

TE Vwgh Erkenntnis 2007/3/21 2006/05/0007

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 21.03.2007

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

Norm

BauO NÖ 1996 §33 Abs1;

BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fritz, über die Beschwerde der MW in P, vertreten durch Dr. Reinhart Kolarz, Rechtsanwalt in 2000 Stockerau, Schießstattgasse 21, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 8. August 2005, Zl. RU1- BR-124/003-2005, betreffend Erteilung eines Bauauftrages (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde P), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Anlässlich einer baubehördlichen Überprüfung des im Miteigentum der Beschwerdeführerin stehenden Wohngebäudes P Nr. 28 am 30. Juli 2003 wurden vom Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz verschiedene Baumängel festgestellt. In der über die Baumängel aufgenommenen Niederschrift der Baubehörde erster Instanz vom 20. Februar 2004 wurde festgehalten, dass die Reihenaußenmauer (Lehm- und Ziegelmischmauerwerk) des Gebäudes sehr stark in die Reihe ausgebaucht und unverputzt sei. Der beigezogene bautechnische Amtssachverständige gab eine fachkundige Stellungnahme ab und schlug Sanierungsmaßnahmen vor. Um eine ausreichende Standfestigkeit des Gebäudes zu gewährleisten, müsste das ca. 1,80 m hohe und etwa 10 m lange Lehmmauerwerk unterhalb der Dachstuhlauflagerung abschnittsweise abgetragen, neu fundiert sowie durch eine neue Mauer ersetzt werden. Weiters wäre die gesamte Mauer witterungsbeständig zu verputzen.

Nach mehreren Verfahrensgängen erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde mit Bescheid vom 3. Mai 2005 der Beschwerdeführerin sowie deren Ehegatten als Miteigentümern des Wohngebäudes den auf § 33

Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 gestützten baupolizeilichen Auftrag, Nach mehreren Verfahrensgängen erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde mit Bescheid vom 3. Mai 2005 der Beschwerdeführerin sowie deren Ehegatten als Miteigentümern des Wohngebäudes den auf Paragraph 33, Absatz eins, NÖ Bauordnung 1996 gestützten baupolizeilichen Auftrag,

"die in der Niederschrift vom 20. Februar 2004 angeführten Maßnahmen bezüglich der Reihenaußenwand bis 30. Juni 2005 durchzuführen, d.h.:

Im Bereich der Lasteinleitung von der Dachkonstruktion und im Bereich des Gebäudeaußeneckes muss ein tragfähiges Pfeilermauerwerk ausgebildet werden und im oberen Bereich ein Verteilungsrost geschaffen werden, damit das Lehm-mauerwerk nicht weiter ausweichen und einstürzen kann. Eine technisch bessere und dauerhaftere Lösung wäre es, das Lehm-mauerwerk in der Höhe von 1,20 m durch Ziegel-mauerwerk zu ersetzen und zu verputzen."

Die Niederschrift vom 20. Februar 2004, auf welche sich der Spruch dieses Bescheides ausdrücklich bezieht, wurde anlässlich einer baubehördlichen Überprüfung vom Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde aufgenommen. Im Zuge des damals durchgeführten Ortsaugenscheines wurde festgehalten:

"Die Reihenaußenwand weist im vorderen Bereich (zur Straße) ein unverputztes Ziegel-mauerwerk auf, hofseitig besteht diese Reihenaußenwand auf einer Länge von ca. 10 m wie folgt:

Im unteren Bereich ist ein unverputztes Ziegel-mauerwerk in einer Höhe von 60 cm vorhanden, darüber besteht in einer Höhe von ca. 1,20 m ein unverputztes Lehm-mauerwerk und hierauf in einer Höhe von 60 cm ein Mauerwerk aus Betonkiessteinen bzw. Schalsteinen. Auf diesen Mauerstreifen wurde direkt die Dachstuhlkonstruktion aufgelegt. Auch das Hauptgespärre liegt direkt auf dem oberen Mauerwerk auf und wird die Last ohne Verteilungskonstruktion in der Folge nahezu punktlastartig über das Ziegel-mauerwerk in das darunter liegende Lehm-mauerwerk eingeleitet. In der Folge weist das unverputzte Lehm-mauerwerk senkrecht verlaufende Setzungsrisse bis zu einer Breite von 3 cm auf und ist im unmittelbaren Anschlussbereich dieser Setzungsrisse das Lehm-mauerwerk abgebröckelt, lose und im inneren Gefüge gestört.

Durch die Dachlasten und das darüber liegende Ziegel-mauerwerk ist das Lehm-mauerwerk bereits stark ausgebaucht und nach außen gedrückt. Der Überhang beträgt 18 cm bei einer Höhe von ca. 1,80 m (Geländeoberkante bis Lehm-mauerwerkoberkante), im hofseitigen Gebäudeaußeneck ist das Lehm-mauerwerk bereits gänzlich zerfallen, sodass ein großes Loch vorhanden ist und das Mauerwerk im Gefüge gänzlich zerstört ist."

Der beigezogene bautechnische Amtssachverständige erstattete folgendes Gutachten:

"In bautechnischer Sicht ist festzuhalten, dass die Übermauerung des Lehm-mauerwerks mit den Kiesblöcken und Schalsteinen ohne Rostkonstruktion nicht den Regeln der Technik entspricht, ebenso ist es nicht Stand der Technik, die Einleitung des Hauptgespärres direkt in das darunter liegende Lehm-mauerwerk in dieser Art vorzunehmen.

Auch ist die vorgenommene Sanierung der Reihenaußenmauer (auf das aufgebauchte und überhängende Lehm-mauerwerk wurde ohne Rost Ziegel-mauerwerk hergestellt) nicht fachgerecht ausgeführt worden, hier hätte das schadhafte Lehm-mauerwerk in der Höhe von 1,20 m ebenfalls ausgewechselt werden müssen.

Es gibt derzeit keine technischen Geräte für eine Durchleuchtung bzw. Röntgenisierung des vorhandenen Lehm-mauerwerkes um weitere Schäden im Inneren dieser Mauer zu lokalisieren. Hier ist es nur möglich, stellenweise das Lehm-mauerwerk durch Freilegen zu untersuchen, allerdings wird bei dieser Methode durch den mechanischen Eingriff eine teilweise weitere Zerstörung der Wand verursacht.

Nach dem derzeitigen Stand der Technik und Wissenschaften gibt es keine ÖNORM, welche die ausreichende Standfestigkeit bzw. die zulässige Ausbauchung und den zulässigen Überhang regelt.

Auf Grund des Überhanges von 18 cm (10 %) sowie der Ausbauchung und der vorhandenen Setzungsrisse samt Ausbrüche (Gebäudeaußeneck) ist es unumgänglich, eine fachgerechte Sanierung durchzuführen um eine ausreichende Standfestigkeit zu erhalten.

Ein bloßes Verputzen des derzeit unverputzten Lehm-mauerwerks würde nur ein weiteres Abwittern des Lehm-mauerwerks verhindern und ist keinesfalls in der Lage die notwendige Standfestigkeit herzustellen.

Hier müsste zumindest im Bereich der Lasteinleitung von der Dachkonstruktion und im Bereich des Gebäudeaußeneckes ein tragfähiges Pfeilermauerwerk ausgebildet werden und im oberen Bereich ein Verteilungsrost

geschaffen werden damit das Lehmmauerwerk nicht weiter ausweichen und einstürzen kann.

(Aus wirtschaftlicher Sicht ist diese Variante im Hinblick auf die Nachhaltigkeit der Sanierung nicht zu empfehlen, da in der Außenwand Lehmteile verbleiben.)

Eine technisch bessere und dauerhaftere Lösung wäre es, das Lehmmauerwerk in der Höhe von 1,20 m durch Ziegelmauerwerk zu ersetzen und zu verputzen."

Die dagegen erhobene Berufung wurde mit Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 14. Juni 2005 als unbegründet abgewiesen. Die Berufungsbehörde setzte eine Frist für die Erfüllung des Bauauftrages bis 31. August 2005 fest. Die Niederschrift vom 20. Februar 2004 wurde zu einem wesentlichen Bestandteil des Berufungsbescheides erklärt.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die dagegen erhobene Vorstellung der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde aus, dass die Frage der ausreichenden Standsicherheit der gegenständlichen Reihenaußenmauer eine Fachfrage sei, welche verlässlich nur durch einen bautechnischen Amtssachverständigen beantwortet werden könne. Dem Bauauftrag sei ein "ordentliches Gutachten, welches sich in Befund und in das Gutachten im engeren Sinn gliedert," zu Grunde gelegt worden. Der Sachverständige habe in seinem Gutachten dargelegt, dass durch eine Übermauerung des Lehmmauerwerks mit den Kiesblöcken und Schalsteinen ohne Rostkonstruktion sowie die Einleitung des Hauptgespärres direkt in das darunter liegende Lehmmauerwerk nicht den Regeln der Technik entsprochen worden sei. Durch diese Lasten seien die bereits feststellbaren Schäden am Lehmmauerwerk erklärbar. Auf Grund der bereits sichtbaren Schäden sei es notwendig, eine entsprechende Sanierung durchzuführen, als Mindestmaßnahme sei die Ausbildung eines tragfähigen Ziegelmauerwerks im Bereich des Gebäudeaußeneckes sowie im Bereich der Lasteinleitung der Dachkonstruktion vorgeschlagen worden. Das Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen erfülle die zu fordernden Voraussetzungen. Die Mängel der Baulichkeit seien in diesem Gutachten genau beschrieben worden. Der Sachverständige habe auch ausreichend begründet, welche Maßnahmen notwendig seien, um die Standsicherheit des gegenständlichen Gebäudes weiters zu gewährleisten. Die Fachkenntnisse eines bautechnischen Amtssachverständigen reichten aus, um beurteilen zu können, dass auf Grund bereits sichtbarer Schäden und einer nicht dem Stand der Technik entsprechenden Ausführung der Aufmauerung bzw. der Dachauflage eine Beeinträchtigung dieser Reihenaußenmauer vorliege. Weitere Untersuchungsmaßnahmen würden zu einer weiteren Durchlöcherung der Mauer und damit zu einer weiteren Destabilisierung führen. Es könne nicht verlangt werden, vorausgesetzt der Sachverhalt sei durch ein bautechnisches Gutachten ordnungsgemäß ermittelt worden, dass zusätzliche kostenintensive Gutachten eingeholt werden, die das Verwaltungsverfahren unzweckmäßig in die Länge ziehen. Da die Baubehörden nunmehr den maßgeblichen Sachverhalt ausreichend festgestellt und ein entsprechend ausreichend begründetes und nachvollziehbares bautechnisches Gutachten ihrer Entscheidung zu Grunde gelegt hätten, bestünde kein wesentlicher Mangel, welcher die Rechte der Vorstellungswerber verletze.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführerin macht Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend. Sie führt aus, im Zeitpunkt der Anordnung der besonderen Beschau vom 20. Februar 2004 sei der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde zur Verfahrensführung absolut unzuständig gewesen. Zu diesem Zeitpunkt wäre der Gemeindevorstand als Baubehörde zweiter Instanz zuständig gewesen. Das von der absolut unzuständigen Behörde durchgeführte Verfahren sei sohin nichtig und die Ergebnisse dieses Verfahrens hätten von vornherein nicht verwertet werden dürfen. Das vom Gemeindevorstand der mitbeteiligten Marktgemeinde seiner Entscheidung zu Grunde gelegte Sachverständigengutachten sei nicht schlüssig. Der Sachverständige habe lediglich eine äußere Beschau vorgenommen, obwohl die Beschwerdeführerin im gesamten Verfahren darauf hingewiesen habe, dass moderne Erkenntnisse der Technik eine genaue und exakte Schadensfeststellung ermöglichen. Es sei möglich mittels geeigneter technischer Geräte (Kleinkamera und Laptop) in Verbindung mit entsprechender EDV-Software Mauerwerk zu durchleuchten und exakt festzustellen, ob und in welchen Bereichen überhaupt Schadstellen vorlägen. Mittels Lasers, Magnetresonanz oder Ultraschalls ließen sich in Verbindung mit Infrarottechnik exakte statische Berechnungen anstellen um abklären zu können, ob eine Beeinträchtigung der Standfestigkeit des in Frage stehenden Mauerwerks überhaupt gegeben sei. Dies sei vor allem deswegen unterblieben, weil dem beigezogenen Bausachverständigen nach Ansicht der Beschwerdeführerin der derzeitige Stand der Technik nicht bekannt sei. Die Befundaufnahme vom 20. Februar 2004 liege fast zwei Jahre zurück. Die belangte Behörde habe sohin ihre Entscheidung auch auf Basis eines Befundes getroffen, der nicht mehr

aktuell und dessen unveränderte Richtigkeit in keiner Weise überprüft worden sei. Die Beschwerdeführerin habe nicht damit rechnen können, dass diese Verfahrensergebnisse für die Begründung des neuerlichen baupolizeilichen Auftrages herangezogen würden. Es sei der Beschwerdeführerin keine Möglichkeit gegeben worden, dazu eine weitere konkrete Stellungnahme abzugeben.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der mit dem angefochtenen Bescheid als rechtmäßig erkannte Bauauftrag der Baubehörden stützte sich auf § 33 NÖ Bauordnung 1996 (in der Folge: BO). Der mit dem angefochtenen Bescheid als rechtmäßig erkannte Bauauftrag der Baubehörden stützte sich auf Paragraph 33, NÖ Bauordnung 1996 (in der Folge: BO).

Nach § 33 Abs. 1 BO hat der Eigentümer eines Bauwerks dafür zu sorgen, dass dieses in einem der Bewilligung (§ 23) oder der Anzeige (§ 15) entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten wird. Er hat Baugebrechen, durch welche u.a. die Standsicherheit beeinträchtigt wird, zu beheben. Nach Paragraph 33, Absatz eins, BO hat der Eigentümer eines Bauwerks dafür zu sorgen, dass dieses in einem der Bewilligung (Paragraph 23,) oder der Anzeige (Paragraph 15,) entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten wird. Er hat Baugebrechen, durch welche u.a. die Standsicherheit beeinträchtigt wird, zu beheben.

Kommt der Eigentümer eines Bauwerks einer Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach § 33 Abs. 2 BO nach Überprüfung des Bauwerks und der Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung des Baugebrechens zu verfügen. Kommt der Eigentümer eines Bauwerks einer Verpflichtung nach Absatz eins, nicht nach, hat die Baubehörde nach Paragraph 33, Absatz 2, BO nach Überprüfung des Bauwerks und der Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung des Baugebrechens zu verfügen.

Die Instandhaltungsverpflichtung nach § 33 Abs. 1 BO ist selbst für ein im Zeitpunkt seiner Errichtung nicht bewilligungspflichtiges Bauwerk gegeben. Die in § 33 Abs. 1 BO genannten Beeinträchtigungen des Bauwerks (hier: Standsicherheit) sind vom Eigentümer jedenfalls zu beseitigen (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 23. September 2002, Zl. 2000/05/0171). Die Instandhaltungsverpflichtung nach Paragraph 33, Absatz eins, BO ist selbst für ein im Zeitpunkt seiner Errichtung nicht bewilligungspflichtiges Bauwerk gegeben. Die in Paragraph 33, Absatz eins, BO genannten Beeinträchtigungen des Bauwerks (hier: Standsicherheit) sind vom Eigentümer jedenfalls zu beseitigen vergleiche , hierzu das hg. Erkenntnis vom 23. September 2002, Zl. 2000/05/0171).

Für den Verwaltungsgerichtshof ist kein Grund erkennbar, am Vorliegen des von den Baubehörden festgestellten Baugebrechens im Sinne des § 33 Abs. 1 BO zu zweifeln. Für den Verwaltungsgerichtshof ist kein Grund erkennbar, am Vorliegen des von den Baubehörden festgestellten Baugebrechens im Sinne des Paragraph 33, Absatz eins, BO zu zweifeln.

Dem vom bautechnischen Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung vom 20. Februar 2004 erstatteten Gutachten, in welchem die Beeinträchtigung der Standsicherheit des Gebäudes festgestellt wurde, ist die Beschwerdeführerin nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten. Auch in der Berufung hat die Beschwerdeführerin kein Vorbringen erstattet, aus welchem geschlossen werden könnte, warum sie die Auffassung vertritt, dass das Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen nicht richtig ist. Die Beschwerdeführerin hat auch in ihrer Vorstellung gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 14. Juni 2005 die Richtigkeit dieses Gutachtens substantiiert nicht bekämpft und eine Behebung der in diesem Gutachten festgestellten Baugebrechen nicht behauptet.

Ausgehend von den in diesem nicht als unschlüssig zu erkennenden Gutachten festgestellten Baugebrechen bedurfte es keiner weiteren Erhebungen durch die Baubehörden. Schon auf Grund des in einem mängelfreien Verfahren festgestellten Sachverhaltes folgt nämlich zweifelsfrei, dass ein Baugebrechen im Sinne des § 33 Abs. 1 BO vorliegt, durch welches die Standsicherheit des Gebäudes der Beschwerdeführerin beeinträchtigt ist. Da dieses Baugebrechen noch nicht behoben wurde, ist es auch unerheblich, ob dieses Gutachten vor mehr als zwei Jahren erstattet worden ist, zumal keine Anhaltspunkte dafür vorliegen und auch von der Beschwerdeführerin nicht behauptet worden sind, dass die Standsicherheit des Gebäudes nunmehr gewährleistet ist. Ausgehend von den in diesem nicht als unschlüssig zu erkennenden Gutachten festgestellten Baugebrechen bedurfte es keiner weiteren Erhebungen durch die

Baubehörden. Schon auf Grund des in einem mängelfreien Verfahren festgestellten Sachverhaltes folgt nämlich zweifelsfrei, dass ein Baugebrechen im Sinne des Paragraph 33, Absatz eins, BO vorliegt, durch welches die Standsicherheit des Gebäudes der Beschwerdeführerin beeinträchtigt ist. Da dieses Baugebrechen noch nicht behoben wurde, ist es auch unerheblich, ob dieses Gutachten vor mehr als zwei Jahren erstattet worden ist, zumal keine Anhaltspunkte dafür vorliegen und auch von der Beschwerdeführerin nicht behauptet worden sind, dass die Standsicherheit des Gebäudes nunmehr gewährleistet ist.

Zur Entscheidung über die Erlassung des Bauauftrages vom 3. Mai 2005 war der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde gemäß § 33 Abs. 2 iVm § 2 Abs. 1 BO zuständig. Das Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen wurde im Rahmen einer baubehördlichen Überprüfung durch die Baubehörde erster Instanz erstattet. Gemäß § 33 Abs. 2 zweiter Satz BO darf die Baubehörde eine Überprüfung des Bauwerks durch Sachverständige jedenfalls durchführen lassen. Die Einwände der Beschwerdeführerin zur Unzuständigkeit des Bürgermeisters gehen daher ins Leere. Der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde durfte daher dieses Gutachten seiner Entscheidung zu Grunde legen. Zur Entscheidung über die Erlassung des Bauauftrages vom 3. Mai 2005 war der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde gemäß Paragraph 33, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 2, Absatz eins, BO zuständig. Das Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen wurde im Rahmen einer baubehördlichen Überprüfung durch die Baubehörde erster Instanz erstattet. Gemäß Paragraph 33, Absatz 2, zweiter Satz BO darf die Baubehörde eine Überprüfung des Bauwerks durch Sachverständige jedenfalls durchführen lassen. Die Einwände der Beschwerdeführerin zur Unzuständigkeit des Bürgermeisters gehen daher ins Leere. Der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde durfte daher dieses Gutachten seiner Entscheidung zu Grunde legen.

Die behauptete Rechtswidrigkeit liegt somit nicht vor. Die Beschwerde war daher aus diesen Gründen gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Die behauptete Rechtswidrigkeit liegt somit nicht vor. Die Beschwerde war daher aus diesen Gründen gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 333 aus 2003,.

Wien, am 21. März 2007

Schlagworte

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2007:2006050007.X00

Im RIS seit

26.04.2007

Zuletzt aktualisiert am

22.01.2019

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at