

# TE UVS Steiermark 1997/08/28 20.3-6/97

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.08.1997

## Spruch

Der Unabhängige Verwaltungssenat für die Steiermark hat durch das Senatsmitglied Dr. Erich Kundegraber über die am 2. Mai 1997 eingelangten Beschwerden des Herrn Adolf M, vertreten durch Herrn Dr. Heinz-Dieter F, Rechtsanwalt in V, wegen Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt gemäß § 67 c Abs 1 und Abs 4 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (im folgenden AVG) und § 42 Stmk. Baugesetz, LGBl. Nr. 59/1995 (im folgenden Stmk. BauG), wie folgt entschieden:

### Spruchteil A

Die Beschwerde wegen des Eindringens in die Wohnung des Beschwerdeführers im Haus H-Straße 26, R, am 14. März 1997,

wird als verspätet zurückgewiesen.

### Spruchteil B

Die vom Bürgermeister der Gemeinde R getroffene Sofortmaßnahme, nämlich die Untersagung der Benützung der Wohnung des Beschwerdeführers vom 14. März 1997 war rechtswidrig.

Der Bürgermeister der Gemeinde Rosental als belangte Behörde hat dem Beschwerdeführer gemäß § 79 a AVG in Verbindung mit der Aufwandersatzverordnung UVS, BGBl. Nr. 1995/895, einen mit S 18.733,30 bestimmten Kostenaufwand binnen vier Wochen ab Zustellung des Bescheides bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Text

I.1. In der Beschwerde vom 30. April 1997 wurde nachfolgendes vorgebracht:

### 1. Sachverhalt:

a) Der Beschwerdeführer Adolf M ist Gewerbepensionist. Er hat in der Zeit von 1954 bis 1958 dieses Haus zu bauen begonnen und hat am 13.11.1961 mit Kaufvertrag das Haus verkauft und im gleichen Kaufvertrag die Dienstbarkeit der Wohnung im Hause H-Straße Nr. 26, R. an der im Dachgeschoß befindlichen Wohnung eingeräumt erhalten und benützt er seither auch diese Wohnung. b.) Der Beschwerdeführer war am 10. März 1997 in Deutschlandsberg, am 11. März 1997 befand er sich in Fehring, wobei er am 11.3.1997 in der Früh seine Wohnung verlassen hat, am 12. März 1997 befand er sich in Frankenu/Nordburgenland, am 13. März in Kobersdorf/Nordburgenland und am 14. März in Waldkirchen in Niederösterreich nahe der burgenländischen Grenze. In der Zeit vom 11. bis 14.3.1997 befand sich der Beschwerdeführer nicht in R, sondern hat auswärts genächtigt. Er hat in dieser Zeit Märkte besucht.

Im Laufe des vormittags des 14. März 1997 ca. 9.00 Uhr erhielt er von seinem Sohn Herbert S, K, F-Straße 9, eine Nachricht, daß die Wohnung aufgebrochen werden soll, weil angeblich Gefahr in Verzug vorliegt und es in der Wohnung brenne.

Adolf M beendete unverzüglich seine Marktstätigkeit und kehrte nach K zurück, wo er ca. zu Mittag ankam und sich unverzüglich nach Informationen durch seinen Sohn Herbert S, was los sei, zum Gemeindeamt nach Rosental begab.

c) Die Gemeinde Rosental hat unter Bezugnahme auf G.Zl. 315/97 eine Sofortmaßnahme wegen Gefahr in Verzug gesetzt, unter Beiziehung von 10 Personen die Wohnung geöffnet und betreten. Die Amtshandlung wurde von 10.00 Uhr bis 11.00 Uhr des 14.3.1997 durchgeführt.

d) Die Wohnung wurde von Seite des Schlüsseldienstes auf Anweisung der Gemeinde geöffnet.

e) Aufgrund der Präambel im Aktenvermerk vom 14.3.1997 des Gemeindeamtes Rosental zu GZ. 315/97 wurde dies damit begründet, daß nach Mitteilung einer Mieterin der Beschwerdeführer eine nicht genehmigte Zimmerheizung mit Festbrennstoffen an einen außer Betrieb genommenen Kamin angeschlossen habe. Zugleich war die Vermutung ausgesprochen worden, daß dieser Kamin in Verwendung als Dunstabzug steht. Wegen der Gefahr eines möglichen Rauchgasaustrittes in den Wohnbereich der darunter liegenden Wohnungen wurde der sofortige Ortsaugenschein angesetzt.

Im letzten Absatz des ersten Punktes wurde von Seite der Gemeinde angeführt, daß auch Frau G und deren Kind in der Wohnung wohnen, obwohl diese von der Gemeinde Rosental seit dem 14. Februar 1997 abgemeldet sind.

f) Richtig ist, daß in der Zeit zwischen 4. und 8. März 1997 um ca. 21.00 Uhr die Feuerwehr vor dem Haus R, H-Straße 26 stand und dort, soweit dem Adolf M erinnerlich ist, etwas getrunken hat und neben dem Auto angelehnt stand. Bei der Wohnung selbst hat niemand geklopft.

Zuvor hatte Adolf M bei seinem Ofen eingeheizt, um Badewasser zu erwärmen. In der Zeit zwischen 8.3. und 14.3.1997 war jedoch von Adolf M nie geheizt worden, weil er sich zum Großteil auf Märkten auswärts zumindest die letzten vier Tage aufgehalten hat.

g) In der Folge wurden Befund und Gutachten des zuständigen Rauchfangkehrermeisters erstattet und unter Hinweis auf § 42 Abs 1 des Stmk. Baugesetzes 1995 eine sofortige Verfügung mit Vollstreckungsanordnung erlassen.

Beweis: beizuschaffender Verwaltungsakt der Gemeinde Rosental a. d. Kainach, sowie Meldeauskunft bezüglich Barbara G des Gemeindeamtes Rosental a.d.K., GZ. 315/97 und

beizuschaffende Meldeauskunft des Gemeindeamtes Rosental.

## 2. Beschwerdelegitimation:

a) Die Ausübung unmittelbarer behördlicher Befehls- und Zwangsgewalt, also die Verfügung der Untersagung der Benützung der Wohnung durch den Beschwerdeführer und das Eindringen in die Wohnung des Beschwerdeführers erfolgte am 14.3.1997. Die 6-wöchige Beschwerdefrist ist daher gewahrt.

b) Die Beschwerdelegitimation ergibt sich daraus, daß der Beschwerdeführer durch die Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt in seinen Rechten verletzt wurde.

## 3. Beschwerdegründe:

Im gegenständlichen Fall wurde durch das einschreitende Organ der Gemeinde Rosental an der Kainach zu unrecht in das Recht des Beschwerdeführers auf ungestörte Benützung der Wohnung (Hausfrieden) eingegriffen und ebenfalls in das Recht auf Benützung seiner Wohnung. Das Organ der Gemeinde Rosental an der Kainach war nicht berechtigt, in die Rechte des Beschwerdeführers eingedrungen und eine Nichtbenützung der Wohnung des Beschwerdeführers verfügt wurde.

### a) Verletzung des Rechtes auf Benützung der Wohnung:

Eine Verletzung des Rechtes auf ungestörte Benützung der Wohnung liegt schon deshalb vor, weil ein Befund durch den Distriktsarzt an Ort u. Stelle erstattet wurde und bloß dem Aktenvermerk der Gemeinde Rosental an der Kainach vom 14.3.1997 die Angaben zu entnehmen sind, daß in der Wohnung des Beschwerdeführers ein chaotischer Zustand, übler Geruch und ein Grad der Verunreinigung herrsche. Es erfolgte bloß die Zusage des Distriktsarztes eine

Stellungnahme nachzureichen. Der Distriktsarzt hat einen Befund erstattet, der jedoch nicht wiedergegeben ist und in Ausführung des nicht wiedergegebenen medizinischen Befundes eine gesundheitliche Gefährdung möglich wäre und die Benützung der Wohnung von der Baubehörde zu untersagen wäre.

Inwiefern aber der Zustand der Wohnung des Beschwerdeführers aus medizinischer und hygienischer Hinsicht gesundheitsgefährlich sein soll, ist dem Aktenvermerk der Gemeinde Rosental an der Kainach vom 14.3.1997 nicht zu entnehmen. Bloß die Tatsache, daß eine Wohnung nicht aufgeräumt ist, rechtfertigt noch lange nicht, von einer gesundheitlichen Gefährdung der Mieter, nämlich des Beschwerdeführers, Frau G und deren Kind zu sprechen. Eine Gesundheitsgefährdung von Frau G und deren Kind kann allerdings nicht eintreten, da diese am 14.2.1997 aus dieser Wohnung auszogen und sich auch an dieser Adresse abgemeldet haben.

Die Amtshandlung wurde wegen Gefährdung von Personen durchgeführt, die nicht anwesend waren, wobei auch nicht geklärt ist, ob es sich um ein Kind oder zwei Kinder handeln soll, die Frau G hat. Der Befund und der Aktenvermerk sind in der Einzahl geschrieben. Frau G hat aber zwei Kinder, die jedoch schon rund einen Monat zuvor von dieser Adresse abgemeldet wurden und sich seither auch dort nie mehr aufgehalten haben.

Aus den Ausführungen, welche dem Beschwerdeführer durch den Hauseigentümer Erich J übergeben wurden, ist nicht zu erkennen, worin die Gesundheitsgefährdung der Wohnung bestehen soll, zumal es an einem medizinischen Gutachten mangelt.

Aufgrund der völlig vagen Beschreibung des Zustandes der Wohnung und des gänzlichen Fehlens eines medizinischen Gutachtens hätte der Ausspruch über die Untersagung der Benützung der gegenständlichen Wohnung des Beschwerdeführers nicht erfolgen dürfen. Dies schon deshalb, weil für den Beschwerdeführer aus dem ihm vom Hauseigentümer Erich J übermittelten Aktenvermerk nicht zu erkennen ist, worin die Gesundheitsgefährdung seiner Wohnung besteht, zumal es an einer entsprechenden Begründung bzw. einem entsprechenden Gutachten des Distriktsarztes mangelt.

Der bloße Umstand, daß in einer Wohnung ein chaotischer Zustand herrscht, rechtfertigt noch lange nicht die Untersagung der Benützung der Wohnung aus medizinischen und hygienischen Gründen. Nähere Details, wieso dies allenfalls dennoch gerechtfertigt sein sollte, wurden nicht angegeben. Ein nicht abgewaschenes Geschirr, das Vorhandensein von Schmutz und auch von verdorbenen Lebensmitteln rechtfertigt jedenfalls die Sperre einer Wohnung nicht. Eine weitere Stellungnahme oder ein Gutachten des Herrn Distriktsarztes liegt jedenfalls nicht vor.

Der Distriktsarzt hat jedenfalls keine medizinischen Gründe darlegen können, wieso aus baupolizeilicher Sicht die Benützung der Wohnung untersagt werden soll. Der Zweck der Aktion war, M aus der Wohnung hinauszubringen, jedoch dürfen hygienische, medizinische oder sanitäre Gründe nicht mit baupolizeilichen Gründen vermengt werden. Wenn man dies tut, ist es gegen die Rechtsordnung und fällt in die Zuständigkeit des unabhängigen Verwaltungssenates.

b) Auch aus feuerpolizeilicher Sicht ist die Untersagung der Benützung der Wohnung aus nicht gerechtfertigt. Aus feuerpolizeilicher Sicht ist die 'Nicht-Inbetriebnahme' eines Ofens, wenn Gefahr in Verzug ist, gerechtfertigt. Das Verbot der Benützung einer Wohnung stellt jedoch einen Übergriff, gegen den sich der Beschwerdeführer ausdrücklich stellt, dar. Die Öffnung des Kellers, das Herausholen von Flüssiggasbehältern, die noch dazu leer sind, stellt ebenfalls einen Übergriff dar, da aus dem Kellerbereich keine Gefahr in Verzug zu entnehmen war und leere Gasflaschen, wenn sie in den Prüfungsbereich des Rauchfangkehrermeisters fallen, überprüft werden müssen, ob dadurch eine Gefahr drohen kann.

Es wäre für den Rauchfangkehrermeister als Sachverständigen durchaus die Möglichkeit gegeben gewesen, zu überprüfen, ob die Gasflaschen, die sowohl in der Wohnung gefunden wurden, als auch jene, die im Keller gefunden wurden, voll sind oder leer sind.

Im gegenständlichen Fall wurde die Gasflasche in der Küche, 5 m entfernt vom Herd, unter Schachteln gefunden. Außerdem wurde ein Campinggriller gefunden, der jedoch überhaupt nicht angeschlossen war.

Die übrigen drei Gasflaschen wurden im Keller gefunden, waren leer und sind weit weg von jeglicher Heizstelle unter Schachteln gelagert gewesen.

Wenn diese Schachteln nun weggeräumt werden müssen, um diese Flaschen überhaupt zu finden, so können sie auch nicht direkt eine Gefahr für die Bewohner darstellen. Das Gasflaschen für den Campinggriller vorhanden sind, diese

jedoch nicht angeschlossen sind, stellt noch lange keinen Grund für eine Untersagung der Benützung einer Wohnung dar und dies ist letztendlich ein verwaltungsrechtlicher Übergriff.

Es steht zwar im Hintergrund und ist zu vermuten, daß der Hauseigentümer die Wohnung in Abwesenheit des Wohnungsberechtigten betreten hat und Kenntnis von den einzelnen Plätzen, wo sich etwas befindet, was dann von Seite der Gemeinde zum Stein des Anstosses genommen wurde. Dies liegt nahe, kann jedoch nicht bewiesen werden.

Der Vorwand, daß Gefahr in Verzug vorliege, ist dem bisherigen Akteninhalt GZ.: 315/97 des Gemeindeamtes Rosental nicht zu entnehmen.

Da in der Zeit zwischen 4. und 8.3.1997, ein genaues Datum ist mangels Notwendigkeit der Durchführung von Aufzeichnungen dem Beschwerdeführer nicht bekannt, ist normal eingeheizt worden und zwar rund eine Woche vor dem gegenständlichen Vorfall, wenn nicht sogar bis zu 10 Tage vor dem gegenständlichen Vorfall, wurde das letzte Mal geheizt. Eine Begründung für Gefahr in Verzug ist daher nicht vorliegend, sodaß eine Rechtfertigung der von der Gemeinde durchgeführten Sofortmaßnahme und Aussprechen des Verbotes der Benützung der Wohnung als Zwangsvollstreckung nicht gerechtfertigt erscheint.

#### c) Gefahr in Verzug:

Bei der von der Gemeinde vermuteten Gefahr in Verzug wäre allenfalls zu sprechen gewesen, wenn in der Zeit, als Adolf M geheizt hat, also zwischen 4. und 8 März 1997, also rund 10 Tage vor der Durchführung der Öffnung der Wohnung, die Feuerwehr etwas zu unternehmen gehabt hätte. Sie hat es aber nicht für notwendig gefunden, überhaupt nur an die Wohnungstüre zu klopfen, obwohl in der Wohnung Licht war und sich Adolf M zu Hause befunden hat.

Eine entsprechende Rechtfertigung der Überprüfung der Rauchfänge auf Dichtheit konnte von Seite des Brandsachverständigen der Gemeinde Rosental und Rauchfangkehrermeisters nicht durchgeführt werden bzw. wurde unterlassen, weil diesbezüglich auch keine Gefahr vorlag. Ansonsten hätte die Benützung des gesamten Hauses, wenn eine derartige Gefahr vermutet wird, untersagt werden müssen. So jedoch wurde lediglich die Benützung der Wohnung als Versuch des Hinausekelns des Hausbewohners und Wohnungsberechtigten unternommen und durch eine Baumaßnahme abzudecken und zu untermauern versucht. Die Entfernung von brennbarem Material aus der Nähe der Feuerstätte und aus der Wohnung ist ebenfalls, so wie dies vom Brandsachverständigen und Rauchfangkehrermeister vorgeschrieben wurde, ein Übergriff (Pkt. 2 des Gutachtens), da bei einem Sparherd unterhalb des Backrohres eine über die gesamte Breite des Herdes gehende Brennstofflade sich befindet. Diese Herde sind seit rund 45 Jahren in Verwendung, soweit hat es der Beschwerdeführervertreter in Erinnerung.

Ein Verbot des Aufbewahrens von leeren Flüssiggasbehältern im Keller ist in den entsprechenden Bauvorschriften nicht enthalten. Eine nicht installierte Gastherme kann ebenfalls nicht Gegenstand einer Amtshandlung sein, wenn sie nicht verwendet wird und nicht einmal montiert ist.

Ein Kamin kann jedoch mit einer Abschlußkapsel abgeschlossen werden, wenn er nicht verwendet wird, insbesondere wenn in diesen Schlauch lediglich ein Dunstabzug im Parterre eingeleitet ist. Im entgegengesetzten Bereich des Herdes, rund 4 m entfernt, kann eine leere Propangasflasche, wie sie auch im Campingbereich Verwendung findet und die nicht angeschlossen ist, durchaus aufbewahrt werden, weil von einem Tischherd auf 4 m - 5 m Entfernung keine Gefahr für eine leere Propangasflasche entsteht.

Pkt. 1 des Gutachtens des Sachverständigen wegen Entfernung der Tapeten im Bereich des Herdes ist durchaus gerechtfertigt und somit die Untersagung der Verwendung des Tischherdes ausgesprochen wird. Alles was darüber hinaus verlangt wird, ist jedoch ein Übergriff und das ist die einzige Auflage die der Wohnungsbenützer durchzuführen hat. Dies rechtfertigt jedoch nicht, daß unter Bezugnahme auf § 42 Abs 1 des Stmk. Baugesetzes eine sofortige Verfügung bzw. Vollstreckung angeordnet wird.

Der Gemeinde Rosental wurde am 2.4.1997 ein FAX übermittelt, das die Mitteilung enthalten hat, daß die feuerpolizeilichen Auflagen, Pkt. 1, 2 und 3 erfüllt wurden. Die Gemeinde Rosental a. d.K. hat jedoch, obwohl entsprechend Zeit gewesen wäre, diesbezüglich nichts unternommen und hat auch die Wohnung nicht frei gegeben.

#### d) Verletzung des Rechtes auf Hausfrieden:

Ein Eindringen in die Wohnung des Beschwerdeführers war wegen Gefahr im Verzug gar nicht notwendig, da zum

besagten Zeitpunkt, nämlich am 14.3.1997, der Beschwerdeführer gar nicht ortsanwesend war und er damit gar nicht die Gelegenheit gehabt hätte, einzuheizen, wodurch vermutlich eine Gefährdung anderer Mieter erfolgen hätte können.

Eine vom Beschwerdeführer ausgehende Gefahr stand weder unmittelbar bevor, noch drohte unmittelbar ein Schaden einzutreten. Der Beschwerdeführer war zu der Zeit, zu der der Lokalaugenschein wegen vermeintlicher Gefahr im Verzug vorgenommen wurde gar nicht ortsanwesend.

Ein Beheizen und eine damit verbundene Gefährdung wäre daher aufgrund des Umstandes der Ortsabwesenheit gar nicht möglich gewesen. Der unmittelbare Eintritt eines Schadens durch Unterlassung einer sofortigen Maßnahme war daher nicht wahrscheinlich. Vielmehr war der Eintritt eines Schadens gar nicht möglich.

Es bestand daher keine Gefahr in Verzug und war daher das Eindringen in die Wohnung des Beschwerdeführers nicht erforderlich. Das Eindringen in die Wohnung des Beschwerdeführers war daher im Sinne des § 42 des Stmk. Baugesetzes nicht erforderlich und ist deshalb als rechtswidrig anzusehen. Die Bestimmung des § 42 Stmk. Baugesetz wurde daher rechtsmißbräuchlich verwendet, um widerrechtlich in die Wohnung des Beschwerdeführers einzudringen. Der Beschwerdeführer wurde durch dieses Verhalten in seinem Recht auf Hausfrieden verletzt."

Beigegeben wurden ein Aktenvermerk der belangten Behörde vom 14. März 1997 und ein Schreiben des Vertreters des Beschwerdeführers an das Gemeindeamt Rosental an der Kainach vom 2. April 1997, in dem der Beschwerdeführer die Freigabe der Wohnung zu Wohnzwecken beantragt.

Es wurde gemäß § 67 c Abs 2 Z 5 AVG das Begehren gestellt, der Beschwerdeführer ist durch die Sofortmaßnahme der Untersagung der Benützung der Wohnung des Beschwerdeführers für Wohnzwecke durch das Organ der Gemeinde Rosental an der Kainach in seinem Recht auf Wohnung und durch das ohne des Bestehens auf Gefahr in Verzug erfolgte Eindringen in die Wohnung des Beschwerdeführers im Recht auf Hausfrieden verletzt worden".

Zu dem wurden als Kosten, nämlich Schriftsatzaufwand und Verhandlungsaufwand, ein Betrag von S 18.733,33 verzeichnet.

2. Der Bürgermeister der Gemeinde Rosental an der Kainach legte den Bauakt GZ.: 315/97 vor und gab durch den Vertreter nachfolgende Stellungnahme ab:

Gemäß dem Auftrag des UVS Steiermark wird ausschließlich auf das ausgesprochene Verbot, die Wohnung zu benützen, eingegangen.

Gemäß § 67 a AVG hat der UVS unter anderem über

Beschwerden von Personen, die behaupten, durch die Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt, in ihren Rechten verletzt zu sein, zu entscheiden. Gemäß § 67 c leg. cit. sind Beschwerden nach § 67 a Abs 1 Z 2 innerhalb von sechs Wochen ab dem Zeitpunkt, in dem der Beschwerdeführer von der Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt Kenntnis erlangt hat, bei dem UVS einzubringen, in dessen Sprengel dieser Verwaltungsakt gesetzt wurde.

Gemäß dem Beschwerdevorbringen hat Adolf M am 14.3.1997 unverzüglich seine Marktstätigkeit beendet und ist nach Köflach zurückgekehrt und begab er sich unverzüglich zum Gemeindeamt nach Rosental.

In Punkt 2. der Beschwerde wird zur Beschwerdelegitimation ausgeführt, daß die Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt am 14.3.1997 erfolgte und die sechswöchige Beschwerdefrist daher gewahrt sei; dies ist unzutreffend. Gemäß den eigenen Ausführungen des Beschwerdeführers erlangte er von der angeblichen Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt am 14.3.1997 Kenntnis, in dem er an diesem Tag am Gemeindeamt Rosental erschien. Darüberhinaus wurde der Aktenvermerk dem Liegenschaftseigentümer Erich J ausgefolgt; dies im Beisein von zwei Gendarmeriebeamten am 14.3.1997. Es hat daher der Beschwerdeführer sowohl aufgrund seiner Vorsprache beim Gemeindeamt Rosental am 14.3.1997, als auch durch Übergabe des Aktenvermerkes am 14.3.1997 bereits Kenntnis erlangt gehabt, daß die von ihm behauptete Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt gesetzt worden wäre.

Der Beschwerdeführer hat jedoch die Beschwerde am 30.4.1997 verfaßt und zur Post gegeben, da sie am 2.5.1997 beim Unabhängigen Verwaltungssenat Steiermark eingelangt ist. Zwischen Kenntnis und Postaufgabe der Beschwerde liegen demzufolge bereits nach dem eigenen Vorbringen des Beschwerdeführers mehr als sechs Wochen, nämlich

konkret sechs Wochen und fünf Tage. Da die Beschwerdefrist unerstreckbar ist, ist die Beschwerde wegen Verspätung zurückzuweisen.

Auch der vom Beschwerdeführer gestellte Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe kann die Frist nicht verlängern, da dieser Antrag erst nach Ablauf der 6-Wochenfrist gestellt wurde.

Beweis: beigeschlossener Verwaltungsakt, Erich J, M-Straße 116, K, Josef K, p.A. G R.

Der Beschwerdeführer hat als belangte Behörde das Gemeindeamt Rosental a.d.K. dafür verantwortlich gemacht, daß der durch die Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt in seinen Rechten verletzt worden wäre. Er brachte in der Beschwerde insbesondere vor, daß die Bestimmung des § 42 Stmk. BauG rechtsmißbräuchlich dazu verwendet worden wäre, um widerrechtlich in die Wohnung des Beschwerdeführers einzudringen, und der Beschwerdeführer durch dieses Verhalten in seinem Recht auf Hausfrieden verletzt worden wäre. Das Gemeindeamt Rosental ist jedoch keine Behörde; Baubehörde ist nämlich jene Behörde, die im Einzelfall die Bestimmungen des BauG zu vollziehen hat. Tatsächlich ist für das Baugeschehen der Bürgermeister zuständig und allenfalls zugeteilte Beamte, sowie im Einzelfall beizuziehende Sachverständige haben diesen bei seinen Aufgaben bestmöglich zu unterstützen. Die Behörde setzt voraus, daß dieser von der Rechtsordnung eine typische Zwangsgewalt eingeräumt wird. Das allenfalls von einem Gemeindebediensteten im Rahmen des Stmk. BauG gesetzte Verhalten kann daher niemals einem Gemeindeamt, sondern unter Zugrundelegung des BauG im konkreten Falle ausschließlich dem Bürgermeister zugerechnet werden, welche jedoch als belangte Behörde nicht in Anspruch genommen wurde.

Das Gemeindeamt hat keineswegs eine unmittelbare verwaltungsbehördliche Befehls- und Zwangsgewalt ausgeübt; dies kommt ihr mangels Behördenfunktion auch niemals zu. Der Beschwerdeführer führt aus, daß die Wohnung von Seiten des Schlüsseldienstes auf Anweisung der Gemeinde geöffnet worden wäre.

Diese Behauptungen sind unrichtig. Vertreter der Gemeinde Rosental haben keineswegs die Wohnung geöffnet, sondern diese Wohnung vom Liegenschaftseigentümer Erich J öffnen lassen, der seinerseits einen Schlüsseldienst beigezogen hat. Aufgrund des Beschwerdevorbringens und des Aktenvermerkes vom 14.3.1997 (irrtümlich datiert mit 14.4.1997) wandte sich die Mieterin Gerhild R des Hauses R an die Gemeinde und teilte mit, daß sie am 5.3.1997 feststellen mußte, daß aus einem Rauchfang des Hauses Rauch und Feuerfunken herauskamen, obwohl dieser Kamin ihres Wissens nicht für Heizzwecke verwendet werden darf. Die weitere Mieterin Anita S alarmierte sofort die Feuerwehr, da sie den genannten Kamin für ihren Dunstabzug benütze und deshalb eine gesundheitliche Gefährdung für sich und ihre drei Kinder befürchtete. Es bestand die begründete Vermutung, daß der Beschwerdeführer unbefugt eine Zimmerheizung installiert habe. Es wurde daher das Ersuchen gestellt, daß die Baubehörde erster Instanz ihrem baupolizeilichen Auftrag unverzüglich nachzukommen und zu überprüfen habe, ob die Wohnung von Adolf M in einem dem BauG entsprechenden Zustand ist, da sie sich und die Mitbewohner gesundheitlich gefährdet erachte. Desweiteren bringt der Beschwerdeführer vor, daß die Gemeinde in der Begründung ausgeführt habe, daß auch Frau G und deren Kind in der Wohnung wohnen würde; es wird tatsachenwidrig behauptet, daß diese seit 14.2.1997 von der Gemeinde Rosental abgemeldet sei. Dieses Vorbringen ist absolut unzutreffend. Tatsächlich hatte sich Barbara Silvia G gemäß dem im Akt liegenden Meldezettel am 30.8.1996 bei der Gemeinde Rosental a. d.K. gemeinsam mit ihrem am 31.8.1993 geborenen Sohn Thomas G angemeldet und sich gemeinsam mit ihrem Sohn wiederum am 17.3.1997, also drei Tage nach dem Einschreiten der Baubehörde, abgemeldet. Als demzufolge die Baubehörde das Verbot der Benützung aussprach, wohnten in der Wohnung des Beschwerdeführers nicht nur dieser, sondern auch G mit einem etwa 3 1/2-jährigen Kleinkind. Demzufolge steht fest, daß im Zeitpunkt der Verfügung neben dem Beschwerdeführer auch eine weitere erwachsene Person und ein Kleinkind die Wohnung bewohnten.

Gemäß dem Aktenvermerk vom 14.3.1997 hat die belangte Behörde gemäß § 42 Abs 1 Stmk. BauG folgende Verfügungen sofort angeordnet bzw. vollstreckt, daß nämlich auf Grund der gutachterlichen Stellungnahme des feuerpolizeilichen Sachverständigen in Hinsicht auf die akute Brandgefahr bzw. der Gefährdung aus hygienischen und gesundheitlichen Gründen seitens der Baubehörde der Empfehlung des Distriktsarztes Dr. Z Folge zu leisten ist und die Benützung der gegenständlichen Wohnung für Wohnzwecke sofort untersagt werde. Hinsichtlich der Brandgefahr wurde die sofortige Entfernung der Gasflaschen, sowie die sofortige Entfernung der Brennstoffe auf dem Wohnbereich, sowie die sofortige Entfernung der im Kellerabteil wahrgenommenen Gasflaschen aufgetragen. Desweiteren wurde der Hauseigentümer Erich J aufgefordert, alle erforderlichen Maßnahmen sofort durchzuführen

und den Beschwerdeführer nachweislich davon in Kenntnis zu setzen, daß die gegenständliche Wohnung für Wohnzwecke ab sofort und bis zur Beseitigung der vorgefundenen Mängel nicht benutzt werden darf. Die Beseitigung der Mängel der Baubehörde ist schriftlich anzuzeigen.

Die belangte Behörde vertritt den Rechtsstandpunkt, daß sie keine unmittelbare, verwaltungsbehördliche Befehls- und Zwangsgewalt ausgeübt hat; im Zeitpunkt der gegenüber Erich J als Liegenschaftseigentümer angeordneten Verfügungen war der belangten Behörde nicht bekannt, daß Adolf M ein dingliches Recht auf Benützung der Wohnung hat; es ist vielmehr davon ausgegangen worden, daß er Mieter dieser Wohnung ist. Erst nach Beischaffung des Grundbuchauszuges wurde bekannt, daß Adolf M ein grundbücherlich einverleibtes Wohnungsrecht zusteht. Es mag zwar zutreffend sein, daß auch ein Bestandnehmer die Ausübung einer unmittelbaren behördlichen Befehls- und Zwangsgewalt geltend machen kann, jedoch hat die belangte Behörde im Beisein des für das Stmk. BauG ausschließlich zuständigen Liegenschaftseigentümer Erich J ein den Verwaltungsvorschriften entsprechendes Verwaltungsverfahren unter Beiziehung von Sachverständigen abgewickelt und mündlich ihre Entscheidung (Bescheid) verkündet.

Doch auch durch Sofortmaßnahmen gem. § 42 BauG wurde der Beschwerdeführer auch nicht in seinem Recht auf die Wohnungsbenützung verletzt.

Die belangte Behörde ist wegen Gefahr in Verzug eingeschritten. Es bestand die Wahrscheinlichkeit eines unmittelbar drohenden Schadens bei Unterlassung einer Maßnahme, wobei die Umstände für dieses Einschreiten aus den Aktenunterlagen sich zweifelsfrei ergeben. Gerhild R wandte sich sowohl am 13.3., als auch am 14.3.1997 an das Gemeindeamt Rosental, wobei sie bereits am 13.3.1997 mitteilte, daß aus einem Rauchfang Rauch und Feuerfunken herauskamen, obwohl ihr bewußt war, daß dieser Kamin nicht für Heizzwecke verwendet werden darf. Unabhängig davon hatte die Gemeinde Rosental bei gleichzeitiger Verständigung des Liegenschaftseigentümers und sämtlicher Mieter eine Feuerbeschau für den 13.3.1997 angeordnet; es wurde über diese Feuerbeschau am 13.3.1997 eine Niederschrift aufgenommen und erließ in weiterer Folge der Bescheid vom 14.3.1997, gerichtet an den Liegenschaftseigentümer Erich J. Bei dieser Feuerbeschau konnte die Wohnung des Beschwerdeführers nicht betreten werden. Aus der Feuerbeschau ergibt sich, daß Gefahr im Verzug vorgelegen hat, zumal schadhafte Rauchfanganlagen im Bereiche des Dachbodens und der Zentralheizung bestanden haben. Nach der Öffnung der Wohnung durch Erich J am 14.3.1997 konnten im Beisein eines Mitglieds der Feuerbeschaukommission, des zuständigen Rauchfangkehrermeisters, des Baumeisters und des Distriktsarztes, sowie weiterer Bediensteter der Gemeinde Rosental festgestellt werden, daß

a) in der Wohnung des Beschwerdeführers ein chaotischer Zustand herrscht, weder sanitäre Anlagen, noch Elektroinstallationen augenscheinlich funktionsfähig sind; b.) der Distriktsarzt Dr. Z am Lokalaugenschein teilnahm, der die Benützung der Wohnung für Wohnzwecke aus medizinischen und hygienischen Gründen und der damit verbunden gesundheitlichen Gefährdung der Mieter die sofortige Untersagung der Benützung befundet hat;

c) der zuständige Rauchfangkehrermeister und feuerpolizeiliche Sachverständige Fink-Kraker feststellte, daß in der Wohnung beide Feuerstätten benützt werden, sich im Bereiche des Heizwinkels sich brennbare Materialien befinden (T-Shirt); sich im Bereich des Aufstellungs-raumes des Tischherdes Brennstofflagerungen (Holz, Papier und dgl.) sowie eine Propangas-flasche mit einem Füllgewicht von ca. 6 kg befinden, im Bereich der Wohnküche sich ein weiterer Flüssiggasbehälter mit einem Füllgewicht von ca. 2,8 kg befindet, im Bereich des Badezimmers eine Gastherme festgestellt wurde, im gesamten Wohnbereich sich zahlreiche Lagerungen von leicht brennbaren Materialien befinden, sowie ein Fluchtweg aus der Wohnung im Brandfalle kaum vorhanden ist;

c) sich im Kellergeschoß bzw. im Kellerabteil des Beschwerdeführers zahlreiche Lagerungen von leicht brennbaren Materialien bestehen und drei Flüssiggasbehälter mit einem Füllgewicht von je 11 kg vorgefunden wurden;

d) Der Anschluß der beiden Feuerstätten, sowie deren Inbetriebnahme beim zuständigen Rauchfangkehrermeister nicht angezeigt und angemeldet wurde.

Insbesondere führte er in seinem Gutachten weiters aus, daß vor Erfüllung der vorzitierten Auflagen die Benützung der in der Wohnung befindlichen Feuerstätten des Herrn M zu untersagen ist.

Der Distriktsarzt erstattete seine schriftliche Erklärung vom 3.4.1997, daß die Wohnung des Beschwerdeführers im derzeitigen Zustand aus gesundheitlichen Gründen unbewohnbar ist.

Der Umstand der Gefahr im Verzug ergibt sich sohin aus dem Gutachten des zuständigen Rauchfangkehrermeisters und feuerpolizeilichen Sachverständigen Fink-Kraker.

Gemäß § 39 Stmk. BauG hat der Eigentümer dafür zu sorgen, daß die baulichen Anlagen in einem der Baubewilligung und den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten werden, der Eigentümer und jeder Verfügungsberechtigte hat eine bewilligungswidrige Nutzung zu unterlassen; ist die Behebung von Baugebrechen technisch nicht möglich, hat die Behörde aus Gründen der Sicherheit die Räumung und Schließung von baulichen Anlagen oder derselben anzuordnen.

Betrachtet man demzufolge die Gutachten der beigezogenen Sachverständigen, wonach Sofortmaßnahmen notwendig waren und Gefahr im Verzug vorlag, war die Schließung von baulichen Anlagen, im konkreten Fall die Untersagung der Benützung der Wohnung des Beschwerdeführers geboten. Die Anordnung der belangten Behörde wurde auf der fachlichen Grundlage eines Gutachtens mit akuter Brandgefahr und Gefährdung aus hygienischen und gesundheitlichen Gründen begründet, es wurde angeordnet, wegen der Brandgefahr die sofortige Entfernung der Gasflaschen, sowie die sofortige Entfernung der gelagerten Brennstoffe aus dem Wohnbereich vorzunehmen. Die Behörde hat diese Aufforderung gegenüber dem Liegenschaftseigentümer ausgesprochen und diesen aufgefordert, den Beschwerdeführer nachweislich davon in Kenntnis zu setzen, daß die Wohnung für Wohnzwecke ab sofort und bis zu Beseitigung der vorgefundenen Mängel nicht benutzt werden darf. Demzufolge hat sich die Anordnung der belangten Behörde darauf beschränkt, die Benutzung der Wohnung für Wohnzwecke ausschließlich nur für jenen Zeitpunkt auszusprechen, als die für die Benutzung von Wohnräumen erforderlichen Voraussetzungen seitens des Liegenschaftseigentümers nicht geschaffen sind. Der Liegenschaftseigentümer und auch jeder Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, eine bewilligungswidrige Nutzung zu unterlassen. Die belangte Behörde hat als Baubehörde dafür zu sorgen, daß die baulichen Anlagen in einem der Baubewilligung und dem baurechtlichen Vorschriften entsprechendem Zustand erhalten werden. Aus dem Befund im Aktenvermerk ergibt sich, daß weder sanitäre Anlagen, noch Elektroinstallationen funktionsfähig sind. In Übereinstimmung mit der ärztlichen Stellungnahme des Distriktsarztes und er Tatsache, daß ein etwa 3 1/2-jähriges Kind die Wohnung mitbewohnt, in Verbindung mit den schweren Baugebrechen und der Lagerung von Gasbehältern im Sinne von Flüssiggasanlagen war die Anordnung der belangten Behörde gerechtfertigt, bis zu Beseitigung der Gebrechen die Benützung der Wohnung zu untersagen.

Der Beschwerdeführer bringt vor, daß er in seinem Recht auf Benützung der Wohnung verletzt worden wäre, bzw. in seinem Recht auf Hausfrieden. Offenkundig erachtet sich der Beschwerdeführer in seinem Grundrecht nach Art. 8 MRK verletzt, wonach jedermann Anspruch auf Achtung seiner Wohnung hat (Abs 1 des 8 MRK). Jedoch ist gem. Abs 2 des Art. 8 der Eingriff einer öffentlichen Behörde in die Ausübung dieses Rechtes statthaft, insoweit dieser Eingriff gesetzlich vorgesehen ist und eine Maßnahme darstellt, die in einer demokratischen Gesellschaft für die nationale Sicherheit, die öffentliche Ruhe und Ordnung, das wirtschaftliche Wohl des Landes, die Verteidigung der Ordnung und zur Verhinderung von strafbaren Handlungen, zum Schutz der Gesundheit und der Moral oder zum Schutz der Rechte und Freiheiten anderer notwendig ist.

Wenngleich die Wohnung des Beschwerdeführers vom Art. 8 umfaßt ist, stellt der Eingriff der belangten Behörde kein rechtswidriges Verhalten dar. Er war nämlich deshalb statthaft, da die Anordnung der Behörde eine Maßnahme darstellt, die in einer demokratischen Gesellschaft zum Schutze der Gesundheit und zum Schutze der Rechte anderer notwendig war. Der Beschwerdeführer hat gem. dem Befund und Gutachten des Rauchfangkehrermeisters und feuerpolizeilichen Sachverständigen widerrechtliche Gefahrenquellen geschaffen, in dem in den Wohnungen Brennstofflagerungen durchgeführt wurden, Flüssiggasbehälter abgestellt wurden und dgl. mehr. Er hat Einschlauchungen in nicht im Betrieb befindliche Kamine, welche als Abzüge für Dunstabzüge verwendet wurden, vorgenommen. Eine Einschlauchung von Feuerungsanlagen bewirkt, daß CO<sub>2</sub> in die Ableitungen von Dunstabzügen eindringen, jedoch zufolge des spezifischen Gewichtes in die darunterliegende Wohnung gelangen können und hiebei die Gesundheit der Bewohner dieser Wohnungen, sogar deren Leben, gefährden können. Die Zustand der Wohnung, insbesondere das Fehlen von funktionierenden Sanitäreanlagen und Elektroinstallationen, d.h. weder Wasserzuleitungen, noch das Vorhandensein von

funktionierenden Klosettanlagen sind sicherlich geeignet, die Gesundheit der Bewohner, insbesondere eines Kleinkindes, zu gefährden. Es war daher die Anordnung der belangten Behörde die Wohnung bis zu Beseitigung der Mängel nicht zu benützen, notwendig.



Der Zustand der Wohnung, die Benützung der Feuerstellen, die zusätzliche Einschlauchung, das Abstellen von Gasflaschen, sowie der gesundheitsgefährdende Zustand der Wohnung ergibt sich aus der dem Akt beigegebenen Fotobeilage."

Es wurde der Antrag gestellt, die Beschwerde "als verspätet zurückweisen bzw. als unbegründet abweisen und dem Beschwerdeführer als schuldig erkennen, der belangten Behörde die Kosten dieses Verfahrens binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen."

II.1. Nach Durchführung einer öffentlichen, mündlichen Verhandlung am 13. August 1997, wobei die Zeugen Herr Klaus Jürgen F-K, Herr Dr. Gerhard Z, Herr Josef K, als auch der Beschwerdeführer einvernommen wurden, sowie unter Heranziehung des bautechnischen Gutachtens, erstellt von Herrn Ing. Herbert Majcenovic, 8111 Judendorf, Lindengasse 15, sowie dem ärztlichen Gutachten, erstellt von Herrn Dr. Egon Skalka, 8010 Graz, Plüddemanngasse 96, und unter

Heranziehung des vorgelegten Bauaktes sowie der beigebrachten Lichtbilder, wird nachfolgender, entscheidungsrelevanter Sachverhalt festgestellt:

Am 14. März 1997 gelangte die Baubehörde in die Wohnung des Beschwerdeführers in R, H-Straße 26. Die Wohnungstür wurde vom Hauseigentümer auf Wunsch des leitenden Organes der Baubehörde, Herrn Josef K, geöffnet. Der Beschwerdeführer befand sich zu diesem Zeitpunkt nicht in der Wohnung. In der Wohnung herrschte überbeliegender Geruch und ein chaotischer Zustand (verschmutztes Geschirr, verdorbene Lebensmittel). Der hinzugezogene Distriktsarzt Dr. Z gab nach kurzer Besichtigung an, daß die Wohnung für Wohnzwecke aus medizinischen und hygienischen Gründen nicht geeignet sei und daher die Benützung der Wohnung von der Baubehörde sofort zu untersagen sei. Konkrete Angaben warum die Wohnung aus medizinischen Gründen nicht benützbar sei, wurden weder bei der Amtshandlung noch in der nachgereichten schriftlichen Stellungnahme vom 3. April 1997 angeführt. Der hinzugezogene feuerpolizeiliche Sachverständige Herr Fink-Kraker gab bei der Amtshandlung nachfolgendes Gutachten ab:

Gutachten des zuständigen Rauchfangkehrermeister und feuerpolizeilichen Sachverständigen Hr. Fink Kraker:

1. im Nah- bzw. Gefahrenbereich beider Feuerstätten sind sämtl. leicht entzündbaren Materialien wie z. B. Tapeten und dgl. zu entfernen.
2. sämtliche im Wohnbereich befindlichen Brennstofflagerungen sind aus dem Wohnbereich zu entfernen.
3. sämtliche im Befund beschriebenen Flüssiggasbehälter sind aus dem Gebäude zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
4. im Stiegenhaus sind für die erste Löschhilfe die erforderlichen Handfeuerlöscher entsprechend der TRVB 124 an gut sichtbarer und leicht erreichbarer Stelle anzubringen. Diese Geräte sind periodisch min. alle zwei Jahre von einer fachkundigen Person überprüfen zu lassen.
5. vor Inbetriebnahme der beiden Feuerstätten in der Wohnung im DG sind die beiden Fänge einer Rauchdichtprüfung nach ÖNORM B 8201 zu unterziehen, wobei ein Attest der Baubehörde vor Inbetriebnahme vorzulegen ist.
6. der zusätzliche Feuerstättenanschluß im Bereich oberhalb des Tischherdes ist brandbeständig und dicht abzumauern.
7. für die Brennstofflagerungen ist ein entsprechender Lagerraum, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes bereit zu stellen.
8. vor Erfüllung der vor zitierten Auflagen ist die Benützung der in der Wohnung befindlichen Feuerstätten des Hr. M zu untersagen."

Auf Grund des feuerpolizeilichen Gutachtens als auch der pauschalen Stellungnahme des Distriktsarztes erließ das leitende Organ der Baubehörde ein Wohnungsbenützungsverbot und trug dem Eigentümer des Hauses auf für die sofortige Entfernung der in der Wohnung gelagerten Gasflaschen (ob diese gefüllt waren oder nicht, wurde nicht

festgestellt) zu sorgen sowie den Beschwerdeführer vom Wohnungsverbot in Kenntnis zu setzen. Die Beseitigung der Mängel sei vom Hauseigentümer der Baubehörde anzuzeigen, dürfe die Wohnung bis Behebung der Mängel nicht benützt werden.

Der Beschwerdeführer wurde noch am gleichen Tag über die Amtshandlung informiert. Bis zur Durchführung der öffentlichen, mündlichen Verhandlung war jedenfalls das Wohnungsbenützungsverbot aufrecht, da laut Baubehörde keine Sanierung der Mängel durch den Hauseigentümer angezeigt wurden. Eine Benützung der Wohnung durch den Beschwerdeführer wurde bislang untersagt.

Der bautechnische Sachverständige des UVS gab nach

Einvernahme der Beteiligten als auch unter Heranziehung der Lichtbilder nachfolgenden Befund und Gutachten ab:

#### Befund

In der Wohnung befinden sich zwei Rauchfänge. An einem dieser Fänge ist im Zimmer ein Ofen, der mit Flüssigbrennstoffen betrieben werden kann, angeschlossen. Dieser Ofen kann laut Aussage des Beschwerdeführers derzeit nicht betrieben werden. Der zweite Fang steht für die Abführung der Rauchgase eines Tischherds in der Küche in Verwendung. Um den kürzlich (vor der Heizperiode) angeschafften Tischherd anzuschließen, mußte ein Anschluß oberhalb des bisherigen Anschlusses hergestellt werden. Diese Leistungen, Vermauerung des bestehenden Anschlusses und Errichtung des neuen, wurden vom Beschwerdeführer selbst durchgeführt. Hinsichtlich des Sachverhaltes der feuerpolizeilichen Überprüfung wird auf das Gutachten des Sachverständigen Fink Kraka verwiesen. Bei der Besichtigung am 14.3.1997 war auch der Bausachverständige der Gemeinde anwesend. Sowohl in den Unterlagen als auch im Zuge der Befragungen wurden keine Äußerungen dieses Sachverständigen bekannt, der auf etwaige bauliche Mängel der betroffenen Rauchfänge hingewiesen hätte.

#### Gutachten

Aus bautechnischer Sicht wurden keinerlei Mängel vom Bausachverständigen festgestellt. Aus feuerpolizeilicher Sicht wurde festgestellt, daß der Anschluß des Tischherdes der Küche im zugehörigen Rauchfang dieser Wohnung eingeschlaucht ist. Der zusätzliche Feuerstättenanschluß im Bereich oberhalb des Tischherdes ist lediglich mit einer Anschlußkapsel geschlossen, in diesen Fang ist auch ein Dunstabzug einer im unteren Geschoß befindlichen Wohnung angeschlossen. Im Zuge der Begehung wurde vom feuerpolizeilichen Sachverständigen ein Befund aufgenommen und ein Gutachten schriftlich der Behörde überreicht. In diesem Gutachten wurden vom Sachverständigen verschiedene Auflagen der Baubehörde zur Vollstreckung angegeben. Diese sind im wesentlichen das brandbeständige und dichte Abmauern des zusätzlichen Feuerstättenanschlusses im Bereich oberhalb des Tischherdes und das vor Inbetriebnahme der beiden Feuerstätten in der Wohnung im Dachgeschoß, die beiden Fänge einer Rauchdichtprüfung nach ÖNORM B 8201 zu

unterziehen sind, wofür ein Attest der Baubehörde vor Inbetriebnahme vorzulegen ist. Die Anordnung einer Dichtheitsprüfung wird bei offensichtlichen Auffälligkeiten wie Schäden am Kaminmauerwerk, Geruch, Säureaustritt, Erschütterungen und ähnliches, angeordnet. Im vorliegenden Fall geht aus den Befunden nicht hervor, daß derartige Schäden vorhanden sind, die eine sofortige Prüfung notwendig machen. Im Gutachten ist auch keinerlei Fristsetzung für die geforderten Maßnahmen enthalten. Aus den Unterlagen und Befragungen ist für den Sachverständigen des UVS keine unmittelbare Gefahr für die Anordnung von Sofortmaßnahmen gegeben."

Der medizinische Sachverständige des UVS gab nachfolgenden

Befund und Gutachten ab:

#### Befund

Zum Sachverhalt:

Die erstinstanzliche Behörde verfügt im ggst. Fall ein Wohnungsbenützungsverbot, wobei der Distriktsarzt in Ergänzung des Gutachtens des feuerpolizeilichen Sachverständigen als Ergebnis des gemeinsamen Lokalaugenscheines vom 14.3.1997 noch feststellt, daß die Wohnung des Beschwerdeführers im derzeitigen Zustand aus gesundheitlichen Gründen unbewohnbar sei.

Im AV der Gemeinde Rosental a.d.K. vom 14.3.1997 wird noch ausgeführt, daß in der Wohnung ein chaotischer Zustand herrsche und der Distriktsarzt zur Begutachtung in hygienischer Sicht beigezogen wurde, da während der

Amtshandlung vor Ort 'übler Geruch und der Grad der Verunreinigung durch Lagerungen und verschmutztes Geschirr bzw. verdorbene Lebensmittel' festgestellt wurde.

Und weiter wird im AV unter anderem ausgeführt, daß der Empfehlung des Distriktsarztes die Benützung der Wohnung für Wohnzwecke sofort zu untersagen, Folge zu leisten sei, da eine Gefährdung aus hygienischen und gesundheitlichen Gründen vorliege.

Worin die Gesundheitsgefährdung der Wohnung in concreto bestehe, ist aus dem vorliegenden Akt nicht zu verifizieren. Der Beschwerdeführer bringt vor, daß in der Wohnung Waschgelegenheiten, ein funktionierendes WC und Trinkwasseranschlüsse vorhanden seien. Die Räumlichkeiten seien frei von Ungeziefer und Schädlingen, sowie von Pilzbefall. Geruchsbelästigungen gäbe es ausschließlich in der Küche, offenbar aus Kaminrohren. Es bestehe ein trockenes Raumklima, ab und zu erfolge ein Wassereintritt im Küchenbereich, allerdings ohne Schimmelbefall.

Folgt man den Aussagen des Zeugen F K zum, während der Amtshandlung vorgelegenen Zustand der im Dachgeschoß befindlichen Wohnung, so sei eine deutliche Geruchsbelästigung im gesamten Bereich wahrnehmbar gewesen, wobei die Quelle der Geruchsentwicklung offenbar vom in der Küche befindlichen Geschirr ausgegangen sei. Ungeziefer oder Schädlingsbefall habe er nicht wahrnehmen können. Eine Öffnung der Fenster wegen der Geruchsbelästigung sei während des Lokalaugenscheins nicht erfolgt.

Der Distriktsarzt Dr. Z äußerte in der Verhandlung, daß in der ggst. Wohnung massenhaft Unrat und Lumpen herumlagen und die allgemeine Unsauberkeit die Gefahr einer Ungezieferplage in sich birge, sowie habe er einen umschriebenen Schimmelpilzbefall im Waschbereich der Küche und im Kühlschrank wahrnehmen können. Darüber hinaus seien auch die sanitären Anlagen teilweise defekt gewesen. Die Situation sei letztendlich für ihn unhaltbar gewesen, zumal auch eine Rauchgasentwicklung gedroht habe.

Der Zeuge Hr. K Josef beschreibt unter anderem in der Wohnung einen chaotischen Zustand und einen sehr üblen Geruch, welcher seiner Meinung nach aus der Toilettenanlage austrat. Der Gestank sei so pestilent gewesen, daß sogar ein Exekutivorgan kurzfristig die Wohnung verlassen habe müssen. Verdorbene Lebensmittel mit 'Kleintieren' haben sich in der Nähe des Campingkochers auf der Anrichte und im 'lebenden Kühlschrank' befunden. Stellungnahme zum vorgelegenen Infektionsrisiko und der ableitbaren potentiellen Gesundheitsgefährdung:

Die in der Wohnung beschriebene allgemeine Unsauberkeit (Abfall, Müll, verschmutztes Geschirr u.ä.) birgt in sich natürlich die Gefahr einer drastischen Zunahme von Ungeziefer und Schädlingen, die als infektionsgefährliche Überträger dienen können. Allerdings konnte vom zuständigen medizinischen Sachverständigen kein auffallender Gliederfüßlerbefall (Floh-, Wanzenbefall, Verlausung), Ungeziefer- oder Schädlingsbefall festgestellt werden. Bis auf die vom Gemeindegasinssekretär vorgebrachte Meinung an verschiedenen Stellen 'Kleintiere (?)' beobachtet zu haben, konnten die übrigen Zeugen keinen Schädlingsbefall feststellen. Die vom Distriktsarzt bei der Inspektion der Wohnung entdeckten lokalen Schimmelpilzbildungen erfüllen infolge ihrer Intensität und umschriebenen Ausbreitung nicht die Kriterien einer daraus ableitbaren gesundheitsgefährdenden Atemluftbelastung. Unterstellt man dennoch eine Gefährdung, so wäre zur Infektionsverhütung eine Entfernung der potentiellen Erregerreservoirs leicht möglich gewesen.

Auch stellt die unterschiedlich beschriebene Geruchsintensität im allgemeinen nur eine unzumutbare Belästigung dar und wäre auch durch entsprechende Beseitigung der Geruchsentwickler leicht zu unterbinden gewesen. Daraus eine direkte Gesundheitsschädigung abzuleiten, ist aus medizinischer Sicht - noch dazu, wo die Wohnung leicht zu belüften war, nicht gegeben.

#### Gutachten

Zusammenfassend kann unter bezug auf das oben Angeführte und nach Analyse des Wohnzustandes bzw. der bei der gegenständlichen Amtshandlung vorgelegenen aktuellen Wohnverhältnisse mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, daß nach den Erfahrungen der medizinischen Wissenschaft eine rezente Gesundheitsgefährdung mit dem Charakter einer unmittelbar drohenden Gefahr nicht abzuleiten ist.

Zweifelsfrei kann die Wohnhygiene als desolat und die sanitären Verhältnisse als schlecht eingeschätzt werden, daß aber die vorgelegene Unsauberkeit eine sogenannte Gefahr im Verzugsituation impliziert, ist meines Erachtens völlig auszuschließen.

Die distriktsärztliche Empfehlung, ein Wohnbenützungsverbot aus gesundheitlichen und hygienischen Gründen auszusprechen, wäre auch bei Unterstellung einer potentiellen bzw. fakultativen Gesundheitsschädigungsgefahr medizinischerseits nicht indiziert, zumal mögliche Erregerreservoirie leicht zu entfernen gewesen wären."

2. Die getroffenen Feststellungen gründen sich auf die im wesentlichen übereinstimmenden Zeugenaussagen, den vorgelegten Lichtbildern, dem Inhalt des Bauaktes und den eingebrachten Schriftsätzen der Parteien.

III. Die Rechtsbeurteilung ergibt folgendes:

Die Beschwerde über das Eindringen in die Wohnung des Beschwerdeführers und dem ausgesprochenen Wohnungsbenützungsverbot langte am 2. Mai 1997 (Postaufgabestempel 30. April 1997) beim Unabhängigen Verwaltungssenat ein. Die örtliche Zuständigkeit des Unabhängigen Verwaltungssenates für die Steiermark ist gegeben, da die vom Bürgermeister der Gemeinde Rosental an der Kainach vorgenommenen Handlungen im Sprengel des Unabhängigen Verwaltungssenates durchgeführt wurden. IV. Spruchteil A (Eindringen in die Wohnung des Beschwerdeführers):

Gemäß § 67 c Abs 1 AVG sind Beschwerden nach § 67 a Abs 1 Z 2 leg. cit. innerhalb von sechs Wochen ab dem Zeitpunkt, in dem der Beschwerdeführer von der Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt Kenntnis erlangt hat, sofern er aber durch sie behindert war, von seinem Beschwerderecht Gebrauch zu machen, ab dem Wegfall dieser Behinderung, bei dem Unabhängigen Verwaltungssenat einzubringen, in dessen Sprengel dieser Verwaltungsakt gesetzt wurde.

Der Beschwerdeführer gibt selbst an, am 14. März 1997 bereits von der Öffnung seiner Wohnung Kenntnis erhalten zu haben (siehe Beschwerdeschriftsatz). Die sechswöchige Beschwerdefrist endete somit am 25. April 1997 und war daher die am 30. April 1997 zur Post gegebene Beschwerde als verspätet eingebracht zurückzuweisen. Über den Antrag auf Wiedereinsetzung vom 30. Juni 1997 erging eine gesonderte Entscheidung des Unabhängigen Verwaltungssenates vom 20. August 1997, GZ.:

UVS 20.3-41/97-2, mit der der Antrag auf Wiedereinsetzung nicht bewilligt wurde.

Auf Grund des verspäteten Einbringens der Beschwerde mußte daher eine in merito Entscheidung entfallen.

V. Spruchteil B (Wohnungsbenützungsverbot):

1. Gemäß § 42 Abs 1 Stmk. BauG kann die Behörde bei Gefahr in Verzug ohne weiteres Verfahren die erforderlichen Verfügungen und Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers (jedes Mieteigentümers) einer baulichen Anlage an Ort und Stelle anordnen und sofort vollstrecken lassen. Wenn die Rettung von Menschen nur von einem benachbarten Gebäude oder Grundstück aus möglich ist, ist jeder Eigentümer (Mieteigentümer) und Benützer verpflichtet, das Betreten des Gebäudes oder Grundstückes und die Vornahme der notwendigen Veränderungen zu dulden. Dabei können die erforderlichen Verfügungen sofort angeordnet und vollstreckt werden. Da das Wohnungsbenützungsverbot - zumindest bis zur öffentlichen mündlichen Verhandlung - aufrecht war, ist es bei dieser Maßnahme zu keiner verspäteten Einbringung der Beschwerde gekommen und konnte somit in der Sache selbst eine Entscheidung getroffen werden.

Der Beschwerdeführer als dinglicher Wohnungsberechtigter (siehe Auszug aus dem Grundbuch) kann jedenfalls die Ausübung einer unmittelbaren verwaltungsbehördlichen Befehls- und Zwangsgewalt (Wohnungsbenützungsverbot) geltend machen (VwGH 21.1.1992, 90/05/0076).

Der Verwaltungsgerichtshof hat in ständiger Rechtsprechung (VwGH 19.6.1950, Slg. 1548/A und 7.7.1952, Slg. 2609/A) das Wesen der Notstandspolizei dahin gekennzeichnet, daß Zwang ohne Wahrung des Parteiengehörs und ohne Erlassung eines Bescheides zur Erreichung eines bestimmten Zustandes von der Behörde angewendet wird. Hierbei muß das Handeln der Behörde durch eine unmittelbar drohende Gefahr ausgelöst werden und die Gefahrenbeseitigung so dringend sein, daß keine Zeit mehr bleibt, um den vom Eingriff bedrohten Eigentümer bzw. dienlich Berechtigten anzuhören, ihm durch Bescheid einen Auftrag zu erteilen und diesen Bescheid unter Einhaltung der Verfahrensvorschriften zu vollstrecken (VwGH 30.3.1955, Slg. 3699/A).

Die Baubehörde stützte ihre Sofortmaßnahme im Sinne des § 42 Abs 1 Stmk. BauG sowohl auf die Stellungnahme des feuerpolizeilichen Sachverständigen als auch des Distriktsarztes. Aus der Aussage des feuerpolizeilichen Sachverständigen Herrn Rauchfangkehrermeister Klaus Jürgen Fink-Kraker geht hervor, daß "eine unmittelbare

Gefährdung eines Fehlschlusses nicht gegeben war", da jede Feuerstätte an einem eigenen Fang angeschlossen war. Eine Dichtheitsprüfung des Rauchfanges hat nicht stattgefunden. Ob die dort in der Wohnung des Beschwerdeführers vorgefundenen Gasflaschen gefüllt waren oder nicht, wurde nicht festgestellt. Die Baubehörde unterließ es auch sich tatsächlich davon zu überzeugen, ob die Gasflaschen weggeräumt wurden (siehe Zeugenaussage des Herrn Josef K). Der beigezogene bautechnische Sachverständige kam jedenfalls in seinem Gutachten zum Schluß, daß keine unmittelbare Gefahr für die Anordnung von Sofortmaßnahmen gegeben waren. Ebenso kommt der medizinische Sachverständige in seinem Gutachten zum Schluß, daß bei dem angetroffenen Zustand der Wohnung keine unmittelbar drohende Gefahr bestand, die ein Wohnungsbenützungsverbot indiziert hätten.

Es wäre somit für die belangte Behörde durchaus zumutbar gewesen die Sanierung der festgestellten Mängel im Rahmen eines Verfahrens, weshalb mit Bescheid finalisiert wird, aufzutragen. In concreto hat es für die Anordnung der Sofortmaßnahme, nämlich dem Wohnungsbenützungsverbot, an einer Gefahrensituation, die die Wahrscheinlichkeit eines unmittelbaren Schadens bei Unterlassung einer Maßnahme nach sich zieht, gefehlt. Durch die Verfügung des Wohnungsbenützungsverbotes wurde der Beschwerdeführer somit in seinem Grundrecht auf Eigentum verletzt. Die vorgefundenen Mängel sowohl aus hygienischer als auch aus feuerpolizeilicher Sicht erfordern sicherlich ein Einschreiten der Baubehörde, jedoch war die Verfügung des Wohnungsverbotes mangels Gefahr in Verzug, nicht gegeben.

2. Als Kosten wurden gemäß § 79 a AVG in Verbindung mit der Aufwandsatzverordnung UVS, BGBl. Nr. 855/1995 dem Beschwerdeführer ein Betrag von S 18.733,30 im Rahmen des gestellten Kostenbegehrens zugesprochen. Dem Beschwerdeführer gebührt S 8.333,30 an Schriftsatzaufwand und

S 10.400,-- an Verhandlungsaufwand.

#### **Schlagworte**

Notstandspolizei Baupolizei Wohnungsbenützungsverbot Gefahr Unmittelbarkeit

**Quelle:** Unabhängige Verwaltungssenate UVS, <http://www.wien.gv.at/uvs/index.html>

© 2025 JUSLINE

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

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