

I M N A M E N D E R R E P U B L I K !

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Werner als Vorsitzenden und die Räte Dr. Hrdlitzka, Dr. Krzizek, Dr. Lehne und Dr. Striebl als Richter, im Beisein des Regierungsoberkommissärs der Niederösterreichischen Landesregierung Kinscher als Schriftführer, über die Beschwerde der D M in F und der M O in I, gegen die Bauoberbehörde für Wien (Bescheid des Wiener Magistrates vom 21. Juni 1956, Zl. M.Abt.64-B IX-8/55), betreffend Erteilung eines baupolizeilichen Auftrages, zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Mit Bescheid vom 18.Juni 1955 hatte der Magistrat der Stadt Wien gemäß § 129 Abs. 2 und 4 der Bauordnung für Wien den Beschwerdeführerinnen als Eigentümern des Hauses Wien x, ..., EZ. xx, den Auftrag erteilt, 1. die von Setzungen betreffenden Teile des Hauses auf tragfähigem Grund zu fundieren (zu unterfangen), 2. die Setzungserscheinungen (Mauerrisse, Fenster und Türverklemmungen, Fußbodenschäden) zu beheben und 5. den vierten Mauerpfeiler im Erdgeschoß, vom Zimmermannplatz von der Hausecke an gerechnet, hinsichtlich seiner Standfestigkeit zu überwachen. Die Maßnahmen nach Punkt 1 und 2 sollten binnen zwei Monaten nach Rechtskraft des Bescheides in Angriff genommen und sodann ohne jede unnötige Unterbrechung beendet, die Maßnahme nach Punkt 3 aber sollte ab sofort nach Zustellung des Bescheides bis zur Auswechslung des Mauerpfeilers durchgeführt werden. Hinsichtlich des Punktes 3 des Auftrages wurde einer allfälligen Berufung die aufschiebende Wirkung aberkannt. In der Begründung dieses Bescheides wurde zunächst, auf die Ergebnisse des vorangegangenen Verfahrens verwiesen, das der Schädensfeststellung gemäß § 129 Abs. 5 der

Bauordnung gedient hatte und zu im Wege der Ersatzvornahme durchgeführten Probebohrungen und einem darauf aufbauenden Gutachten geführt hatte. Nach den dort enthaltenen Feststellungen sollte der mittlere Teil der Außen- und Mittelmauer an der Front zum Zimmermannplatz und das Stiegenhausmauerwerk von noch nicht zur Ruhe gekommenen Setzungen betroffen sein. Durch diese Setzungen seien zahlreiche Bauschäden wie Mauerrisse, Risse und Senkungen von Fußböden sowie das Schiefstellen von Türen und Fenstern verursacht worden. Nach dem eingeholten Gutachten sei die Ursache der angeführten Setzungen die unzureichende Fundierung der betroffenen Gebäudeteile, welche zur Erhaltung des Bestandes auf tragfähigem Grund unterfangen werden müßten, während die restlichen Gebäudeteile einer Unterfangung nicht bedürften. Der vierte Mauerpfeiler an der Front zum Z-platz (von der Hausecke an gerechnet) bestehe aus zwei Teilen, die keinen ausreichenden Mauerverband aufweisen, und genüge den statischen Erfordernissen nicht; er könne unter Umständen ausknicken und werde ausgewechselt werden müssen. Ferner wurde in der Begründung des erstinstanzlichen Bescheides eine Zusammenstellung der Kosten der aufgetragenen und der sonst für die nächsten zehn Jahre zu erwartenden Instandsetzungsarbeiten aufgenommen und eine Berechnung hinsichtlich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit angestellt; sie führte zu dem Ergebnis, daß eine Zinserhöhung auf den 3'1-fachen Friedenszins erforderlich sein werde. Diese wurde als durchaus zumutbar, das heißt als die Anbringlichkeit im Amortisationszeitraum nicht berührend, beurteilt.

Gegen diesen Bescheid brachte der Verwalter des Hauses namens der Eigentümerinnen eine Berufung ein. Er machte geltend, daß sich schon zahlreiche, namentlich angeführte Fachleute, u.a. auch ein gerichtlich beeideter Sachverständiger mit dem Fragenkomplex beschäftigt haben und daß auf Grund der Äußerung dieser Fachleute ein Verfahren zur Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß § 7 des Mietengesetzes eingeleitet worden sei, wobei die Kostenaufstellung vom 23. Juni 1952 eine Gesamtsumme von 777.577'73 S mit Teilkosten für die Fundamentunterfangung im Betrage von 438.600 S aufgewiesen habe. Im Zuge des

Mietkommissionsverfahrens sei zunächst eine Untersuchung der Bodenverhältnisse von den Sachverständigen als notwendig bezeichnet und hierfür ein Betrag von 45.000 S veranschlagt worden. Bei dem ursprünglich eingebrachten Kostenvoranschlag eines Baumeisters sei vom Magistrat der Stadt Wien, Abt. 25, ein Kostenbetrag von 49.728'73 S für die Untersuchung als notwendig beurteilt worden. Mit ihrer Entscheidung vom 2. Dezember 1953 habe die Mietkommission dann überraschend entschieden, daß das Begehren auf Erhöhung des Hauptzinses abgewiesen werde, weil ein Baufehler vorliege, für dessen Behebung eine Erhöhung des Hauptmietzinses nicht gebilligt werden könne.

Das Landesgericht für ZRS habe dem Rechtsmittel gegen diese Entscheidung Folge gegeben und die Sache zur neuerlichen Verhandlung vor der Mietkommission zurückgewiesen. Bei der darüber abgeführten Verhandlung der Mietkommission sei dann ein Vertagungsbeschluß auf unbestimmte Zeit gefaßt worden. Der Hausverwalter habe in der Folge verschiedentlich versucht, darzutun, daß die Instandsetzung mit so hohen Kosten verbunden sei, daß deren Tragung niemandem zugemutet werden könne. Unwirtschaftlichkeit sei nach Meinung des Hausverwalters und nach der Meinung namhafter Bausachverständiger selbst dann gegeben, wenn nur ein Minimum der geforderten Arbeiten durchgeführt werde. Alle Vorstellungen des Hausverwalters hätten aber keinen Erfolg gehabt und es sei im Berufungsverfahren der erste baupolizeiliche Auftrag bezüglich der Befundaufnahme bestätigt und im Wege der Ersatzvornahme vorgeschrieben worden. Zwischen dem Gutachten, welches als Ergebnis dieses Vorgehens vorliege, und den Stellungnahmen der sonstigen Sachverständigen bestehe aber eine auffallend große Differenz. Der von der belangten Behörde herangezogene Sachverständige habe sein Gutachten auf Grund von zwei Bohrungen abgegeben, während die anderen Sachverständigen acht Bohrungen für notwendig erachtet hätten. Sollten nach Durchführung der Unterfangung wegen des zu geringen Ausmaßes dieser Arbeiten Schäden entstehen, so müßte die Gemeinde hierfür verantwortlich gemacht werden. Eine Unterfangung sei ja bereits einmal durchgeführt worden, jedoch nicht in ausreichender Weise, weil

sich sonst nicht neuerlich Setzungserscheinungen zeigen könnten. Bei Würdigung aller in Betracht kommenden Rücksichten hätte die Räumung bzw. der Abbruch des Gebäudes verfügt werden müssen. Die Behörde sei bei Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit einseitig vorgegangen, da sie sich nur auf das Gutachten eines Amtssachverständigen gestützt habe. Auch sei bei Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit die allgemeine wirtschaftliche Lage und die derzeitige und künftige Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht berücksichtigt worden. Bei einer Erhöhung des Hauptmietzinses von 3 S pro Friedenskrone würden in nicht allzu ferner Zeit, sicherlich jedoch innerhalb der im Mietengesetz vorgesehenen Amortisationszeit von zehn Jahren, viele der im instandzusetzenden Haus befindlichen Wohnungen unanbringlich werden. Die belangte Behörde habe zwischen den Möglichkeiten der Instandsetzung und der Räumung und Abtragung die härtere und von den Eigentümerinnen abgelehnte Maßnahme gewählt. Im Zuge des Berufungsverfahrens legte der Hausverwalter noch eine weitere Eingabe vor, in der er auf das Alter des Hauses hinwies und betonte, daß die Klosette und das Wasser sich im Gang befänden und mit Ausnahme von acht Wohnungen nur Gangküchen mit indirekter Beleuchtung vorhanden seien. Er legte dann eine Liste über die Entwicklung der Zinse in einzelnen Wohnungen vor und machte geltend, daß in Anbetracht dieser Zahlen und der sonstigen Entwicklung schon in etwa fünf Jahren Unanbringlichkeit gegeben wäre. Eine Modernisierung der Wohnungen aber käme wegen des Kostenaufwandes nicht in Betracht. Auch würden die Wohnungen vielfach von Rentnern bewohnt, welche die erhöhten Zinse nicht bezahlen könnten. Nach Einholung einer Stellungnahme der M.Abt.25 zu verschiedenen Fragen, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit von Bedeutung sind, wurde von einem Vertreter des Hausverwalters am 17. Februar 1956 Einsicht in das letzte Gutachten der M.Abt.25 genommen; hiebei wurde zur Stellungnahme eine Frist von drei Wochen eingeräumt. Tatsächlich langte eine Eingabe, mit der ein Gutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen Dipl. Ing. R vorgelegt wurde, erst nach Ablauf dieser Frist von drei Wochen, nämlich am 5. Juni 1956, ein. In ihrer Sitzung vom 21. Juni 1956 beschloß die

Bauoberbehörde, die Berufung gemäß § 66 Abs. 4 AVG. als unbegründet abzuweisen und den angefochtenen Bescheid zu bestätigen. In der Begründung des in Ausfertigung dieses Sitzungsbeschlusses ergangenen Bescheides des Magistrates der Stadt Wien wurde auf Grund der seinerzeitigen Augenscheinsverhandlung vom 24. Mai 1955 und des im Wege der Ersatzvornahme eingeholten Gutachtens vom 20. April 1955 als erwiesen angenommen, daß das Haus Wien xxx, Z-platz y, infolge der Setzung der Fundamente weitgehende Schädigungen aufweise, die Baugebrechen im Sinne des § 129 Abs. 2 der Bauordnung darstellen. Im einzelnen handle es sich hierbei um starke Rißbildungen im Mittelteil der straßenseitigen Außenmauer gegen den Z-platz, starke Setzungen, im vierten Mauerpfeiler vom Hauseck, die in den benachbarten Mauerwerksteilen allmählich abklängen, um eine Überbelastung des rechten Teiles des vierten Mauerpfeilers, die Verklemmung der Türen und Fenster, die Schrägstellung der Decken und Bildung von Schrägrissen in den 15 cm dicken Scheidewänden. Nach Prüfung der Frage, welche Maßnahmen zur Beseitigung dieser Gefährdung der Bewohner dieses Hauses und der Passanten wirtschaftlich zumutbar bzw. wirksam seien, habe auf Grund der Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens, insbesondere des technischen Gutachtens, vorerst festgestellt werden müssen, daß gegen eine wirksame dauernde Unterfangung keine Bedenken bestehen. Die Einwendungen der Berufungswerber seien jedenfalls nicht geeignet gewesen, diese Meinung zu ändern, da sie, abgesehen von dem Hinweis auf eine erfolglose Unterfangung in früheren Jahren; nichts hätten vorbringen können, was die technische Durchführung der Unterfangung in Frage stelle. Da jedoch auch der erwähnte Hinweis nur allgemeiner Natur gewesen sei und keinerlei Begründung enthalten habe, warum die frühere Unterfangung unwirksam geblieben sei, habe auch dieser Hinweis an dem vorliegenden technischen Gutachten keine Zweifel aufkommen lassen. Zur wirtschaftlichen Zumutbarkeit der aufgetragenen Instandsetzungsarbeiten sei zunächst zu bemerken, daß laut den Gutachten der M.Abt.25 vom 25. April 1955 und 9. Jänner 1956, die durchaus schlüssig seien, die Gesamtinstandsetzungskosten des Hauses für die nächsten zehn Jahre 356.000 S betragen würden, sodaß unter Einrechnung einer Verzinsung von 7 % bei einem

Friedenszins von 17.463 S pro anno mit einer Zinserhöhung auf ca. 3'3 S pro Friedenskrone 1914 zu rechnen sein werde. Die von den Berufungswerberinnen genannten Kosten für Instandsetzungsarbeiten in der Höhe von 777.577'- S, wovon 438.600 S auf die Unterfangung entfallen sollten, könnten der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht zugrunde gelegt werden, da die Berufungswerber jeden Beweis über die Höhe der Kosten, trotz Einräumung einer mehr als angemessenen Nachfrist schuldig blieben seien, sodaß jede Überprüfung ihrer Angaben unmöglich gewesen sei. Bei einer Erhöhung der Mietzinse auf ca. 3'3 S pro Friedenskrone - eine Erhöhung, die nicht unbedingt als notwendig erscheine, weil es den Berufungswerbern möglich sei ein zinsenloses Darlehen bei der Gemeinde W aufzunehmen und dadurch die Erhöhung zu senken - sei nicht anzunehmen, daß Wohnungen des Hauses innerhalb der nächsten 10 Jahre unvermietbar werden würden. Hiebei seien nachstehende Erwägungen maßgebend gewesen: Das Haus Wien xxx, Z-platz y, sei ein Eckhaus und sei in den Jahren 1887 und 1896 in zwei Etappen errichtet worden und entspreche hinsichtlich der Ausführung und Ausstattung der 28 Wohnungen (Gangküchen; Wasserleitung und Aborte außerhalb des Wohnungsverbandes) den um die Jahrhundertwende üblichen Anforderungen, sodaß es dieselben Wohnvoraussetzungen aufweise, wie ein großer Teil der Häuser von Wien, mit deren Bestand immerhin noch Jahrzehnte zu rechnen sei. Die Wohnungen seien jedoch infolge der Lage des Hauses in der Nähe des G und eines Parks sehr begehrt, weil von einem großen Teil der Bevölkerung Wohnungen nahe dem Stadtzentrum, die gute Belichtungsverhältnisse aufweisen, bevorzugt werden und deshalb eine Zinserhöhung in Kauf genommen wird. Auch sei nicht damit zu rechnen, daß trotz der zahlreichen Neubauten in den nächsten Jahren eine derartige Auflockerung des Wohnungsmarktes eintrete, die auf die Vermietbarkeit einzelner Wohnobjekte des Hauses von Einfluß sein werde. Schließlich sei noch zu bedenken, daß nach Durchführung der aufgetragenen Arbeiten mit einer Bestanddauer des Hauses laut dem Gutachten der M.Abt.25 vom 9. Jänner 1956 von etwa 100 Jahren zu rechnen sein werde und weitere außerordentliche Instandsetzungsarbeiten nicht anfallen werden, sodaß nach Ablauf von 10 Jahren

nurmehr der gesetzlich festgesetzte Zins eingehoben werden könne und daher ein Ausgleich für die Überhöhung des Zinses der nächsten 10 Jahr eintrete, indem nämlich gegenüber Neubauwohnungen ähnlicher Beschaffenheit ein Verhältnis von 1 S pro Friedenskrone 1914 zu 2'5 bis 3 S pro Friedenskrone 1914 gegeben sein werde. Es müsse daher unter Bedachtnahme auf die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes, die Bestanddauer des Hauses verbunden mit einer Senkung des Zinses auf das gesetzlich festgesetzte Ausmaß nach 10 Jahren, die Lage des Hauses nahe dem Stadtzentrum, trotz der teilweise veralteten Ausstattung und trotz der eintretenden Zinserhöhung auf 3'3 S pro Friedenskrone, die über den Zinsen für Neubauwohnungen ähnlicher Beschaffenheit liege, eine Instandsetzung als wirtschaftlich gerechtfertigt erscheinen und der angefochtene Bescheid bestätigt werden.

In der gegen die Berufungsentscheidung erhobenen Beschwerde wird zunächst geltend gemacht, daß die belangte Behörde in aktenwidriger Weise zu der Feststellung gelangt sei, daß die Beschwerdeführerinnen jeden Beweis über die Höhe der Kosten trotz Einräumung einer mehr als angemessenen Nachfrist schuldig geblieben seien. Sie habe sich hiebei über den Schriftsatz vom 5. Juni 1956 und das diesem beiliegende Gutachten des Zivilingenieurs für das Bauwesen, Dipl. Ing.R vom 28. Mai 1956 hinweggesetzt. Die belangte Behörde hat hiezu in ihrer Gegenschrift ausgeführt, daß dem Vertreter der Beschwerdeführerinnen eine ausreichende Frist von drei Wochen am 17. Februar 1956 eingeräumt worden sei, daß er ferner keinen Einspruch gegen diese Frist erhoben habe und sich daher der Präklusionsfolgen für den Fall bewußt sein mußte, daß die Stellungnahme nicht rechtzeitig innerhalb der bezeichneten Frist bei der belangten Behörde einlangen sollte. Da die Stellungnahme aber erst über 12 Wochen nach Ablauf dieser Frist eingebracht worden sei, habe sie wegen Fristversäumnis der Entscheidung der Bauoberbehörde nicht zugrunde gelegt werden können. Eine Aktenwidrigkeit liege somit nicht vor.

Der Verwaltungsgerichtshof muß demnach die Frage erwägen, was die Rechtsfolge des ungenützten Ablaufs behördlich gesetzter Fristen für Stellungnahmen oder Vorlagen von Beweismitteln sei, ob der ungenutzte Ablauf einer solchen Frist lediglich bedeutet, daß die Behörde, ohne weiter zuzuwarten, ihre Entscheidung treffen kann, oder ob auch im Fall einer weiteren Verzögerung der Entscheidung die zwar verspätet, aber noch vor der Entscheidung eingelangte Stellungnahme eben wegen ihrer Verspätung außer Betracht zu bleiben hat. Den Bestimmungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes über die Fristen, die in den §§ 32 und 33 enthalten sind, kann in dieser Hinsicht nichts entnommen werden. Präklusionsfolgen für Einwendungen und damit verbundene Anträge sind im § 42 AVG. bei der Regelung der mündlichen Verhandlung vorgesehen. Daraus können aber für die vorliegende Frage keine Analogieschlüsse abgeleitet werden. Formellere Ordnungen des Verfahrens als das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz, so etwa Artikel 16 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes (BGBl.Nr. 220/1952), kennen Bestimmungen über die Einbeziehung verspäteter Schriftsätze in das Verfahren. Wenn das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz derartige Normen nicht kennt, so kann in Anbetracht seines Gesamtcharakters, insbesondere des Grundsatzes der materiellen Wahrheit, nicht erschlossen werden, daß der verspätete, aber noch vor der Entscheidung vorliegende Schriftsatz einfach übergangen werden könne; im Bereich des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes zieht demnach die Versäumnung der behördlich gesetzten Frist zur Stellungnahme oder zur Vorlage von Beweismitteln die Berechtigung der Behörde zur unmittelbaren Entscheidung nach sich, nicht aber die Bedeutungslosigkeit des verspäteten Vorbringens im Falle seines Einlangens vor der Entscheidung. Der Gerichtshof ist also der Auffassung, daß im vorliegenden Falle das Übergehen des am 6. Juni 1956 bei der Behörde eingelangten Schriftsatzes an sich, einen Verfahrensmangel darstellt und durch die Verspätung dieses Schriftsatzes in Anbetracht der seinerzeitigen Fristsetzung nicht gedeckt ist, da die Entscheidung der Bauoberbehörde erst am 21. Juni 1956 gefällt wurde.

In der Gegenschrift wird auch ausgeführt, daß selbst bei Berücksichtigung des Gutachtens vom 28. Mai 1956 die Bauoberbehörde für Wien zu keiner Abänderung des angefochtenen Bescheides gekommen wäre. Das Gutachten enthalte nämlich keine Zusammenstellung der Instandsetzungskosten im Detail, sondern beschränke sich auf die Zitierung von Kostenvoranschlägen verschiedener Baumeister und lege aus diesen Kostenvoranschlägen willkürlich bestimmte Summen der Berechnung der Zinserhöhung zugrunde, ohne auch nur den Versuch zu unternehmen, das Gutachten der M.Abt.25 im einzelnen zu widerlegen bzw. Angaben zu machen, die einer solchen Widerlegung gleichkämen. Nun hatte der Sachverständige in der Tat Kostenvoranschläge des Baumeisters Ing. B vom 23. Juni 1952 und der Bauunternehmung T vom 30. Juni 1955 zugrunde gelegt und ausgeführt, daß die Kosten auf Grund der Schätzungen der M.Abt.25, die sehr knapp gehalten seien, nicht direkt mit den Kostenangaben der Baufirmen verglichen werden könnten. Die Ansätze der Kostenschätzung der M.Abt.25 enthielten nicht alle jene Professionistenarbeiten, die für eine vollständige Wiederherstellung des Hauses - und nur um eine solche könnte es gegebenenfalls gehen - unbedingt notwendig seien. Welche Arbeiten von der M.Abt.25 nicht mit in Betracht gezogen wurden, wurde nicht ausgeführt. Die Kritik der Äußerung der amtlichen Sachverständigen war also höchst vage gehalten. Bei dieser Sachlage erscheint die Annahme berechtigt, daß die belangte Behörde auch bei Einbeziehung des vorgelegten privaten Gutachtens in ihr Verfahren nicht zu einem anderen Bescheid hätte gelangen können, weil das Gutachten der Amtssachverständigen durchaus präzise und detailliert abgefaßt war (§ 42 Abs. 2 lit. c Z. 3 VwGG.).

In der Beschwerde wird noch geltend gemacht, daß die Instandhaltungsverpflichtung des Hauseigentümers nach § 129 der Bauordnung für Wien nicht soweit gehe, daß derart umfangreiche und unwirtschaftliche Instandsetzungsarbeiten, die durch grundlegende Konstruktionsfehler nötig wären, erzwungen werden könnten. Hiemit werde nämlich der Begriff der „Instandhaltungsverpflichtung“ überschritten. Dies komme darin deutlich zum

Ausdruck, daß die Kosten der aufgetragenen Leistung ein Vielfaches des Wertes der als unbeschädigt angenommenen Liegenschaft betragen. Die belangte Behörde hat in ihrer Gegenschrift zutreffend ausgeführt, daß die Hauseigentümerinnen gemäß § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien auch für Konstruktionsfehler aufzukommen haben. Der Zustand des Hauses, der sich infolge der Auswirkungen des Konstruktionsfehlers ergibt, weicht von dem ursprünglichen „guten“ Zustand ab und die Verpflichtung zur Beseitigung dieser Abweichung ergibt sich somit, soweit nicht wirtschaftliche Unzumutbarkeit vorliegt, aus der Instandhaltungspflicht. Der Umstand, daß die Gebrechen durch einen Konstruktionsfehler verursacht sind, ändert daran nichts. Der Verwaltungsgerichtshof ist sohin nicht der Auffassung, daß die in der Beschwerde geltend gemachte inhaltliche Rechtswidrigkeit vorliegt.

Freilich könnte es für die Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit bedeutsam sein, wenn nach den Bestimmungen des Mietengesetzes (§ 7) die Kosten der Beseitigung von Folgen eines Konstruktionsfehlers auf die Mieter nicht überwälzbar wären. Es handelt sich in diesem Punkt nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes um eine Vorfrage des baupolizeilichen Auftragsverfahrens (§ 38 AVG.). Würde allenfalls eine Baubehörde von der Überwälzbarkeit der Kosten ausgehen, sich später aber zufolge einer gerichtlichen Entscheidung das Gegenteil als richtig erweisen, so wäre eine Wiederaufnahme des baupolizeilichen Verfahrens gemäß § 69 Abs.1 lit.c AVG. möglich. Nun hatte im vorliegenden Falle die Mietkommission die Überwälzbarkeit der Kosten verneint. Sie war dabei von den gleichen Erwägungen ausgegangen, welche der Entscheidung des Landesgerichtes Wien vom 28. August 1951, 41 R 689/51, Heller-Radl Nr. 1781, zugrunde lagen. In der angeführten Entscheidung war der Rechtssatz enthalten, daß für die Behebung von Baufehlern, die schon bei der Erbauung des Hauses oder der betreffenden Einrichtung unterlaufen sind, keine Zinserhöhung begehrt werden könne. Dagegen hat im vorliegenden Falle das Landesgericht Wien in seinem Beschluß vom 5. Jänner 1954, 41 R 1355/53, Heller-Radl Nr. 3831, es als belanglos erklärt, ob eine Erhaltungsarbeit schon bei der Erbauung des Hauses veranlaßt wurde, und

ausgesprochen, daß eine Erhöhung der Hauptmietzinse ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dann für zulässig erklärt werden muß, wenn die im § 7 des Mietengesetzes geregelten Voraussetzungen torliegen (vgl. hiezu auch die Entscheidungen des Landesgerichtes Wien vom 23. Jänner 1954, 41 R 41/54, und vom 6. Februar 1954, 41 R 1355/43). Womit war im vorliegenden Fall die Vorfrage der Überwälzbarkeit in dem hier maßgeblichen Punkt (Bedeutung des Vorliegens von Konstruktionsfehlern bereits entschieden. Bei dieser Sachlage kann es keinen wesentlichen Mangel darstellen, daß die belangte Behörde in ihrer Begründung auf die, erörterte Frage nicht eingegangen ist. Im übrigen hat sie die in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes gebilligten Richtlinien für das Vorgehen bei der Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit (vgl. hiezu vor allem das Erkenntnis vom 29. Juni 1955, Slg.N.F.Nr.3795/A) genau beachtet und alle maßgeblichen Momente in Betracht gezogen. Die Beschwerde war somit gemäß § 42 Abs.1 VwGG.1952 als unbegründet abzuweisen.

W i e n , 11. Februar 1958