

TE Vwgh Erkenntnis 2015/12/17 2012/05/0064

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.12.2015

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);

Norm

BauO NÖ 1996 §33 Abs1;

BauRallg;

B-VG Art119a Abs5;

B-VG Art119a Abs9;

B-VG Art131;

1. B-VG Art. 119a heute
2. B-VG Art. 119a gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
3. B-VG Art. 119a gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 119a gültig von 01.01.1985 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 490/1984
5. B-VG Art. 119a gültig von 21.07.1962 bis 31.12.1984 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 205/1962
1. B-VG Art. 119a heute
2. B-VG Art. 119a gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
3. B-VG Art. 119a gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 119a gültig von 01.01.1985 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 490/1984
5. B-VG Art. 119a gültig von 21.07.1962 bis 31.12.1984 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 205/1962
1. B-VG Art. 131 heute
2. B-VG Art. 131 gültig ab 27.02.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2024
3. B-VG Art. 131 gültig von 01.02.2019 bis 26.02.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 14/2019
4. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.2019 bis 31.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
5. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
6. B-VG Art. 131 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
7. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
8. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.2003 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 99/2002
9. B-VG Art. 131 gültig von 04.09.1999 bis 31.12.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 194/1999

10. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.1998 bis 03.09.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
11. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
12. B-VG Art. 131 gültig von 28.04.1975 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 316/1975
13. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.1975 bis 27.04.1975 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
14. B-VG Art. 131 gültig von 18.07.1962 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 215/1962
15. B-VG Art. 131 gültig von 25.12.1946 bis 17.07.1962 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
16. B-VG Art. 131 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
17. B-VG Art. 131 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bernegger und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Lorenz, über die Beschwerde der Marktgemeinde G, vertreten durch die Ehrenhöfer & Häusler Rechtsanwälte GmbH in 2700 Wiener Neustadt, Neunkirchner Straße 17, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 17. Februar 2012, Zl. RU1-BR-1621/001-2011, betreffend einen baubehördlichen Auftrag (mitbeteiligte Partei: G R in G, vertreten durch Dr. Christian Falkner, Rechtsanwalt in 2500 Baden, Hauptplatz 17), 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 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Nach einer am 15. Oktober 2010 durchgeführten baubehördlichen Überprüfung wurden dem Mitbeteiligten als Eigentümer des Grundstückes Nr. 45/1, KG G., mit Bescheid des Bürgermeisters der beschwerdeführenden Marktgemeinde vom 7. Juni 2011 gemäß § 33 NÖ Bauordnung 1996 (BO) unter anderem folgende baubehördliche Aufträge erteilt: Nach einer am 15. Oktober 2010 durchgeführten baubehördlichen Überprüfung wurden dem Mitbeteiligten als Eigentümer des Grundstückes Nr. 45/1, KG G., mit Bescheid des Bürgermeisters der beschwerdeführenden Marktgemeinde vom 7. Juni 2011 gemäß Paragraph 33, NÖ Bauordnung 1996 (BO) unter anderem folgende baubehördliche Aufträge erteilt:

-1. Zur Vermeidung einer ungeordneten Ableitung der Niederschlagswässer von den Dachflächen auf dem Privatgrundstück Nr. 45/1 auf das Nachbargrundstück Nr. 51/7 öffentliches Gut sowie Vermeidung einer Durchfeuchtung des hier bestehenden Mauerwerkes ist eine technische einwandfreie Sammlung und Ableitung der Niederschlagswässer gem. § 64 NÖ BTV 1997 herzustellen. Die Ableitung der Regenwässer hat auf Eigengrund zu erfolgen. -1. Zur Vermeidung einer ungeordneten Ableitung der Niederschlagswässer von den Dachflächen auf dem Privatgrundstück Nr. 45/1 auf das Nachbargrundstück Nr. 51/7 öffentliches Gut sowie Vermeidung einer Durchfeuchtung des hier bestehenden Mauerwerkes ist eine technische einwandfreie Sammlung und Ableitung der Niederschlagswässer gem. Paragraph 64, NÖ BTV 1997 herzustellen. Die Ableitung der Regenwässer hat auf Eigengrund zu erfolgen.

2. Sanierung der bestehenden Außenwände zum öffentlichen Gut Grundstück Nr. 71/7 (anschließend an die ebenfalls zu sanierenden Einfriedungsmauer auf Grundstück Nr. 46) durch Austausch loser Mauerwerksteile sowie Wiederherstellung des Wandverputzes zum Schutz gegen nachteilige Witterungseinflüsse."

Mit Bescheid des Gemeindevorstandes der beschwerdeführenden Gemeinde vom 3. November 2011 wurde die dagegen erhobene Berufung des Mitbeteiligten abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid bestätigt. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass fehlende Dachrinnen, Abfallrohre oder sonstige Einrichtungen zur technisch einwandfreien Sammlung und Ableitung von Niederschlagswässern, welche dann erforderlich sind, wenn diese von einem Dach auf Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke gelangen können, oder eine gesammelte Ableitung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen erforderlich seien, entgegen der Ansicht des Mitbeteiligten ein Baugebrechen darstellten, weil ein unentbehrlicher Bauteil bzw. Zubehör fehle.

§ 64 NÖ Bautechnikverordnung 1997 (BTV) entspreche dem derzeitigen Stand der Technik, und der Eigentümer sei zur

Erhaltung des Bauwerks und zur Beseitigung der Baugebrechen ohne Rücksicht darauf verpflichtet, ob das Bauwerk nach der geltenden BO errichtet worden sei. Unbeachtlich sei somit, ob vor 130 Jahren das gegenständliche Bauwerk ohne Anbringung der in § 64 BTV aufgezählten Vorrichtungen bewilligungsfähig gewesen sei. Wie schon in der erstinstanzlichen Bescheidebegründung angeführt, sei vom Amtssachverständigen festgestellt worden, dass durch die ungeordnete Ableitung der Niederschlagswässer die Dachgesimse und die an den Weg angrenzenden Außenwände substantiell beeinträchtigt worden seien und sich daraus eine Beeinträchtigung der Standsicherheit des Mauerwerkes ergeben könne, verbunden mit der Gefahr für die Sicherheit von Personen und Sachen, und eine Beeinträchtigung der äußeren Gestaltung. Die vom Mitbeteiligten behauptete nicht vorliegende Benässung der eigenen Außenwände entspreche daher nicht den Feststellungen des Amtssachverständigen vom 15. Oktober 2010. Paragraph 64, NÖ Bautechnikverordnung 1997 (BTV) entspreche dem derzeitigen Stand der Technik, und der Eigentümer sei zur Erhaltung des Bauwerks und zur Beseitigung der Baugebrechen ohne Rücksicht darauf verpflichtet, ob das Bauwerk nach der geltenden BO errichtet worden sei. Unbeachtlich sei somit, ob vor 130 Jahren das gegenständliche Bauwerk ohne Anbringung der in Paragraph 64, BTV aufgezählten Vorrichtungen bewilligungsfähig gewesen sei. Wie schon in der erstinstanzlichen Bescheidebegründung angeführt, sei vom Amtssachverständigen festgestellt worden, dass durch die ungeordnete Ableitung der Niederschlagswässer die Dachgesimse und die an den Weg angrenzenden Außenwände substantiell beeinträchtigt worden seien und sich daraus eine Beeinträchtigung der Standsicherheit des Mauerwerkes ergeben könne, verbunden mit der Gefahr für die Sicherheit von Personen und Sachen, und eine Beeinträchtigung der äußeren Gestaltung. Die vom Mitbeteiligten behauptete nicht vorliegende Benässung der eigenen Außenwände entspreche daher nicht den Feststellungen des Amtssachverständigen vom 15. Oktober 2010.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde der dagegen erhobenen Vorstellung des Mitbeteiligten Folge gegeben, der Berufungsbescheid behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeindevorstand der beschwerdeführenden Marktgemeinde zurückverwiesen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass das gegenständliche Gebäude ca. 130 Jahre alt sei, also etwa um 1880 errichtet worden sei. Bei der Beurteilung, ob ein bewilligtes Bauwerk in seinem bewilligten Zustand erhalten werde, sei von der Rechtslage im Zeitpunkt des Konsenses auszugehen. Für das gegenständliche Gebäude lägen keine schriftlichen Unterlagen beim Gemeindeamt mehr auf. Es sei daher wohl von einem vermuteten Konsens auszugehen. In der Bauordnung für Niederösterreich aus 1883 (BO 1883) sei in § 80 geregelt gewesen, dass bei allen neuen Häusern gegen Straßen oder Gassen feuersichere Dachrinnen von entsprechender Breite vorzusehen seien. Weiters seien in der BO 1883 erleichterte Bedingungen zugelassen gewesen. Unter anderem sei in § 99 Abs. 2 BO 1883 geregelt gewesen, dass überhängende Dächer oder Dachrinnen gestattet seien. Anhand der im Akt vorliegenden Fotos sei erkennbar, dass die Errichtung der gegenständlichen Gebäude ohne Dachrinnen nach der BO 1883 rechtskonform gewesen sei. Es gebe keine gesetzliche Bestimmung, die den Eigentümer von Bauwerken verpflichte, diese an den jeweiligen Stand der Technik anzupassen. Da sich aus der oben genannten Bestimmung der BO 1883 ergebe, dass die Errichtung von überhängenden Dächern ohne Dachrinnen dem damaligen Rechtsbestand entsprochen habe, könne ein Eigentümer eines solchen Bauwerkes nicht nachträglich verpflichtet werden, nunmehr die Bestimmungen der BTV zu erfüllen. Der baupolizeiliche Auftrag, nunmehr Dachrinnen im Sinn des § 64 BTV anzubringen, sei daher klar rechtswidrig. Bei einer Dachrinne handle es sich nicht um einen entbehrlichen Bauteil oder ein Zubehör. Da das Gebäude im Sinn der Bestimmungen der BO 1883 bewilligt und seit 130 Jahren nicht verändert worden sei, sei die nunmehrige Ableitung der Dachwässer auf öffentlichen Grund rechtskonform. Da keine Konsenswidrigkeiten vorlägen, könne daher die nachträgliche Anbringung von Dachrinnen nicht vorgeschrieben werden. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde der dagegen erhobenen Vorstellung des Mitbeteiligten Folge gegeben, der Berufungsbescheid behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeindevorstand der beschwerdeführenden Marktgemeinde zurückverwiesen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass das gegenständliche Gebäude ca. 130 Jahre alt sei, also etwa um 1880 errichtet worden sei. Bei der Beurteilung, ob ein bewilligtes Bauwerk in seinem bewilligten Zustand erhalten werde, sei von der Rechtslage im Zeitpunkt des Konsenses auszugehen. Für das gegenständliche Gebäude lägen keine schriftlichen Unterlagen beim Gemeindeamt mehr auf. Es sei daher wohl von einem vermuteten Konsens auszugehen. In der Bauordnung für Niederösterreich aus 1883 (BO 1883) sei in Paragraph 80, geregelt gewesen, dass bei allen neuen Häusern gegen Straßen oder Gassen feuersichere Dachrinnen von entsprechender Breite vorzusehen seien. Weiters seien in der BO 1883 erleichterte Bedingungen zugelassen gewesen. Unter anderem sei in Paragraph 99, Absatz 2, BO 1883 geregelt gewesen, dass überhängende Dächer oder Dachrinnen gestattet seien. Anhand der im Akt vorliegenden Fotos sei erkennbar, dass die Errichtung der gegenständlichen Gebäude ohne Dachrinnen nach der

BO 1883 rechtskonform gewesen sei. Es gebe keine gesetzliche Bestimmung, die den Eigentümer von Bauwerken verpflichte, diese an den jeweiligen Stand der Technik anzupassen. Da sich aus der oben genannten Bestimmung der BO 1883 ergebe, dass die Errichtung von überhängenden Dächern ohne Dachrinnen dem damaligen Rechtsbestand entsprochen habe, könne ein Eigentümer eines solchen Bauwerkes nicht nachträglich verpflichtet werden, nunmehr die Bestimmungen der BTV zu erfüllen. Der baupolizeiliche Auftrag, nunmehr Dachrinnen im Sinn des Paragraph 64, BTV anzubringen, sei daher klar rechtswidrig. Bei einer Dachrinne handle es sich nicht um einen entbehrlichen Bauteil oder ein Zubehör. Da das Gebäude im Sinn der Bestimmungen der BO 1883 bewilligt und seit 130 Jahren nicht verändert worden sei, sei die nunmehrige Ableitung der Dachwässer auf öffentlichen Grund rechtskonform. Da keine Konsenswidrigkeiten vorlägen, könne daher die nachträgliche Anbringung von Dachrinnen nicht vorgeschrieben werden.

Hinsichtlich des zweiten baupolizeilichen Auftrages wurde ausgeführt, dass mittlerweile vom Mitbeteiligten in diesem Bereich der bestehende Wandverputz ergänzt worden sei. Die gegenständlichen Außenwände entsprächen den seinerzeitigen Bauausführungen und dem seinerzeitigen Baukonsens und es seien daher nur alterstypische Schäden vorhanden gewesen, welche mittlerweile behoben worden seien. Es sei bereits vom Amtssachverständigen in seinem Gutachten vom 15. Oktober 2010 festgestellt worden, dass vom Mitbeteiligten im Bereich der Dachvorsprünge Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden seien. Ebenso seien die Dachziegel saniert worden. Vom Mitbeteiligten sei auch ein Schreiben der Bauunternehmung B. vom 17. November 2011 vorgelegt worden, in welcher bestätigt werde, dass die bestehenden Außenwände des Grundstückes Nr. 45/1 zum öffentlichen Gut Nr. 51/7 einen sach- und fachgerecht aufgetragenen Wandverputz vollflächig aufwiesen und keinerlei lose Mauerwerksteile vorhanden seien. Zum Zeitpunkt der Entscheidung durch die Berufungsbehörde seien etwaige Mängel bereits saniert gewesen. Ob nun tatsächlich zu irgendeinem Zeitpunkt lose Mauerwerksteile vorhanden gewesen seien, brauche nicht mehr weiter erörtert zu werden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes, in eventu wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 79 Abs. 11 Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 - VwGG, BGBl. Nr. 10 in der Fassung BGBl. I Nr. 122/2013, sind auf das vorliegende, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängige Beschwerdeverfahren die Bestimmungen des VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung weiter anzuwenden. Gemäß Paragraph 79, Absatz 11, Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 - VwGG, BGBl. Nr. 10 in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 122 aus 2013, sind auf das vorliegende, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängige Beschwerdeverfahren die Bestimmungen des VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung weiter anzuwenden.

Die im vorliegenden Fall maßgebliche Bestimmung der BO 1996, LGBl. 8200-0 in der im Zeitpunkt der Beschlussfassung des Berufungsbescheides am 3. November 2011 geltenden Fassung LGBl. 8200-20, lautet auszugsweise: Die im vorliegenden Fall maßgebliche Bestimmung der BO 1996, Landesgesetzblatt 8200, -0 in der im Zeitpunkt der Beschlussfassung des Berufungsbescheides am 3. November 2011 geltenden Fassung Landesgesetzblatt 8200, -20, lautet auszugsweise:

"§ 33

Vermeidung und Behebung von Baugebrechen

1. (1) Absatz eins, 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 zu beheben. Der Eigentümer eines Bauwerks hat dafür zu sorgen, daß dieses in einem der Bewilligung (Paragraph 23,) oder der Anzeige (Paragraph 15,) entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten wird. Er hat Baugebrechen zu beheben.
2. (2) Absatz 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. Kommt der Eigentümer eines Bauwerks seiner Verpflichtung nach Absatz eins, nicht nach, hat die Baubehörde nach Überprüfung des Bauwerks, unter Gewährung einer angemessenen Frist, die Behebung des Baugebrechens zu verfügen.

..."

Die Bestimmungen der BO 1883, Landes-Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 36, lauten auszugsweise:

"Dachrinnen.

§. 60. Paragraph 60,

Alle neuen Häuser sind gegen die Straße oder Gasse mit feuersicheren Dachrinnen von entsprechender Breite zu versehen, welche so anzubringen sind, daß die Dachtraufe dann das Herabfallen des Schnees und Deckmaterials thunlichst vermieden wird.

An den Dachrinnen sind Abflußröhren von entsprechender Dimension anzubringen, durch welche das Regenwasser abzuleiten ist.

...

Von den Bauführungen unter erleichterten Bedingungen.

Allgemeine Bestimmungen.

§. 91. Paragraph 91,

Denjenigen Gemeinden, welche:

1. a) Litera a
wegen zerstreuter Lage der Häuser;
2. b) Litera b
wegen der entfernten Lage von Hauptverkehrsadern; und
3. c) Litera c
wegen sonstigen in den wirtschaftlichen Verhältnissen begründeten wichtigen Momenten, Erleichterungen von den in den vorstehenden Abschnitten der Bauordnung enthaltenen Bestimmungen in Anspruch nehmen,

können die in den §§. 96 bis 108 enthaltenen Erleichterungen können die in den Paragraphen 96, bis 108 enthaltenen Erleichterungen zugestanden werden.

Inanspruchnahme der Erleichterungen.

§. 92. Paragraph 92,

Die Inanspruchnahme der im vorstehenden Paragraphen aufgezählten Erleichterungen bei Bauführungen erfolgt:

1. durch den Gemeindevorstand:
 1. a) Litera a
für die ganze Gemeinde oder
 2. b) Litera b
für einzelne bestimmt begrenzte Theile derselben, oder
2. durch den Bauwerber von Fall zu Fall für einzelne in vollkommen isolirter Lage herzustellende Baulichkeiten, auf welche nicht die Bestimmungen des VII. Abschnittes über isolirte Industriebauten Anwendung finden. 2. durch den Bauwerber von Fall zu Fall für einzelne in vollkommen isolirter Lage herzustellende Baulichkeiten, auf welche nicht die Bestimmungen des römisch sieben. Abschnittes über isolirte Industriebauten Anwendung finden. Als isolirte Lage ist diejenige zu betrachten, bei welcher jeder Punkt eines solchen Gebäudes oder eines Complexes solcher Gebäude von den Nachbargrenzen mindestens 20 Meter entfernt ist, wobei der Isolirraum, in welchem öffentliche Straßen, sowie das Bett von Flüssen oder sonstigen öffentlichen Gewässern eingerechnet wird, unverbaut sein und bleiben muß.

...

Zugestehung der Erleichterungen für einzelne isolierte Bauten.

§. 95. Paragraph 95,

Die im §. 91 sub c) bezeichneten, vom einzelnen Bauwerber beanspruchten Erleichterungen werden durch Beschluß

des Gemeindeausschusses zugestanden, welcher hiebei vor Allem die öffentlichen Rücksichten nach § 38. dieser Bauordnung wahrzunehmen und dieses Zugeständniß zu verweigern hat, wenn nicht die isolirte Lage (§. 92, Punkt 2) constatirt ist, oder wenn der zu führende Bau innerhalb eines genehmigten Regulierungsplanes projectirt ist. Im letzteren Falle können Erleichterungen überhaupt nur stattfinden, wenn das Zugestehungsverfahren nach §§. 92 und 93 stattgefunden hat. Die im Paragraph 91, sub c) bezeichneten, vom einzelnen Bauwerber beanspruchten Erleichterungen werden durch Beschluß des Gemeindeausschusses zugestanden, welcher hiebei vor Allem die öffentlichen Rücksichten nach Paragraph 38, dieser Bauordnung wahrzunehmen und dieses Zugeständniß zu verweigern hat, wenn nicht die isolirte Lage (Paragraph 92,, Punkt 2) constatirt ist, oder wenn der zu führende Bau innerhalb eines genehmigten Regulierungsplanes projectirt ist. Im letzteren Falle können Erleichterungen überhaupt nur stattfinden, wenn das Zugestehungsverfahren nach Paragraphen 92, und 93 stattgefunden hat.

...

Dächer und Dachrinnen.

§. 99. Paragraph 99,

...

Überhängende Dächer ohne Dachrinnen sind gestattet."

Gemäß Art. 119a Abs. 9 B-VG in der Fassung vor der Novelle BGBl. I Nr. 51/2012 hat die Gemeinde im aufsichtsbehördlichen Verfahren Parteistellung; sie ist berechtigt, gegen die Aufsichtsbehörde unter anderem vor dem Verwaltungsgerichtshof Beschwerde zu führen. Gemäß Artikel 119 a, Absatz 9, B-VG in der Fassung vor der Novelle Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 51 aus 2012, hat die Gemeinde im aufsichtsbehördlichen Verfahren Parteistellung; sie ist berechtigt, gegen die Aufsichtsbehörde unter anderem vor dem Verwaltungsgerichtshof Beschwerde zu führen. Das Beschwerderecht nach Art. 119a Abs. 9 B-VG stellt ein Beschwerderecht wegen Verletzung des Rechtes auf Selbstverwaltung dar und ist daher als Parteibeschwerde zu betrachten. Mit Bescheidbeschwerde vor dem Verwaltungsgerichtshof kann eine Rechtsverletzung von der Gemeinde releviert werden, wenn die Aufhebung des gemeindebehördlichen Bescheides überhaupt nicht hätte erfolgen dürfen, aber auch dann, wenn der Gemeindebehörde mit dem Vorstellungsbescheid eine Rechtsansicht überbunden wird, die eine Verletzung des Selbstverwaltungsrechtes bewirkt. Der Bescheid der Vorstellungsbehörde ist daher wegen der Bindungswirkung aufgrund einer Beschwerde der Gemeinde schon dann aufzuheben, wenn sich auch nur ein den Spruch tragender Aufhebungsgrund im vorstehenden Sinne als rechtswidrig erweist. Die Bindung sowohl der Gemeinde als auch der anderen Parteien des Verfahrens erstreckt sich nach der hg. Judikatur ausschließlich auf die die Aufhebung tragenden Gründe des aufsichtsbehördlichen Bescheides, nicht jedoch auf jene Ausführungen der Gemeindeaufsichtsbehörde, die in Wahrheit zu einer Abweisung der Vorstellung hätten führen müssen (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 15. Mai 2012, Zl. 2009/05/0297, mwN). Das Beschwerderecht nach Artikel 119 a, Absatz 9, B-VG stellt ein Beschwerderecht wegen Verletzung des Rechtes auf Selbstverwaltung dar und ist daher als Parteibeschwerde zu betrachten. Mit Bescheidbeschwerde vor dem Verwaltungsgerichtshof kann eine Rechtsverletzung von der Gemeinde releviert werden, wenn die Aufhebung des gemeindebehördlichen Bescheides überhaupt nicht hätte erfolgen dürfen, aber auch dann, wenn der Gemeindebehörde mit dem Vorstellungsbescheid eine Rechtsansicht überbunden wird, die eine Verletzung des Selbstverwaltungsrechtes bewirkt. Der Bescheid der Vorstellungsbehörde ist daher wegen der Bindungswirkung aufgrund einer Beschwerde der Gemeinde schon dann aufzuheben, wenn sich auch nur ein den Spruch tragender Aufhebungsgrund im vorstehenden Sinne als rechtswidrig erweist. Die Bindung sowohl der Gemeinde als auch der anderen Parteien des Verfahrens erstreckt sich nach der hg. Judikatur ausschließlich auf die die Aufhebung tragenden Gründe des aufsichtsbehördlichen Bescheides, nicht jedoch auf jene Ausführungen der Gemeindeaufsichtsbehörde, die in Wahrheit zu einer Abweisung der Vorstellung hätten führen müssen vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 15. Mai 2012, Zl. 2009/05/0297, mwN).

Tragender Aufhebungsgrund in Bezug auf den unter Spruchpunkt 1. erteilten Bauauftrag war, dass nach § 99 Abs. 2 BO 1883 überhängende Dächer ohne Dachrinnen gestattet waren, weshalb die um 1880 erfolgte Errichtung des gegenständlichen Gebäudes ohne Dachrinnen nach der BO 1883 rechtskonform gewesen sei. Da keine Konsenswidrigkeiten vorlägen, könne die nachträgliche Anbringung von Dachrinnen nicht vorgeschrieben werden. Tragender Aufhebungsgrund in Bezug auf den unter Spruchpunkt 1. erteilten Bauauftrag war, dass nach Paragraph 99, Absatz 2, BO 1883 überhängende Dächer ohne Dachrinnen gestattet waren, weshalb die um 1880 erfolgte Errichtung des gegenständlichen Gebäudes ohne Dachrinnen nach der BO 1883 rechtskonform gewesen sei. Da keine Konsenswidrigkeiten vorlägen, könne die nachträgliche Anbringung von Dachrinnen nicht vorgeschrieben

werden.

Die beschwerdeführende Marktgemeinde bringt dazu im Wesentlichen vor, es sei richtig, dass für das gegenständliche Gebäude keine schriftlichen Unterlagen im Gemeindeamt mehr vorzufinden seien. Die belangte Behörde übersehe jedoch, dass die Rechtsvermutung der Konsensmäßigkeit einem Bauzustand, der nach der zur Zeit seiner Herstellung geltenden BO gesetzwidrig gewesen sei, nicht zu statten komme, weil nicht angenommen werden könne, dass die Baubehörde die gesetzwidrige Herstellung bewilligt hätte. In einem solchen Fall müsste vielmehr von der Partei, die den Konsens behaupte, der Nachweis erbracht werden, dass dieser tatsächlich erteilt worden sei. Einen solchen Nachweis habe die mitbeteiligte Partei nicht erbracht. In Folge des von der belangten Behörde falsch ausgelegten § 99 Abs. 2 BO 1883 sei diese zu dem unrichtigen Schluss gelangt, dass das gegenständliche Gebäude tatsächlich konsensmäßig errichtet worden sei. Aus der BO 1883 ergebe sich, dass Häuser ohne Dachrinnen nur ausnahmsweise gestattet gewesen seien, nämlich, wenn es sich dabei um überhängende Dächer gehandelt habe und überhaupt die Bauführung unter erleichterten Bedingungen gestattet gewesen sei. Es müsse sich dabei um ein freistehendes Gebäude gehandelt haben und es müssten dem Bauwerber die beanspruchten Erleichterungen durch Beschluss des Gemeinderates zugestanden worden seien. Das gegenständliche Gebäude befinde sich jedoch im Ortskern der beschwerdeführenden Marktgemeinde und sei schon zur Zeit seiner Errichtung nicht freistehend gewesen. Somit läge schon nach der BO 1883 in Bezug auf die vorgeschriebenen, jedoch fehlenden Dachrinnen Konsenswidrigkeit vor. Die beschwerdeführende Marktgemeinde bringt dazu im Wesentlichen vor, es sei richtig, dass für das gegenständliche Gebäude keine schriftlichen Unterlagen im Gemeindeamt mehr vorzufinden seien. Die belangte Behörde übersehe jedoch, dass die Rechtsvermutung der Konsensmäßigkeit einem Bauzustand, der nach der zur Zeit seiner Herstellung geltenden BO gesetzwidrig gewesen sei, nicht zu statten komme, weil nicht angenommen werden könne, dass die Baubehörde die gesetzwidrige Herstellung bewilligt hätte. In einem solchen Fall müsste vielmehr von der Partei, die den Konsens behaupte, der Nachweis erbracht werden, dass dieser tatsächlich erteilt worden sei. Einen solchen Nachweis habe die mitbeteiligte Partei nicht erbracht. In Folge des von der belangten Behörde falsch ausgelegten Paragraph 99, Absatz 2, BO 1883 sei diese zu dem unrichtigen Schluss gelangt, dass das gegenständliche Gebäude tatsächlich konsensmäßig errichtet worden sei. Aus der BO 1883 ergebe sich, dass Häuser ohne Dachrinnen nur ausnahmsweise gestattet gewesen seien, nämlich, wenn es sich dabei um überhängende Dächer gehandelt habe und überhaupt die Bauführung unter erleichterten Bedingungen gestattet gewesen sei. Es müsse sich dabei um ein freistehendes Gebäude gehandelt haben und es müssten dem Bauwerber die beanspruchten Erleichterungen durch Beschluss des Gemeinderates zugestanden worden seien. Das gegenständliche Gebäude befinde sich jedoch im Ortskern der beschwerdeführenden Marktgemeinde und sei schon zur Zeit seiner Errichtung nicht freistehend gewesen. Somit läge schon nach der BO 1883 in Bezug auf die vorgeschriebenen, jedoch fehlenden Dachrinnen Konsenswidrigkeit vor.

Vorauszuschicken ist, dass der Eigentümer eines Bauwerkes gemäß § 33 Abs. 1 BO 1996 dafür zu sorgen hat, dass dieses in einem der Bewilligung oder der Anzeige entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten wird. Im Beschwerdefall sind schriftliche Unterlagen zum - nach den Feststellungen der belangten Behörde um 1880 errichteten - Gebäude des Mitbeteiligten unbestritten nicht mehr auffindbar. Die belangte Behörde ging - ohne nähere Begründung - vom Vorliegen eines vermuteten Konsenses aus. Bei einem nach 1866 errichteten Gebäude darf in einem solchen Fall nur die Wiederherstellung eines Zustandes vorgeschrieben werden, der den zur (vermuteten) Zeit seiner Errichtung in Kraft gestandenen technischen Vorschriften entspricht (vgl. W. Pallitsch/P. Pallitsch/W. Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht⁸, S. 530, Anm. 3 zu § 33 BO 1996). Vorauszuschicken ist, dass der Eigentümer eines Bauwerkes gemäß Paragraph 33, Absatz eins, BO 1996 dafür zu sorgen hat, dass dieses in einem der Bewilligung oder der Anzeige entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten wird. Im Beschwerdefall sind schriftliche Unterlagen zum - nach den Feststellungen der belangten Behörde um 1880 errichteten - Gebäude des Mitbeteiligten unbestritten nicht mehr auffindbar. Die belangte Behörde ging - ohne nähere Begründung - vom Vorliegen eines vermuteten Konsenses aus. Bei einem nach 1866 errichteten Gebäude darf in einem solchen Fall nur die Wiederherstellung eines Zustandes vorgeschrieben werden, der den zur (vermuteten) Zeit seiner Errichtung in Kraft gestandenen technischen Vorschriften entspricht vergleiche , W. Pallitsch/P. Pallitsch/W. Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht⁸, S. 530, Anmerkung 3, zu Paragraph 33, BO 1996).

Die belangte Behörde hat sich zur Begründung der von ihr angenommenen Konsensmäßigkeit der Errichtung des gegenständlichen Gebäudes ohne Dachrinnen auf die BO 1883 und somit auf eine Rechtslage gestützt, die erst mehr als drei Jahre nach dem von ihr angenommenen Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes um 1880 in Kraft getreten ist.

Ausgehend davon erweist sich die von der belangten Behörde getroffene Beurteilung, die um 1880 erfolgte Errichtung des gegenständlichen Gebäudes ohne Dachrinnen sei deshalb rechtskonform, weil sie den Bestimmungen der BO 1883 entsprochen habe, und die darauf gestützte Behebung des Bauauftrages zur Anbringung von Dachrinnen als rechtswidrig. Bei diesem Ergebnis kommt dem Umstand, dass die belangte Behörde keinerlei Feststellungen dazu getroffen hat, ob die Voraussetzungen, unter welchen nach den §§ 91 ff. BO 1883 Erleichterungen, wie die Errichtung überhängender Dächer ohne Dachrinnen, zugestanden werden konnten, im Beschwerdefall erfüllt sind, keine entscheidungswesentliche Bedeutung mehr zu. Die belangte Behörde hat sich zur Begründung der von ihr angenommenen Konsensmäßigkeit der Errichtung des gegenständlichen Gebäudes ohne Dachrinnen auf die BO 1883 und somit auf eine Rechtslage gestützt, die erst mehr als drei Jahre nach dem von ihr angenommenen Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes um 1880 in Kraft getreten ist. Ausgehend davon erweist sich die von der belangten Behörde getroffene Beurteilung, die um 1880 erfolgte Errichtung des gegenständlichen Gebäudes ohne Dachrinnen sei deshalb rechtskonform, weil sie den Bestimmungen der BO 1883 entsprochen habe, und die darauf gestützte Behebung des Bauauftrages zur Anbringung von Dachrinnen als rechtswidrig. Bei diesem Ergebnis kommt dem Umstand, dass die belangte Behörde keinerlei Feststellungen dazu getroffen hat, ob die Voraussetzungen, unter welchen nach den Paragraphen 91, ff. BO 1883 Erleichterungen, wie die Errichtung überhängender Dächer ohne Dachrinnen, zugestanden werden konnten, im Beschwerdefall erfüllt sind, keine entscheidungswesentliche Bedeutung mehr zu. Tragender Aufhebungsgrund in Bezug auf den unter Spruchpunkt 2. erteilten Bauauftrag war, dass die Schäden an den Außenwänden bereits vor Erlassung des Berufungsbescheides vom Mitbeteiligten behoben worden seien und der Bauauftrag somit bereits erfüllt worden sei.

Dazu bringt die beschwerdeführende Marktgemeinde vor, der Mitbeteiligte habe in seiner Berufung nicht vorgebracht, dass Punkt 2. des Bauauftrages erfüllt worden sei, und dies sei auch tatsächlich nicht geschehen. Aus den erstmals mit der Vorstellung zugewandenen Lichtbildern und der Bestätigung des Bauunternehmens B. vom 17. November 2011, wonach dieser am 12. November 2011 im Zuge eines Lokalausgleichs festgestellt habe, dass die bestehenden Außenwände einen sach- und fachgerecht aufgetragenen Wandverputz vollflächig aufwiesen und keinerlei lose Mauerwerksteile vorhanden seien, ergebe sich keinesfalls der von der belangten Behörde voreilig gezogene Schluss, dass der entsprechende Bauauftrag vor Erlassung des Berufungsbescheides am 3. November 2011 erfüllt worden sei. Auch sei der Sachverhalt von der belangten Behörde in einem wesentlichen Punkt aktenwidrig angenommen worden. Zwar habe der Amtssachverständige festgestellt, dass von der mitbeteiligten Partei Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Dachvorsprünge und der Dachziegel durchgeführt worden seien, keinesfalls habe er jedoch einen sanierten Wandverputz festgestellt.

Wie sich aus der im Vorstellungsverfahren vom Mitbeteiligten vorgelegten Bestätigung der Bauunternehmung B. GesmbH vom 17. November 2011 ergibt, erfolgte der Lokalausgleich, bei dem festgestellt wurde, dass die bestehenden Außenwände einen sach- und fachgerecht aufgetragenen Wandverputz vollflächig aufwiesen und keinerlei lose Mauerteile vorhanden seien, am 12. November 2011. Dass die zur Erteilung des unter Spruchpunkt 2. genannten Bauauftrages führenden Mängel an der Mauer bereits vor der Beschlussfassung des Berufungsbescheides beseitigt worden wären, ergibt sich aus dieser Bestätigung nicht. Eine allenfalls im Vorstellungsverfahren erfolgte Erfüllung des Bauauftrages durch den Mitbeteiligten war von der belangten Behörde aber nicht zu berücksichtigen, weshalb der von der belangten Behörde genannte Grund die Behebung dieses Auftrages nicht zu tragen vermag.

Der angefochtene Bescheid war somit gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Der angefochtene Bescheid war somit gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der gemäß § 3 Z 1 der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014, BGBl. II Nr. 518/2013 in der Fassung BGBl. II Nr. 8/2014, weiterhin anzuwendenden Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der gemäß Paragraph 3, Ziffer eins, der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014, Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 518 aus 2013, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 8 aus 2014,, weiterhin anzuwendenden Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 17. Dezember 2015

Schlagworte

Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Diverses BauRallg11/4 Bindung an die

Rechtsanschauung der Vorstellungsbehörde Ersatzbescheid Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten
Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2015:2012050064.X00

Im RIS seit

19.01.2016

Zuletzt aktualisiert am

16.02.2016

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at