jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2002/2/27 2001/05/0349

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.02.2002

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Oberösterreich;
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82054 Baustoff Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;

Norm

BauO OÖ 1994 §47 Abs1;
BauO OÖ 1994 §47;
BauO OÖ 1994 §48 Abs1 Z1;
BauO OÖ 1994 §48 Abs1;
BauO OÖ 1994 §48;
BauRallg;
BauTG OÖ 1994 §15 Abs1;
BauTG OÖ 1994 §15 Abs2;
BauTG OÖ 1994 §3;

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 des Univ. Prof. Arch. Dipl.-Ing. Christoph Langhof in Berlin, vertreten durch Prof. Dr. Alfred Haslinger, DDr. Heinz Mück, Dr. Peter Wagner, Dr. Walter Müller, Dr. Wolfgang Graziani-Weiss, Rechtsanwälte in 4014 Linz, Kroatengasse 7, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 12. Juni 2001, Zl. BauR-012750/1-2001-Eb/Mö, betreffend Mängelbehebungsauftrag gemäß §§ 47 f O.ö. Bauordnung 1994 (mitbeteiligte Partei: Landeshauptstadt Linz, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 332,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Linz vom 2. April 2001 wurde dem Beschwerdeführer gemäß §§ 47 und 48 der Oberösterreichischen Bauordnung 1994 (BO) die Behebung nachstehender Mängel eines näher bezeichneten (Neben-)Gebäudes aufgetragen:

"1.)

Der lose Verputz ist abzuschlagen.

2.)

Der fehlende Verputz ist in der vorhandenen Stärke und Struktur wieder herzustellen.

3.) Die eingeschlagenen Glasscheiben sind durch neue zu ersetzen."

Die Erfüllungsfrist wurde mit "4 Monate nach Rechtskraft des noch zu erlassenden Bescheides" bestimmt.

Die Berufungsbehörde ergänzte das erstinstanzliche Ermittlungsverfahren durch das nachstehende Amtssachverständigengutachten, welches dem Beschwerdeführer im Berufungsverfahren zur Kenntnis gebracht worden war und zu welchem er nicht Stellung genommen hatte:

"Befund:

An der Nordfassade hat sich in der linken unteren Ecke Putz im Ausmaß von ca. 1 m2 gelöst. Es handelt sich hiebei um Putz, der nachträglich aufgebracht worden ist und der eine größere Festigkeit aufweist, als der ursprünglich vorhandene. Diese Putzfläche hat sich daher als Platte im oberen Bereich gelöst und kann von der Fassade wegfallen. Die Putzstärke liegt im unteren Bereich bei ca. 4 - 5 cm. Die Oberkante der Platte liegt bei ca. 0,9 m2.

Zwischen den beiden östlichen Fenstern im Bereich der Fensterunterkante ist eine lose Putzfläche von mehreren Quadratzentimetern vorhanden. Unter diesen beiden Fenstern ist jeweils eine Fläche von ca. 0,5 m2, wo der Putz bereits abgefallen bzw. lose ist. Hier sind zum Teil Platten vorhanden, jedoch nicht in der Größe wie oben beschrieben. Diese Platten drohen ebenfalls von der Fassade wegzufallen. Oberhalb der beiden Fenster ist eine Fläche von ca. 1 m2, wo die Farbe bzw. die Oberfläche des Verputzes abgeblättert bzw. abgefallen ist. Zwischen dem zweiten Fenster von links und der Türe ist ebenfalls eine Fläche von mehreren Quadratzentimetern, die Schäden wie vorher beschrieben aufweist. Neben dem dritten Fenster von links ist ebenfalls eine kleine Putzfläche von ca. 4 - 5 cm2, wo die Farbe ebenfalls abgeblättert ist und der Putz oberflächlich angegriffen ist.

Im rechten Bereich der Fassade wurden einfache Putzausbesserungen vorgenommen und hier wurde auch die Fassade gefärbelt.

Beurteilung:

Durch die vorhandene lose Putzplatte ist ein Gefährdung durch (offenbar gemeint: von) kleine(n) Kinder(n) nicht auszuschließen. Der Grund ist nicht eingezäunt und kann grundsätzlich von jedem betreten werden. Die weiter oben vorhandenen Putzflächen, die oberflächlich bereits angegriffen sind, weisen derzeit, soweit augenscheinlich feststellbar, eine ausreichende Haftung auf. Von der losen Putzfläche zwischen den beiden linken Fenstern geht derzeit eine geringe Gefährdung aus.

Der Putz hat die Aufgabe, das dahinter liegende Ziegelmauerwerk vor eindringenden Niederschlagswasser zu schützen. Bei fehlendem Putz kommt es bei Frosteinwirkung zu einer Schädigung des Mauerwerkes und in weiterer Folge zu einem Abfall von Ziegelteilen. Ebenso haben die Fensterscheiben die Aufgabe, Niederschlagswasser, welches auf der Fassade auftritt, abzuleiten, dass eine Schädigung der Fassade bzw. des Fassadenputzes hintangehalten wird. Dies ist unabhängig davon zu sehen, ob das Gebäude beheizt wird und für welchen Zweck es genutzt wird. Durch die eingeschlagenen Fensterscheiben kann Niederschlagswasser direkt in das Mauerwerk eindringen und bei länger andauerndem Zustand wird die Sicherheit und Festigkeit der Mauern beeinträchtigt und dies führt in weiterer Folge zu einem Baugebrechen."

In der Begründung des Berufungsbescheides wird ausgeführt, dass die Vorschreibung "1." ihre Deckung in § 48 BO finde. Schon aus allgemeiner Lebenserfahrung ergebe sich, dass Putzschäden, die zum Herabfallen von Putzteilen führen, eine Gefahr für Menschen und Sachen bildeten. Dies sei auch durch das Gutachten bestätigt. Das Abschlagen stelle "seinem Wesen nach" einen Sicherungsauftrag dar, der eine unmittelbar drohende Gefahr abwende. Die

Vorschreibung "2." sei sowohl auf § 47 Abs. 1 als auch auf § 48 leg. cit. gestützt. Das Fehlen von Verputzteilen stelle ein Baugebrechen dar, da Außenmauern eines Verputzes zum Schutz gegen eindringendes Niederschlagswasser bedürften, um den Erfordernissen der Standfestigkeit und Tragfähigkeit entsprechen zu können. Ebenso dienten Fensterscheiben der Ableitung von Niederschlagswasser und daher sei auch Vorschreibung "3." Sowohl in § 47 als auch § 48 BO begründet.

Die belangte Behörde gab der dagegen erhobenen Vorstellung des Beschwerdeführers mit dem hier angefochtenen Bescheid keine Folge. Das - oben wiedergegebene - im Berufungsverfahren eingeholte Gutachten habe eine Verschlechterung des Bauzustandes gezeigt, bei deren Nichtbehebung eine Gefährdung eintreten könnte. "Schon aus allgemeiner Lebenserfahrung" ergebe sich, dass durch herabfallende Putzteile Menschen oder fremde Sachwerte gefährdet werden könnten. Ein auf § 48 Abs. 1 der BO gestützter Auftrag sei bereits dann zu erlassen, wenn der Zustand einer baulichen Anlage sich so verschlechtert habe, dass nach sachkundigem Wissen oder allgemeiner Lebenserfahrung bei Nichtbehebung des Mangels eine Gefährdung eintreten könnte. Der Beschwerdeführer habe dieser Annahme die bloße Behauptung entgegengesetzt, dass eine derartige Gefährdung nicht vorliege. Damit könne das Gutachten nicht entkräftet werden. Der Einwand des Berufungswerbers, dass man, um von losen Putzteilen getroffen zu werden, rechtswidrig auf das Grundstück eindringen müsse, habe außer Betracht zu bleiben, da das Vorliegen eines Baugebrechens ausschließlich auf Grund der in § 48 BO normierten öffentlichen Interessen zu prüfen sei. Aus dem Gutachten ergebe sich weiters, dass der Verputz die Aufgabe habe, das dahinter liegende Ziegelmauerwerk vor eindringendem Niederschlagswasser zu schützen und es bei fehlendem Verputz durch Frosteinwirkung zu einer Schädigung des Mauerwerkes und in weitere Folge zu einem Herabfallen von Ziegelteilen führe. Gleiches habe für die Vorschreibung betreffend die fehlenden Fenstergläser zu gelten. Zur Frage der mit "4 Wochen ab Rechtskraft des noch zu erlassenden Bescheides" festgelegten Erfüllungsfrist führte die belangte Behörde aus, dass es sich dabei um ein im Sinne des § 62 Abs. 4 AVG berichtigungsfähigen Schreibfehler handle. Der Bescheid sei daher auch ohne Vorliegen eines Berichtigungsbescheides im berichtigten Sinn - nämlich mit einer Erfüllungsfrist von vier Wochen ab Rechtskraft des bereits erlassenen Bescheides - zu lesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die gegenständliche Beschwerde. Der Beschwerdeführer erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid "in seinem Recht auf Unterbleiben eines Mängelbehebungsauftrages im Sinne der §§ 47 und 48 OÖ BauO 1994 verletzt"; er macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend und trägt vor, dass sich der im erstinstanzlichen Verfahren eingeholte "Amtsbericht" in Rechtsausführungen des Sachverständigen erschöpfe, welche ihm nicht überlassen seien. Die gegenständliche bauliche Anlage befände sich in einem äußerst unzugänglichen Bereich und sei vom öffentlichen Gut überhaupt nicht einsehbar. Eine Gefahr für Leben, Gesundheit oder körperliche Sicherheit sei daher tatsächlich nicht gegeben. Es sei vielmehr gemäß § 3 des Oberösterreichischen Bautechnikgesetzes auf die konkrete Benutzung der baulichen Anlage abzustellen. Die gegenständliche bauliche Anlage werde nur für Lagerzwecke genutzt, müsse daher die Anforderungen eines Wohnhauses nicht erfüllen. Der Schutz von Personen spiele bei der Erhaltung von baulichen Anlagen gemäß § 47 BO keine maßgebliche Rolle. Eine allfällige Gefährdung könne nur bei rechtswidrigem Betreten der Liegenschaft entstehen und man müsste sich in unmittelbarer Nähe der gegenständlichen Mauer aufhalten. Der Einsatz neuer Fenstergläser sei nicht erforderlich, da die Fenster durch Fensterrahmen und Gesimse eingefasst seien, sodass auch der durch die zerschlagenen Fenster in das Gebäude spritzende Regen keine Beeinträchtigung der Mauerkonstruktion nach sich ziehe. Zur Frage der Erfüllungsfrist führt der Beschwerdeführer aus, dass es sich bei dieser um ein entscheidendes Bescheidmerkmal handle. Es könne dahinstehen, ob es sich um eine auf einem Versehen beruhende Unrichtigkeit handle, sie sei jedenfalls für einen durchschnittlichen Normunterworfenen offenkundig nicht so zu verstehen, wie dies die belangte Behörde versucht.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 47 Abs. 1 der Oberösterreichischen Bauordnung 1994 (BO) hat der Eigentümer einer baulichen Anlage dafür zu sorgen, dass die Anlage in einem den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten wird. Im Übrigen sind bauliche Anlagen so zu erhalten, dass die Sicherheit, die Festigkeit, der Brandschutz, die Wärmedämmung und der Wärmeschutz, die Schalldämmung und der Schallschutz der baulichen Anlage und die Erfordernisse der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes und der Bauphysik nicht beeinträchtigt werden und ein

nach Art und Zweck der Anlage unnötiger Energieverbrauch sowie schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden. Erlangt die Baubehörde Kenntnis von einer Verletzung der Erhaltungspflicht, hat sie dem Eigentümer unter Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung der festgestellten Mängel aufzutragen (Abs. 2 der obgenannten Gesetzesstelle).

Hat sich der Zustand einer baulichen Anlage so verschlechtert, dass eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit, die Hygiene oder die körperliche Sicherheit von Menschen oder für fremde Sachwerte entsteht, gleichgültig worauf die Verschlechterung zurückzuführen ist, liegt gemäß § 48 Abs. 1 Z. 1 BO ein Baugebrechen vor. Erlangt die Baubehörde Kenntnis vom Vorliegen eines Baugebrechens, hat sie zufolge des Abs. 2 der zuletzt zitierten Bestimmung dem Eigentümer unter Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung des festgestellten Baugebrechens durch Instandsetzung oder, wenn eine Instandsetzung nicht mehr möglich ist oder so weit gehend wäre, dass sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde, die Abtragung aufzutragen.

Insofern der Beschwerdeführer gegen den angefochtene Bescheid vorbringt, dass ein dem erstinstanzlichen Verfahren zu Grunde gelegter "Amtsbericht" nicht den Anforderungen eines Sachverständigengutachtens entspreche, braucht auf dieses Vorbringen schon deshalb nicht näher eingegangen zu werden, weil die Berufungsbehörde das Ermittlungsverfahren durch das oben wiedergegebene Sachverständigengutachten ergänzt und dieses ihrer Entscheidung zu Grunde gelegt hat. Die Schlüssigkeit dieses Gutachtens wird in der Beschwerde nicht bekämpft; auch der Verwaltungsgerichtshof hegt an der Schlüssigkeit dieses Gutachtens keine Zweifel. Das Vorbringen in der Beschwerde, die Bauart der Fenster verhindere trotz des Fehlens der Fensterscheiben ein Eindringen von Niederschlagswässern, widerspricht den nachvollziehbaren fachkundigen Ausführungen des Sachverständigen in seinem Gutachten.

Der Beschwerdeführer vermeint, ein Baugebrechen im Sinne des § 48 Abs. 1 BO sei nicht gegeben, weil die gegenständliche Anlage "vom öffentlichen Gut überhaupt nicht einsehbar" sei. Dieses Vorbringen geht schon deshalb ins Leere, weil die belangte Behörde keineswegs eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes (Zif. 2) angenommen hat und die in § 48 Abs. 1 Z. 1 bis Z. 3 BO genannten Voraussetzungen für das Vorliegen eines Baugebrechens nicht kumulativ zu verstehen sind.

Der Verwaltungsgerichtshof hegt keine Bedenken gegen die in dem im Berufungsverfahren eingeholten Gutachten begründete Ansicht der belangten Behörde, wonach wegen des schadhaften Verputzes und der fehlenden Fensterscheiben die Festigkeit des Mauerwerkes durch eindringende Niederschlagswässer vermindert wird und ein derartiger Mangel daher ein Baugebrechen darstellt, zumal auch aus § 15 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 des Oberösterreichischen Bautechnikgesetzes abzuleiten ist, dass das Fehlen von Verputz ein Baugebrechen darstellt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. April 2001, Zl. 99/05/0211).

Es entspricht der allgemeinen Lebenserfahrung, dass von Gebäuden herabfallende Putz- und Mauerteile eine Gefahr für Leben und Gesundheit von Menschen bedeuten. Diese Gefahr besteht evidentermaßen unabhängig von der Nutzung der baulichen Anlage, weshalb dem Vorbringen, das gegenständliche Objekt werde nur für Lagerzwecke genutzt, in diesem Zusammenhang keine Bedeutung zukommt. Ebenso wenig kann der Beschwerdeführer aus dem Argument gewinnen, das gegenständliche Objekt befinde sich "in einem äußerst schwer zugänglichen Bereich" und nur bei "rechtswidrigem Betreten der Liegenschaft" könne eine "allfällige Gefährdung" entstehen.

Die Anwendung der §§ 47 und 48 BO ist keineswegs auf bauliche Anlagen beschränkt, die (tatsächlich und/oder rechtlich) frei zugänglich sind. Baupolizeiliche Aufträge können auch dann auf diese Gesetzesstellen gegründet werden, wenn nicht der berechtigte Eigentümer durch die von der baulichen Anlage ausgehenden Gefahren wohl aber Dritte hievon betroffen sein können.

§ 48 Abs. 1 Z. 1 BO stellt nicht darauf ab, dass die - dort näher umschriebene - Gefahr bereits besteht, sondern durch den Zustand der baulichen Anlage entsteht. Aus öffentlichem Interesse hat die Baubehörde demnach mit der Erlassung eines auf § 48 Abs. 1 Z. 1 leg. cit. gestützten baupolizeilichen Auftrages nicht solange zuzuwarten, bis die Gefahr bereits besteht, der Auftrag ist vielmehr bereits dann zu erlassen, wenn sich der Zustand einer baulichen Anlage so verschlechtert hat, dass nach sachkundigem Wissen bzw. der allgemeinen Erfahrung bei Nichtbehebung des Mangels eine Gefährdung eintreten würde (vgl. das hg. Erkenntnis vom 1. September 1998, Zl. 98/05/0064).

Mit Recht hat daher schon die Behörde erster Instanz den Beschwerdeführer verpflichtet, lose Verputzteile abzuschlagen, den fehlenden Verputz zu erneuern und Fensterscheiben einzusetzen.

Die Baubehörden haben die Frist für die Erfüllung des in Beschwerde gezogenen Bauauftrages wie folgt festgesetzt: "4 Wochen nach Rechtskraft des zu erlassenden Bescheides".

§ 48 Abs. 2 BO (so auch § 47 Abs. 2 BO) bestimmt, dass dem Verpflichteten eine angemessene Frist zur Behebung der Mängel aufzutragen ist.

Eine Beschwer des Verpflichteten könnte daher vorliegen, wenn diese Frist zu kurz bemessen worden wäre. Der Beschwerdeführer bringt jedoch nicht vor, dass eine Erfüllungsfrist von vier Wochen im Beschwerdefall zu kurz bemessen sei, sondern dass der Lauf dieser Erfüllungsfrist an die Rechtskraft eines weiteren, "noch zu erlassenden" Bescheides gebunden worden sei.

Weil dem Beschwerdeführer die von ihm selbst als nicht unangemessen erachtete Frist zur Erfüllung des Auftrages zur Verfügung gestanden ist, er sohin insoweit in subjektivöffentlichen Rechten nicht verletzt worden ist. Bezüglich der gemäß § 59 Abs. 2 AVG zu bestimmenden Frist kommt es nämlich darauf an, ob die erforderlichen Arbeiten innerhalb derselben ausgeführt werden können (vgl. Walter-Thienel, Verwaltungsverfahrensgesetze I2 (1998), E 363 zu § 59 AVG).

Da sich die Beschwerde sohin als unbegründet erweist, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 501/2001.

Wien, am 27. Februar 2002

Schlagworte

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2002:2001050349.X00

Im RIS seit

21.05.2002

Zuletzt aktualisiert am

03.08.2016

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at