jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1996/9/17 95/05/0198

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.09.1996

Index

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

Norm

BauO Wr §129 Abs2;
BauO Wr §129 Abs4;
BauO Wr §129 Abs6;

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 des Schriftführers Mag. Neumair, über die Beschwerde

1. des M und 2. des D, beide in W, vertreten durch Dr. A, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 28. April 1995, Zl. MD-VfR-B II-1/94, betreffend eine notstandspolizeiliche Maßnahme gemäß § 129 Abs. 6 Bauordnung für Wien, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben der Bundeshauptstadt Wien insgesamt Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 9. September 1993 wurde den Beschwerdeführern in bezug auf ihr Haus N-Straße 32 im nn Wiener Gemeindebezirk gemäß § 129 Abs. 2 und 4 Bauordnung für Wien der baupolizeiliche Auftrag erteilt, "den gesamten Konstruktionsaufbau der schadhaften Bereiche des Flachdaches, an der linken Grundgrenze (Front N-Straße) erneuern bzw. instandsetzen, und somit flüssigkeitsdicht wiederherstellen zu lassen."

In der Begründung dieses Bescheides wird ausgeführt, daß die Tragkonstruktion samt Unterkonstruktion des Flachdaches an der linken Grundgrenze, Front N-Straße, nach weiteren Witterungseinflüssen im Ausmaß von ca. 6 m2 abzustürzen drohe. Durch die Schadhaftigkeit des angeführten Bereiches komme es in der Wohnung Top Nr. 21 im

vierten Stock seit längerer Zeit zu Deckendurchnässungen. Die festgestellten Schäden stellten im Sinne der Bauordnung Baugebrechen dar, die vom Hauseigentümer gemäß den angeführten Bestimmungen zu beheben seien. Da es sich um unaufschiebbare Maßnahmen handle, ergehe der Bescheid in Anwendung des § 57 Abs. 1 AVG.

Dieser baupolizeiliche Auftrag blieb unbekämpft und wurde nicht erfüllt.

In einem Aktenvermerk vom 21. Oktober 1993 wird festgestellt, daß an dem angeführten Gebäude folgende Baugebrechen bestehen, die eine Gefahr für die körperliche Sicherheit bildeten:

"Die Tragkonstruktion samt Unterkonstruktion des Flachdaches an der linken Grundgrenze, Front N-Straße, droht nach weiteren Witterungseinflüssen im Ausmaß von ca. 6 m2 einzustürzen. Durch die Schadhaftigkeit des oben angeführten Bereiches kommt es in der WohnungEN top Nr. 19, 20 U 21 im vierten Stock seit längerer Zeit zu Deckendurchnässungen." (die unterstrichenen Teile wurden handschriftlich ergänzt).

Aus dem Akt ergibt sich weiters, daß am Tag des Aktenvermerkes ein Ortsaugenschein durch den Magistrat der Stadt Wien erfolgte. Im Erhebungsbericht finden sich folgende Ausführungen:

"Ortsaugenschein:

Decke über Wohnung 19 u. 20 im Trockenboden droht einzustürzen. Stukkaturschalung u. Putz hängen großflächig herunter. Wasser rinnt in die Wohnung 19 u. 20, 21, über die Gänge u. Räume. starke Regenfälle Fa. Z telef. beauftragt. Arbeitsbeginn 22.10.1993."

Im angefochtenen Bescheid wird dazu ausgeführt, daß aus Anlaß eines Ortsaugenscheines am Tage des Aktenvermerkes vom 21. Oktober 1993 der Aktenvermerk dahingehend erweitert worden sei, daß es nicht nur in der Wohnung Nr. 21, sondern auch in den Wohnungen Nr. 19 und 20 zu Deckendurchnässungen komme. Im übrigen wird im Bescheid der bereits wiedergegebene Inhalt des Ortsaugenscheines angeführt.

Weiters findet sich im vorliegenden Bauakt folgender Erhebungsbericht vom 22. Oktober 1993:

"Arbeiten vergeben - Notdach über Flachdach u. Deckenpölzen im Trockenraum 8 Mann. - Vorher Zugang zum Flachdach herstellen, Taubengitter öffnen, Wasserbehälter, Wannen, Kessel, Schaffel laufen über - entleeren - Starker Regen es muß gearbeitet werden, Freitag u. wenn notwendig auch Samstag fertigstellen."

Am 22. Oktober 1993 erging folgender mündlicher Auftrag gemäß § 129 Abs. 6 BO an das angeführte Unternehmen betreffend die am Haus N-Straße 32 durchzuführenden Sicherungsarbeiten:

"1.

Pölzen der "Abschlußdecke" über der Wohnung 19, 20 Flachdachseitig.

2.

Herstellen eines Notdaches über die teilweise eingestürzten Decke u. d. Wohnungen 19, 20, 21.

3.

Entfernen der Wasserauffanggefäße."

Das beauftragte Unternehmen stellte in der Folge Kosten in der Höhe von S 99.163,08 (netto S 82.635,--) in Rechnung (davon S 64.060,90 für die Herstellung von 119,74 m2 Dachhaut a S 535,-- jeweils ohne Umsatzsteuer). Mit Schreiben vom 1. Dezember 1993 ging an die Beschwerdeführer die Mitteilung, daß gemäß § 129 Abs. 6 Bauordnung für Wien an dem Gebäude N-Straße 32 ohne Anhörung der Partei auf Gefahr und Kosten des Eigentümers eine provisorische Dachhaut hergestellt und die teilweise eingestürzte Dachkonstruktion gepölzt worden sei.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 4. Jänner 1994 wurden gemäß § 129 Abs. 6 Bauordnung für Wien den Beschwerdeführern als Eigentümern des angeführten Gebäudes die mit S 99.163,08 bestimmten Kosten für die Durchführung dringender Verfügungen und Sicherungsmaßnahmen vorgeschrieben und zwar 1. für das Herstellen einer provisorischen Dachhaut und 2. für das Pölzen der teilweise eingestürzten Dachkonstruktion. Es sei durch amtliche Wahrnehmungen festgestellt worden, daß der Bauzustand der auf der genannten Liegenschaft befindlichen Baulichkeit eine unmittelbar drohende Gefahr für das Leben und die Gesundheit von Menschen darstelle. Die im Spruch genannten Verfügungen und Sicherungsmaßnahmen seien daher wegen Gefahr im Verzuge sofort anzuordnen und durchführen zu lassen gewesen.

In ihrer dagegen erstatteten Berufung bestritten die Beschwerdeführer nicht, daß die Maßnahmen (Pölzung und Herstellung einer provisorischen Dachhaut in einem bestimmten Bereich) notwendig waren; sie bestritten aber den Umfang der Arbeiten und die Höhe der verrechneten Kosten. Es hätten nur 6 m2 und nicht 119,74 m2 Dachhaut erneuert werden müssen.

Mit Schreiben des Magistrates der Stadt Wien (MA 25) vom 14. Dezember 1994 wurde zur Frage der Notwendigkeit der Herstellung einer provisorischen Dachhaut über den im Aktenvermerk vom 21. Oktober 1993 hinausgehenden Bereich festgestellt, daß sich bei der Begehung des Hauses am 21. Oktober 1993 auch die Decken über den Wohnungen 19 und 20 als durchnäßt erwiesen hätten. Die zuständige Baupolizei sei davon informiert worden. Der festgestellte Schaden sei im Traufenbereich bei einer Rauchfanggruppe gelegen gewesen, daher habe die Dachhaut großflächig provisorisch abgedichtet (Notdach) und das Tagwasser abgeleitet werden müssen. Über der Wohnung Top Nr. 19 und 20 sei die Dachhaut großflächig undicht gewesen und sei hiefür ein flüssigkeitsdichtes Notdach provisorisch hergestellt worden. Die Kosten für die provisorische Dachhaut (Position 2 der vorgelegten Rechnung) im Ausmaß von 70,62 m2 a S 535,-- beliefen sich auf S 37.781,70 netto (insgesamt S 67.628,04).

Aufgrund der dagegen erhobenen Berufung der Beschwerdeführer wurde der bekämpfte erstinstanzliche Bescheid mit dem angefochtenen Bescheid dahin abgeändert, daß die vorgeschriebenen Kosten S 67.628,04 betrügen und der letzte Satz des Spruches entfalle. Den Beschwerdeführern sei mit Bescheid vom 9. September 1993 in Anwendung des § 57 AVG aufgetragen worden, binnen zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides den gesamten Konstruktionsaufbau der schadhaften Bereiche des Flachdaches an der linken Grundgrenze (Front N-Straße) zu erneuern bzw. instandzusetzen und somit flüssigkeitsdicht wieder herstellen zu lassen. Dieser Mandatsbescheid habe nach seinem Spruch die Instandsetzung des gesamten schadhaften Flachdaches an der linken Grundgrenze zum Gegenstand, mag auch in der Begründung hervorgehoben sein, daß 6 m2 der Tragkonstruktion samt Unterkonstruktion bereits abzustürzen drohten. Durch die Vollstreckung des Bescheides vom 9. September 1993 wäre die Gefahr des Einsturzes eines Teiles des Flachdaches ebenso beseitigt worden, wie die Gefahr des Eindringens von Niederschlagswasser in den Bereich des vierten Stockwerkes. Grundsätzlich dürften notstandspolizeiliche Maßnahmen nicht mehr gesetzt werden, wenn die Gefahr, der sie begegnen solle, auch durch die Vollstreckung eines ohnehin bereits erlassenen Bescheides abgewendet werden könne. Eine Ausnahme von dem Grundsatz sei nur dann gegeben, wenn zusätzliche Gefahrenmomente aufgetreten seien, die ein sofortiges Handeln der Behörde erforderten. Dem behördlichen Auftrag vom 9. September 1993 seien die Eigentümer des Hauses N-Straße 32 nicht nachgekommen. Dies ergebe sich aus dem Fristerstreckungsansuchen des Hausverwalters vom 17. Februar 1994, in dem ausgeführt werde, eine von den Eigentümern beauftragte Baufirma habe die Arbeiten nicht innerhalb der Erfüllungsfrist vornehmen können und es habe sich darüber hinaus herausgestellt, daß die Arbeiten innerhalb der Frist nicht durchgeführt werden könnten. In diesem Schreiben beantrage der Hausverwalter im Hinblick auf eine aufrechte Baubewilligung für einen Dachgeschoßausbau, der umfangreiche Umbauten zur Folge haben würde, eine Verlängerung der Erfüllungsfrist des Auftrages vom 9. September 1993 bis zum 31. Dezember 1994. Die verfahrensgegenständliche notstandspolizeiliche Maßnahme sei am 21. Oktober 1993 nach Nichtbefolgung des Bauauftrages veranlaßt worden. An diesem Tage sei ein Aktenvermerk über die Notwendigkeit einer notstandspolizeilichen Maßnahme verfaßt worden, wobei die Umstände, die eine Gefahr für die körperliche Sicherheit bildeten, neuerlich beschrieben worden seien. Diese Beschreibung stimme wörtlich mit dem zweiten Absatz der Begründung des Bescheides vom 9. September 1993 überein, in dem der Sachverhalt beschrieben worden sei, der zu diesem Bescheid geführt habe. Anläßlich eines Ortsaugenscheines, der noch am 21. Oktober 1993 von der Behörde vorgenommen worden sei, sei der Aktenvermerk dahingehend erweitert worden, daß es nicht nur in der Wohnung Nr. 21, sondern auch in den Wohnungen Nr. 19 und 20 zu Deckendurchnässungen komme. Bei diesem Augenschein sei festgestellt worden, daß die Decke über den Wohnungen Nr. 19 und 20 im Trockenboden einzustürzen drohe. Stukkaturschalung und Putz hingen großflächig herunter. Das Wasser rinne in die Wohnungen Nr. 19, 20 und 21 über die Gänge und in die Räume. Zum damaligen Zeitpunkt sei starker Regen gefallen. Nach den Feststellungen der Behörde liege der Schaden im Traufenbereich bei einer Rauchfanggruppe, weshalb die Dachhaut großflächig provisorisch abgedichtet und das Tagwasser abgeleitet werden müßte. Über den Wohnungen Nr. 19 und 20 sei die Dachhaut großflächig undicht, weshalb hier ebenfalls ein flüssigkeitsdichtes Notdach provisorisch hergestellt worden sei. Der Umfang und die Durchführung der von der Baubehörde veranlaßten notstandspolizeilichen Maßnahmen sei von den Beschwerdeführern zwar kritisiert worden, doch stehe diese Kritik, zumindest was die Arbeitsdurchführung betreffe, in auffallendem Widerspruch zum Schreiben des Hausverwalters vom 17. Februar 1994. Bedeutend für den

Ausgang dieses Berufungsverfahrens sei jedoch der Umstand, daß sich Sicherungsmaßnahmen gemäß § 129 Abs. 6 Bauordnung für Wien erübrigt hätten, wenn der baubehördliche Mandatsbescheid vom 9. September 1993 vollstreckt worden wäre. Anhaltspunkte dafür, daß sich der Zustand des Flachdaches zwischen dem Zeitpunkt der Erlassung des Mandatsbescheides und dem Zeitpunkt der Durchführung der notstandspolizeilichen Maßnahme so sehr verschlechtert habe, daß zusätzliche Gefahrenmomente aufgetreten seien, hätten sich nicht ergeben. Die Tatsache, daß sich die Durchnässung wegen der starken Regenfälle auf einen größeren Bereich erstreckt habe, sei für sich allein noch kein zusätzliches Gefahrenmoment. Im Sinne der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sei daher der Bescheid vom 9. September 1993 zu vollstrecken und nicht eine notstandspolizeiliche Maßnahme zu setzen gewesen. Die (höheren) Kosten der vollständigen Instandsetzung hätten dann die Hauseigentümer tragen müssen.

Soweit der angefochtene Bescheid bekämpft werde, habe er aus den angeführten Gründen nicht aufrechterhalten werden können. Ausdrücklich anerkannt würden von den Beschwerdeführern Kosten von S 15.750,--, für die Pölzung, sowie ein anteilsmäßiger Betrag für die provisorische Abdeckung von 6 m2 Dachfläche. Im Berufungsverfahren habe der Amtssachverständige zur Absicherung der Schadensstelle eine Dichtung des Daches im Ausmaß von 70,62 m2 für notwendig erachtet, woraus sich bei einem Einheitspreis von S 535,-- ein Gesamtpreis von S 37.781,70 ergebe. Unter Bedachtnahme auf die Mehrwertsteuer und die sonstigen Positionen der Rechnung des tätig gewordenen Unternehmens vom 10. November 1993 (Pölzung, Taubengitter, Materialtransport) ergebe sich somit ein Endbetrag von S 67.628,04. Im Hinblick darauf, daß die Beschwerdeführer eine Kostenvorschreibung dem Grunde nach anerkannt und lediglich wegen des Ausmaßes der Dachabdichtung der Höhe nach bestritten hätten, sei der nunmehr festgestellte niedrigere Betrag vorzuschreiben.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird die Rechtswidrigkeit des Inhaltes und die Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat eine Gegenschrift erstattet, die Verwaltungsakten vorgelegt und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

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 entsprechenden 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.

Die Beschwerdeführer weisen zunächst darauf hin, der angefochtene Bescheid gehe zutreffend davon aus, daß notstandspolizeiliche Maßnahmen dann nicht mehr zulässig seien, wenn baupolizeiliche Aufträge bereits ergangen oder gar rechtskräftig und vollstreckbar seien (vgl. das hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 1994, Slg. Nr. 3599/A). Eine Ausnahme bestehe nur dann, wenn zusätzliche Gefahrenmomente aufgetreten seien, die ein sofortiges Handeln der Behörde erforderten. Auch in diesem Zusammenhang führe der Bescheid aus, daß seit dem Zeitpunkt der Erlassung des angeführten Mandatsbescheides keine zusätzlichen Gefahrenmomente aufgetreten seien. Tatsache sei, daß sich die Durchnässung wegen der starken Regenfälle auf einen größeren Bereich erstreckt habe. Dies stellte für sich allein kein zusätzliches Gefahrenmoment dar.

Auch wenn die belangte Behörde selbst die Auffassung vertreten hat, es seien keine zusätzlichen Gefahrenmomente aufgetreten, erweist sich der angefochtene Bescheid gemäß § 129 Abs. 6 BO insofern als rechtmäßig, da der am 21. Oktober 1993 vorgenommene Ortsaugenschein ergeben hat, daß es nun auch in den Wohnungen 19 und 20 (neben der im Mandatsbescheid angeführten Wohnung 21) zu Deckendurchnässungen kommt, die Decke über den Wohnungen 19 und 20 einzustürzen droht, die Stukkaturschalung und der Putz großflächig herunterhängen und das Wasser in die Wohnungen 19, 20 und 21 und über die Gänge und Räume rinnt. Damit lagen aber zusätzliche, später eingetretene Gefahrenmomente vor.

Die Beschwerdeführer machen weiters geltend, daß sich die belangte Behörde mit dem in der Berufung gerügten

Umfang der Herstellung der provisorischen Dachhaut nicht ausreichend auseinandergesetzt habe. Mit diesem Vorbringen sind die Beschwerdeführer nicht im Recht. In der von der belangten Behörde angeführten Stellungnahme des Magistrates (MA 25) vom 14. Dezember 1994 wurde die Notwendigkeit eines Notdaches im Ausmaß von 70,62 m2 ausreichend dargelegt. Es sei der Traufenbereich bei einer Rauchfanggruppe betroffen gewesen und die Dachhaut über den Wohnungen 19 und 20 sei großflächig undicht gewesen, weshalb großflächig eine provisorische Dachhaut hätte erstellt werden müssen.

Sofern die Beschwerdeführer ganz allgemein die Angemessenheit der Kosten bestreiten, ist darauf hinzuweisen, daß sie diese Rüge weder in der Berufung noch in der Beschwerde näher begründet haben.

Die Beschwerdeführer meinen weiters, es könne aus der Stellungnahme des Magistrates (MA 25) vom 14. Dezember 1994 weder der Betrag von S 37.781,70 für die Dachhaut noch auch der Endbetrag von S 67.628,04 nachvollzogen werden. In dieser Hinsicht ist ihnen entgegenzuhalten, daß der notstandspolizeiliche Auftrag - wie dargelegt - deshalb erging, weil ein Notdach über der teilweise eingestürzten Decke und den Wohnungen 19, 20 und 21 herzustellen sei. Ausgehend davon hielt die belangte Behörde, gestützt auf die angeführte Stellungnahme, ein Notdach im Ausmaß von 70,62 m2 für erforderlich. In der Beschwerde wird nicht begründet, daß die genannten Teile des Daches weniger als 70,62 m2 ausmachten. Pro m2 ist von der belangten Behörde gemäß der vorgelegten Rechnung des beauftragten Unternehmens ein Betrag von S 535,-- veranschlagt worden. Der Endbetrag in der Höhe von S 67.628,04 ergab sich aus den Kosten für die Herstellung des Notdaches im Ausmaß von 70,62 m2 und den weiteren, nicht bestrittenen 3 Positionen für die Pölzung (S 13.125,--), das Taubengitter (S 450,--), den Materialtransport (S 5.000,--) und 20 % Umsatzsteuer (S 11.271,34). Eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides kann auch in dieser Hinsicht nicht erkannt werden.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1996:1995050198.X00

Im RIS seit

20.11.2000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at