jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

# TE Vwgh Erkenntnis 1999/2/23 95/05/0061

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.02.1999

**Index**

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;

**Norm**

BauO Wr §129 Abs6;
BauRallg;

**Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch, und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Oberkommissärin Dr. Gritsch, über die Beschwerde des WV in W, vertreten durch Dr. Christian Kuhn

und Dr. Wolfgang Vanis, Rechtsanwälte in Wien I, Elisabethstraße 22, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 15. Dezember 1994, Zl. MD-VfR - B XXIII - 50/93, betreffend Kostenersatz für notstandspolizeiliche Maßnahmen, zu Recht erkannt:

**Spruch**

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 12.800,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

**Begründung**

Dem Beschwerdeführer gehört das Haus in Wien XXIII, J-Gasse 3. Im undatierten Privatgutachten des Dipl.Ing. L.S., welches auf den dem Gutachten angeschlossenen Plan des Gutachters vom 12. März 1982 Bezug nimmt, wird der Zustand der Decke über dem zweiten Stock dieses Hauses wie folgt beschrieben:

"Die Decke ist teilweise nicht in gutem Zustand. Im Plan sind die schlechten Stellen eingezeichnet, an denen die Auflager morsch sind. Wahrscheinlich sind dort die Spenglerarbeiten in schlechtem Zustand. Die Dippelbäume sind morsch nur im Bereich Auflager. Diese Decke wurde sehr genau angeschaut und es ist die Durchführung der folgenden Sanierungsmaßnahmen erforderlich:

Die schlechten Dippelbäume werden an der Unterseite, 1 m vom Auflager, mit einer Stahllasche versehen. Diese Stahllasche wird bei jedem dritten Dippelbaum mittels einer Schraube an ein IPB-Profil angehängt, auf der oberen Seite der Dippelbäume. Dieses Profil geht parallel mit der Stahllasche. Die IPB-Profile münden in IPB-Querprofile, die auf der Mittelmauer und auf der Außenmauer ruhen. Für diese Sanierungsarbeiten ist eine genaue statische Berechnung notwendig."

Mit Bescheid vom 14. Mai 1991 erteilte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, dem Beschwerdeführer als Hauseigentümer den Auftrag, bezüglich der Decke über dem zweiten Stock die vom Sachverständigen vorgeschlagene Sanierung durchzuführen. Weiters wurde dem Beschwerdeführer aufgetragen, "für diese Art einer Instandsetzung bzw. Behebung der Baugebrechen" vorher eine Bewilligung bei der Magistratsabteilung 37 zu erwirken. In der Begründung wurde auf die Feststellungen in dem Gutachten verwiesen. Das Gutachten bildete einen Bestandteil des Bescheides.

In einem Aktenvermerk vom 10. März 1993 hielt der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, fest, daß an dem auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen Gebäude Baugebrechen bestünden, die eine Gefahr für die körperliche Sicherheit bildeten.

Wörtlich wurde ausgeführt: "Die Decke über dem zweiten Stock (letzte Decke) ist an der Wohnung Top 25 und in der Wohnung Top 22 übermäßig durchgebogen. Folgende Sicherungsmaßnahmen wären zu treffen: Die Decke ist in den drei Räumen Top 25 und in den beiden Räumen Top 22 ordnungsgemäß zu pölzen."

Dieser Aktenvermerk wurde der Magistratsabteilung 25 zur Durchführung der notstandspolizeilichen Maßnahme übermittelt. Am selben Tag führte ein Vertreter der Magistratsabteilung 25 einen Ortsaugenschein durch. Es wurde festgestellt, daß der Deckenverputz durchhängt und es wurde eine "Besenstielprobe" durchgeführt. Weiters wurde festgestellt, daß im ganzen Haus Setzungsrisse erkennbar seien. Festgehalten wurde auch, daß der Eigentümer "trotz Anrufbeantworter" nicht erreichbar war.

Am 11. März 1993 erfolgte die Auftragserteilung an die Firma Holzbau F. GesmbH. Über die mündliche Auftragserteilung wurde eine Niederschrift aufgenommen, in der die durchzuführenden Maßnahmen wie folgt beschrieben wurden:

"In der Wohnung Nr. 22 und 25 ist die Deckenuntersicht zu pölzen".

Die Arbeiten wurden zwischen dem 12. und dem 17. März 1993 durchgeführt. Am 21. März 1993 legte die Firma Holzbau F. GesmbH der Magistratsabteilung 25 Rechnung für 70 m2 "Dippelbaumdecke pölzen". Laut Rechnungstext besteht die Decke aus einer Dippelbaumdecke samt darunter befestigtem Schilfrohr samt Putz. Es wurde eine entsprechende Pölzung samt vollflächiger Schalung und einer Lage Pae-Folie als Staubschutz hergestellt. Es erfolgte die Verrechnung per Quadratmeter gepölzter Deckenfläche, wobei pro Quadratmeter S 890,--, somit S 62.300,-- samt USt, insgesamt daher S 74.760,-- verrechnet wurden.

Vom 6. April 1993 stammt die Urschrift einer Mitteilung über die behördliche Maßnahme an den Beschwerdeführer. Diese Urschrift enthält handschriftlich folgende Beschreibung:

"Die Deckenuntersichten in der Wohnung Nr. 22 und 25 wurden gepölzt."

Diese Mitteilung wurde reingeschrieben und in der Maschinschrift findet sich statt "Deckenuntersichten" der Ausdruck "Dachuntersichten". Diese Reinschrift vom 3. Mai 1993, die "für den Abteilungsleiter" von Ing. K. unterfertigt wurde, enthält eine handschriftliche Verbesserung des Wortes "Dachuntersicht in der" durch die Worte "Decken über den". Nach dieser Korrektur wurde die Ausfertigung hergestellt, die dann tatsächlich mit Datum 12. Mai 1993 an den Beschwerdeführer übermittelt wurde.

Mit Bescheid vom 28. Juni 1993 schrieb der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 25, dem Beschwerdeführer die mit S 74.450,28 bestimmten Kosten für die Durchführung dringender Verfügungen und Sicherungsmaßnahmen vor , wobei die Maßnahme so beschrieben wurde:

"Die einsturzgefährdeten Decken über den Wohnungen Nr. 22 und 25 wurden gepölzt."

In der Begründung wurde auf die amtliche Wahrnehmung verwiesen, wonach der Bauzustand der Baulichkeit eine unmittelbar drohende Gefahr für das Leben und die Gesundheit von Menschen darstelle.

In seiner dagegen erstatteten Berufung brachte der Beschwerdeführer vor, daß laut Auskunft eines beeideten Bausachverständigen die Arbeiten in diesem Umfang nicht erforderlich gewesen wären, sich nur der Putzträger von der bestehenden Holzdecke gelöst hätte und daher eine Pölzung aus statischen Gründen nicht erforderlich gewesen sei.

Mit Schreiben vom 2. September 1993 teilte die Magistratsabteilung 37 der Berufungsbehörde über Anfrage mit, daß entsprechend einem Gutachten mit Bescheid vom 14. Mai 1991 ein Instandsetzungsauftrag erlassen worden sei. Die Baugebrechen seien nicht behoben worden, weshalb die Ersatzvornahme bei der Magistratsabteilung 64 beantragt worden seien. Aufgrund der Wahrnehmung, daß die betreffenden Decken übermäßig durchgebogen waren, hätte eine Pölzung der Decken angeordnet werden müssen. Falls sich nur der Verputzträger gelöst hätte, wäre ebenfalls eine Schutzschalung, jedoch ohne Pölzung der Deckenträme, erforderlich gewesen, da nicht auszuschließen gewesen sei, daß Verputz auf die Bewohner herabstürze.

Mit Schreiben vom 27. Jänner 1994 machte der Beschwerdeführer geltend, daß die Pölzung nicht notwendig gewesen wäre, und legte dazu ein Privatgutachten des Dipl.Ing. N.Sch. vom 30. November 1993 vor. In diesem Gutachten wurde festgestellt, daß durch Feuchtigkeitseintritt im Auflagerbereich beschädigte Dippelbäume vorhanden seien und daß sich die Schäden nur jeweils am äußeren Rand der Dippelbäume befinden und nicht durchgehend seien, weshalb keine unmittelbare Gefahr für die Standsicherheit bestehe. Eine Sanierung wurde allerdings empfohlen.

Mit Schreiben vom 29. März 1994 legte der Beschwerdeführer das von ihm eingeholte Gutachten des Sachverständigen Baumeister Ph.S. vor. Der Sachverständige führte aus, daß die Pölzung vollkommen falsch eingebaut worden sei, da sie nur die vollflächige Schalung an der Unterseite der Decke trage, aber keine Lasten der Decke übernehme. Der Sachverständige stellte fest, daß die Dippelbaumdecke ausreichend tragfähig sei und eine Pölzungsmaßnahme nicht erforderlich gewesen sei. Er empfahl allerdings eine Konservierung der teilweise angemorschten Dippelbäume.

Über Aufforderung der Berufungsbehörde gab die Magistratsabteilung 25 mit Schreiben vom 23. August 1994 eine Stellungnahme ab, die dem Beschwerdeführer vorgehalten wurde. Die Stellungnahme lautet wie folgt:

"1.) Nach Einlangung des Aktenvermerkes der Magistratsabteilung 37/23 wurde am 10. März 1993 bei der sofort vorgenommenen Besichtigung festgestellt, daß im Haus viele Setzungsrisse ersichtlich waren und in jenen beiden Wohnungen Top 22 und Top 25 Durchhängungen im Deckenbereich weit über das übliche Maß vorlagen. Zugleich konnte auch festgestellt werden, daß es sich offensichtlich um Putzträgerschäden und in Folge um Ablösungen größeren Umfanges des Deckenputzes samt Tragschicht handelt.

Da beide Wohnungen mit Erwachsenen und Kindern voll belegt waren, wurde die Unterstellung der vollflächigen Schalung sowie Abdeckung der Schalung mit Plastikfolie als das Mittel des geringsten Aufwandes festgelegt und ausgeführt.

2.) Zur gutachtlichen Behauptung (Seite 3, zweiter Absatz) soll bemerkt werden, daß keine klassische Pölzung vorgenommen wurde - diese müßte ja auch durch die Geschoße die Lasten abfangen und auf festen Grund ableiten. Somit ist die Aussage 'falsche Pölzung' ein Unsinn und hätte der Sachverständige erkennen müssen, daß diese Unterstellung keineswegs eine Pölzung im Sinne einer Deckenpölzung darstellt. Die Firma F. Holzbau hat für die MA 25-Ersatzvornahme des öfteren klassische Pölzungen durchgeführt und ist erfahren genug, den jeweiligen Ansprüchen gerecht zu arbeiten. ..."

Dazu äußerte sich der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 7. Oktober 1994 dahingehend, daß er von diesen aufgetretenen Mängeln (Putzschäden an der Decke) hätte verständigt werden müssen, damit er die Möglichkeit der Instandsetzung hätte wahrnehmen können. Mit der Anbringung der vorgenommenen Pölzung sei die Sanierung der aufgezeigten Schäden in keinem Fall möglich gewesen; die vorgenommene Pölzung sei nicht notwendig gewesen.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab und änderte den Bescheid insoferne, als im Spruch das Wort "Decken" durch das Wort "Deckenuntersichten" ersetzt wurde.

Die belangte Behörde nahm als erwiesen an, daß im Zuge der notstandspolizeilichen Maßnahme nicht die Decken, sondern bloß die Deckenuntersichten gepölzt wurden. Dafür spreche auch das Konzept jener Amtssachverständigen, die den Fortgang der Arbeiten an Ort und Stelle überwacht und die Rechnung überprüft hätten. Es sei bloß eine vereinfachende, aber auch irreführende Bezeichnung gewählt worden. Schäden an der Deckenuntersicht seien nicht

Gegenstand des seinerzeitigen Untersuchungs- und Instandsetzungsauftrages gewesen. Am 10. März 1993 seien vielmehr neue Gefahren festgestellt worden, die sofortige Sicherungsmaßnahmen erforderten. Die Durchführung von notstandspolizeilichen Maßnahmen zur Verhinderung des Absturzes der Deckenuntersicht über den (bewohnten) Wohnungen Nr. 22 und 25 sei gerechtfertigt gewesen. Die dafür vorgeschriebenen Kosten, die sich entgegen der irreführenden Bezeichnung in der Rechnung nicht auf die Pölzung der Dippelbaumdecke, sondern auf die Pölzung der Deckenuntersicht beziehen, seien von den Amtssachverständigen auf ihre Angemessenheit geprüft worden; gegen die Höhe hat der Beschwerdeführer nichts Konkretes vorgebracht.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der sich der Beschwerdeführer in seinem Recht verletzt erachtet, nicht zur Tragung der Kosten einer rechtswidrigen notstandspolizeilichen Maßnahme herangezogen zu werden. Er bekämpft den angefochtenen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 129 Abs. 2 Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 i. d.F. des Landesgesetzes LGBl. Nr. 18/1976 (im folgenden: BO), hat der Eigentümer dafür zu sorgen, daß die Gebäude und baulichen Anlagen in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Gemäß § 129 Abs. 4 BO 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. Gemäß § 129 Abs. 6 BO 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 Gebäudes oder baulichen Anlage anordnen und sofort vollstrecken lassen.

Notstandspolizeiliche Maßnahmen sind allerdings dann nicht mehr zulässig, wenn baupolizeiliche Aufträge bereits ergangen oder gar rechtskräftig und vollstreckbar sind. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn zusätzliche Gefahrenmomente aufgetreten sind, die ein sofortiges Handeln der Behörde erfordern (hg. Erkenntnis vom 17. September 1996, Zl. 95/05/0198).

Während mit Bescheid vom 14. Mai 1991 eine Ausbesserung bei den Dippelbäumen aufgetragen worden war, war Anlaß der hier gegenständlichen notstandspolizeilichen Maßnahme, wie sich aus dem Erhebungsbericht vom 10. März 1993 ergibt, daß der Deckenverputz durchhing; demgemäß wurde am 11. März 1993 der Holzbaufirma aufgetragen, die Deckenuntersicht zu pölzen. Ein derartiger Auftrag hat somit mit dem Bauauftrag vom 14. Mai 1991 nichts zu tun, sodaß unabhängig von dem im Jahre 1991 erteilten Bauauftrag hier zu prüfen war, ob die notstandspolizeiliche Maßnahme in der Bestimmung des § 129 Abs. 6 BO ihre Deckung findet.

Die belangte Behörde ging davon aus, daß am 10. März 1993 bei der Besichtigung der Decken über den gegenständlichen Wohnungen ein weit über das übliche Ausmaß hinausgehendes Durchhängen festgestellt wurde und daß es sich offenbar um Putzträgerschäden und Ablösungen größeren Umfanges des Deckenputzes samt Tragschicht gehandelt habe. Aus diesem Grund sei die Unterstellung und vollflächige Schalung sowie Abdeckung der Schalung mit Plastikfolie als jene Maßnahme ausgeführt worden, die den geringsten Aufwand erfordert hätte.

Diesen Sachverhalt bestreitet der Beschwerdeführer nicht; es ist ihm auch darin zu folgen, daß Deckenuntersichten nicht einstürzen, sondern allenfalls abplatzen können. Gerade ein solches "Abplatzen", also ein Herunterfallen des Plafondverputzes auf die Bewohner, stellt durchaus, wie die belangte Behörde richtig erkannt hat, eine Gefahr dar, die eine Maßnahme nach § 129 Abs. 6 BO rechtfertigt. Wie sich aus dem Erhebungsbericht vom 10. März 1993 ergibt, scheiterte auch der Versuch, mit dem Eigentümer telefonisch Kontakt aufzunehmen.

Jedenfalls ist der belangten Behörde darin zu folgen, daß Durchhängungen beim Deckenverputz eine unmittelbare Gefahr für die Bewohner bildeten, die die getroffene Zwangsmaßnahme ohne Wahrung des Parteiengehörs und ohne Erlassung eines Bescheides rechtfertigte.

Begründet ist die Beschwerde allerdings, soweit mit ihr eine Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht wird. Dem Beschwerdeführer wurden nämlich die Kosten der Pölzung der Dippelbaumdecke, aber nicht die Kosten der Pölzung der Deckenuntersicht vorgehalten. Berechtigterweise hat sich der Beschwerdeführer dagegen gewendet, daß

die Decke selbst gepölzt worden sei, sodaß für ihn kein Anlaß bestanden habe, im einzelnen zur Höhe der vorgeschriebenen Kosten Stellung zu beziehen. Dem Beschwerdeführer wurden erstmals im angefochtenen Bescheid die Kosten der Pölzung der Deckenuntersicht vorgeschrieben; damit hatte er aber im Verfahren noch keine Gelegenheit, zur Angemessenheit dieser Kosten Stellung zu beziehen. Es wäre Sache der Berufungsbehörde gewesen, dem Beschwerdeführer vorzuhalten, welche Maßnahme nach Auffassung der Berufungsbehörde tatsächlich gesetzt wurde, und ihn zu einer Stellungnahme zu den dafür aufgelaufenen Kosten aufzufordern. Aufgrund eines Vorbringens des Beschwerdeführers zur Angemessenheit der Kosten der Pölzung der Deckenuntersicht hätte die Berufungsbehörde durchaus zu einem anderen Bescheid gelangen können.

Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Von der beantragten mündlichen Verhandlung konnte aus dem Grunde des § 39 Abs. 2 Z. 3 VwGG Abstand genommen werden.

Wien, am 23. Februar 1999

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1999:1995050061.X00

**Im RIS seit**

03.05.2001

**Zuletzt aktualisiert am**

22.11.2018

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at