



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/RP23/15990/2016-13
F. B.

Wien, 27.4.2017

... Bezirk, H.-gasse
EZ der Kat. Gemeinde ...

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch die Landesrechtspflegerin Ing. Zant über die Beschwerde des Herrn F. B., vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, vom 15.11.2016, Aktenzahl MA37/774419-2016-1, betreffend Bauordnung für Wien - Vorschriftswidrigkeit, Baugebrechen, zu Recht e r k a n n t:

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass die Wortfolge „Das Kanalanschluss“ nunmehr „Der Schmutzwasserkanalanschluss“ zu lauten hat.

Entscheidungsgründe

Anlässlich einer am 21.10.2016 durchgeführten Verhandlung wurde der Vertreterin des Beschwerdeführers als Haus- und Grundeigentümer mitgeteilt, dass laut einer Erhebung von Wien Kanal vom 20.9.2016 festgestellt worden sei, dass die Einmündungsstelle an das Hauskanalrohr nicht fachgerecht hergestellt wurde. Weiters ende das Hauskanalrohr nicht bündig mit der Profilwand und wurde nicht fachgerecht angeschlossen.

Daraufhin erließ die Baubehörde den bekämpften Bescheid vom 15.11.2016, mit

welchem dem Eigentümer der Kanalanlage der Liegenschaft ... Bezirk, H.-gasse, EZ der Kat. Gemeinde ..., gemäß § 129 Abs. 2, 4 und 10 BO für Wien aufgetragen wurde, binnen 5 Monaten nach Rechtskraft des Bescheides, den Kanalanschluss in den öffentlichen Straßenkanal im Einmündungsbereich fachgerecht, bauordnungsgemäß und dicht instand setzen zu lassen.

Begründend führte die belangte Behörde unter anderem die Erhebung von Wien Kanal an.

In der fristgerecht eingebrachten Beschwerde führte der Beschwerdeführer aus, dass die Sachverhaltsdarstellungen nicht zutreffen würden, da der Kanal samt Kanalanschluss vor 54 Jahren von einer Fachfirma hergestellt wurde und noch nie Probleme auftraten. Auch wurde der Kanal zum damaligen Zeitpunkt von der Behörde abgenommen und seither keinerlei Veränderungen daran vorgenommen. Des Weiteren wurden Verfahrensmängel geltend gemacht.

Seitens des Verwaltungsgerichts Wien wurde die Hauseinlage der gegenständlichen Liegenschaft von der Behörde angefordert

Am 15.3.2017 wurde vor dem Verwaltungsgericht Wien eine Verhandlung im Beisein der beiden Parteien und des Zeugen von Wien Kanal durchgeführt, aus der sich Folgendes ergab:

Erörtert wurde die vorgelegte Hauseinlage der gegenständlichen Liegenschaft. Aus dieser ist ein Bescheid vom 2.10.1963, Zl. M. Abt. 37/... – H.-gasse ersichtlich, mit dem damals der Kanalanschluss der gegenständlichen Liegenschaft bewilligt wurde. Aus dieser Bewilligung geht hervor, dass dies mit einer Steinzeugrohrleitung erfolgte. Aus dem zugehörigen Plan ist ersichtlich, dass dies getrennt für Regenwasser und Schmutzwasser erfolgte. Weiters wurde durch die MA 37 ein Schreiben der Wien Kanal übermittelt (vom 21.5.1964), dass der Kanalanschluss entsprechend der Vorschreibungen im Bescheid erfolgte. Seitens des Beschwerdeführers liegen diese Unterlagen ebenso auf.

Der Vertreter des Beschwerdeführers gab zu Protokoll:

„Seit dem damaligen Anschluss wurde meines Wissens nie etwas an dem gegenständlichen Kanal geändert. Ich kann allerdings nicht sagen, ob dort tatsächlich wie im Plan vorgesehen zwei Anschlüsse vorliegen. „

Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers führte aus:

„Auf das bisherige Vorbringen wird verwiesen. Es gab seit der damaligen Errichtung keine Änderungen am Kanal, die Errichtung war aus unserer Sicht

damals ordnungsgemäß.“

Der Vertreter der belangten Behörde gab zu Protokoll:

„Da das Hauskanalrohr nicht bündig mit der Profilwand des Straßenkanals abschließt, stellt die Vorschriftswidrigkeit nach § 129 Abs 10 BO dar. Bei dem Baugebrechen handelt es sich um den nicht fachgerechten Anschluss.“

Der Zeuge T. S. gab nach Wahrheitserinnerung Folgendes an:

„Im Zuge der allgemeinen Überprüfung des öffentlichen Kanalnetzes wurde auch der Strang in der gegenständlichen Straße überprüft. Im Zuge dessen wurden die aufgezeigten Mängel festgestellt. Dies erfolgt mit einer TV-Kamera auf einem kleinen „Wagen“. Dieser fährt immer von Schacht zu Schacht. Je nach Abständen zwischen den einzelnen Schächten beträgt dieser ungefähr zwischen 70 m und 100 m. In diesem Fall waren es nur 23 m, da die Kamera aufgrund des Einstandes des Rohres nicht weiterfahren konnte. Während der Durchfahrt wird dies von uns über Video beobachtet und wenn wir einen Schaden feststellen durch ein Foto dokumentiert. Aufgrund der durch die Kamera gefahrenen Meter wird der Abstand dann auf der Straße nachgemessen und so festgestellt, welcher Liegenschaft der Anschluss zuzuordnen ist. Aufgrund dieses Fotos sieht man, dass das Anschlussrohr vom Hauskanal nur in den öffentlichen Kanal hineingesteckt wurde, ohne Formstück. Es handelt sich hierbei um ein PVC-Rohr. Durch den nicht fachgerechten Anschluss (ohne Formstück) ist dies nicht dicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Meines Erachtens ist es dadurch im Anschlussbereich undicht. Ich kann nicht sagen, wie alt der Anschluss schon ist, das kann 3 Jahre oder auch 15 Jahre schon so bestehen. Ich glaube allerdings nicht, dass das schon seit 50 Jahren schon so besteht, da ich nicht glaube, dass es schon so lange PVC-Rohre gibt. Diese Überprüfungen in dieser Form erfolgten vor allem in den letzten 5 Jahren, mir sind keine älteren Überprüfungen des Kanals in diesem Bereich bekannt.

Ich kann aus jetziger Sicht nicht sagen, ob die im Plan dargestellten beiden Anschlüsse noch vorhanden sind. Auf Vorhalt der Überprüfung kann ich sagen, dass damals sicher ein Steinzeugkanal seitens Wien Kanal befundet wurde.

Es ist kein Problem die Kanalanschlüsse von der gegenständlichen Liegenschaft nochmals zu überprüfen.“

Befragt durch den Rechtsvertreter des Bf:

„Ich kann nicht sagen, ob in der Straße mehrere Baugebrechen bzw. Vorschriftswidrigkeiten festgestellt wurden, dies müsste ich in meinen Unterlagen überprüfen. Ich glaube nicht, dass damals schon PVC-Rohre verwendet worden sind.

Ich weiß nichts davon, dass auf einer anderen Liegenschaft (Hausnummer ..) die Schäden durch Wien Kanal behoben wurden.“

Aufgrund der Unklarheiten hinsichtlich der Anzahl der vorhandenen Kanalanschlüsse der gegenständlichen Liegenschaft wird durch Wien Kanal eine

neuerliche Überprüfung vor Ort durchgeführt, um festzustellen, ob die beiden bewilligten Anschlüsse wie im Plan aus dem Jahre 1963 eingetragen und befundet, noch in dieser Form vorhanden sind. Die die Verhandlung wird vertagt.

In der fortgesetzten Verhandlung gab der Vertreter des Beschwerdeführers an:

„Vor ca. 15 – 20 Jahren wurde die Straße vor unserem Haus aufgegraben. Im Zuge dessen wurde auch schweres Gerät verwendet und dabei anscheinend der Kanalanschluss des Hauses meiner Eltern beschädigt. Dieser Kanal wurde damals von der dort ausführenden Firma saniert und ist es daher wahrscheinlich, dass das nunmehr ersichtliche PVC Rohr von diesen verlegt wurde.“

Der Zeuge T. S. gab unter Vorlage eines neuen Untersuchungsberichts vom 21.3.2017 und Fotos zeugenschaftlich an:

„Bei der neuerlichen Untersuchung der Kanalanschlüsse der Liegenschaft wurde festgestellt, dass die Anschlüsse wie im Plan dargestellt noch vorhanden sind. Der Regenwasseranschluss ist wie im Plan als Steinzeugrohr ausgeführt und wurden bei diesem keinerlei Schäden festgestellt. Der Schmutzwasseranschluss besitzt eben wie in der ersten Untersuchung bereits festgestellt, dass nicht fachgerecht hergestellte PVC Rohr.“

Weiters legt der Zeuge Fotos von vor der Liegenschaft vor. Aus diesen geht hervor, dass im Bereich über dem Anschluss der Schmutzwasserleitung der Straßenbelag aufgeschnitten und später ergänzt wurde.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Gemäß § 129 Abs. 2 BO für Wien 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.

Gemäß § 129 Abs. 4 BO für Wien 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. 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.

Gemäß § 129 Abs. 10 BO für Wien ist jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für das eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam (§ 62 Abs. 6) erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine 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.

Ein Baugebrechen, das beseitigt werden muss, liegt immer vor, wenn sich der Zustand einer Baulichkeit so verschlechtert, dass dadurch öffentliche Interessen berührt werden; dies kann durch eine gröbliche Störung des Stadtbildes oder die Gefährdung der Sicherheit und Gesundheit gegeben sein, wobei es genügt, wenn eine Gefahr für Leben, Gesundheit oder körperliche Sicherheit auch nur einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann (vgl. VwSlgNF 7789 A verst. Sen; VwGH 29.10.1995, ZI. 95/05/0179; VwGH 7.3.2000, 96/05/0107).

Gemäß § 5 Abs. 2 KanalG bildet der Hauskanal bis zu seiner Einmündung in den Straßenkanal einen Bestandteil der Baulichkeit. Seine Herstellung und Erhaltung obliegt nach den Bestimmungen des § 129 Abs. 2 Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, in der jeweils geltenden Fassung, dem Hauseigentümer bzw. der Hauseigentümerin; unter diese Instandhaltungspflicht fällt auch die Verpflichtung zur Instandhaltung des Mauerwerks rings um die Einmündungsstelle.

Seitens des Beschwerdeführers ist es unbestritten, dass er alleiniger Eigentümer der Liegenschaft und Hauskanalanlage ist. Das Vorbringen, dass der Kanalanschluss wie zum Zeitpunkt der Herstellung des Kanalanschlusses und der Abnahme vorhanden sei, wurde im Zuge der 2. Verhandlung vom Vertreter des Beschwerdeführers dahingehend revidiert, dass dieser aufgrund vom Arbeiten an der Straße vor ca. 15-20 Jahren von einer Firma beschädigt wurde und dann anscheinend in der vorliegenden Form von der verursachenden Firma „saniert“ wurde.

Dass der Kanalanschluss der Schmutzwasserleitung nicht wie ursprünglich mit einem Steinzeugrohr, sondern nunmehr mit einem PVC-Rohr nicht fachgerecht hergestellt wurde, steht aufgrund der neuerlichen Überprüfung nunmehr unbestritten fest.

Zum Vorbringen, dass der Beschwerdeführer nicht der Verursacher des nicht fachgerechten Anschlusses sei, sondern vielmehr eine Firma, die im Zuge von Arbeiten an der Straße den Kanal beschädigte und dann in der vorliegenden Form „sanierte“, ist festzuhalten, dass die Ursache eines Baugebrechens baurechtlich vollkommen irrelevant ist (VwGH 16.9.2009, ZI. 2007/05/0290; VwGH 15.5.2012, ZI. 2012/05/0070). Die Pflicht zur Beseitigung von Baugebrechen trifft den Eigentümer des Bauwerkes kraft Gesetzes; demgemäß ist es im Bauauftragsverfahren unerheblich, wer die vorhandenen Baugebrechen herbeigeführt hat, da ein Instandsetzungsauftrag nach dem eindeutigen Wortlaut des § 129 Abs. 4 vierter Satz BO an den Eigentümer zu richten ist. Der verfahrensgegenständliche Bauauftrag zur Instandsetzung der festgestellten Gebrechen am Hauskanal ist daher zu Recht an den Beschwerdeführer als dessen Eigentümer ergangen.

Das Bestehen der Schäden und Vorschriftswidrigkeit am Hauskanal (Schmutzwasser) wurde vom Beschwerdeführer im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht nicht weiter bestritten. Auf Grund der unbestritten gebliebenen Sachverhaltsfeststellungen ist daher vom Vorliegen der festgestellten Mängel und Gebrechen an der Bezug habenden Schmutzwasserkanalanlage auszugehen. Da durch die bestehenden Mängel eine ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit der Kanalanlage nicht gewährleistet bzw. kein dichter Anschluss vorliegt und dadurch Fäkalwässer in das umliegende Erdreich eindringen können, liegt zweifelsfrei ein Baugebrechen im Sinne der Bauordnung für Wien und der vorzitierten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes vor. Aufgrund des nicht bündigen Anschlusses an den Hauptkanalstrang liegt des Weiteren jedenfalls eine Vorschriftswidrigkeit gemäß § 129 Abs. 10 BO für Wien vor.

Da sich im Zuge des Beschwerdeverfahrens ergab, dass die Liegenschaft über gesonderte Anschlüsse von Schmutz- und Regenwasserkanal verfügt und die festgestellten Schäden bzw. Abweichungen jedenfalls nur den Schmutzwasserkanal betreffen, sah sich das Verwaltungsgericht Wien gehalten, den Spruch diesbezüglich näher zu konkretisieren.

Zur Angemessenheit der Leistungsfrist in der Dauer von fünf Monaten ist festzustellen, dass diese vom Beschwerdeführer nicht in Abrede gestellt wurde und daher unbestritten ist. Die im bekämpften Bescheid der Baubehörde festgesetzte Leistungsfrist ist im Hinblick auf die Art und das Ausmaß der zu beseitigenden Mängel und Gebrechen und der mit diesen einhergehenden aufgezeigten Gefährdung aus bautechnischer Sicht angemessen.

Der angefochtene Bescheid war daher spruchgemäß zu bestätigen.

Belehrung

Gegen diese Entscheidung besteht gemäß § 54 VwGVG die Möglichkeit der Erhebung einer Vorstellung bei der zuständigen RichterIn des Verwaltungsgerichts Wien. Die Vorstellung ist schriftlich innerhalb von zwei Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung einzubringen.

Ing. Zant
Landesrechtspflegerin