jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2008/10/22 2007/06/0051

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.10.2008

Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Steiermark;
L82000 Bauordnung;
L82006 Bauordnung Steiermark;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §59 Abs1;
BauG Stmk 1995 §39 Abs3;
BauG Stmk 1995 §4 Z8;
BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde des Dr. RW in G, vertreten durch Dr. Verena Baumgartner-Gabriel, Rechtsanwältin in 8010 Graz, Brockmanngasse 91/I, gegen den Bescheid der Berufungskommission der Landeshauptstadt Graz vom 13. Dezember 2006, Zl. 033828/2006/0004, betreffend baupolizeiliche Aufträge, nach der mündlichen Verhandlung am 22. Oktober 2008, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird hinsichtlich des Auftrages 5. betreffend das "Küchenfenster" wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben, ansonsten wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

Die Landeshauptstadt Graz hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 2.532,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des Grundstückes Nr. 1209, KG J.

Mit dem am 19. September 2006 beim Magistrat G eingelangten Schreiben vom 18. September 2006 beantragte eine Mieterin des auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück befindlichen Gebäudes, R.M., die Beseitigung von ihrer Ansicht nach bestehenden Baumängeln an dem Gebäude. Sie habe festgestellt, dass seit einiger Zeit ihr hofseitig bzw. gartenseitig gelegenes Schlafzimmerfenster nicht dicht sei. Dies sei immer schlimmer geworden, da die Dachrinne, die über dem Fenster vorbeigehe, vollkommen verstopft und mit Gras bewachsen sei, sie bekomme den ganzen Schmutz

auf ihr Fenster. Es habe sich das Regenwasser auf Grund der verschlossenen Dachrinne in die Mauer gezogen, gehe in ihr Schlafzimmer durch, um das Fenster würden sich die Tapeten aufzulösen beginnen und die Mauer abbröckeln. Der Beschwerdeführer als Eigentümer habe auf einen entsprechenden Brief von ihr nicht reagiert. Von der B-Gasse sei der nasse Fleck hofseitig gut einsehbar.

Am 27. September 2006 führte ein Mitarbeiter des Baupolizeiamtes (H.H.) in Bezug auf das auf diesem Grundstück befindliche Gebäude eine Erhebung durch und stellte in dem dazu erstatteten Bericht fest, dass das Küchen- und Zimmerfenster hofseitig im dritten Obergeschoß in der Wohnung der M. undicht seien und nicht mehr einwandfrei geschlossen werden könnten. Weiters seien die hofseitigen Dachrinnen verstopft bzw. es wachse bereits Gras in den Dachrinnen. Teilweise seien unmittelbar unterhalb der Dachrinnen Feuchtigkeitsflecken sichtbar. Auch die straßenseitigen Dachrinnen seien teilweise verstopft bzw. wachse Gras heraus. Beim Zutritt in die Wohnung der M. sei wahrgenommen worden, dass im gesamten Stiegenhaus geringfügig Taubenkot herumliege. Die hofseitigen Balkone seien ebenfalls mit Taubenkot verschmutzt.

Das Ergebnis dieser Erhebung wurde dem Beschwerdeführer nicht vorgehalten.

In einem Aktenvermerk des genannten Mitarbeiters der Baubehörde vom 28. September 2006 ist angemerkt, dass nach den Angaben der Mutter des Beschwerdeführers ihr Sohn zurzeit nicht erreichbar sei. Sie werde ihn informieren bzw. dafür Sorge tragen, dass die Dachrinnen gereinigt würden. Dazu wurde eine Frist von 14 Tagen gewährt.

Nach einem weiteren Aktenvermerk des genannten Mitarbeiters der Baubehörde vom 16. Oktober 2006 seien die Dachrinnen noch nicht gereinigt worden.

Daran anschließend finden sich im Akt nicht näher gekennzeichnete oder datierte Fotos, aus denen verschiedene Teile offensichtlich des verfahrensgegenständlichen Gebäudes (insbesondere Teile von Dachrinnen samt dem obersten Teil der diesbezüglichen Gebäudefront darunter) zu sehen sind. Aus den abgebildeten Dachrinnen wächst Gras; auf einem Foto ist ein Fenster ersichtlich mit offensichtlich schadhaftem Fensterrahmen. Die Lage dieses Fensters im Gebäude ist auf Grund dieses Fotos nicht näher identifizierbar.

Der Stadtsenat der Landeshauptstadt Graz erteilte dem Beschwerdeführer mit Bescheid vom 24. Oktober 2006 den Auftrag, für das Gebäude in G, M-Gasse 18, auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück folgende Maßnahmen durchzuführen:

"A) Sicherungsmaßnahmen:

1. Die hofseitigen Dachrinnen sind in der gesamten Länge von Verstopfungen freizulegen und zu reinigen.

2. Die straßenseitige Dachrinne ist in der gesamten Länge von Verstopfungen freizulegen und zu reinigen.

3. Das gesamte Stiegenhaus ist zu reinigen und der Taubenkot zu entfernen.

Diese Maßnahme ist sofort zu erfüllen.

B) Instandsetzungsmaßnahmen:

4. Hofseitig sind im Bereich der Dachrinnen Putzschäden konsensgemäß instandzusetzen.

5. Im 3. Obergeschoss - Wohnung Frau M... - ist das Küchenfenster und das Zimmerfenster (hofseitig) konsensgemäß instandzusetzen.

Die Aufträge 4. und 5. sind innerhalb einer Frist von 4 Wochen ab Rechtskraft des Bescheides von einem dafür befugten Unternehmen durchführen zu lassen."

Die erstinstanzliche Behörde führte dazu im Wesentlichen aus, dass bei einer amtlichen Erhebung am 27. September 2006 Baugebrechen an dem verfahrensgegenständlichen Gebäude festgestellt worden seien. Die im Spruch angeführten Baugebrechen, für die die Sicherungsmaßnahmen aufgetragen worden seien, seien geeignet, Personen oder im Eigentum Dritter stehende Sachen zu gefährden oder zu beschädigen, weshalb die "vorzeitige" Durchführung der aufgetragenen Sicherungsmaßnahmen im Interesse des öffentlichen Wohles wegen Gefahr im Verzug dringend geboten sei und die aufschiebende Wirkung auszuschließen gewesen sei. Durch die im Spruch angeführten Baugebrechen werde das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild grob beeinträchtigt.

Der Beschwerdeführer erhob dagegen Berufung und machte geltend, dass der Bescheid in seiner Gesamtheit unwahre Behauptungen enthalte und nicht die realen Zustände bzw. Umstände wiedergebe. Es seien die angeführten Vorwürfe

unrichtig bzw. die damit verbundenen Forderungen gar nicht erfüllbar. Der Bescheid sei mit 24. Oktober 2006 datiert. Schon vor diesem Tag habe es keinen Taubenkot mehr im Stiegenhaus gegeben, da die Reinigung schon längst durchgeführt worden sei. Schon vor diesem Tag sei von ihm ein professioneller Fachbetrieb mit der Freilegung bzw. Reinigung der Dachrinnen beauftragt worden. Jener Abschnitt der Dachrinne, der sich über dem Zimmerfenster (hofseitig) im dritten Obergeschoß (Wohnung von R.M.) befinde, sei schon vor diesem Tag freigelegt bzw. gereinigt worden. Als der Beschwerdeführer vor langer Zeit R.M. mitgeteilt habe, er wolle auf seine Kosten ihr Zimmerfenster (hofseitig) reparieren und er dafür auch schon einen Tischler beauftragt habe, ihm einen Kostenvoranschlag zu machen, habe sie ihm gesagt, dass dies nicht mehr nötig sei, da sie es selbst schon erledigt habe und das Fenster wieder in Ordnung sei. Da er keinen Grund gehabt habe, dieser Aussage der Mieterin keinen Glauben zu schenken, habe er davon ausgehen müssen, dass dieses Fenster nun tatsächlich in Ordnung sei. Von welchem Küchenfenster im dritten Obergeschoß in diesem Bescheid die Rede sei, wisse er nicht, denn in dieser Küche gebe es kein Küchenfenster.

Die Berufungsbehörde forderte darauf die erstinstanzliche Behörde auf, bekannt zu geben, ob bereits die hofseitigen Dachrinnen bzw. die straßenseitige Dachrinne gereinigt und von Verstopfungen freigelegt worden seien, bzw. ob und wo sich der Fleck am Mauerwerk "äußerst sichtbar" abzeichne (Schreiben vom 20. November 2006).

Die erstinstanzliche Behörde teilte hierauf mit Schreiben vom 22. November 2006 mit, die hofseitigen Dachrinnen seien nur zum Teil, nämlich im Bereich der Wohnung von R.M., die straßenseitigen Dachrinnen zur Gänze nicht gereinigt worden. Im Bereich der Wohnung von R.M. seien unterhalb der Dachrinnen Feuchtigkeitsflecken, der Verputz habe sich verfärbt, sei aufgeweicht und bröckle ab.

Die belangte Behörde gab der Berufung mit dem angefochtenen Bescheid teilweise Folge und änderte den erstinstanzlichen Bescheid dahingehend ab, als der Spruchpunkt 3. "(das gesamte Stiegenhaus ist zu reinigen und der Taubenkot zu entfernen)" ersatzlos zu entfallen habe, ansonsten wurde der erstinstanzliche Bescheid bestätigt.

Sie führte dazu im Wesentlichen aus, die Dachrinnen des verfahrensgegenständlichen Objektes seien verunreinigt und verstopft. Durch die Verstopfung könne kein Wasser mehr abrinnen, das Wasser staue sich und rinne über die Traufe ab. Dadurch werde das Mauerwerk bzw. der Außenputz feucht. Es sei am verfahrensgegenständlichen Objekt bereits zur Bildung von Feuchtigkeitsflecken am Mauerwerk im Bereich der Wohnung von R.M. gekommen. Weiters habe sich der Außenputz verfärbt, sei aufgeweicht und bröckle ab. Bei bestehender Feuchtigkeit sei die Festigkeit des Mauerwerks nicht mehr gegeben. Des Weiteren sei durch die Feuchtigkeit sowie durch die undichten Fenster die Hygiene und die Gesundheit der Bewohnerin gefährdet und das äußere Erscheinungsbild des Objektes beeinträchtigt. Durch das Abbröckeln des Putzes könnten auch Personen oder im Eigentum Dritter stehende Sachen beschädigt werden. Der dargestellte mangelhafte Zustand des Gebäudes sei als Baugebrechen im Sinne des § 39 Stmk. BauG zu qualifizieren. Es sei festzuhalten, dass - was eine neuerliche Erhebung ergeben habe - die aufgetragenen Maßnahmen nicht erfüllt worden seien und der erstinstanzliche Bescheid zu Recht ergangen sei. Punkt 3. der Sicherungsmaßnahmen stelle nach Ansicht der belangten Behörde kein Baugebrechen dar, sondern eine Verschmutzung. Diese Maßnahme habe daher ersatzlos zu entfallen.

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

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

Am 22. Oktober 2008 fand eine mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgerichtshof in der vorliegenden Angelegenheit statt. Die Vertreterin des Beschwerdeführers und der Vertreter der belangten Behörde verwiesen weitgehend auf ihre schriftlichen Vorbringen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im vorliegenden Fall kommt das Stmk. Baugesetz, LGBl. Nr. 59/1995 i.d.F. LGBl. Nr. 78/2003 (Stmk. BauG), zur Anwendung.

Gemäß § 39 Abs. 1 Stmk. BauG hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass die baulichen Anlagen in einem der Baubewilligung, der Baufreistellungserklärung und den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zuständen erhalten werden.

Gemäß Abs. 3 dieser Bestimmung hat die Behörde, wenn der Eigentümer seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen und die Behebung des der Bewilligung und den baurechtlichen Vorschriften widersprechenden Zustandes unter Festsetzung einer angemessenen Frist aufzutragen.

Ist die Behebung von Baugebrechen technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar, hat die Behörde gemäß Abs. 3 dieser Bestimmung aus Gründen der Sicherheit die Räumung und Schließung von baulichen Anlagen oder Teilen derselben und nötigenfalls deren Abbruch anzuordnen.

Gemäß § 4 Z. 8 Stmk. BauG ist unter einem Baugebrechen ein mangelhafter Zustand einer baulichen Anlage zu verstehen, der deren Festigkeit, Brandsicherheit, Hygiene oder äußeres Erscheinungsbild betrifft und geeignet ist, Personen oder im Eigentum Dritter stehende Sachen zu gefährden oder zu beschädigen oder das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild grob zu beeinträchtigen.

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass im Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides sämtliche Dachrinnen von Verstopfungen freigelegt worden seien. Er legt hiezu Belege des beauftragten Unternehmens vor, nach denen am 16. November 2006 entsprechende Reinigungsarbeiten an den Dachrinnen stattgefunden hätten. Er bestreite die im Bescheid vorgenommene Feststellung, es sei auch in weiterer Folge keine Sanierung der aufgezeigten Mängel erfolgt. Die belangte Behörde habe ihm auch zu Unrecht die weiteren Erhebungsergebnisse im Berufungsverfahren nicht zur Kenntnis gebracht.

Diesem Vorbringen kommt keine Berechtigung zu. Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits mehrfach ausgesprochen, dass in der Herstellung eines Zustandes, der einem erlassenen, im Instanzenzug angefochtenen baupolizeilichen Auftrag entspricht, keine von der Berufungsbehörde zu beachtende Änderung des maßgebenden Sachverhaltes zu erblicken ist (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 24. März 1998, Zl. 97/05/0003, und vom 16. April 1956, Slg. Nr. 4040/A, in welchem diese Rechtsauffassung eingehend begründet ist, auf dessen Begründung gemäß § 43 Abs. 2 VwGG verwiesen wird). Nach dem eigenen Vorbringen des Beschwerdeführers war die hofseitige Dachrinne selbst im Zeitpunkt der Verfassung der Berufung lediglich teilweise, die straßenseitige Dachrinne zur Gänze nicht gereinigt. Es stellt daher auch keinen wesentlichen Verfahrensmangel dar, wenn die belangte Behörde dem Beschwerdeführer zu der während des Berufungsverfahrens vorgenommenen neuerlichen Erhebung kein Parteiengehör eingeräumt hat. Vom Beschwerdeführer wird eine allfällige Wesentlichkeit dieses Verfahrensmangels auch nicht dargetan.

Wenn die belangte Behörde auf Grund der Feststellungen der erstinstanzlichen Behörde, dass die Dachrinnen verstopft seien und im Bereich der Wohnung von R.M. unterhalb der Dachrinnen Feuchtigkeitsflecken vorlägen, sich der Verputz verfärbt habe, aufgeweicht sei und abbröckle, sachverhaltsmäßig davon ausgegangen ist, dass das Regenwasser in den Dachrinnen wegen deren Verstopfung über die Traufe abrinne und damit Feuchtigkeits- und Putzschäden an der Mauer unterhalb der Dachrinnen verursache, kann ihr nicht entgegengetreten werden.

Weiters macht der Beschwerdeführer geltend, es seien von Anfang an keine Baugebrechen vorgelegen. Die Voraussetzungen für das Vorliegen von Baugebrechen im Sinne des § 4 Z. 8 Stmk. BauG lägen nicht vor.

Auch darin kann ihm nicht gefolgt werden. Die mit Gras bewachsenen Dachrinnen, als deren Folge sie ihrer Funktion der Abführung von Niederschlagswässern nicht gerecht werden konnten, wie die festgestellten Feuchtigkeits- bzw. Verputzschäden der Außenmauer im Bereich der Wohnung von R.M. betrafen die Festigkeit des Gebäudes (nämlich des Mauerwerkes). Diese mangelhaften Zustände des verfahrensgegenständlichen Gebäudes waren im Sinne des § 4 Z. 8 Stmk. BauG auch geeignet, Personen (nämlich die Mieterin bzw. Passanten) zu gefährden. Auch die festgestellten undichten Fenster konnten die Gesundheit der Mieterin dieser Wohnung gefährden. Es kommt nach der Regelung des § 4 Z. 8 Stmk BauG bei einem Baugebrechen lediglich darauf an, dass der aus den in dieser Bestimmung angeführten öffentlichen Interessen festgestellte mangelhafte Zustand einer baulichen Anlage u. a. Personen gefährden kann, nicht darauf, dass tatsächlich eine Gefährdung eingetreten ist.

Wenn der Beschwerdeführer auch bestreitet, dass Fenster undicht seien, ist er auf die entsprechenden Feststellungen des Baukontrollors bei seiner Erhebung vom 27. September 2006 zu verweisen, die in Frage zu stellen das Vorbringen des Beschwerdeführers keinen Anlass bietet. Wenn die Baubehörde diesbezüglich die Herstellung des konsensgemäßen Zustandes angeordnet hat, ergibt sich daraus eindeutig, dass dichte Fenster herzustellen sind. Warum die Fenster undicht sind, warum also ein Baugebrechen vorliegt, spielt bei der Vollziehung des § 39 Stmk. BauG keine Rolle.

Sofern der Beschwerdeführer die erteilten Aufträge auch als nicht ausreichend konkret erachtet, ist Folgendes auszuführen:

Gemäß der hg. Judikatur zur Konkretisierung von Aufträgen zur Behebung von Baugebrechen ist der Auftrag soweit zu konkretisieren, dass die zu ergreifenden Maßnahmen für einen Fachmann erkennbar sind (vgl. das hg. Erkenntnis vom 14. April 1987, Zl. 86/05/0136, BauSlg. Nr. 902). In diesem Sinne muss die Konkretisierung der Putzschäden "hofseitig im Bereich der Dachrinnen" als ausreichend beurteilt werden.

Weiters muss im Auftrag Punkt 5. das hofseitige Zimmerfenster der Wohnung der R.M. im 3. Obergeschoß als für den Beschwerdeführer ausreichend bestimmt angesehen werden. Dies wird vom Beschwerdeführer auch nicht in Frage gestellt. Dies trifft aber auf das als Küchenfenster bezeichnete Fenster im

3. Obergeschoß nicht zu, zu dem der Beschwerdeführer schon in der Berufung anführte, dass in der Küche der R.M. kein Fenster sei. Die belangte Behörde ist auf dieses Vorbringen nicht eingegangen. Auch für den Verwaltungsgerichtshof ist auf Grund der Akten nicht nachvollziehbar, auf welches Fenster sich dieser Teil des Auftrages 5. bezieht. Die Lage dieses Fensters konnte auch vom Vertreter der belangten Behörde in der Verhandlung nicht bestimmt werden.

Der angefochtene Bescheid war, soweit er sich auf den Auftrag

5. betreffend das "Küchenfenster" bezieht, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben, im Übrigen war die Beschwerde abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 22. Oktober 2008

Schlagworte

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2008:2007060051.X00

Im RIS seit

03.12.2008

Zuletzt aktualisiert am

25.01.2009

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at