



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38600
Telefax: (+43 1) 4000 99 38600
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-112/055/15798/2023-6
Mag. A. B.

Wien, 15. Februar 2024

Wien, C.-straße
EZ ..., Gst. Nr. ..., Kat. Gem. D.

Geschäftsabteilung: VGW-B

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde des Herrn Mag. A. B., vertreten durch Rechtsanwalt, vom 4. Dezember 2023 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 7. November 2023, Zl. ..., mit welchem ein baupolizeilicher Auftrag gemäß § 129 Abs. 2 und 4 BO erlassen wurde, nach Durchführung einer öffentlichen, mündlichen Verhandlung am 2. Februar 2024

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Abs. 1 VwGG eine 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

I. Verfahrensgang

1. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 7. November 2023, Zl. ..., erteilte der Magistrat der Stadt Wien (im Folgenden: belangte Behörde) dem Beschwerdeführer als Eigentümer des Gebäudes und der Einfriedung auf der Liegenschaft Wien, C.-straße, EZ ..., Gst. Nr. ..., Kat. Gem. D., gemäß § 129 Abs. 2 und 4 der Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) den Auftrag, binnen sechs Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides die schadhafte Einfriedung im Bereich zur Liegenschaft Wien, E.-straße, instand setzen zu lassen. Gleichzeitig wurde dem Beschwerdeführer aufgetragen, der Baubehörde die Erfüllung des Auftrages unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung schriftlich zu melden.

Begründend verwies die belangte Behörde in diesem Bescheid auf einen Ortsausganschein und ein im Verfahren vorgelegtes Sachverständigengutachten der F. Ziviltechniker GmbH, in dem die Schadhaftheit der Einfriedung sowie starke Rissbildungen festgestellt worden seien. Diese Schäden stellten eine Verschlechterung des ursprünglichen, konsens- und bauordnungsgemäßen Zustandes der Einfriedung dar und seien ihrer Natur nach geeignet, das öffentliche Interesse zu beeinträchtigen, sodass sie als Baugebrechen iSd § 129 Abs. 2 und 4 BO angesehen werden müssten.

2. Gegen diesen – dem Beschwerdeführer am 10. November 2023 (durch Hinterlegung) zugestellten – Bescheid erhob der Einschreiter mit Schriftsatz vom 4. Dezember 2023 (welcher am selben Tag zur Post gegeben wurde) in rechtsfreundlicher Vertretung Beschwerde. In dieser führt der Beschwerdeführer zusammengefasst aus, dass die Schäden an der Einfriedungsmauer durch Bauarbeiten auf der Nachbarliegenschaft Wien, E.-straße, entstanden seien und die Behörde nicht festgestellt habe, aus welchen öffentlichen Rücksichten (insbesondere hinsichtlich der in § 60 Abs. 1 lit. b BO genannten) die Beseitigung des Baugebrechens erforderlich wäre. Zudem würde durch den bestehenden Zustand der Einfriedung keine Gefahr für das Leben, die Gesundheit oder die körperliche Sicherheit von Menschen herbeigeführt, andernfalls ein Auftrag nach § 129 Abs. 6 BO ergehen hätte müssen. Eine solche Gefahr lasse sich auch der gutachterlichen Stellungnahme der F. Ziviltechniker GmbH nicht entnehmen.

3. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdeentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor, wo der Akt (mit Beschwerde) am 18. Dezember 2023 einlangte.

4. Am 2. Februar 2024 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte darlegten. Am Schluss der Verhandlung wurde das gegenständliche Erkenntnis verkündet.

5. Im Wege eines mit 2. Februar 2024 datierten und am 5. Februar 2024 beim Verwaltungsgericht Wien eingelangten Schriftsatzes beantragte der Beschwerdeführer die schriftliche Ausfertigung der Entscheidung iSd § 29 Abs. 2a Z 1 iVm Abs. 4 VwGVG, welche hiermit erfolgt.

II. Sachverhalt

Für das Verwaltungsgericht Wien steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt als erwiesen fest:

1. Der Beschwerdeführer ist auf Grund eines Schenkungsvertrages vom 30. Juni 2010 und der Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch Hälfteeigentümer der Liegenschaft Wien, C.-straße, EZ ..., Gst. Nr. ..., Kat. Gem. D., und der darauf befindlichen Baulichkeiten. Für diese Liegenschaft ist keine Schutzzone verordnet.

2. Auf der Liegenschaft Wien, C.-straße, befindet sich eine im Bereich der Liegenschaft Wien, E.-straße, situierte Einfriedung, welche auf Grund des unterschiedlichen Geländeniveaus auf ihren beiden Seiten gleichzeitig die Funktion einer Stützmauer einnimmt.

3. Diese, aus gewöhnlichem Ziegelmauerwerk ausgeführte, Mauer wies zum Zeitpunkt der Zustellung des im vorliegenden Verfahren angefochtenen baupolizeilichen Auftrages (die Zustellung an den Beschwerdeführer erfolgte am 10. November 2023 durch Hinterlegung des Bescheides bei der zuständigen Postgeschäftsstelle) erhebliche Rissbildungen und Verputzschäden auf, welche nach wie vor vorhanden sind und sich über die gesamte Länge der Mauer erstrecken.

4. Die genannten Rissbildungen und Verputzschäden hatten und haben zur Folge, dass das aus (gewöhnlichen) Ziegeln bestehende Mauerwerk Witterungseinflüssen

ausgesetzt ist, was zur Auswaschung der Fugen bzw. Mörtelbänder und zum Abplatzen sowie Herabfallen von Verputz- und Mauerwerksteilen führen kann. Darüber hinaus beeinträchtigen diese Einflüsse die Standfestigkeit des Mauerwerks, wobei sich die genannten Vorgänge im Fall des Gefrierens der in das Mauerwerk eingedrungenen Niederschlagswässer verstärken. Um derartiges zu vermeiden, muss eine Ziegelmauer wie jene, die den Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet, durch Anbringung eines Verputzes vor Witterungseinflüssen geschützt werden.

5. Unter Berücksichtigung des Zustandes der Einfriedung verhängte die belangte Behörde am 4. Juli 2023 ein Betretungsverbot für den Hofbereich der Liegenschaft Wien, C.-straße.

III. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde (sowohl in elektronischer Form als auch in Papierform), an dessen Vollständigkeit und Richtigkeit keine Zweifel hervorgekommen sind, Würdigung des Beschwerdevorbringens, Einsichtnahme in das Grundbuch und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 2. Februar 2024, bei der die Parteien (der Beschwerdeführer in gleichzeitiger Vertretung durch einen Rechtsanwalt) anwesend waren und ihre Standpunkte darlegten.

1. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Liegenschaft Wien, C.-straße, fußen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und sind unstrittig. Die Feststellung, wonach der Beschwerdeführer auch (Mit-)Eigentümer der darauf befindlichen Baulichkeiten ist, gründet sich auf die Vermutung, wonach ein auf einem Grundstück errichtetes Bauwerk im Allgemeinen in das Eigentum des Grundeigentümers fällt (vgl. § 297 ABGB). Von Seiten der Parteien wurde kein Vorbringen erstattet, auf Grund dessen davon auszugehen wäre, dass das Eigentum an der verfahrensgegenständlichen Baulichkeit nicht dem Eigentum an der Liegenschaft folgt.

2. Die Feststellung, wonach für die Liegenschaft Wien, C.-straße, keine Schutzzone verordnet ist, ergibt sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien. Im Verfahren wurde zu keiner Zeit ein gegenteiliges Vorbringen erstattet.

3. Die Feststellungen zur Situierung der Einfriedungsmauer und deren (gleichzeitiger) Funktion als Stützmauer ergeben sich aus den im Akt einliegenden Lichtbildern sowie aus den Ausführungen des Vertreters der belangten Behörde im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung am 2. Februar 2024 (vgl. Seite 2 des Verhandlungsprotokolls). Von Seiten des Beschwerdeführers wurden diese Tatsachen zu keiner Zeit bestritten.

4. Die Feststellung, wonach die verfahrensgegenständliche Einfriedungsmauer aus gewöhnlichem Ziegelmauerwerk ausgeführt ist, ergibt sich zum einen aus den im Akt einliegenden Lichtbildern (auf denen das Ziegelmauerwerk ersichtlich ist) und zum anderen aus den insofern übereinstimmenden Ausführungen der Parteien im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung am 2. Februar 2024 (vgl. die Seiten 2 f. des Verhandlungsprotokolls).

5. Die Feststellungen zu den Rissbildungen und Verputzschäden an der Einfriedungsmauer und den daraus folgenden Konsequenzen stützen sich auf die im Akt einliegende Lichtbilddokumentation und die Ausführungen des Vertreters der belangten Behörde im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung am 2. Februar 2024 (vgl. die Seiten 2 f. des Verhandlungsprotokolls).

In Einklang damit wird auch in der im Akt einliegenden (von der Hausverwaltung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft an die Behörde übermittelten) „gutachtlichen Stellungnahme“ der F. Ziviltechniker GmbH vom 4. September 2023 festgehalten, dass „[die] teilweise massiven Risse [...] tendenziell auf signifikante Lastumlagerungen/Setzungen des Mauerwerks hin[weisen, welche] in der Regel in Veränderungen am statischen System wie beispielsweise Be- und Entlastung [resultieren]. Durch die Untergrabung seitens der Bau- und Aushubarbeiten in der E.-straße von mindestens 30cm wurde das Mauerwerk zusätzlich geschwächt. Eine Standfestigkeit ist aufgrund der Beschädigungen und des Zustands des Mauerwerks nicht nachweisbar. Zur Sicherung der Standfestigkeit des Mauerwerks muss aufseiten E.-straße eine Stützmauer gem. Sanierungskonzept errichtet werden. Bei Fertigstellung ist diese durch einen Ziviltechniker abzunehmen und freizugeben.“ Im Rahmen des daran anschließenden „Sanierungskonzeptes“ wird auf Grund der Rissentwicklung eine „zeitnahe“ Sanierung der Risse für erforderlich befunden.

In diesem Zusammenhang kann auch auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen werden, der zufolge die Anfälligkeit von gewöhnlichem Rohziegelmauerwerk gegen Witterungseinflüsse und die Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen durch fehlenden Verputz „unstrittige Erfahrungstatsachen“ darstellen (VwSlg 12.164 A/1986; VwGH 3.7.2001, 2000/05/0018; 1.12.2010, AW 2010/05/0039; 11.10.2011, 2009/05/0292, zur Nö. BauO), wobei es der allgemeinen Lebenserfahrung entspreche, dass von Gebäuden herabfallende Putz- und Mauerteile eine Gefahr für Leben und Gesundheit von Menschen bedeuten (und zwar unabhängig von der konkreten Nutzung des Bauwerks; VwGH 27.2.2002, 2001/05/0349, zur Oö. BauO). Im gegenteiligen Fall (dass entgegen dieser Erfahrungstatsache im Einzelfall von keiner Gefährdung auszugehen ist) müsste dies vom Eigentümer entsprechend (fachkundig) belegt werden (vgl. VwGH 3.7.2001, 2000/05/0018; weiters VwSlg 12.164 A/1986).

Soweit der Vertreter des Beschwerdeführers im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung – ohne fachliche Untermauerung – geltend machte, dass die Mauer über eine auskragende Mauerkrone verfüge, welche gerade zu dem Zweck angebracht sei, das Eindringen von Niederschlagswässern in die Mauer zu verhindern, vermag er damit keine Zweifel an den genannten „Erfahrungstatsachen“ erwecken.

6. Die Feststellungen zur Verhängung eines Betretungsverbotes für den Hofbereich der Liegenschaft Wien, C.-straße, stützen sich auf die Dokumentation des Betretungsverbotes im Behördenakt sowie auf die Ausführungen des Vertreters der belangten Behörde im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung am 2. Februar 2024 (vgl. die Seiten 2 f. des Verhandlungsprotokolls).

IV. Rechtliche Beurteilung

1. Gemäß § 129 Abs. 2 BO (idF LGBl. 2008/24) hat der Eigentümer (jeder Miteigentümer) dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen udgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden.

Gemäß § 129 Abs. 4 BO (idF LGBl. 2009/25) hat die Behörde nötigenfalls die Beseitigung 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. Derartige Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten, im Falle des Wohnungseigentums gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit.

Gemäß § 129 Abs. 11 BO (idF LGBl. 2014/25) ist die Erfüllung eines Auftrages nach § 129 Abs. 4 BO der Behörde vom Verpflichteten unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung schriftlich zu melden.

1.1. Ein zu beseitigendes Baugebrechen iSd § 129 Abs. 2 und 4 BO liegt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes immer dann vor, wenn der Zustand einer Baulichkeit so mangelhaft geworden ist, dass dadurch öffentliche Interessen berührt werden. Dies kann durch eine gröbliche Störung des Stadtbildes oder durch die Gefährdung der Sicherheit und Gesundheit gegeben sein, wobei es genügt, wenn eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit oder die körperliche Sicherheit auch nur einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann. Eine konkrete Gefahr ist für die Annahme eines Baugebrechens nicht erforderlich (VwGH 26.4.2000, 99/05/0276; 24.2.2015, 2013/05/0020; 20.11.2018, Ra 2018/05/0039).

Hierbei bleibt es ohne Relevanz, auf welche Ursache das Baugebrechen zurückzuführen ist (u.a. VwGH 27.6.1966, 0362/65; 26.4.2000, 99/05/0276; 20.11.2018, Ra 2018/05/0039) – Bauaufträge sind insofern auch dann zu erteilen, wenn das Baugebrechen aus den Handlungen eines Dritten resultiert (u.a. VwSlg 8921 A/1975; VwGH 16.9.2009, 2007/05/0290; 28.4.2015, Ra 2014/05/0013) –, ob bereits eine tatsächliche Gesundheitsgefährdung eingetreten ist (u.a. VwGH 26.4.2000, 99/05/0276) und ob das Bauwerk tatsächlich oder rechtlich frei zugänglich ist (VwGH 15.6.2010, 2007/05/0279).

Die Bauordnung verpflichtet den Eigentümer einer Baulichkeit auch dann zur Beseitigung von Baugebrechen, wenn diese zu einem Zeitpunkt entstanden sind, in dem er noch gar nicht Eigentümer war (u.a. VwGH 27.5.1997, 97/05/0058).

1.2. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes stellt das Fehlen des Verputzes im Allgemeinen ein Baugebrechen iSd § 129 Abs. 2 und 4 BO dar, zumal der schadhafte Verputz das Mauerwerk Einflüssen der Witterung aussetzt (u.a. VwGH 23.1.1996, 95/05/0275; 15.6.2010, 2007/05/0279; 15.3.2011, 2008/05/0257). Dies ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Schadhaftheit des Verputzes – wegen der Gefahr des Eindringens von Niederschlägen und sonstiger Witterungseinflüsse – auch die Standsicherheit der Mauern beeinträchtigen kann (u.a. VwGH 23.1.1996, 95/05/0275; 16.9.2009, 2007/05/0290; 11.10.2011, 2009/05/0292; 18.11.2014, 2013/05/0138).

1.3. Vor dem Hintergrund der dargestellten Rechtsprechung und der obigen Feststellungen besteht für das Verwaltungsgericht Wien kein Zweifel daran, dass der fehlende Verputz und die Rissbildungen an der Einfriedungsmauer ein Baugebrechen iSd § 129 Abs. 2 und 4 BO darstellen. Wie die im Akt einliegenden Lichtbilder verdeutlichen, verfügt die aus gewöhnlichem Ziegelmauerwerk bestehende Einfriedung an zahlreichen Stellen nicht (mehr) über den erforderlichen Witterungsschutz, was nicht nur zur Auswaschung der Fugen bzw. Mörtelbänder und zum Abplatzen sowie Herabfallen von Verputz- und Mauerwerksteilen, sondern auch zu einer Beeinträchtigung der Standfestigkeit des Mauerwerks führen kann (vgl. zum Schutz vor Feuchtigkeit auch § 102 BO).

In diesem Zusammenhang ist auch auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hinzuweisen, der zufolge schon immer dann von einem Baugebrechen auszugehen ist, wenn nach den Erfahrungen der technischen Wissenschaften mit dem Eintritt eines das Leben oder die Gesundheit gefährdenden Zustandes gerechnet werden muss, sei es, dass dieser Zustand unmittelbar bevorsteht, sei es, dass mit seinem Eintritt (erst) in kürzerer oder längerer Zeit zu rechnen ist (VwSlg 7631 A/1969; weiters VwGH 20.1.1998, 97/05/0064, zur Nö. BauO). In Einklang damit hielt der Verwaltungsgerichtshof unter Verweis auf die oberösterreichische Rechtslage fest, dass nicht das Bestehen, sondern das Entstehen einer Gefahr maßgeblich sei und die Baubehörde demnach aus öffentlichem Interesse nicht so lange mit der Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages zuwarten müsse, bis bereits eine Gefahr bestehe (VwGH 1.9.1998, 98/05/0064; 27.2.2002, 2001/05/0349). Für die Annahme eines Baugebrechens genüge es, dass es auf Grund eines vorgefundenen Zustandes „früher oder später“ zu einer Gefahr oder zu einem Schaden kommt

(VwGH 19.6.1967, 0818/67; 30.5.1995, 95/05/0119; 2.12.1997, 94/05/0183; VwSlg 15.360 A/2000).

Des Weiteren ist nicht zu vergessen, dass die verfahrensgegenständliche Mauer zugleich die Funktion einer Stützmauer einnimmt und es bereits ausreicht, wenn ein Kleinkind in Hinkunft durch herabfallende Verputzteile gefährdet werden könnte (vgl. *Krzizek*, System des Österreichischen Baurechts, Band III [1976] 43 f., unter Bezugnahme auf Verputzschäden in eineinhalb Meter Höhe). Gleichzeitig ist an die oben dargestellte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu erinnern, der zufolge das Vorliegen eines Baugebrechens keine konkrete Gefahr voraussetzt – was auch bei einer Gegenüberstellung der Rechtsgrundlagen in § 129 Abs. 2 und 4 BO (Beauftragung der Beseitigung von Baugebrechen) einerseits und § 129 Abs. 6 BO (Einschreiten bei Gefahr im Verzug) andererseits zum Ausdruck kommt (vgl. hierzu auch VwGH 18.12.2006, 2006/05/0056; 11.10.2011, 2010/05/0152).

Da es für die Qualifikation als Baugebrechen iSd § 129 Abs. 2 und 4 BO – entsprechend der oben zitierten Judikatur – unbeachtlich bleibt, auf welche Ursache dieses zurückzuführen ist und ob es allenfalls aus den Handlungen eines Dritten resultiert, macht der Beschwerdeführer mit seinem Verweis auf schadensverursachende Bauarbeiten auf der Nachbarliegenschaft keinen rechtserheblichen Umstand geltend. Selbes gilt für den Hinweis auf die in § 60 Abs. 1 lit. b BO erwähnten Kriterien, bei deren Vorliegen „jedenfalls“ öffentliche Rücksichten berührt werden: Wenngleich sowohl die Bestimmung in § 60 Abs. 1 lit. b BO als auch jene in § 129 Abs. 4 BO auf „öffentliche Rücksichten“ Bezug nimmt, kann daraus nicht abgeleitet werden, dass ein Auftrag gemäß § 129 Abs. 2 und 4 BO nur bei Vorliegen der in § 60 Abs. 1 lit. b BO genannten Merkmale zulässig ist. Für die Zulässigkeit (und Notwendigkeit) eines Auftrages gemäß § 129 Abs. 2 und 4 BO ist vielmehr das Vorliegen eines „Baugebrechens“ im oben dargestellten Sinn maßgebend.

1.4. Der vom Vertreter des Beschwerdeführers argumentierten Notwendigkeit eines Auftrages gemäß § 129 Abs. 5 BO ist die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entgegenzuhalten, wonach ein Auftrag gemäß § 129 Abs. 5 BO das Vorliegen eines bloß vermuteten Baugebrechens voraussetzt und bei einem bereits manifesten Baugebrechen nicht mehr in Frage kommt (u.a. VwGH 15.5.2012, 2012/05/0070). Da im gegenständlichen Fall keine Zweifel am Vorliegen eines

Baugebrechens iSd § 129 Abs. 2 und 4 BO bestehen, war ein Auftrag nach § 129 Abs. 5 BO weder erforderlich noch zulässig.

2. Da der Beschwerdeführer über Miteigentum an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft und der darauf befindlichen Baulichkeiten verfügt, besteht kein Zweifel daran, dass der baupolizeiliche Auftrag zu Recht (auch) an ihn adressiert wurde.

3. Weiters sind keine Zweifel an der hinreichenden Bestimmtheit des Auftrages entstanden, wobei auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen ist, wonach es ausreicht, wenn der Auftrag für einen Fachmann hinreichend konkretisiert ist (u.a. VwGH 18.3.2004, 2003/05/0022). Auch von Seiten des Beschwerdeführers wurde zu keinem Zeitpunkt eine mangelhafte Konkretisierung des Auftrages vorgebracht.

4. Die Behebung des Baugebrechens ist gemäß § 129 Abs. 4 BO binnen einer „angemessenen“ Frist aufzutragen. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist eine Erfüllungsfrist zur Durchsetzung eines Bauauftrages dann als angemessen anzusehen, wenn innerhalb dieser Frist die erforderlichen Arbeiten (technisch) durchgeführt werden können. Zudem muss bei der Fristsetzung darauf Bedacht genommen werden, dass die in einem Baugebrechen gelegene Gefahr für das Leben und die Gesundheit von Menschen so rechtzeitig beseitigt wird, dass der Eintritt eines Schadens verhindert wird. Innerhalb dieses Rahmens hat die Behörde auch auf wirtschaftliche Umstände Rücksicht zu nehmen (u.a. VwGH 31.8.1999, 99/05/0088; 26.2.2009, 2008/05/0249).

Vor diesem Hintergrund ergeben sich keine Bedenken an der Festsetzung einer Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft des Bescheides.

5. 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 vorliegende Entscheidung von der bisherigen (oben zitierten) Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Annahme eines Baugebrechens im Fall von Verputzschäden und Rissbildungen an einer Ziegelmauer ab, noch fehlt es an Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes oder ist diese als uneinheitlich anzusehen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Die vorliegende Entscheidung konnte

vielmehr auf Grund einer eindeutigen Rechtslage und der darauf bezogenen (nicht widersprüchlichen) Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes gefasst werden.

Rechtsmittelbelehrung

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 eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und im Fall einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof, im Fall einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,- beim Finanzamt Österreich 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. 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.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Forster