jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2001/4/20 99/05/0211

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.04.2001

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 Abs2;
BauRallg;
BauTG OÖ 1994 §15 Abs1;
BauTG OÖ 1994 §15 Abs2;
BauTG OÖ 1994 §23 Abs3;
BauTG OÖ 1994 §3;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Thalhammer, über die Beschwerde des Friedrich Hofer in Linz, vertreten durch Moringer & Moser, Rechtsanwälte OEG in Linz, Rudolfstraße 14, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 20. Juli 1999, Zl. BauR- 012400/1-1999-Ka/Vi, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag (mitbeteiligte Partei: Landeshauptstadt Linz, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird, insoweit die Vorstellung in Bezug auf Punkt 2 zweiter Satz des baupolizeilichen Auftrages abgewiesen wurde, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben; im Übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

Das Land Oberösterreich hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 15.000,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Linz vom 18. Dezember 1998 wurde dem Beschwerdeführer als Eigentümer einer näher bezeichneten baulichen Anlage gemäß § 47 O.ö. BauO 1994 die Behebung folgender festgestellter Mängel aufgetragen:

"1) Alle Bodenöffnungen im Stiegenhaus sind fachgerecht zu verschließen und es ist ein unbrennbarer Bodenbelag herzustellen.

2) Alle Wandöffnungen im Stiegenhaus sind zu verschließen und zu verputzen. Anschließend sind diese Flächen farblich dem Bestand anzugleichen.

3)

Die aufgestellten Automaten im Stiegenhaus sind zu entfernen.

4)

Die fehlende Fußbodenkonstruktion im 1 OG ist wiederherzustellen.

5) Die fehlenden Türen bzw. Türstöcke sind herzustellen bzw. einzusetzen, sodass diese auch ordnungsgemäß benützt werden können.

6) Der fehlende Verputz an der Ostseite im Innenhof neben der Stiege ist zu ergänzen und farblich dem Bestand anzugleichen.

Die Behebung der Mängel ist bis spätestens 30.5.1999 durchzuführen."

Der dagegen erhobenen Berufung des Beschwerdeführers wurde mit Bescheid des Stadtsenates der Stadt Linz vom 8. Juni 1999 "teilweise Folge gegeben und der Bescheid in seinem Spruchabschnitt I. dahingehend abgeändert, dass Vorschreibungspunkt 3 entfällt und die Erfüllungsfrist mit drei Monaten ab Rechtskraft festgesetzt wird".

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Vorstellung, die mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet abgewiesen wurde. Die belangte Behörde führte im Wesentlichen aus, die aufgezeigten Mängel bestünden nachweislich seit mehreren Jahren. Selbst der vom Beschwerdeführer ins Treffen geführte Umstand, dass sich die Sanierungsarbeiten aus diversen Gründen sehr schleppend gestalten würden, könne die über einen Zeitraum von mehreren Jahren andauernden Mängel in einzelnen Bereichen des Gebäudes nicht rechtfertigen und sei daher rechtlich unerheblich. Das öffentliche Interesse der Baubehörde an der Einhaltung der Erhaltungspflicht liege nämlich darin, dass ein Gebäude, welches in baurechtlicher Hinsicht zum Bewohnen bzw. Benützen genehmigt sei und daher jederzeit wieder benutzt werden könne, den in den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen normierten allgemeinen Erfordernissen entspreche. Da das verfahrensgegenständliche Gebäude auf Grund der - sowohl im erst- als auch im zweitinstanzlichen baubehördlichen Verfahren - vom bautechnischen Amtssachverständigen gutachtlich festgestellten Mängel diesen allgemeinen gesetzlichen Erfordernissen an bauliche Anlagen nicht gerecht werde, sei der baupolizeiliche Auftrag gemäß § 47 Abs. 1 und 2 O.ö. BauO 1994 in Verbindung mit § 3 des O.ö. Bautechnikgesetzes erforderlich gewesen. In Anbetracht der Tatsache, dass sich nach den baubehördlichen Feststellungen die Sanierungsarbeiten sehr schleppend gestalten würden, und eine Fertigstellung des Objekts nicht abzusehen sei, sei von der Berufungsbehörde für die Mängelbehebung eine - auch der Vorstellungsbehörde angemessen erscheinende - Erfüllungsfrist von drei Monaten ab Rechtskraft des Berufungsbescheides festgesetzt worden. Schließlich werde noch darauf hingewiesen, dass es dem Vorstellungswerber offen gestanden wäre, im Zuge des Verfahrens ein - seine Ansichten untermauerndes -

Gegengutachten erstellen zu lassen. Durch seine bloß gegenteiligen Behauptungen könne das Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen nicht entkräftet werden.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird die Rechtswidrigkeit des Inhaltes und die Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift samt Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 47 Abs. 1 O.ö. Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66 (O.ö. BauO 1994), hat der Eigentümer einer baulichen Anlage dafür zu sorgen, dass die Anlage in einem den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten wird. Bei baulichen Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, erstreckt sich diese Verpflichtung insbesondere auch auf

die Einhaltung der Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides sowie auf die Erhaltung der nach der Baubewilligung zur baulichen Anlage gehörenden Einrichtungen, wie Kinderspielplätze, Schutzräume, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Erholungsflächen. 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.

Gemäß § 47 Abs. 2 leg. cit. hat die Baubehörde dem Eigentümer unter Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung der festgestellten Mängel aufzutragen, wenn sie Kenntnis von einer Verletzung der Erhaltungspflicht erlangt.

Gemäß § 3 Z. 1 lit. a bis e O.ö. Bautechnikgesetz, LGBl. Nr. 67/1994 (O.ö. BauTG), müssen bauliche Anlagen in allen ihren Teilen nach dem jeweiligen Stand der Technik so geplant und errichtet werden, dass sie für die Dauer ihres Bestandes den an bauliche Anlagen der betreffenden Art zu stellenden Anforderungen hinsichtlich a) Sicherheit, b) Festigkeit, c) Brandschutz, Wärmedämmung und Wärmeschutz sowie Schalldämmung und Schallschutz,

d)

Gesundheit, Hygiene, Unfallschutz, Bauphysik und

e)

Umweltschutz entsprechen.

Im Hinblick darauf, dass der Spruch des Bescheides zweiter Instanz der Berufung des Beschwerdeführers zwar "insofern teilweise Folge gegeben" hat, als Spruchpunkt I . dahingehend abgeändert wurde, dass Vorschreibungspunkt 3 entfiel und die Erfüllungsfrist mit drei Monaten ab Rechtskraft festgesetzt wurde, nicht aber die Berufung des Beschwerdeführers im Übrigen ausdrücklich abgewiesen hat, ist im Sinne der hg. Judikatur (siehe dazu das hg. Erkenntnis vom 11. August 1994, Zl. 93/06/0224, und die darin angeführte Vorjudikatur) im Lichte der Begründung des angefochtenen Bescheides davon auszugehen, dass der Berufung im Übrigen keine Folge gegeben wurde.

Der Beschwerdeführer wendet ein, dass der erstinstanzliche Amtsbericht vom 12. August 1998 in seinem Befund den Zustand der baulichen Anlage beschreibe. Die nachfolgende Beurteilung gebe hinsichtlich der nunmehr verfahrensgegenständlichen Baumängel ausschließlich den Ist-Zustand wieder. Der als Gutachten bezeichnete Teil des Amtsberichts bestehe ausschließlich in der Aufzählung durchzuführender Erhaltungsarbeiten. Eine Begründung, wie der Amtssachverständige zu diesen Schlussfolgerungen gelangt sei, fehle zur Gänze. Der im zweitinstanzlichen Verfahren erstellte Amtsbericht vom 19. April 1999 gehe nur auf die vom Beschwerdeführer in der Berufung vorgebrachten Argumente ein und sei keiner bestimmten Person zuordenbar, insbesondere keinem Amtssachverständigen. Der als Gutachten gekennzeichnete Teil dieses Amtsberichtes stelle ausschließlich die unbegründete Rechtsmeinung des zuständigen Sachbearbeiters dar und beschränke sich auf die Aussage, "dass es ha unbedingt erforderlich erscheint, die Generalsanierung in Angriff zu nehmen, um eine Verletzung der Instandhaltungspflicht zu beseitigen". Die Begründung sei unschlüssig, da sie nicht nachvollziehbar aufzeige, wie der Verfasser dieses Gutachtens zu der von ihm gezogenen Schlussfolgerung komme. Ein Sachverständiger sei als Hilfsorgan des erkennenden Verwaltungsorgans tätig und leiste durch das auf Grund seiner Fachkenntnisse abzugebende Urteil über bestimmte Sachverhaltselemente einen Beitrag zum Verfahren. Der Sachverständige sei hiebei gehalten, Tatsachen klarzustellen und auf Grund seiner Fachkenntnisse deren Ursache und Wirkung zu beschreiben. Seine Aufgabe liege somit darin, der entscheidenden Behörde auf Grund seiner Fachkenntnisse die Entscheidungsgrundlage - im Rahmen des maßgebenden und entscheidungswesentlichen Sachverhalts - zu liefern. Rechtsfragen dürften durch ihn nicht gelöst werden (VwGH vom 14.01.1993, 92/09/0201, u.v.a.). Das Gutachten eines Sachverständigen habe aus einem Befund und dem Urteil, dem Gutachten im engeren Sinne, zu bestehen, wobei der Befund alle jene Grundlagen und die Art ihrer Beschaffenheit zu nennen habe, die für das Gutachten erforderlich seien. Dieses Urteil müsse so begründet sein, dass es auf seine Schlüssigkeit hin überprüft werden könne. Sollte der in zweiter Instanz erstellte Amtsbericht lediglich eine Ergänzung des erstinstanzlichen Gutachtens darstellen, sei er nicht geeignet, dessen Mängel zu beseitigen, sondern verstärke diese. Die der bekämpfen Entscheidung zu Grunde gelegten Gutachten seien mangels Begründung unschlüssig und nicht überprüfbar. Da die belangte Behörde dennoch diese Gutachten ihrer Entscheidung zu Grunde gelegt habe, sei der bekämpfte Bescheid mit Rechtswidrigkeit infolge

Verletzung von Verfahrensvorschriften behaftet.

Diesem Vorbringen des Beschwerdeführers ist entgegenzuhalten, dass dem Verwaltungsakt zu entnehmen ist, dass der in zweiter Instanz erstellte Amtsbericht von dem Amtssachverständigen stammt, der schon im erstinstanzlichen Verfahren das Gutachten erstellt hat. Dies kann aus dem einliegenden Ersuchen vom 1. März 1999 an diesen Amtssachverständigen, Dipl. Ing. L., um fachtechnische Stellungnahme zu den einzelnen Punkten der Berufung und auf Grund der unter diesen Amtsbericht gesetzten Unterschrift abgeleitet werden.

Bezüglich der Einwendungen des Beschwerdeführers zu den Gutachten ist ihm entgegenzuhalten, dass es Gegenstand eines Befundes ist, den Ist-Zustand festzuhalten. Im Gutachten sind die daraus in Bezug auf das Fachgebiet des Sachverständigen gezogenen Schlüsse darzulegen. Im vorliegenden Fall wurde im ersten Amtsbericht, dem die Überprüfung vom 12. August 1998 zu Grunde lag, nach der Beschreibung des Istzustandes des Gebäudes im Befund die Beurteilung dieses Istzustandes aus baupolizeilicher Sicht vorgenommen und u.a. festgestellt, dass aus Brandschutzgründen die Bodenöffnungen im Stiegenhausbereich fachgerecht zu verschließen seien und ein nicht brennbarer Fußbodenaufbau herzustellen sei bzw. dass die fehlende Verputzfläche im Hof zu ergänzen sei, um ein Eindringen von Niederschlagswasser zu verhindern. Aus dieser Beurteilung ergibt sich nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes die Begründung für die Schlussfolgerung des Sachverständigen, dass Baumängel vorliegen. Abschließend wurden unter der Überschrift "Gutachten" die Maßnahmen zur gebotenen Erhaltung des vorliegenden Gebäudes vom Amtssachverständigen dargelegt. Der Umstand, dass bereits die Beurteilung Teil des Gutachtens im engeren Sinne war, aber nicht als Gutachten bezeichnet wurde, bewirkt nicht die Unschlüssigkeit des Gutachtens. Der im zweitinstanzlichen Verfahren erstattete Amtsbericht enthält vor allem die für das Verfahren maßgebliche Feststellung, dass sich bei dieser Überprüfung gegenüber der Überprüfung des Gebäudes am 12. August 1998 mit Ausnahme der Automaten keine Veränderung ergeben hat. Auch in diesem Amtsbericht geht der Amtssachverständige auf die festgestellten Mängel ein, stellt - was vom Beschwerdeführer unbestritten ist - weiters fest, dass diese Mängel seit Jahren bestünden und vom Beschwerdeführer dazu immer erklärt worden sei, dass in nächster Zeit mit einer Sanierung begonnen werde, wozu der Sachverständige ausführte, dass das Gebäude noch von Personen bewohnt werde und in dem Objekt keine Vorbereitungsarbeiten für eine Generalsanierung getroffen worden seien. (Auch zu letzterer Feststellung hat der Beschwerdeführer im Verfahren nichts Gegenteiliges mit entsprechenden Nachweisen, dass Mängel beseitigt worden wären, vorgetragen.) Es kann nicht beanstandet werden, wenn die Behörden (u.a. die belangte Behörde) ihre Entscheidung auf diese beiden Amtsberichte gestützt hat.

Weiters ist festzustellen, dass die Erörterung von Rechtsfragen zwar nicht Aufgabe eines Sachverständigen ist (vgl. dazu Walter - Mayer, Verwaltungsverfahrensrecht7, 1999, S. 154, Rz 358), allerdings bewirkt der Umstand, dass in einem Sachverständigengutachten auch eine Auseinandersetzung mit Rechtsfragen erfolgt, für sich alleine noch nicht dessen Mangelhaftigkeit. Eine solche wäre nur dann gegeben, wenn der Sachverständige an Stelle der ihm abverlangten Beurteilung von Fachfragen ausschließlich Rechtsfragen erörtert, nicht jedoch, wenn er neben der Beantwortung von Fachfragen in einer Art und Weise, wie das von einem Gutachten zu fordern ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. Februar 1984, Zl. 81/10/0098), zusätzlich auf Rechtsfragen eingeht. Die vom Amtssachverständigen im vorliegenden Fall auch bereits vorgenommene rechtliche Beurteilung der Verletzung der Erhaltungspflicht gemäß § 47 Abs. 1 leg. cit. berührt die bereits behandelte Schlüssigkeit der beiden gutachterlichen Stellungnahmen hinsichtlich der bearbeiteten Fachfragen nicht.

Der Beschwerdeführer rügt weiters, sein Antrag, die anlässlich der Begehungen seines Hauses in den vergangenen Jahren erstellten Gutachten der Entscheidung zu Grunde zu legen bzw. eine neuerliche Begehung (und Erstellung eines Gutachtens) durchzuführen, sei mit dem Argument verworfen worden, er hätte ein Gegengutachten erstellen lassen müssen. Dazu ist festzustellen, dass sich weder im Berufungsbescheid noch im angefochtenen Bescheid eine solche Überlegung findet. Dass die Berufungsbehörde auf diesen in der Berufung gestellten Antrag nicht eingegangen ist, stellt schon deshalb keinen wesentlichen Verfahrensmangel dar, weil aus den aus Anlass anderer, insbesondere früher erfolgter Begehungen des Gebäudes in den letzten fünf Jahren (die letzte so bezogene Überprüfung fand - wie dies aus dem Schreiben des Beschwerdeführers vom 9. September 1998 ersichtlich ist - am 7. Mai 1996 statt) getroffenen Feststellungen (bei denen nach dem Vorbringen immer nur kleine Mängel festgestellt worden seien, die stets unverzüglich behoben worden seien) für die verfahrensgegenständlichen Überprüfungen und die dabei festgestellten mangelhaften Zustände nichts abgeleitet werden kann.

Der Beschwerdeführer rügt weiters, die Wandöffnungen im Stiegenhaus, welche der Verlegung neuer Strom-, Gas- und

Wasserleitungen dienten, seien objektiv nicht geeignet, Baumängel im Sinne der Verletzung der Erhaltungspflicht nach der O.ö. BauO 1994 darzustellen, da diese weder die Sicherheit, noch die Festigkeit, noch den Brandschutz oder die Wärmedämmung bzw. andere in § 47 leg. cit. genannte Punkte beeinträchtigten. Im ersten Obergeschoss fehle nicht die "Fußbodenkonstruktion, sondern es sei der alte und nicht mehr verwendungsfähige Parkettboden entfernt worden. Dies sei kein Eingriff in die Erhaltungspflicht des Hauseigentümers, da ein Parkettboden prinzipiell dazu diene, den jeweiligen Raum zu verschönern und die (zumeist hässliche) Fußbodenkonstruktion abzudecken. Er habe mehrmals vorgetragen, dass das gesamte erste Obergeschoss zur Zeit renoviert werde und eine Baustelle sei, weshalb der Einbau (gemeint wohl der Auftrag zum Einbau) eines neuen (Parkett-) Bodens zu diesem Zeitpunkt einen "nahe an Willkür grenzenden Akt der Behörde" darstelle. Die Nichtaufnahme der bloßen Entfernung des Parkettbodens und der laufenden Bauarbeiten in den der bekämpften Entscheidung zu Grunde gelegten Sachverhalt belaste den Bescheid mit dem Mangel der Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Auch das Fehlen diverser Türen und Türstöcke sei ausschließlich auf die laufenden Bauarbeiten zurückzuführen. Der Einbau von Türen und Türstöcken in Wohnungen diene ausschließlich der Verschließbarkeit von Räumen und nicht den im § 47 Abs. 1 O.ö. BauO 1994 genannten Zwecken. Der fehlende Verputz an der Ostseite im Innenhof neben der Stiege stelle gleichfalls keine Verletzung der Erhaltungspflicht dar, da dieser am Beginn der Sanierungsarbeiten abgeschlagen worden sei, um den Untergrund zu überprüfen. Die Sanierung der Innenhoffassade setze voraus, dass auch der restliche Verputz entfernt werde, um die gesamte Fläche korrekt sanieren zu können. Die Abdeckung der zur Verlegung von Leitungen im Fußboden durchgebrochenen Öffnungen würde gleichfalls den Anforderungen der O.ö. BauO 1994 genügen, da diese Öffnungen unmittelbar nach dem Anschluss der neuen und der Entfernung der alten Leitungen verschlossen würden.

Auch mit diesem Vorbringen ist der Beschwerdeführer nicht im Recht.

Die Berufungsbehörde hat u.a. zutreffend ausgeführt, dass aufgestemmte Wandöffnungen und dadurch freigelegte Elektroinstallationen einen Mangel in der Erhaltungspflicht begründeten. Sie stützte sich dabei auf § 23 Abs. 3 O.ö. BauTG, wonach u.a. Leitungen für Wasser und Strom so anzulegen seien, dass nachteilige Beeinflussungen baulicher Anlagen und schädliche Umwelteinwirkungen möglichst ausgeschlossen würden. Diese Bestimmung dient im Übrigen den Erfordernissen der Sicherheit, des Unfallschutzes und der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des § 47 Abs. 1 O.ö. BauO 1994.

Die Erhaltungspflicht gemäß § 47 Abs. 1 erster Satz O.ö. BauO 1994 geht soweit, als die Anlage in einem der Baubewilligung und den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand zu erhalten ist. § 3 Z. 1 lit. c und d O.ö. Bautechnikgesetz, LGBl. Nr. 67/1994 i.d.F. der Novelle LGBl. Nr. 5/1995 (O.ö. BauTG), legen fest, dass bauliche Anlagen in allen ihren Teilen nach dem jeweiligen Stand der Technik so geplant und errichtet werden müssen, dass sie für die Dauer ihres Bestandes den an bauliche Anlagen der betreffenden Art zu stellenden Anforderungen hinsichtlich Wärmedämmung und Wärmeschutz sowie Gesundheit, Hygiene und Bauphysik entsprechen. Ein Gebäude, das in baurechtlicher Hinsicht zum Bewohnen bzw. Benützen genehmigt ist, entspricht u.a. nur dann den Anforderungen an die betreffende Benützungsart, wenn im Hinblick auf die Wärmedämmung und den Wärmeschutz Wohnungseingangstüren vorhanden sind (vgl. das hg. Erkenntnis vom 1. September 1998, Zl. 98/05/0106, das das Bewohnen und Benützen als Gaststätte betraf, Gleiches ist für Wohnungen in einem Wohngebäude anzunehmen) und im Hinblick auf hygienische Rücksichten und den Wärme- und Schallschutz eine entsprechende Fußbodenkonstruktion in der Art des unbestritten entfernten Parkettbodens im ersten Obergeschoss besteht. Der verfahrensgegenständliche Auftrag, die Wohnungseingangstüren bzw. den Fußboden wieder herzustellen, steht daher im Einklang mit § 47 Abs. 1 und 2 O.ö. BauO 1994 in Verbindung mit § 3 O.ö. BauTG. Das öffentliche Interesse der Baubehörde an der Einhaltung der Pflicht zur Erhaltung der baulichen Anlage liegt im Beschwerdefall darin, dass bei einem Gebäude, das in baurechtlicher Hinsicht jederzeit benützt werden darf, u.a. den Erfordernissen des Wärme- und Schallschutzes, der Wärmedämmung und der Hygiene Rechnung getragen werden muss.

Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, dass er im Verfahren auf Sanierungsarbeiten im ersten Obergeschoß hingewiesen hätte, was nicht entsprechend beachtet worden sei, ist ihm entgegenzuhalten, dass der Eigentümer einer baulichen Anlage in jedem Zeitpunkt dem Erhaltungsgebot des § 47 Abs. 1 O.ö. BauO 1994 entsprechen muss. Nach dem eigenen Vorbringen des Beschwerdeführers im Verfahren und in der Beschwerde ist in dem Zeitraum von der Überprüfung am 12. August 1998 bis zur Erlassung des Berufungsbescheides am 15. Juni 1999 (als dem für die anzuwendende Sach- und Rechtslage im vorliegenden baupolizeilichen Verfahren maßgeblichen Zeitpunkt) keiner der verfahrensgegenständlichen mangelhaften Zustände des Gebäudes behoben worden. Die Baubehörde hat im

baupolizeilichen Verfahren eine Sanierung des betroffenen Gebäudes zu berücksichtigen, wenn bis zum Zeitpunkt der Erlassung ihrer Entscheidung die Baumängel oder Baugebrechen auf Grund einer solchen Sanierung behoben wurden. Diese Voraussetzungen lagen im vorliegenden Verfahren unbestritten nicht vor. Die Behörde hat im baupolizeilichen Verfahren nicht darauf Rücksicht zu nehmen, wenn zwar eine Sanierung eines Gebäudes vom Eigentümer beabsichtigt ist und begonnen wird, sich aber aus welchen Gründen auch immer verzögert.

Auch der unbestritten fehlende Verputz an der Ostseite des Gebäudes im Innenhof neben der Stiege stellt eine Verletzung der Erhaltungspflicht gemäß § 47 Abs. 1 O.ö. BauO 1994 dar. Aus dem in erster Instanz erstellten Gutachten geht hervor, dass die fehlende Putzfläche im Hof zu ergänzen ist, um ein Eindringen von Niederschlagswasser zu verhindern. Ein Gebäude entspricht nur dann den baurechtlichen Vorschriften (insbesondere der Baubewilligung) gemäß § 47 Abs. 1 O.ö. BauO 1994 in Verbindung mit § 15 Abs. 1 und 2 O.ö. BauTG, wenn es verputzt ist. Dass im vorliegenden Fall eine Bauweise im Sinne des § 15 Abs. 1 zweiter Satz O.ö. BauTG vorliegt, bei der auch ohne Verputz und Verkleidung den Anforderungen des § 3 O.ö. BauTG entsprochen wäre, wird vom Beschwerdeführer nicht behauptet (vgl. dazu das zur BauO für Wien ergangene hg. Erkenntnis vom 29. April 1997, Zl. 97/05/0062).

Dem Einwand des Beschwerdeführers, die Öffnungen im Fußboden würden unmittelbar nach dem Anschluss der neuen und der Entfernung der alten Leitungen verschlossen (wobei der Anschluss der neuen Leitungen bisher am Widerstand einer Mieterin gescheitert sei), ist zu entgegnen, dass durch diese nur provisorisch abgedeckten Öffnungen jedenfalls die Sicherheit und der Brandschutz der baulichen Anlage gemäß § 47 Abs. 1 leg. cit. beeinträchtigt wird.

Der Beschwerdeführer meint weiters, der Normzweck des § 47 O.ö. BauO 1994 sei es, die Allgemeinheit vor baulichen Mängeln einer Anlage, welche noch kein Baugebrechen im Sinn des § 48 leg. cit. darstellten, zu schützen. Sämtliche ihm bescheidmäßig vorgeschriebenen Erhaltungsarbeiten bezögen sich auf Baumängel, welche ausschließlich im Inneren des Hauses bzw. im nicht zu betretenden Innenhof des Hauses gelegen seien, und daher die Allgemeinheit nicht gefährden oder beeinträchtigen würden. Auch mit diesem Vorbringen ist der Beschwerdeführer nicht im Recht.

§ 47 Abs. 1 O.ö. BauO 1994 strebt die Erhaltung von baulichen Anlagen in dem den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand an und es besteht eine Verpflichtung des Eigentümers, diesem Erhaltungsgebot zu entsprechen. Der Umstand, dass mit der Erhaltung eines Gebäudes u.U. auch bestimmte Personen (u.a. die Allgemeinheit, aber insbesondere die Benützer von Gebäuden) geschützt werden, spielt dabei nicht die maßgebliche Rolle. Der verfahrensgegenständliche baupolizeiliche Auftrag erweist sich aber insofern als nicht dem § 47 Abs. 1 O.ö. BauO 1994 entsprechend, als in Punkt 2 zweiter Satz in Bezug auf die zu verschließenden und zu verputzenden Wandöffnungen im Stiegenhaus die farbliche Angleichung an den Bestand angeordnet wurde. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes liegen die Voraussetzungen gemäß § 47 Abs. 1 O.ö. BauO 1994 für die Erlassung eines derartigen Auftrages nicht vor. Insoweit erweist sich der erteilte baupolizeiliche Auftrag als inhaltlich rechtswidrig, weshalb die belangte Behörde der Vorstellung des Beschwerdeführers insoweit hätte Folge geben müssen. In dem die belangte Behörde dies verkannte, belastete sie ihrerseits den angefochtenen Bescheid insoweit mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes.

Weiters rügt der Beschwerdeführer, die von der Behörde auferlegte Frist von drei Monaten zur Behebung der Mängel sei nicht angemessen im Sinne der Bestimmung des § 47 Abs. 2 leg. cit. Dies wird damit begründet, dass die Frist so festzusetzen gewesen wäre, dass die vorgeschriebenen Arbeiten gemeinsam mit den anderen Arbeiten im Zuge der Generalsanierung hätten durchgeführt werden können.

Bei der Bestimmung einer angemessenen Frist zur Erfüllung eines baupolizeilichen Auftrages hat die Behörde grundsätzlich auf die verfahrensgegenständlichen angeordneten Baumaßnahmen abzustellen. Den Umstand, dass der Eigentümer an sich eine Generalsanierung der baulichen Anlage plant und dabei die verschiedensten Schwierigkeiten auftreten, die zu einer Verzögerung dieses Vorhabens führen, hat die Behörde dabei jedenfalls nicht zu berücksichtigen. Es kommt im vorliegenden Fall daher allein darauf an, in welcher angemessenen Frist die betroffenen Baumaßnahmen vom Verpflichteten erfüllt werden können. Dass für die angeordneten Baumaßnahmen im vorliegenden Fall die auferlegte Erfüllungsfrist von drei Monaten nicht ausreichen würde, wird vom Beschwerdeführer selbst nicht behauptet. In diesem Sinne vertrat die Berufungsbehörde zutreffend die Auffassung, dass sie Sanierungsarbeiten, die sich schleppend gestalteten und deren Fertigstellung nicht abzusehen sei, bei der Festsetzung der Erfüllungsfrist nicht beachten könne.

Der angefochtene Bescheid war, insoweit der Vorstellung in Bezug auf Punkt 2 zweiter Satz des erteilten baupolizeilichen Auftrages nicht Folge gegeben wurde, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben, im Übrigen war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Von der Anberaumung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG auch unter Beachtung des Art. 6 MRK insbesondere im Hinblick darauf abgesehen werden, dass der Beschwerdeführer angesichts der nicht bestrittenen, als mangelhaft festgestellten Zustände in bzw. an dem Gebäude, vor allem die Rechtsfrage aufgeworfen hat, ob von den Behörden zu Recht eine Verletzung der Erhaltungspflicht gemäß § 47 Abs. 1 O.ö. BauO angenommen worden war. Zu dieser Rechtsfrage und auch zu dem übrigen Beschwerdevorbringen (zur Angemessenheit der Frist und zu der Beachtlichkeit von Sanierungsarbeiten im baupolizeilichen Verfahren) ließ die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung, BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 20. April 2001

Schlagworte

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Allgemein BauRallg9/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2001:1999050211.X00

Im RIS seit

02.07.2001

Zuletzt aktualisiert am

08.08.2009

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at