

TE Lvwg Erkenntnis 2015/11/30 KLVwG-1931-1932/9/2015

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.11.2015

Entscheidungsdatum

30.11.2015

Index

40/01 Verwaltungsverfahren

L82002 Bauordnung

Norm

VwGVG §27

VwGVG §28

VwGVG §17

VwGVG §37

AVG §45 Abs3

BauO Krnt §26

BauO Krnt §43

BauO Krnt §44

1. VwGVG § 27 heute
2. VwGVG § 27 gültig ab 21.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/2023
3. VwGVG § 27 gültig von 01.01.2019 bis 20.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
4. VwGVG § 27 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018
1. VwGVG § 28 heute
2. VwGVG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. VwGVG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018
1. VwGVG § 17 heute
2. VwGVG § 17 gültig ab 01.01.2014
1. VwGVG § 37 heute
2. VwGVG § 37 gültig ab 01.01.2014
1. AVG § 45 heute
2. AVG § 45 gültig ab 01.02.1991

Text

Das Landesverwaltungsgericht Kärnten hat durch seine Richterin xxx über die Beschwerde des 1.) xxx, und des 2.) xxx, vertreten durch xxx, vom 11.08.2015 gegen den Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde Völkermarkt vom

13.07.2015, Zahl: BW-BV-BAU-31/2015 I, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 24.11.2015, gemäß § 28 und 17 VwGVG Das Landesverwaltungsgericht Kärnten hat durch seine Richterin xxx über die Beschwerde des 1.) xxx, und des 2.) xxx, vertreten durch xxx, vom 11.08.2015 gegen den Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 13.07.2015, Zahl: BW-BV-BAU-31/2015 römisch eins, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 24.11.2015, gemäß Paragraph 28 und 17 VwGVG

zu Recht e r k a n n t:

I.römisch eins.

Die Beschwerde wird als unbegründet

a b g e w i e s e n

und werden die im Spruch des Bescheides des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, Zahl: BW-BV-BAU-31/2015 I, vorgeschriebenen Auflagenpunkte 3, 4 und 5 abgeändert und wie folgt zu einem Auflagepunkt 3 in der Form zusammengefasst, dass im Obergeschoß des Objektes xxx, im Bereich des westseitig vorgelagerten Balkons bzw. Flachdaches eine Absturzsicherung im Sinne des § 16 Abs. 2 K-BV, LGBl. 61/1980, in einer Höhe von mindestens 0,90 m herzustellen und so auszuführen ist, dass ein Durchschlüpfen von Personen nicht möglich ist. Weiters ist die schadhafte Glasfüllung im linken Flügel des Hauseinganges an der xxxgasse durch eine neue Glasscheibe oder durch ein bruchsicheres Provisorium zu ersetzen und der Schacht vor dem nordseitigen Geschäftseingang an der xxxgasse durch einen Gitterrost oberflächenbündig abzudecken oder dauerhaft zu verfüllen. und werden die im Spruch des Bescheides des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, Zahl: BW-BV-BAU-31/2015 römisch eins, vorgeschriebenen Auflagenpunkte 3, 4 und 5 abgeändert und wie folgt zu einem Auflagepunkt 3 in der Form zusammengefasst, dass im Obergeschoß des Objektes xxx, im Bereich des westseitig vorgelagerten Balkons bzw. Flachdaches eine Absturzsicherung im Sinne des Paragraph 16, Absatz 2, K-BV, Landesgesetzblatt 61 aus 1980,, in einer Höhe von mindestens 0,90 m herzustellen und so auszuführen ist, dass ein Durchschlüpfen von Personen nicht möglich ist. Weiters ist die schadhafte Glasfüllung im linken Flügel des Hauseinganges an der xxxgasse durch eine neue Glasscheibe oder durch ein bruchsicheres Provisorium zu ersetzen und der Schacht vor dem nordseitigen Geschäftseingang an der xxxgasse durch einen Gitterrost oberflächenbündig abzudecken oder dauerhaft zu verfüllen.

Die Auflagenpunkte 1 und 2 des Bescheides des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Frist:

Binnen 6 Monaten ab Rechtskraft des Erkenntnisses

II.römisch zwei.

Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs. 4 B-VG unzulässig. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Paragraph 25 a, VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Sachverhalt, bisheriger Verfahrensgang und Beschwerdevorbringen:

Im Verwaltungsakt einliegend ist ein Aktenvermerk der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 19.03.2015, aus welchem zu entnehmen ist, dass xxx am 19.03.2015 um 12:00 Uhr telefonisch mitgeteilt habe, dass sich bei seinem Anrainerobjekt xxx lose Verputzteile lösen und auf die Dachterrasse seiner Liegenschaft xxxgasse fallen würden. Vor Ort habe xxx auf weitere bauliche Mängel verwiesen. Im Zuge des Ortsaugenscheines um 13:30 Uhr konnte im Beisein von xxx Nachstehendes festgestellt werden:

„Befund:

Im östlichen Teilbereich der Dachterrasse beim Objekt xxxgasse xxx befindet sich eine Terrassenüberdachung. Diese grenzt im Norden an das Objekt xxxgasse an. Im Zuge des Ortsaugenscheines konnte festgestellt werden, dass sich im Bereich des Ortanges beim Objekt xxxgasse der Außenputz vom Mauerwerk löst. Aufgrund dessen ist ein Teil dieses Außenputzes auf das darunter befindliche Terrassendach gefallen und hat dieses dabei durchschlagen (siehe Fotodokumentation). Es konnte außerdem festgestellt werden, dass sich auf dem begehbaren Dach entlang der

westlichen Außenwand beim Objekt xxxgasse, keine Absturzsicherung befindet. Außerdem ist bei diesem Objekt festgestellt worden, dass im Bereich der Eingangstüre in der xxxgasse die Glasscheibe im Bereich des Türgriffes zerbrochen ist. Weiters ist im Eingangsbereich des Geschäftslokales desselben Objektes in der xxxgasse festgestellt worden, dass sich im Bereich des Zuganges in der xxxgasse eine Bodenunebenheit befindet, welche eine Gefahr für den Benutzer des Eingangsbereiches darstellt. Betreffend der Regenwasserableitung im Nordosten des Objektes xxxgasse, welche zu einer Absenkung des Asphaltbereiches davor geführt hat, (wahrscheinliche Unterspülung/Undichtheit der Regenwasserableitung), ist der Bauhof der Stadtgemeinde Völkermarkt aufgefordert worden, den Bereich zu öffnen und nach Ursachenfeststellung entsprechend zu sanieren. Die Mieterin und der Eigentümer des Objektes xxxgasse, sind aufgefordert worden, den Bereich entlang der schadhaften Außenfassade zu meiden bzw. so abzusichern, dass keine Gefahr für Personen, die diesen Bereich betreten, gegeben ist.

Gutachten:

Die Eigentümer des Objektes xxxgasse xxx, Grst. Nr. xxx KG xxx sind mittels eines Bescheides gemäß § 44 K-BO 1996 aufzufordern, binnen Frist von 1 Monat ab Rechtskraft des Bescheides Die Eigentümer des Objektes xxxgasse xxx, Grst. Nr. xxx KG xxx sind mittels eines Bescheides gemäß Paragraph 44, K-BO 1996 aufzufordern, binnen Frist von 1 Monat ab Rechtskraft des Bescheides

1.
den schadhafte Außenputz zu entfernen und
2.
das Mauerwerk mit einem hierfür geeigneten Außenputz zu versehen.

3.
Nachdem sich laut Auskunft des Zentralen Melderegisters ein Hauptwohnsitz im Objekt xxxgasse xxx befindet, ist auf dem begehbaren Dach entlang der westlichen Außenwand eine Absturzsicherung gemäß OIB Richtlinie 4 zu errichten, um den Ansprüchen an die Nutzungssicherheit gerecht zu werden.

4.
Im Bereich der Eingangstüre ist das zerbrochene Glas zu entfernen und gegen eine neue Glasscheibe gemäß OIB Richtlinie 4 zu ersetzen.

5.
Der unebene Zugangsbereich zum Geschäftslokal ist gemäß OIB Richtlinie 4 wiederherzustellen.

Hinweis:

Es wird weiters darauf hingewiesen, dass der gesamte Innenbereich des Objektes xxxgasse an der westlichen Außenwand keinen Außenputz aufweist.“

In der Folge verfügte der Bürgermeister der Stadtgemeinde Völkermarkt mit dem Bescheid vom 20.03.2015, gegenüber 1.) xxx, wohnhaft in xxx und 2.) xxx, wohnhaft in xxx, als Eigentümer des Objektes xxx, gelegen auf dem Grst. Nr. xxx, KG xxx, gemäß § 44 Kärntner Bauordnung 1996, LGBl Nr. 62/1996, idgF, die Instandsetzung und damit die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes für dieses Objekt durch Setzung folgender Maßnahmen unter nachfolgend angeführter Frist: In der Folge verfügte der Bürgermeister der Stadtgemeinde Völkermarkt mit dem Bescheid vom 20.03.2015, gegenüber 1.) xxx, wohnhaft in xxx und 2.) xxx, wohnhaft in xxx, als Eigentümer des Objektes xxx, gelegen auf dem Grst. Nr. xxx, KG xxx, gemäß Paragraph 44, Kärntner Bauordnung 1996, Landesgesetzblatt Nr. 62 aus 1996,, idgF, die Instandsetzung und damit die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes für dieses Objekt durch Setzung folgender Maßnahmen unter nachfolgend angeführter Frist:

- 1.)
Der schadhafte Außenputz zu entfernen und
- 2.)
das Mauerwerk mit einem hierfür geeigneten Außenputz zu versehen.

3.)
Nachdem sich laut Auskunft des Zentralen Melderegisters ein Hauptwohnsitz im Objekt xxxgasse befindet, ist auf dem begehbaren Dach entlang der westlichen Außenwand eine Absturzsicherung gemäß OIB Richtlinie 4 zu errichten, um den Ansprüchen an die Nutzungssicherheit gerecht zu werden.

4.)

Im Bereich der Eingangstüre ist das zerbrochene Glas zu entfernen und gegen eine neue Glasscheibe gemäß OIB Richtlinie 4 zu ersetzen.

5.)

Der unebene Zugangsbereich zum Geschäftslokal ist gemäß OIB Richtlinie 4 wiederherzustellen.

Hinweis:

Es werde weiters darauf hingewiesen, dass der gesamte Innenbereich des Objektes xxxgasse xxx an der westlichen Außenwand keinen Außenputz aufweise. Frist: Binnen 1 Monat ab Rechtskraft dieses Bescheides. In der Bescheidebegründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass im Anlassfall aufgrund einer Anzeige am 19.03. 2015 eine baupolizeiliche Überprüfung vorgenommen und dabei Mängel festgestellt worden seien, weshalb die Instandsetzung und die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes durch die im Spruch dieses Bescheides angeführten Maßnahmen festzulegen gewesen seien.

In der dagegen erhobenen Berufung vom 08.04.2015 führten die Beschwerdeführer aus, dass Punkt 1. und Punkt 2. nicht zugeordnet werden könnten, da im Bescheid nicht klargestellt werde, wo sich diese Stellen befinden sollen. Punkt 3. sei obsolet, da das Haus gegenwärtig unbewohnt sei. Punkt 4. sei nicht getrennt vorschreibbar und im Rahmen einer beabsichtigten Sanierung des Eingangsbereiches ohnehin zu erledigen. Punkt 5. beziehe sich auf einen Bereich ohne Publikumsverkehr, da das Geschäftslokal unvermietet sei und sei eine Vermietung bis auf weiteres auch nicht geplant. Es werde daher beantragt, den Bescheid vom 20.03.2015 ersatzlos zu beheben und das Verwaltungsverfahren einzustellen; eine mündliche Berufungsverhandlung möge anberaumt werden.

Aufgrund der eingebrachten Berufung wurde seitens der Baubehörde eine Stellungnahme des bautechnischen Sachverständigen vom 13.05.2015 eingeholt. Aus dieser Stellungnahme ist folgendes zu entnehmen:

„Ad 1.) und 2.):

Im Befund des Gutachtens bzw. in der Begründung des zitierten Bescheides wird ausgeführt, dass sich der schadhafte Teil des Außenputzes beim Ortgang des Objektes xxxgasse befindet, welcher an den östlichen Teilbereich der Dachterrasse beim Objekt xxxgasse grenzt (Fotodoku).

Ad 3.):

Aus bautechnischer Sicht bzw. aus Sicht der K-BO ist es unerheblich, ob ein Objekt momentan bewohnt oder genutzt wird (auf § 43 Kärntner Bauordnung wird diesbezüglich ausdrücklich verwiesen). Aus dem mit Baubewilligungsbescheid vom 28.12.1981, bewilligten Einreichplan ist in der Hofansicht eine Absturzsicherung im gegenständlichen Bereich projektiert. Aus bautechnischer Sicht bzw. aus Sicht der K-BO ist es unerheblich, ob ein Objekt momentan bewohnt oder genutzt wird (auf Paragraph 43, Kärntner Bauordnung wird diesbezüglich ausdrücklich verwiesen). Aus dem mit Baubewilligungsbescheid vom 28.12.1981, bewilligten Einreichplan ist in der Hofansicht eine Absturzsicherung im gegenständlichen Bereich projektiert.

Ad 4.):

Die Instandsetzungsmaßnahme weist einen Instandsetzungsauftrag auf, welche nicht getrennt saniert werden muss.

Ad 5.):

Siehe ad 3.). Außerdem befinden sich die instand zu setzenden Anlagenteile unmittelbar im Bereich der xxxgasse und sind damit allgemein zugänglich.“

Aufgrund seines Beschlusses vom 09.06.2015 wies der Stadtrat der Stadtgemeinde Völkermarkt mit dem Bescheid vom 13.07.2015, Zahl: xxx, die Berufung von xxx, vertreten durch xxx (in weiterer Folge „Beschwerdeführer“ genannt) vom 08.04.2015 gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, Zahl: xxx, als unbegründet ab. In der Bescheidebegründung wurde zusammenfassend festgestellt, dass laut Ausführungen des bautechnischen Sachverständigen im Befund des Gutachtens sowie in der Begründung des erstinstanzlichen Bescheides genau ausgeführt werde, dass sich der schadhafte Teil des Außenputzes beim Ortgang des Objektes xxxgasse befinde, welcher an den östlichen Teilbereich der Dachterrasse beim Objekt xxxgasse grenze. Der bautechnische Sachverständige habe in seinem Gutachten ausreichend genau beschrieben, an welchen Teilen des Gebäudes sich der schadhafte Außenputz befinde bzw. das Mauerwerk mit einem hierfür geeigneten Außenputz zu versehen sei. Der Bauschaden sei daher ausreichend beschrieben, dass der Instandsetzungsauftrag für eine allfällige

Vollstreckung konkret formuliert werden könne. Die Einwendungen zu Punkt 1. und 2. würden daher ins Leere gehen. Nach den Bestimmungen der §§ 43 und 44 K-BO sei es unerheblich, ob eine Anlage bewohnt oder unbewohnt sei. xxx sei mit Hauptwohnsitz in der xxxgasse gemeldet. Den Einwendungen der Berufungswerber könne daher nicht gefolgt werden. Die im Punkt 4. vorgeschriebene Instandsetzungsmaßnahme weise einen Instandsetzungsauftrag auf, welche nicht getrennt saniert werden müsse. Diesem Einwand komme daher keine Berechtigung zu. Zudem werde vom bautechnischen Sachverständigen ausführlich ausgeführt, dass die instand zu setzenden Anlagenteile sich unmittelbar im Bereich der xxxgasse befinden würden und seien diese daher allgemein zugänglich, weshalb dem Einwand keine Berechtigung zukomme. Aufgrund seines Beschlusses vom 09.06.2015 wies der Stadtrat der Stadtgemeinde Völkermarkt mit dem Bescheid vom 13.07.2015, Zahl: xxx, die Berufung von xxx, vertreten durch xxx (in weiterer Folge „Beschwerdeführer“ genannt) vom 08.04.2015 gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, Zahl: xxx, als unbegründet ab. In der Bescheidbegründung wurde zusammenfassend festgestellt, dass laut Ausführungen des bautechnischen Sachverständigen im Befund des Gutachtens sowie in der Begründung des erstinstanzlichen Bescheides genau ausgeführt werde, dass sich der schadhafte Teil des Außenputzes beim Ortgang des Objektes xxxgasse befinde, welcher an den östlichen Teilbereich der Dachterrasse beim Objekt xxxgasse grenze. Der bautechnische Sachverständige habe in seinem Gutachten ausreichend genau beschrieben, an welchen Teilen des Gebäudes sich der schadhafte Außenputz befinde bzw. das Mauerwerk mit einem hierfür geeigneten Außenputz zu versehen sei. Der Bauschaden sei daher ausreichend beschrieben, dass der Instandsetzungsauftrag für eine allfällige Vollstreckung konkret formuliert werden könne. Die Einwendungen zu Punkt 1. und 2. würden daher ins Leere gehen. Nach den Bestimmungen der Paragraphen 43 und 44 K-BO sei es unerheblich, ob eine Anlage bewohnt oder unbewohnt sei. xxx sei mit Hauptwohnsitz in der xxxgasse gemeldet. Den Einwendungen der Berufungswerber könne daher nicht gefolgt werden. Die im Punkt 4. vorgeschriebene Instandsetzungsmaßnahme weise einen Instandsetzungsauftrag auf, welche nicht getrennt saniert werden müsse. Diesem Einwand komme daher keine Berechtigung zu. Zudem werde vom bautechnischen Sachverständigen ausführlich ausgeführt, dass die instand zu setzenden Anlagenteile sich unmittelbar im Bereich der xxxgasse befinden würden und seien diese daher allgemein zugänglich, weshalb dem Einwand keine Berechtigung zukomme.

Gegen diesen Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 13.07.2015, Zahl: xxx, erhoben die Beschwerdeführer die Beschwerde vom 11.08.2015 und führten darin im Wesentlichen aus, dass im bekämpften Bescheid (Beschluss des Stadtrates der Stadtgemeinde Völkermarkt) auf die Berufung vom 08.04.2015 nicht bzw. allenfalls aktenwidrig eingegangen worden sei; festzuhalten sei zusätzlich, dass die Beschwerdeführer zum Ortsaugenschein vom 19.03.2015 nicht geladen worden seien und ihnen kein Gutachten zugestellt bzw. zur Verfügung gestellt worden sei. Die Punkte 1. und 2. seien mangels Konkretisierung nicht verständlich und möge es zutreffen, dass aus einem angeblichen Gutachten etwas rückgeschlossen werden könne, jedoch ersetze dies die Erfüllung der gesetzmäßigen Begründungspflicht nicht. Punkt 3. beziehe sich nach seiner Begründung auf einen Hauptwohnsitz gem. Meldegesetz und fehle diese Voraussetzung. Punkt 4. beziehe sich auf die Abdeckung einer Glasscheibe und handle es sich um keinen unter § 41 K-BO zu subsumierenden Sachverhalt. Analoges gelte für Punkt 5., der sich noch dazu auf einen nicht für die Allgemeinheit bestimmten Liegenschaftsteil beziehe (das betreffende Geschäftslokal wäre zuletzt ca. 1990 vermietet gewesen). Die Beschwerdeführer würden daher nachstehende Anträge stellen: Gegen diesen Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 13.07.2015, Zahl: xxx, erhoben die Beschwerdeführer die Beschwerde vom 11.08.2015 und führten darin im Wesentlichen aus, dass im bekämpften Bescheid (Beschluss des Stadtrates der Stadtgemeinde Völkermarkt) auf die Berufung vom 08.04.2015 nicht bzw. allenfalls aktenwidrig eingegangen worden sei; festzuhalten sei zusätzlich, dass die Beschwerdeführer zum Ortsaugenschein vom 19.03.2015 nicht geladen worden seien und ihnen kein Gutachten zugestellt bzw. zur Verfügung gestellt worden sei. Die Punkte 1. und 2. seien mangels Konkretisierung nicht verständlich und möge es zutreffen, dass aus einem angeblichen Gutachten etwas rückgeschlossen werden könne, jedoch ersetze dies die Erfüllung der gesetzmäßigen Begründungspflicht nicht. Punkt 3. beziehe sich nach seiner Begründung auf einen Hauptwohnsitz gem. Meldegesetz und fehle diese Voraussetzung. Punkt 4. beziehe sich auf die Abdeckung einer Glasscheibe und handle es sich um keinen unter Paragraph 41, K-BO zu subsumierenden Sachverhalt. Analoges gelte für Punkt 5., der sich noch dazu auf einen nicht für die Allgemeinheit bestimmten Liegenschaftsteil beziehe (das betreffende Geschäftslokal wäre zuletzt ca. 1990 vermietet gewesen). Die Beschwerdeführer würden daher nachstehende Anträge stellen:

1)

Das LVWG-Kärnten möge in Stattgebung dieser Beschwerde den bekämpften Bescheid der Stadtgemeinde

Völkermarkt vom 13.07.2015 ersatzlos beheben bzw. diesen aufheben und zurückverweisen sowie

2)

eine mündliche Beschwerdeverhandlung möge anberaumt werden.

Mit Schriftsatz des Bürgermeisters der Stadtgemeinde vom 24.08.2015, wurde die Beschwerde der Beschwerdeführer dem Landesverwaltungsgericht Kärnten vorgelegt. Die Stadtgemeinde Völkermarkt ersuche zudem, die Beschwerde nach Prüfung des Verfahrens erster und zweiter Instanz als unbegründet abzuweisen, da durch die bekämpften Bescheide nach Auffassung der Stadtgemeinde Völkermarkt keine subjektiv-öffentlichen Rechte der Beschwerdeführer verletzt worden seien.

Das Landesverwaltungsgericht Kärnten hat über die zulässige Beschwerde nach Durchführung einer mündlichen öffentlichen Verhandlung am 24.11.2015 wie folgt erwogen:

Beweiswürdigung:

In gegenständlicher Verwaltungssache fand am 24.11.2015 eine öffentliche mündliche Verhandlung statt. Die getroffenen Feststellungen basieren auf dem vorgelegten Verwaltungsakt sowie dem abgeführten Beweisverfahren, insbesondere auf dem Ergebnis der am 24.11.2015 stattgefundenen öffentlichen mündlichen Verhandlung. Anlässlich der öffentlichen mündlichen Verhandlung wurden Vertreter der belangten Behörde und der hochbautechnische Amtssachverständige der Abteilung 7 – Wirtschaft, Tourismus, Infrastruktur und Mobilität des Amtes der Kärntner Landesregierung gehört. Festgehalten wird, dass die Beschwerdeführer mit Mitteilung vom 24.11.2015 die Teilnahme an der Verhandlung wegen Terminkollision absagten.

Im gegenständlich vom Landesverwaltungsgericht Kärnten durchgeführten Beschwerdeverfahren wurde eine ergänzende hochbautechnische Stellungnahme eingeholt.

Entsprechend dem gerichtlich gestellten Auftrag vom 09.09.2015, Zahl: KLVwG-1931-1932/2/2015, wurde an den hochbautechnischen Amtssachverständigen der Abteilung 7 – Wirtschaft, Tourismus, Infrastruktur und Mobilität des Amtes der Kärntner Landesregierung um Abgabe einer ergänzenden Stellungnahme dahingehend vorzunehmen ersucht, ob die im Beschwerdeschriftsatz vorgebrachten Beschwerdevorbringen der Beschwerdeführer aus fachlicher Sicht Berechtigung zukommen und ob die durch den bautechnischen Sachverständigen festgestellten Mängel im Hinblick auf die rechtskräftig erteilte Baubewilligung für das gegenständliche Bauvorhaben berechtigt seien. Mit gutachterlicher Stellungnahme aus dem Fachbereich Hochbau vom 29.10.2015, wurde Nachstehendes ausgeführt:

„Grundlagen:

Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zugrunde:

-

Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 28.12.1981, Zahl: xxx.

-

Einreichplan und Baubeschreibung vom 02.12.1981.

-

Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, Zahl: xxx.

-

Berufung des xxx und des xxx vom 08.04.2015 gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, Zahl: xxx.

-

Bescheid der Stadtgemeinde xxx vom 13.07.2015, Zahl: xxx auf Beschluss des Stadtrates der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 09.06.2015.

-

Beschwerde des xxx und des xxx vom 11.08.2015 gegen den Bescheid der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 13.07.2015 an das Landesverwaltungsgericht Kärnten.

-

Ortsaugenschein vom 07.10.2015.

Fragestellung des Landesverwaltungsgerichtes Kärnten:

1.

Haben die im Beschwerdeschriftsatz vorgebrachten Beschwerdevorbringen der Beschwerdeführer aus fachlicher Sicht Berechtigung?

2.

Sind die durch den bautechnischen Sachverständigen festgestellten Mängel im Hinblick auf die rechtskräftig erteilte Baubewilligung für das gegenständliche Bauvorhaben berechtigt?

Befund:

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude im Zentrum von xxx auf der Parzelle Nr. .xxx der KG xxx. Das Gebäude selbst hat in seinen Grundabmessungen vermutlich bereits im 19. Jhdt. bestanden. Eine Darstellung der Baufläche mit Grundstücksnummer ist schon im Franziszeischen Kataster zu finden. Im Lauf der Geschichte dürften immer wieder Umbauten stattgefunden haben, wie auch die Bauakte ab dem Jahr 1974 zur Parzelle Nr.xxx der KG xxx belegen, welche den der Stellungnahme zu Grund liegenden Unterlagen zu entnehmen waren. Der letzte größere Umbau wurde mit Bescheid vom 28.12.1981 bewilligt und umfasste den Abbruch von hofseitigen Zubauten, die Errichtung einer hofseitigen Außenwand und Umbauten im Inneren des Gebäudes sowie an der straßenseitigen Fassade. Danach erfolgten mehrere gewerbebehörd-liche Verfahren zu diversen Gastronomieprojekten und zuletzt der mit Bescheid vom 20.03.2015 erteilte Instandsetzungsauftrag, Zahl: xxx. Wie aus dem Ortsaugenschein vom 07.10.2015 hervorgeht, sind nicht sämtliche beantragten und bewilligten Maßnahmen aus dem Bescheid vom 28.12.1981, Zahl: xxx, umgesetzt worden und befindet sich die ostseitige Straßenfront des Gebäudes noch im Zustand vor der genannten Bewilligung von 1981.

Stellungnahme:

Zu den Fragen des Landesverwaltungsgerichtes zur Beschwerde des xxx und des xxx vom 11.08.2015 wird nachfolgend im Einzelnen Stellung genommen.

Add. 1:

Zu der in der Beschwerde des xxx und des xxx vom 11.08.2015 gegen den Bescheid der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 13.07.2015 an das Landesverwaltungsgericht Kärnten monierten mangelnden Konkretisierung zu den Punkten 1 und 2 des Bescheides des Bürgermeisters der Stadtgemeinde xxx vom 20.03.2015, Zahl: xxx ist aus ha. Sicht festzustellen, dass die konkrete Lage der schadhafte Putzstellen in der Begründung des Bescheides beschrieben ist. Die Begründung lautet (Auszug): „Im östlichen Teilbereich der Dachterrasse beim Objekt xxxgasse befindet sich eine Terrassenüberdachung. Diese grenzt im Norden an das Objekt xxxgasse xxx an. Im Zuge des heutigen (19.03.2015) Ortsaugenscheines konnte festgestellt werden, dass sich im Bereich des Ortsganges beim Objekt xxxgasse der Außenputz vom Mauerwerk löst. Aufgrund dessen ist ein Teil dieses Außenputzes auf das darunter befindliche Terrassendach gefallen und hat dieses durchschlagen.“ Da die Begründung einen verbindlichen Bestandteil des Bescheides vom 20.03.2015 darstellt, ist aus ha. Sicht eine eindeutig nachvollziehbare Lage des Baugebrechens gegeben und die Beschwerde zu den Maßnahmen-Punkten 1 und 2 des Bescheides des Bürgermeisters der Stadtgemeinde xxx vom 20.03.2015, Zahl: xxx aus fachlicher Sicht nicht berechtigt.

Wie beim Lokalaugenschein vom 07.10.2015 festgestellt wurde, besteht gegenwärtig an der Westseite des Gebäudes im Obergeschoß kein Geländer, jedoch ca. in der Mitte der Fassade eine Türe, durch die der westseitig vorgelagerte Balkon bzw. die Dachterrasse betreten werden kann. Da es sich bei dem überwiegenden Teil des Gebäudes um einen Altbestand handelt, ist aus ha. Sicht nicht nachvollziehbar, ob an der Westseite eine dem Obergeschoß vorgelagerte Balkon- oder Terrassenkon-struktion bereits vor dem Jahr 1981 bestanden hat. In dem Einreichplan vom 02.12.1981, welcher samt Baubeschreibung maßgebend für die Baubewilligung, erteilt mit Bescheid vom 28.12.1981, Zahl: xxx, war, ist in der Hofansicht und im Schnitt A-A, beides im Maßstab 1 zu 100, im Obergeschoß westseitig ein Geländer in der Höhe von laut Plan ca. 1,30 m dargestellt, jedoch nicht bemaßt. Entsprechend der Planlegende des Einreichplans vom 02.12.1981 ist aus der Darstellung des Balkons samt Geländer zu schließen, dass diese zum Zeitpunkt der Antragstellung bestehend waren. Der im Einreichplan dargestellte, beantragte und mit Bescheid vom 28.12.1981 bewilligte Um- und Zubau sollte demnach zum Zweck des Einbaus eines Büroraumes unterhalb des bestehenden Balkons stattfinden. Auf einem älteren, undatierten Plan, welcher den Bauakten zu entnehmen ist, ist ebenfalls in der Hofansicht ein Geländer im Obergeschoß, hier mit einer Höhe von ca. 0,70 m, dargestellt.

§ 44 Abs. 1 der Kärntner Bauordnung 1996 bestimmt: „Stellt die Behörde fest, dass der Eigentümer der Erhaltungsflucht

nach § 43 K-BO nicht nachkommt, so hat sie die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes binnen einer angemessenen festzusetzenden Frist zu verfügen.“ Als der „rechtmäßige Zustand“ ist aus ha. Sicht der Zustand zu betrachten, welcher im Einreichplan vom 02.12.1981 und im undatierten Plan als Bestand dargestellt war. Von der im § 44 Abs. 1 festgelegten Instandsetzungspflicht ist somit neben anderen Maßnahmen auch die Herstellung bzw. Wiederherstellung einer Absturzsicherung beim westseitigen Balkon im Obergeschoß betroffen, welche laut § 44 unmissverständlich den Eigentümer trifft. Die Frage, ob die Beschwerde zum Maßnahme-Punkt 3 des Bescheides des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, Zahl: xxx aus fachlicher Sicht gerechtfertigt ist, kann nicht beantwortet werden, da ha. nicht bekannt ist, ob eine Hauptwohnsitzmeldung der Beschwerdeführer an der Adresse, xxx vorliegt. Es ist aber diese Frage aus fachlicher Sicht für die Verpflichtung zur Instandsetzung des Geländers nach

§ 44 K-BO auch nicht relevant, da diese den Eigentümer trifft. Paragraph 44, Absatz eins, der Kärntner Bauordnung 1996 bestimmt: „Stellt die Behörde fest, dass der Eigentümer der Erhaltungslicht nach Paragraph 43, K-BO nicht nachkommt, so hat sie die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes binnen einer angemessenen festzusetzenden Frist zu verfügen.“ Als der „rechtmäßige Zustand“ ist aus ha. Sicht der Zustand zu betrachten, welcher im Einreichplan vom 02.12.1981 und im undatierten Plan als Bestand dargestellt war. Von der im Paragraph 44, Absatz eins, festgelegten Instandsetzungspflicht ist somit neben anderen Maßnahmen auch die Herstellung bzw. Wiederherstellung einer Absturzsicherung beim westseitigen Balkon im Obergeschoß betroffen, welche laut Paragraph 44, unmissverständlich den Eigentümer trifft. Die Frage, ob die Beschwerde zum Maßnahme-Punkt 3 des Bescheides des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, Zahl: xxx aus fachlicher Sicht gerechtfertigt ist, kann nicht beantwortet werden, da ha. nicht bekannt ist, ob eine Hauptwohnsitzmeldung der Beschwerdeführer an der Adresse, xxx vorliegt. Es ist aber diese Frage aus fachlicher Sicht für die Verpflichtung zur Instandsetzung des Geländers nach , Paragraph 44, K-BO auch nicht relevant, da diese den Eigentümer trifft.

Zur Beschwerde zum Maßnahme-Punkt 4 des Bescheides des Bürgermeisters der Stadtgemeinde xxx vom 20.03.2015, Zahl: xxx ist ha. darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem in der Beschwerde zitierten § 41 K-BO (Vergabe von Orientierungsnummern) um einen Schreibfehler handeln dürfte und vermutlich der

§ 44 K-BO gemeint war. Die im Bescheid unter Pkt. 4 definierte Maßnahme betrifft das zerbrochene Glas in der Eingangstüre an der ostseitigen Straßenfassade, welches ersetzt werden sollte. In der Beschwerde wird behauptet, dass sich die Maßnahme Nr. 4 auf die Abdeckung einer Glasscheibe bezieht, welche aber im Bescheid selbst nicht erwähnt wird. Wie beim Ortsaugenschein vom 07.10.2015 festgestellt wurde, ist als Provisorium eine Abdeckung der Bruchstelle im Glas angebracht worden, ohne die gebrochene Glasscheibe zu entfernen. Diese Abdeckung war aber nicht Gegenstand des Maßnahmenpunktes 4 des Bescheides. Aus fachlicher Sicht ist daher festzustellen, dass die Beschwerde zum Maßnahmen-Punkt 4 nicht gerechtfertigt ist. Zur Beschwerde zum Maßnahme-Punkt 4 des Bescheides des Bürgermeisters der Stadtgemeinde xxx vom 20.03.2015, Zahl: xxx ist ha. darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem in der Beschwerde zitierten Paragraph 41, K-BO (Vergabe von Orientierungsnummern) um einen Schreibfehler handeln dürfte und vermutlich der , Paragraph 44, K-BO gemeint war. Die im Bescheid unter Pkt. 4 definierte Maßnahme betrifft das zerbrochene Glas in der Eingangstüre an der ostseitigen Straßenfassade, welches ersetzt werden sollte. In der Beschwerde wird behauptet, dass sich die Maßnahme Nr. 4 auf die Abdeckung einer Glasscheibe bezieht, welche aber im Bescheid selbst nicht erwähnt wird. Wie beim Ortsaugenschein vom 07.10.2015 festgestellt wurde, ist als Provisorium eine Abdeckung der Bruchstelle im Glas angebracht worden, ohne die gebrochene Glasscheibe zu entfernen. Diese Abdeckung war aber nicht Gegenstand des Maßnahmenpunktes 4 des Bescheides. Aus fachlicher Sicht ist daher festzustellen, dass die Beschwerde zum Maßnahmen-Punkt 4 nicht gerechtfertigt ist.

Auch im Fall der Beschwerde zum Maßnahmen-Punkt 5 des Bescheids des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, war vermutlich der § 44 K-BO gemeint. Die im Bescheid unter Pkt. 5 definierte Maßnahme betrifft den unebenen Zugangsbereich zum Geschäftslokal nördlich der Einfahrt des Objektes xxxgasse. Wie beim Ortsaugenschein vom 07.10.2015 festgestellt wurde, liegt die Eingangstüre zum Geschäftslokal tief in der Mauerleibung, der Boden davor ist bis zur Gebäudeaußenkante verfließt und es war ursprünglich vor dem Eingang ein Gitterrost in den Fliesenbelag eingelassen, unter dem sich eine Vertiefung in Form eines Schachtes befand bzw. immer noch befindet. Durch den mittlerweile völlig verrosteten Gitterrost ist auch keine stabile Schachtabdeckung mehr vorhanden. Es mag zutreffen, dass dieser Teil der Liegenschaft, auf welchem sich der unebene Zugangsbereich befindet, nicht für die Allgemeinheit bestimmt ist, wie in der Beschwerde zum Maßnahmenpunkt 5 des Bescheides

ausgeführt wird. Dieser Bereich des Gebäudes ist aber von der öffentlichen Straße aus für jedermann zugänglich und stellt somit eine Gefahrenquelle dar, die zu beseitigen ist. Die Behauptung, dass das Geschäftslokal zuletzt 1990 vermietet war, ist aus fachlicher Sicht nicht relevant, da die Erhaltungspflicht nach § 43 K-BO und in Folge die Instandsetzungspflicht nach § 44 K-BO den Eigentümer der Liegenschaft trifft. Aus fachlicher Sicht ist daher festzustellen, dass die Beschwerde zum Maßnahmen-Punkt 5 des Bescheids des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, Zahl: xxx, nicht gerechtfertigt ist. Auch im Fall der Beschwerde zum Maßnahmen-Punkt 5 des Bescheids des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, war vermutlich der Paragraph 44, K-BO gemeint. Die im Bescheid unter Pkt. 5 definierte Maßnahme betrifft den unebenen Zugangsbereich zum Geschäftslokal nördlich der Einfahrt des Objektes xxxgasse. Wie beim Ortsaugenschein vom 07.10.2015 festgestellt wurde, liegt die Eingangstüre zum Geschäftslokal tief in der Mauerleibung, der Boden davor ist bis zur Gebäudeaußenkante verfließt und es war ursprünglich vor dem Eingang ein Gitterrost in den Fliesenbelag eingelassen, unter dem sich eine Vertiefung in Form eines Schachtes befand bzw. immer noch befindet. Durch den mittlerweile völlig verrosteten Gitterrost ist auch keine stabile Schachtabdeckung mehr vorhanden. Es mag zutreffen, dass dieser Teil der Liegenschaft, auf welchem sich der unebene Zugangsbereich befindet, nicht für die Allgemeinheit bestimmt ist, wie in der Beschwerde zum Maßnahmenpunkt 5 des Bescheides ausgeführt wird. Dieser Bereich des Gebäudes ist aber von der öffentlichen Straße aus für jedermann zugänglich und stellt somit eine Gefahrenquelle dar, die zu beseitigen ist. Die Behauptung, dass das Geschäftslokal zuletzt 1990 vermietet war, ist aus fachlicher Sicht nicht relevant, da die Erhaltungspflicht nach Paragraph 43, K-BO und in Folge die Instandsetzungspflicht nach Paragraph 44, K-BO den Eigentümer der Liegenschaft trifft. Aus fachlicher Sicht ist daher festzustellen, dass die Beschwerde zum Maßnahmen-Punkt 5 des Bescheids des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, Zahl: xxx, nicht gerechtfertigt ist.

Add. 2:

Eine rechtskräftige Baubewilligung liegt für das Gebäude auf der Parzelle Nr. xxx der KG xxx nachweislich für den Abbruch von Wandteilen, den Umbau zu Büroräumen im Erdgeschoß, sowie Änderungen in der ostseitigen Straßenfassade erteilt mit Bescheid vom 28.12.1981, vor. Von den bewilligten Baumaßnahmen war die südseitige Giebelmauer des Gebäudes nicht betroffen. Da wie bereits im Befund erläutert das Gebäude bereits im 19. Jahrhundert, zur Zeit der Erstellung des Franziszeischen Katasters, bestanden haben dürfte, ist in Anwendung des § 54 der K-BO von einem rechtmäßigen Bestand auszugehen. Des Weiteren dürfte auch der Außenputz der südseitigen Giebelmauer zur Zeit der bewilligten Baumaßnahmen von 1981 bereits bestanden haben und daher wie das Gebäude selbst einen rechtmäßigen Bestand darstellen. Eine rechtskräftige Baubewilligung liegt für das Gebäude auf der Parzelle Nr. xxx der KG xxx nachweislich für den Abbruch von Wandteilen, den Umbau zu Büroräumen im Erdgeschoß, sowie Änderungen in der ostseitigen Straßenfassade erteilt mit Bescheid vom 28.12.1981, vor. Von den bewilligten Baumaßnahmen war die südseitige Giebelmauer des Gebäudes nicht betroffen. Da wie bereits im Befund erläutert das Gebäude bereits im 19. Jahrhundert, zur Zeit der Erstellung des Franziszeischen Katasters, bestanden haben dürfte, ist in Anwendung des Paragraph 54, der K-BO von einem rechtmäßigen Bestand auszugehen. Des Weiteren dürfte auch der Außenputz der südseitigen Giebelmauer zur Zeit der bewilligten Baumaßnahmen von 1981 bereits bestanden haben und daher wie das Gebäude selbst einen rechtmäßigen Bestand darstellen.

Im Sinne des § 44 K-BO sind die im Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde xxx vom 20.03.2015, Zahl: xxx, angeführten Maßnahmen Nr. 1 und 2 zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes aus fachlicher Sicht nachvollziehbar. Die Frage des Landesverwaltungsgerichtes ist positiv zu beantworten und ist aus fachlicher Sicht der durch den bautechnischen Sachverständigen festgestellte Mangel berechtigt. Im Sinne des Paragraph 44, K-BO sind die im Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde xxx vom 20.03.2015, Zahl: xxx, angeführten Maßnahmen Nr. 1 und 2 zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes aus fachlicher Sicht nachvollziehbar. Die Frage des Landesverwaltungsgerichtes ist positiv zu beantworten und ist aus fachlicher Sicht der durch den bautechnischen Sachverständigen festgestellte Mangel berechtigt.

Im bewilligten Einreichplan vom 02.12.1981, welcher samt Baubeschreibung maßgebend für die Baubewilligung, erteilt mit Bescheid vom 28.12.1981, Zahl: xxx, war, ist in der Hofansicht und im Schnitt A-A, beides im Maßstab 1 zu 100, im Obergeschoß westseitig ein Geländer in der Höhe von laut Plan ca. 1,30 m dargestellt, jedoch nicht bemaßt. Entsprechend der Planlegende des Einreichplans vom 02.12.1981 ist aus der Darstellung des Balkons samt Geländer zu

schließen, dass dieses zum Zeitpunkt der Antragstellung bestehend war. Wie beim Ortsaugenschein vom 07.10.2015 festgestellt wurde, ist ein solches Geländer gegenwärtig nicht vorhanden, sehr wohl aber eine Türe im Obergeschoß, durch welche die westseitig vorgelagerte Freifläche (Balkon bzw. Flachdach) betreten werden kann.

§ 44 Abs. 1 der Kärntner Bauordnung 1996 bestimmt: „Stellt die Behörde fest, dass der Eigentümer der Erhaltungspflicht nach § 43 K-BO nicht nachkommt, so hat sie die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes binnen einer angemessenen festzusetzenden Frist zu verfügen.“ Die Anwendung der OIB-Richtlinie 4 zur Herstellung der Absturzsicherung beim westseitigen Balkon bzw. Flachdach im Obergeschoß in einer Höhe von 1,00 m ist aus ha. Sicht nicht zulässig, da es sich um keine Änderung bzw. keinen Umbau des Gebäudes oder Gebäudeteils handelt, sondern um eine Instandsetzung. Die OIB-Richtlinien sind im Kärntner Baurecht seit 01.10.2012 verbindlich und gelten für Neubauten. In Ermangelung des genauen Zeitpunktes der Errichtung des Gebäudes und der nicht eindeutig belegten Geländerhöhe des Bestandes – die vorhandenen Plandarstellungen zeigen 0,70 m bzw. 1,30 m – ist aus ha. Sicht zumindest jenes Sicherheitsniveau, welches zum Zeitpunkt des ältesten verfügbaren nachweisbaren Zustandes erforderlich war, herzustellen. Im gegenständlichen Fall ist dies die Anforderung der Kärntner Bauvorschriften zum Zeitpunkt der Baubewilligung (Landesgesetzblatt Nr. 61/1980, Verordnung der Kärntner Bauvorschriften), erteilt mit Bescheid vom 28.12.1981, mit der der Einreichplan für einen Umbau am gegenständlichen Objekt vom 02.12.1981 bewilligt wurde, und ist dem entsprechend ein Geländer in einer Höhe von zumindest 0,90 m herzustellen (§ 16 Abs. 2 der vorgenannten Bauvorschriften). Da die Instandsetzungsverpflichtung den Eigentümer der Liegenschaft trifft, ist es aus fachlicher Sicht nicht relevant, ob zu dieser Liegenschaft ein Hauptwohnsitz gemeldet ist. Der Punkt 3 der Maßnahmen im Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, ist aus fachlicher Sicht nur dahingehend zu erfüllen, dass eine Absturzsicherung auf dem begehbaren Dach entlang der westlichen Außenwand herzustellen ist. Die Frage des Landesverwaltungsgerichtes ist jedoch positiv zu beantworten und ist aus fachlicher Sicht der durch den bautechnischen Sachverständigen festgestellte Mangel berechtigt. Paragraph 44, Absatz eins, der Kärntner Bauordnung 1996 bestimmt: „Stellt die Behörde fest, dass der Eigentümer der Erhaltungspflicht nach Paragraph 43, K-BO nicht nachkommt, so hat sie die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes binnen einer angemessenen festzusetzenden Frist zu verfügen.“ Die Anwendung der OIB-Richtlinie 4 zur Herstellung der Absturzsicherung beim westseitigen Balkon bzw. Flachdach im Obergeschoß in einer Höhe von 1,00 m ist aus ha. Sicht nicht zulässig, da es sich um keine Änderung bzw. keinen Umbau des Gebäudes oder Gebäudeteils handelt, sondern um eine Instandsetzung. Die OIB-Richtlinien sind im Kärntner Baurecht seit 01.10.2012 verbindlich und gelten für Neubauten. In Ermangelung des genauen Zeitpunktes der Errichtung des Gebäudes und der nicht eindeutig belegten Geländerhöhe des Bestandes – die vorhandenen Plandarstellungen zeigen 0,70 m bzw. 1,30 m – ist aus ha. Sicht zumindest jenes Sicherheitsniveau, welches zum Zeitpunkt des ältesten verfügbaren nachweisbaren Zustandes erforderlich war, herzustellen. Im gegenständlichen Fall ist dies die Anforderung der Kärntner Bauvorschriften zum Zeitpunkt der Baubewilligung (Landesgesetzblatt Nr. 61 aus 1980, Verordnung der Kärntner Bauvorschriften), erteilt mit Bescheid vom 28.12.1981, mit der der Einreichplan für einen Umbau am gegenständlichen Objekt vom 02.12.1981 bewilligt wurde, und ist dem entsprechend ein Geländer in einer Höhe von zumindest 0,90 m herzustellen (Paragraph 16, Absatz 2, der vorgenannten Bauvorschriften). Da die Instandsetzungsverpflichtung den Eigentümer der Liegenschaft trifft, ist es aus fachlicher Sicht nicht relevant, ob zu dieser Liegenschaft ein Hauptwohnsitz gemeldet ist. Der Punkt 3 der Maßnahmen im Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, ist aus fachlicher Sicht nur dahingehend zu erfüllen, dass eine Absturzsicherung auf dem begehbaren Dach entlang der westlichen Außenwand herzustellen ist. Die Frage des Landesverwaltungsgerichtes ist jedoch positiv zu beantworten und ist aus fachlicher Sicht der durch den bautechnischen Sachverständigen festgestellte Mangel berechtigt.

Wie durch die Fotodokumente zur Aktennotiz vom 19.03.2015 belegt ist und beim Ortsaugenschein vom 07.10.2015 ha. festgestellt wurde, weist die Struktur-Glas-füllung im linken Flügel des zweiflügeligen Eingangstores der ostseitigen Straßen-front ein Loch von ca. 40 cm Durchmesser auf, welches auf der Innenseite der Glas-füllung mit einer Spanplatte provisorisch abgedeckt wurde.

Da sich lose Bruchstücke der Glasscheibe aus dem Rahmen lösen und zu Verletzungen von Passanten führen können, ist aus Sicherheitsgründen Handlungsbedarf gegeben. Zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes ist jedoch aus ha. Sicht die Anwendung der OIB-Richtlinie 4, wie im Punkt 4 der Maßnahmen im Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, Zahl: xxx, gefordert, nicht zulässig, da wie bereits zum Maßnahmenpunkt 3 festgestellt die OIB-Richtlinien im Kärntner Baurecht erst seit 01.10.2012 verbindlich sind. Im Sinne der Herstellung

des rechtmäßigen Zustandes bzw. zum Schutz vor Verletzungen ist es aus fachlicher Sicht jedoch erforderlich, die schadhafte Glas-füllung zu entfernen und entweder gleichwertig oder durch ein Provisorium aus bruch sicherem Material zu ersetzen. Die Frage des Landesverwaltungsgerichtes ist positiv zu beantworten und ist aus fachlicher Sicht der durch den bautechnischen Sachverständigen festgestellte Mangel berechtigt.

Zum Punkt 5 der Maßnahmen im Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, Zahl: xxx wurde in der Bescheidbegründung erläuternd ausgeführt, dass sich im Eingangsbereich des Geschäftslokals desselben Objektes in der xxxgasse eine Bodenunebenheit befindet, welche für den Benützer des Eingangsbereiches eine Gefahr darstellt.

Wie beim Ortsaugenschein vom 07.10.2015 festgestellt wurde, entspricht die Ost-fassade des Gebäudes auf dem Grundstück Nr.xxx der KG xxx nicht dem mit Bescheid vom 28.12.1981, Zahl: xxx bewilligten Umbau, sondern wurde dieser Punkt der Bewilligung (noch) nicht konsumiert. Aus diesem Grund ist nicht wie im damaligen Einreichplan vorgesehen und in der Baubeschreibung erläutert, ein Mauerpfeiler entfernt und ein um ca. 0,20 m gegenüber der Fassade zurückversetztes durchgehendes Aluportal eingebaut worden, sondern ist eine Eingangstüre mit breiterem Geh- und schmalen Stehflügel in einer ca. 0,60 m tiefen Leibung vorhanden. Am Boden der Leibung war ursprünglich ein Rost eingelassen, welcher durch Korrosion völlig zerstört wurde und den darunter liegenden Schacht mit ca. 10 cm Tiefe freigelegt hat. Auch wenn das Geschäft hinter diesem Eingang derzeit augenscheinlich nicht betrieben wird und der Eingangsbereich zur Gänze auf dem Grundstück Nr.xxx der KG xxx liegt, ist dennoch der Eingangsbereich jederzeit von der xxxgasse aus zugänglich und stellt die Absenkung ohne Rost eine Gefahr dar. Die provisorische unbefestigte Abdeckung ist aus fachlicher Sicht nicht ausreichend, um diese Gefahr abzuwenden.

Zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes ist aus ha. Sicht die Anwendung der OIB-Richtlinie 4, wie im Punkt 4 der Maßnahmen im Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, Zahl: xxx gefordert, nicht zulässig, da wie bereits zu den Maßnahmenpunkten 3 und 4 fest-gestellt die OIB-Richtlinien im Kärntner Baurecht erst seit 01.10.2012 verbindlich sind. Im Sinne der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes bzw. zum Schutz vor Verletzungen ist es aus fachlicher Sicht jedoch erforderlich, den durch Korrosion zerstörten Rost wieder herzustellen oder die Vertiefung in der Türleibung dauerhaft zu verschließen. Die Frage des Landesverwaltungsgerichtes ist positiv zu beantworten und ist aus fachlicher Sicht der durch den bautechnischen Sachverständigen festgestellte Mangel berechtigt.

Zusammenfassend wird ha. festgestellt, dass die Auflagen 1 und 2 in Verbindung mit der in der Bescheidbegründung enthaltenen Feststellung aus der baupolizeilichen Überprüfung vom 19.03.2015 ausreichend konkret und nachvollziehbar sind, um die erforderlichen Maßnahmen zur Instandsetzung nach § 44 K-BO zu definieren. Zusammenfassend wird ha. festgestellt, dass die Auflagen 1 und 2 in Verbindung mit der in der Bescheidbegründung enthaltenen Feststellung aus der baupolizeilichen Überprüfung vom 19.03.2015 ausreichend konkret und nachvollziehbar sind, um die erforderlichen Maßnahmen zur Instandsetzung nach Paragraph 44, K-BO zu definieren.

Zu den Auflagen 3, 4 und 5, welche, wie in der ha. Stellungnahme festgestellt wurde, zur Behebung von berechtigt festgestellten Mängeln führen sollten, ist aus fachlicher Sicht festzuhalten, dass diese mangelhaft bzw. unzureichend formuliert und nicht geeignet sind, um die festgestellten Mängel im Sinne einer Instandsetzung nach § 44 K-BO zu beheben. Zu den Auflagen 3, 4 und 5, welche, wie in der ha. Stellungnahme festgestellt wurde, zur Behebung von berechtigt festgestellten Mängeln führen sollten, ist aus fachlicher Sicht festzuhalten, dass diese mangelhaft bzw. unzureichend formuliert und nicht geeignet sind, um die festgestellten Mängel im Sinne einer Instandsetzung nach Paragraph 44, K-BO zu beheben.

Zur Instandsetzung nach § 44 K-BO und damit für die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes sind aus fachlicher Sicht die Auflagen 3, 4 und 5 abzuändern und wie folgt zu einem Auflagepunkt 3 zusammenzufassen. Zur Instandsetzung nach Paragraph 44, K-BO und damit für die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes sind aus fachlicher Sicht die Auflagen 3, 4 und 5 abzuändern und wie folgt zu einem Auflagepunkt 3 zusammenzufassen:

Add. 3:

Im Obergeschoß des Objektes xxxgasse xxx, xxx, ist im Bereich des westseitig vorgelagerten Balkons bzw. Flachdaches eine Absturzsicherung im Sinne des § 16 Abs. 2 K-BV, LGBI. 61/1980, wieder herzustellen. Weiters ist die schadhafte Glasfüllung im linken Flügel des Hauseinganges an der xxxgasse gleichwertig oder durch ein bruch sicheres Provisorium

zu ersetzen und der Schacht vor dem nord-seitigen Geschäftseingang an der xxxgasse durch einen Gitterrost abzudecken oder dauerhaft zu verfüllen.“Im Obergeschoß des Objektes xxxgasse xxx, xxx, ist im Bereich des westseitig vorgelagerten Balkons bzw. Flachdaches eine Absturzsicherung im Sinne des Paragraph 16, Absatz 2, K-BV, Landesgesetzblatt 61 aus 1980,, wieder herzustellen. Weiters ist die schadhafte Glasfüllung im linken Flügel des Hauseinganges an der xxxgasse gleichwertig oder durch ein bruchsicheres Provisorium zu ersetzen und der Schacht vor dem nord-seitigen Geschäftseingang an der xxxgasse durch einen Gitterrost abzudecken oder dauerhaft zu verfüllen.“

Im Rahmen des Parteiengehörs wurde vom Landesverwaltungsgericht mit Schreiben vom 03.11.2015, Zahl: KLVwG-1931-1932/5/2015, die eingeholte ergänzende hochbautechnische Stellungnahme des Amtssachverständigen der Abteilung 7 – Wirtschaft, Tourismus, Infrastruktur und Mobilität des Amtes der Kärntner Landesregierung an die Parteien mit der Möglichkeit zu diesen Ausführungen schriftlich Stellung zu nehmen übermittelt.

Zudem wurde vom Gericht mit Verfügung vom 03.11.2015, Zahl: KLVwG-1931-1932/5/2015, eine öffentliche mündliche Verhandlung für 24.11.2015 mit dem Beginn um 14:30 Uhr am Sitz des Landesverwaltungsgerichtes Kärnten anberaumt.

Am 24.11.2015 fand am Sitz des Landesverwaltungsgerichtes Kärnten eine öffentliche mündliche Verhandlung statt.

Festgehalten wurde, dass die Vertreter der belangten Behörde die Bevollmächtigung des Stadtrates der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 23.11.2015 vorlegten, welche als Beilage ./A zur Verhandlungsschrift genommen wurde.

Festgestellt wurde weiters, dass mit Schreiben vom 24.11.2015 des Beschwerdeführers xxx, welches als Beilage ./C zur Verhandlungsschrift genommen wurde, mitgeteilt wurde, dass eine Teilnahme an der öffentlichen mündlichen Verhandlung aufgrund einer Terminkollision nicht stattfindet. Weiters teilte xxx in diesem Schreiben mit, dass das Haus seit 1988 mit einer kurzen Unterbrechung von 1994 bis 1998 unbewohnt sei und nicht einmal als Feriendomizil oder ähnliches genutzt werde; dies sei seines Erachtens bei allen Auflagen, die den Wohnbereich betreffen sollen, zu berücksichtigen. Ebenso zu berücksichtigen sei, dass eine Absicherung des Balkons nie bestanden habe, sodass eine Wiederherstellung ausscheide.

Die Vertreter der belangten Partei gaben zu Protokoll, dass zum bisherigen Verfahrensgegenstand keine Ergänzungen erfolgen.

Seitens der Richterin wurde festgestellt, dass „der Bürgermeister der Stadtgemeinde Völkermarkt mit dem Bescheid vom 20.03.2015, Zahl: xxx, gegenüber 1.) xxx, wohnhaft in xxx und 2.) xxx, wohnhaft in xxx, als Eigentümer des Objektes xxx, xxxgasse, gelegen auf dem Grst. Nr. xxx, KG xxx, gemäß § 44 Kärntner Bauordnung 1996, LGBl Nr. 62/1996, idgF, die Instandsetzung und damit die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes für dieses Objekt durch Setzung folgender Maßnahmen unter nachfolgend angeführter Frist verfügte: Seitens der Richterin wurde festgestellt, dass „der Bürgermeister der Stadtgemeinde Völkermarkt mit dem Bescheid vom 20.03.2015, Zahl: xxx, gegenüber 1.) xxx, wohnhaft in xxx und 2.) xxx, wohnhaft in xxx, als Eigentümer des Objektes xxx, xxxgasse, gelegen auf dem Grst. Nr. xxx, KG xxx, gemäß Paragraph 44, Kärntner Bauordnung 1996, Landesgesetzblatt Nr. 62 aus 1996,, idgF, die Instandsetzung und damit die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes für dieses Objekt durch Setzung folgender Maßnahmen unter nachfolgend angeführter Frist verfügte:

1.)

der schadhafte Außenputz ist zu entfernen und

2.)

das Mauerwerk mit einem hierfür geeigneten Außenputz zu versehen.

3.)

Nachdem sich laut Auskunft des Zentralen Melderegisters ein Hauptwohnsitz im Objekt xxxgasse befindet, ist auf dem begehbaren Dach entlang der westlichen Außenwand eine Absturzsicherung gemäß OIB Richtlinie 4 zu errichten, um den Ansprüchen an die Nutzungssicherheit gerecht zu werden.

4.)

Im Bereich der Eingangstüre ist das zerbrochene Glas zu entfernen und gegen eine neue Glasscheibe gemäß OIB Richtlinie 4 zu ersetzen.

5.)

Der unebene Zugangsbereich zum Geschäftslokal ist gemäß OIB Richtlinie 4 wiederherzustellen.

Hinweis:

Es wird weiters darauf hingewiesen, dass der gesamte Innenbereich des Objektes xxxgasse an der westlichen Außenwand keinen Außenputz aufweist. Frist: binnen 1 Monat ab Rechtskraft dieses Bescheides.“

Dagegen erhoben xxx und xxx, (in weiterer Folge „Beschwerdeführer“ genannt), vertreten durch xxx, fristgerecht die Berufung vom 08.04.2015.

Aufgrund seines Beschlusses vom 09.06.2015 wies der Stadtrat der Stadtgemeinde xxx mit dem Bescheid vom 13.07.2015, Zahl: xxx, die Berufung der Beschwerdeführer vom 08.04.2015 gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, Zahl: xxx, als unbegründet ab. Gegen diesen Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde xxx erhoben die Beschwerdeführer nunmehr die Beschwerde vom 11.08.2015 an das Landesverwaltungsgericht Kärnten.

Im gegenständlich vom Landesverwaltungsgericht Kärnten durchgeführten Beschwerdeverfahren wurde eine ergänzende und abschließende hochbautechnische Stellungnahme eingeholt, welche als Beilage./B zur Verhandlungsschrift genommen wurde. Im Rahmen des verfahrensgegenständlichen Verfahrens wurde allen Parteien im Rahmen des Parteiengehörs die gutachterliche Stellungnahme vom 29.10.2015, Zahl: xxx, mit der Möglichkeit dazu Stellung zu nehmen übermittelt. Im Rahmen des eingeräumten Parteiengehörs erfolgten keine Stellungnahmen. In der öffentlichen mündlichen Verhandlung wurde nochmals allen Parteien die gutachterliche hochbautechnische Stellungnahme vom 29.10.2015, Zahl: xxx, vorgehalten.

xxx, pA Amt der Kärntner Landesregierung, Abt. 7 – Wirtschaft, Tourismus, Infrastruktur und Mobilität, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee, fremd zu den Parteien, belehrt im Sinne des AVG, gab, an den Sachverständigen erinnert, unbeeidet vernommen zu Protokoll:

„Im Auftrag des Landesverwaltungsgerichtes wurde ich um Beantwortung von insgesamt zwei Fragen ersucht, und habe ich die gutachterliche Stellungnahme datiert mit 29.10.2015, Zahl: xxx, erstellt und halte ich diese vollinhaltlich aufrecht. Ich habe am 07.10.2015 auch einen Ortsaugenschein vorgenommen.“

Zu seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 29.10.2015, Zahl: xxx gab der hochbautechnische Amtssachverständige Nachstehendes zu Protokoll:

Zur ersten Frage der gerichtlichen Anfrage vom 09.09.2015, ob die im Beschwerdeschriftsatz vorgebrachten Beschwerdevorbringen der Beschwerdeführer aus fachlicher Sicht Berechtigung haben, führte der Amtssachverständige aus, dass den Punkten 1. und 2. betreffend die Außenfassade der Südseite des gegenständlichen Objektes nicht gefolgt wird, da einerseits die örtliche Bezeichnung der schadhaften Wandstelle im angefochtenen Bescheid eindeutig nachvollziehbar beschrieben wird. Die von der Behörde festgelegten Maßnahmen zur Sanierung dieser Wand aus sind hochbautechnischer Sicht sowohl ausreichend als auch nachvollziehbar zu werten, um diese festgestellten Mängel zu beheben.

Zum Beschwerdepunkt 3. führte der Amtssachverständige aus, dass sich dieser Beschwerdepunkt lediglich auf das Vorbringen, dass sich dort kein Hauptwohnsitz befinden würde, stütze und keinen Bezug zu der im Bescheid angeführten Maßnahme bezüglich der Erhaltungspflicht aufweist. Aus fachlicher Sicht ist festzuhalten, dass zum Auflagenpunkt Nr. 3 ausgeführt wird, dass hier sehr wohl eine Maßnahme zur Absicherung der Absturzstelle erforderlich ist, wie auch in der Auflage Nr. 3 des Bescheides ausgeführt wird. Ergänzend dazu wird ausgeführt, dass diese Erhaltungs- bzw. Wiederherstellungsmaßnahmen nicht im Sinne der OIB-Richtlinie Nr. 4, sondern im Sinne des behördlich genehmigten Bestandes, aufgrund der in diesem Fall vorliegenden genehmigten Plänen aus dem Jahr 1981 bestehenden Plänen und somit der nach den Kärntner Bauvorschriften, die zum Zeitpunkt 1981 in Geltung gestanden sind, herzustellen ist.

Die RichterIn hielt dem Amtssachverständigen die Aussage des xxx in seinem mittels Fax übermittelten Schreibens vom 24.11.2015 vor, dass eine „Absicherung des Balkons laut Beschwerdeführer nie bestanden habe, sodass eine Wiederherstellung ausscheide.“

Der hochbautechnische Amtssachverständige führte dazu aus, dass laut Bescheid vom 28.12.1981, Zahl: xxx, der sich auf den bewilligten Plan stützt, ein Geländer an der Westseite im Obergeschoß des Gebäudes als Bestand eingezeichnet war. Wäre dieses Geländer nicht vorhanden gewesen, wäre im oben angeführten Bescheid aus dem Jahr

1981 darauf Bezug genommen worden und wäre auch eine entsprechende Auflage in den genannten Bescheid aufgenommen worden. Dieser aus dem Jahr 1981 genehmigte Zustand ist aus Sicht des Amtssachverständigen auch der rechtmäßige Zustand, welcher das oben angeführte Geländer mitbeinhaltet.

Zu den Beschwerdepunkt Nr. 4 und 5 führte der Amtssachverständige aus, dass sich hier die Beschwerde offenbar nicht auf den genannten § 41 K-BO, sondern auf den im Bescheid angeführten § 44 K-BO bezieht und somit die Vorbringen der BF ins Leere gehen müssen. Die Auflagen Nr. 4 und 5 aus dem Bescheid der Stadtgemeinde xxx werden dahingehend bestätigt, dass es sich hier um Erhaltungsmaßnahmen bzw. Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 44 K-BO handelt und diese auch gerechtfertigt sind. Ergänzend dazu führte der ASV aus, dass diese Instandsetzungsmaßnahmen nicht im Sinne der OIB-Richtlinie Nr. 4 auszuführen sind, sondern so auszuführen sind, dass der rechtmäßige Bestand entsprechend den zum Zeitpunkt des Bescheides vom 28.12.1981 geltenden Vorschriften wiederhergestellt wird. Ergänzend führt der Amtssachverständige aus, dass es sich hier auch um ein für die öffentliche Sicherheit relevantes Thema handelt. Zu den Beschwerdepunkt Nr. 4 und 5 führte der Amtssachverständige aus, dass sich hier die Beschwerde offenbar nicht auf den genannten Paragraph 41, K-BO, sondern auf den im Bescheid angeführten Paragraph 44, K-BO bezieht und somit die Vorbringen der BF ins Leere gehen müssen. Die Auflagen Nr. 4 und 5 aus dem Bescheid der Stadtgemeinde xxx werden dahingehend bestätigt, dass es sich hier um Erhaltungsmaßnahmen bzw. Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des Paragraph 44, K-BO handelt und diese auch gerechtfertigt sind. Ergänzend dazu führte der ASV aus, dass diese Instandsetzungsmaßnahmen nicht im Sinne der OIB-Richtlinie Nr. 4 auszuführen sind, sondern so auszuführen sind, dass der rechtmäßige Bestand entsprechend den zum Zeitpunkt des Bescheides vom 28.12.1981 geltenden Vorschriften wiederhergestellt wird. Ergänzend führt der Amtssachverständige aus, dass es sich hier auch um ein für die öffentliche Sicherheit relevantes Thema handelt.

Weiters führte der hochbautechnische Amtssachverständige aus:

„Zur zweiten Frage der gerichtlichen Anfrage vom 09.09.2015, ob die durch den bautechnischen Sachverständigen festgestellten Mängel im Hinblick auf die rechtskräftig erteilte Baubewilligung für das gegenständliche Bauvorhaben berechtigt sei, halte ich fest, dass in Bezug auf die vorliegende Bewilligung aus dem Jahr 1981, aus der hervorgeht, dass in Bezug auf die westseitige Absturzsicherung ein Bestand vorhanden war, und aufgrund des vorgenommen Ortsaugenscheines am 07.10.2015 die festgestellten Mängel betreffend den Eingangsbereich, Eingangstüre und die Putzschäden an der südlichen Fassade des gegenständlichen Objektes sowie das Geländer an der Westseite die festgestellten Mängel berechtigt sind.“

Ergänzend wurde vom Amtssachverständigen ausgeführt, dass das Geländer an der Westseite des Obergeschoßes des gegenständlichen Objektes in einer Höhe von 0,90 m und so auszuführen ist, dass ein Durchschlüpfen von Personen nicht möglich ist.

Die Richterin stellte Folgendes fest:

Zu den Auflagen Nr. 3, 4 und 5, welche zur Behebung von berechtigt festgestellten Mängeln führen sollen, wurde aus Sicht des hochbautechnischen Amtssachverständigen des Amtes der Kärntner Landesregierung festgestellt, dass die vor genannten Auflagen Nr. 3, 4 und 5 des Bescheides des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, abzuändern und wie folgt zu einem Auflagepunkt 3 neu zusammenzufassen wären:

Neu formulierter Auflagepunkt 3:

„Im Obergeschoß des Objektes xxx, ist im Bereich des westseitig vorgelagerten Balkons bzw. Flachdaches eine Absturzsicherung im Sinne des § 16 Abs. 2 K-BV, LGBL. 61/1980, in einer Höhe von mindestens 0,90 m herzustellen und so auszuführen, dass ein Durchschlüpfen von Personen nicht möglich ist. Weiters ist die schadhafte Glasfüllung im linken Flügel des Hauseinganges an der xxxgasse durch eine neue Glasscheibe oder durch ein bruchsicheres Provisorium zu ersetzen und der Schacht vor dem nordseitigen Geschäftseingang an der xxxgasse durch einen Gitterrost oberflächenbündig abzudecken oder dauerhaft zu verfüllen.“ „Im Obergeschoß des Objektes xxx, ist im Bereich des westseitig vorgelagerten Balkons bzw. Flachdaches eine Absturzsicherung im Sinne des Paragraph 16, Absatz 2, K-BV, Landesgesetzblatt 61 aus 1980, in einer Höhe von mindestens 0,90 m herzustellen und so auszuführen, dass ein Durchschlüpfen von Personen nicht möglich ist. Weiters ist die schadhafte Glasfüllung im linken Flügel des Hauseinganges an der xxxgasse durch eine neue Glasscheibe oder durch ein bruchsicheres Provisorium zu ersetzen und der Schacht vor dem nordseitigen Geschäftseingang an der xxxgasse durch einen Gitterrost

oberflächenbündig abzudecken oder dauerhaft zu verfüllen.“

Somit ist der neugefasste Auflagenpunkt 3.) aufzuerlegen, und wird dieser Auflagenpunkt als Ergebnis der Ermittlungen zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen Ausführung begründet.

Nach Befragen des hochbautechnischen Amtssachverständigen wurde die vom Gericht als erforderlich angesehene neu gefasste Auflage in Ordnung befunden. Auch Seitens der Vertreter der belangten Behörde wurde die gegenständlich neu gefasste Auflage in Ordnung befunden.

Auf die Frage der RichterIn an den hochbautechnischen Amtssachverständigen, ob die im Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015 vorgeschriebene Erfüllungsfrist, nämlich binnen 1 Monat ab Rechtskraft des Bescheides, ausreichend sei, führte er aus, dass die von den Baubehörden vorgeschriebene Frist abgeändert werden möge, da aus fachlicher Sicht eine Frist von sechs Monaten als erforderlich im gegenständlichen Fall angesehen wird. Als Begründung dafür führte der Amtssachverständige aus, dass für die Arbeiten teilweise das Einvernehmen mit den Nachbarn herzustellen ist, Angebote einzuholen sind, Arbeiten zu vergeben sind und generell Verputzarbeiten in den Wintermonaten aufgrund der Frostperiode als problematisch anzusehen sind.

Die Vertreter der belangten Behörde verwiesen im Schlusswort auf den angefochtenen Bescheid sowie auf das bisherige Vorbringen und beantragten die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

Das erkennende Gericht stellt fest, dass dem hochbautechnischen Amtssachverständigen des Amtes der Kärntner Landesregierung für die Erstellung seiner abschließenden gutachterlichen Stellungnahme der Gesamtkontext im Original übermittelt wurde und somit seine gutachterliche hochbautechnische Stellungnahmen auf der Grundlage des Gesamtkontextes sowie durch die Vornahme eines Ortsaugenscheines erstellt wurde.

Rechtliche Beurteilung:

§ 27 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz - VwGVG, BGBl I Nr. 33/2013 idF BGBl I Nr. 82/2015, hat folgenden Inhalt: Paragraph 27, Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz - VwGVG, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 33 aus 2013, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 82 aus 2015,, hat folgenden Inhalt:

„Soweit das Verwaltungsgericht nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet, hat es den angefochtenen Bescheid, die angefochtene Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt und die angefochtene Weisung auf Grund der Beschwerde (§ 9 Abs. 1 Z 3 und 4) oder auf Grund der Erklärung über den Umfang der Anfechtung (§ 9 Abs. 3) zu überprüfen.“ „Soweit das Verwaltungsgericht nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet, hat es den angefochtenen Bescheid, die angefochtene Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt und die angefochtene Weisung auf Grund der Beschwerde (Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 3 und 4) oder auf Grund der Erklärung über den Umfang der Anfechtung (Paragraph 9, Absatz 3,) zu überprüfen.“

Die Regelung des § 27 VwGVG beschränkt den Prüfungsumfang des Verwaltungsgerichtes dahingehend, dass dieses an das Beschwerdevorbringen gebunden ist. In den Erläuterungen zum Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (Erläut RV 2009 Blg. NR 24.GP 6) wird zur Bestimmung § 27 ausgeführt, dass diese den Prüfungsumfang des Verwaltungsgerichtes festlegt. Anders als die Kognitionsbefugnis einer Berufungsbehörde (vgl. § 66 Abs. 4 AVG) soll die Kognitionsbefugnis des Verwaltungsgerichtes durch den Inhalt der Beschwerde beschränkt sein. Auch Ewald Wiederin kommt in seinem Aufsatz, erschienen in der ÖJZ 2014/25, zum Schluss, dass das Verwaltungsgericht auf die Prüfung der Wahrung jener subjektiven Rechte beschränkt ist, in denen der Beschwerdeführer verletzt zu sein behauptet. Aus der dargestellten Rechtslage folgt, dass das Landesverwaltungsgericht Kärnten bei seiner Entscheidung an den Inhalt der Beschwerde gebunden ist. Die Regelung des Paragraph 27, VwGVG beschränkt den Prüfungsumfang des Verwaltungsgerichtes dahingehend, dass dieses an das Beschwerdevorbringen gebunden ist. In den Erläuterungen zum Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (Erläut Regierungsvorlage 2009 Blg. NR 24.Gesetzgebungsperiode 6) wird zur Bestimmung Paragraph 27, ausgeführt, dass diese den Prüfungsumfang des Verwaltungsgerichtes festlegt. Anders als die Kognitionsbefugnis einer Berufungsbehörde vergleiche Paragraph 66, Absatz 4, AVG) soll die Kognitionsbefugnis des Verwaltungsgerichtes durch den Inhalt der Beschwerde beschränkt sein. Auch Ewald Wiederin kommt in seinem Aufsatz, erschienen in der ÖJZ 2014/25, zum Schluss, dass das Verwaltungsgericht auf die Prüfung der Wahrung jener

subjektiven Rechte beschränkt ist, in denen der Beschwerdeführer verletzt zu sein behauptet. Aus der dargestellten Rechtslage folgt, dass das Landesverwaltungsgericht Kärnten bei seiner Entscheidung an den Inhalt der Beschwerde gebunden ist.

§ 28 Abs. 1 VwGVG normiert: Paragraph 28, Absatz eins, VwGVG normiert:

„Sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.“

§ 28 Abs. 2 VwGVG legt fest: Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG legt fest:

„Über Beschwerden gemäß Artikel 130 Abs. 1 Z 1 B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn,“ Über Beschwerden gemäß Artikel 130 Absatz eins, Ziffer eins, B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

1.

der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder

2.

die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.“

Über Beschwerden hat das Verwaltungsgericht – soweit sie nicht zurückzuweisen sind – in der Regel in der Sache selbst zu entscheiden (Reformationsrecht- und

-pflicht). Ausdrücklich nennt § 28 Abs. 2 VwGVG dabei Fälle, in denen der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder seine Feststellung durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist. Über Beschwerden hat das Verwaltungsgericht – soweit sie nicht zurückzuweisen sind – in der Regel in der Sache selbst zu entscheiden (Reformationsrecht- und , -pflicht). Ausdrücklich nennt Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG dabei Fälle, in denen der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder seine Feststellung durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

§ 17 VwGVG hat folgenden Inhalt: Paragraph 17, VwGVG hat folgenden Inhalt:

„Soweit in diesem Bundesgesetz nichts anderes bestimmt ist, sind auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der §§ 1 – 5 sowie des IV. Teiles, die Bestimmungen der Bundes-abgabenordnung – BAO, BGBl. Nr. 194/1961, des Agrarverfahrensgesetzes – Ag-rVG, BGBl. Nr. 173/1950 und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 – DVG, BGBl. Nr. 29/1984, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.“ „Soweit in diesem Bundesgesetz nichts anderes bestimmt ist, sind auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der Paragraphen eins, – 5 sowie des römisch vier. Teiles, die Bestimmungen der Bundes-abgabenordnung – BAO, Bundesgesetzblatt Nr. 194 aus 1961,, des Agrarverfahrensgesetzes – Ag-rVG, Bundesgesetzblatt Nr. 173 aus 1950, und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 – DVG, Bundesgesetzblatt Nr. 29 aus 1984,, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.“

Gemäß § 37 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG), BGBl. Nr. 51/1991, idgF, ist Zweck des Ermittlungsverfahrens, den für die Erledigung einer Verwaltungssache maßgebenden Sachverhalt festzustellen und den Parteien Gelegenheit zur Geltendmachung ihrer Rechte und rechtlichen Interessen zu geben. Gemäß Paragraph 37, Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG), Bundesgesetzblatt Nr. 51 aus 1991,, idgF, ist Zweck des Ermittlungsverfahrens, den für die Erledigung einer Verwaltungssache maßgebenden Sachverhalt festzustellen und den Parteien Gelegenheit zur Geltendmachung ihrer Rechte und rechtlichen Interessen zu geben.

§ 45 Abs. 3 AVG normiert, dass den Parteien Gelegenheit zu geben ist, vom Ergebnis der Beweisaufnahme Kenntnis und dazu Stellung zu nehmen. Paragraph 45, Absatz 3, AVG normiert, dass den Parteien Gelegenheit zu geben ist, vom Ergebnis der Beweisaufnahme Kenntnis und dazu Stellung zu nehmen.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass im vorliegenden Beschwerdefall die Bestimmungen der Kärntner

Bauordnung 1996 – K-BO 1996, LGBI Nr. 62/1992, idF LGBI Nr. 85/2013, Anwendung zu finden haben. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass im vorliegenden Beschwerdefall die Bestimmungen der Kärntner Bauordnung 1996 – K-BO 1996, Landesgesetzblatt Nr. 62 aus 1992,, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 85 aus 2013,, Anwendung zu finden haben.

„§ 26

Anforderungen

Vorhaben müssen den Kärntner Bauvorschriften entsprechen.

§ 43 Paragraph 43

Erhaltungspflicht

1) Die Eigentümer von Anlagen, für deren Herstellung eine Baubewilligung notwendig ist, oder die auf Grund von Auflagen (§ 18 Abs. 4 und 5) hergestellt worden sind, müssen diese in einem Zustand erhalten der den Anforderungen des § 26 unter Bedachtnahme auf ihre Verwendungsentspricht. 1) Die Eigentümer von Anlagen, für deren Herstellung eine Baubewilligung notwendig ist, oder die auf Grund von Auflagen (Paragraph 18, Absatz 4 und 5) hergestellt worden sind, müssen diese in einem Zustand erhalten der den Anforderungen des Paragraph 26, unter Bedachtnahme auf ihre Verwendung entspricht.

2) Abs. 1 gilt sinngemäß für Vorhaben nach § 72) Absatz eins, gilt sinngemäß für Vorhaben nach Paragraph 7, § 44 Paragraph 44,

Instandsetzung

1) Stellt die Behörde fest, dass der Eigentümer der Erhaltungspflicht nach § 43 nicht nachkommt, so hat sie die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes binnen einer angemessenen festzusetzenden Frist zu verfügen. 1) Stellt die Behörde fest, dass der Eigentümer der Erhaltungspflicht nach Paragraph 43, nicht nachkommt, so hat sie die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes binnen einer angemessenen festzusetzenden Frist zu verfügen.

2)

Die Behörde kann vor einer Verfügung nach Abs. 1 die Beibringung von Plänen, Berechnungen, Beschreibungen oder sonstigen Darstellungen verlangen. Für die Beibringung der Belege ist eine angemessene Frist festzusetzen. Die Behörde kann vor einer Verfügung nach Absatz eins, die Beibringung von Plänen, Berechnungen, Beschreibungen oder sonstigen Darstellungen verlangen. Für die Beibringung der Belege ist eine angemessene Frist festzusetzen.

3)

Die Bestimmungen der §§ 18 Abs. 8, 26 bis 36 und 38 bis 40 gelten sinngemäß. Die Bestimmungen der Paragraphen 18, Absatz 8, 26 bis 36 und 38 bis 40 gelten sinngemäß.“

Subsumption – Erwägungen:

Das Landesverwaltungsgericht Kärnten stellt fest, dass die Beschwerdeführer Eigentümer der Parzelle Nr.xxx, KG xxx sind. Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude im Zentrum von xxx auf der Parzelle Nr. xxx KG xxx. Das Gebäude selbst hat in seinen Grundabmessungen vermutlich bereits im 19. Jhdt. bestanden. Eine Darstellung der Baufläche mit Grundstücksnummer ist schon im Franziszeischen Kataster zu finden. Im Lauf der Geschichte dürften immer wieder Umbauten stattgefunden haben, wie auch die Bauakte ab dem Jahr 1974 zur Parzelle Nr. xxx, KG xxx belegen. Der letzte größere Umbau wurde mit Bescheid vom 28.12.1981 bewilligt und umfasste den Abbruch von hofseitigen Zubauten, die Errichtung einer hofseitigen Außenwand und Umbauten im Inneren des Gebäudes sowie an der straßenseitigen Fassade. Danach erfolgten mehrere gewerbebehördliche Verfahren zu diversen Gastronomieprojekten und zuletzt der mit Bescheid vom 20.03.2015 erteilte Instandsetzungsauftrag, Zahl: xxx. Wie aus dem durch den hochbautechnischen Amtssachverständigen durchgeführten Ortsaugenschein vom 07.10.2015 hervorgeht, sind nicht sämtliche beantragten und bewilligten Maßnahmen aus dem Bescheid vom 28.12.1981, Zahl: xxx, umgesetzt worden und befindet sich die ostseitige Straßenfront des Gebäudes noch im Zustand vor der genannten Bewilligung von 1981.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist nicht jede Verschlechterung des Bauzustandes eine Verletzung der Erhaltungspflicht. Auf Grund des Verweises auf § 26 K-BO 1996 müssen die hergestellten baulichen

Anlagen in einem solchen Zustand erhalten werden, dass sie den K-BV entsprechen (vgl. hierzu und im Folgenden bei Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, Das Kärntner Baurecht⁵, 401). Die Erhaltungspflicht trifft den Eigentümer der baulichen Anlage. Eigentümer ist derjenige, dem das zivilrechtliche Eigentum am betroffenen Bau zukommt; dies wird in der Regel der Grundstückseigentümer sein. Grundsätzlich ist zufolge des Grundsatzes „superficies solo cedit“ das Eigentum an Grund und Boden mit dem Eigentum an den darauf errichteten Bauten ident. (vgl. bei Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, Das Kärntner Baurecht⁵, 400). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist nicht jede Verschlechterung des Bauzustandes eine Verletzung der Erhaltungspflicht. Auf Grund des Verweises auf Paragraph 26, K-BO 1996 müssen die hergestellten baulichen Anlagen in einem solchen Zustand erhalten werden, dass sie den K-BV entsprechen (vergleiche hierzu und im Folgenden bei Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, Das Kärntner Baurecht⁵, 401). Die Erhaltungspflicht trifft den Eigentümer der baulichen Anlage. Eigentümer ist derjenige, dem das zivilrechtliche Eigentum am betroffenen Bau zukommt; dies wird in der Regel der Grundstückseigentümer sein. Grundsätzlich ist zufolge des Grundsatzes „superficies solo cedit“ das Eigentum an Grund und Boden mit dem Eigentum an den darauf errichteten Bauten ident. (vergleiche bei Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, Das Kärntner Baurecht⁵, 400).

Die Instandsetzungsverpflichtung in § 44 K-BO 1996 ergibt sich als Folge der im § 43 leg. cit. angeordneten und nicht eingehaltenen Erhaltungspflicht. Demnach bezieht sie sich auf bewilligungspflichtige und (sinngemäß) auch auf bewilligungsfreie bauliche Anlagen im Sinne der §§ 6 und 7 K-BO 1996 und die aufgrund von Auflagen gemäß § 18 Abs. 4 und 5 errichteten Anlagen, bei denen ein Baugebrechen festgestellt worden ist. Ein Baugebrechen liegt dann vor, wenn sich der Zustand der baulichen Anlagen – z.B. durch Alter, Abnutzung, Verwitterung oder Beschädigung – derart verschlechtert hat, dass sie unter Berücksichtigung ihrer Verwendung nicht mehr den Anforderungen der Kärntner Bauvorschriften entsprechen. Ein Baugebrechen setzt daher nicht voraus, dass bereits eine Gefahr eingetreten ist, vielmehr ist der Instandsetzungsauftrag bereits dann zu erlassen, wenn der Zustand der genannten baulichen Anlagen nicht den Anforderungen der Kärntner Bauvorschriften entspricht. Ein öffentliches Interesse, das die Behörde zum Einschreiten ermächtigt, ist schon dann gegeben, wenn durch den bestehenden Zustand eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit oder die körperliche Sicherheit auch nur gegenüber einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann (vgl. dazu VwGH vom 24.06.1986, 86/05/0051; VwGH vom 05.03.1985, 83/05/0083; u.v.m.). Die Instandsetzungsverpflichtung in Paragraph 44, K-BO 1996 ergibt sich als Folge der im Paragraph 43, leg. cit. angeordneten und nicht eingehaltenen Erhaltungspflicht. Demnach bezieht sie sich auf bewilligungspflichtige und (sinngemäß) auch auf bewilligungsfreie bauliche Anlagen im Sinne der Paragraphen 6 und 7 K-BO 1996 und die aufgrund von Auflagen gemäß Paragraph 18, Absatz 4 und 5 errichteten Anlagen, bei denen ein Baugebrechen festgestellt worden ist. Ein Baugebrechen liegt dann vor, wenn sich der Zustand der baulichen Anlagen – z.B. durch Alter, Abnutzung, Verwitterung oder Beschädigung – derart verschlechtert hat, dass sie unter Berücksichtigung ihrer Verwendung nicht mehr den Anforderungen der Kärntner Bauvorschriften entsprechen. Ein Baugebrechen setzt daher nicht voraus, dass bereits eine Gefahr eingetreten ist, vielmehr ist der Instandsetzungsauftrag bereits dann zu erlassen, wenn der Zustand der genannten baulichen Anlagen nicht den Anforderungen der Kärntner Bauvorschriften entspricht. Ein öffentliches Interesse, das die Behörde zum Einschreiten ermächtigt, ist schon dann gegeben, wenn durch den bestehenden Zustand eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit oder die körperliche Sicherheit auch nur gegenüber einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann (vergleiche dazu VwGH vom 24.06.1986, 86/05/0051; VwGH vom 05.03.1985, 83/05/0083; u.v.m.).

Zur Lösung der Frage, ob ein bestimmter Bauschaden schon als Baugebrechen zu beurteilen ist, ist daher die Einholung eines Gutachtens eines bautechnischen Sachverständigen erforderlich. Bei bestimmten Baugebrechen ist zwar eine Umschreibung der zu ergreifenden Maßnahmen in allen Einzelheiten nicht erforderlich, aber im Verfahren zur Erlassung eines Instandsetzungsauftrages ist das Ausmaß der Bauschäden zumindest so weit festzusetzen, dass überprüft werden kann, ob überhaupt ein Baugebrechen vorliegt. Die im gemeindebehördlichen Ermittlungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen des bautechnischen Sachverständigen vom 19.03.2015 und vom 13.05.2015 enthalten neben einer umfangreichen Fotodokumentation auch eine Aufzählung von festgestellten Mängeln beim gegenständlichen Objekt auf der Parzelle Nr. .xxx, KG xxx. Inwieweit diese festgestellten Mängel Berechtigung haben wurde im gegenständlich vom Landesverwaltungsgericht Kärnten durchgeführten Beschwerdeverfahren durch die Einholung einer ergänzenden hochbautechnischen Stellungnahme vom 29.10.2015, Zahl: xxx, erhoben.

Aus der hochbautechnischen Stellungnahme des Amtssachverständigen vom 29.10.2015 betreffend die von den Beschwerdeführern monierte mangelnden Konkretisierung zu den Maßnahmenpunkten 1) und 2) des Bescheides des

Bürger-meisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, wird für das erkennende Gericht schlüssig und nachvollziehbar ausgeführt, dass die im Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde xxx vom 20.03.2015, Zahl: xxx, angeführten Maßnahmenpunkte 1) und 2) zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes nachvollziehbar sind, da eine eindeutig nachvollziehbare Beschreibung und örtliche Zuordnung des Baugebrechens gegeben ist. Die Beschwerde zu den Maßnahmenpunkten 1 und 2 des Bescheides des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, Zahl: xxx, ist somit nicht berechtigt.

In diesem Zusammenhang führte der hochbautechnische Amtssachverständige in seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 29.10.2015 sowie in der öffentlichen mündlichen Verhandlung am 24.11.2015 weiters aus, dass als „rechtmäßiger Zustand“ der Zustand zu betrachten ist, welcher im Einreichplan vom 02.12.1981 und im undatierten Plan als Bestand dargestellt war. Im bewilligten Einreichplan vom 02.12.1981, welcher samt Baubeschreibung maßgebend für die Baubewilligung, erteilt mit Bescheid vom 28.12.1981, war, ist in der Hofansicht und im Schnitt A-A, beides im Maßstab 1 zu 100, im Obergeschoß westseitig ein Geländer in der Höhe von laut Plan ca. 1,30 m dargestellt, jedoch nicht bemaßt. Entsprechend der Planlegende des Einreichplans vom 02.12.1981 ist aus der Darstellung des Balkons samt Geländer zu schließen, dass dieses zum Zeitpunkt der Antragstellung bestehend war. Wie beim durch den Amtssachverständigen durchgeführten Ortsaugenschein am 07.10.2015 festgestellt wurde, ist ein solches Geländer gegenwärtig nicht vorhanden, sehr wohl aber eine Türe im Obergeschoß, durch welche die westseitig vorgelagerte Freifläche (Balkon bzw. Flachdach) betreten werden kann.

Von der im § 44 Abs. 1 K-BO 1996 festgelegten Instandsetzungspflicht ist somit neben anderen Maßnahmen auch die Herstellung bzw. Wiederherstellung einer Absturzsicherung beim westseitigen Balkon im Obergeschoß betroffen, welche laut § 44 leg. cit. unmissverständlich den Eigentümer trifft. Die Anwendung der OIB-Richtlinie 4 zur Herstellung der Absturzsicherung beim westseitigen Balkon bzw. Flachdach im Obergeschoß in einer Höhe von 1,00 m ist nicht zulässig, da es sich um keine Änderung bzw. keinen Umbau des Gebäudes oder eines Gebäudeteils handelt, sondern um eine Instandsetzung. Die OIB-Richtlinien sind im Kärntner Baurecht seit 01.10. 2012 verbindlich und gelten für Neubauten. In Ermangelung des genauen Zeitpunktes der Errichtung des Gebäudes und der nicht eindeutig belegten Geländerhöhe des Bestandes – die vorhandenen Plandarstellungen zeigen 0,70 m bzw. 1,30 m – ist aus Sicht des hochbautechnischen Amtssachverständigen zumindest jenes Sicherheitsniveau, welches zum Zeitpunkt des ältesten verfügbaren nachweisbaren Zustandes erforderlich war, herzustellen. Im gegenständlichen Fall ist dies die Anforderung der Kärntner Bauvorschriften zum Zeitpunkt der Baubewilligung (Landesgesetzblatt Nr. 61/1980, Verordnung der Kärntner Bauvorschriften), erteilt mit Bescheid vom 28.12.1981, mit der der Einreichplan für einen Umbau am gegenständlichen Objekt vom 02.12.1981 bewilligt wurde, und ist dem entsprechend ein Geländer in einer Höhe von zumindest 0,90 m herzustellen (§ 16 Abs. 2 der vorgenannten Bauvorschriften). Der Maßnahmenpunkt 3) im Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde xxx vom 20.03.2015, Zahl: xxx, ist aus hochbautechnischer Sicht nur dahingehend zu erfüllen, dass eine Absturzsicherung auf dem begehbaren Dach entlang der westlichen Außenwand herzustellen ist. Zudem wurde vom hochbautechnischen Amtssachverständigen in der öffentlichen mündlichen Verhandlung am 24.11.2015 zum Auflagenpunkt Nr. 3 festzuhalten, dass hier sehr wohl eine Maßnahme zur Absicherung der Absturzstelle erforderlich ist, wie auch in der Auflage Nr. 3 des Bescheides ausgeführt wird. Diese Erhaltungs- bzw. Wiederherstellungsmaßnahmen sind nicht im Sinne der OIB-Richtlinie Nr. 4, sondern im Sinne des behördlich genehmigten Bestandes, aufgrund der in diesem Fall vorliegenden genehmigten Plänen aus dem Jahr 1981 und somit nach den Kärntner Bauvorschriften, die zum Zeitpunkt 1981 in Geltung gestanden sind, herzustellen. Von der im Paragraph 44, Absatz eins, K-BO 1996 festgelegten Instandsetzungspflicht ist somit neben anderen Maßnahmen auch die Herstellung bzw. Wiederherstellung einer Absturzsicherung beim westseitigen Balkon im Obergeschoß betroffen, welche laut Paragraph 44, leg. cit. unmissverständlich den Eigentümer trifft. Die Anwendung der OIB-Richtlinie 4 zur Herstellung der Absturzsicherung beim westseitigen Balkon bzw. Flachdach im Obergeschoß in einer Höhe von 1,00 m ist nicht zulässig, da es sich um keine Änderung bzw. keinen Umbau des Gebäudes oder eines Gebäudeteils handelt, sondern um eine Instandsetzung. Die OIB-Richtlinien sind im Kärntner Baurecht seit 01.10. 2012 verbindlich und gelten für Neubauten. In Ermangelung des genauen Zeitpunktes der Errichtung des Gebäudes und der nicht eindeutig belegten Geländerhöhe des Bestandes – die vorhandenen Plandarstellungen zeigen 0,70 m bzw. 1,30 m – ist aus Sicht des hochbautechnischen Amtssachverständigen zumindest jenes Sicherheitsniveau, welches zum Zeitpunkt des ältesten verfügbaren nachweisbaren Zustandes erforderlich war, herzustellen. Im gegenständlichen Fall ist dies die Anforderung der Kärntner Bauvorschriften zum Zeitpunkt der Baubewilligung (Landesgesetzblatt Nr. 61 aus 1980, „Verordnung der Kärntner Bauvorschriften“), erteilt mit Bescheid vom 28.12.1981, mit der der Einreichplan für

einen Umbau am gegenständlichen Objekt vom 02.12.1981 bewilligt wurde, und ist dem entsprechend ein Geländer in einer Höhe von zumindest 0,90 m herzustellen (Paragraph 16, Absatz 2, der vorgenannten Bauvorschriften). Der Maßnahmenpunkt 3) im Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde xxx vom 20.03.2015, Zahl: xxx, ist aus hochbautechnischer Sicht nur dahingehend zu erfüllen, dass eine Absturzsicherung auf dem begehbaren Dach entlang der westlichen Außenwand herzustellen ist. Zudem wurde vom hochbautechnischen Amtssachverständigen in der öffentlichen mündlichen Verhandlung am 24.11.2015 zum Auflagenpunkt Nr. 3 festzuhalten, dass hier sehr wohl eine Maßnahme zur Absicherung der Absturzstelle erforderlich ist, wie auch in der Auflage Nr. 3 des Bescheides ausgeführt wird. Diese Erhaltungs- bzw. Wiederherstellungsmaßnahmen sind nicht im Sinne der OIB-Richtlinie Nr. 4, sondern im Sinne des behördlich genehmigten Bestandes, aufgrund der in diesem Fall vorliegenden genehmigten Plänen aus dem Jahr 1981 und somit nach den Kärntner Bauvorschriften, die zum Zeitpunkt 1981 in Geltung gestanden sind, herzustellen.

Die RichterIn hielt in der Verhandlung dem Amtssachverständigen das Vorbringen des Herrn xxx in seinem mittels Fax übermittelten Schreibens vom 24.11.2015 vor, dass eine „Absicherung des Balkons laut BF nie bestanden habe, sodass eine Wiederherstellung ausscheide“. Der hochbautechnische Amtssachverständige antwortete darauf, dass laut Bescheid vom 28.12.1981, Zahl: xxx, der sich auf den bewilligten Plan stützt, ein Geländer an der Westseite im Obergeschoß des Gebäudes als Bestand eingezeichnet war. Wäre dieses Geländer nicht vorhanden gewesen, wäre im oben angeführten Bescheid aus dem Jahr 1981 darauf Bezug genommen worden und wäre auch eine entsprechende Auflage in den genannten Bescheid aufgenommen worden. Dieser aus dem Jahr 1981 genehmigte Zustand ist aus Sicht des Amtssachverständigen auch der rechtmäßige Zustand, welcher das oben angeführte Geländer mitbeinhaltet. Ergänzend wurde vom Amtssachverständigen ausgeführt, dass das Geländer an der Westseite des Obergeschoßes des gegenständlichen Objektes in einer Höhe von 0,90 m und so auszuführen ist, dass ein Durchschlüpfen von Personen nicht möglich ist.

Zur Beschwerde zum Maßnahmenpunkt 4) des Bescheides des Bürgermeisters der Stadtgemeinde xxx vom 20.03.2015, Zahl: xxx, betreffend das zerbrochene Glas in der Eingangstüre an der ostseitigen Straßenfassade, welches ersetzt werden sollte, führte der hochbautechnische Amtssachverständige schlüssig und nachvollziehbar aus, dass im Hinblick auf die Fotodokumente zur Aktennotiz vom 19.03.2015 und des Ortsaugenscheines vom 07.10.2015 festgestellt wird, dass die Struktur-Glasfüllung im linken Flügel des zweiflügeligen Eingangstores der ostseitigen Straßenfront ein Loch von ca. 40 cm Durchmesser aufweist, welches auf der Innenseite der Glasfüllung mit einer Spanplatte provisorisch abgedeckt wurde. Da sich lose Bruchstücke der Glasscheibe aus dem Rahmen lösen und zu Verletzungen von Passanten führen können, ist aus Sicherheitsgründen Handlungsbedarf gegeben. Zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes ist jedoch die Anwendung der OIB-Richtlinie 4, wie im Punkt 4) der Maßnahmen im Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, Zahl: xxx, gefordert, nicht zulässig, da wie bereits zum Maßnahmenpunkt 3) festgestellt die OIB-Richtlinien im Kärntner Baurecht erst seit 01.10.2012 verbindlich sind. Im Sinne der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes bzw. zum Schutz vor Verletzungen ist es aus hochbautechnischer Sicht jedoch erforderlich, die schadhafte Glasfüllung zu entfernen und entweder gleichwertig oder durch ein Provisorium aus bruchsicherem Material zu ersetzen.

Zudem führte der hochbautechnische Amtssachverständige aus, dass in der Beschwerde behauptet wird, dass sich die Maßnahme Nr. 4) auf die Abdeckung einer Glasscheibe bezieht, welche aber im Bescheid selbst nicht erwähnt wird. Wie beim Ortsaugenschein vom 07.10.2015 durch den hochbautechnischen Amtssachverständigen festgestellt wurde, ist als Provisorium eine Abdeckung der Bruchstelle im Glas angebracht worden, ohne die gebrochene Glasscheibe zu entfernen. Diese Abdeckung war aber nicht Gegenstand des Maßnahmenpunktes 4) des Bescheides, weshalb die Beschwerde zum Maßnahmenpunkt 4) nicht gerechtfertigt ist.

Auch im Fall der Beschwerde zum Maßnahmenpunkt 5) des Bescheides des Bürgermeisters der Stadtgemeinde xxx vom 20.03.2015, betreffend den unebenen Zugangsbereich zum Geschäftslokal nördlich der Einfahrt des Objektes xxxgasse xxx, welche für den Benützer des Eingangsbereiches eine Gefahr darstellt, kam der hochbautechnische Amtssachverständige aufgrund des durchgeführten Ortsaugenscheines zum Ergebnis, dass die Ostfassade des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. .xxx der KG xxx nicht dem mit Bescheid vom 28.12. 1981, bewilligten Umbau entspricht, sondern wurde dieser Punkt der Bewilligung (noch) nicht konsumiert. Aus diesem Grund ist nicht, wie im damaligen Einreichplan vorgesehen und in der Baubeschreibung erläutert, ein Mauerpfeiler entfernt und ein um ca. 0,20 m gegenüber der Fassade zurückversetztes durchgehendes Alu-Portal eingebaut worden, sondern ist eine

Eingangstüre mit breiterem Geh- und schmalem Stehflügel in einer ca. 0,60 m tiefen Leibung vorhanden. Am Boden der Leibung war ursprünglich ein Rost eingelassen, welcher durch Korrosion völlig zerstört wurde und den darunter liegenden Schacht mit ca. 10 cm Tiefe freigelegt hat. Auch wenn das Geschäft hinter diesem Eingang derzeit augenscheinlich nicht betrieben wird und der Eingangsbereich zur Gänze auf dem Grundstück Nr.xxx, KG xxx liegt, ist dennoch der Eingangsbereich jederzeit von der xxxgasse aus zugänglich und stellt die Absenkung ohne Rost eine Gefahr dar. Die provisorische unbefestigte Abdeckung ist aus fachlicher Sicht nicht ausreichend, um diese Gefahr abzuwenden.

Die Behauptung, dass das Geschäftslokal zuletzt 1990 vermietet war, ist nicht relevant, da die Erhaltungspflicht nach § 43 K-BO und in Folge die Instandsetzungs-pflicht nach § 44 K-BO den Eigentümer der Liegenschaft trifft. Es ist somit fest-zustellen, dass die Beschwerde zum Maßnahmenpunkt 5) des Bescheides des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, nicht gerechtfertigt ist. Die Behauptung, dass das Geschäftslokal zuletzt 1990 vermietet war, ist nicht relevant, da die Erhaltungspflicht nach Paragraph 43, K-BO und in Folge die Instandsetzungs-pflicht nach Paragraph 44, K-BO den Eigentümer der Liegenschaft trifft. Es ist somit fest-zustellen, dass die Beschwerde zum Maßnahmenpunkt 5) des Bescheides des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, nicht gerechtfertigt ist.

Zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes ist aus Sicht des Amtssachverständigen die Anwendung der OIB-Richtlinie 4, wie im Punkt 4 der Maßnahmen im Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde xxx vom 20.03.2015, Zahl: xxx gefordert, nicht zulässig, da wie bereits zu den Maßnahmenpunkten 3) und 4) festgestellt die OIB-Richtlinien im Kärntner Baurecht erst seit 01.10.2012 verbindlich sind. Im Sinne der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes bzw. zum Schutz vor Verletzungen ist es aus fachlicher Sicht jedoch erforderlich, den durch Korrosion zerstörten Rost wieder herzustellen oder die Vertiefung in der Türleibung dauerhaft zu verschließen.

In der öffentlichen mündlichen Verhandlung bestätigte der hochbautechnische Amtssachverständige die Auflagen Nr. 4 und 5 aus dem Bescheid der Stadtgemeinde Völkermarkt dahingehend, dass es sich dabei um Erhaltungsmaßnahmen bzw. Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 44 K-BO handelt und diese auch gerechtfertigt sind. Ergänzend dazu führte der Amtssachverständige aus, dass diese Instandsetzungsmaßnahmen nicht im Sinne der OIB-Richtlinie Nr. 4 auszuführen sind, sondern so auszuführen, dass der rechtmäßige Bestand entsprechend den zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung im Jahre 1981 geltenden Vorschriften wiederhergestellt wird. Ergänzend brachte der Amtssachverständige vor, dass es sich hier auch um ein für die öffentliche Sicherheit relevantes Thema handelt. In der öffentlichen mündlichen Verhandlung bestätigte der hochbautechnische Amtssachverständige die Auflagen Nr. 4 und 5 aus dem Bescheid der Stadtgemeinde Völkermarkt dahingehend, dass es sich dabei um Erhaltungsmaßnahmen bzw. Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des Paragraph 44, K-BO handelt und diese auch gerechtfertigt sind. Ergänzend dazu führte der Amtssachverständige aus, dass diese Instandsetzungsmaßnahmen nicht im Sinne der OIB-Richtlinie Nr. 4 auszuführen sind, sondern so auszuführen, dass der rechtmäßige Bestand entsprechend den zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung im Jahre 1981 geltenden Vorschriften wiederhergestellt wird. Ergänzend brachte der Amtssachverständige vor, dass es sich hier auch um ein für die öffentliche Sicherheit relevantes Thema handelt.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die Auflagen 1) und 2) in Verbindung mit der in der Bescheidebegründung enthaltenen Feststellung aus der baupolizeilichen Überprüfung vom 19.03.2015 ausreichend konkret und nachvollziehbar sind, um die erforderlichen Maßnahmen zur Instandsetzung nach § 44 K-BO zu definieren. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die Auflagen 1) und 2) in Verbindung mit der in der Bescheidebegründung enthaltenen Feststellung aus der baupolizeilichen Überprüfung vom 19.03.2015 ausreichend konkret und nachvollziehbar sind, um die erforderlichen Maßnahmen zur Instandsetzung nach Paragraph 44, K-BO zu definieren.

Zu den Auflagen Nr. 3, 4 und 5, welche zur Behebung von berechtigt festgestellten Mängeln führen sollen, wurde aus Sicht des hochbautechnischen Amtssachverständigen des Amtes der Kärntner Landesregierung festgestellt, dass die vor genannten Auflagen Nr. 3, 4 und 5 des Bescheides des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 20.03.2015, Zahl: xxx, abzuändern und wie folgt zu einem Auflagepunkt 3 neu zusammenzufassen wären:

Neu formulierter Auflagenpunkt 3:

„Im Obergeschoß des Objektes xxx ist im Bereich des westseitig vorgelagerten Balkons bzw. Flachdaches eine

Absturzsicherung im Sinne des § 16 Abs. 2 K-BV, LGBL. 61/1980, in einer Höhe von mindestens 0,90 m herzustellen und so auszuführen, dass ein Durchschlüpfen von Personen nicht möglich ist. Weiters ist die schadhafte Glasfüllung im linken Flügel des Hauseinganges an der xxxgasse durch eine neue Glasscheibe oder durch ein bruchsicheres Provisorium zu ersetzen und der Schacht vor dem nordseitigen Geschäftseingang an der xxxgasse durch einen Gitterrost oberflächenbündig abzudecken oder dauerhaft zu verfüllen.“„Im Obergeschoß des Objektes xxx ist im Bereich des westseitig vorgelagerten Balkons bzw. Flachdaches eine Absturzsicherung im Sinne des Paragraph 16, Absatz 2, K-BV, Landesgesetzblatt 61 aus 1980,, in einer Höhe von mindestens 0,90 m herzustellen und so auszuführen, dass ein Durchschlüpfen von Personen nicht möglich ist. Weiters ist die schadhafte Glasfüllung im linken Flügel des Hauseinganges an der xxxgasse durch eine neue Glasscheibe oder durch ein bruchsicheres Provisorium zu ersetzen und der Schacht vor dem nordseitigen Geschäftseingang an der xxxgasse durch einen Gitterrost oberflächenbündig abzudecken oder dauerhaft zu verfüllen.“

In der öffentlichen mündlichen Verhandlung wurde der bereits in der hochbautechnischen Stellungnahme vom 29.10.2015 vorgeschlagene Auflagenpunkt 3.) einer neuerlichen Präzisierung unterzogen. Somit ist der – wie oben angeführt – neugefasste Auflagenpunkt 3.) aufzuerlegen, und wird dieser Auflagenpunkt als Ergebnis der Ermittlungen zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen Ausführung begründet. Nach Befragen des hochbautechnischen Amtssachverständigen wurde die vom Gericht als erforderlich angesehene neu gefasste Auflage in Ordnung befunden. Auch Seitens der Vertreter der belangten Behörde wurde die gegenständlich neu gefasste Auflage in Ordnung befunden. Von der Rechtsvertretung der Beschwerdeführer erfolgte zum neu formulierten Auflagenpunkt, wie er in der den Beschwerdeführern im Rahmen des Parteiengehörs übermittelten gutachtlichen Stellungnahme vom 29.10.2015 enthalten war, keine Stellungnahme.

Vom erkennenden Gericht wird ergänzend ausgeführt, dass laut ZMR-Auskunft Herr xxx seinen Hauptwohnsitz seit 28.05.2015 in xxx, gemeldet hat und somit zum Zeitpunkt der bautechnischen Überprüfung und der Bescheiderlassung vom 20.03.2015 mit Hauptwohnsitz in der xxxgasse gemeldet war, auch wenn die Erhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtung davon unberührt ist, ob jemand in dem Gebäude wohnt oder es unbewohnt ist.

Bei diesem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens ist es für das erkennende Gericht eindeutig nachvollziehbar, dass aus den gemeindebehördlichen Bescheiden schlüssig und nachvollziehbar hervorgeht, inwieweit in der gegenständlichen Angelegenheit ein Baugebrechen im Sinne der §§ 43 und 44 K-BO 1996 vorliegt und sind die festgestellten Mängel berechtigt. Bei diesem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens ist es für das erkennende Gericht eindeutig nachvollziehbar, dass aus den gemeindebehördlichen Bescheiden schlüssig und nachvollziehbar hervorgeht, inwieweit in der gegenständlichen Angelegenheit ein Baugebrechen im Sinne der Paragraphen 43 und 44 K-BO 1996 vorliegt und sind die festgestellten Mängel berechtigt.

Ergebnis:

Aufgrund der im Beschwerdeverfahren eingeholten schlüssigen und nachvollziehbaren gutachterlichen Stellungnahme des hochbautechnischen Amtssachverständigen der Abteilung 7 – Wirtschaft, Tourismus, Infrastruktur und Mobilität des Amtes der Kärntner Landesregierung wird vom erkennenden Gericht festgestellt, dass unter Heranziehung des Ergebnisses des gegenständlichen Beschwerdeverfahrens der bescheidmäßige Instandsetzungsauftrag gemäß § 44 K-BO 1996 sowie die Anordnung der im Bescheid ausgeführten Maßnahmenpunkte in Form der durch das erkennende Gericht abgeänderten Formulierung der Auflagenpunkte 3, 4 und 5, zu einem Auflagenpunkt 3 durch die Behörde auszusprechen waren. Aufgrund der im Beschwerdeverfahren eingeholten schlüssigen und nachvollziehbaren gutachterlichen Stellungnahme des hochbautechnischen Amtssachverständigen der Abteilung 7 – Wirtschaft, Tourismus, Infrastruktur und Mobilität des Amtes der Kärntner Landesregierung wird vom erkennenden Gericht festgestellt, dass unter Heranziehung des Ergebnisses des gegenständlichen Beschwerdeverfahrens der bescheidmäßige Instandsetzungsauftrag gemäß Paragraph 44, K-BO 1996 sowie die Anordnung der im Bescheid ausgeführten Maßnahmenpunkte in Form der durch das erkennende Gericht abgeänderten Formulierung der Auflagenpunkte 3, 4 und 5, zu einem Auflagenpunkt 3 durch die Behörde auszusprechen waren.

In diesem Zusammenhang ist abschließend festzuhalten, dass gemäß § 59 Abs. 2 AVG im Spruch zugleich eine angemessene Frist zur Ausführung der Leistung oder Herstellung zu bestimmen ist, wenn die Verbindlichkeit zu einer Leistung oder zur Herstellung eines bestimmten Zustandes ausgesprochen wird. Ein Bescheidspruch, durch den eine Verpflichtung auferlegt wird, muss so bestimmt gefasst werden, dass nötigenfalls die Durchsetzung im Wege der

Zwangsvollstreckung möglich ist; diesem Zweck dient auch die Bestimmung einer Frist zur Ausführung einer Leistung (vgl. dazu VwGH vom 05.07.1984, 84/06/0080). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die Erfüllungsfrist angemessen, wenn innerhalb derselben die erforderlichen Arbeiten durchgeführt werden können (VwGH vom 28.10.1994, 94/17/0297; u.a.). Die nach § 59 Abs. 2 AVG vorzunehmende Fristsetzung hat auf Grund der Ergebnisse entsprechender Ermittlungen zu erfolgen. Die Fristsetzung ist im Bescheid ebenfalls entsprechend zu begründen (VwGH vom 19.09.1996, 96/07/0072; VwGH vom 29.06.2000, 98/07/0146; u.a.). Das erkennende Gericht stellt dazu Nachstehendes fest: Auf die Frage der Richterinnen an den hochbautechnischen Amtssachverständigen, ob die im Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde xxx vom 20.03.2015 vorgeschriebene Erfüllungsfrist, nämlich binnen 1 Monat ab Rechtskraft des Bescheides, ausreichend sei, führte er aus, dass die von den Baubehörden vorgeschriebene Frist abzuändern wäre, da aus fachlicher Sicht eine Frist von sechs Monaten als erforderlich im gegenständlichen Fall angesehen wird. Als Begründung dafür führte der Amtssachverständige aus, dass für die Arbeiten teilweise das Einvernehmen mit den Nachbarn herzustellen ist, Angebote einzuholen sind, Arbeiten zu vergeben sind und generell Verputzarbeiten in den Wintermonaten aufgrund der Frostperiode als problematisch anzusehen sind. Durch die Neufestsetzung der Erfüllungsfrist mit 6 Monaten liegt aus Sicht des erkennenden Gerichtes die Angemessenheit der festgesetzten Erfüllungsfrist vor. In diesem Zusammenhang ist abschließend festzuhalten, dass gemäß Paragraph 59, Absatz 2, AVG im Spruch zugleich eine angemessene Frist zur Ausführung der Leistung oder Herstellung zu bestimmen ist, wenn die Verbindlichkeit zu einer Leistung oder zur Herstellung eines bestimmten Zustandes ausgesprochen wird. Ein Bescheidspruch, durch den eine Verpflichtung auferlegt wird, muss so bestimmt gefasst werden, dass nötigenfalls die Durchsetzung im Wege der Zwangsvollstreckung möglich ist; diesem Zweck dient auch die Bestimmung einer Frist zur Ausführung einer Leistung vergleiche dazu VwGH vom 05.07.1984, 84/06/0080). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die Erfüllungsfrist angemessen, wenn innerhalb derselben die erforderlichen Arbeiten durchgeführt werden können (VwGH vom 28.10.1994, 94/17/0297; u.a.). Die nach Paragraph 59, Absatz 2, AVG vorzunehmende Fristsetzung hat auf Grund der Ergebnisse entsprechender Ermittlungen zu erfolgen. Die Fristsetzung ist im Bescheid ebenfalls entsprechend zu begründen (VwGH vom 19.09.1996, 96/07/0072; VwGH vom 29.06.2000, 98/07/0146; u.a.). Das erkennende Gericht stellt dazu Nachstehendes fest: Auf die Frage der Richterinnen an den hochbautechnischen Amtssachverständigen, ob die im Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde xxx vom 20.03.2015 vorgeschriebene Erfüllungsfrist, nämlich binnen 1 Monat ab Rechtskraft des Bescheides, ausreichend sei, führte er aus, dass die von den Baubehörden vorgeschriebene Frist abzuändern wäre, da aus fachlicher Sicht eine Frist von sechs Monaten als erforderlich im gegenständlichen Fall angesehen wird. Als Begründung dafür führte der Amtssachverständige aus, dass für die Arbeiten teilweise das Einvernehmen mit den Nachbarn herzustellen ist, Angebote einzuholen sind, Arbeiten zu vergeben sind und generell Verputzarbeiten in den Wintermonaten aufgrund der Frostperiode als problematisch anzusehen sind. Durch die Neufestsetzung der Erfüllungsfrist mit 6 Monaten liegt aus Sicht des erkennenden Gerichtes die Angemessenheit der festgesetzten Erfüllungsfrist vor.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Die gegenständlich zu lösenden Rechtsfragen werden in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht uneinheitlich beantwortet. Sonstige Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der sich gegenständlich ergebenden Rechtsfragen liegen nicht vor. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Die gegenständlich zu lösenden Rechtsfragen werden in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht uneinheitlich beantwortet. Sonstige Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der sich gegenständlich ergebenden Rechtsfragen liegen nicht vor.

Aufgrund der gegebenen Sach- und Rechtslage war spruchgemäß zu entscheiden

Schlagworte

Auflagenpunkte, Baugebrechen, Instandsetzung, Erhaltungspflicht, Herstellung, rechtmäßiger Zustand, Baubewilligung, baupolizeiliche Überprüfung, bautechnischer Sachverständiger

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGKA:2015:KLVwG.1931.1932.9.2015

Zuletzt aktualisiert am

19.01.2016

Quelle: Landesverwaltungsgericht Kärnten LVwg Kärnten, <http://www.lvwg.ktn.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at