

TE Vwgh Erkenntnis 2014/5/15 2011/05/0039

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 15.05.2014

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Oberösterreich;

L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82004 Bauordnung Oberösterreich;

L82054 Baustoff Oberösterreich;

L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;

Norm

BauO OÖ 1994 §47;

BauO OÖ 1994 §48;

BauRallg;

BauTG OÖ 1994 §13 Abs4;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Mag. Rehak und Dr. Leonhartsberger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Sußner, über die Beschwerde der A AG in L, vertreten durch Sattlegger, Dorninger, Steiner & Partner Anwaltssozietät in 4020 Linz, Harrachstraße 6, Atrium City Center, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 13. Jänner 2011, Zl. IKD(BauR)-014249/1-2010-Ram/Wel, betreffend Bauaufträge, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführerin ist grundbücherliche Eigentümerin des verfahrensgegenständlichen Grundstücks Nr. 5/1, EZ 356, KG L, auf dem sich das gegenständliche Objekt mit der Adresse W Straße 73, 4020 Linz, befindet.

Aufgrund einer Mieterbeschwerde führte der Amtssachverständige DI L am 9. Dezember 2008 an der genannten Adresse einen Lokalaugenschein durch. Laut seinem Bericht vom 2. Jänner 2009 wurden dabei an der Außenmauer zur R W Straße mehrere feuchte Mauerflächen sowie an der Außenmauer zur W Straße feuchte Bereiche geringeren

Umfangs festgestellt. Eine weitere Überprüfung fand am 17. September 2009 statt. Dazu führte DI L am 30. September 2009 unter Anschluss mehrerer Lichtbilder aus (Originalzitate sind im gesamten Erkenntnis ohne Fehlerberichtigung wiedergegeben):

"Es wurden dabei feuchte Stellen an der nördlichen und westlichen Kelleraußenwand vorgefunden, an denen sich zum Teil leichter Schimmel gebildet hat. Es sind auch Farbablätterungen sichtbar. Es wurde ein muffeliger Geruch im Keller wahrgenommen.

Lüftung wurde keine eingebaut. Eine Lüftung ist nicht geeignet, den Feuchtigkeitseintritt in die Kellermauer zu verhindern. Sie dient nur dazu, die eindringende Feuchtigkeit schneller abzuführen. Auf Dauer wird durch eindringendes Wasser die Kellermauer geschädigt.

Bei der letzten Besichtigung war an der Kelleraußenmauer ein Bereich von ca. 1,5 m aufgedrückt. Es wurde eine Art vorspringender Betonsockel vorgefunden, welcher an der Oberseite keine Feuchtigkeitsisolierung hat. An der Oberseite wurde ein Glattstrich angebracht. Darunter befindet sich im Wesentlichen normales Erdreich. Der Vorsprung beträgt ca. 15 - 20 cm.

Diese Ausführung ist fachtechnisch nicht richtig und der Vorsprung ist viel zu gering. Unterhalb dieses Vorsprunges sollte sich eine Rollierung befinden. An der Hauswand sollte eine Feuchtigkeitsisolierung angebracht werden. Nur durch diese Ausführung ist gewährleistet, dass die Kellermauern austrocknen und trocken bleiben.

Die richtige fachtechnische Ausführung erfordert ein Freigraben der Außenmauern des Kellers. Auf die Kelleraußenmauern ist eine Feuchtigkeitsisolierung aufzubringen und dahinter eine ca. 40 cm starke Rollierung herzustellen. Nach Möglichkeit ist hier eine Drainagierung unter dem Kellerfußbodenniveau in der Rollierung herzustellen.

Es wäre daher dem Eigentümer Folgendes vorzuschreiben:

An der nördlichen und westlichen (im nördlichen Bereich) Kelleraußenmauer ist eine Feuchtigkeitsisolierung herzustellen, die bis zur Fundamentoberkante reicht.

Im Anschluss ist eine mind. 40 cm starke Rollierung einzubauen, die im Bereich der Oberfläche durch eine wasserabweisende Geotextilbahn bedeckt wird und dessen Neigung vom Haus weg geht."

Mit Eingabe vom 28. Oktober 2009 äußerte sich die Beschwerdeführerin unter Vorlage dreier fachlicher Stellungnahmen dazu ablehnend und gab an, am 13. August 2009 einen Raumtrockner mit Raumhygrostat inklusive Stromzähler eingebaut zu haben.

Am 5. November 2009 erstatte der bautechnische Amtssachverständige M folgende Stellungnahme:

"...

Vereinbart wurde, dass entlang der R W Straße ein 1,50 m breiter Streifen flüssigkeitsdicht mit Neigung vom Gebäude weg, hergestellt wird. Die dort vorhandenen Blumenbeete werden entfernt. Dafür wird eine Betonplatte hergestellt und im Anschluss daran, wo die asphaltierten Parkplätze sind, wird ein flüssigkeitsdichter Belag bis auf eine Länge von 1,50 m vom Haus weg, aufgebracht. An der Ostseite des Gebäudes wurde eine Behindertenrampe aus Beton in dieser Breite hergestellt. Diese ist zum Teil nicht überdeckt und die Kellermauer in diesem Bereich ist trocken. Daher ist die oben beschriebene Herstellung zielführend, um ein Austrocknen der Kellermauer zu erreichen, besonders mit Unterstützung der Entfeuchtungsanlage. An der W Straßenseite, wo die Mauerdurchführungen von Wasser und Gas sich befinden, wird der Putz zum Teil abgeschlagen und es wird eine Wärmedämmung an den Wasserrohren aufgebracht bzw. in den Bereichen, wo dies nicht möglich ist (Wasseruhr u.s.w.), wird der Kondenswasserniederschlag über Tropfassen oder Ähnliches in das dort vorhandene Entwässerungsrohr eingeleitet. Die Mauerdurchbrüche der Rohre werden auf ihre Dichtheit überprüft und falls erforderlich abgedichtet. Bei den Lichtschächten der Kellerfenster ist eine Gitterkonstruktion herzustellen, die verhindert, dass der Ablauf der Schachtentwässerung durch herabfallende Blätter verstopft.

Da vor relativ kurzer Zeit Niederschlagswasser in den Keller eingedrungen ist und eine starke Mauerdurchfeuchtung verursacht hat, ist im Raum eine hohe Luftfeuchtigkeit trotz der zwischenzeitlich eingebauten Entfeuchtungsanlage vorhanden. Es wird daher zur Unterstützung dieser Entfeuchtungsanlage eine weitere aufgestellt, bis die Kellermauern genügend ausgetrocknet sind.

Die beabsichtigte Vorschreibung sollte beibehalten und wie folgt ergänzt werden:

An der nördlichen Hausaußenmauer ist in einer Breite von 1,50 m eine flüssigkeitsdichte Sperrschicht, die das Niederschlagswasser vom Haus weggleitet, hergestellt werden. Im Keller an der Westseite sind die Wasserleitungsrohre mit einer Wärmedämmung zu versehen, die einen Kondenswasserniederschlag verhindern. Wo dies nicht möglich ist, sind Tropftassen anzubringen, die das Kondenswasser in den Kanal ableiten. Die Rohrleitungsdurchführungen sind auf ihre Dichtheit zu überprüfen und gegebenenfalls zu sanieren. Die Lichtschächte sind so abzuändern, dass ständig sichergestellt ist, dass die Niederschlagswässer abfließen können."

In der Folge wurde mit Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 10. November 2009 der Eigentümerin des Hauses W Straße 73 in Linz gemäß § 47 der Oberösterreichischen Bauordnung (O.ö. BauO) die Behebung folgender Mängel aufgetragen:

"1.) An der nördlichen und westlichen (im nördlichen Bereich) Kelleraußenmauer ist eine Feuchtigkeitsisolierung herzustellen, die bis zur Fundamentoberkante reicht. Im Anschluss ist eine mind. 40 cm starke Rollierung einzubauen, die im Bereich der Oberfläche durch eine wasserabweisende Geotextilbahn bedeckt wird und dessen Neigung vom Haus weg geht.

2.) An der nördlichen Hausaußenmauer ist in einer Breite von 1,50 m eine flüssigkeitsdichte Sperrschicht, die das Niederschlagswasser vom Haus weggleitet, herzustellen.

3.) Im Keller an der Westseite sind die Wasserleitungsrohre mit einer Wärmedämmung zu versehen, die einen Kondenswasserniederschlag verhindern. Wo dies nicht möglich ist, sind Tropftassen anzubringen, die das Kondenswasser in den Kanal ableiten.

4.) Die Rohrleitungsdurchführungen sind auf ihre Dichtheit zu überprüfen und gegebenenfalls zu sanieren. Die Lichtschächte sind so abzuändern, dass ständig sichergestellt ist, dass die Niederschlagswässer abfließen können."

Begründend verwies die Behörde im Wesentlichen auf die Stellungnahmen der Amtssachverständigen und führte aus, dass sich die gegenständliche bauliche Anlage aufgrund der festgestellten Mängel nicht mehr in dem den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand befände.

In der dagegen mit Eingabe vom 4. Dezember 2009 erhobenen Berufung machte die Beschwerdeführerin vorwiegend geltend, die Erstbehörde habe die behauptete Verletzung der Erhaltungspflicht nicht ausreichend begründet. Außerdem sei die Stellungnahme des Bausachverständigen M vom 5. November 2009 zumindest teilweise als unrichtig zu bezeichnen. Keinesfalls sei mit der Beschwerdeführerin im Zuge der Besprechung am 4. November 2009 eine Vereinbarung getroffen worden. Außerdem sei auf die Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 28. Oktober 2009 nicht eingegangen worden.

Die Berufungsbehörde führte daraufhin ein ergänzendes Ermittlungsverfahren durch und ersuchte um Erstellung eines ergänzenden Amtssachverständigengutachtens zum Beweisthema, ob die im Erstbescheid vorgeschriebenen Maßnahmen im Baukonsens ihre Deckung fänden. Der Amtssachverständige M erstattete daraufhin am 27. Mai 2010 folgende Stellungnahme:

"Zum Maßnahmepunkt 1) ist anhand des Hausaktes nicht feststellbar in welcher Art eine Feuchtigkeitsisolierung an den Kelleraußenmauern hergestellt wurde, es ist und war aber ein Gebäude immer gemäß den jeweilig gültigen Regeln der Technik gegen das Eindringen von Feuchtigkeit zu schützen.

Der Maßnahmepunkt 2) widerspricht nicht dem Baukonsens, da die Maßnahme nur eine Ergänzung zu den bereits versiegelten Parkflächen bedeutet. Es wird außerdem noch mal daraufhin gewiesen, dass diese Maßnahme bei dem Ortstermin am 4.11.2009 im Beisein von Hr. DI L und Hr. M mit den Eigentümervertretern besprochen und von diesen zugesichert wurde.

Die Maßnahme 3) steht im Baukonsens. Es entspricht den Regeln der Technik das Kaltwasserleitungen isoliert werden um Kondensatbildung zu verhindern. Der Eigentümer weißt selbst in seiner Stellungnahme vom 28.10.2009, welche im Akt aufliegt, explizit auf diese Problematik hin.

Der Maßnahmepunkt 4) findet ebenfalls Deckung im Baukonsens. Die Kellerlichtschächte sind lt. Bestandsplan an die Entwässerung angeschlossen. Im Zuge der Erhaltungspflicht ist zu gewährleisten das die anfallenden Niederschlagswässer abgeleitet werden und nicht in das Gebäude eindringen und Schäden verursachen können."

In ihrer Stellungnahme vom 18. Juni 2010 führte die Beschwerdeführerin dazu im Wesentlichen aus, dass die Maßnahmen 1.) und 2.) vollkommen überzogen seien und jeder sachlichen und rechtlichen Grundlage entbehrten. Die Versiegelung der Oberfläche entlang der nördlichen Hausmauer sei allerdings geplant. Weiters sei die Maßnahme 3.) bereits durchgeführt worden. Zu Maßnahme 4.) befänden sich geeignete Maßnahmen zur Schachtentwässerung gerade in Ausarbeitung.

Mit Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Linz vom 2. Juli 2010 wurde der Berufung teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass Maßnahme 1.) entfalle.

Allgemein wurde ausgeführt, es sei im vorliegenden Fall unbestritten, dass es im Keller des verfahrensgegenständlichen Gebäudes zum Eindringen von Feuchtigkeit komme. Da § 13 Abs. 4 des Oberösterreichischen Bautechnikgesetzes 1994 (Ö.ö. BauTG) ausdrücklich einen Schutz gegen das Aufsteigen und seitliche Eindringen von Feuchtigkeit normiere, sei davon auszugehen, dass das Eindringen von Feuchtigkeit in ein Gebäude einen baurechtswidrigen Zustand darstelle, zumal nach dem ersten Satz des § 47 Abs. 1 O.ö. BauO der Eigentümer einer baulichen Anlage dafür zu sorgen habe, dass die Anlage in einem den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten werde.

Zu Maßnahme 1.) führte die Behörde aus, dass die Vorschreibung einer Isolierung der Kelleraußenwand in bautechnischer Hinsicht zwar eine geeignete Maßnahme darstelle, dem Eindringen von Feuchtigkeit in das Kellermauerwerk entgegenzuwirken. Der aus dem Baubewilligungsbescheid vom 8. Jänner 1968 herleitbare Baukonsens sehe aber vor, dass eine vertikale Isolierung des Kellermauerwerks nur dann vorzunehmen sei, wenn sich im Keller Räume befänden, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienten. Solche Räume befänden sich aber laut Aktenlage nicht im Keller. Das Fehlen einer vertikalen Isolierung des Kellermauerwerks sei daher explizit vom Baubewilligungsbescheid gedeckt, sodass Maßnahme 1.) im Lichte der §§ 47 und 48 O.ö. BauO die Rechtsgrundlage fehlte.

Zu Maßnahme 2.) führte die belangte Behörde aus, dass das Fehlen einer derartigen Sperrschicht nicht durch einen Baukonsens gedeckt sei bzw. zumindest den Bauakten eine diesbezügliche Information nicht entnommen werden könnte und daher die Vorschreibung der Maßnahme 2.) zu Recht erfolgt sei. Außerdem gehe die Beschwerdeführerin offenbar selbst von einer Sinnhaftigkeit dieser Maßnahme aus, bringe sie doch in ihrer Stellungnahme vor, dass eine Versiegelung der Oberfläche entlang der nördlichen Hausmauer geplant sei. Zur Notwendigkeit von Maßnahme 3.) verwies die belangte Behörde auf die Amtssachverständigenäußerung vom 27. Mai 2010. Mit dem Vorbringen, dass diese Maßnahme bereits erfüllt sei, zeige die Beschwerdeführerin keine Rechtswidrigkeit dieser Maßnahme auf. Hinsichtlich der Erforderlichkeit von Maßnahme 4.) bezog sich die Behörde ebenfalls auf das Gutachten vom 27. Mai 2010, aus dem sich die Rechtmäßigkeit dieser Maßnahme herleiten ließe.

In ihrer Vorstellung machte die Beschwerdeführerin ergänzend zu ihrem bisherigen Vorbringen geltend, dass die Überprüfung am 17. Mai 2009 (gemeint wohl: 17. September 2009) ohne Beiziehung der Beschwerdeführerin einen Verfahrensmangel darstelle und insbesondere eine Verletzung des Parteiengehörs vorliege. Auch sei im gesamten Verfahren die Ursache der Feuchtigkeit nicht ordnungsgemäß und fundiert erhoben worden. Es seien keinerlei Feuchtigkeitsmessungen bzw. substantiierte Begutachtungen vorgenommen, sondern lediglich eine oberflächliche Besichtigung durchgeführt worden.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 13. Jänner 2011 gab die belangte Behörde der Vorstellung der Beschwerdeführerin keine Folge. Es werde der Beschwerdeführerin zwar beigezogen, dass die Erstbehörde durch die fehlende Auseinandersetzung mit der Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 28. Oktober 2009 einen Verfahrensmangel begangen habe. Diese Stellungnahme der Beschwerdeführerin habe sich jedoch lediglich auf die - durch den Berufungsbescheid aufgehobene - Maßnahme 1.) bezogen, da die Maßnahmen 2.) bis 4.) erst in der Stellungnahme des Amtssachverständigen vom 5. November 2009 vorgeschlagen worden seien. Durch die Aufhebung dieser Maßnahme durch die Berufungsbehörde - wenn auch aus einem anderen Grund - sei dieser Verfahrensmangel daher nicht mehr relevant und somit unwesentlich.

Auch sei spätestens im Berufungsverfahren klargestellt worden, dass sich das Objekt aufgrund der vorgefundenen Mängel - wie für einen baupolizeilichen Auftrag gemäß § 47 Abs. 1 O.ö. BauO gefordert - nicht in einem den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand befinde. Zu der Notwendigkeit der Maßnahmen 2.) bis 4.) bekräftigte die belangte Behörde im Wesentlichen die entsprechenden Ausführungen im Berufungsbescheid.

Entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführerin sei sehr wohl die Ursache der Feuchtigkeit in den Kellerräumen und an der Kelleraußenwand ermittelt und in der Stellungnahme des Amtssachverständigen ausgeführt worden, nämlich der Eintritt von Feuchtigkeit aufgrund nicht oder nicht ausreichender Isolierung der Kelleraußenwand in Verbindung mit der nicht ordnungsgemäßen Ausführung des vorspringenden Betonsockels.

Die Nichtbeziehung der Beschwerdeführerin zum ersten Lokalaugenschein am 17. Mai 2009 (gemeint wohl: 17. September 2009) stelle zwar grundsätzlich einen Verfahrensmangel dar, der jedoch durch die Gelegenheit zur Stellungnahme - noch vor Erlassung des erstinstanzlichen Bescheides - geheilt worden sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die gegenständliche Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften sowie Rechtswidrigkeit des Inhalts geltend gemacht werden und dessen kostenpflichtige Aufhebung beantragt wird.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 79 Abs. 11 VwGG, BGBl. I Nr. 122/2013, sind auf das vorliegende, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängige Beschwerdeverfahren die Bestimmungen des VwGG in der Fassung vor der Novelle BGBl. I Nr. 33/2013 weiter anzuwenden.

Im vorliegenden Beschwerdefall war im Hinblick auf den für die Rechtslage maßgeblichen Zeitpunkt der Beschlussfassung des Berufungsbescheides am 2. Juli 2010 die O.ö. Bauordnung 1994 (O.ö. BauO), LGBl. Nr. 66/1994, idF LGBl. Nr. 36/2008 anzuwenden.

§ 47 leg. cit. hat folgenden Wortlaut:

"§ 47 Erhaltungspflicht

(1) Der Eigentümer einer baulichen Anlage hat dafür zu sorgen, daß die Anlage in einem den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten wird. Bei baulichen Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, erstreckt sich diese Verpflichtung insbesondere auch auf die Einhaltung der Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides sowie auf die Erhaltung der nach der Baubewilligung zur baulichen Anlage gehörenden Einrichtungen, wie Kinderspielplätze, Schutzräume, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Erholungsflächen. Im übrigen sind bauliche Anlagen so zu erhalten, daß die Sicherheit, die Festigkeit, der Brandschutz, die Wärmedämmung und der Wärmeschutz, die Schalldämmung und der Schallschutz der baulichen Anlage und die Erfordernisse der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes und der Bauphysik nicht beeinträchtigt werden und ein nach Art und Zweck der Anlage unnötiger Energieverbrauch sowie schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden.

(2) Erlangt die Baubehörde Kenntnis von einer Verletzung der Erhaltungspflicht, hat sie dem Eigentümer unter Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung der festgestellten Mängel aufzutragen.

..."

§ 13 des O.ö. Bautechnikgesetzes 1994 (O.ö. BauTG), LGBl. Nr.67/1994, idF LGBl. Nr. 30/2010 lautet:

"§ 13

Schalldämmung, Schallschutz und Feuchtigkeitsisolierung

...

(4) Fundierungen, Kellermauerwerk und andere Bauteile, die sich ganz oder teilweise unter der Erde befinden, sind aus Baustoffen herzustellen, die der Feuchtigkeit und aggressiven Wässern ausreichend Widerstand bieten. Das Mauerwerk ist gegen das Aufsteigen und seitliche Eindringen von Feuchtigkeit zu isolieren."

Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass im gesamten Verfahren keinerlei Feststellungen zum Vorliegen der Voraussetzungen des § 47 Abs. 1 O.ö. BauO getroffen worden seien. Welche konkreten Mängel vorlägen, werde nicht angegeben. Es sei von den Behörden lediglich ausgeführt worden, dass aufgrund des § 13 Abs. 4 O.ö. BauTG das Mauerwerk gegen das Aufsteigen und seitliche Eindringen von Feuchtigkeit zu isolieren sei, geschehe dies nicht, liege ein baurechtswidriger Zustand vor. Auf die Voraussetzungen des dritten Satzes des § 47 Abs. 1 O.ö. BauO, dass

bauliche Anlagen so zu erhalten seien, dass die Sicherheit, die Festigkeit, der Brandschutz, die Wärmedämmung und der Wärmeschutz, die Schalldämmung und der Schallschutz der baulichen Anlage und die Erfordernisse der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes und der Bauphysik nicht beeinträchtigt würden und ein nach Art und Zweck der Anlage unnötiger Energieverbrauch sowie schädliche Umwelteinwirkung möglichst vermieden werden sollten, werde gar nicht eingegangen.

Wie bereits festgestellt, sei ein Stützen auf die Überprüfung des bautechnischen Sachverständigen vom 17. Mai 2009 (gemeint wohl: 17. September 2009) unzulässig. Bei dem weiteren Ortsaugenschein vom 4. November 2009 sei lediglich festgestellt worden, dass Niederschlagswasser in den Keller eingedrungen sei und dies eine Mauerdurchfeuchtung verursacht hätte. In keiner Weise sei dargestellt worden, dass dieses Niederschlagswasser aufgrund eines geöffneten Fensters im Zusammenhang mit einem Wolkenbruch in den Keller eingedrungen sei. Die Behörde hätte jedoch unbedingt die Ursache der Feuchtigkeitschäden fachtechnisch einwandfrei und nachvollziehbar durch eine entsprechende Feuchtigkeitsmessung und ein fachliches Eingehen auf die vorgelegten Stellungnahmen erheben müssen. Tatsächlich sei nur zwei Mal oberflächlich besichtigt worden.

Außerdem macht die Beschwerdeführerin geltend, dass sich die belangte Behörde mit der Stellungnahme der Beschwerdeführerin nicht bzw. nicht ausreichend auseinandergesetzt habe. Die von der Beschwerdeführerin abgegebenen, von Fachleuten stammenden Stellungnahmen seien nicht ohne jegliche Begründung zu ignorieren.

Unzutreffend ist der Vorwurf der Beschwerdeführerin, es lägen keine tauglichen Feststellungen vor, die den Schluss zuließen, sie habe die Erhaltungspflicht hinsichtlich des verfahrensgegenständlichen Gebäudes verletzt. Sowohl aus den im bekämpften Bescheid wiedergegebenen Augenscheinsprotokollen als auch aus der Bescheidbegründung ist ersichtlich, dass die belangte Behörde - wie schon die Baubehörden der Landeshauptstadt Linz - vom Eindringen von Feuchtigkeit in näher bezeichnete Kelleraußenwände ausging. Die Beschwerdeführerin gesteht in der Beschwerde auch zu, dass "in kleinen Bereichen" feuchte Stellen an der Kelleraußenwand vorlägen. Damit hat die Beschwerdeführerin die Feststellungen der belangten Behörde über die anlässlich von Lokalaugenscheinen wahrgenommenen Feuchtigkeitseintritte in näher bezeichnete Kellermauern nicht konkret bestritten.

Auch geht der Einwand der Beschwerdeführerin, die Ursache der Feuchtigkeit sei nicht festgestellt worden, ins Leere. Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist es für die Qualifikation eines Schadens als Baugebrechen grundsätzlich ohne Bedeutung, worauf die Feuchtigkeit zurückzuführen ist (vgl. etwa das Erkenntnis vom 15. Juni 2011, Zl. 2009/05/0050). Diese Judikatur zu § 48 O.ö. BauO ist auch auf die Erhaltungspflicht nach § 47 O.ö. BauO übertragbar.

Wenn die belangte Behörde den festgestellten Feuchtigkeitseintritt in Kellermauern als einen den baurechtlichen Vorschriften widersprechenden Zustand qualifizierte und daraus auf einen Verstoß gegen die in § 47 O.ö. BauO festgelegte Erhaltungspflicht schloss, kann dies nicht als rechtswidrig erkannt werden. Schon die Bauordnung für die Gemeindegebiete der Landeshauptstadt Linz und der Stadt Wels, LGBl. Nr. 22/1887, traf Anordnungen zur Tragfähigkeit von Mauern (vgl. z.B. § 50 über die Ziegelmaße und Mauerstärken und § 88 über die mögliche Vorschreibung von Belastungsproben anlässlich einer Baubewilligung). Das laut Angaben der Beschwerdeführerin um ca. 1900 errichtete verfahrensgegenständliche Gebäude hatte also schon nach den zum Zeitpunkt der Baubewilligung geltenden Bauvorschriften Standsicherheit zu gewährleisten und es ist eine solche im Rahmen der Erhaltungspflicht des Eigentümers zu bewahren. Dass feuchte Mauern die Standsicherheit beeinträchtigen können, liegt auf der Hand (vgl. das bereits zitierte hg. Erkenntnis vom 15. Juni 2011, Zl. 2009/05/0050, und jenes vom 28. Februar 2012, Zl. 2010/05/0222).

Soweit die Beschwerdeführerin moniert, die belangte Behörde habe den dritten Satz des § 47 Abs. 1 O.ö. BauO nicht erwähnt (der auf die Sicherheit und Festigkeit der baulichen Anlage und die Erfordernisse der Bauphysik abstellt), ist ihr zu entgegnen, dass sich die belangte Behörde infolge der festgestellten Feuchtigkeit in Außenwänden auf das Vorliegen eines den baurechtlichen Vorschriften nicht entsprechenden Zustands berief, der nach dem Vorgesagten zweifellos vorliegt. Dass eine ausdrückliche Berufung auf den dritten Satz des § 47 Abs. 1 O.ö. BauO ebenso zutreffend gewesen wäre und dass die belangte Behörde neben der Rechtsgrundlage des § 47 O.ö. BauO auch § 13 O.ö. BauTG zitierte, bewirkt noch keine Rechtsverletzung der Beschwerdeführerin.

Eine Verletzung von Verfahrensvorschriften infolge fehlender Auseinandersetzung mit den von der Beschwerdeführerin im erstinstanzlichen Verfahren vorgelegten fachlichen Stellungnahmen ist schon deshalb zu verneinen, weil die Beschwerdeführerin die Darlegung der Relevanz des behaupteten Verfahrensmangels unterließ.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Entscheidung über den Kostenersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit § 3 Z 1 der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014, BGBl. II Nr. 518/2013, in der Fassung BGBl. II Nr. 8/2014.

Wien, am 15. Mai 2014

Schlagworte

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2014:2011050039.X00

Im RIS seit

05.06.2014

Zuletzt aktualisiert am

03.08.2016

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at