

TE Vwgh Erkenntnis 1998/10/15 98/06/0037

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.10.1998

Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Steiermark;

L82006 Bauordnung Steiermark;

Norm

BauG Stmk 1995 §39 Abs3;

BauG Stmk 1995 §4 Z8;

BauO Stmk 1968 §70 Abs3;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fischer, über die Beschwerden 1. der A in G und

2. des D in L, beide vertreten durch D, Rechtsanwalt in L, gegen den Bescheid der Berufungskommission der Landeshauptstadt Graz vom 19. Jänner 1998, Zl. A 17-C-20.186/1997-2, betreffend Bauaufträge gemäß § 39 Abs. 1 Steiermärkisches Baugesetz 1995, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird im Umfang der Anfechtung (das ist insofern, als damit der Auftrag der erstinstanzlichen Behörde, alle nach dem Abschlagen der lockeren Verputzflächen freiliegenden Wandflächen entsprechend der am Objekt bestehenden Putzarchitektur zu verputzen und die schadhafte Gesimsverblechungen instandzusetzen, bestätigt wurde) wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Die Landeshauptstadt Graz hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von insgesamt S 15.000,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer eines Hauses in Graz.

Zur Vorgeschichte des Beschwerdefalles ergibt sich aus den vorgelegten Verwaltungsakten, daß bei einer am 13. Mai 1991 von der Baupolizei durchgeführten Überprüfung dieses Hauses bei der straßenseitigen Fassade Verputzschäden festgestellt wurden. Es seien, so heißt es im Erhebungsbericht, Teile des Verputzes, der Fenster- und Traufengesimse bereits herabgefallen. Soweit es von der Straße aus zu sehen sei, seien noch lockere Verputzteile vorhanden. Hierauf

wurde den (damaligen) Eigentümern des Hauses mit Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juni 1991 gemäß § 70 der Steiermärkischen Bauordnung 1968 - soweit hier erheblich - aufgetragen, 1. sämtliche lockeren Verputzteile der Straßenfassade sofort abzuschlagen und 2. die Straßenfassade mit den Gesimsen neu zu verputzen.

Infolge Berufung der Eigentümer wurde mit Berufungsbescheid des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 9. April 1992 der Auftrag 2. "wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes" ersatzlos behoben. Dies wurde zusammengefaßt nach Darstellung der Rechtslage im wesentlichen damit begründet, von einer gröblichen Störung des Ortsbildes könne im Hinblick auf die bauliche Beschaffenheit der Umgebung nicht gesprochen werden und durch die kleinflächigen Putzschäden werde auch die Standfestigkeit des ca. 50 cm starken Mauerwerkes der Straßenfassade nicht beeinträchtigt.

In weiterer Folge kam es am 24. Jänner 1997 zu einem abermaligen Lokalausganschein. Dabei wurde folgendes festgestellt (wörtliche Wiedergabe des Befundes): "Der Außenputz ist schadhaft, die Gesimse

u. Verblechungen sind schadhaft". In einem anschließenden Gutachten (das keinen weiteren Befund enthält) wurden verschiedene Maßnahmen bzw. Instandsetzungsarbeiten als erforderlich erachtet.

Hierauf erging mit Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 2. April 1997 an die Beschwerdeführer sowie den damaligen dritten Miteigentümer des Objektes gemäß § 39 des Steiermärkischen Baugesetzes, LGBl. Nr. 59/1995, (kurz: BauG) der Auftrag, folgende Maßnahmen durchzuführen:

A) Als sofort durchzuführende Sicherheitsmaßnahme sämtliche schadhaften und lockeren Verputzflächen der verfahrensgegenständlichen Objekte abzuschlagen und

B) als Instandsetzungsmaßnahmen

1) alle nach dem Abschlagen der lockeren Verputzflächen freiliegenden Wandflächen entsprechend der am Objekt bestehenden Putzarchitektur zu verputzen und die schadhaften Gesimsverblechungen instandzusetzen sowie

2) sämtliche Fassaden dem Konsens entsprechend zu färbeln.

Für die Ausführung der Instandsetzungsmaßnahmen wurde mit diesem Bescheid eine Frist von 6 Monaten ab Rechtskraft desselben eingeräumt und weiters aufgetragen, diese Instandsetzungsmaßnahmen von einem dafür befugten Unternehmen durchführen zu lassen. Abschließend erkannte die erstinstanzliche Behörde einer allfälligen Berufung gegen die aufgetragenen Sicherungsmaßnahmen gemäß § 64 Abs. 2 AVG die aufschiebende Wirkung ab.

Nach Wiedergabe der entscheidungsrelevanten Gesetzesstellen führte die erstinstanzliche Behörde begründend aus, daß anlässlich der Verhandlung vom 24. März 1997 von der Behörde bei dem verfahrensgegenständlichen Objekt Baugebrechen festgestellt worden seien. Darauf folgte eine Definition des Begriffes "Baugebrechen" sowie die Begründung der Anordnung der Sicherungsmaßnahmen. Abschließend führte die erstinstanzliche Behörde aus, daß durch die im erstinstanzlichen Bescheid angeführten Baugebrechen das Straßen- und Ortsbild grob beeinträchtigt werde.

Mit der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung bekämpften die Beschwerdeführer den genannten Bescheid seinem gesamten Inhalt nach und brachten vor, daß bereits mit einem früheren Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Graz aus dem Jahr 1991 ein im wesentlichen gleicher Auftrag erteilt worden sei. Punkt 1 des damaligen Bescheides, der das Abschlagen lockerer Verputzteile der Fassade aufgetragen habe, sei unbekämpft geblieben und sofort befolgt worden. Der weitere Instandsetzungsauftrag (die Straßenfassade mit den Gesimsen neu zu verputzen) sei mit Berufung bekämpft und mit Bescheid "des Baurechtsamtes Graz" aufgehoben worden.

In diesem Bescheid habe die (damalige) Berufungsbehörde begründend ausgeführt, daß weder eine gröbliche Störung des Ortsbildes noch eine Beeinträchtigung der Standfestigkeit des Mauerwerkes durch die damals vorhandenen kleinflächigen Putzschäden hervorgerufen worden sei. Des weiteren brachten die Beschwerdeführer in der Berufung vor, daß sich nach rund 5 Jahren der Zustand des 120 Jahre alten Hauses wohl nicht so verschlechtert hätte, daß nunmehr die bekämpften Instandsetzungsaufträge gerechtfertigt seien. Bereits aus dem Vergleich der vorhandenen Fotografien aus den Jahren 1991 und 1992 mit dem derzeitigen Zustand sei erkennbar, daß sich der Bauzustand nicht verändert habe und keine Gefährdung von Personen oder im Eigentum Dritter stehender Sachen bestehe. Auch verwiesen die Beschwerdeführer auf andere Häuser in der Umgebung des verfahrensgegenständlichen Objektes,

welche gleichfalls Schäden an der Fassade und daher kein schönes äußeres Erscheinungsbild aufwiesen. Abschließend erklärten die Beschwerdeführer, daß seit dem erwähnten ersten Verfahren aus dem Jahr 1991 die Generalsanierung des verfahrensgegenständlichen Objektes geplant sei.

Nach Einholung eines Gutachtens zur Frage, ob die Verputzschäden eine gröbliche Störung des Stadtbildes darstellten, (in welchem es lediglich heißt, es seien teilweise Verputzflächen abgefallen, sodaß das darunterliegende Ziegelmauerwerk sichtbar werde, die Färbelung der Verputzflächen sei stark abgewittert und in den Sockelbereichen durch aufsteigende Mauerfeuchte teilweise gänzlich abgewittert), wurde im Rahmen einer Erhebung vom 14. Juli 1997 festgestellt daß neuerlich Verputz der Straßenfassade auf den Gehsteig abgefallen sei und noch weitere Verputzteile der Fassade locker seien. Im Gegensatz zu dem erwähnten Gutachten wurde den Beschwerdeführern hinsichtlich der Erhebung vom 14. Juli 1997 keine Möglichkeit, hiezu Stellung zu nehmen, eingeräumt.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde der Berufung der Beschwerdeführer gemäß § 66 Abs. 4 AVG insoweit Folge gegeben, als die unter lit. B des erstinstanzlichen Bescheides (auftragene Instandsetzungsmaßnahmen) vorgeschriebene Auflage, sämtliche Fassaden dem Konsens entsprechend zu färben, ersatzlos zu entfallen habe. Weiters habe der Auftrag, wonach die Aufträge von einem dafür befugten Unternehmen durchzuführen zu lassen seien, ersatzlos zu entfallen. Ansonsten wurde der erstinstanzliche Bescheid bestätigt.

Nach Wiedergabe des Berufungsvorbringens sowie des Sachverhaltes und der entscheidungswesentlichen Gesetzesbestimmungen führt die belangte Behörde aus, als Beeinträchtigung öffentlicher Interessen, die ein Einschreiten der Baubehörde rechtfertige, sei die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Gesundheit und die gröbliche Störung der architektonischen Schönheit des Stadtbildes anzusehen. Ein öffentliches Interesse, das die Behörde zum Einschreiten ermächtige, sei schon immer 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 könne. Im gegenständlichen Fall sei auf Grund einer Erhebung festgestellt worden, daß straßenseitig teilweise Verputzflächen abgefallen seien, sodaß das darunterliegende Ziegelmauerwerk sichtbar werde. Die Färbelung der Verputzflächen sei stark abgewittert und in den Sockelbereichen durch aufsteigende Mauerfeuchtigkeit gänzlich abgewittert. Mit dieser Feststellung sei somit die Vorschreibung des Verputzens dieser Flächen gerechtfertigt, weil durch Fehlen des Verputzes Niederschläge in das Mauerwerk eindringen und somit Standfestigkeit und Tragfähigkeit des Objektes beeinträchtigt werden könnten. Eine gröbliche Störung des Stadtbildes sei aber nicht gegeben (wurde näher ausgeführt).

Mit der vorliegenden Beschwerde bekämpfen die Beschwerdeführer diesen Bescheid nur insoweit, als weiterhin Instandsetzungsmaßnahmen gemäß dem Punkt B des erstinstanzlichen Bescheides angeordnet werden (sie wenden sich demnach gegen den mit dem angefochtenen Bescheid bestätigten Auftrag B.1., alle nach dem Abschlagen der lockeren Verputzflächen freiliegenden Wandflächen entsprechend der bestehenden Verputzarchitektur zu verputzen und die schadhafte Gesimsverblechungen instanzzusetzen). Geltendgemacht wird inhaltliche Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und in ihrer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Beschwerdefall hat die belangte Behörde den bekämpften Auftrag auf § 39 BauG gestützt (näherhin, wie sich aus dem angefochtenen Bescheid ergibt, auf dessen Abs. 3) und ist davon ausgegangen, daß Baugebrechen vorliegen.

Das Steiermärkische Baugesetz, LGBl. Nr. 59/1995, definiert den Begriff "Baugebrechen" in seinem § 4 Z. 8 folgendermaßen:

"8. Baugebrechen: mangelhafter Zustand einer baulichen Anlage, 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;"

§ 39 BauG ist im V. Teil dieses Gesetzes (der mit "Baupolizeiliche Maßnahmen" überschrieben ist) eingereiht und lautet:

"§ 39 Instandhaltung und Nutzung

- (1) Der Eigentümer hat dafür zu sorgen, daß die baulichen Anlagen in einem der Baubewilligung, der Baufreistellungserklärung und den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten werden.
- (2) Der Eigentümer und jeder Verfügungsberechtigte haben eine bewilligungswidrige Nutzung zu unterlassen.
- (3) Kommt der Eigentümer seinen Verpflichtungen nicht nach, hat ihm die Behörde die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen und die Behebung des der Bewilligung und den baurechtlichen Vorschriften widersprechenden Zustandes unter Festsetzung einer angemessenen Frist aufzutragen.
- (4) Ist die Behebung von Baugebrechen technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar, hat die Behörde aus Gründen der Sicherheit die Räumung und Schließung von baulichen Anlagen oder Teilen derselben und nötigenfalls deren Abbruch anzuordnen.
- (5) Den Organen der Behörde ist zur Überwachung der Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften der Zutritt zu allen Teilen der baulichen Anlagen zu gestatten.
- (6) Die Behörde kann dem Eigentümer, sofern die Ursache und der Umfang eines Baugebrechens durch den Augenschein allein nicht feststellbar sind, die Untersuchung durch einen Sachverständigen und die Vorlage eines Gutachtens auftragen. "

Zutreffend hat die belangte Behörde erkannt, daß das Vorliegen von Baugebrechen einen Bauauftrag nach § 39 Abs. 3 BauG rechtfertigt (sofern nicht die Voraussetzungen des Abs. 4 leg. cit. gegeben sind).

Im Beschwerdefall ist strittig, ob Baugebrechen gegeben sind, die den bekämpften Auftrag (alle nach den Abschlagen der lockeren Verputzflächen freiliegenden Wandflächen entsprechend der am Objekt bestehenden Putzarchitektur zu verputzen und die schadhafte Gesimsverblechungen instandzusetzen) rechtfertigen.

In ihrer Beschwerde wiederholen die Beschwerdeführer zunächst ihr Berufungsvorbringen und führen aus, daß das Freiliegen von kleinen Mauerwerksflächen und die geringfügig schadhafte Verblechung eines Ziergesimses in keiner Weise die Standfestigkeit des Gebäudes beeinträchtigen, welches 60 cm starke Außenmauern aufweise. Schäden am Mauerwerk seien nicht vorhanden und seien auch nicht festgestellt worden. Unrichtig sei, daß bereits immer wieder Verputz von der Fassade auf den Gehsteig abgefallen sei; dieser Vorwurf werde an dieser Stelle ausdrücklich bestritten.

Mit diesem Vorbringen sind die Beschwerdeführer jedenfalls im Ergebnis im Recht:

Wie die Beschwerdeführer sowohl in der Berufung als auch in der Beschwerde ausgeführt haben und aus den Verwaltungsakten ersichtlich ist, waren die Verputzschäden zum Zeitpunkt des ersten diesbezüglich ergangenen Bauauftrages 1991 nach Ansicht der Berufsbehörde so geringfügig, daß ein Verputzen der durch das Abschlagen des losen Verputzes frei gewordenen Mauerstellen unterbleiben konnte.

Im Berufsbescheid vom 9. April 1992, auf welchen sich die Beschwerdeführer beziehen, hatte die damalige Berufsbehörde insbesondere auch (unter Hinweis auf Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes) darauf verwiesen, daß die Beeinträchtigung der Festigkeit des Mauerwerkes durch das Eindringen von Feuchtigkeit einen Auftrag zur Behebung von Verputzschäden rechtfertige. Es sei im Einzelfall zu prüfen, ob nicht die Beschaffenheit des Mauerwerkes (wasserabstoßende Ziegel) die Behebung von Verputzschäden entbehrlich mache. Es sei eine unbestrittene Erfahrungstatsache, daß gewöhnliches Rohziegelmauerwerk gegen Witterungseinflüsse anfällig sei, weil die Niederschläge in die freigewordenen Mörtelbänder eindringen. Im Anschluß an diese Ausführungen kam die Behörde aber zum Ergebnis, daß ein Bauauftrag nicht gerechtfertigt sei, weil durch die kleinflächigen Putzschäden die Standfestigkeit des ca. 50 cm starken Mauerwerkes nicht beeinträchtigt werde (weshalb eben der diesbezügliche erstinstanzliche Auftrag ersatzlos behoben wurde).

Bedenkt man weiters, daß § 39 Abs. 3 BauG, soweit im Beschwerdefall erheblich, inhaltlich dem § 70 Abs. 3 (1. Satz) BO entspricht, wäre die belangte Behörde vor diesem Hintergrund verhalten gewesen, nähere Feststellungen zum gegenwärtigen baulichen Zustand des Gebäudes, insbesondere zum Ausmaß der Schäden, zu treffen und auf Grundlage dieser Feststellungen darzulegen, weshalb sie nunmehr (etwa im Hinblick auf eine wesentliche Verschlechterung des Bauzustandes) den bekämpften Auftrag für gerechtfertigt erachtete. An diesen Feststellungen mangelt es aber.

Da somit der Sachverhalt in einem wesentlichen Punkt ergänzungsbedürftig ist, war der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. b VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 15. Oktober 1998

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1998:1998060037.X00

Im RIS seit

20.11.2000

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at