

TE Vwgh Erkenntnis 2004/2/24 2002/05/0657

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.02.2004

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

Norm

ABGB §273;

BauO NÖ 1996 §33 Abs1;

BauO NÖ 1996 §33;

BauO NÖ 1996 §7;

BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Waldstätten und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. König, über die Beschwerde des Johann Hinterberger in Perchtoldsdorf, vertreten durch Dr. Schubert & Partner, Rechtsanwaltsgesellschaft m.b.H. in Wien 7, Lerchenfelderstraße 39, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 19. November 2001, Zl. RU1-V-98098/02,03,04, betreffend einen Bauauftrag (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde Perchtoldsdorf, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Während einer am 25. Februar 1998 auf dem Grundstück des H. S. (in der Folge kurz: Nachbar) in der S-Gasse Nr. 14 in Perchtoldsdorf durchgeführten baubehördlichen Überprüfung stellte der beigezogene bautechnische Amtssachverständige unter anderem fest, dass die Feuermauer des straßenseitigen Hauptgebäudes und des Hoftraktes des anschließenden benachbarten Gebäudes des Beschwerdeführers auf dem angrenzenden Grundstück

S-Gasse Nr. 12 schwere Verputzschäden aufweise und verwies darauf, dass besonderes im Bereich des Hoftraktes Gefahr in Verzug nicht ausgeschlossen werden könne, weshalb entsprechende baubehördliche Maßnahmen einzuleiten seien.

Mit dem erstinstanzlichen Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 21. April 1998 wurde dem Beschwerdeführer gemäß § 33 Abs. 2 NÖ BO 1996 die Sanierung der Verputzschäden an dieser Feuermauer aufgetragen.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Berufung, in welcher er unter anderem darauf verwies, der Bauauftrag sei nicht gerechtfertigt, zumal dessen Erfüllung im Hinblick auf die Gefährlichkeit des Nachbarn (welcher auch unter Sachwalterschaft stehe) unzumutbar und nicht umsetzbar sei. Der hiezu ergangene abweisliche Berufungsbescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 25. Juni 1998 wurde über Vorstellung des Beschwerdeführers von der belangten Behörde mit Bescheid vom 11. Jänner 1999 wegen Ermittlungsmängel behoben. Der Ersatzbescheid vom 8. April 1999 wurde über Vorstellung des Beschwerdeführers mit Bescheid vom 19. Oktober 1999 ebenfalls wegen Ermittlungsmängel behoben. Mit Bescheid des Gemeinderates vom 16. Dezember 1999 wurde der Berufung des Beschwerdeführers Folge gegeben, der bekämpfte erstinstanzliche Bescheid aufgehoben und die Sache gemäß § 66 Abs. 2 AVG zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an die Baubehörde erster Instanz zurückverwiesen.

Im fortgesetzten erstinstanzlichen Verfahren kam es am 9. März 2000 zu einem Ortsaugenschein. Im Bereich des straßenseitigen Hauptgebäudes des Beschwerdeführers wurde die Feuermauer unter Zuhilfenahme eines Fahrkorbes der freiwilligen Feuerwehr besichtigt, die Feuermauer des anschließenden Nebengebäudes des Beschwerdeführers vom Grundstück des Nachbarn aus. Zugleich wurden auch Fotos angefertigt.

Auf Grund dieser Überprüfung erstellte der bautechnische Amtssachverständige ein Gutachten vom 22. März 2000, in welchem es unter anderem heißt, der jeweils freiliegende Teil der Feuermauern der Gebäude des Beschwerdeführers sei jedenfalls irgendwann einmal vollflächig verputzt worden, wobei der Zeitpunkt des erstmaligen Verputzens nicht mehr ermittelt werden könne. Dieser Außenverputz sei zum Zeitpunkt der Besichtigung schadhaft gewesen. Zum Teil sei er nicht mehr vorhanden oder drohe demnächst weiter abzubröckeln. Durch leichtes Beklopfen der Feuermauer mit dem Maurerhammer habe sich ergeben, dass der Verputz an einigen Stellen bereits so schadhaft sei, dass dieser sofort abgebröckelt und auf das darunterliegende Dach des angrenzenden Gebäudes gestürzt sei. Die Feuermauer sei mit gebrannten Ziegeln errichtet worden, deren Wasseraufnahmevermögen nicht als gering zu beurteilen sei, weil sich die Ziegel beim Besprühen mit Wasser dunkelrot verfärbt hätten. Die Farbe der Ziegel sei ziegelrot, welches an der Oberfläche schon etwas verblasst sei. Der Zustand der Feuermauer im Hinblick auf sichtbare Risse sei als rissfrei zu beurteilen. Die Stoß- und Lagerfugen der Feuermauer seien im Mittel 1 cm bis 1,5 cm stark und nicht geglättet oder ausgerundet.

Sodann führte der Sachverständige weiter aus, die Feuermauer bedürfe zum Schutz vor schädlichen Witterungseinflüssen und zur Erhaltung ihrer Standsicherheit an sich keines Außenverputzes, doch sei eine Instandhaltung der Mauer technisch erforderlich, weil diese bereits einmal, wahrscheinlich aus gestalterischen Gründen, außen verputzt worden sei. Bei schadhaftem oder abgebröckeltem Verputz seien "die Ziegel- und Fugenoberflächen" hinsichtlich der Angriffsflächen der Witterungseinflüsse (Nässe, Frost) auf ein Vielfaches vergrößert worden. Die Instandsetzung der Mauer habe entsprechend den geltenden Regeln der Putztechnik zu erfolgen, wobei vorerst die losen und nur mehr leicht haftenden Verputzstücke abzuklopfen seien. Der standsichere Teil des Verputzes könne belassen werden und es sei daneben ein neuer Verputz aufzubringen. Bei den gegebenen Schäden sei zwar zum Zeitpunkt der Besichtigung keine unmittelbare Gefahr für Personen und Sachen zu befürchten, jedoch könne für die Zukunft eine solche auch nicht mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden, weil auf Grund der offenen Struktur die Einflüsse und Wirkungen der Verwitterung wesentlich größer seien als bei einer von Anfang an unverputzten oder regelrecht hergestellten verputzten Ziegelwand. Eine Instandsetzung erscheine daher aus diesem Grund angezeigt.

Der Beschwerdeführer äußerte sich ablehnend.

Mit Bescheid vom 30. Mai 2000 trug der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde dem Beschwerdeführer zu Spruchpunkt I. gemäß § 33 Abs. 2 NÖ BO 1996 die Sanierung der Putzschäden an dieser Feuermauer in dem dem Angriff der Witterung ausgesetzten Bereich binnen acht Wochen ab Rechtskraft des Bescheides auf. Mit dem Spruchpunkt II. wurden dem Beschwerdeführer Kommissionsgebühren vorgeschrieben. Der Bauauftrag wurde im Wesentlichen damit begründet, dass das Erfordernis der Instandsetzung der Feuermauer auf Grund des schlüssigen

bautechnischen Gutachtens zu bejahen sei. Der Einwand des Beschwerdeführers, dass ihm der Nachbar den Zugang verwehre, gehe ins Leere, weil die Inanspruchnahme des Nachbargrundes nicht Gegenstand des Verfahrens sei; verwiesen werde jedoch auf die Bestimmung des § 7 NÖ BO 1996, wonach der Nachbar die vorübergehende Benützung seines Grundstückes durch den Beschwerdeführer zur Beseitigung von Baugebrechen dulden müsse.

Dagegen erhoben sowohl der Beschwerdeführer als auch der Nachbar (dem der Bescheid zugestellt worden war) Berufung, die mit Berufungsbescheid vom 28. September 2000 als unbegründet abgewiesen wurden, wobei der Spruchpunkt I. des erstinstanzlichen Bescheides dahingehend abgeändert wurde, dass dem Beschwerdeführer als Eigentümer seiner näher bezeichneten Liegenschaft und der darauf befindlichen Gebäude gemäß § 33 Abs. 1 und Abs. 2 NÖ BO 1996 die Sanierung der Putzschäden an der bestehenden Feuermauer entlang der östlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück des Nachbarn in dem dem Angriff der Witterung ausgesetzten Bereich binnen acht Wochen ab Rechtskraft des Bescheides aufgetragen wurde. Zugleich wurde der Spruchpunkt II. abgeändert. Dies wurde insbesondere damit begründet, dass der Sachverständige zwar ausgeführt habe, auf Grund der verwendeten Ziegel sei ein Verputzen der Feuermauer von vornherein nicht zwingend erforderlich, doch sei auf Grund der Tatsache, dass diese einst verputzt worden und durch das Abbröckeln des Verputzes nunmehr eine unvollständige Isolierschicht entstanden sei, ein erhöhter Durchnässungsfaktor anzunehmen, wodurch die Gefahr bestehe, dass die Feuermauer in Hinkunft ihre Standsicherheit und Tragfähigkeit verlieren könnte. Dies reiche aus, einen entsprechenden Bauauftrag zu erteilen. Darüber hinaus sei festzustellen, dass eine Baubewilligung vom 10. September 1926 für Zubauten aktenkundig sei, in welcher ein Verputz der Giebelmauern vorgeschrieben worden sei. Aus den alten Plänen betreffend das Gebäude des Beschwerdeführers könne entnommen werden, dass immer wieder Verputzschichten angebracht worden seien, sodass es sich bereits damals nicht um rohes Ziegelmauerwerk gehandelt habe.

§ 33 Abs. 1 NÖ BO 1996 umfasse eindeutig den Auftrag, dass Bauwerke im Zustand der Baubewilligung auszuführen und auch zu erhalten seien. Im gegenständlichen Verfahren sei die Frage der konkreten Durchführbarkeit von Sanierungsarbeiten nicht maßgeblich; vielmehr komme es auf die Notwendigkeit solcher Maßnahmen an. Zur Frage der Durchführbarkeit der aufgetragenen Arbeiten sei auf die Bestimmung des § 7 NÖ BO 1996 zu verweisen. Soweit der Beschwerdeführer in seiner Berufung darauf hinweise, es sei auf Grund der persönlichen Verhältnisse zwischen ihm und dem Nachbarn nicht möglich, die Sanierung durchzuführen, so sei festzuhalten, dass aus der Sicht der Baubehörde auch niemals daran gedacht gewesen sei, dass der Beschwerdeführer die Arbeiten persönlich durchführe, weil er sich nach den Bestimmungen der NÖ BO 1996 befugter Fachleute zu bedienen habe. Da es mühelos möglich sei, die Arbeiten vom Grundstück des Nachbarn aus durchzuführen, erscheine die Durchführung möglich.

Dagegen erhoben der Beschwerdeführer und der Nachbar Vorstellung.

Die belangte Behörde ergänzte das Ermittlungsverfahren durch Einholung eines bautechnischen Gutachtens vom 23. Oktober 2001. Der Gutachter kam (auf Grund der Aktenlage, also ohne Besichtigung der Örtlichkeiten) zum Ergebnis, es handle sich um ein Mauerwerk aus gebrannten, gewöhnlichen Mauerziegeln, welches nicht "Wasser abweisend" sei und seinerzeit unter der Voraussetzung der Anbringung eines geeigneten Außenputzes zum Schutz des Mauerwerkes gegen Witterungseinflüsse errichtet worden sei. Bei Belassung des derzeitigen Zustandes bestehe somit die Gefahr, dass über das freiliegende Ziegelmauerwerk ohne Außenputz, wie auch die verbleibenden Außenputzschichten, die auf Grund ihres sehr schlechten Zustandes kaum mehr die Funktion eines ordnungsgemäßen Witterungsschutzes erfüllen könnten, sowie über die teilweise offenen Mörtelfugen Niederschläge und Feuchtigkeit ungehindert in das Mauerwerk eindringen und dieses durchfeuchten könnten. Gefriere das eingedrungene Wasser in der kalten Jahreszeit, so führe dies auf Grund der Volumenvergrößerung bei der Eisbildung zu einer Zermürbung der Mauerziegel und des Fugenmörtels. Dadurch entstehe wiederum die Gefahr, dass im Laufe der Zeit die mechanische Festigkeit und Standsicherheit der Ziegelmauer gemindert werde. Eine Mauerwerksdurchfeuchtung infolge Eindringens der Niederschläge berge weiters die Gefahr, dass das Wärmedämmverhalten der Außenwand drastisch verschlechtert werde, wodurch an der raumseitigen Oberfläche unter anderem die Gefahr einer Schimmelpilzbildung entstehe (wird näher ausgeführt), sowie auch, dass hinter der Außenwand befindliche Holzdecken (solche seien auf einem Bauplan vom 20. Jänner 1900 ersichtlich) beeinträchtigt und im Laufe der Zeit durch Fäulnisbefall insbesondere der Balkenköpfe zerstört würden.

Der fehlende Witterungsschutz bei dieser Mauer sei somit geeignet, den Bauzustand des gesamten Gebäudes zu beeinträchtigen. Ergänzend sei noch festzuhalten, dass durch die vorhandenen schadhafte Außenputzteile und durch abbröckelnde Teile des Mauerwerkes bei fortschreitender Verschlechterung des Zustandes im Laufe der Zeit natürlich

auch eine Gefährdung der Sicherheit von Personen und Sachen nicht ausgeschlossen werden könne. Um diese Gebrechen und die damit verbundenen Gefahren hintanzuhalten, schreibe die NÖ Bautechnikverordnung 1997 im § 14 und § 57 Abs. 1 unter anderem vor, dass sichtbare Oberflächen von Außenwänden, die gegen Witterungseinflüsse nicht beständig seien, zu verputzen oder zu verkleiden seien. Aus bautechnischer Sicht sei daher die fragliche Wand an der Grundstücksgrenze zu sanieren, indem die schadhafte Außenputzteile entfernt werden und ein ordnungsgemäßer Außenputz als Witterungsschutz wieder hergestellt werde.

Die belangte Behörde gewährte zu diesem Gutachten Parteiengehör. Der Beschwerdeführer äußerte sich ablehnend.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde beide Vorstellungen als unbegründet abgewiesen. Auf das Wesentlichste zusammengefasst schloss sie sich hinsichtlich des Bauauftrages der Beurteilung der Gemeindebehörden an. Die Vorstellung des Nachbarn sei deshalb abzuweisen, weil sich aus dem bekämpften Bauauftrag keine Verpflichtung des Nachbarn ergebe, Sanierungsarbeiten auf seinem Grundstück dulden zu müssen. Aus dem Spruch des bekämpften Berufungsbescheides ergebe sich nämlich keineswegs, dass schon damit in das Eigentum des Nachbarn eingegriffen werden dürfe. Vielmehr sei in diesem Zusammenhang auf die Bestimmung des § 7 NÖ BO 1996 zu verweisen (wird näher ausgeführt). Der Nachbar könne also in einem solchen Verfahren gemäß § 7 BO 1996 einer allfälligen unrechtmäßigen Inanspruchnahme seines Grundstückes entgegengetreten, nicht jedoch im gegenständlichen Auftragsverfahren.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der mit Beschluss vom 25. Februar 2002, B 2/02-3, die Behandlung der Beschwerde ablehnte und sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat.

In seiner über Auftrag des Verwaltungsgerichtshofes ergänzten Beschwerde, in welcher zwar die Aufhebung des angefochtenen Bescheides ohne Einschränkung, inhaltlich aber nur hinsichtlich des dem Beschwerdeführer erteilten Bauauftrages begehrt wird, wird inhaltliche Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Da das Bauauftragsverfahren bereits im Jahr 1998 begonnen hat, ist im Beschwerdefall die NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, in der Fassung vor der Novelle LGBl. 8200-3, anzuwenden (siehe die Übergangsbestimmung des Art. II Z 2 dieser Novelle).

§ 33 Abs. 1 und 2 BO 1996 lauten:

"§ 33

Vermeidung und Behebung von Baugebrechen

(1) Der Eigentümer eines Bauwerks hat dafür zu sorgen, dass dieses in einem der Bewilligung (§ 23) oder der Anzeige (§ 15) entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten wird. Er hat Baugebrechen, durch welche

o die Standsicherheit,

o die äußere Gestaltung,

o der Brandschutz,

o die Sicherheit von Personen und Sachen beeinträchtigt

werden oder

o zu unzumutbaren Belästigungen (§ 48) führen können, zu beheben.

(2) Kommt der Eigentümer eines Bauwerks seiner Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach Überprüfung des Bauwerks, unter Gewährung einer angemessenen Frist, die Behebung des Baugebrechens zu verfügen.

Die Baubehörde darf in diesem Fall

- o die Überprüfung durch Sachverständige durchführen lassen,
- o die Vornahme von Untersuchungen und
- o die Vorlage von Gutachten anordnen."

Soweit der Beschwerdeführer abermals die behauptete Gefährlichkeit des Nachbarn ins Treffen führt (das ist der Kern des Beschwerdevorbringens), ist ihm zu entgegnen, dass bei der Frage, ob auf Grund eines Baugebrechens ein Bauauftrag gemäß § 33 BO 1996 zu ergehen hat, persönliche Eigenschaften eines Nachbarn - hier: seine behauptete Gefährlichkeit - irrelevant sind, wobei der Verwaltungsgerichtshof nicht mögliche Probleme bei der Erfüllung eines solchen Bauauftrages verkennt (es fällt auf, dass nach einer in den Verwaltungsakten befindlichen Teilablichtung eines Beschlusses des Pflschaftsgerichtes anscheinend aus dem Jahr 1998 der Wirkungskreis des dem Nachbarn gemäß § 273 ABGB bestellten Sachwalters auf die Vertretung vor Gericht, Ämtern und Behörden in Verfahren, deren Gegenstand wie immer geartete Ansprüche des Nachbarn gegen den Beschwerdeführer bildeten, eingeschränkt wurde, was auf eine entsprechende Fixierung des Nachbarn hindeutet). Es ist auch davon auszugehen, dass es zur Sanierung der Putzschäden erforderlich sein wird, die Liegenschaft des Nachbarn zu betreten. Das bedeutet aber nicht, dass zwingend zugleich mit dem Bauauftrag eine entsprechende Duldungsverpflichtung des Nachbarn im Sinne des § 7 BO 1996 auszusprechen wäre, dass also ein rechtlich untrennbarer Zusammenhang zwischen beiden Aufträgen bestünde, weil dies im Gesetz nicht vorgesehen ist. Ein solcher Auftrag wird gegebenenfalls, soweit erforderlich, noch zu ergehen haben (siehe dazu die in § 7 BO 1996 näher umschriebenen Voraussetzungen).

Dem Beschwerdeführer ist auch nicht zu folgen, soweit er die Berechtigung des Bauauftrages an sich bestreitet. Die Annahme der belangten Behörde, dass ein solches Ziegelmauerwerk, wenn es nicht verputzt ist, durch die Witterungseinflüsse leidet, womit die von den Sachverständigen dargelegten nachteiligen Folgen verbunden sind, begegnet keinen Bedenken. Das allein rechtfertigte gemäß § 33 Abs. 1 erster Fall BO 1996 einen Bauauftrag (vgl. dazu beispielsweise die in Hauer/Zaussinger Niederösterreichisches Baurecht⁶, bei E 8 zu § 33 BO 1996 angeführte hg. Judikatur). Weitergehender Nachforschungen, wie vom Beschwerdeführer vermisst (so etwa hinsichtlich einer möglichen Schädigung von Balken), bedurfte es nicht.

Die Beschwerde war demnach gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Dies konnte ohne Durchführung der vom Beschwerdeführer beantragten mündlichen Verhandlung erfolgen, zumal der Antrag verspätet, nämlich erst im Mängelbehebungsschriftsatz, gestellt wurde (siehe dazu die in Dolp, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit³, Seite 540, angeführte hg. Judikatur).

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 24. Februar 2004

Schlagworte

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2004:2002050657.X00

Im RIS seit

17.03.2004

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>