben) auch baurechtlich so lange belassen zu können, bis die zitierte Entscheidung vollstreckbar ist und vollstreckt wird. Die baurechtliche Verpflichtung der Beschwerdeführerin besteht insoweit unabhängig von der zivilrechtlichen Verpflichtung der Beschwerdeführerin gemäß der zitierten Entscheidung. Darüber hinaus ist, wie bereits ausgeführt worden ist, die Rechtmäßigkeit der durchgeführten notstandspolizeilichen Maßnahme im gegenständlichen Beschwerdeverfahren betreffend den Kostenersatz nicht zu prüfen. Zum anderen hat die zitierte Entscheidung gemäß Paragraph 39, MRG nicht die Bedeutung, dass die Beschwerdeführerin daraus das Recht ableiten könnte, die gegenständlichen Baugebrechen (10 zerbrochene Fensterscheiben mit zum Teil noch im Fensterstock steckenden Scherben) auch baurechtlich so lange belassen zu können, bis die zitierte Entscheidung vollstreckbar ist und vollstreckt wird. Die baurechtliche Verpflichtung der Beschwerdeführerin besteht insoweit unabhängig von der zivilrechtlichen Verpflichtung der Beschwerdeführerin gemäß der zitierten Entscheidung. Darüber hinaus ist, wie bereits ausgeführt worden ist, die Rechtmäßigkeit der durchgeführten notstandspolizeilichen Maßnahme im gegenständlichen Beschwerdeverfahren betreffend den Kostenersatz nicht zu prüfen.

Zum anderen haben die Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Verfahrens gemäß § 39 MRG kalkuliert werden, gänzlich andere Grundlagen als die Kosten für notstandspolizeiliche Maßnahmen. Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Verfahren gemäß § 39 MRG Glaserarbeiten kalkuliert wurden, nämlich das Ersetzen zerbrochener Fensterscheiben, während die notstandspolizeilichen Maßnahmen Baumeisterarbeiten waren. Wenn die Beschwerdeführerin versucht, die Kosten dieser beiden Arbeiten miteinander zu vergleichen, so ist ihr entgegenzuhalten, dass Glaserarbeiten bereits dem Grunde nach nicht mit Baumeisterarbeiten vergleichbar sind. Darüber hinaus ist eine Vergleichbarkeit auch deswegen nicht gegeben, weil es für die Kosten von Arbeiten einen wesentlichen Unterschied macht, ob die Arbeiten entsprechend eingeteilt und vorbereitet werden können oder aber als Sofortmaßnahmen auf Abruf sofort durchgeführt werden müssen. Zum anderen haben die Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Verfahrens gemäß Paragraph 39, MRG kalkuliert werden, gänzlich andere Grundlagen als die Kosten für notstandspolizeiliche Maßnahmen. Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Verfahren gemäß Paragraph 39, MRG Glaserarbeiten kalkuliert wurden, nämlich das Ersetzen zerbrochener Fensterscheiben, während die notstandspolizeilichen Maßnahmen Baumeisterarbeiten waren. Wenn die Beschwerdeführerin versucht, die Kosten dieser beiden Arbeiten miteinander zu vergleichen, so ist ihr entgegenzuhalten, dass Glaserarbeiten bereits dem Grunde nach nicht mit Baumeisterarbeiten vergleichbar sind. Darüber hinaus ist eine Vergleichbarkeit auch deswegen nicht gegeben, weil es für die Kosten von Arbeiten einen wesentlichen Unterschied macht, ob die Arbeiten entsprechend eingeteilt und vorbereitet werden können oder aber als Sofortmaßnahmen auf Abruf sofort durchgeführt werden müssen.

Der von der Beschwerdeführerin angestellte Vergleich von Glaserarbeiten, die mit einer ausreichenden Vorlaufzeit geplant vorbereitet werden können, mit Baumeisterarbeiten, die ohne jede Vorlaufzeit sofort ausgeführt werden müssen, war daher in einem Ausmaß unsachlich, der es nicht zuließ, aus einem solchen Vergleich Schlüsse abzuleiten. Wenn die Glaserarbeiten, mit denen die Beschwerdeführerin die ausgeführte notstandspolizeiliche Maßnahme verglichen hat, auch deutlich billiger gewesen sein mögen als die durchgeführte notstandspolizeiliche Maßnahme, so lässt sich aus einem solchen Vergleich für die Angemessenheit der Kosten der durchgeführten notstandspolizeilichen Maßnahme nichts ableiten.

Zur Höhe der Kosten ist zunächst auszuführen, dass es der Behörde obliegt, die Höhe der der Behörde in Rechnung gestellten Kosten sorgfältig zu prüfen. Etwaige Versäumnisse der Behörde bei der Überprüfung der Kosten fallen gegebenenfalls der Behörde zur Last.

Im Anlassfall ist die Behörde jedoch ihrer Verpflichtung, die verrechneten Kosten sorgfältig zu prüfen, entsprechend nachgekommen.

Zunächst ist auszuführen, dass die Behörde die der Rechnung zu Grunde gelegten Stundensätze anhand von vorgelegten Kalkulationsblättern geprüft hat. Dabei haben die Stundensätze nicht nur der branchenüblichen Höhe entsprochen, sondern wurden auch bieterspezifisch geprüft. Wenn sich die Behörde bei der Prüfung der Höhe der Stundensätze nicht auf einen Vergleich mit der marktüblichen Höhe der Stundensätze beschränkt, sondern darüber hinaus auch Kalkulationsblätter anfordert und die Höhe der Stundensätze anhand der Kalkulationsblätter überprüft, so stellt dies dem Grunde nach einen hohen Sorgfaltsmaßstab dar.

Die Beschwerdeführerin hat kein spezifisches Vorbringen bezüglich der Höhe der Stundensätze erstattet. Es haben sich insoweit im Beschwerdeverfahren keine spezifischen Zweifel an der Angemessenheit der Höhe der Stundensätze ergeben. Es erschien daher im Zuge des Beschwerdeverfahrens nicht notwendig, von der Behörde die Vorlage der Kalkulationsblätter zu verlangen und diese auf ihre betriebswirtschaftliche Plausibilität und Nachvollziehbarkeit nachzuprüfen. Im Übrigen stellen Kalkulationsblätter Geschäftsgeheimnisse des jeweiligen Unternehmers dar, weshalb der Inhalt der Kalkulationsblätter im Beschwerdeverfahren auch nicht hätte offengelegt werden können.

Zu den verrechneten Zeiten ist zunächst anzuführen, dass die Zeiten im Regieschein Nummer ... nachvollziehbar mit 5,75 Stunden für Herrn E. F. als Vizepolier, Herrn K. F. als Facharbeiter und Frau G. H. als Hilfsarbeiterin ausgewiesen sind. Diese Zeiten wurden von der Behörde auf ihre Richtigkeit überprüft. Im Zuge des Beschwerdeverfahrens wurde die Richtigkeit dieser Zeiten nochmals durch die zeugenschaftliche Einvernahme des Herrn K. F. überprüft und bestätigt. Notstandspolizeiliche Maßnahmen unterscheiden sich von geplanten Instandsetzungsarbeiten dadurch, dass für notstandspolizeiliche Maßnahmen keine Vorlaufzeit zur Verfügung steht und die Arbeitszeit somit um 09:15 Uhr mit Entgegennahme des Auftrags durch Herrn K. F. begonnen hat. Es war auch nachvollziehbar, dass der Einsatz aufgrund von Verkehrsstaus auf dem Rückweg nach Verlassen der Baustelle bis 15:00 Uhr gedauert hat. Die verrechneten Arbeitszeiten von 09:15 Uhr bis 15:00 Uhr waren daher schlüssig und nachvollziehbar, auch wenn die Arbeit vor Ort auf der Baustelle nur von 10:45 bis 13:45 gedauert hat.

Auch die erfolgte Verrechnung eines Vizepoliers, eines Facharbeiters und einer Hilfsarbeiterin waren schlüssig und nachvollziehbar. Wenn Frau H. als Angestellte der Auftragnehmerin aus Anlass der gegenständlichen notstandspolizeilichen Maßnahme aufgrund von Personalknappheit (bedingt durch den Karfreitag) eingesprungen ist und die Tätigkeit eines Hilfsarbeiters verrichtet hat, so ist die erfolgte Verrechnung des Stundensatzes eines Hilfsarbeiters für die Tätigkeit der Frau H. gegenständlich nicht zu beanstanden.

Die von der Beschwerdeführerin beanstandeten Zuschläge von 10 % auf die Arbeitszeit gemäß Aufmaßblatt 3048-25 wurden in der mündlichen Verhandlung ausführlich erörtert. Die Bedenken der Beschwerdeführerin, dass es sich dabei um einen Zuschlag von nicht geleisteter Arbeitszeit handeln könne, haben sich in der mündlichen Verhandlung insoweit als unbegründet erwiesen, als dieser Zuschlag von 10 % nicht auf die Zeit, sondern auf die Stundensätze erfolgt. Auch wenn dies rechnerisch zu den gleichen betragsmäßigen Ergebnissen führen mag, besteht dennoch ein grundlegender rechtlicher Unterschied, ob ein solcher Zuschlag auf die Zeit oder auf den Stundensatz vorgenommen wird. Als Zuschlag auf den Stundensatz stellt der Zuschlag rechnerisch eine Erhöhung des Stundensatzes bestimmte Geldbeträge dar.

Dieser Zuschlag erfüllt - wie gleichfalls in der mündlichen Verhandlung ausführlich erörtert wurde - die Funktion einer pauschalen Abgeltung für alle Mehrkosten und Schäden, die der Auftragnehmerin dadurch entstehen, dass sie etwaige Arbeiten, mit denen sie bei Eingang des Auftrags zur Durchführung einer notstandspolizeilichen Maßnahme gerade beschäftigt ist oder für die betreffende Zeit geplant hat, unterbrechen bzw. verschieben muss. Als Pauschalierung ist dieser Zuschlag unabhängig davon, ob der Auftragnehmerin derartige zusätzliche Kosten entstehen und in welcher Höhe diese gegebenenfalls ausfallen.

Es wurde in der mündlichen Verhandlung nachgerechnet, dass die Auftragnehmerin diesen Zuschlag in der Höhe von jeweils 10 % korrekt und auftragskonform verrechnet hat.

Auch der Zuschlag gemäß dem zitierten Aufmaßblatt war daher nicht zu beanstanden.

Im Ergebnis hat das durchgeführte Beweisverfahren somit ergeben, dass die beschwerdegegenständliche Kostenvorschreibung dem Grunde und der Höhe nach zu Recht erfolgt ist. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

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

Schlagworte

Baumeisterarbeiten, Glaserarbeiten, Instandsetzungsmaßnahmen, Kostenersatz, Kostenvorschreibung, notstandspolizeiliche Maßnahmen, Schadenersatz, Sicherungsmaßnahmen

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGWI:2026:VGW.112.077.3997.2026

Zuletzt aktualisiert am

13.07.2026

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at