



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38730
Telefax: (43 01) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
DVR: 4011222

GZ: VGW-211/066/RP26/1829/2015-9

Wien, 20.1.2016

Dr, J. B.

GZ: VGW-211/V/066/RP26/1832/2015-2

Ba. B.

GZ: VGW-211/V/066/RP26/1834/2015-2

Dr. S. F.

GZ: VGW-211/V/066/RP26/1836/2015-2

Ing. H. C.

GZ: VGW-211/V/066/RP26/1837/2015-2

M. C.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Landesrechtspfleger Ing. Orsolits über die Beschwerden 1) des Herrn Dr, J. B., 2) der Frau Ba. B., 3) der Frau Dr. S. F., 4) des Herrn Ing. H. C. und 5) der Frau M. C. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe West, Bauinspektion, vom 29.12.2014, Zl. MA37/...-441699-2014-3, mit welchem gemäß § 129 Abs. 10 iVm. § 99 der Bauordnung für Wien (BO) und der OIB Richtlinie 3 der Auftrag zur Durchführung einer Maßnahme erteilt wurde, nach öffentlicher mündlicher Verhandlung durch Verkündung zu Recht erkannt:

Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz - VwGGV wird der Beschwerde Folge gegeben und der angefochtene Bescheid aufgehoben.

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE

Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 Baupolizei – Gebietsgruppe West, vom 29.12.2014 , GZ: MA 37/...-441699-2014 wurde den Miteigentümern der Baulichkeit und Grundmiteigentümern gemäß § 129 Abs. 10 BO in Verbindung mit § 99 BO und der OIB Richtlinie 3 der Auftrag erteilt,

sämtliche Abflussleitungen der Wohnung Top Nr. 5 bauordnungsgemäß, fachgerecht und funktionstüchtig instand setzen zu lassen bzw. wieder herstellen zu lassen. Begründend wurde ausgeführt, dass die Leitungsrohre im Keller abgeschnitten worden waren und kein Abfluss mehr bestünde.

Dagegen brachten die oben angeführten Miteigentümer und nunmehrigen Beschwerdeführer (in der Folge kurz: BF) Beschwerde ein und führten aus, dass die Behörde es unterlassen habe, ein ordnungsgemäßes Ermittlungsverfahren durchzuführen und einseitig Partei für die Miteigentümerin Dr. M. ergriffen habe. Weiters führten die BF aus, dass ein Vormieter mit Zustimmung der (damaligen) Eigentümerin Dusche und WC eingebaut habe, aber alle Abflüsse in eine Leitung geleitet habe und diese in einem Rohr in den unter der Wohnung gelegenen Kellerbereich geführt habe.

Weiters gaben die BF bekannt, dass die Miteigentümerin Dr. M. per Gerichtsbeschluss aufgefordert worden ist, das von ihr eingebaute Abwasserleitungsrohrgeflecht im Keller zu entfernen. Da sie diesem Auftrag nicht nachkam, wurde im Jahr 2013 der Gerichtsbeschluss zwangsvollstreckt. Dieser Gerichtsbeschluss hält auch fest, dass das vom Vormieter eingebaute Abwasserrohr bestehen bleiben muss.

Am 22.07.2015 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien eine öffentliche Verhandlung statt, an der die belangte Behörde sowie die BF Dr. B. und Herr und Frau C. teilnahmen. Als Zeugin wurde Frau Wkm. S., Mitarbeiterin des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Gebietsgruppe West befragt, die Folgendes aussagte:

Die BF gaben zu Protokoll:

„Der ursprüngliche Abfluss aus der Wohnung Top 5 (wie Bestand 1980 und zum Zeitpunkt des Erwerbs der Wohnung durch Dr. M.) hat weiterhin bestanden und dieser Abfluss wird in die Kanalisation geleitet. Diese Ableitung gibt es nach wie vor und das Abwasser der Wohnung Top 5 könnte über diese bestehende Ableitung in die Kanalisation geleitet werden.“

Die Zeugin Frau Wkm. S. gab auf Befragung des Verhandlungsleiters zu Protokoll:

„Durch eine Anzeige der Wohnungseigentümerin Top 5 wurde mir der Umstand mitgeteilt, dass alle fünf Abwasserleitungen dieser Wohnung gekappt wurden und somit kein Abfluss aus dieser Wohnung gegeben ist. Aufgrund dieses Umstandes wurde eine Ortsaugenscheinverhandlung durchgeführt, um die Wohnung Top 5 hinsichtlich der gekappten Rohre zu begutachten. Sämtliche sichtbaren Abflussmöglichkeiten in dieser Wohnung wurden von mir besichtigt, und es wurde getestet, ob an diesen Stellen das Wasser ablaufen kann und, an den sichtbaren Stellen konnte das Wasser nicht abfließen. Diese Wohnung hatte für mich augenscheinlich keine Abflussmöglichkeit.“

Die Wohnungseigentümerin teilte mir mit, dass sämtliche Abflussleitungen der Wohnung Top 5 abgeschnitten wurden.

Wenn mir die Bauanzeige aus dem Jahr 2004 vorgehalten wird, kann ich angeben, dass die Wohnung Top 5 in der Natur so hergestellt wurde.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde der Auftrag erteilt, die Abwässer der Wohnung Top 5 gemäß § 129 Abs. 10 iVm § 99 BO für Wien iVm der OIB 3 abzuleiten. Die genaue Ausführung dieser Abwasserleitungen ist nicht Auftragsgegenstand. Die Abwasserleitungen müssen bauordnungsgemäß, fachgerecht und funktionstüchtig ausgeführt werden.

Wenn mir das Bild 11 des Behördenaktes vorgelegt wird, kann ich bestätigen, dass dies die Leitungen, welche gekappt wurden, zeigt und gleichzeitig zeigt es eindeutig eine verbleibende Abwasserleitung welche vermutlich in die Wohnung Top 5 führt.“

Die Zeugin Frau Wkm. S gab weiters auf Befragung der BF an:

„Auf die Stellungnahme des RA Dr. K. Blatt 3 des behördlichen Verwaltungsaktes wird verwiesen. In dieser Stellungnahme wird behauptet, dass alle fünf der Wohnung durch die Kellerdecke in den Hausabfluss führenden Abflussleitungen gekappt wurden. Ob diese fünf Leitungen tatsächlich alle Abwasserleitungen waren, die aus der Wohnung Top 5 in den Keller führten, konnte ich zum damaligen Zeitpunkt nicht feststellen.

Über Befragen der BF, wo sich in ggst. Wohnung das WC befunden hat gibt die Zeugin an, dass die Lage des WCs nicht mehr genau benennen kann. Die Duschtasse sei allerdings mit ziemlicher Sicherheit an der Stelle, wie sie in der ggst. Bauanzeige aus 2004 eingetragen ist, situiert.

Die Auflagen des Bescheides aus dem Jahre 2004 hinsichtlich der Falleitungen, ob diese gemäß ÖNORM B2501 ausgeführt wurden, und ob diese bei Längen von mehr als 4 m gesondert zu entlüften sind, wurde nicht geprüft.

Nach Abschluss der Verhandlung wurde das Erkenntnis verkündet.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Gesetzliche Bestimmungen:

Gemäß § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien ist jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für den 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. In Schutzzonen sind überdies Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen im Bebauungsplan, für die eine Baubewilligung weder nachgewiesen noch infolge des erinnerlichen Bestandes des Gebäudes vermutet werden kann, zu beheben und die Bauwerke und Bauwerksteile in stilgerechten und den Bebauungsbestimmungen entsprechenden Zustand zu versetzen. Lassen sich Art und Umfang von vermuteten Abweichungen von den Bauvorschriften

nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Bauwerkes verpflichtet, über das Vorliegen der vermuteten Abweichungen und gegebenenfalls über deren Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muß durch die Behörde überprüfbar sein.

Gemäß § 99 Abs. 1 Bauordnung für Wien muss bei Bauwerken unter Berücksichtigung ihres Verwendungszweckes für das Sammeln und Beseitigen der Abwässer und Niederschlagswässer vorgesorgt sein.

Zufolge § 28 Abs. 1 VwGVG hat, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen. Abs. 2 hat über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG 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 § 24 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht auf Antrag oder, wenn es dies für erforderlich hält, von Amts wegen eine öffentliche mündliche Verhandlung durchzuführen. Abs. 2 leg. cit. normiert, dass die Verhandlung entfallen kann, wenn 1. der das vorangegangene Verwaltungsverfahren einleitende Antrag der Partei oder die Beschwerde zurückzuweisen ist oder bereits auf Grund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben, die angefochtene Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt oder die angefochtene Weisung für rechtswidrig zu erklären ist oder 2. die Säumnisbeschwerde zurückzuweisen oder abzuweisen ist.

Die Erkenntnisse sind im Namen der Republik zu verkünden und auszufertigen. Sie sind zu begründen. Hat eine Verhandlung in Anwesenheit von Parteien stattgefunden, so hat in der Regel das Verwaltungsgericht das Erkenntnis mit den wesentlichen Entscheidungsgründen sogleich zu verkünden (§ 29 Abs. 1 und 2 VwGVG).

Feststellungen:

Unbestritten steht fest, dass Frau Dr. M. Nutzungsberechtigte der Wohnung Top 5 ist. Es steht weiters fest, dass für die Herstellung der Leitungen unter der Wohnung Top 5 im Kellerbereich die zivilrechtliche Zustimmung des Eigentümers der Kellerräumlichkeiten nicht eingeholt wurde. Mit der Bauanzeige vom 14.06.2014, GZ: 37/.../22691/01, wurde der Einbau eines Bades zur Kenntnis genommen.

Beweis wurde erhoben durch Einsicht in den behördlichen Verwaltungsakt, den VGW-Akt, Einsicht in den Konsens und der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien.

In rechtlicher Hinsicht wurde dazu erwogen:

Zufolge der Bestimmung des § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien ist jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften zu beheben.

Nach den Bestimmungen des § 99 Abs. 1 Bauordnung für Wien muss bei Bauwerken unter Berücksichtigung ihres Verwendungszweckes für das Sammeln und Beseitigen der Abwässer vorgesorgt sein. Sollte dies nicht der Fall sein, so liegt eindeutig ein Baugebrechen vor und ist dieses zu beseitigen.

Mittels Bauanzeige ist ein Badeinbau sowie bauliche Änderungen zur Kenntnis genommen worden. Diese Bauanzeige wurde nach Anzeige des Baubeginns konsumiert und wurde ein Nassraum bzw. Bad eingebaut.

Zufolge § 62a Abs. 1 Z 32 BO für Wien sind für Leitungen innerhalb eines Gebäudes keine Bauanzeige oder Baubewilligung erforderlich. Diese gelten als bewilligungsfrei.

Dass gegenständliche Abwasserleitungen im Kellergeschoß (unterhalb der Wohnung Top 5) abgetrennt wurden, ist im hier gerichtlichen Verfahren nicht weiter zu beurteilen. Fest steht, dass die Abflussmöglichkeit aus der Wohnung Top 5 nach wie vor gegeben ist. Dies ist auf den im behördlichen Verwaltungsakt befindlichen Bildern eindeutig zu erkennen. Daher sind die Bestimmungen des § 99 Abs. 1 BO für Wien gänzlich erfüllt. Es besteht die Möglichkeit den ursprünglichen Zustand der Abwasserleitungen wiederherzustellen.

Nach Abschluss des Beweisverfahrens, entsprechend den übereinstimmenden Angaben der BF und der Zeugin S. steht fest, dass die Wohnung Top 5 im verfahrensgegenständlichen Haus in Wien, H.-gasse, über eine intakte Abwasserleitung verfügt.

Es war der Bauauftrag spruchgemäß zu beheben.

Belehrung

Gegen dieses Erkenntnis besteht gemäß § 54 VwGVG die Möglichkeit der Erhebung einer Vorstellung beim zuständigen Richter des Verwaltungsgerichts Wien. Die Vorstellung ist schriftlich innerhalb von zwei Wochen ab dem Tag der Zustellung des Erkenntnisses einzubringen.

Ing. Orsolits
Landesrechtspfleger