



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38700  
Telefax: (43 01) 4000 99 38700  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at  
DVR: 4011222

GZ: VGW-211/005/2953/2018/VOR-1  
W. T.

Wien, 12.03.2018

... Bezirk, K.-gasse ident F.-gasse  
EZ ... der Kat. Gemeinde ...

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch die Richterin Dr. Hason infolge Vorstellung gegen das durch die Landesrechtspflegerin getroffene Erkenntnis vom 22.02.2018, GZ: VGW-211/005/RP23/16689/2017-2, über die Beschwerde des Herrn W. T., vertreten durch Anwaltsgesellschaft mbH, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - ... Bauinspektion, vom 30.10.2017, Aktenzahl ..., betreffend Bauordnung für Wien - Baugebrechen, zu Recht erkannt:

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt.

Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

## Entscheidungsgründe

Anlässlich einer Erhebung des zuständigen Sachbearbeiters der Magistratsabteilung 37 am 25.07.2017 vor Ort wurde mit dem durch die Hausverwaltung beauftragten Baumeister an der teilweise freigelegten Verandakonstruktion über dem Erdgeschoss festgestellt, dass die tragende

Holzkonstruktion teilweise vermorscht ist. Die ausführende Firma stellte eine Sicherung der Holzkonstruktion her.

Aus der Stellungnahme des Baumeisters S. vom 31.07.2017 geht unter anderem hervor, dass die Holzkonstruktion der Decke über dem Erdgeschoss im Bereich der Veranda so schadhaft ist, dass die Standsicherheit nicht mehr gegeben ist. Die Holzbalken an der Längsseite der Veranda würden erhebliche Schadstellen aufweisen und sei der freigelegte Holzbalken der Deckenkonstruktion im gesamten Balkenquerschnitt zerstört.

Anlässlich der am 18.09.2017 an Ort und Stelle durchgeführten Verhandlung, an welcher auch der Beschwerdeführer teilnahm, wurde vom zuständigen Sachbearbeiter der Magistratsabteilung 37 auf der Liegenschaft Wien, F.-gasse, EZ ... der Kat. Gemeinde ..., festgestellt, dass die tragende Holzkonstruktion der Decke über dem Erdgeschoss im Bereich der Veranda so schadhaft ist, dass die Standsicherheit nicht mehr gegeben sei.

Daraufhin erließ die Baubehörde den bekämpften Bescheid vom 30.10.2017, mit welchem den Eigentümern der Baulichkeit der Liegenschaft gemäß § 129 Abs. 2 und 4 BO für Wien, binnen 4 Monaten nach Rechtskraft des Bescheides aufgetragen wurde:

„Die schadhafte Holzkonstruktion der Decke über dem Erdgeschoß im Bereich der Veranda ist tragfähig bzw. standsicher herzustellen zu lassen.“

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Beschwerde brachte der Beschwerdeführer vor:

„Der Bescheid wird insofern angefochten, als mir als Miteigentümer der Auftrag erteilt wird, die schadhafte Holzkonstruktion der Decke über dem Erdgeschoß im Bereich der Veranda binnen 4 Monaten nach Rechtskraft des Bescheides tragfähig bzw. standsicher herstellen zu lassen.“

Als Beschwerdegründe werden Rechtswidrigkeit in Folge Verletzung von Verfahrensvorschriften und Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht.

Nach den Feststellungen des Ortsaugenscheines vom 18.09.2017 ist die Holzkonstruktion im Bereich der Veranda schadhaft und weisen die freigelegten Holzbalken erhebliche Schadstellen auf.

Nun ist aus diesen Feststellungen alleine die Beurteilung, ob ein Baugebrechen vorliegt oder nicht, nicht ableitbar. Die "festgestellten" Schäden hätten näher umschrieben werden müssen, um eine tragfähige Basis für die rechtliche Beurteilung abzugeben.

Weiters wurde festgestellt, dass teilweise der gesamte Balkenquerschnitt zerstört ist. Eine derartige Feststellung ist wohl rein aus der Ansicht nicht möglich, da nicht in das Innere des Balkens bzw. der Balken hineingesehen werden kann und eine nähere

Untersuchung der Balken, inwieweit der gesamte Querschnitt (teilweise) bereits zerstört ist, nicht vorgenommen wurde.

Zusammenfassend ist daher zu sagen, dass die Schäden, sofern es sich um solche handelt, in der Form wie sie in der Begründung des angefochtenen Bescheides angeführt werden, eine ausreichend verlässliche Beurteilung des Vorliegens eines Baugebrechens nicht zulassen.

Die Behörde hat weiters festgestellt, dass eine Absicherung der schadhafte Deckenkonstruktion vorgenommen wurde. Damit steht fest, dass keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Dies wäre nötig, damit die Behörde berechtigt ist, die Behebung von Baugebrechen unter Gewährung einer angemessenen Frist wegen Verletzung öffentlicher Interessen anzuordnen.

Andere öffentliche Interessen als eine Gefährdung im Sinne des 1. Falles des § 129 Abs 4 BO wurden nicht angeführt.

Der Bescheid ist daher insgesamt mangelhaft geblieben und leidet demnach an den angeführten Beschwerdegründen, zumal die zu entscheidende Rechtsfrage auf Grund der Feststellungen nicht zweifelsfrei gelöst werden kann.

Ich stellte daher den Antrag, meiner Beschwerde Folge zu geben, den angefochtenen Bescheid ersatzlos aufzuheben bzw. den Bescheid aufzuheben und der 'Behörde 1. Instanz eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufzutragen."

Über diese Beschwerde erging das Erkenntnis der Landesrechtspflegerin des Verwaltungsgerichtes Wien vom 22.02.2018, GZ: VGW-211/005/RP23/16689/2017-2, mit dem die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt wurde.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer nunmehr rechtzeitig Vorstellung.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Laut gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Plandokument Nr. ...) ist für die gegenständliche Liegenschaft eine Schutzzone festgesetzt.

Nach dem eingeholten Grundbuchsauszug ist der Beschwerdeführer Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft und wurde seine Stellung als Haus- und Grundmitemeigentümer nicht bestritten.

Gemäß § 129 Abs. 2 BO hat der Eigentümer (jeder Miteigentümer) dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Für Gebäude in Schutzonen besteht darüber hinaus die Verpflichtung, das Gebäude, die dazugehörigen Anlagen und die baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des

Bebauungsplanes zu erhalten. Instandhaltungsmaßnahmen, durch die öffentliche Interessen berührt werden können, sind vom Eigentümer (jedem Miteigentümer) eines Gebäudes mit mehr als zwei Hauptgeschoßen zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist, gegebenenfalls in elektronischer Form, aufzubewahren und muss der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden.

Gemäß § 129 Abs. 4 BO hat die Behörde nötigenfalls die Behebung von Baugebrechen unter Gewährung einer angemessenen Frist anzuordnen. Sie ordnet die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen an und verfügt die aus öffentlichen Rücksichten notwendige Beseitigung von Baugebrechen entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt der Erteilung des Bauauftrages. Ist das Bauwerk aus öffentlichen Interessen, wie etwa solchen des Denkmalschutzes, entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt seiner Errichtung zu erhalten, ist es in den der Baubewilligung entsprechenden Zustand zu versetzen, sofern keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. Die Räumung oder der Abbruch von Bauwerken oder Bauwerksteilen ist anzuordnen, wenn die technische Unmöglichkeit der Behebung der Baugebrechen erwiesen ist. Die Räumung oder der Abbruch von Bauwerken oder Bauwerksteilen ist weiters auch dann anzuordnen, wenn durch die Art, die Vielfalt und das Ausmaß der bestehenden Baugebrechen sich die Bauwerke oder Bauwerksteile in einem solchen gefährlichen Bauzustand befinden, dass die Sicherheit der Bewohner und Benützer des Gebäudes bedroht ist und auch durch einfache Sicherungsmaßnahmen auf längere Zeit nicht hergestellt und gewährleistet werden kann. In allen Fällen steht dem Eigentümer (Miteigentümer) des Bauwerkes oder der Bauwerksteile die Möglichkeit offen, innerhalb der Erfüllungsfrist den der Baubewilligung und den Vorschriften dieses Gesetzes entsprechenden Zustand wiederherzustellen. Für Bauwerke oder Bauwerksteile in Schutzzonen hat die Behörde darüber hinaus die Behebung von Schäden aufzutragen, die das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigen; im Zuge der Instandsetzung des Baukörpers eines Bauwerks oder Bauwerksteiles kann die Behörde dessen Ausgestaltung nach den Bebauungsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 oder entsprechend dem § 85 Abs. 5 verfügen.

Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes liegt ein Baugebrechen dann vor, wenn sich der Zustand einer Baulichkeit derart verschlechtert, dass hiedurch öffentliche Interessen berührt werden. Als Beeinträchtigung öffentlicher Interessen, die ein Einschreiten der Baubehörde rechtfertigt, sind die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Gesundheit und die gröbliche Störung der architektonischen Schönheit des Stadtbildes anzusehen. Ein öffentliches Interesse, das die Behörde zum Einschreiten ermächtigt, ist zufolge des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes vom 29.8.1995, ZI. 95/05/0179, 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.

Der Verwaltungsgerichtshof hat ausgesprochen, dass vermorschte Fensterflügel schon wegen der damit bestehenden Möglichkeit des (späteren) Herabfallens die Sicherheit von Personen gefährden können und daher von einem Baugebrechen auszugehen ist (VwGH vom 15.12.1975, ZI. 6/75). Es besteht kein Zweifel, dass Vermorschungen gerade bei einer Holzkonstruktion wie der hier gegenständlichen ebenso geeignet sind, zu derartigen Gefährdungen zu führen (VwGH vom 18.12.2006, ZI. 2006/05/0056).

Entsprechend der wiedergegebenen Judikatur besteht daher jedenfalls ein öffentliches Interesse, das die Behörde zum Einschreiten ermächtigt, da die Standfestigkeit der Verandakonstruktion nicht mehr gegeben ist und sogar bereits Sicherungsmaßnahmen getroffen werden mussten. Durch diese Sicherungsmaßnahmen konnte lediglich eine unmittelbare Gefahr abgewendet werden, dies ändert aber nichts daran, dass die Standsicherheit nach wie vor nicht gegeben ist.

Dass die gegenständliche Holzkonstruktion der Veranda stark beschädigt ist, ergibt sich zum Einem aus der Stellungnahme des vor Ort tätigen Baumeisters und wurde dies Weiters durch den zuständigen Sachbearbeiter der MA 37 mit den im Akt befindlichen Fotos anschaulich dokumentiert. Auf diesen Fotos ist erkennbar, dass die Balken der außenliegenden, tragenden Holzkonstruktion massiv vermorscht sind bzw. zum Teil nichts mehr vom Balkenquerschnitt vorhanden ist. Es lässt sich daher anhand dieser Fotos und der Stellungnahme des Baumeisters jedenfalls feststellen, dass hier ein Baugebrechen vorliegt, da sich die Holzkonstruktion der Veranda nicht mehr im gutem, der Baubewilligung

und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand befindet.

Bezüglich der vorgebrachten mangelhaften Konkretisierung des Bauauftrages bezüglich der Sanierung der festgestellten Schäden wird auf die folgende Judikatur verwiesen und kann auch nicht zweifelhaft sein, dass einem Fachmann erkennbar ist, welche Maßnahmen zur Beseitigung durchzuführen sind: Ein behördlicher Auftrag nach § 129 Abs. 4 BO muss ausreichend konkretisiert sein, sodass einem Fachmann erkennbar ist, welche Maßnahmen durchzuführen sind.

Für die Behörde und den Verpflichteten muss unverwechselbar feststehen, was geschuldet wird; einer ausdrücklichen Anführung von mit der fachgerechten Durchführung notwendigerweise verbundenen Arbeiten bedarf es nicht (VwGH vom 27.4.2004, ZI. 2003/05/0169). Gibt es mehrere wirksame Arten der Beseitigung von Baugebrechen, muss dem Hauseigentümer die Wahl offen stehen (VwGH vom 11.10.2011, ZI. 2010/05/0152).

Hinsichtlich der Dauer der Erfüllungsfrist ist auszuführen, dass der Beschwerdeführer nicht bestritten hat, dass diese zur technischen Durchführung der aufgetragenen Maßnahmen nicht ausreichen würde, und bestanden für das Verwaltungsgericht Wien bezüglich der Angemessenheit der Leistungsfrist von 4 Monaten keine Zweifel.

Der Beschwerde war somit der Erfolg zu versagen und der angefochtene Bescheid spruchgemäß zu bestätigen.

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

## Belehrung

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Hason