jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1995/10/10 95/05/0128

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.10.1995

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Niederösterreich;
L81703 Baulärm Niederösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82003 Bauordnung Niederösterreich;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §38;
AVG §68 Abs1;
BauO NÖ 1976 §112 Abs1;
BauO NÖ 1976 §112 Abs2;
BauO NÖ 1976 §112;
BauO NÖ 1976 §2 Z5;
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 Kommissär Dr. Gritsch, über die Beschwerde der F in N, vertreten durch Dr. W, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung, vom 21. März 1995, Zlen. R/1-V-93003/00 und R/1-V-93003/01, betreffend einen baupolizeilicher Auftrag (mitbeteiligte Partei: Stadtgemeinde Neunkirchen, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. n1 Grundbuch N, welches an das Grundstück Nr. n2 desselben Grundbuches des G und der TK grenzt. Auf der Grenze der beiden Grundstücke steht eine aus dem 15. Jahrhundert stammende Wehrmauer, welche aus unregelmäßigem Bruchsteinmauerwerk ausgeführt, durchschnittlich 5 m hoch und ca. 1 m dick ist. Es handelt sich hiebei um die alte Stadtmauer (ehemalige Wehrmauer). Die Mauer

befindet sich zur Hälfte ihrer Stärke (0,50 m) im Eigentum der Beschwerdeführerin, die andere Mauerhälfte steht im Eigentum des Ehepaares K. Einzelne Bereiche der Mauer sind auf seiten der Beschwerdeführerin mittels kleinformatiger Ziegel bereits instandgesetzt. Etwa in der Mitte der Grenzmauer, von seiten des Grundstückes der Beschwerdeführerin aus gesehen, befindet sich ein Durchgang zum angrenzenden Grundstück des Ehepaares K. Links davon befindet sich eine Nische, in welcher derzeit Gartengeräte aufgestellt sind.

Mit Eingabe vom 22. Mai 1992 beantragte die Beschwerdeführerin die "Überprüfung des Teiles der alten Stadtmauer, die sich auf meiner Liegenschaft als abgrenzendes Bauwerk befindet ... zwecks Feststellung bzw. Bereinigung der permanenten Gefährdung, die von diesem Bauwerk insbesondere für uns (mich und meinen Sohn ...) ausgeht".

In der am 24. Juni 1992 von der Baubehörde erster Instanz durchgeführten Verhandlung konnte infolge des dichten Bewuchses der Zustand der Mauer nicht abschließend festgestellt werden.

Mit Bescheid vom 1. Juli 1992 faßte der Bürgermeister der belangten Behörde nachstehenden Spruch:

"In ihrem Garten ist auf die Gesamtlänge parallel zur alten Stadtmauer in einem Abstand von 2 m eine mindestens 1 m hohe Abschrankung herzustellen.

Die Abschrankung muß aus massiven Stehern und mindestens zwei massiven Durchzügen bestehen.

An dieser Abschrankung ist an zumindestens zwei Stellen deutlich sicht- und haltbar ein Schild mit der Aufschrift "Betreten der Sicherheitszone verboten" anzubringen.

Als Zeitpunkt der Fertigstellung werden 7 Tage nach Bescheiderhalt festgelegt."

Mit Bescheid vom 2. Dezember 1992 wurde die dagegen erhobene Berufung der Beschwerdeführerin vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Neunkirchen abgewiesen.

In der am 17. Februar 1993 von der Baubehörde erster Instanz durchgeführten Verhandlung erstattete der beigezogene Bausachverständige folgendes Gutachten:

"Vom Garten gesehen weist der linke Bereich der Mauer an der Mauerkrone bis auf wenige lose Gesteinsbrocken im großen und ganzen keine Schäden auf. Im rechten Teil existiert teilweise eine Abdeckung mittels Dachziegel, teilweise mittels normalformatigen Mauerziegeln. Speziell diese Abdeckung liegt überwiegend nur mehr lose auf der Mauer auf. In den Bereichen ohne Abdeckung sind sehr viele lose Gesteinsbrocken vorhanden. Die Außenfläche der Mauer weist einige lose Gesteinsbrocken auf, außerdem ist zum größten Teil der Fugenmörtel auf eine Tiefe von 5 bis 10 cm nicht mehr existent.

Der größte Teil der Mauer ist von Kletterpflanzen bewachsen. Als Ursache des desolaten Zustandes der Mauer muß ausgesagt werden, daß teilweise durch eine nicht vorhandene Abdeckung das Eindringen von Niederschlagswasser in Verbindung mit Auffrieren in den Wintermonaten ausschlaggebend ist. Zusätzlich dazu hat der Bewuchs mit den Kletterpflanzen durch teilweise Wurzeln und Verkrallen im Fugenmörtel ebenso diese Schäden verursacht. Zusätzlich muß ausgesagt werden, daß an dieser Mauer augenscheinlich nur ganz geringe Instandsetzungsarbeiten in den vergangenen Zeiten durchgeführt wurden und daher auch das Alter dieser Mauer berücksichtigt werden muß.

Es wird jedoch auch festgehalten, daß der Bewuchs der Mauer mit den Kletterpflanzen auch eine gewisse Festigung bzw. Sicherung mit sich gebracht hat.

Der vorhandene Mauerdurchgang zur angrenzenden Liegenschaft sowie eine im linken Mauerteil vorhandene Nische besitzt nur Überlager aus 5 cm starken Holzpfosten, welche augenscheinlich nicht mehr im besten Erhaltungszustand sind und damit die Tragfähigkeit in Frage stellen.

Abschließend muß festgehalten werden, daß durch den augenscheinlich festgestellten desolaten Zustand der Mauer mit den losen Gesteins- und Ziegelbrocken eine Gefährdung auf jeden Fall gegeben ist."

Die vom Sachverständigen vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen sind in der Folge in den Spruch des nachstehend zitierten Bescheides der Baubehörde erster Instanz eingeflossen.

Gestützt auf § 112 Niederösterreichische Bauordnung 1976 (BO) erließ der Bürgermeister der Stadtgemeinde Neunkirchen als Baubehörde erster Instanz gegenüber der Beschwerdeführerin folgenden Bescheid vom 22. März 1993:

"Folgende Sanierungsmaßnahmen ihrer desolaten Mauer auf der Liegenschaft G-Gasse 8, sind zu veranlassen:

1.

sämtliche lose Mauerwerksteile sind abzuschlagen und die dadurch entstehenden Hohlräume zu verputzen bzw. bei größeren entstandenen Löchern auszumauern.

2.

Die Mauerkrone ist ebenso von sämtlichen losen Gesteins- und Ziegelteilen zu befreien und ist die Mauerkrone mit einer das Eindringen von Niederschlagswasser hintanhaltenden Abdeckung, mit Neigung zum eigenen Grund, zu versehen.

3.

Die derzeit vorhandenen Holzüberlager über der Mauernische und dem Durchgang sind gegen Betonüberlager, welche den statischen Erfordernissen entsprechend dimensioniert sind, auszutauschen.

4.

Die aufzutragenden Sanierungsmaßnahmen sind von einer hiezu befugten Baufirma, veranlaßt von F, durchführen zu lassen. Über die ordnungsgemäße Ausführung ist ein schriftliches Attest der Baubehörde vorzulegen.

Die unter Punkt 1 bis 4 beschriebenen Sanierungsmaßnahmen sind bis spätestens 15. Mai 1993 durchzuführen und nach Vollendung der Stadtgemeinde Neunkirchen schriftlich anzuzeigen. Bis zur endgültigen Sanierung ist die derzeit vorhandene provisorische Abschrankung aufrecht zu erhalten."

Mit Bescheid des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neunkirchen vom 5. Juli 1993 wurde die dagegen erhobene Berufung der Beschwerdeführerin "gemäß § 66 AVG 1991 Abs. 4 in Verbindung mit der Niederösterreichischen Bauordnung betreffend allen Einwendungen zurückgewiesen und damit der erstinstanzliche Bescheid bestätigt".

Gegen die vorzitierten Bescheide des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neunkirchen vom 11. Dezember 1992 und vom 5. Juli 1993 erhob die Beschwerdeführerin Vorstellung.

Mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 21. März 1995 wurde - soweit für das Beschwerdeverfahren entscheidungswesentlich - "die Vorstellung betreffend den baupolizeilichen Auftrag ... als unbegründet abgewiesen". Die Bauordnung verpflichte den Eigentümer des Objektes zur Beseitigung der Baugebrechen ohne Rücksicht darauf, ob diese zu einer Zeit bestanden haben, als er schon Eigentümer gewesen sei. Diese gesetzliche Instandhaltungspflicht sei auch für ein im Zeitpunkt seiner Errichtung nicht bewilligungspflichtiges Bauwerk gegeben und treffe jeden Eigentümer des Bauwerkes unabhängig davon, ob er die bestehenden Baugebrechen herbeigeführt habe oder nicht.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die gegenständliche Beschwerde. Die Beschwerdeführerin erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid "in ihrem Recht auf Durchführung eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens, in ihrem Recht gemäß § 38 AVG, in ihren aus der Niederösterreichischen Bauordnung erfließenden Rechten, insbesonders in ihren Rechten gemäß § 112 NÖ. Bauordnung verletzt".

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 N.Ö. Bauordnung 1976 (BO) hat der Eigentümer eines Bauwerkes 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.

Kommt der Eigentümer eines Bauwerkes seiner Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde gemäß Abs. 2 dieser Gesetzesstelle 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 des Baugebrechens nicht durch den bloßen Augenschein feststellen, hat die Baubehörde die Vornahme von Untersuchungen und die Vorlage von Gutachten zu verlangen.

Für die im § 112 leg. cit. geregelte Erhaltungspflicht haftet jeder Miteigentümer solidarisch, weil es sich hiebei um eine unteilbare Verpflichtung handelt. Die Baubehörde kann auch nur einen Miteigentümer für die Nichterfüllung dieser Verpflichtung zur Verantwortung ziehen. Dieser muß sein Rücktrittsrecht gegenüber den anderen Miteigentümern bei Gericht geltend machen. Wer Eigentümer des Bauwerks ist, für das ein Auftrag nach § 112 Abs. 2 leg. cit. erlassen werden soll, hat die Baubehörde als zivilrechtliche Vorfrage (§ 38 AVG) zu prüfen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 14. Februar 1956, Slg. Nr. 3974/A).

Die von den Baubehörden diesbezüglich getroffene Feststellung, die Beschwerdeführerin sei Eigentümerin der ihr Grundstück Nr. n1 gegenüber Grundstück Nr. n2 begrenzenden Mauer auf der ihrem Eigentum zugewandten Seite in einer Dicke von 0,5 m, wird von der Beschwerdeführerin nicht bestritten. In der Beschwerde führt sie jedoch aus, die Baubehörden hätten weiters prüfen müssen, ob sich diese Mauer über den Bereich mehrerer Grundstücke erstrecke und wer noch "Miteigentümer" dieser Mauer sei. Ohne vollständige Lösung dieser Vorfrage sei der Bescheid des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neunkirchen mit einem erheblichen Rechtsmangel behaftet, da sämtliche Miteigentümer dieser Mauer Parteien des Verfahrens seien und als Verfahrensparteien auch von sämtlichen Verhandlungen und Bescheiden in Kenntnis zu setzen seien.

Schon auf Grund der dargestellten Rechtslage, wonach ein Erhaltungsauftrag nach § 112 Abs. 2 BO auch gegen einen Miteigentümer des Bauwerkes erlassen werden kann, kann mit diesem Vorbringen keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufgezeigt werden. Mit dem Hinweis, auch andere Parteien hätten dem Verfahren beigezogen werden müssen, vermag die Beschwerdeführerin im übrigen ein ihr zukommendes subjektives Recht nicht geltend zu machen.

Die Beschwerdeführerin trägt weiters vor, § 112 Abs. 1 BO setze das Vorliegen einer Baubewilligung, also das Bestehen eines baubewilligten Konsenses voraus. Ohne einen solchen sei ein Baugebrechen begrifflich nicht denkbar (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 1. November 1980, Zl. 1147/80). Da die Baubehörden keinerlei Feststellungen über das Vorliegen einer derartigen Baubewilligung getroffen hätten, sei das baubehördliche Verfahren mangelhaft geblieben.

Der Auffassung der Beschwerdeführerin, das Vorliegen eines Baugebrechens setze einen baubehördlich bewilligten Zustand voraus, um einen Auftrag im Sinne des § 112 BO erlassen zu können, kann zwar auf Grund des Wortlautes des § 112 Abs. 1 erster Satz BO grundsätzlich nicht entgegengetreten werden. Bei einer im 15. Jahrhundert errichteten Mauer der hier zu beurteilenden Art, welche gemäß § 2 Z. 5 BO ein Bauwerk darstellt, spricht aber schon allein der lange Bestand des Bauwerkes für dessen Konsensmäßigkeit. Daß diese Vermutung der Rechtmäßigkeit im gegenständlichen Fall durch einen Gegenbeweis nicht entkräftet werden kann, liegt in der Natur der Sache (vgl. hiezu die bei Geuder-Hauer, Wiener Bauvorschriften, Seite 511 ff referierte hg. Rechtsprechung zur Vermutung der Rechtmäßigkeit eines Altbestandes). Daß baubehördliche Beanstandungen wegen des Fehlens eines Konsenses im gegenständlichen Fall stattgefunden hätten, wird von der Beschwerdeführerin auch in der Beschwerde nicht behauptet, weshalb von einem einer Baubewilligung entsprechenden Zustand im Sinne des § 112 Abs. 1 BO auszugehen ist.

Die Beschwerdeführerin meint, der baubehördliche Auftrag verpflichte sie zur Behebung von Baugebrechen, welche nicht nur ihr Eigentum, sondern auch das Eigentum des benachbarten Grundstückseigentümers beträfen. Ihr werde zugemutet, in fremdes Eigentum einzugreifen.

Auch mit diesem Vorbringen vermag die Beschwerdeführerin keine Rechtswidrigkeit aufzuzeigen. Der Bescheid der Baubehörde erster Instanz vom 22. März 1993 trägt der Beschwerdeführerin konkret umschriebene Sanierungsmaßnahmen "auf der Liegenschaft G-Gasse 8" bezüglich "ihrer" (gemeint der Beschwerdeführerin) "desolaten Mauer" auf. Schon der Wortlaut des Behebungsauftrages bezieht sich daher ausschließlich auf die im Eigentum der Beschwerdeführerin befindlichen Teile der zu sanierenden Mauer. Aus dem Spruch dieses Bescheides, welcher infolge Bestätigung durch die Baubehörde zweiter Instanz Inhalt auch dieser Entscheidung geworden ist, ergibt sich keineswegs, daß damit in (ausschließliches) Eigentum Dritter eingegriffen würde.

Damit erweist sich der Einwand der Beschwerdeführerin als nicht stichhältig, daß das gesamte Oberflächenwasser im Bereich der Mauer über ihren Grund abzuleiten sei, vielmehr bezieht sich der im Punkt 2. des Bescheides der Baubehörde erster Instanz vom 22. März 1993 enthaltene Auftrag, die Mauerkrone von sämtlichen losen Gesteins- und Ziegelteilen zu befreien und diese mit einer das Eindringen von Niederschlagswasser hintanhaltenden Abdeckung mit Neigung zum eigenen Grund zu versehen, ausschließlich auf den Mauerteil, der im Eigentum der Beschwerdeführerin

steht. Keineswegs läßt sich dem Bescheid, mit welchem der Beschwerdeführerin die Behebung der hinreichend konkretisierten Baugebrechen aufgetragen wurde, entnehmen, daß sie dadurch gezwungen wäre, in fremdes Eigentum einzugreifen. Auch die Neigung der Mauerabdeckung bezieht sich ausschließlich auf den das Eigentum der Beschwerdeführerin betreffenden Mauerteil, weshalb keine Bedenken bestehen, daß das dadurch abgeleitete Regenwasser auf das Grundstück der Beschwerdeführerin fließen soll. Eine übermäßige Inanspruchnahme des Grundstückes der Beschwerdeführerin wurde durch diese Anordnung nicht verfügt.

Schließlich führt die Beschwerdeführerin aus, ein behördlicher Auftrag im Sinne des § 112 BO sei nur gerechtfertigt, wenn die Beeinträchtigung öffentlicher Interessen gegeben sei. Die gegenständliche Mauer grenze nicht an öffentlichen Straßengrund, sie sei der Allgemeinheit nicht zugänglich, vielmehr liege sie zwischen zwei benachbarten Grundstücken. Die Sicherheit vor herabfallenden Mauerteilen sei nicht nur durch Sanierung der Mauer möglich, sondern könne auch in der bislang bereits gehandhabten Art und Weise, nämlich durch eine Abschrankung, herbeigeführt werden.

Ein Baugebrechen im Sinne des § 112 BO liegt dann vor, wenn sich der Zustand eines Bauwerkes derart verschlechtert, daß dadurch die im Abs. 1 dieses Paragraphen näher umschriebenen öffentlichen Interessen (Standfestigkeit des Gebäudes, äußere Gestaltung, Brandschutz und Sicherheit von Personen und Sachen) berührt werden. Jedenfalls ist ein öffentliches Interesse, das die Behörde zum Einschreiten ermächtigt, immer schon 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 kann. Der dem gegenständlichen Beschwerdeverfahren zugrundeliegende - durch die Anzeige der Beschwerdeführerin selbst ausgelöste - Bauauftrag gründet sich auf das in der mündlichen Verhandlung der Baubehörde erster Instanz vom 17. Februar 1993 erstattete Gutachten des Bausachverständigen Ing. E, in welchem festgehalten wird, daß durch den festgestellten desolaten Zustand der Mauer eine Gefährdung von Personen gegeben ist. Es ist offenkundig, daß auf und in einer Mauer befindliche lose Gesteinsbrocken und vermorschte Holzüberlager die Sicherheit von Personen gefährden können. Es ist daher nicht rechtswidrig, daß die belangte Behörde vom Vorliegen eines Baugebrechens, dessen Behebung aus öffentlichen Rücksichten notwendig ist, ausgegangen ist, besteht doch die der Behörde eingeräumte Ermächtigung zum Einschreiten, wie bereits erwähnt, schon dann, wenn durch den bestehenden Zustand eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit oder körperliche Sicherheit auch nur einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann.

§ 112 Abs. 1 BO verpflichtet den Eigentümer des Bauwerkes zur Beseitigung der Baugebrechen (arg.: "er hat Baugebrechen ... zu beheben") ohne Rücksicht darauf, ob diese zu einer Zeit entstanden sind, als er schon Eigentümer war und ob das Bauwerk zur Zeit der geltenden Bauordnung errichtet wurde. Die Instandhaltungspflicht ist auch für ein im Zeitpunkt seiner Errichtung nicht bewilligungspflichtiges Bauwerk gegeben (vgl. das hg. Erkenntnis vom 7. September 1971, Slg. Nr. 8059/A). Auf Grund des Wortlautes des § 112 Abs. 1 BO ist somit die wirtschaftliche Zumutbarkeit bei Instandsetzungsaufträgen nicht zu prüfen. Die von der Beschwerdeführerin vertretene Auffassung, daß als Sicherheitsmaßnahmen auch provisorische Maßnahmen, wie im Bescheid der Stadtgemeinde Neunkirchen vom 1. Juli 1992 angeordnet, ausreichten, kann daher schon auf Grund der Formulierung des § 112 Abs. 1 BO nicht als rechtsrichtig erkannt werden. Vielmehr ist davon auszugehen, daß es der an die Baubehörde gerichtete gesetzliche Auftrag zur Anordnung von Maßnahmen zur Verhinderung einer unmittelbaren Gefahr für das Leben oder die Gesundheit der Benutzer des Grundstückes, auf welchem das zu beurteilende Bauwerk steht, sowie der Nachbarschaft und allenfalls zufällig dieses Grundstück benutzender Dritter nicht erlaubt, daß die in den Baugebrechen gelegene Gefahr nur durch irgendwelche vorläufigen Maßnahmen gemildert, aber nicht beseitigt wird.

Die Beschwerde erweist sich somit insgesamt als unbegründet. Sie war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

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

Schlagworte

Rechtskraft Besondere Rechtsprobleme Person des Bescheidadressaten dingliche Wirkung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1995:1995050128.X00

Im RIS seit

03.05.2001

Zuletzt aktualisiert am

05.11.2008

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at