

# TE Vwgh Erkenntnis 2003/6/17 2002/05/1200

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.06.2003

## Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L81703 Baulärm Umgebungslärm Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

## Norm

BauO NÖ 1976 §92 Abs1 Z4;

BauO NÖ 1996 §14 idF 8200-8;

BauO NÖ 1996 §14 Z4 idF 8200-8;

BauO NÖ 1996 §17 Abs1 Z4 idF 8200-8;

BauO NÖ 1996 §17 idF 8200-8;

BauO NÖ 1996 §35 idF 8200-8;

BauRallg;

VwRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Thalhammer, über die Beschwerde der Anna Eisler in Bad Pirawarth, vertreten durch Dr. Erich Proksch, Rechtsanwalt in Wien 13, Auhofstraße 1, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 6. September 2002, Zl. RU1-V-98195/05, betreffend eine Bausache (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde Bad Pirawarth, vertreten durch Dr. Leopold Boyer, Rechtsanwalt in 2225 Zistersdorf), zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.088,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 222, GB 06015 Pirawarth, mit den Grundstücken Nr. 103/3 und .127/2, mit der Adresse Untere Hauptstraße 9. Auf ihrer Liegenschaft sowie auf der Nachbarliegenschaft

EZ 175 befand sich ein Gebäude mit einer entlang der Grundstücksgrenze verlaufenden gemeinsamen Wand. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Bad Pirawarth vom 3. November 1997 wurde den Nachbarn der Beschwerdeführerin der Abbruch des auf deren Liegenschaft befindlichen Gebäudes mit der Auflage, dass das Gebäude der Beschwerdeführerin gesichert werde, bewilligt. In der Folge wurde dieses Gebäude bzw. dieser Gebäudeteil abgetragen, in weiterer Folge verschlechterte sich der Bauzustand des Gebäudes der Beschwerdeführerin.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 5. Oktober 1998 wurde der Beschwerdeführerin der baupolizeiliche Auftrag erteilt, das auf dem Grundstück Nr. 127/2, KG Bad Pirawarth, gelegene Haus (Untere Hauptstraße 9) bis längstens 30. Oktober 1998 abzubrechen.

Auf Grund des Vorstellungsbescheides vom 30. April 1999, mit welchem der im ersten Rechtsgang ergangene Bescheid des Gemeinderates (vom 18. Dezember 1998) aufgehoben worden war, hat die Berufungsbehörde am 25. Mai 1999 einen Lokalaugenschein durchgeführt, in welchem der Bausachverständige folgendes Gutachten abgegeben hat:

"Das bestehende Gebäude, welches laut Aussagen der Eigentümerin ein paar hundert Jahre alt ist, besteht im wesentlichen aus einem Lehmziegelmauerwerk bzw. aus gebranntem Ziegelmauerwerk, wobei die tragenden Elemente aus gebrannten Ziegeln und die trennenden Mauern aus Lehmziegeln bestehen (augenscheinlicher Eindruck). Das Gebäude selbst wurde am heutigen Tag in einem äußerst desolaten Zustand vorgefunden, welcher folgende Merkmale aufwies:

Die Dachfläche ist in vielen Teilen undicht und es sind Flächen bis zu Quadratmetergröße bereits offen und es ist in diesem Bereich keine Lattung und keine Dachhaut mehr vorhanden. Der gesamte Firstbereich weist keine Firstziegel mehr auf und er ist ebenfalls auf eine Breite von 20 bis 50 cm offen.

Weiters sind die Sparren des Dachstuhles teilweise im stark vermorschten Zustand, wodurch bereits Verformungen der noch bestehenden Dachhaut entstanden sind und die Holzverbindungen des Dachstuhles im Bereich des Firstes und der Auflagerbank nicht mehr zur Gänze voll tragfähig sind. Der bestehende Schornstein weist ebenfalls über dem Dach bereits starke Verwitterungserscheinungen auf, wobei der Kaminkopf bereits teilweise abgebrochen ist und der Schornstein selbst teilweise abgebrochene Ziegel aufweist.

Als Decken sind soweit augenscheinlich erkennbar, Dipelbaumdecken vorhanden, welche soweit im bereits abgebrochenen Bereich erkennbar starke Vermorschungserscheinungen auf Grund der Witterungseinflüsse aufweisen. In den zugänglichen Raumbereichen sind die Verputzflächen an den Decken (Stuckaturrohre) bereits teilweise abgebrochen und die Träme klar erkennbar. Der untere Mauerwerksbereich der tragenden Wände weist vom Fußbodenniveau bis zu einer Höhe von ca. 1 m starke Feuchtigkeitsschäden auf, wodurch in diesem Bereich der Innenwandverputz fast zur Gänze und der Außenwandverputz an Teilflächen abgebrochen ist. Weiters ist bereits das tragende Ziegelmauerwerk in diesen Bereichen zumindest an der Innenseite des Gebäudes stark verwittert und teilweise bereits ausgebrochen. Die noch vorhandenen Holzfußböden sind großteils vermorscht bzw. weisen sie diesbezüglich Schäden auf. Als wesentlicher Baumangel wurde jedoch festgestellt, dass entlang der Grundgrenze zum ehemaligen Gebäude ein Teilbereich des Gebäudes inklusive Teilbereiche des Dachstuhles bereits eingebrochen bzw. eingestürzt sind. Dieser Einbruch bezieht sich im wesentlichen auf den Gangbereich, der hinsichtlich der Deckenkonstruktion fast vollständig eingebrochen ist und auf die der Grundgrenze zugewandten Lehmziegelmauer, die ebenfalls eingestürzt ist und nunmehr mitsamt den Trämen der Decke im ehemaligen Gangbereich bzw. auf dem Anrainergrundstück zu liegen gekommen ist. Der dem Anrainer zugewandte Giebel weist nur eine Holzverschalung auf, welche ebenfalls im mittleren Giebelbereich vom First abwärts bereits abgebrochen und eingestürzt ist. Nur mehr die seitlichen Bereiche dieser Holzverschalung hängen an der in diesem Bereich bereits teilweise eingestürzten Dachstuhlkonstruktion, die auf Grund des Fehlens eines tragfähigen Bundtrames in diesem Bereich eingestürzt ist.

Laut Aussage der Eigentümerin ist die Stromversorgung zurzeit noch an das öffentliche Netz der EVN angeschlossen, obwohl bereits Hüllrohre der Elektroinstallationen und Leitungen in der eingestürzten Wand zum Teil frei herumliegen und ungesichert zugänglich sind.

Die Anrainerparzelle, auf welcher im Dezember 1997 der baubehördlich bewilligte Abbruch durchgeführt wurde, ist zurzeit straßenseitig durch einen Gitterzaun abgesichert, rückseitig zum öffentlichen Gut 'Florianigasse' weist dieses Grundstück jedoch nur eine provisorische Baustellenabsicherung auf, wodurch diese Parzelle und in weiterer Folge der eingestürzte Bereich des Anrainergebäudes und das baufällige Gebäude teilweise ungesichert zugänglich ist. Laut Aussage des Bauführers des Abbruchunternehmens wurde der Abbruch im Dezember 1997 seiner Meinung nach

ordnungsgemäß durchgeführt und es hatte die nunmehr eingestürzte Wand seinen Aussagen nach bis März 1999 noch Bestand. Erst danach ist diese auf Grund der weiteren Verfallserscheinungen des Gebäudes eingestürzt.

Gutachterliche Stellungnahme des Bausachverständigen Ing. Gerhard B.:

Es wird festgehalten, dass der Gegenstand der heutigen Verhandlung und des Lokalaugenscheines die Durchführung eines Ermittlungsverfahrens betreffend des gegenständlichen Verfahrens zum Abbruch der betroffenen Liegenschaft ist. Es ist daher die ausschließliche Aufgabe des Sachverständigen, den Bauzustand im Ermittlungsverfahren zu beurteilen und Rückschlüsse auf den Zustand des Gebäudes zu ziehen. Auf Grund des nun oben beschriebenen Sachverhaltes wird festgestellt, dass das Gebäude in einem derart schlechten und desolaten Zustand ist, dass ein weiterer Verfall nicht nur nicht auszuschließen sondern grundsätzlich auch zu erwarten ist. Auf Grund des Bauzustandes und der ungehindert wirksamen Witterungseinflüsse auf tragende Bauteile und Bauteile, welche grundsätzlich auf Grund ihrer tragenden Funktion und ihrer Eigenschaften gegen Witterungseinflüsse zu schützen sind, wird festgestellt, dass das Gebäude zurzeit unbewohnbar bzw. unbenützbar geworden ist. Dies gilt im derzeitigen Zustand für den gesamten Gebäudekomplex und nicht nur für die bereits eingestürzten Gebäudeteile. Ein wesentlicher Faktor stellt auch die fehlende Beheizungsmöglichkeit des Gebäudes dar und die Tatsache, dass eine solche zurzeit auf Grund des Fehlens geeigneter Schornsteine bzw. geeigneter Räumlichkeiten auch nicht errichtet werden kann. Weiters sind keine sanitären Anlagen vorhanden, deren Abwässer in hygienisch einwandfreier Form entsorgt werden können. Ein Betreten des Gebäudes ist auf Grund des Bauzustandes grundsätzlich zu untersagen, da der weitere Verfall bzw. Einsturz zeitlich nicht vorhersehbar ist, jedoch bei Witterungseinflüssen jederzeit eintreten könnte. Die Behebung der vorgefundenen Baugebreche ist nach Ansicht des Sachverständigen insofern unwirtschaftlich, da eine Sanierung des Gebäudes nur mittels eines defacto Abbruches und einer Neuerrichtung möglich ist bzw. im Verhältnis zur Neuerrichtung eines Gebäudes unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde.

Auf Grund des o.a. Sachverhaltes wird jedoch vom Sachverständigen weiters festgestellt, dass für das Gebäude und Teilbereiche Gefahr im Verzug nicht auszuschließen ist. Dies betrifft im wesentlichen die noch an das öffentliche Netz angeschlossenen Stromleitungen, welche unverzüglich von einem befugten Fachmann oder einem Vertreter des Energieversorgungsunternehmens auf ihre Sicherheit zu überprüfen sind. Dies ist im Sinne des § 36 der NÖ BO vorzuschreiben. Weiters ist die Anrainerparzelle oder der unmittelbare Zugangsbereich zum Gebäude von der Anrainerparzelle wirksam gegen Betreten durch Unbefugte und insbesondere durch Unmündige abzusichern. Dies deshalb, da eine Verletzungsgefahr bis zu unbekanntem Ausmaß bei Betreten des Gebäudes nicht auszuschließen ist. Dies wäre im Sinne des § 35 der NÖ BO 1996 ebenfalls bescheidmäßig vorzuschreiben."

Mit Berufungsbescheid des Gemeinderates vom 8. Juni 1999 wurde (im zweiten Rechtsgang) die Berufung als unbegründet abgewiesen, als Erfüllungsfrist wurde der 31. Juli 1999 festgesetzt.

Die gegen diesen Bescheid erhobene Vorstellung der Beschwerdeführerin hat die belangte Behörde mit Bescheid vom 3. Dezember 1999 abgewiesen, womit der rechtskräftige Abbruchauftrag nach wie vor dem Rechtsbestand angehört.

Nachdem die Vollstreckungsbehörde Kostenvoranschläge für den Abbruch eingeholt hatte, hat die Beschwerdeführerin eine als "Bauanzeige" titulierte Eingabe vom 29. August 2001, eingelangt bei der Gemeinde am 4. September 2001 eingebracht. In dieser Bauanzeige erklärte die Beschwerdeführerin, obwohl die Nachbarn anlässlich des Abbruchs ihres Gebäudeteiles verpflichtet waren, das restliche Gebäude abzusichern aber dieser Verpflichtung nicht nachgekommen seien, werde sie die notwendigen Sanierungsarbeiten vorerst selbst durchführen, weil diese Räumlichkeiten dringend gebraucht würden. Sie ersuche um Bewilligung. Mit Schreiben vom 17. September 2001 teilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde der Beschwerdeführerin mit, dass die Eingabe vom 29. August 2001 als Bauanzeige im Sinne des § 15 der NÖ Bauordnung 1996 nicht zur Beurteilung ausreiche. Die Beschwerdeführerin werde daher ersucht, ehest möglich im Sinne des § 15 Abs. 2 NÖ BauO eine Skizze und eine Beschreibung der geplanten Sanierungsmaßnahmen vorzulegen.

Mit einem an die mitbeteiligte Marktgemeinde gerichteten Schreiben vom 22. November 2001 teilte die Beschwerdeführerin mit, das Haus Untere Hauptstraße 9 werde von ihr wieder in Stand gesetzt. Es würden keine baulichen Veränderungen vorgenommen. Die Konstruktions- und Materialart werde beibehalten, Formen und Farben von außen sichtbaren Flächen würden nicht verändert, nur saniert. Auch im inneren des Gebäudes gebe es keine Veränderungen. Das schadhafte Mauerwerk und die Brandwand würden wieder hergestellt, der schadhafte Putz und

das Dach ausgebessert. Das Dach werde wieder so hergestellt, wie es vor dem unsachgemäßen Abbruch der Doppelhaushälfte gewesen sei, damit sie die Beschwerdeführerin wieder für ihre Zwecke benützen könne. Beigelegt wurde ein Lageplan.

Der mit dieser Bauanzeige befasste Sachverständige des NÖ Gebietsbauamtes I-Korneuburg, Ing. G.B., führte in seiner Stellungnahme vom 27. November 2001 aus, die in der Bauanzeige angeführten Maßnahmen zur Wiederherstellung des Gebäudes "Untere Hauptstraße 9" seien, soweit ersichtlich, bewilligungspflichtige Maßnahmen im Sinne des § 14 der NÖ BauO 1996. Dies deshalb, da auch auf Grund der Niederschrift vom 25. September 1999 klar erkennbar sei, dass das gegenständliche Gebäude bereits derart desolat sei, dass eine Sanierung zur Wiederbenützung als Wohn- oder Abstellgebäude nicht mehr nur durch Maßnahmen im Sinne des § 15 oder § 17 Abs. 4 möglich sei. Da in der gegenständlichen Anzeige dezidiert eine Wiederherstellung von Wänden sowie der Dachfläche angeführt werde, sei festzustellen, dass wie bereits in der Niederschrift vom 25. September 1999 angeführt (Bausubstanz und Zustand), und gemäß der NÖ BauO 1996 festgelegt, derartige Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten einer baubehördlichen Bewilligung bedürften und weiters nur von befugten Fachleuten unter Aufsicht eines Bauführers durchgeführt werden dürften. Die Beschwerdeführerin sei daher aufzufordern, für das beabsichtigte Bauvorhaben Einreichunterlagen im Sinne der §§ 18 und 19 der NÖ BauO 1996 vorzulegen und um Bewilligung der Baumaßnahmen anzusuchen.

Mit Schreiben vom 18. Dezember 2001 brachte der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde der Beschwerdeführerin die Stellungnahme des Gebietsbauamtes I-Korneuburg zur Kenntnis. Nachdem die Beschwerdeführerin das Schreiben des Bürgermeisters vom 18. Dezember 2001 als Bescheid qualifiziert und mit Berufung angefochten hatte, hat der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde mit Bescheid vom 19. April 2001 die Eingabe der Beschwerdeführerin vom 29. August 2001, titulierte als Bauanzeige, gemäß § 13 Abs. 3 AVG in Verbindung mit § 15 Abs. 3 NÖ BauO als unzulässig zurückgewiesen und die geplanten Baumaßnahmen untersagt. Zur Begründung wurde ausgeführt, bei den angeführten Maßnahmen zur Wiederherstellung des Gebäudes handle es sich um baubewilligungspflichtige Baumaßnahmen.

Die dagegen eingebrachte Berufung der Beschwerdeführerin hat der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Marktgemeinde mit Bescheid vom 14. Mai 2002 gemäß § 66 Abs. 4 AVG als unbegründet "zurückgewiesen"; dies mit der Begründung, dass es sich laut Schreiben des Amtssachverständigen vom 27. November 2001 bei den in der Eingabe der Beschwerdeführerin vom 29. August 2001 angeführten Sanierungsarbeiten um bewilligungspflichtige Maßnahmen im Sinne des § 14 der Bauordnung für Niederösterreich 1996 handle.

Die gegen diesen Bescheid erhobene Vorstellung der Beschwerdeführerin hat die belangte Behörde mit Bescheid vom 6. September 2002 als unbegründet abgewiesen. Nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens wurde im Wesentlichen ausgeführt, in Anbetracht der Tatsache, dass das gegenständliche Bauwerk bereits in einem Gutachten vom 25. September (richtig wohl: Mai) 1999 als abbruchreif und nicht mehr sanierbar eingestuft worden sei, gehe aus diesen Ausführungen des bautechnischen Sachverständigen für jedermann klar und deutlich hervor, dass die von der Beschwerdeführerin geplanten Baumaßnahmen nach § 14 Z. 1 und Z. 4 der NÖ BauO 1996 bewilligungspflichtig und nicht bloß gemäß § 15 Abs. 1 Z. 2 leg. cit. anzeigespflichtig seien.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und in einer Gegenschrift, ebenso wie die mitbeteiligte Marktgemeinde, die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Dem vorgelegten Verwaltungsakt sowie der Beschwerde sind Fotos des gegenständlichen Gebäudes angeschlossen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Strittig ist, ob die von der Beschwerdeführerin angezeigten beabsichtigten Instandsetzungsmaßnahmen einer Baubewilligung bedürfen.

Gemäß § 14 der NÖ Bauordnung 1996 in der Fassung LGBl. 8200- 8, bedürfen nachstehende Bauvorhaben einer Baubewilligung:

"1.

Neu- und Zubauten von Gebäuden

2.

...

3.

...

4.

die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder die hygienischen Verhältnisse beeinträchtigt, ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;

...

Gemäß § 15 Abs. 1 leg. cit. sind folgende Bauvorhaben mindestens 8 Wochen vor dem Baubeginn ihrer Ausführung der Baubehörde schriftlich anzuzeigen:

1.

...

2.

die Abänderung des Verwendungszweckes von Bauwerken oder deren Teile ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, wenn hiedurch

-

Festlegungen im Flächenwidmungsplan,

-

der Stellplatzbedarf,

-

die hygienischen Verhältnisse oder

-

der Brandschutz

betroffen werden können.

...

Widerspricht gemäß § 15 Abs. 3 des genannten Gesetzes das

angezeigte Bauvorhaben den Bestimmungen,

dieses Gesetzes,

des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000,

des Kanalgesetzes 1977, LGBl. 8230, oder

einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze hat die Baubehörde das Vorhaben mittels Bescheid zu untersagen.

Gemäß § 15 Abs. 4 leg. cit. darf der Anzeigeleger das Bauvorhaben ausführen, wenn von der Baubehörde innerhalb der in Abs. 1 genannten Frist keine Untersagung oder Mitteilung nach Abs. 3 erfolgt."

Gemäß § 17 leg. cit. sind bewilligungs- und anzeigefreie

Vorhaben jedenfalls

...

4. die Instandsetzung von Bauwerken, wenn die Konstruktions- und Materialart beibehalten sowie Formen und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht verändert werden sowie

5. Abänderungen im inneren des Gebäudes, die nicht die Standsicherheit und den Brandschutz beeinträchtigen.

Nach § 4 Z. 6 dieses Gesetzes sind Gebäude oberirdische Bauwerke mit einem Dach und wenigstens zwei Wänden welche von Menschen betreten werden können und dazu bestimmt sind, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen.

Während § 92 Abs. 1 Z. 4 der NÖ Bauordnung 1976 noch die Instandsetzung von Bauwerken, wenn die Festigkeit tragender Bauteile, die Brandsicherheit, die sanitären Verhältnisse, das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt oder Rechte der Nachbarn verletzt werden könnten, als bewilligungspflichtiges Vorhaben festlegte, ist eine derartige Bewilligungspflicht für die bloße Instandsetzung - wenn keine Abänderung vorgenommen wird - in die NÖ Bauordnung 1996 nicht aufgenommen worden. Gemäß § 14 Z. 4 NÖ BauO 1996 ist vielmehr nur die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile usw. beeinträchtigt wird, der Bewilligungspflicht unterworfen; in § 17 Abs. 1 Z. 4 leg. cit. wird ausdrücklich festgehalten, dass die Instandsetzung von Bauwerken, wenn die Konstruktions- und Materialart beibehalten sowie die Formen und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht verändert werden, bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben sind.

Es ist allerdings zu prüfen, ob im Beschwerdefall eine (bewilligungsfreie) Instandsetzung überhaupt in Betracht kommt. Die Bewilligungsfreiheit nach § 17 NÖ BauO 1966 findet nämlich dann ihre Grenze, wenn durch die Baumaßnahmen die Tatbestandselemente des § 14 leg. cit., hier insbesondere dessen Z. 4, erfüllt werden.

Zum Begriff der Instandsetzung gehört es, dass nur jeweils schadhafte Teile durch Ausbesserung der Schäden oder durch Ersetzen einzelner Bausubstanzen wieder in einen den Anforderungen entsprechenden Zustand versetzt werden (siehe das hg. Erkenntnis vom 20. Dezember 1994, Zl. 92/05/0240). Die Instandsetzung muss daher technisch möglich sein. Einer technischen Unmöglichkeit der Instandsetzung ist es gleichzuhalten, wenn hiezu Baumethoden angewendet werden müssten, deren Anwendung in Wahrheit eine völlige Substanzerneuerung oder einer Erneuerung des Gebäudes - was jedenfalls bei Ersetzung von nahezu allen wesentlichen raumbildenden Bauelementen durch neue Bauteile zutrifft - darstellt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 13. Oktober 1975, Zl. 1015/75). In dem Erkenntnis vom 1. September 1998, Zl. 98/05/0059, hat der Verwaltungsgerichtshof zur NÖ Bauordnung 1996 ausgeführt, dass eine Instandsetzung dann in Betracht kommt, wenn wesentliche Teile des Gebäudes vorhanden geblieben sind.

Den im vorliegenden Akt einliegenden Fotos ist zu entnehmen, dass abgesehen von jener Wand, an der der Abbruch erfolgte, die übrigen drei Umfassungswände des Gebäudes sowie dessen Dach vorhanden geblieben sind. Der Bausachverständige kam in seinem oben zitierten Gutachten zwar zu dem Schluss, dass die Behebung der vorgefundenen Baugebreche insofern unwirtschaftlich sei, als eine Sanierung des Gebäudes nur mittels eines defacto Abbruchs und einer Neuerrichtung möglich sei bzw. im Verhältnis zur Neuerrichtung eines Gebäudes unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde, damit wurde aber nicht dargetan, dass wesentliche Teile des Gebäudes nicht mehr vorhanden geblieben seien oder dass tatsächlich wesentliche Teile des Gebäudes ausgetauscht werden müssten. Die Frage der Unwirtschaftlichkeit hat aber mit der technischen Möglichkeit der Instandsetzung nichts zu tun.

Aus den Eingaben der Beschwerdeführerin vom 29. August 2001 und der Ergänzung vom 22. November 2001 geht unmissverständlich hervor, dass keine baulichen Veränderungen beabsichtigt waren, sondern lediglich die Instandhaltung bzw. Instandsetzung geplant war. Wie in der Beschwerde zutreffend hervorgehoben wird, geht aus der Formulierung des § 17 Abs. 1 Z. 4 NÖ BauO 1996 "Konstruktions- und Materialart" hervor, dass eine Instandsetzung nicht nur dann vorliegt, wenn das Material dasselbe bleibt (wenn also noch vorhandene Ziegel oder Dachbalken an der ursprünglichen Stelle wieder eingebaut werden), sondern auch dann, wenn alte Materialien gegen neue Materialien ausgetauscht werden, sofern es sich nur um die gleiche Materialart handelt, wenn also anstatt alter Lehmziegel neue Lehmziegel verbaut werden oder anstatt alter vermorschter hölzerner Dachbalken neue hölzerne Dachbalken verwendet werden.

Daran ändert auch der Umstand nichts, dass das Gebäude der Beschwerdeführerin mit einem Abbruchauftrag belegt ist. Dass der Sachverständige das Bauwerk anlässlich der Erstellung seiner Gutachten als abbruchreif und nicht mehr sanierbar eingestuft hat, ändert nichts daran, dass es dem Eigentümer eines Bauwerkes auch bei Vorliegen eines Abbruchauftrages grundsätzlich frei steht, der Vollstreckung des Abbruchauftrages durch Sanierung des Gebäudes - falls erforderlich nach Einholung einer entsprechenden Baubewilligung - zu entgehen, weil mit der Rechtskraft eines baupolizeilichen Abtragungsauftrages ein Gebäude nicht rechtlich untergeht (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom

15. September 1987, Zl. 83/05/0198). Die Möglichkeit der Sanierung steht bis zum Beginn der Ersatzvornahme durch das von der Behörde beauftragte Unternehmen offen (siehe dazu das hg. Erkenntnis vom 21. Februar 1984, Zl. 83/05/0160, BauSlg. Nr. 197).

Ob durch die im Beschwerdefall erforderlichen Baumaßnahmen die Tatbestandselemente des § 14 NÖ BauO 1966, insbesondere dessen Z. 4 erfüllt werden, geht aus dem Gutachten des Sachverständigen aber nicht hervor. Zu dieser Problematik wurde der Sachverständige auch nicht befragt.

Da die belangte Behörde nicht erkannt hat, dass das Verfahren auf Gemeindeebene insofern ergänzungsbedürftig geblieben ist, als kein Gutachten zur Frage, ob die erforderlichen Baumaßnahmen die o. a. Tatbestandselemente erfüllen, eingeholt wurde, belastete sie ihrerseits ihren Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes, weshalb er gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 501/2001.

Wien, am 17. Juni 2003

#### **Schlagworte**

Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7 Bewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2003:2002051200.X00

#### **Im RIS seit**

11.08.2003

#### **Zuletzt aktualisiert am**

08.08.2009

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)