



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38730
Telefax: (+43 1) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/072/8825/2021-23
A. B.

Wien, 14.12.2021

Geschäftsabteilung: VGW-R

..., C.-straße ...8
EZ ..., KG D.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Lettner über die Beschwerde des Herrn A. B., vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - ..., vom 06.05.2021, Aktenzahl MA37/...7-2021-1, mit welchem gemäß § 126 Abs. 1 Bauordnung für Wien (BO) ein Duldungsauftrag bezüglich der im Betreff genannten Liegenschaft erteilt wurde,

zu Recht e r k a n n t:

I. Der Beschwerde wird keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass der Spruch zu lauten hat, wie folgt:

„1.) Gemäß § 126 Abs. 1 und 3 BO ist der Grundeigentümer der Liegenschaft Wien, C.-straße ...8, EZ ..., KG D., verpflichtet, die Nutzung des Luftraumes oberhalb des Daches des Gebäudes auf dieser Liegenschaft anlässlich der gemäß § 129 Abs. 9 BO erforderlichen Arbeiten an der Feuermauer der Liegenschaft Wien, C.-straße ...10, im nachfolgend angeführten Umfang zu gestatten:

a) Anschlagen der Seile für ein Seilgerüst auf dem Dach der Liegenschaft Wien, C.-straße ...10, entlang der Feuermauer dieser Liegenschaft oberhalb des Daches der Liegenschaft Wien, C.-straße ...8.

b) Durchführung der für die Herstellung einer Vollwärmeschutzfassade an und das Verputzen der Feuermauer der Liegenschaft Wien, C.-straße ...10, erforderlichen Arbeiten (Teilweises Demontieren von vorhandenen und durchnässten Steinwollplatten von der Feuermauer, Ersetzen mittels XPS Platten, Verdübelung des XPS und der vorhandenen Steinwollplatten, Anbringen eines Armierungsgewebes, Spachteln der Fläche, Überziehen mittels Silikatstrukturputz).

c) Die unter Punkt 1.) a) und b) genannten Maßnahmen sind hinsichtlich der Dachfläche des Gebäudes Wien, C.-straße ...8, parallel zur Grundgrenze zur Liegenschaft Wien, C.-straße ...10, in einer Tiefe von 2 m über die gesamte Höhe und Breite der Feuermauer zu dulden.

4.) Weiters ist der Grundeigentümer der Liegenschaft Wien, C.-straße ...8, verpflichtet, das Betreten des Daches dieser Liegenschaft anlässlich der gemäß § 129 Abs. 9 BO erforderlichen Arbeiten an der Feuermauer der Liegenschaft Wien, C.-straße ...10, im nachfolgend angeführten Umfang zu gestatten:

a) Das Dach des Gebäudes auf der Liegenschaft Wien, C.-straße ...8, darf soweit betreten werden, als dies zur Herstellung einer fachgerechten Schutzabdeckung (Styroporplatten und Überlegen eines Schutzvlieses) parallel zur Grundstücksgrenze zur Liegenschaft Wien, C.-straße ...10, in einer Tiefe von 1,5 m über die gesamte Breite der Feuermauer vor Beginn der unter Punkt 2.) genannten Arbeiten bzw. zur Entfernung dieser Schutzabdeckung nach Abschluss der Arbeiten erforderlich ist. Die Schutzabdeckung hat im Bereich des Dachflächenfensters auf der der Straße zugewandten Dachfläche nur zwischen der Grundgrenze und dem Schutz neben dem Dachflächenfenster über die gesamte Tiefe des Daches zu reichen. Bei der Anbringung der Schutzabdeckung ist weiters der Rauchfangkehrersteg auszunehmen.

b) Das Dach des Gebäudes auf der Liegenschaft Wien, C.-straße ...8, darf in einer Tiefe von 1,5 m über die gesamte Breite der Feuermauer betreten werden, um festzustellen, ob die Anschlussverblechung nach Durchführung der Arbeiten an der Fassade/Giebelfront in ordnungsgemäßem Zustand ist bzw. diese erforderlichenfalls zu reparieren.

5.) Der Materialzu- und -abtransport sowie der Zugang zum Seilgerüst erfolgt straßenseitig über das vorhandene Gerüst der Liegenschaft Wien, C.-straße ...10, und hofseitig über der Terrasse der Liegenschaft Wien, C.-straße ...10.

6.) Für die Arbeiten wird eine Dauer von 5 Wochen ab Arbeitsbeginn an der Feuermauer festgesetzt.“

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

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Mit Schreiben vom 2.4.2021 stellte die E. GmbH (in der Folge: Antragstellerin) bei der Behörde den Antrag, dem Grundeigentümer der Liegenschaft in Wien, C.-straße ...8, den Auftrag zur Duldung von näher ausgeführten Baumaßnahmen auf der genannten Liegenschaft zu erteilen. Auf der Liegenschaft in Wien, C.-straße ...10, sei mit den Bescheiden MA37/...8/2017-1 sowie MA37/...8/2017-50 und MA37/...8/2017-96 die Baubewilligung bzw. Planwechselbewilligungen für einen Dachgeschoßausbau erteilt worden. Im Zuge dieser Baumaßnahmen sei die Feuermauer zur benachbarten Liegenschaft C.-straße ...8 erhöht worden.

Nunmehr sei die Fassade an dieser Feuermauer herzustellen (Grob- und Feinverputz und Fassadenfarbe), wobei die Wärmedämmung bereits im Zuge der Errichtung der Fassade erfolgt sei. Es sei weiters die Regenwasserableitung und die Verblechung zur Nachbarfassade anzubringen.

Dies soll unter Heranziehung der Seiltechnikfirma F. GmbH ohne Betreten des Daches des Nachbargebäudes und ohne Errichtung eines Gerüsts auf dem Dach des Hauses C.-straße ...8 erfolgen. Dies stelle das gelindeste Mittel zur Durchführung der Arbeiten dar.

Vom Grundeigentümer der Liegenschaft C.-straße ...8, Herrn A. B., sei dieser Firma jedoch das Betreten des Daches und die Benützung des Luftraumes untersagt worden. Diese Verhaltensweise widerspreche der Duldungsverpflichtung gemäß § 126 Abs. 1 BO.

Da die Anbringung des Verputzes erforderlich sei, um Wasser- bzw. Witterungsschäden an der Wärmedämmung und der Feuermauer zu verhindern, und die Durchführung eines zivilrechtlichen Verfahrens einen zu langen Zeitraum in Anspruch nehmen würde, werde die Erlassung eines entsprechenden Duldungsbescheides beantragt. Die Arbeiten würden ca. 8 Wochen in Anspruch nehmen.

Über Aufforderung der Behörde gab die ausführende Firma den Ablauf der geplanten Arbeiten bekannt, wie folgt:

„Bauablaufbeschreibung der Arbeiten an der Feuermauer des Hauses C.-straße ...10:

Anschlagen der Seile für die Dauer der Arbeiten am Haus C.-straße ...10

Abdecken des Daches der C.-straße ...8 mittels Styroporplatten, überlegen eines Schutzvlieses
 Teilweises Demontieren von vorhandenen und durchnässten Steinwollplatten von der Feuermauer
 des Hauses C.-straße ...10
 Ersetzen mittels XPS Platten
 Verdübelung des XPS und der vorhandenen Steinwollplatten
 Herstellen eines Blechanschlusses zum Dach der C.-straße ...8 in Zusammenarbeit mit dem Spengler
 vor Ort
 Anbringen eines Armierungsgewebes
 Spachteln der Fläche
 Überziehen mittels Silikatstrukturputz
 Entfernen des Schutzvlieses und der Styroporplatten vom Dach der C.-straße ...8
 Räumen der Baustelle
 Die Materialanlieferung für die auszuführenden Arbeiten erfolgt straßenseitig über das vorhandene
 Gerüst der C.-straße ...10 und hofseitig über die Terrasse der C.-straße ...10.“

Herrn A. B. (in der Folge: Beschwerdeführer) wurde von der Behörde Parteigehör gewährt und die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Der Beschwerdeführer gab mit Schriftsatz vom 4.5.2021 eine Stellungnahme ab, in der er ausführte, es sei im Zuge der Bauausführung mehrfach zu unberechtigter Inanspruchnahme des Luftraumes sowie Betretungen der Liegenschaft durch Professionisten und Verschmutzung der Liegenschaft C.-straße ...8 gekommen. Die Fassade des Gebäudes sei durch Flüssigbeton verschmutzt worden. Es sei auch ohne behördliche Bewilligung ein Gerüst auf dem Gehsteig vor der Liegenschaft C.-straße ...8 aufgestellt worden, wodurch Einbrüche in dieses Gebäude erleichtert und die Einsehbarkeit von Räumen in diesem Gebäude bewirkt worden sei. In diesem Zusammenhang seien zwei Zivilgerichtsverfahren anhängig.

Im Zuge der Erlassung eines Duldungsbescheides für die Fassadenherstellung an der Feuermauer seien daher folgende Auflagen vorzuschreiben:

„+ Vor Baubeginn der fraglichen Arbeiten hat eine Beweissicherung durch einen im Einvernehmen mit dem Einschreiter zu bestellenden Bausachverständigen auf Kosten der Antragstellerin zu erfolgen.

+ Die Antragstellerin ist dazu zu verhalten, eine angemessene Sicherheitsleistung im Betrag von zumindest EUR 10.000,00 für etwaige kausale Schäden an den Einschreiter zu erlegen.

+ Vor Beginn der antragsgegenständlichen Baumaßnahmen hat eine entsprechende Sicherung jener Teile der Dachfläche der Liegenschaft des Einschreiters dahingehend zu erfolgen, dass diese Bereiche der Dachflächen gegen etwaige Schäden bzw. gravierende Verschmutzungen gesichert werden.

+ Die Antragstellerin hat am Ende jedes Arbeitstages allfällige Verschmutzungen auf der Dachfläche der Liegenschaft des Einschreiters zumindest besenrein zu

säubern sowie nach Abschluss der antragsgegenständlichen Bauarbeiten eine gründliche Abschlussreinigung durchzuführen.

+ Im Hinblick darauf, dass sich auf der Dachfläche der Liegenschaft des Einschreiters ein Dachflächenfenster zu einem Wintergarten befindet, welcher von der minderjährigen Enkeltochter des Einschreiters zum Zwecke des Home-Schoolings bzw. im regulärem Schulbetrieb unter anderem zum Erledigen der Hausaufgaben verwendet wird, ist der Zeitraum, für welchen der Antragstellerin die Benützung des Luftraumes der Liegenschaft des Einschreiters zugestanden wird, auf höchstens zwei Wochen zu beschränken, um nicht länger als zwingend erforderlich eine an sich unzumutbare Beeinträchtigung der Interessen der Bewohner des Hauses Wien, C.-straße ...8, insbesondere eine unzumutbare Verletzung der Persönlichkeitsrechte bzw. des Rechtes auf Privatsphäre sowie eine massive Staub- und Lärmbelästigung, hinnehmen zu müssen.“

Die Herstellung einer Anschlussverblechung zwischen den beiden Liegenschaften sei nicht mehr erforderlich, da diese bereits im November 2020 von der G. GmbH fachgerecht durchgeführt worden sei. Dies werde durch die der Stellungnahme beiliegende Rechnung der G. GmbH, vom 14.01.2021 belegt. Dies verkürze den Zeitraum, für den die Duldung zu erfolgen habe.

Der Stellungnahme angeschlossen ist die o.a. Rechnung der G. GmbH über die Herstellung einer Anschlussverblechung.

In der Folge erging der nunmehr angefochtene Bescheid. Der Bescheid hat folgenden Spruch:

„Gemäß § 126 Abs. 1 BO ist der Grundeigentümer der Liegenschaft Wien, C.-straße ...8, EZ ..., Kat.-Gemeinde D., verpflichtet, die anlässlich der gemäß § 129 Abs. 9 BO erforderlichen Arbeiten an der Feuermauer der Liegenschaft Wien, C.-straße ...10 auf seiner Liegenschaft Wien, C.-straße ...8 im nachfolgend angeführten Umfang zu gestatten:

1.) Anschlagen der Seile für ein Seilgerüst auf dem Dach der Liegenschaft Wien, C.-straße ...10 entlang der Feuermauer der Liegenschaft Wien, C.-straße ...10 oberhalb des Daches der Liegenschaft bzw. im Luftraum Wien, C.-straße ...8 über die gesamte Breite der Feuermauer.

2.) Das Dach des Gebäudes auf der Liegenschaft Wien, C.-straße ...8 wird mit einer fachgerechten Schutzabdeckung (Styroporplatten und Überlegen eines Schutzvlieses) entlang des gesamten Arbeitsbereiches abgedeckt.

3.) Der Materialzu- und -abtransport sowie der Zugang zum Seilgerüst erfolgt straßenseitig über das vorhandene Gerüst der Liegenschaft Wien, C.-straße ...10 und hofseitig über der Terrasse der Liegenschaft Wien, C.-straße ...10.

4.) Für die Arbeiten wird eine Dauer von 5 Wochen ab Arbeitsbeginn an der Feuermauer festgesetzt, sofern aus technischer Notwendigkeit die Herstellung einer Anschlussverblechung zwischen den beiden Liegenschaften notwendig ist. Sollte keine neue Anschlussverblechung notwendig sein, wird die Dauer der Arbeiten auf 4 Wochen ab Arbeitsbeginn festgesetzt.

5.) Am Ende jedes Arbeitstages sind allfällige Verschmutzungen auf der Dachfläche der Liegenschaft Wien, C.-straße ...8 zumindest besenrein zu säubern.

6.) Nach Durchführung aller Arbeiten und Abtragung des Gerüsts ist die Liegenschaft Wien, C.-straße ...8 von allen von der Bauführung stammenden Verschmutzungen zu reinigen und es ist der ordnungsgemäße Zustand der Liegenschaft Wien, C.-straße ...8 wieder herzustellen.

7.) Mit den Arbeiten darf erst nach Rechtskraft dieses Bescheides begonnen werden.“

Der Bescheid wurde dem Beschwerdeführer laut aktenkundigem Rückschein am 10.5.2021 zu Händen seines Rechtsvertreters zugestellt. Mit E-Mail vom 8.6.2021 erhob der Beschwerdeführer Beschwerde gegen den o.a. Bescheid. Die Beschwerde ist rechtzeitig.

Der Beschwerdeführer führte darin aus, dass der Bescheid aus den dargelegten Gründen nichtig sei, Mangelhaftigkeit des Verfahrens sowie eine unrichtige rechtliche Beurteilung vorliege.

Zu Spruchpunkt 1. wendete er ein, dass diesem nicht mit der nötigen Bestimmtheit zu entnehmen sei, welche Eingriffe in seine Eigentumsrechte der Antragsgegner konkret zu dulden habe. Zwar werde das Anschlagen der Seile für ein Seilgerüst auf dem Dach der Liegenschaft Wien, C.-straße ...10, entlang der Feuermauer der Liegenschaft Wien, C.-straße ...10, oberhalb des Daches der Liegenschaft bzw. im Luftraum Wien, C.-straße ...8, über die gesamte Breite der Feuermauer erwähnt, es ergebe sich aus dem Spruchpunkt allerdings nicht, in welcher Höhe sich der fragliche Bereich befinde bzw. wie breit jener Bereich des Luftraums der Liegenschaft Wien, C.-straße ...8 sei, dessen Inanspruchnahme der Antragsgegner zu dulden habe.

Im Übrigen sei dem angefochtenen Bescheid nicht mit der gebotenen Klarheit zu entnehmen, ob der Antragsgegner einzig die Nutzung des Luftraums seiner Liegenschaft (oder aber auch das Betreten der Dachfläche) zu dulden habe.

Zu Spruchpunkt 2. führte der Beschwerdeführer aus, dass auch dieser nicht hinreichend bestimmt sei. Wenn die Behörde die Antragstellerin verpflichte, das

Dach des Gebäudes der Liegenschaft Wien, C.-straße ...8, entlang des gesamten Arbeitsbereiches mit einer fachgerechten Schutzabdeckung abzudecken, so erweise sich die Wortfolge „entlang des gesamten Arbeitsbereiches“ als jedenfalls nicht hinreichend bestimmt, um die gebotene Rechtssicherheit herzustellen bzw. eine fundierte Kontrolle der ordnungsgemäßen Umsetzung des Bescheides zu ermöglichen. Es wäre daher Sache der belangten Behörde gewesen, hinreichend konkret zu bestimmen, welcher Bereich des Daches des Gebäudes der Liegenschaft Wien, C.-straße ...8, mit einer fachgerechten Schutzabdeckung abzudecken sei, dies allenfalls unter konkreter Angabe der abzudeckenden Flächenbereiche in Textform, allenfalls unter Verweis auf einen beizuschließenden Plan mit entsprechender Einzeichnung.

Zu Spruchpunkt 4. brachte der Beschwerdeführer vor, dass die Behörde einerseits eine grundsätzliche Frist von 5 Wochen festgelegt habe, welche sich allerdings auf 4 Wochen verkürze, sollte keine neue Anschlussverblechung im Bereich der Feuermauer notwendig sein. Hierzu sei festzuhalten, dass der Antragsgegner im Rahmen seiner Stellungnahme vom 04.05.2021 unter Vorlage der Rechnung der G. GmbH vom 14.01.2021 unzweifelhaft nachgewiesen habe, dass die fragliche Anschlussverblechung durch einen gewerblich befugten Professionisten bereits erfolgt sei. Es wäre Sache der belangten Behörde gewesen, für den Fall, dass trotz des vom Antragsgegner vorgelegten Rechnung Zweifel daran bestanden haben, dass die gebotene Anschlussverblechung bereits durchgeführt sei, im Sinne der Verpflichtung der belangten Behörde zur amtswegigen Ermittlung der materiellen Wahrheit einen Ortsaugenschein zur Beurteilung der Sachlage durchzuführen. Ein solcher Ortsaugenschein habe seitens der belangten Behörde allerdings nicht stattgefunden.

Da die Anschlussverblechung bereits fertig gestellt sei, hätte die Behörde nur eine Frist von vier Wochen vorschreiben dürfen.

Zu Spruchpunkt 6. wendete der Beschwerdeführer ein, dass hier eine Beweissicherung statt zu finden habe, in der dokumentiert werde, in welchem Zustand sich die Liegenschaft des Beschwerdeführers zu Beginn der antragsgegenständlichen Arbeiten befinde. Nur dann sei die Wiederherstellung dieses Zustandes nach Durchführung der Arbeiten möglich. In diesem Zusammenhang müssten auch die durch die bisherige Bautätigkeit bereits

herbeigeführten Schäden und Verschmutzungen berücksichtigt werden. Die Wortfolge „ordnungsgemäßer Zustand“ sei jedenfalls nicht hinreichend bestimmt.

Beantragt werde daher den angefochtenen Bescheid zu beheben und der belangten Behörde nach Ergänzung des mangelhaften Verfahrens die Erlassung eines Bescheides unter Bedachtnahme auf die vom Antragsgegner aufgezeigten Mängel aufzutragen, in eventu den angefochtenen Bescheid im Sinne der aufgezeigten Mängel selbst im Sinne der gegenständlichen Beschwerde vollumfänglich zu sanieren.

Die Beschwerde wurde der Antragstellerin zur Kenntnis gebracht und es wurde ihr die Möglichkeit einer Stellungnahme eingeräumt. Mit Schreiben vom 6.7.2021 brachte die Antragstellerin vor, dass es sich bei den vom Beschwerdeführer vorgebrachten Beschwerdegründen nicht um Nichtigkeitsgründe gemäß § 68 Abs. 4a AVG handle.

Die vom Beschwerdeführer gewünschte im Ausmaß von Zentimetern liegende Konkretisierung der Duldungsverpflichtung sei angesichts der geplanten Arbeiten schikanös. Die exakte Umsetzung der Baumaßnahmen müsse der Antragstellerin überlassen bleiben. Eine derartige Konkretisierung sei zwar theoretisch möglich, aber im Hinblick auf die Schwere der Beeinträchtigung des nachbarschaftlichen Eigentums völlig unangemessen und unverhältnismäßig.

Der Wunsch des Beschwerdeführers auf Beweissicherung sei auch im Hinblick darauf überschießend, dass sich die Arbeiten nur auf den unmittelbar an die C.-straße ...10 angrenzenden Teil oberhalb des Daches des Beschwerdeführers bezögen. Er wünsche eine Beweissicherung jedoch hinsichtlich des gesamten Daches.

Im Übrigen sehe der Gesetzgeber in § 126 BO ohnedies einen Schadenersatz bei Vorliegen aller rechtlichen Voraussetzungen vor.

Der Spruch des angefochtenen Bescheides sei hinreichend bestimmt. Das Gesetz sehe eine Beweissicherung nicht vor. Der belangten Behörde sei daher weder Nichtigkeit noch ein Verfahrensmangel vorzuwerfen.

Vom Gericht wurden die Einreichpläne zur Baubewilligung bzw. zu den Planwechselbewilligungen, die der Bauführung zu Grunde liegen, beigebracht.

Zu den verfahrensgegenständlichen Fragen wurde ein Gutachten einer bautechnischen Amtssachverständigen eingeholt. Der Amtssachverständigen wurden folgende Fragen gestellt:

- ➔ „Welche Arbeiten sind zur Fertigstellung der der Liegenschaft in Wien, C.-straße ...8, EZ ..., KG D., zugewandten Fassade im Zuge der Umsetzung der Baubewilligung vom 24.7.2018, Zahl MA 37/...8-2017-1, erforderlich?“
- ➔ Ist der Umfang der laut dem angefochtenen Bescheid zu dulddenden Maßnahmen nachvollziehbar?
- ➔ Sind die von der Antragstellerin, E. GmbH, mit E-Mail der F. vom 21.4.2021 bekanntgegebenen Maßnahmen zur Umsetzung dieser Arbeiten erforderlich und geeignet?
- ➔ Ist es erforderlich, den Luftraum oberhalb des Daches über die gesamte Breite der Feuermauer in Anspruch zu nehmen?
- ➔ Gibt es zur Durchführung der Arbeiten eine ohne unverhältnismäßigen Aufwand durchzuführende Ausführungsvariante, die ohne die Inanspruchnahme der Liegenschaft des Beschwerdeführers bzw. des über dessen Liegenschaft befindlichen Luftraumes durchgeführt werden kann?
- ➔ Besteht bereits eine ordnungsgemäße Anschlussverblechung zwischen den beiden Liegenschaften oder muss eine solche erst hergestellt werden?
- ➔ Ist die im angefochtenen Bescheid gesetzte Frist von vier Wochen (ohne Anschlussverblechung) bzw. fünf Wochen (mit Anschlussverblechung) angemessen?“

Die Amtssachverständige gab dazu folgendes Gutachten ab:

„Zur Anfrage vom 17.09.2021 wird folgendes Gutachten erstattet:

Bei dem antragsgegenständlichen Gebäude handelt es sich um ein gründerzeitliches Zinshaus in Jugendstilformen, bei dem derzeit ein Dachgeschoßausbau über 2 Geschoße hergestellt wird.

Im Zuge dieser Bauführung wurden die Feuermauern, die das Gebäude Wien, C.-straße ONr. ...10 zu den Nachbargebäuden Wien, C.-straße ONr. ...8 und C.-straße ONr. ...12 hin begrenzen, um etwa 6,00m erhöht.

Die neu hergestellten Gebäudeteile sind nun gemäß der Bauordnung von Wien zu verputzen. Im Zuge der Verputzarbeiten sollen die neu hergestellten Gebäudeteile auch mit einer Vollwärmeschutzfassade versehen werden, was dem Stand der Technik entspricht. Weiters ist ein entsprechender Wärmeschutz dieser Fassadenteile erforderlich, um einen rundum gleichmäßigen Wärmeschutz der Gebäudehülle zu erzielen und die Entstehung von Wärmebrücken zu vermeiden.

Dazu ist es notwendig eine entsprechende Gerüstung für die Ausführenden und den Schutz des Nachbardaches herzustellen, mineralische Dämmstoffplatten an die Feuermauer zu kleben und zu dübeln, und die Verputzoberfläche in mehreren aufeinanderfolgenden Arbeitsgängen auszuführen.

Nach Auskunft des Antragstellers wurden diese Arbeiten in gleicher Vorgangsweise wie beantragt zum Nachbarhaus Wien, C.-straße ONr. ...12 bereits erfolgreich durchgeführt.

Fotos – nicht anonymisierbar

Aus dem angefochtenen Bescheid geht eindeutig hervor, dass die gesamte Feuermauer auf Gebäudetiefe verputzt werden soll. Dazu muss der über der Liegenschaft Wien C.-straße ONr. ...8 befindliche Luftraum in der gesamten Trakttiefe in Anspruch genommen werden. Aus der Beschreibung der durchzuführenden Arbeiten gemäß Punkt 1 und 2 des Bescheides geht hervor, dass die Arbeiten mittels eines Seilgerüstes vorgenommen werden sollen und das unter dem Arbeitsbereich liegende Dach der Nachbarliegenschaft entsprechend vor Verschmutzung und Beschädigung geschützt werden soll. Da kein Gerüst errichtet werden soll, ist es schlüssig, dass der in Anspruch zu nehmende Arbeitsbereich mit der Griffweite der Arbeitenden zuzüglich der Materialstärke der verwendeten Baustoffe zu bemessen ist. Die Durchführungszeit von 4 bzw. 5 Wochen ist angemessen.

Die mit Email der F. vom 21.04.2021 bekanntgegebenen Maßnahmen sind zur Durchführung der Maßnahmen geeignet.

Erforderlich sind diese Maßnahmen insofern nicht, da keine unmittelbare Gefahr in Verzug gegeben ist.

Aus technischer Sicht ist die Errichtung eines herkömmlichen Gerüstes auf dem Dach der Nachbarliegenschaft ortsüblich und zur Ausführung der notwendigen Arbeiten zur Herstellung der Wärmeschutzfassade geeignet.

Da der Bauumfang seit Erteilung der Baubewilligung bekannt war und ausreichend Zeit zur Planung der Maßnahmen zur Verfügung stand, ist es aus technischer Sicht nicht erforderlich, diese Arbeiten von einem Seilgerüst aus durchzuführen.

Eine Durchführung der Arbeiten ist ohne Inanspruchnahme der Liegenschaft des Beschwerdeführers und des darüber befindlichen Luftraumes nicht möglich. Bei Besichtigung an Ort und Stelle konnte festgestellt werden, dass zwischen den beiden Baulichkeiten ONr. ...10 und ONr. ...8 eine Anschlussverblechung zumindest augenscheinlich besteht. Diese wurde nach Auskunft des Antragstellers durch den Eigentümer der Nachbarliegenschaft hergestellt. Es konnte nicht festgestellt werden, ob die nun vorhandene Verblechung geeignet ist, einen ordnungsgemäßen Anschluss der neu herzustellenden Fassade sicherzustellen. Aus technischer Sicht ist es notwendig, dass die Ausführenden der Leistungsgruppe Maurer und Spengler den Ort, an dem das Dach der Liegenschaft ONr. ...8 und die Feuermauer der Liegenschaft ONr. ...10 aneinandergrenzen, zumindest in Augenschein nehmen, da sie ihre Prüfpflicht wahrnehmen müssen.

In Folge können noch weitere Arbeiten an der Verblechung notwendig werden, wenn diese für die fachgerechte Ausführung des Fassadensystems Voraussetzung sind. Für eine ordnungsgemäße Planung des Wärmedämmverbundsystems lege artis - besonders im Hinblick auf schlagregendichte und wärmebrückenfreie Anschlüsse - ist daher das Vorliegen der genauen Ausführungsdokumentation der Anschlussverblechung notwendig

Fotos – nicht anonymisierbar

Die im Bescheid gesetzten Fristen von 4 Wochen (ohne Anschlussverblechung) bzw. 5 Wochen (mit Anschlussverblechung) sind für eine Neuherstellung der Wärmeschutzfassade angemessen.

Bei Besichtigung an Ort und Stelle wurde festgestellt, dass bereits ein Teil der Wärmedämmplatten aufgebracht worden war. Nachdem eine Fertigstellung der Arbeiten nicht erfolgen konnte, standen die Mineralwolleplatten augenscheinlich monatelang unverputzt und der Witterung ausgesetzt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die abgewitterten und durchfeuchteten Platten entfernt werden müssen und eine kompletter Neuaufbau der Fassade erfolgen muss.

Die Bauzeit verlängert sich dadurch um eine Arbeitswoche.“

Das Gutachten wurde den Parteien im Vorfeld zur mündlichen Verhandlung zur Kenntnis gebracht.

Aufgrund der Beschwerde wurde am 10.12.2021 eine mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien durchgeführt. Die Verhandlung hatte folgenden Verlauf:

„Grundlage der Arbeiten, die die Duldungsverpflichtung auslösen, ist die Baubewilligung vom 24.7.2018, ZI. MA37/...8-2017-1, der erste Planwechsel vom 5.7.2019 und der zweite Planwechsel. Es handelt sich um einen Dachgeschoßausbau. Die zu dulddenden Arbeiten sollen an der der Liegenschaft des BF zugewandten Giebelfläche ausgeführt werden.

Nach Auskunft des Vertreters der Bauwerber handelt es sich bei diesen Arbeiten im Wesentlichen um das Verputzen der oben angeführten Giebelfläche.

Verlesen wird das E-Mail der F. vom 21.4.2021, in dem die durchzuführenden Arbeiten näher dargestellt werden.

Die ASV teilt zum o.a. E-Mail mit, dass diese Arbeiten für das Verputzen der Giebelfläche als ausreichend und erforderlich anzusehen sind. Die Tatsache, dass diese Arbeiten im Wege eines Seilgerüsts durchgeführt werden sollen, sei insoferne überschießend, als die Aufstellung eines Gerüsts auf dem Dach des BF dem Stand der Technik entspreche.

Der Bauwerbervertreter teilt mit, dass diese Vorgangsweise gewählt worden sei, um möglichst wenig in die Sphäre des BF einzugreifen.

Die ASV teilt mit, dass die Durchführung der Arbeiten mittels Seilgerüst einen geringeren Eingriff in die Sphäre des BF darstellt, als das Errichten eines Gerüsts auf seinem Dach. Die Durchführung der Arbeiten erfordere einen Aufenthalt der Arbeiter vor der Giebelfläche, was eine Inanspruchnahme zumindestens des Luftraumes über dem Dach des BF mit sich bringt. Der Umfang dieser Inanspruchnahme richtet sich nach der Tiefe, die die Reichweite der Arbeiter umfasst (1 ½ bis 2 Meter).

Die Verputzarbeiten könnten vom Seilgerüst aus durchgeführt werden. Das Anbringen der Abdeckung mit Styroporplatten und einer Folie, die Reinigungsarbeiten und das Entfernen der Styroporplatten und der Folie nach Abschluss der Arbeiten sei nur mit einem Betreten des Daches des BF möglich. Ein solches Betreten durch Maurer und Spengler sei auch erforderlich, um festzustellen, ob die Anschlussverblechung ordnungsgemäß durchgeführt wurde bzw. hergestellt werden muss.

Der BF bringt vor, dass die im behördlichen Verfahren eingebrachten Wünsche hinsichtlich Beweissicherung, Abdeckung des Daches bzw. Reinigung darauf zurückzuführen seien, dass im Zuge der Bauausführung durch die Bauwerberin ein rücksichtsloses Verhalten an den Tag gelegt worden sei. Personen seien ohne Zustimmung des BF auf seinem Dach herumgegangen. Es sei ein Schutzgerüst aufgestellt worden, ohne vorher die Einwilligung des BF einzuholen. Die Dachrinnen seien durch Bauabfälle verstopft und von der Bauwerberin nicht gereinigt worden. Es sei dadurch zu Problemen mit dem Wasserablauf vom Dach gekommen. Es habe einen Unfall gegeben, im Zuge dessen sich Flüssigbeton über die Fassade des BF ergossen habe. In der Folge sei die Fassade mit einem Hochdruckreiniger gereinigt worden, ohne darauf Rücksicht zu nehmen, dass das Haus des BF im Erdgeschoß trockengelegt worden sei. Dadurch sei eine neuerliche Durchfeuchtung zu befürchten. Es sei auch schon zu Abplatzungen der Fassade gekommen. Es habe keinerlei Gesprächsbereitschaft von Seiten der Bauwerberin gegeben. Man habe sich bemüht, eine Kautionsvereinbarung zu vereinbaren, die zur Abdeckung allfälliger Schäden am Gebäude des BF dienen hätte sollen. Dies sei aber abgelehnt worden. Auch auf der anderen Seite des neu errichteten Gebäudes sei der Verputz der Giebelfläche mittels Seilgerüst erfolgt. Dort seien alte abmontierte Fassadenplatten auf das Dach des Nachbargebäudes geworfen worden.

Der Bauwerbervertreter entgegnet, dass diese Ausführungen unrichtig seien. Es sei diesbezüglich eine Unterlassungsklage anhängig. Es handle sich beim Vorgehen des BF um schikanöse Rechtsausübung. So habe er insbesondere das Unterlassen des Starrens auf die Liegenschaft des BF begehrt.

Der BF hält dazu fest, dass im o.a. Verfahren nicht die Bauwerberin Antragsgegnerin sei, sondern Mitarbeiter der Gerüstfirma.

Festgehalten wird, dass das Gebäude des BF weniger tief ist, als das neu errichtete Gebäude. Für das Verputzen der Giebelfläche ist daher die Inanspruchnahme der gesamten Tiefe des Luftraums über dem Dach des BF bzw. der Tiefe des gesamten Daches des BF erforderlich. Die ASV führt aus, dass eine Tiefe der Abdeckung auf dem Dach des BF von 1,5m erforderlich sei, um sicherzustellen, dass dieses durch die Arbeiten an der Giebelfläche nicht unangemessen verschmutzt wird.

Der BF bringt vor, dass straßenseitig im Dach des BF ein Dachflächenfenster angebracht sei. Dieses sei nicht 1,5m von der Grundgrenze entfernt. Der BF habe zwischen dem Dachflächenfenster und dem Restbereich des Daches zur

Grundgrenze einen Schutz anbringen lassen, um eine Beschädigung des Dachflächenfensters durch die Bauarbeiten zu verhindern. In diesem Bereich könne die Abdeckung nur zwischen der Grundgrenze und dem Schutz vor dem Dachflächenfenster angebracht werden.

Die ASV weist darauf hin, dass auch der Rauchfangkehrersteg von der Anbringung der Schutzfolie und der Styroporplatten auszunehmen sei.

Der BF wendet ein, dass die Reinigung seines Dachbereiches selbst dann erforderlich sei, wenn dieser abgedeckt ist. Insbesondere sei die tägliche Reinigung nach Abschluss der Arbeiten erforderlich, sodass ein Verstopfen der Dachrinnen und ein Abfluss verschmutzten Regen- oder Schmelzwassers auf die Liegenschaft oder die Fassade des BF verhindert werde.

Die ASV teilt dazu mit, dass die Entwässerung über die Dachrinne sichergestellt bleiben müsse.

Der BF legt die Rechnung vom 14.1.2021 samt Fotos vor (Beilage 1) aus der die Herstellung der Blechabdeckung zur Giebelfläche der Nachbarliegenschaft hervorgeht. Er führt aus, dass diese Blechabdeckung vom BF hergestellt worden sei, da befürchtet worden sei, dass durch das lange Offenstehen der Giebelfläche Wasser in den Spalt zwischen der Fassade des neu errichteten Gebäudes und dem Gebäude des BF eindringen könnte. Die Blechabdeckung sei in Absprache mit der Firma hergestellt worden, die die Fertigstellung der Fassade der Giebelfläche am neu errichteten Gebäude durchführen.

Der Bauwerbervertreter teilt mit, dass er in die vorgelegten Unterlagen nicht Einsicht nehmen wolle.

Die ASV erklärt nach Einsichtnahme, dass diese Blechabdeckung, soweit aus den vorgelegten Unterlagen ersichtlich, ordnungsgemäß hergestellt worden sei und daher für die Herstellung keine Frist mehr vorgesehen werden müsse. Eine Frist von fünf Wochen stelle aber sicher, dass auch eine Neuherstellung der Blechabdeckung innerhalb dieser Frist möglich sei.

Die ASV teilt mit, dass die im Bescheid vorgesehenen vier Wochen Frist für die Herstellung der Fassade selbst unter Berücksichtigung allfälligen Schlechtwetters ausreichend sind. Diese Frist sei aber erforderlich, da die erforderlichen Arbeiten voraussetzen, dass die Bauteile eine Temperatur von über 5 Grad aufweisen, andernfalls eine fachgerechte Ausführung nicht möglich sei. Für die Entfernung der bereits angebrachten, durch den Zeitablauf aber durchfeuchteten Fassadenplatten sei eine Frist von einer Woche ausreichend.

Der BehV bringt vor, dass zu berücksichtigen sei, dass die Anschlussverblechung bereits vor einiger Zeit angebracht worden sei. Sollte diese durch die Bauarbeiten

beschädigt worden sein, und umfangreiche Arbeiten daran erforderlich sein, sei dies bei der Fristbemessung zu berücksichtigen.

Der Bauwerbervertreter schließt sich diesem Vorbringen an.

Der BF teilt mit, dass die gesamte Herstellung der Anschlussverblechung nur zwei Tage in Anspruch genommen habe.

Nach Einsichtnahme in sämtliche vorliegenden Fotos und Unterlagen teilt die ASV mit, dass eine Frist von fünf Wochen jedenfalls für die Herstellung der Fassade (mit vorangehender Entfernung der bereits angebrachten Fassadenplatten) und die Herstellung der Anschlussverblechung ausreiche.“

Aufgrund des Behördenaktes, der beigeschafften Einreichpläne des Baubewilligungs- und der Planwechselverfahren, des Gutachtens der bautechnischen Amtssachverständigen und des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung vom 10.12.2021 steht folgender Sachverhalt als erwiesen fest:

Auf der Liegenschaft in Wien, C.-straße ...10, wurde aufgrund der Baubewilligung vom 24.7.2018, Zahl MA37/...8/2017-1, sowie der Planwechselbewilligungen vom 5.7.2019, Zahl MA37/...8/2017-50, und vom 27.1.2021, Zahl MA37/...8/2017-96, ein Dachgeschoßausbau durchgeführt. Die Antragstellerin war in den o.a. Verfahren Bauwerberin. Im Zuge dieser Baumaßnahmen wurde die Feuermauer zur benachbarten Liegenschaft C.-straße ...8, um ca. 6 m erhöht und es entstand u.a. eine der Liegenschaft des Beschwerdeführers zugewandte zusätzliche Fassaden- bzw. Giebelfläche.

An dieser Fassaden- bzw. Giebelfläche soll eine Wärmedämmung angebracht und die Fläche verputzt werden. Dies ist zur bauordnungsgemäßen Fertigstellung des bewilligten Projektes erforderlich, da ein rundum gleichmäßiger Wärmeschutz der Gebäudehülle erzielt und die Entstehung von Wärmebrücken vermieden werden soll bzw. das Eindringen von Wasser in die unverputzte Mauer verhindert werden soll.

Nach den Ausführungen der Amtssachverständigen ist es dazu notwendig eine entsprechende Gerüstung für die Ausführenden und den Schutz des Nachbardaches herzustellen, mineralische Dämmstoffplatten an die Feuermauer zu kleben und zu dübeln, und die Verputzoberfläche in mehreren aufeinanderfolgenden Arbeitsgängen auszuführen. Die fachgerechte Durchführung

der Arbeiten setzen eine Mindestumgebungstemperatur dahingehend voraus, dass die Arbeitsmaterialien 5° Celsius haben.

Der genaue Umfang der Arbeiten wurde mit dem o.a. E-Mail der beauftragten Seiltechnikfirma F. GmbH vom 21.4.2021 konkretisiert. Die Amtssachverständige hat in ihrem Gutachten bzw. in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien festgehalten, dass diese Arbeiten zur Durchführung der Maßnahmen geeignet und erforderlich sind. Dass die Arbeiten weitgehend mittels eines Seilgerüsts und nicht mittels eines auf dem Dach des Gebäudes des Beschwerdeführers aufgestellten Gerüsts durchgeführt werden, ist technisch nicht erforderlich, bewirkt aber einen geringeren Eingriff in die Sphäre des Beschwerdeführers, da das Dach seltener betreten werden muss.

Zum Schutz des Daches des Gebäudes des Beschwerdeführers wird, wie von ihm im Schreiben an die Behörde vom 4.5.2021 beantragt, vor Arbeitsbeginn eine Abdeckung mit Styroporplatten und einer Folie hergestellt. Der Beschwerdeführer hat weiters die Vorschreibung der Reinigung des Daches täglich nach Arbeitsende verlangt, damit die Regenrinnen von Verschmutzungen, die ein Abrinnen allfälliger Niederschlags- oder Schmelzwässer verhindern, freigehalten werden. Nach Durchführung der Arbeiten ist die Schutzabdeckung zu beseitigen. Der Beschwerdeführer hat weiters verlangt, dass das Dach des Gebäudes des Beschwerdeführers im Anschluss zu reinigen und ein ordnungsgemäßer Zustand herzustellen ist.

In der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien wurde von der Amtssachverständigen nachvollziehbar ausgeführt, dass zwar die Arbeiten an der Fassade (Anbringen der Wärmedämmung und Verputzen) vom Seilgerüst aus durchgeführt werden können, die Arbeiten zum Anbringen der Abdeckung mit Styroporplatten und einer Folie zum Schutz des Daches des Gebäudes des Beschwerdeführers und die Arbeiten zum Entfernen der Schutzmaßnahmen nach Durchführung der Arbeiten können jedoch nur unter Betreten des Daches ausgeführt werden. Zur Durchführung der Arbeiten ist es somit unvermeidbar, dass das Dach des Gebäudes des Beschwerdeführers in Wien, C.-straße ...8, betreten wird bzw. der darüber befindliche Luftraum in Anspruch genommen wird.

Für die o.a. Arbeitsschritte zur Herstellung der Fassade ist nach den Ausführungen der Amtssachverständigen die Inanspruchnahme eines 1,5 m bis 2 m breiten

Streifen (Material plus Reichweite der Arbeiter) des Daches des Gebäudes des Beschwerdeführers entlang der Grundstücksgrenze über die gesamte Trakttiefe des Daches erforderlich. Die Arbeiten erstrecken sich auf die gesamte Fassaden- bzw. Giebelfläche, weshalb der entsprechende Luftraum oberhalb des Daches des Gebäudes des Beschwerdeführers genutzt werden muss. Die Schutzmaßnahmen zwecks Schutzes des Daches vor unangemessener Verschmutzung müssen sich laut der Amtssachverständigen zweckmäßigerweise auf einen Streifen des Daches von 1,5 m Breite entlang der Grundstücksgrenze über die gesamte Trakttiefe des Daches erstrecken.

An der der Straße zugewandten Dachfläche befindet sich ein Dachflächenfenster. Der Beschwerdeführer hat neben diesem Dachflächenfenster zur Liegenschaft C.-straße ...10 einen Schutz aufstellen lassen, der eine Beschädigung des Fensters verhindern soll. Da das Fenster bzw. der vom Beschwerdeführer angebrachte Schutz neben dem Fenster nicht 1,5 m von der Grundgrenze entfernt sind, hat die o.a. Schutzabdeckung im Bereich des Dachflächenfensters nur zwischen der Grundgrenze und dem Schutz neben dem Dachflächenfenster über die gesamte Tiefe des Daches zu reichen. Bei der Anbringung der Schutzabdeckung ist weiters der Rauchfangkehrersteg auszunehmen.

Zwischen dem Dach des Gebäudes des Beschwerdeführers und dem Gebäude, an dem der Dachgeschoßausbau vorgenommen wurde, ist nach dem Stand der Technik zur Hintanhaltung des Eindringens von Wasser eine Anschlussverblechung erforderlich, die in ihrer Ausführung die Wärmedämmung an dem Gebäude, in dem der Dachgeschoßausbau erfolgt ist, zu berücksichtigen hat. Eine solche Anschlussverblechung wurde bereits vom Beschwerdeführer hergestellt. Die Amtssachverständige hat in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien nach Einsichtnahme in die vorliegenden Unterlagen und Fotos, insbesondere in die vom Beschwerdeführer vorgelegte Rechnung und die dieser angeschlossenen Fotos (Beilage./1 zum Verhandlungsprotokoll) mitgeteilt, dass, soweit dies aus den Unterlagen erkennbar ist, diese Anschlussverblechung ordnungsgemäß hergestellt wurde. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist mit umfangreicheren Arbeiten an der Anschlussverblechung nicht zu rechnen. Für die Kontrolle bzw. allfällige Arbeiten ist das Betreten des Daches erforderlich.

Die Amtssachverständige hat bei einem Lokalaugenschein festgestellt, dass an der Fassade bzw. Giebelfläche des Gebäudes, an dem der Dachgeschoßausbau erfolgt

ist, bereits ein Teil der Wärmedämmplatten aufgebracht wurden. Diese verblieben aufgrund der Verzögerung der Fertigstellung der Fassade monatelang unverputzt und der Witterung ausgesetzt. Diese müssen, soweit sie durchfeuchtet sind, vor der Durchführung der o.a. Arbeiten entfernt werden.

Für die Entfernung dieser Platten, die Herstellung der Wärmedämmung und des Verputzes an der o.a. Fassade bzw. Giebelfläche (samt der Anbringung und Entfernung der Schutzabdeckung), sowie allfällig erforderliche Maßnahmen an der Anschlussverblechung ist nach den nachvollziehbaren Angaben der Amtssachverständigen eine Frist von 5 Wochen ausreichend. Innerhalb dieser Frist kann die Anschlussverblechung, sollte sich dies als nötig erweisen (z.B. durch allfällige Schäden, die durch Baumaßnahmen seit der Herstellung der Anschlussverblechung verursacht wurden), repariert bzw. notfalls auch neu hergestellt werden. Diese Frist stellt den Zeitraum dar, innerhalb dessen die o.a. Maßnahmen selbst unter Berücksichtigung einer Zeitreserve für Schlechtwetter realistisch umgesetzt werden können.

In rechtlicher Sicht ist Folgendes festzuhalten:

Gemäß § 128 Abs. 1 und 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder
2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

Gemäß § 126 BO sind die Eigentümer der Nachbarliegenschaften verpflichtet, die anlässlich einer Bauführung oder Instandsetzung notwendigen, ohne Benützung des Nachbargrundes oder des darüber befindlichen Luftraumes nicht möglichen oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglichen Arbeiten einschließlich der nötigen Sicherungsmaßnahmen, wie etwa Pölzungen und Unterfangungen, gegen Ersatz des erlittenen Schadens auf ihrer Liegenschaft zu gestatten. Über die Höhe des erlittenen Schadens entscheiden im Streitfalle die ordentlichen Gerichte.

(...)

(3) Werden die nach Abs. 1 und 2 zulässigen Maßnahmen nicht gestattet, hat die Behörde über die Berechtigung und den Umfang der Duldungsverpflichtung zu entscheiden. Mit den Arbeiten darf nach Rechtskraft des Bescheides begonnen werden. (...)

Gemäß § 129 Abs. 9 BO sind freistehende Feuermauern und ebensolche Feuermauerteile, auch wenn sie nur vorübergehend ungedeckt bleiben, von außen zu verputzen. Die Behörde kann, wenn es die Rücksicht auf das örtliche Stadtbild erfordert, eine entsprechende Ausgestaltung sichtbarer Feuermauerteile verlangen. Werden aus welchem Anlass immer bisher verdeckte Feuermauerteile freigelegt, so kann der Eigentümer (jeder Miteigentümer) verhalten werden, mindestens einen glatten Verputz herzustellen.

Im vorliegenden Fall wurde Folgendes erwogen:

Gemäß § 126 Abs. 1 und 2 BO sind die Eigentümer der Nachbarliegenschaften verpflichtet, die anlässlich einer Bauführung oder Instandsetzung notwendigen, ohne Benützung des Nachbargrundes oder des darüber befindlichen Luftraumes nicht möglichen oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglichen Arbeiten einschließlich der nötigen Sicherungsmaßnahmen auf ihrer Liegenschaft zu gestatten. Werden diese Maßnahmen nicht gestattet, hat die Behörde über die Berechtigung und den Umfang der Duldungsverpflichtung zu entscheiden. Allfällige Schadensersatzansprüche sind bei den ordentlichen Gerichten geltend zu machen.

Nach der Rechtsprechung der Gerichtshöfe öffentlichen Rechts ist bei Enteignungen und sonstigen Eigentumseingriffen auf den verfassungsrechtlich aus Gründen des Gleichheitssatzes und des Eigentumsschutzes zu beachtenden Verhältnismäßigkeitsgrundsatz Bedacht zu nehmen, sodass ein allfälliges Interesse an der zwangsweisen Nutzung fremden Eigentums dem Interesse des Eigentümers an der Unbeschränktheit seines Eigentumsrechtes gegenüberzustellen ist. Dies gilt auch für die im Zuge der verfahrensgegenständlichen Duldung erforderlichen Eingriffe in das Eigentum des Beschwerdeführers, weshalb insbesondere der erforderliche Umfang der Duldung unter Berücksichtigung der durchzuführenden Baumaßnahmen näher zu konkretisieren war.

Die Antragstellerin ist im vorliegenden Fall zur Durchführung der Arbeiten (Herstellung der Wärmedämmung und des Verputzes an der Fassaden- bzw. Giebelfläche), die die Duldung erfordern, aufgrund der o.a. Baubewilligung bzw. der Planwechselbewilligungen berechtigt und gemäß § 129 Abs. 9 BO auch verpflichtet. Die von der Antragstellerin in Aussicht genommenen Maßnahmen, wie sie im E-Mail des beauftragten Unternehmens vom 21.4.2021 näher konkretisiert werden, sind zur Durchführung der Arbeiten zur Herstellung der Wärmedämmung

und des Verputzes, wie von der Amtssachverständigen nachvollziehbar dargelegt, notwendig und geeignet.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist, wie ebenfalls von der Amtssachverständigen in ihrem Gutachten und in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien ausgeführt, nur unter Inanspruchnahme des Luftraumes oberhalb des Daches des Gebäudes des Beschwerdeführers bzw. unter Betreten des Daches möglich.

Die Arbeiten sind somit notwendig und können ohne Benützung des Nachbargrundes bzw. des darüber befindlichen Luftraumes nicht durchgeführt werden.

So ist die Nutzung des Luftraumes oberhalb des Daches des Gebäudes des Beschwerdeführers anlässlich der Arbeiten zur Herstellung einer Wärmedämmung und eines Verputzes an der Feuermauer der Liegenschaft Wien, C.-straße ...10, erforderlich, um die Seile für ein Seilgerüst auf dem Dach der Liegenschaft Wien, C.-straße ...10 entlang der Feuermauer dieser Liegenschaft oberhalb des Daches der Liegenschaft Wien, C.-straße ...8, anzuschlagen. Die Wahl eines Seilgerüsts anstatt eines nach der Beurteilung durch die Amtssachverständige technisch auch möglichen herkömmlichen Gerüsts auf dem Dach des Beschwerdeführers erfolgte, um die Notwendigkeit für das Betreten des Daches und damit den Eingriff in den Verfügungsbereich des Beschwerdeführers möglichst gering zu halten.

Die für die Herstellung einer Vollwärmeschutzfassade und des Verputzes erforderlichen Arbeiten umfassen ein teilweises Demontieren von vorhandenen und durchnässten Steinwollplatten von der Feuermauer, Ersetzen mittels XPS Platten, Verdübelung des XPS und der vorhandenen Steinwollplatten, Anbringen eines Armierungsgewebes, Spachteln der Fläche und Überziehen mittels Silikatstrukturputz. Wie von der Amtssachverständigen anlässlich eines Lokalaugenscheines festgestellt, umfassen die erforderlichen Arbeiten zusätzlich zu den bereits vom verfahrenseinleitenden Antrag betroffenen Maßnahmen nunmehr auch das teilweise Entfernen der bereits an der Fassade angebrachten Steinwollplatten, da diese aufgrund des Zeitablaufes seit der Anbringung durch die Witterungsverhältnisse teilweise durchnässt sind.

Die Amtssachverständige hat auch ausgeführt, dass die o.a. Maßnahmen parallel den Dachstreifen der Dachfläche des Gebäudes Wien, C.-straße ...8, an der

Grundgrenze zur Liegenschaft Wien, C.-straße ...10, in einer Tiefe von 2 m über die gesamte Breite der Feuermauer in Anspruch nehmen werden. Die Verpflichtung zur Duldung der Inanspruchnahme des Luftraumes oberhalb des Daches erstreckt sich somit auf diesen Bereich.

Das Beweisverfahren hat weiters ergeben, dass das Betreten des Daches des Gebäudes des Beschwerdeführers erforderlich ist, um die Anbringung der vom Beschwerdeführer gewünschten Schutzabdeckung (Styroporplatten und Überlegen eines Schutzvlieses) zu ermöglichen, da dies sinnvollerweise nicht vom Seilgerüst aus erfolgen kann. Dasselbe gilt für die Entfernung dieser Schutzabdeckung. Das Anbringen der Schutzabdeckung kann unter den in § 126 Abs. 1 BO verwendeten Begriff „Sicherungsmaßnahmen“ subsumiert werden, da die Abdeckung das Dach nicht nur vor Verschmutzungen, sondern auch vor Beschädigungen im Zuge der Arbeitsdurchführung schützt.

Die Anschlussverblechung wurde vom Beschwerdeführer bereits hergestellt und ist, soweit die Amtssachverständige dies anhand der vorliegenden Unterlagen feststellen konnte, in ordnungsgemäßem Zustand. Sollte es durch die Arbeiten an der Fassade zu einer Beschädigung gekommen sein oder noch kommen, könnten die erforderlichen Reparaturarbeiten innerhalb der von der Amtssachverständigen bekannt gegebenen Frist von fünf Wochen durchgeführt werden. Notfalls wäre sogar eine Neuherstellung innerhalb dieser Frist möglich.

Zum erforderlichen Umfang hat die Amtssachverständige festgestellt, dass aus technischer Sicht für diese Schutzmaßnahme die Inanspruchnahme bzw. das Betreten des Daches über eine Tiefe von 1,5 m über die gesamte Breite der Feuermauer erforderlich ist. Im Bereich des Dachflächenfensters auf der der Straße zugewandten Dachfläche hat die Schutzabdeckung nur über die Fläche zwischen der Grundgrenze und dem Schutz neben dem Dachflächenfenster über die gesamte Tiefe des Daches zu reichen. Weiters ist bei der Anbringung der Schutzabdeckung der Rauchfangkehrersteg auszunehmen.

Der verfahrenseinleitende Antrag umfasst zwar nicht ausdrücklich auch die Duldung eines Betretens des Daches; dies wurde nur für das Anbringen und Entfernen der vom Beschwerdeführer gewünschten Abdeckung erforderlich, deren Notwendigkeit offenbar von der Antragstellerin bei der Formulierung ihres Antrags nicht bedacht wurde. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die

Antragstellerin die Duldung aller der Maßnahmen anstrebt, die zur ordnungsgemäßen Durchführung der Arbeiten zur Herstellung der Wärmedämmung und des Verputzes erforderlich sind. Insofern umfasst der Antrag sinngemäß auch die Duldung des Betretens des Daches, soweit dies erforderlich ist. Der Spruch des angefochtenen Bescheides schränkt die angeordnete Duldung nicht auf die Nutzung des Luftraumes ein, sondern umschreibt in seinem Spruch lediglich, in welchem Umfang „Arbeiten an der Feuermauer der Liegenschaft Wien, C.-straße ...10“ vom Beschwerdeführer als Eigentümer der Liegenschaft Wien, C.-straße ...8, „zu gestatten“ sind.

Der verfahrenseinleitende Antrag wurde durch das E-Mail des ausführenden Unternehmens, in dem die erforderlichen und geplanten Arbeitsschritte näher ausgeführt werden, insbesondere hinsichtlich des Erfordernisses der Entfernung bereits angebrachter aber durch die Nichtfertigstellung des Wärmeschutzes durchfeuchteter Fassadenplatten, konkretisiert.

Der im Spruch enthaltene Umfang der Duldungsverpflichtung (hinsichtlich der Nutzung des Luftraumes bzw. des Betretens des Daches) beruht auf der nachvollziehbaren Beurteilung der bautechnischen Amtssachverständigen, die mit dem Arbeitsumfang laut Einreichunterlagen bzw. mit den Bewilligungen im Einklang steht. Der Umfang wurde anhand dieser Beurteilung, soweit möglich, konkretisiert. Es ist für den Beschwerdeführer nunmehr klar und eindeutig, welche Maßnahmen er in welchem Umfang zu dulden hat. Für die Antragstellerin bzw. den von dieser beauftragten Professionisten ist ebenso eindeutig und klar, in welchem Umfang sie die Liegenschaft des Beschwerdeführers für die Durchführung der Arbeiten in Anspruch nehmen darf. Eine weitere Konkretisierung war daher nicht erforderlich.

Die im Spruch des angefochtenen Bescheides angesprochenen Reinigungsarbeiten überschreiten den Umfang des § 126 Abs. 1 BO, da es sich dabei weder um Arbeiten im Zusammenhang mit einer Bauführung bzw. Instandsetzung, noch um nötige Sicherungsmaßnahmen handelt. Soweit solche Reinigungsarbeiten erforderlich sind, wären diese vom ausführenden Unternehmen ohnedies im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht im Zuge der ordnungsgemäßen Auftragserfüllung vorzunehmen. Eine allfällige Verantwortung der Antragstellerin dafür kann im vorliegenden Verfahren dahingestellt bleiben.

Ebenso wenig können Beweissicherungsmaßnahmen bzw. die Vorschreibung einer Kaution unter § 126 Abs. 1 und 3 BO subsumiert werden. Eine Beweissicherung hätte allenfalls im Zivilrechtsweg zu erfolgen.

Die aus dem Spruch des Erkenntnisses ersichtliche Frist von fünf Wochen ist für die Durchführung der Arbeiten (Entfernung der durchfeuchteten Steinwolleplatten, Herstellung der Wärmedämmung und des Verputzes an der o.a. Fassade bzw. Giebelfläche samt der Anbringung und Entfernung der Schutzabdeckung sowie allfällig erforderliche Maßnahmen an der Anschlussverblechung) angemessen. Berücksichtigt wurde auch ein zeitlicher Spielraum für Schlechtwetter, da eine ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten eine Mindesttemperatur voraussetzt. Dies wurde von der Amtssachverständigen nachvollziehbar dargelegt und vom Beschwerdeführer in der mündlichen Verhandlung, in der das Gutachten der Amtssachverständigen erörtert wurde, nicht fundiert bestritten.

Der Spruchpunkt 7.) des angefochtenen Bescheides konnte entfallen, da in § 126 Abs. 3 letzter Satz BO ohnedies bereits normiert ist, dass mit den Arbeiten erst nach Rechtskraft des Bescheides begonnen werden darf.

Soweit der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde von „Nichtigkeitsgründen“ spricht, wurde davon ausgegangen, dass er die von ihm in der Beschwerde näher dargestellten Rechtswidrigkeiten des angefochtenen Bescheides vorbringen wollte, zumal Nichtigkeitsgründe im Sinne des § 68 Abs. 4 AVG nicht geltend gemacht wurden.

Für eine Zurückverweisung der Angelegenheit an die Behörde ergab sich kein Anlass, da der entscheidungswesentliche Sachverhalt, soweit er nicht bereits durch die Behörde ihrer Entscheidung zu Grunde gelegt wurde, im Zuge des Beschwerdeverfahrens ermittelt werden konnte.

Das Erkenntnis wurde nicht verkündet, da es nicht sogleich nach Schluss der mündlichen Verhandlung gefasst werden konnte. Es waren vielmehr für die Entscheidungsfindung und die Formulierung des modifizierten Spruches des angefochtenen Bescheides noch weitere Überlegungen nach der Verhandlung auf Basis der darüber erstellten Niederschrift und nach neuerlichem Aktenstudium erforderlich.

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.

B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis 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 eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. 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 Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen.

Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr (ihm) noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

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.

Dr.ⁱⁿ Lettner