jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2000/3/28 99/05/0269

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.03.2000

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Niederösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82003 Bauordnung Niederösterreich;
40/01 Verwaltungsverfahren;
77 Kunst Kultur;

Norm

AVG §38;
AVG §59 Abs1;
AVG §68 Abs1;
BauO NÖ 1996 §33 Abs2;
BauO NÖ 1996 §33;
BauO NÖ 1996 §35 Abs2;
BauRallg;
DMSG 1923 §4 Abs1;
DMSG 1923 §5;
VVG §1 Abs1;
VVG §10 Abs2 Z2;
VVG §10 Abs2;
VVG §4 Abs1;

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 Rätin Dr. Gritsch, über die Beschwerde des Manfred Danner in St. Georgen am Reith, vertreten durch Dr. Dietmar Gollonitsch, Rechtsanwalt in Scheibbs, Gürtel 12, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 20. Oktober 1999, Zl. RU1-V-98025/03, betreffend Bauauftrag gemäß § 33 NÖ Bauordnung 1996 (mitbeteiligte Partei: Gemeinde St. Georgen am Reith, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von S 4.565.- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Ansuchen vom 24. Februar 1994 beantragte der Beschwerdeführer die baubehördliche Bewilligung für den Abbruch des auf dem Grundstück Nr. .35, KG St. Georgen am Reith, Dorf 29, errichteten Wohnhauses. Mit Eingabe vom 11. Juli 1994 wiederholte der Beschwerdeführer unter Vorlage von Bauplänen und Baubeschreibungen diesen Antrag. In der Niederschrift über die am 9. August 1994 abgehaltene mündliche Verhandlung wurde festgehalten, dass vom Bundesdenkmalamt mit Schreiben vom 24. August 1994 mitgeteilt worden sei, es bestehe die Absicht, das gegenständliche Objekt unter Denkmalschutz zu stellen. Der Bausachverständige führte aus, dass sich das gegenständliche Objekt nicht in einem Zustand befinde, der einen Abbruch unbedingt erforderlich mache.

Mit Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 7. September 1994 wurde festgestellt, dass die Erhaltung des vorgenannten Wohnhauses ("Reithbachgut") gemäß §§ 1 und 3 des Denkmalschutzgesetzes im öffentlichen Interesse gelegen ist.

Mit Ansuchen vom 9. September 1994 beantragte der Beschwerdeführer die Bewilligung für den Abbruch des Wirtschaftsgebäudes auf dem erwähnten Grundstück.

In der anlässlich einer Beschau an Ort und Stelle aufgenommenen Niederschrift der Baubehörde vom 6. Oktober 1997 ist festgehalten, dass die Hälfte des Wirtschaftstraktes eingebrochen und das Dach samt Dachstuhl eingestürzt sei und zwischen den gemauerten Pfeilern des Gebäudes liege. Beim Wohngebäude seien Teile des Daches schadhaft, sodass eine Durchnässung des darunter liegenden Mauerwerkes an mehreren Stellen gegeben sei. Die Verblechungen und Dachrinnen seien nicht in ordnungsgemäßem Zustand. Dadurch werde eine zusätzliche Vernässung des Mauerwerkes verursacht. Sämtliche Fenster des Wohnhauses seien schon seit längerer Zeit geöffnet, wodurch das Innere des Gebäudes laufend durchnässt werde. Der bautechnische Sachverständige hielt in seinem Gutachten fest, dass der Wirtschaftstrakt bereits so weit desolat sei, dass die Standsicherheit insgesamt nicht mehr gegeben sei. Die eingebrochenen Holzteile seien daher unverzüglich aus dem Gebäudeumriss zu entfernen; der Rest sei danach abzubrechen. Beim Wohngebäude sei das Dach unverzüglich zu sanieren, die Verblechungen und Ortgänge zu erneuern und die Dachrinnen mit den Regenabfallrohren entsprechend herzurichten. Die Fenster seien wieder zu verschließen bzw. zu erneuern, sodass Wind und Wetter nicht mehr ins Gebäudeinnere dringen könnten. Der Vertreter des Bundesdenkmalamtes gab eine Stellungnahme ab.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 16. Oktober 1997 wurde der Beschwerdeführer gemäß § 28 NÖ BO 1996 zur Behebung folgender Baumängel verpflichtet:

"Beim Wohngebäude ist das Dach unverzüglich zu sanieren. Es sind die Verblechung und die Ortgänge zu erneuern und die Dachrinnen mit den Regenabfallrohren entsprechend herzurichten. Weiters sind die Fenster wieder zu verschließen bzw. zu erneuern.

Beim Wirtschaftstrakt sind unverzüglich die eingebrochenen Holzteile aus dem Gebäudeumriss zu entfernen und danach der Rest abzubrechen.

Die aus der Niederschrift vom 6.10.1997 zu entnehmenden Auflagen des Vertreters des Bundesdenkmalamtes sind bei der Durchführung der angeordneten Maßnahmen unbedingt zu beachten.

Die Behebung der Mängel bis zum 30.11.1997 wird hiemit angeordnet.

Die Niederschrift über die durchgeführte Überprüfung liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben, dann hat die Baubehörde die Behebung der oben angeführten Mängel, zu verfügen."

Die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers wurde mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 9. Februar 1998 als unbegründet abgewiesen.

Dieser Bescheid wurde jedoch über Vorstellung des Beschwerdeführers mit Bescheid der NÖ Landesregierung vom 18. Mai 1998 aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung zurückverwiesen, weil die Begründung des

Gemeinderatsbescheides nicht Gegenstand des Gemeinderatsbeschlusses gewesen sei und eine Begründung bezüglich der Leistungsfrist fehle.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 28. Juli 1998 wurde der Berufung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid der Baubehörde erster Instanz neuerlich keine Folge gegeben. Auch dieser Bescheid wurde über Vorstellung des Beschwerdeführers mit Bescheid der NÖ Landesregierung vom 22. Oktober 1998 behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde zurückverwiesen, weil die Frist zur Erfüllung der aufgetragenen Leistung nur in der Begründung des Berufungsbescheides enthalten war. Der baupolizeiliche Auftrag sei demnach nicht ausreichend konkretisiert worden und einer eventuellen Zwangsvollstreckung nicht zugänglich.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 23. Dezember 1998 wurde der Berufung des Beschwerdeführers gegen den erstinstanzlichen Bescheid neuerlich keine Folge gegeben. Die Frist zur Behebung der aufgetragenen Mängel wurde neu festgesetzt. In der Begründung führte die Berufungsbehörde aus, dass der erteilte Auftrag von der Baubehörde erster Instanz gemäß § 33 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1996 zu Recht erfolgt sei. Die Frist zur Behebung der Mängel sei so zu bemessen, dass sie zur Erbringung der Leistung ausreiche. Dieser Bescheid wurde mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 13. April 1999 über Vorstellung des Beschwerdeführers behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde zurückverwiesen, weil die Behebung der Baumängel im Beschwerdefall nicht gemäß § 28 Niederösterreichische Bauordnung 1996, sondern im Grunde des § 33 leg.cit. anzuordnen sei.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 14. August 1999 wurde nunmehr der Auftrag auf § 33 Niederösterreichische Bauordnung 1996 gestützt und die Berufung des Beschwerdeführers erneut abgewiesen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der NÖ Landesregierung vom 20. Oktober 1999 wurde die dagegen erhobene Vorstellung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen. Sowohl das Wohnhaus als auch der Wirtschaftstrakt seien unter Denkmalschutz gestellt. Dass die Voraussetzungen für die bescheidmäßig vorgeschriebenen Maßnahmen zur Sanierung bzw. zum Abbruch des Restes des Wirtschaftstraktes nach der Bauordnung vorliegen, sei bei der baubehördlichen Überprüfung am 16. Oktober 1997 festgestellt worden. Der Beschwerdeführer bestreite das Vorliegen der Baugebrechen nicht. Der Einwand des Beschwerdeführers, die Mängel seien bereits zum Zeitpunkt des Ansuchens um Genehmigung des Abbruches des Wohngebäudes vorgelegen, ändere jedoch nichts an der bescheidmäßigen Verpflichtung zur Behebung dieser Baumängel. Auch der Umstand, dass das Wirtschaftsgebäude unter Denkmalschutz gestellt worden sei, ändere nichts daran, dass die Baubehörde aufgrund des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen dafür den Abbruch des Restes des Wirtschaftsgebäudes vorgeschrieben habe. Die Standsicherheit dieses Gebäudes sei nämlich nicht mehr gegeben. Dass das betroffene Gebäude unter Denkmalschutz gestellt worden sei, habe die Baubehörde insofern mitberücksichtigt, als sie das Bundesdenkmalamt als beteiligte Behörde nach § 21 Abs. 4 der NÖ Bauordnung 1996 beigezogen habe. Selbst der Fall, dass der Beschwerdeführer nach dem Denkmalschutzgesetz zur Erhaltung des Wirtschaftstraktes verpflichtet sei, hindere die Baubehörde nicht daran, bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen den Abbruch des Restes des Wirtschaftstraktes bei Vorliegen der baugesetzlichen Voraussetzungen vorzuschreiben. Der Beschwerdeführer habe jedoch vor Abbruch beim Bundesdenkmalamt um die entsprechende Bewilligung einzukommen. Dass für den Wirtschaftstrakt die Voraussetzungen für den Abbruch gemäß § 35 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 vorlägen, liege auf der Hand. Dadurch, dass die Baubehörde diese Bestimmung nicht im angefochtenen Bescheid angeführt habe, werde der Beschwerdeführer nicht in seinen Rechten verletzt. Dass das Wohngebäude des Beschwerdeführers einem Erdbeben nicht standhalten würde, schließe seine Verpflichtung zur Behebung der an seinem Gebäude bestehenden Baugebrechen nach § 33 der NÖ Bauordnung 1996 nicht aus.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Der Beschwerdeführer erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid in dem Recht auf Abbruch seines nur mehr mit unwirtschaftlichen und existenzgefährdenden Mitteln zu sanierenden bzw. zu erhaltenden Wohnhauses und in seinem Recht auf Unterbleiben von unwirtschaftlichen und existenzgefährdenden baubehördlichen Auflagen verletzt. Er macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Insoweit sich der baubehördliche Auftrag auf den Abbruch des Wirtschaftstraktes bezieht, entspricht er grundsätzlich dem Ansuchen des Beschwerdeführers vom 9. September 1994 auf Abbruch des Wirtschaftsgebäudes. Dieser Teil des baubehördlichen Auftrages ist vom Beschwerdepunkt nicht umfasst; auch in den Beschwerdegründen wird nicht vorgebracht, dass der Beschwerdeführer insoweit durch den angefochtenen Bescheid in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt worden wäre.

Im Übrigen - also insoweit die Entscheidung der belangten Behörde über den baupolizeilichen Auftrag in Beschwerde gezogen worden ist - stützt sich der Auftrag auf § 33 der am 1. Jänner 1997 in Kraft getretenen NÖ Bauordnung 1996. Nach Abs. 1 dieser Gesetzesstelle hat der Eigentümer eines Bauwerks 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

die Standsicherheit,

die äußere Gestaltung,

der Brandschutz,

die Sicherheit von Personen und Sachen beeinträchtigt werden oder zu unzumutbaren Belästigungen (§ 48) führen können,

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

Dass die Baubehörden über den Antrag des Beschwerdeführers auf Genehmigung des Abbruches des vom Instandsetzungsauftrag betroffenen Gebäudes bislang nicht entschieden haben, vermag eine Rechtswidrigkeit des Instandsetzungsauftrages der Baubehörde und somit des angefochtenen Bescheides nicht zu begründen. Selbst eine bereits erteilte Abbruchbewilligung macht einen baupolizeilichen Auftrag nicht unwirksam. Besteht aufgrund des Gesetzes die Verpflichtung, Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen, dann bedeutet die Erwirkung einer Abbruchbewilligung keinesfalls, dass damit ein öffentliches Interesse an der Erhaltung eines Objektes nicht mehr vorliege. Inhaltlich bedeutet eine Abbruchbewilligung aus baurechtlicher Sicht nichts anderes, als dass der Rechtsträger dieser Bewilligung berechtigt, nicht aber verpflichtet ist, das Gebäude abzutragen. Solange das Gebäude tatsächlich besteht, trifft den Eigentümer desselben auch die Verpflichtung, die nach dem Gesetz erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 14. April 1987, Zl. 86/05/0136, BauSlg. Nr. 902, sowie das hg. Erkenntnis vom 24. Mai 1976, Slg. Nr. 9.063/A).

Gemäß § 59 Abs. 1 AVG muss ein Leistungsbefehl derart bestimmt sein, dass aufgrund dieses Bescheides ohne Dazwischentreten eines weiteren Ermittlungsverfahrens und einer neuerlichen Entscheidung eine Vollstreckungsverfügung ergehen kann. Eine ausreichende Konkretisierung eines baupolizeilichen Auftrages liegt aber schon dann vor, wenn für einen Fachmann die zu ergreifenden Maßnahmen erkennbar sind (vgl. hiezu die bei Hauer-Leukauf, Handbuch des österreichischen Verwaltungsverfahrens, 5. Auflage, S. 447 ff, wiedergegebene hg. Rechtsprechung). Entgegen dem Beschwerdevorbringen entspricht daher der in der Sachverhaltsdarstellung wörtlich wiedergegebene - von der Berufungsbehörde in ihrem Bescheid wiederholte - Instandsetzungsauftrag des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 16. Oktober 1997 im Sinne der ständigen hg. Rechtsprechung dem Bestimmtheitsgebot des § 59 Abs. 1 AVG. Der dem Bürgermeister der mitbeteiligten Partei zur Last gelegten Verletzung der Entscheidungspflicht bezüglich der Anträge auf Erteilung der Abbruchsbewilligung vom 24. Februar 1994 bzw. 11. Juli 1994 kann der Beschwerdeführer mit einem Antrag nach § 73 Abs. 2 AVG Abhilfe schaffen (siehe auch § 118 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1976 im Zusammenhang mit der Übergangsbestimmung des § 77 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996).

Die aufgrund der aktenkundigen Ermittlungsergebnisse festgestellten Baumängel sind Baugebrechen im Sinne des § 33 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996. Dies wird auch vom Beschwerdeführer nicht angezweifelt. In der Beschwerde wird jedoch das schon in der Berufung enthaltene Vorbringen wiederholt, die vorgeschriebenen "Sanierungsmaßnahmen" seien dem Beschwerdeführer wirtschaftlich nicht zuzumuten, weshalb der auf § 33 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 gestützte Instandhaltungsauftrag nicht zulässig gewesen sei.

Wie schon zur gleich lautenden Vorgängerbestimmung des § 112 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976 näher begründet

ausgeführt wurde (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 10. Oktober 1995, Zl. 95/05/0128), ist aufgrund des Wortlautes des § 33 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 die wirtschaftliche Zumutbarkeit bei Instandsetzungsaufträgen nicht zu prüfen. Im Rahmen der von den Baubehörden anzuwendenden Vorschriften bleibt nämlich für den Hauseigentümer grundsätzlich die Möglichkeit, seinem Anspruch auf Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zur Abtragung des Gebäudes (weil für ihn nicht mehr sanierungswert) dem Gesetz entsprechend durchzusetzen (vgl. hiezu das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 4. Mai 1970, Slg. Nr. 7.789/A, und das hg. Erkenntnis vom 24. November 1992, Zl. 92/05/0168, mit weiteren Nachweisen). Die NÖ Bauordnung 1996 lastet dem Hauseigentümer keine über § 33 NÖ Bauordnung 1996 hinausgehende qualifizierte Instandsetzungs- oder Herstellungsmaßnahme auf, welche die Erlassung eines Instandsetzungsauftrages nach § 33 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 nur unter dem Gesichtspunkt einer wirtschaftlichen Zumutbarkeit, wie dies im schon erwähnten hg. Erkenntnis vom 24. Mai 1976, Slg. Nr. 9.063/A, ausgeführt wurde, gerechtfertigt erscheinen ließe.

Im Beschwerdefall kann nicht davon ausgegangen werden, die dem Beschwerdeführer aufgetragenen Instandhaltungsarbeiten seien derart unwirtschaftlich, dass die Anordnung eines Abbruchauftrages gemäß § 35 Abs. 2 Z. 2 NÖ Bauordnung 1996 gerechtfertigt gewesen wäre. Dies wird vom Beschwerdeführer auch nicht behauptet. Auf die Erlassung eines solchen Auftrages hätte er im Übrigen keinen Rechtsanspruch.

Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang, dass die Baubehörden bei Erteilung einer Abbruchbewilligung (sei es nach § 92 Abs. 1 Z. 7 NÖ Bauordnung 1976 bzw. § 14 Z. 7 NÖ Bauordnung 1996) oder aufgrund einer Anzeige nach § 15 Abs. 1 Z. 5 NÖ Bauordnung 1996 nicht den Umstand mit zu berücksichtigen haben, dass für den Abbruch auch eine Bewilligung nach § 5 Denkmalschutzgesetz notwendig ist. Vielmehr hat über entsprechenden Antrag des belasteten Beschwerdeführers das Denkmalamt im Rahmen seiner Entscheidung nach § 5 Denkmalschutzgesetz die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Erhaltung eines Denkmals zu prüfen (vgl. hiezu die hg. Erkenntnisse vom 19. Mai 1993, Zlen. 89/09/0005, 89/09/0069 und 89/09/0078, und vom 9. November 1989, Slg. Nr. 13.056/A).

Die Vollstreckung des Instandsetzungsauftrages ist nach § 10 Abs. 2 Z. 1 VVG dann unzulässig, wenn durch die Beseitigung des Gebäudes infolge einer zulässigen Abtragung ein neuer Sachverhalt geschaffen wurde (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 27. Oktober 1993, Zl. 93/05/0165).

Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Infolge Erledigung der Beschwerde ist der Antrag, der Beschwerde aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, gegenstandslos geworden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 28. März 2000

Schlagworte

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Allgemein BauRallg9/1 Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3 Baupolizei Vollstreckung Kosten BauRallg10 Rechtskraft Umfang der Rechtskraftwirkung Allgemein Bindung der Behörde Spruch und Begründung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2000:1999050269.X00

Im RIS seit

03.05.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at