

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

03.11.1969

Geschäftszahl

0623/69

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Borothea und die Hofräte Dr. Krzizek, Dr. Lehne, Dr. Leibrecht und Dr. Hrdlicka als Richter, im Beisein des Schriftführers prov. Magistratskommissär Dr. Macho, über die Beschwerde des JR und der MR in W, vertreten durch Dr. Rudolf Rieger, Rechtsanwalt in Wien I, Kärntnerstraße 17, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 4. März 1969, Zl. MDR-B VI-8/68, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Begründung

Bei einem über eine Anzeige der Arbeitsinspektion für Handels- und Verkehrsunternehmungen am 6. September 1968 in Wien, W-gasse, durchgeführten Ortsaugenschein wurde festgestellt, daß drei rechts vom Hauseingang gelegene Geschäftslokale durch Entfernung der Trennwände zu, einem Lokal vereinigt und über der ganzen Fläche dieses Mietobjektes eine begehbare Zwischendecke - beides ohne baubehördliche Bewilligung - eingebaut wurde, wodurch für zwei Drittel des Verkaufsraumes die lichte Höhe nur 2,21 m und für das restliche Drittel nur 2,42 m beträgt. Auf Grund dieses Ortsaugenscheines wurde mit Bescheid des Wiener Magistrates, M.Abt. 36, vom 16. September 1968 den Beschwerdeführern als Eigentümern der gegenständlichen Liegenschaft gemäß § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien der Auftrag erteilt, durch Abtragung der Zwischendecke den ursprünglichen, konsensgemäßen Zustand wiederherzustellen. Für die Erfüllung dieses Auftrages wurde eine Frist von drei Monaten nach Rechtskraft des Bescheides festgesetzt.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Berufung, in der sie im wesentlichen geltend machten, das Verfahren sei mangelhaft geblieben, weil nicht festgestellt worden sei, daß der bestehende Zustand bereits vor Jahrzehnten hergestellt worden sei und die Beschwerdeführer damit nichts zu tun gehabt hätten, weil sie seinerzeit noch nicht Eigentümer der Liegenschaft gewesen seien. Auch hätte festgestellt werden müssen, ob eine Gefährdung von Personen vorliege und ob die zu geringe Raumhöhe nicht der "Toleranzgrenze" nahekomme.

Mit dem nunmehr vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid der belangten Behörde wurde der Berufung keine Folge gegeben, die Erfüllungsfrist jedoch auf zwölf Monate erstreckt. In der Begründung dieses Bescheides heißt es, gemäß § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien seien genehmigungspflichtige Abweichungen vom Konsens, die nachträglich nicht genehmigt werden können, zu beseitigen. Gemäß § 60 Abs. 1 lit. c der Bauordnung für Wien aus dem Jahre 1930 seien Abweichungen bestehender Bauanlagen genehmigungspflichtig, wenn diese Herstellungen von Einfluß auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die Rechte der Nachbarn seien oder durch sie das äußere Ansehen der Bauanlage oder die innere Einteilung der Räume oder deren Bestimmung geändert werde. Im vorliegenden Fall sei eine begehbare Zwischendecke hergestellt worden, die jedenfalls von Einfluß auf die Festigkeit und die gesundheitlichen Verhältnisse sei. Solche Abänderungen seien auch bereits nach § 14 der Bauordnung für Wien aus dem Jahre 1883 genehmigungspflichtig gewesen. Demnach könnten die Berufungswerber auch für den Fall, daß die baulichen Abänderungen bereits vor Inkrafttreten der gegenwärtig geltenden Bauordnung durchgeführt worden wären, nichts für sich gewinnen. Die Ersitzung eines Konsenses oder dessen Erwerb durch Zeitablauf sei in der Bauordnung für Wien nicht vorgesehen. Da die für Aufenthaltsräume von der Bauordnung geforderten Mindestraumhöhen nicht eingehalten werden, sei auch die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung nicht möglich.

Über die gegen diesen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes (unrichtige rechtliche Beurteilung) und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften (Ergänzungsbedürftigkeit des Sachverhaltes) erhobene Beschwerde hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

Zur Rechtswidrigkeit des Inhaltes bringen die Beschwerdeführer vor, die belangte Behörde habe auf die rechtlichen Einwendungen in der Berufung nicht Bedacht genommen. Sie hätte mit Rücksicht auf die relativ geringe Abweichung von der Toleranzgrenze und unter Berücksichtigung des Umstandes, daß keinerlei Gefährdung durch den seit Jahrzehnten bestehenden Zustand bisher eingetreten sei, diesen dulden müssen. Dies umso mehr, als die Beschwerdeführer an der Herbeiführung dieses Zustandes kein Verschulden treffe. Damit vermögen die Beschwerdeführer jedoch die Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht darzutun. Eine Toleranzgrenze bei den Mindesthöhen von Aufenthaltsräumen, von der die Beschwerdeführer sprechen, kennt die Bauordnung für Wien nicht. Die Gefahren, die durch zu geringe Raumhöhen von Aufenthaltsräumen entstehen, müssen keine konkreten Gefahren sein. Feststellungen in dieser Hinsicht waren daher entbehrlich. Ob die Beschwerdeführer den bestehenden Zustand herbeigeführt haben oder nicht, ist für die Erteilung eines Auftrages nach § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien ohne Bedeutung, weil nach § 134 Abs. 3 drittletzter Satz dieser Bauordnung der Eigentümer für alle dieser Bauordnung widersprechenden Zustände auf seiner Liegenschaft haftet, die von dritten Personen mit oder ohne seine Zustimmung geschaffen wurden.

Dagegen kommt dem Beschwerdevorbringen Berechtigung zu, daß das Verfahren ergänzungsbedürftig geblieben ist. So wie im Verwaltungsverfahren machen die Beschwerdeführer auch in der Beschwerde geltend, die Behörde habe nicht geprüft, wann die Bauführung (die Abänderung des konsensgemäßen Zustandes) erfolgt sei. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. etwa das Erkenntnis Slg. N. F. Nr. 4364/A/1957) spricht hinsichtlich eines seit Jahrzehnten bestehenden Gebäudes, bei welchem Unterlagen über eine seinerzeitige Baugenehmigung nicht auffindbar sind, von dem aber andererseits feststeht, daß von der Baubehörde Beanstandungen aus dem Grunde, weil ein Konsens fehle, niemals stattgefunden haben, die Vermutung dafür, daß das Gebäude in seiner derzeitigen Gestalt auf Grund einer nach dem Zeitpunkt der Erbauung in Geltung gestandenen Vorschriften erteilten Baubewilligung errichtet worden ist, es sei denn, daß Anhaltspunkte für eine gegenteilige Annahme vorliegen. Der hier ausgesprochene Grundsatz muß auch dann gelten, wenn eine Baubewilligung vorhanden ist, der bestehende Zustand aber mit dieser nicht in Übereinstimmung steht. Von diesem Grundsatz scheint nach der Begründung des angefochtenen Bescheides auch die belangte Behörde ausgegangen zu sein, weil sie festgestellt hat, daß solche Veränderungen auch auf Grund der Bauordnung für Wien aus dem Jahre 1883 genehmigungspflichtig waren. Darauf kommt es aber nicht an, weil nicht die Frage strittig ist, ob das Einziehen einer Zwischendecke nur mit baubehördlicher Genehmigung vorgenommen werden durfte, sondern darauf, ob der lange Bestand des gegenwärtigen Zustandes für die Vermutung spricht, daß dieser mit baubehördlicher Bewilligung geschaffen wurde. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß gegen die Erteilung einer Genehmigung der Umstand sprechen könnte, die Erteilung einer solchen sei nach der im Zeitpunkt der Durchführung der baulichen Maßnahmen bestehende Rechtslage nicht möglich gewesen (vgl. hiezu das zur Bauordnung für Böhmen ergangene Erkenntnis vom 10. November 1916, Slg. Nr. 11.542/A). Bei einer Überprüfung der Bauordnung für Wien aus dem Jahre 1883 zeigt sich, daß diese nur im § 42 Bestimmungen über Mindesthöhen von "Wohnlokalitäten" enthielt. Im übrigen bestimmte § 81 dieser Bauordnung nur, daß die Bestimmungen der Gewerbebesetze über die Erfordernisse einer besonderen Genehmigung der Betriebsanlage bei einzelnen Gewerben durch diese Bauordnung unberührt bleiben. Daraus ergibt sich, daß bis zum Inkrafttreten der Bauordnung für Wien aus dem Jahre 1930 ein gesetzliches Verbot der Unterteilung des in Rede stehenden Bestandsobjektes nicht bestand. Für die Vermutung der Rechtmäßigkeit des bestehenden Zustandes ist daher von Bedeutung, ob dieser vor oder nach dem Inkrafttreten der Bauordnung für Wien aus dem Jahre 1930 herbeigeführt wurde. Feststellungen in dieser Richtung hat die belangte Behörde nach Ausweis der Verwaltungsakten und der Begründung des angefochtenen Bescheides nicht getroffen. Sie hat auch an keiner Stelle der Begründung gesagt, daß die gegenständliche Liegenschaft betreffenden Verwaltungsakten lückenlos vorhanden sind. Aus den vorgelegten Verwaltungsakten ergibt sich nur, daß die belangte Behörde in den ursprünglichen Konsensplan Einsicht genommen hat. Daraus konnte sie aber nur entnehmen, welcher Zustand im Zeitpunkt der Erbauung des Hauses bewilligt worden war. Dies ist aber nicht strittig, sondern die Frage, ob der derzeitige Zustand vor oder nach diesem Zeitpunkt herbeigeführt wurde, was seinerseits wieder, für die Vermutung der Konsensmäßigkeit maßgebend ist.

Der angefochtene Bescheid mußte daher gemäß § 42 Abs. 2 lit. c Z. 2 VwGG 1965 wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben werden. Von der beantragten mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs. 2 lit. c VwGG 1965 Abstand genommen werden.

Wien, am 3. November 1969

European Case Law Identifier

ECLI:AT:VWGH:1969:1969000623.X00