

# TE Vwgh Erkenntnis 1998/1/20 97/05/0064

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 20.01.1998

## Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L81703 Baulärm Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §37;

AVG §45 Abs1;

BauO NÖ 1976 §112 Abs1;

BauO NÖ 1976 §112 Abs2;

BauO NÖ 1976 §112;

BauRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Oberkommissarin Dr. Gritsch, über die Beschwerde der Austria Tabakwerke AG in Wien, vertreten durch die Finanzprokuratur in Wien I, Singerstraße 17 - 19, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadt Krems an der Donau vom 27. Jänner 1997, Zl. MD-T-2/96/Be/Li, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Stadt Krems an der Donau Aufwendungen in der Höhe von S 565,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Die Beschwerdeführerin ist Alleineigentümerin des auf dem Grundstück Nr. 173/5 der Liegenschaft EZ 3279, KG Krems an der Donau, errichteten Hauses Gaswerkgasse 5.

Auf Grund einer Eingabe der Bewohner der Wohnungen Tür Nr. 19 und 23 auf Stiege 3 dieses Hauses wurde anlässlich eines Ortsaugenscheines der Baubehörde erster Instanz in der Verhandlungsschrift vom 15. Oktober 1996 festgehalten, daß sich an den Außenwänden der Zimmer dieser Wohnungen sowohl im Decken- als auch im

Fußbodenbereich Spuren von entfernten Schimmelbildungen befänden. Hiezu führte der beigezogene Amtssachverständige aus,

"daß die Schimmelbildung augenscheinlich nicht auf Grund eines Baugebrechens hervorgerufen wird, ebenso dürfte diese Schimmelbildung nicht durch mangelnde Belüftung bzw. Wartung der gegenständlichen Wohnung entstehen, sondern vielmehr auf Grund der Tatsache entstehen, daß das gegenständliche Wohnobjekt aus einem Vollziegelmauerwerk bestehen dürfte, welches zum Zeitpunkt der Errichtung des Objektes (etwa 1920) obligat war. Dieses Vollziegelmauerwerk besitzt natürlich im Vergleich zu den heutigen Baustoffen geringere Güte in bezug auf die Bauphysik und die Wärmedämmung. Zur Hintanhaltung einer neuen Schimmelbildung wäre zu versuchen, die betreffenden Außenwände an der Innenseite mit einem schimmel- und pilzhemmenden, also mit einem fungizidhaltigen Anstrich, zu versehen. Sollte diese Maßnahme keinen längerfristigen Erfolg bringen, so wäre die Abschlagung des vorhandenen Innenputzes der betroffenen Wände und die Neuaufbringung eines entsprechenden luftdurchlässigen Sanierungsputzes zu überlegen."

Mit Bescheid der Baubehörde erster Instanz vom 21. Oktober 1996 wurde der Beschwerdeführerin als Eigentümerin des eingangs näher bezeichneten Gebäudes gemäß § 112 Abs. 2 i. V.m. § 113 NÖ Bauordnung 1976 u.a. aufgetragen,

"7. "In bezug auf die vorgefundene Schimmelbildung in der Wohnung Nr. 19 und in der Wohnung Nr. 23 ist der vorhandene Anstrich zu entfernen und durch einen schimmel- und pilzhemmenden Anstrich zu ersetzen."

Als Frist wurde der 1. Mai 1997 vorgeschrieben. Der Berufung gegen diesen Bescheid wurde gemäß § 64 Abs. 2 AVG die aufschiebende Wirkung aberkannt.

In der dagegen erhobenen Berufung führte die Beschwerdeführerin u.a. aus, auf Grund des dem Bescheid zugrundeliegenden Gutachtens des Amtssachverständigen liege kein Baugebrechen vor; es bleibe sohin kein Raum für die Anwendung der im Spruch zitierten Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1976. Die Schimmelbildung stehe in keinem ursächlichen Zusammenhang mit einem Baugebrechen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der Berufung "teilweise Folge gegeben". Der angefochtene Bescheid wurde in Punkt 7. dahingehend abgeändert, daß "die Aberkennung der aufschiebenden Wirkung gemäß § 64 Abs. 2 AVG ..., ersatzlos behoben wird". In der Begründung wurde hiezu entscheidungswesentlich ausgeführt, bei der gegenständlichen Schimmelbildung handle es sich zwar nicht um ein Baugebrechen im engeren Sinn. Der Eigentümer eines Bauwerkes habe jedoch ganz allgemein dafür zu sorgen, daß dieses in einem der Baubewilligung entsprechenden Zustand erhalten werde (§ 112 Abs. 1 erster Satz NÖ Bauordnung 1976). § 112 Abs. 2 leg. cit. wiederum verpflichte die Baubehörde zur Vorschreibung angemessener Maßnahmen, wenn der Eigentümer eines Bauwerkes seiner Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nachkomme. Diese Vorschrift differenziere nicht zwischen den Verpflichtungen nach § 112 Abs. 1 erster Satz bzw. zweiter Satz leg. cit. Richtig sei, daß eine Gefährdung von Personen und Sachen durch die gegenständliche Schimmelbildung nicht gesehen werden könne und § 113 der NÖ Bauordnung 1976 keine taugliche Rechtsgrundlage für den gegenständlichen baupolizeilichen Auftrag bilde. Den gutächtlichen Ausführungen des Amtssachverständigen anlässlich der Ortsaugenscheinsverhandlung vom 15. Oktober 1996 lasse sich zweifelsfrei entnehmen, daß die festgestellte Schimmelbildung nicht einen der Baubewilligung entsprechenden Zustand bedeute. Diese Feststellung bedürfe keiner besonderen Sachverständigenausführung, da nach den Erfahrungen des täglichen Lebens wohl gesagt werden könne, daß eine Schimmelbildung im vorgefundenen Ausmaß keinen Normalzustand darstelle. Es könne daher nicht angenommen werden, daß ein solcher Zustand ein der Baubewilligung entsprechender Zustand sei. Der Eigentümer habe nun dafür zu sorgen, diesen Zustand entsprechend den technischen Möglichkeiten zu verbessern. Diese Verpflichtung habe der Amtssachverständige durch die Formulierung "zur Hintanhaltung einer neuen Schimmelbildung wäre zu versuchen, die betreffenden Außenwände an der Innenseite mit einem schimmel- und pilzhemmenden, also einem fungizidhaltigen Anstrich zu versehen", konkretisiert. Die Baubehörde erster Instanz habe nunmehr einen baupolizeilichen Auftrag im Sinne der Vorschriften des § 112 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976 erteilt. Da keine Gefahr in Verzug vorliege, sei die Aberkennung der aufschiebenden Wirkung durch die Baubehörde erster Instanz ersatzlos zu beheben gewesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführerin erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid in ihrem Recht verletzt, "keine gesetzlich nicht gedeckten Aufträge nach § 112 Abs. 1 NÖ BauO zu erhalten". Sie macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 112 Abs. 1 der im gegenständlichen Verfahren anzuwendenden NÖ Bauordnung 1976 (BO; vgl. hiezu § 77 Abs. 1 der Übergangsbestimmungen der nunmehr in Geltung stehenden NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-0) hat der Eigentümer eines Bauwerks dafür zu sorgen, daß dieses in einem der Baubewilligung entsprechenden Zustand erhalten wird. Er hat Baugebrechen, durch welche die Standfestigkeit, die äußere Gestaltung, der Brandschutz oder die Sicherheit von Personen und Sachen beeinträchtigt werden können, zu beheben.

Gemäß Abs. 2 dieser Gesetzesstelle hat die Baubehörde, falls der Eigentümer eines Bauwerks seiner Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nachkommt, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung, die mit einem Augenschein an Ort und Stelle zu verbinden ist, unter Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung des Baugebrechens zu verfügen. Von der Aufnahme des Beweises durch Sachverständige kann nicht abgesehen werden. Lassen sich Ursache und Umfang eines Baugebrechens nicht durch den bloßen Augenschein feststellen, hat die Baubehörde die Vornahme von Untersuchungen und die Vorlage von Gutachten zu verlangen.

Die Beschwerdeführerin trägt unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides vor, § 112 Abs. 1 Satz 1 BO verpflichte den Gebäudeeigentümer nur, ein Bauwerk in einem der Baubewilligung entsprechenden Zustand zu erhalten. Diese Bestimmung enthalte sohin lediglich die Verpflichtung, den am zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung zu messenden status quo zu erhalten. Eine darüber hinausgehende Verpflichtung, ein Gebäude dem jeweiligen Stand der Technik oder den geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen entsprechend zu verbessern, sei daraus nicht ableitbar.

Ein Auftrag nach § 112 Abs. 2 BO setzt das Vorliegen eines Baugebrechens im Sinne des § 112 Abs. 1 zweiter Satz leg. cit. voraus. Ein Baugebrechen im Sinne dieses Gesetzes ist u.a. ein infolge seines Alters, seiner Abnutzung oder seiner Beschädigung, also auf Grund seiner Verschlechterung von der Baubewilligung abweichender Zustand eines Bauwerkes (vgl. hiezu die bei Hauer-Zaussinger, NÖ Bauordnung, 4. Auflage, S. 399, wiedergegebenen Erläuterungen, sowie Hauer-Zaussinger, NÖ Baurecht, 5. Auflage, Anm. 4 zu § 33 NÖ Bauordnung 1996, S. 237), der seine Standfestigkeit, seine äußere Gestaltung, den Brandschutz oder die Sicherheit von Personen und Sachen beeinträchtigt. Ein Baugebrechen liegt also schon dann vor, wenn sich der Zustand einer Baulichkeit derart verschlechtert, daß hiedurch die in § 112 Abs. 1 zweiter Satz BO umschriebenen öffentlichen Interessen berührt werden. Unter Beeinträchtigung der Sicherheit von Personen ist jedenfalls auch die Gesundheit zu verstehen. Bei der Beurteilung, ob eine Wohnung gesundheitsschädlich ist, ist nicht von Bedeutung, ob Gesundheitsschäden tatsächlich schon eingetreten sind, sondern ob objektive Merkmale vorliegen, die dafür sprechen, daß eine Gesundheitsschädigung auftreten kann. Es ist offenkundig, daß eine Schimmelbildung der hier zu beurteilenden Art in Wohnungen die Sicherheit von Personen ebenso gefährdet wie eine Durchfeuchtung des Mauerwerks. Hievon ging auch der Sachverständige aus und hat "zur Hintanhaltung einer neuen Schimmelbildung" die im Spruch des erstinstanzlichen Bescheides näher umschriebenen Maßnahmen vorgeschlagen. Den Ausführungen im Gutachten des Amtssachverständigen, die Schimmelbildung sei augenscheinlich nicht auf Grund eines Baugebrechens hervorgerufen, ist im Beschwerdefall nicht weiter von entscheidungswesentlicher Bedeutung, weil der Sachverständige offensichtlich von einem anderen Begriffsinhalt eines "Baugebrechens" ausgeht. Ob ein Baugebrechen im Sinne des § 112 BO vorliegt, ist eine Rechtsfrage, welche nicht vom Sachverständigen sondern von der Behörde zu beantworten ist. Daß die vom Sachverständigen vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verhinderung der die Sicherheit von Personen gefährdenden Schimmelbildung nicht geeignet wären, den der Baubewilligung entsprechenden Zustand des Gebäudes zu erhalten, wird von der Beschwerdeführerin selbst nicht angezweifelt. Für die Qualifikation eines Baugebrechens ist die Ursache grundsätzlich ohne Bedeutung; ebenso kommt es auf die Frage des Verschuldens oder der Verursachung des festgestellten Baugebrechens nicht an.

Steht fest, daß es in den beschwerdegegenständlichen Wohnungen zur Schimmelbildung kommt, welche die Gesundheit der darin wohnenden Personen zu gefährden geeignet ist, dann vermag die durch den Akteninhalt nicht gedeckte Feststellung der belangten Behörde, die Durchfeuchtung des Mauerwerks sei Ursache für die gegenständliche Schimmelbildung, den angefochtenen Bescheid nicht mit einer Rechtswidrigkeit zu belasten.

Insbesondere kann auf Grund dieser Sachverhaltsfeststellung auch kein Verfahrensmangel aufgezeigt werden, weil bereits die - auch von der Beschwerdeführerin nicht bekämpfte - Tatsache der Schimmelbildung in den betroffenen Wohnungen die von den Baubehörden gewählte Vorgangsweise rechtfertigt.

Der angefochtene Bescheid erweist sich somit frei von Rechtsirrtum, weshalb die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen war.

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

Im Hinblick auf die Erledigung des Beschwerdeverfahrens erübrigt sich eine Entscheidung über den Antrag, der Beschwerde aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1998:1997050064.X00

**Im RIS seit**

03.05.2001

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

© 2024 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)