

TE Vwgh Erkenntnis 2001/5/22 2001/05/0153

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 22.05.2001

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82000 Bauordnung;

L82009 Bauordnung Wien;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

Norm

BauO Wr §101 Abs2;

BauO Wr §129 Abs2;

BauO Wr §129 Abs4;

BauO Wr §99;

BauRallg;

VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Thalhammer, über die Beschwerde des Erich Gumprecht in Wien, vertreten durch Dr. Harry Fretska, Rechtsanwalt in Wien I, Biberstraße 22, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 28. Februar 2001, Zl. MD-VfR-B XV-12/2000, betreffend Erteilung eines baupolizeilichen Auftrages, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Begründung

Aus der Beschwerde und der ihr angeschlossenen Ausfertigung des angefochtenen Bescheides ergibt sich folgender Sachverhalt:

Mit Bescheid vom 25. Oktober 1999 hat der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37/15, dem Beschwerdeführer gemäß § 129 Abs. 2 und 4 der Bauordnung für Wien als dem Eigentümer des Hauses auf der Liegenschaft in Wien XV, Reithofferplatz Nr. 14, ident mit Pouthongasse Nr. 14, den Auftrag erteilt, den stellenweise

schadhaften Verputz beider Gassenschauseiten instandsetzen zu lassen. Als Erfüllungsfrist wurden sechs Monate nach Rechtskraft des Bescheides festgesetzt.

In der dagegen erhobenen Berufung wurde im Wesentlichen vorgebracht, am 4. Oktober 1999 sei ein Verputzteil des Hauses herabgefallen und in der Folge von der Magistratsabteilung 68 (Feuerwehr) entfernt worden. Danach sei sofort die Ingenieure F. und H. H. BaugesmbH mit dem Abschlagen des lockeren Fassadenputzes an beiden Straßenfronten als erste Sicherungsmaßnahme beauftragt worden. Gleichzeitig sei der Firma der Auftrag erteilt worden, die betroffenen Hausfassaden ständig zu überwachen, sodass eine Wiederholung der Vorfälle vom 4. Oktober 1999 ausgeschlossen erscheine. Das Gebäude solle unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel über den Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds saniert werden. Auf die Verfahrensdauer habe der Beschwerdeführer jedoch keinen Einfluss. Ein vorzeitiger Baubeginn sei aus förderungsrechtlicher Hinsicht nicht möglich, ohne die Förderungsmittel würde die Sanierung aber unerschwinglich hohe Mieten nach sich ziehen, auch der Beschwerdeführer selbst könne eine ungeförderte Haussanierung nicht finanzieren.

Während des Berufungsverfahrens wurde ein Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 37/15 vom 25. September 2000 eingeholt, der ausführte, da der Außenverputz neben seiner architektonischen Aufgabe die rein technische Zweckbestimmung habe, das Mauerwerk vor Witterungseinflüssen zu schützen, erfordere das unverputzt bleibende Mauerwerk sowohl arbeitstechnisch als materialmäßig eine entsprechend witterungssichere Ausführung. Im vorliegenden Falle stehe es außer Zweifel, dass das Außenmauerwerk seinerzeit unter der Voraussetzung der Anbringung eines geeigneten Verputzes errichtet worden sei. Es sei eine unbestrittene Erfahrungstatsache, dass gewöhnliches Rohziegelmauerwerk gegen Witterungseinflüsse sehr anfällig sei, die Niederschläge in die freiliegenden Mörtelbänder eindringen und in weiterer Folge durch die entstehenden Witterungsschäden die Standsicherheit des Mauerwerks vermindert werden könne. Diese Gebrechen seien somit geeignet, den Bauzustand der gesamten Baulichkeit weitgehend zu beeinträchtigen. Aus diesem Grunde sehe die Bauordnung für Wien selbst bei freigelegten Feuermauerteilen die Anbringung eines mindestens glatten Verputzes vor. Schließlich müsse festgehalten werden, dass durch die Beseitigung der gefahrdrohenden Verputz- und Mauerwerksteile wohl die Gefahr des Absturzes vorübergehend beseitigt sei, jedoch an Schauflächen, an denen der Verputz stellenweise fehle, durch die Witterungseinflüsse ständig neue Verputzlockerungen auftraten, die wieder ein neues Gefahrenmoment bildeten.

Mit Bescheid vom 28. Februar 2001 wurde die Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen. Nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und wörtlicher Wiedergabe des Gutachtens des Amtssachverständigen vom 25. September 2000 führte die belangte Behörde aus, entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers sei der schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführung des bautechnischen Amtssachverständigen eindeutig zu entnehmen, dass die anlässlich des Ortsaugenscheines vom 22. Oktober 1999 festgestellten Schäden am Verputz der Gassenschauseiten geeignet seien, die Standsicherheit des Mauerwerkes und somit öffentliche Interessen im Sinne der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu beeinträchtigen. Zum Vorbringen des Beschwerdeführers hinsichtlich der noch ausständigen Förderung der Sockelsanierung durch den Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds wurde ausgeführt, eine derartige Förderungszusage müsse getrennt von der Bauordnung für Wien beurteilt und im gegenständlichen Verfahren auch nicht abgewartet werden. Die Erfüllungsfrist sei dann angemessen, wenn innerhalb derselben die erforderlichen Arbeiten durchgeführt werden können. Dass die Arbeiten innerhalb der gesetzten Frist nicht durchgeführt werden könnten, sei nicht einmal behauptet worden. Im Hinblick auf die festgestellte mögliche Gefährdung durch weitere Verputzlockerungen und insbesondere im Hinblick darauf, dass ausschließlich finanzielle Gründe für die Fristerstreckung vorgebracht worden seien, sei kein Anlass gefunden worden, die gesetzte Frist zu verlängern. Im Übrigen sei dem Beschwerdeführer aber de facto durch die Dauer des Berufungsverfahrens ohnedies mehr Zeit als die vorgesehenen sechs Monate zur Verfügung gestanden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Der Verwaltungsgerichtshof hat hierüber in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

Gemäß § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien (BO) hat der Eigentümer (jeder Miteigentümer) dafür zu sorgen, dass die Gebäude und die baulichen Anlagen (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen usgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Nach Abs. 4 dieser Bestimmung hat die

Behörde nötigenfalls den Eigentümer (Miteigentümer) zur Behebung von Baugebrechen unter Gewährung einer angemessenen Frist zu verhalten; sie verfügt die aus öffentlichen Rücksichten notwendige Beseitigung von Baugebrechen und ordnet die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen an.

Ein Baugebrechen liegt dann vor, wenn sich der Zustand einer Baulichkeit derart verschlechtert, dass dadurch öffentliche Interessen berührt werden. Ein öffentliches Interesse, das die Behörde zum Einschreiten ermächtigt, ist schon immer dann gegeben, wenn durch den bestehenden Zustand eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit oder die körperliche Sicherheit einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis einer verstärkten Senates vom 4. Mai 1990, Slg. Nr. 7789/A).

Ein Verputz an Außenmauern ist erforderlich, soweit sie nicht so gestaltet sind, dass sie, ohne eines Verputzes zu bedürfen, auf die Dauer den Anforderungen des § 99 BO genügen können. Aus den Bestimmungen des § 101 Abs. 2 BO ist zu schließen, dass auch andere Mauern als Feuermauern im Falle des Erfordernisses mit einem Verputz zu versehen sind (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 27. Jänner 1964, Slg. Nr. 6215/A). Ausgehend von dieser Rechtslage hat der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung zu § 129 Abs. 2 BO ausgeführt, dass das Fehlen des Verputzes an Hofschaufächen einen Instandsetzungsauftrag zwar unter dem Gesichtspunkt einer Störung des Stadtbildes im Allgemeinen nicht rechtfertigt, aber dann ein Baugebrechen darstellt, wenn festgestellt wird, dass der Verputz an Mauern fehlt, die - wegen der Gefahr des Eindringens von Niederschlägen - eines Verputzes bedürfen, um dem gesetzlichen Erfordernis der Standfestigkeit und Tragfähigkeit zu genügen. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob nicht die Beschaffenheit des Mauerwerks (z.B. Wasser abstoßende Ziegel) die Behebung von Verputzschäden entbehrlich macht. Gewöhnliches Rohziegelmauerwerk ist gegen Witterungseinflüsse anfällig, weil die Niederschläge in die freigewordenen Mörtelbänder eindringen. Demnach ist ein Auftrag, den schadhaften Verputz instandzusetzen, bei Vorliegen entsprechender Verputzschäden im Gesetz begründet (vgl. die bei Geuder-Hauer, Wiener Bauvorschriften, 3. Auflage, Seite 559 zu § 129 dargestellte hg. Rechtsprechung sowie das hg. Erkenntnis vom 23. Jänner 1996, Zl. 95/05/0275).

Entgegen dem Beschwerdevorbringen hat der Amtssachverständige in seiner Stellungnahme vom 25. September 2000, die im angefochtenen Bescheid wörtlich wiedergegeben wurde, ausgeführt, dass im vorliegenden Fall das Außenmauerwerk unter der Voraussetzung der Anbringung eines geeigneten Verputzes errichtet wurde. Dass nicht gewöhnliches Rohziegelmauerwerk, sondern versiegelte Ziegel verwendet worden seien und die Mörtelbänder nicht freilägen, wird auch nicht einmal in der Beschwerde behauptet. Wenn in der Beschwerde ausgeführt wird, die "Allgemeinaussage" des Sachverständigen betreffend das Eindringen von Niederschlägen in die freiliegenden Mörtelbänder sei im Speziellen nicht nachgeprüft worden, Voraussetzung für die witterungsmäßige Beeinträchtigung des Mauerwerks sei doch wohl, ob Niederschläge an das Mauerwerk überhaupt herankommen können, so ist diesem Vorbringen zu entgegnen, dass eine Überprüfung stattgefunden hat und die o.a. Feststellungen zum Außenmauerwerk getroffen wurden und überdies gerade die schon aufgetretenen Verputzschäden, nämlich das Abstürzen von Verputzteilen von der Fassadenfläche am 4. Oktober 1999, eindrucksvoll belegt haben, dass bereits eine Beeinträchtigung des Mauerwerks eingetreten ist.

Entgegen den Ausführungen in der Beschwerde ist auch nicht maßgeblich, wie weit das Dach des verfahrensgegenständlichen Objektes vorspringt, entscheidend für die Rechtmäßigkeit des Auftrages, den stellenweise schadhaften Verputz beider Gassenschauseiten instandsetzen zu lassen, ist einzlig und allein dessen Schadhaftigkeit und das öffentliche Interesse an der Beseitigung des Gebrechens.

Die Instandhaltungspflicht eines Gebäudes (außerhalb der Schutzzone) unterliegt keiner Beschränkung in dem Sinne, dass nur wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen gesetzt werden müssen (vgl. u. a. das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 1993, Zl. 93/05/0219). Dass die eingeräumte Erfüllungsfrist zur technischen Durchführung der aufgetragenen Arbeiten nicht ausreiche, hat der Beschwerdeführer nicht behauptet, der Beschwerdefall gibt auch keinen Anlass zur Annahme, dass die Instandsetzung des schadhaften bzw. abgefallenen Verputzes eine längere Zeit als sechs Monate in Anspruch nehmen würde, wozu noch kommt, dass dem Beschwerdeführer die Dauer des Berufungsverfahrens zugute gekommen ist.

Wenn in der Beschwerde ausgeführt wird, der Beschwerdeführer beabsichtige, eine Sockelsanierung durchzuführen, auf den Einfluss des diesbezüglichen Verfahrens inklusive Zusage der Förderungsmittel habe er keinen Einfluss, ist ihm zu entgegnen, dass damit hinsichtlich der technischen Durchführbarkeit der aufgetragenen Arbeiten innerhalb der

eingeräumten Frist nichts dargetan wird, bezieht sich doch der baupolizeiliche Auftrag nicht auf die gesamte Sockelsanierung, sondern nur auf den schadhaften Verputz der Gassenfassaden. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers handelt es sich bei der Erlassung eines Auftrages gemäß § 129 Abs. 2 und 4 BO auch nicht um eine Ermessensentscheidung, vielmehr hat die Behörde dann, wenn Baugebrechen vorliegen, die ex lege bestehende Verpflichtung zur Beseitigung von Baugebrechen zu konkretisieren.

Da sohin bereits der Inhalt der Beschwerde erkennen lässt, dass die behaupteten Rechtsverletzungen nicht vorliegen, war die Beschwerde gemäß § 35 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung und ohne weitere Kostenbelastung für den Beschwerdeführer als unbegründet abzuweisen.

Mit Erledigung der Beschwerde ist der Antrag, dieser die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, gegenstandslos geworden.

Wien, am 22. Mai 2001

Schlagworte

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3 Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2001:2001050153.X00

Im RIS seit

02.08.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at