jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1994/12/15 91/06/0224

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.12.1994

Index

L37158 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Vorarlberg;
L81708 Baulärm Vorarlberg;
L82008 Bauordnung Vorarlberg;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §59 Abs1;
BauG Vlbg 1972 §23 Abs1;
BauG Vlbg 1972 §41 Abs2;
BauG Vlbg 1972 §41 Abs3;
BauG Vlbg 1972 §42 Abs1;
BauG Vlbg 1972 §42 Abs3;
BauG Vlbg 1972 §42 Abs4;
BauG Vlbg 1972 §55 Abs1 litg;
BauG Vlbg 1972 §56 Abs3;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Onder, den Vizepräsidenten Dr. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Müller und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Knecht, über die Beschwerde der F.M.Z.-GesmbH in D, vertreten durch Dr. X, Rechtsanwalt in B, gegen den Bescheid der Vorarlberger Landesregierung vom 1. Oktober 1991, Zl. VIIa-410.371, betreffend Auftrag zur Anbringung von Außenverputz, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird insoweit wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufgehoben, als er sich auf die südseitige Außenwand bezieht.

Im übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

Das Land Vorarlberg hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 12.800,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

I.

1. Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Feldkirch vom 28. Dezember 1979 wurde der Fa. F.M.Z. (als Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführerin) unter anderem die baurechtliche Bewilligung zur Einrichtung eines Großhandelsgeschäftes in der früheren Ziegelei S. in A erteilt. Nach der Baubeschreibung handelte es sich dabei darum, "die bestehende Ziegeleihalle, welche früher von der Ziegelei S. betrieben wurde, umzubauen und darin einen Großhandelsbetrieb für Gemischtwaren einzurichten". Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Feldkirch vom 26. September 1975 wurde für dieses Projekt die Benützungsbewilligung erteilt.

2. Mit Bescheid vom 21. Februar 1990 erteilte die Bezirkshauptmannschaft Feldkirch der Beschwerdeführerin im Spruchpunkt I die Baubewilligung für die Sanierung und Erweiterung des Fleischzerlegebetriebes beim F.-Markt in Feldkirch, A. Im Spruchpunkt II dieses Bescheides wurde der Beschwerdeführerin gemäß § 42 Abs. 1 und 4 in Verbindung mit § 56 Abs. 3 Baugesetz, LGBl. Nr. 39/1972, aufgetragen, "die noch unverputzten drei Außenwände (eine nordseitig ca. 58 m lang; eine westseitig am M-Bach ca. 22 m lang; eine westseitig beim Fleischzerlegebetrieb, bei Abzug des Zubaues in Trapezblechausführung, ca. 18 m lang) mit einem Außenputz zu versehen."

Gegen Spruchpunkt II erhob die Beschwerdeführerin Berufung und begründete sie im wesentlichen damit, daß lediglich der Zubau (genehmigt durch Spruchpunkt I) Verhandlungsgegenstand und damit Entscheidungsgegenstand sein habe können. Die drei noch unverputzten Außenwände würden das schon längst genehmigte Bauwerk betreffen. Das Vorarlberger Baugesetz sehe nicht vor, daß im Zuge einer Baubewilligung eines Zubaues der schon bewilligte Teil des Bauwerkes, an welches der Zubau erfolgen solle, Verhandlungsgegenstand sein könne. Gemäß § 42 Abs. 1 Baugesetz habe die Behörde die weitere Ausführung zu verfügen (und zwar gegen den Eigentümer), wenn ein Vorhaben nicht binnen einer angemessen festzusetzenden Frist nach Beginn der Ausführung vollendet wäre, wenn dies Interessen der Sicherheit, der Gesundheit oder des Verkehrs oder des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes erfordern würden. Da es sich gar nicht um ein "Vorhaben" handle, welches auch nicht zu einer angemessen festgesetzten Frist nach Beginn der Ausführung "vollendet" werden solle, könne nunmehr auch nicht verfügt werden, daß die drei Außenwände nord- und westseitig des M-Baches verputzt werden sollten. Dem Inhaber der Baubewilligung sei es überlassen, ob er vom Recht, das bewilligte Bauvorhaben auszuführen, Gebrauch machen wolle. Falls er jedoch mit der Ausführung beginne, habe er das Bauvorhaben innerhalb der festgesetzten Frist zu vollenden. Schließlich würde sich die festgesetzte Verfügung nicht an die grundbücherliche Eigentümerin, welche nach wie vor die F.M.Z. (KG) sei, wenden. Es sei auch zu bezweifeln, daß im Hinblick auf die verwendeten Baumaterialien zur Vollendung der Ausführung des damaligen Vorhabens eine Außenverkleidung, insbesondere ein Verputz gehöre, habe doch dieses Gebäude eine Ziegelei dargestellt; die hinteren Außenwände würden "keine einblickbare Aufgriffsfläche für die Nachbarn" bilden. Es sei auch in der seinerzeitigen Benützungsbewilligung keine Außenverkleidung derart, wie sie von der Behörde nun verfügt worden sei, vorgesehen gewesen. Eine amtswegige nachträgliche Anbringung des fehlenden Außenputzes sehe das Vorarlberger Baugesetz nicht vor.

3. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde von der belangten Behörde der Berufung teilweise Folge gegeben und der Spruchpunkt II des Bescheides vom 21. Februar 1990 unter anderem insoweit geändert, als zusätzlich noch der Auftrag erteilt wurde, eine weitere Außenwand, und zwar "die Südseite des zweigeschoßigen Gebäudeteiles ca. 85 m lang", mit einem Außenputz zu versehen; weiters wurde Spruchpunkt II insoweit eingeschränkt, als er sich auf die vier Außenwände zu beziehen hat, "soweit sich diese auf der KG A befinden".

Die belangte Behörde begründete ihren Bescheid im wesentlichen damit, daß im Berufungsverfahren zur Frage, ob im Hinblick auf die verwendeten Baumaterialien zur Vollendung der Ausführung des F.-Marktes ein Verputz gehöre, das Gutachten eines Amtssachverständigen für Baugestaltung mit folgendem Inhalt eingeholt worden sei.

"Befund: Das Einkaufszentrum F.-Markt der Fa. F.M. Z... G... befindet sich am nördlichen Stadtrand von Feldkirch, am Rande einer Wohnbebauung im Süden und eines Tennisplatzes im Westen. Nördlich befindet sich außerhalb der Überbauung der freie M-Bach, dessen Uferbereich mit Laubbäumen bepflanzt ist. Daran angrenzend erstreckt sich ein Parkplatz, auf dem Container abgestellt sind und in weiterer Folge Grünland bis B. Anläßlich einer Begehung am 22.8.1991 wurde der Zustand der Nord-, West- und Südfassade einer Begutachtung unterzogen. Hiebei wurde festgestellt, daß das Mauerwerk zwischen den Stahlbetonstützen im Bereich M-Bach und an der Westfassade als nicht tragendes Hochlochziegelmauerwerk ausgeführt ist, das im Bereich der Fleischzerlegung an der Nordseite im Bereich der eingebauten Fenster bis ca. 4,00 m Höhe grob verputzt ist. Die westseitige Fassade beim Fleischzerlegebetrieb neben dem Trapezblech-Zubau beinhaltet Ausmauerungen von Fensteröffnungen, bei der anschließenden Südfassade sind ebenfalls verschiedene Ausmauerungen vorgenommen worden. Im Anschlußbereich zum Neubau ist ein

Elektroschlitz mit offener Kabelführung, also unverputzt, d.h. in unfertigem Zustand. Die südseitige Fassade, die ebenfalls im 1. OG unverputzt ist, wurde zwar mit Dispersion gemalt, allerdings die direkte Rohziegelfassade und wie schon erwähnt, sind hier diverse Ausbesserungen, die im rohen Zustand belassen wurden.

Gutachten: Das ausfachende Hochlochziegelmauerwerk ist in seinem Charakter kein Sichtmauerwerk und ist auch von der Materialqualität her nicht geeignet, als Außenfassade zu dienen, weil es bei Wasseraufnahme des Ziegels und anschließender Frosteinwirkung zu Abplatzungen kommt. Aus der Sicht des Landschafts- und Ortsbildschutzes wird festgestellt, daß rohe Hochlochziegelwände mit unterschiedlich starken Lagerfugen und diversen Ausmauerungen als Wandoberfläche nicht akzeptiert werden können, nachdem es aus der Sicht des Ensembles unüblich ist, Ziegelfassaden im allgemeinen vorzufinden. Rohe Ziegelwände, wie vorher beschrieben, erwecken den Eindruck des Rohbaues bzw. der Bauruine je nach Alterungsgrad und verleiten aus psychologischer Sicht zu weiteren Nachlässigkeiten, wie sie entlang dem M-Bach im Bezug auf Müllablagerungen zu sehen sind.

Gesamthaft wird festgestellt, daß der Baukomplex mit den angesprochenen Fassaden unmittelbar neben den Tennisplätzen und dem Uferschutzbereich des M-Baches liegt. Dies ergibt zwar im Sommer durch die Bepflanzung eine gewisse Abschirmung, jedoch in der Winterperiode eine freie Sicht auf die rohen Ziegelwände.

Um dem Gebäude einen einheitlichen und abgeschlossenen Eindruck zu vermitteln, ist es erforderlich, die in Frage kommenden Fassaden im Bereich der Süd-, West- und Nordansicht entsprechend mit einem glatten Verputz zu versehen und farblich an den Bestand (grau-weiß) anzugleichen."

Weiters sei zu der in der Berufung aufgeworfenen Frage, wer Eigentümer des F.-Marktes sei, ein Grundbuchauszug eingeholt worden. Dieser habe ergeben, daß sich die Gp. 900/1, KG A, im Eigentum der Beschwerdeführerin und die Gp. 5900/2, KG R, im Eigentum der F.M.Z. befinde. Die Beschwerdeführerin sei davon in Kenntnis gesetzt worden, daß - falls nichts anderes vorgebracht werde - davon ausgegangen werde, daß Eigentümerin desjenigen Teiles des F.-Marktes, welcher sich auf der KG A befinde, die Beschwerdeführerin und Eigentümerin desjenigen Teiles, welcher sich auf der KG R befinde, die F.M.Z. (nämlich die Kommanditgesellschaft) sei. Im Berufungsverfahren sei der Beschwerdeführerin gemäß § 45 Abs. 3 AVG Gelegenheit gegeben worden, zu diesem Ergebnis der Beweisaufnahme Stellung zu nehmen. Die Beschwerdeführerin habe in ihrer Stellungnahme ihr Berufungsvorbringen wiederholt und neuerlich darauf hingewiesen, daß sich die Verfügung lediglich an den Grundeigentümer richten könne; demgegenüber richte sich der erstinstanzliche Bescheid nicht an die grundbücherliche Eigentümerin. Im übrigen habe die belangte Behörde davon auszugehen, daß die ehemalige Ziegelei G.S., A, auf Grund des Baubewilligungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Feldkirch vom 28. Dezember 1972 in den Jahren 1973 bis 1975 zu einem Großhandelsgeschäft durch die Vornahme von Änderungen im Innenausbau ausgebaut worden sei. Aus § 42 bzw. § 56 Abs. 3 des Baugesetzes sei folgendes abzuleiten: 1. Ein Bauvorhaben sei dann als vollendet anzusehen , wenn der Verputz - wenn dieser im Hinblick auf die verwendeten Baumaterialien zur Vollendung der Ausführung dieses Vorhabens gehöre - angebracht worden sei.

2. Bei nicht fristgerechter Vollendung sei, falls die im § 42 Abs. 1 des Vorarlberger Baugesetzes angeführten Interessen es erfordern, von der Behörde mit Bescheid die weitere Ausführung, wie z.B. die Anbringung einer Außenverkleidung, zu verfügen. Gemäß § 56 Abs. 3 des Baugesetzes beginne die im § 42 Abs. 4 des Baugesetzes vorgesehene zweijährige Frist zur Vollendung des Bauvorhabens im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes zu laufen. Die Verfügung gemäß § 42 Abs. 1 leg.cit. habe sich an den Eigentümer (grundsätzlich den grundbücherlichen Eigentümer) zu richten; sollte jedoch das Eigentum am Grundstück und am Gebäude auseinanderfallen, an den Eigentümer des Bauwerkes zu richten. Die ehemalige Ziegelei der G.S., A, sei nach der damals geltenden Landesbauordnung bewilligt worden. Die Fassaden des Gebäudes seien damals im wesentlichen als nichttragendes Hochlochziegelmauerwerk ausgeführt worden. Eine Außenverkleidung, wie ein Außenverputz, sei nicht angebracht worden. Wie sich aus dem vom Amtssachverständigen für Baugestaltung erstatteten Gutachten ergebe, sei das ausfachende Hochlochziegelmauerkwerk in seinem Charakter kein Sichtmauerwerk und auch von der Materialqualität her nicht geeignet, als Außenfassade zu dienen, weil es bei der Wasseraufnahme des Ziegels und anschließender Frosteinwirkung zu Abplatzungen komme. Daher gehöre im Hinblick auf die verwendeten Baumaterialien zur Vollendung der Ausführung der damaligen Ziegelei bzw. des jetzigen F.-Marktes gemäß § 42 Abs. 4 des Baugesetzes eine Außenverkleidung, insbesondere ein Verputz. Gemäß § 56 Abs. 3 des Baugesetzes habe die im § 42 Abs. 4 leg.cit. vorgesehene zweijährige Frist im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes, nämlich am 1. Oktober 1972, zu laufen begonnen. Hinsichtlich des Schutzes des Landschafts- und Ortstbildes sei davon auszugehen, daß die unverputzten

Ziegelwände mit unterschiedlichen Lagerfugen und diversen Ausmauerungen den Eindruck eines Rohbaues bzw. einer Bauruine erwecken würden. Deshalb erfordere - wie der Amtssachverständige zutreffend ausführe - der Schutz des Landschafts- und Ortsbildes die Anbringung eines Verputzes. Um dem Gebäude einen einheitlichen und abgeschlossenen Eindruck zu vermitteln, sei es erforderlich, die Fassaden entsprechend mit einem glatten Verputz zu versehen und diesen farblich an den Bestand (grau-weiß) anzugleichen. Da sich der erstinstanzliche Bescheid an die Beschwerdeführerin richte, diese aber nur offensichtlich Eigentümerin des Teiles des F.-Marktes sei, welcher sich auf der KG A befinde, sei der Bescheid hinsichtlich desjenigen Teiles des Gebäudes, welcher der F.M.Z. (KG) gehöre, aufzuheben gewesen. Zum Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach die hinteren Außenwände von Nachbarn nicht einsehbar seien, sei festzustellen, daß diese gerade in der Winterzeit einsehbar seien. Ob diese Außenwände von Nachbarn gesehen werden könnten, sei jedoch ohne Belang. Zum Vorbringen, daß Gegenstand des angefochtenen Bescheides nur die beantragte Erweiterung des Fleischzerlegebetriebes sein könne, sei festzustellen, daß die Vorschreibung der Anbringung eines Verputzes ein von Amts wegen durchzuführendes Verfahren sei.

4. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführerin sieht sich in folgenden Rechten verletzt:

-

"Recht auf vollständige Sachverhaltsfeststellung

-

Recht auf umfassende Bescheidbegründung

-

Recht, nicht ohne Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen einen Fertigstellungsauftrag zu bekommen

-

Verletzung des Prinzips der Einheitlichkeit des Fertigstellungsauftrages"

Die Beschwerdeführerin macht inhaltliche Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend und beantragt die kostenpflichtige Aufhebung des Bescheides.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

II.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. § 42 Abs. 1 und Abs. 4 des Baugesetzes, LGBl. Nr. 39/1972, in der (im Beschwerdefall maßgeblichen) Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 34/1994, haben folgenden Wortlaut:

"(1) Wenn Vorhaben nicht binnen einer angemessen

festzusetzenden Frist nach Beginn der Ausführung vollendet werden, hat die Behörde die weitere Ausführung zu verfügen, wenn dies Interessen der Sicherheit, der Gesundheit oder des Verkehrs oder der Schutz des Landschafts- und Ortsbildes erfordern.

....

(4) Wenn im Hinblick auf die verwendeten

Baumaterialien zur Vollendung der Ausführung eines Vorhabens eine Außenverkleidung, insbesondere ein Verputz, gehört, ist diese spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Benützungsbewilligung anzubringen. Der Gemeindevorstand kann diese Frist um höchstens drei Jahre verlängern, wenn triftige wirtschaftliche Gründe vorliegen."

Nach § 42 Abs. 3 Baugesetz sind u.a. Verfügungen nach Abs. 1 an den Eigentümer zu richten.

§ 56 Abs. 3 des Vorarlberger Baugesetzes hat folgenden Inhalt:

"(3) Für Bauwerke, die auf Grund der bis zum Zeitpunkt

des Inkrafttretens dieses Gesetzes geltenden Vorschriften bewilligt wurden, aber zu diesem Zeitpunkt noch nicht vollendet sind, gelten sinngemäß die §§ 37 bis 49. Für Bauwerke, für die eine Benützungsbewilligung auf Grund der bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes geltenden Vorschriften bereits erteilt und bei denen die Außenverkleidung noch nicht angebracht wurde, beginnt die Frist gemäß § 42 Abs. 4 im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes zu laufen. Für Bauwerke, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits bestehen, gelten sinngemäß die §§ 46 bis 49."

Im Beschwerdefall bedeutsam ist auch der Umstand, daß gemäß § 51 Abs. 6 der Landesbauordnung, LGBl. Nr. 49/1962, die bis zum Inkrafttreten des Vorarlberger Baugesetzes, LGBl. Nr. 39/1972, in Geltung stand, eine dem § 42 Abs. 4 des Vorarlberger Baugesetzes entsprechende Regelung bestanden hat.

§ 51 Abs. 6 der Landesbauordnung hatte folgenden Inhalt:

"(6) Alle Umfassungsmauern mit Einschluß der Nachbarmauern (§ 52 Abs. 1), sowie die Einfriedungsmauern müssen innerhalb Jahresfrist nach Bauvollendung auch in der äußeren Flucht verputzt sein; sie wären denn aus Stein rein bearbeitet oder aus Ziegeln mit regelmäßigem Fugenschnitt aufgeführt. Die Gemeindevertretung kann diese Bestimmung auch auf jene Bauten ausdehnen, welche vor Inkrafttreten dieses Gesetzes erstellt wurden."

2. Die Beschwerdeführerin bringt zunächst vor, der angefochtene Bescheid stelle nicht fest, "daß der ursprüngliche Konsens der ehemaligen Ziegelei G.S. ... aus dem Jahre 1917 () stammt." Die belangte Behörde habe diese Feststellung jedenfalls deshalb unterlassen, weil sie damit einen ganz seltsamen Widerspruch zum Gutachten des "Amtssachverständigen für Baugestaltung" hergestellt hätte, somit - würde man dem Amtssachverständigen für Baugestaltung glauben - das nicht tragende Hochlochziegelmauerwerk "längst nicht mehr existieren" dürfte; der Amtssachverständige sei von der Annahme ausgegangen, daß "es bei der Wasseraufnahme des Ziegels und anschließender Frosteinwirkung zu Abplatzungen kommt". Im Hinblick darauf dürfe das Mauerwerk längst nicht mehr stehen. Es sei daher die Feststellung von entscheidender Bedeutung, daß das Hochlochziegelmauerwerk bereits seit 74 Jahren stünde, ohne bisher bautechnisch gesehen Schaden genommen zu haben. Das bestehende Mauerwerk hätte also den Amtssachverständigen aufs nachhaltigste widerlegt, weshalb der Feststellung des Errichtungszeitpunktes des Ziegelmauerwerkes naturgemäß entscheidende Bedeutung zugekommen wäre.

Dem hat die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift zu Recht entgegengehalten, daß sich die Bestimmung des § 42 Abs. 4 Baugesetz in erster Linie auf Belange des Landschafts- und Ortsbildschutzes beziehe. Maßgebend für die gegenständliche Beurteilung sei somit nicht die Frage nach den bautechnischen Schäden an der bestehenden Fassade, sondern vielmehr, ob bzw. inwieweit das rohe Hochlochziegelmauerwerk mit seinen unterschiedlich starken Lagerfugen und diversen Ausmauerungen als Wandoberfläche aus der Sicht des Ortsbild- und Landschaftsschutzes "vertreten werden kann". Der von der Beschwerdeführerin konstatierte Widerspruch besteht demnach nicht. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß nach der Aktenlage nicht davon ausgegangen werden kann, daß die Außenwände im Jahre 1917 errichtet worden sind. Ihr Bestand geht vielmehr auf die mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Feldkirch vom 1. Juni 1966 bewilligte Erweiterung der Ziegelei der Fa. G.S. zurück. Einer Stellungnahme des Landeshochbauamtes Feldkirch vom 4. Dezember 1967, die sich auf die Schlußüberprüfung im Zusammenhang mit der durchgeführten Erweiterung der Ziegelei als Basis für die zu erteilende Benützungsbewilligung bezieht, ist zu entnehmen, daß das Bauvorhaben im wesentlichen fertiggestellt sei, aber: "Der Außenputz fehlt" Nach den in vorgelegten Verwaltungsakten befindlichen Plänen handelt es sich dabei offenkundig um den fehlenden Außenputz auf der West-, Nord- und Südseite des F.-Marktes, auf den sich der angefochtene Bescheid bezieht. Zu Recht konnte die belangte Behörde daher davon ausgehen, daß der Bewilligungsbescheid vom 1. Juni 1966 betreffend die Ertweiterung der Ziegelei auch die Verpflichtung zum Inhalt hatte, einen entsprechenden Außenverputz anzubringen: Nach Spruchpunkt I Z. 12 dieses Bescheides war nämlich im "übrigen

das Bauvorhaben ... unter Einhaltung der Vorschriften der LBO ... auszuführen". Damit wurde aber auch die sich ohnedies

unmittelbar bereits aus dem damals geltenden § 51 Abs. 6 der Landesbauordnung ergebende Verpflichtung ausgesprochen, wonach alle Umfassungsmauern zu verputzen sind. Eine Verpflichtung dieser Art wäre nur dann nicht gegeben gewesen, wenn die Mauern aus Ziegeln mit "regelmäßigem Fugenschnitt" aufgeführt worden wären. Wie sich aus dem Gutachten des Amtssachverständigen, das im Berufungsverfahren eingeholt worden ist, ergibt, handelt es sich offenbar nicht um Außenmauern dieser Art, da von ihm festgestellt worden ist, "daß rohe Hochlochziegelwände

mit unterschiedlich starken Lagerfugen" bestünden. Dem ist die Beschwerdeführerin nicht entgegengetreten. Es ist daher davon auszugehen, daß die Außenwände, die baurechtlich auch mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Feldkirch vom 1. Juni 1966 abgedeckt sind, noch nicht vollendet wurden, weil die Außenverkleidung noch nicht angebracht worden ist. Die Beschwerdeführerin selbst bestätigt dies, wenn sie die Auffassung vertritt, daß im Jahre 1972 die bisherigen Außenmauern belassen worden und in der früheren Ziegelei G.S. ein Großhandelsgeschäft eingerichtet worden sei.

Freilich ist zu bedenken, daß sowohl § 42 Abs. 4 Baugesetz als auch die Übergangsbestimmungen des § 56 Abs. 3 Baugesetz - was den "Verputz" einer Außenwand anlangt - ausdrücklich auf das Vorliegen einer Benützungsbewilligung abstellen: solange sie nicht vorliegt, kann auch die Frist nicht zu laufen beginnen, innerhalb der die (in der Folge durchsetzbare) Verpflichtung zur Herstellung des "Verputzes" (jedenfalls) zu erfüllen ist; dies bedeutet aber vor allem, daß vorher, also vor Erlassung der Benützungsbewilligung, keine durchsetzbare Verpflichtung zu Herstellung des "Verputzes" besteht. Aus den dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Verwaltungsakten ergeben sich keine Hinweise dafür, ob und wann für die Erweiterung der Ziegelei eine Benützungsbewilligung erteilt worden ist. Vor diesem Hintergrund wäre es aber rechtswidrig, vor Erlassung einer Benützungsbewilligung im Zusammenhang mit der Bewilligung der Erweiterung der Ziegelei vom 1. Juni 1966, gestützt auf die Übergangsvorschrift des § 56 Abs. 3 Baugesetz, der Beschwerdeführerin als Rechtsnachfolgerin der Fa. G.S. den Auftrag zur Anbringung des Außenputzes zu erteilen. Eine Rechtswidrigkeit kann dem angefochtenen Bescheid aber aus folgenden Gründen dennoch nicht angelastet werden:

3. Die Beschwerdeführerin bringt nämlich weiters zusammengefaßt vor, daß mit dem Baubescheid aus dem Jahre 1972 die baubehördliche Bewilligung für den Bestand der Außenmauern erteilt worden sei. 1972 sei die bestehende zweischiffige Halle inklusive ihrer Außenmauern baubehördlich kommissioniert worden. Die bestehenden Außenmauern (gemeint: der früheren Ziegelei) in ihrer damals bestehenden Oberflächenstruktur seien in ihrem damaligen Zustand im Jahre 1972 baubehördlich bewilligt worden.

Zu Recht ist die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift dem entgegengetreten und verweist darauf, daß die baubehördliche Bewilligung der Bezirkshauptmannschaft Feldkirch aus dem Jahre 1972 lediglich die Genehmigung zum Ausbau und zur Einrichtung eines Großhandelsgeschäftes erfaßt habe. Zu Recht bringt die belangte Behörde weiters zum Ausdruck, es könne nicht davon ausgegangen werden, daß mit dieser Bewilligung gleichzeitig auch das Fehlen von Vollendungsarbeiten am Bestand sozusagen "geheilt" worden sei.

Ganz im Gegenteil: Der Bescheid vom 28. Dezember 1972, mit dem nach dem Inkrafttreten des Baugesetzes, LGBl. Nr. 39/1972, am 1. Oktober 1972 die Baubewilligung zur "Einrichtung eines Großhandelsgeschäftes in der früheren Ziegelei" erteilt worden ist, bezog sich - wie der Vergleich der in den Verwaltungsakten einliegenden Pläne ergibt - auf einen umfassenden Umbau der Ziegelei, bei dem zwar die Außenmauern dem Grunde nach unverändert geblieben sind, aber doch so, wie wenn sie für den geänderten Zweck des Gebäudes (statt "Ziegelei", Schaffung eines "Großhandelsgeschäftes") neu errichtet worden wären, in den Umbau miteinbezogen wurden; es handelte sich also dabei keineswegs lediglich um einen reinen Innenausbau; vielmehr wurden auch an den Außenmauern - der Zweckänderung entsprechend - Änderungen vorgenommen. Die Baubewilligung vom 28. Dezember 1972 hat demnach auch die Außenmauern erfaßt, aber nicht dadurch - wie die Beschwerdeführerin meint - die Verpflichtung zur Anbringung des Außenputzes beseitigt. Zwar ist im Bescheid selbst der Außenputz nicht erwähnt, doch bedarf es dessen gar nicht, weil sich eine Verpflichtung dieser Art - so wie bereits nach der alten Rechtslage - unmittelbar aus § 42 Abs. 1 bzw. Abs. 4 Baugesetz ergibt; im Punkt 13 bzw. 14 des Spruches des Bescheides vom 28. Dezember 1972 wird auf diese Zusammenhänge aber ohnedies Bezug genommen, ist doch danach die "Rohbau- und Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens der Baubehörde zur Vornahme der Rohbaubeschau sowie der Schlußüberprüfung ... anzuzeigen und um Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen" (Pkt. 13); weiters "ist" das "Bauvorhaben gemäß § 42 Abs. 1 des Baugesetzes in spätestens einem Jahr zu vollenden" (Pkt. 14). Neuerlich freilich reicht dies allein nicht aus, ergibt sich doch die durchsetzbare Verpflichtung zur Anbringung des Außenputzes erst ab Vorliegen der Benützungsbewilligung und dem Ablauf der Frist von zwei bzw. fünf Jahren (vgl. dazu Feurstein, Vorarlberger Baugesetz, 2. Aufl., S. 86, FN 5). Mit Bescheid vom 26. September 1975 wurde eine solche im § 42 Abs. 4 Baugesetz erwähnte Benützungsbewilligung erteilt. Der angefochtene Bescheid ist in seinem Spruch II betreffend die Anbringung des Außenputzes demnach nicht rechtswidrig. Der Umstand, daß gemäß § 42 Abs. 4 erster Satz leg.cit. die Frist von

zwei Jahren zur Anbringung des Außenputzes nicht um weitere drei Jahre verlängert worden ist (§ 42 Abs. 4 zweiter Satz leg.cit.), hindert die Erlassung einer Verfügung nach § 42 Abs. 1 leg.cit. im Beschwerdefall nicht, weil ohnedies bereits seit 1975 mehr als 10 Jahre, also mehr als das Doppelte der höchstzulässigen Frist (1975 - 1980) verstrichen ist.

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß das Einbringen eines Antrages auf Baubewilligung ("für die Vergrößerung des Lebensmittelmarktes ..., womit die fragliche(n) Außenmauer(n) ... zu Innenwänden würden") die Erlassung eines Bescheides nach § 42 leg.cit. - entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin - nicht hindert, fehlt es doch dafür an einer erforderlichen ausdrücklichen gesetzlichen Regelung, wie sie etwa nach § 41 Abs. 2 und 3 leg.cit. für bewilligungslose Bauten gegeben ist. Dafür spricht weiters, daß nach § 55 Abs. 1 lit. g leg.cit. auch in einem solchen Fall eine Verwaltungsstrafe verhängt werden kann, wenn eine Verfügung nach § 42 Abs. 1 leg.cit. nicht befolgt wird.

4. Schließlich bringt die Beschwerdeführerin vor, es sei "ungewöhnlich", daß der angefochtene Bescheid nur für einen Teil des bestehenden Gebäudes und bei einer Mauer gar nur für einen Teil dieser Mauer den baubehördlichen Fertigstellungsauftrag erteile. Würde die Beschwerdeführerin den Fertigstellungsauftrag ausführen, dann wäre eine Wand anschließend bis zur Hälfte verputzt und die andere Hälfte nicht. Ein derartiges Vorgehen widerspreche der Logik des Baugesetzes. Wenn ein Fertigstellungsauftrag erteilt werde, dann müsse er auch die Fertigstellung des Gebäudes vorschreiben, und zwar zur Gänze. Einen "Halbfertigstellungsauftrag" kenne das Baugesetz nämlich nicht. Richtigerweise hätte also die belangte Behörde feststellen müssen, wer Eigentümer des (in) der KG R gelegenen Gebäudeteiles sei, und dann den Fertigstellungsauftrag uno actu auch gegenüber dem dortigen Grundstückseigentümer aussprechen müssen. Da somit der Fertigstellungsauftrag nur einmal und insgesamt erteilt werden hätte können, hätte das Verfahren daher zunächst auch hinsichtlich des in R gelegenen Teiles des Bauobjektes durchgeführt werden müssen, weil es sich um ein einheitliches Gebäude handle und daher nicht zwei verschiedene Fertigstellungsaufträge in Betracht kommen könnten. Ein Fertigstellungsauftrag dürfe nur in einem einzigen untrennbaren Auftrag bestehen.

Wie sich aus § 42 Abs. 3 des Vorarlberger Baugesetzes ergibt, sind die Verfügungen an den Eigentümer zu richten. Schon daraus ist abzuleiten, daß - Teilbarkeit eines Bauauftrages vorausgesetzt - jeweils den Eigentümerstrukturen entsprechende Verwaltungsakte zu ergehen haben. Zweifel der Art, wer Eigentümer ist, wurden von der Beschwerdeführerin selbst geweckt, sodaß der belangten Behörde nichts vorgeworfen werden kann, wenn sie primär den Bauauftrag nur an den unstrittigen Gebäudeeigentümer gerichtet hat. Weiters ist davon auszugehen, daß es - entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin - zulässig ist, die normative Verpflichtung zur Anbringung des Außenputzes an jeweils verschiedene Bereiche eines Hauses als trennbaren Vorgang einzuordnen. Schließlich ist zu bedenken, daß - wie im Beschwerdefall - auch eine teilweise Erfüllung der Verpflichtungen, die sich aus § 42 Abs. 4 des Vorarlberger Baugesetzes ergeben, den Zwecken dieser Regelung offenbar eher entspricht, als überhaupt keinen oder wesentlich später einen Bauauftrag zu erteilen. Eine Verletzung von Rechten der Beschwerdeführerin kann demnach aus dieser Sicht nicht festgestellt werden.

5. Die belangte Behörde hat mit dem angefochtenen Bescheid den Spruch des Bescheides der Bezirkshauptmannschaft Feldkirch vom 21. Februar 1990 in der Weise abgeändert, daß - anders als im Verfahren erster Instanz - auch eine vierte Außenwand betreffend die Südseite des zweigeschoßigen Gebäudeteiles miteinbezogen worden ist. Nach § 66 Abs. 4 AVG hat die Berufungsbehörde "in der Sache selbst" zu entscheiden. "Prozeßgegenstand" der Berufungsentscheidung ist die "Verwaltungssache", die zunächst der ersten Instanz vorlag (vgl. dazu Walter-Mayer, Grundriß des österreichischen Verwaltungsverfahrensrechtes, 5. Aufl., Rz. 537 und 538). Es ist demnach der Berufungsbehörde verwehrt, sachlich über "mehr" zu entscheiden, als Gegenstand der Entscheidung der unteren Instanz war. Vor diesem Hintergrund erweist sich der angefochtene Bescheid jedoch deshalb zum Teil als rechtswidrig, weil die Berufungsbehörde im Widerspruch zu § 66 Abs. 4 AVG die Südseite des zweigeschoßigen Gebäudeteiles in die Verpflichtung der Beschwerdeführerin miteinbezogen hat, den Außenputz anzubringen, obwohl die Südseite im Verfahren erster Instanz nicht Teil der "Verwaltungssache" war.

6. Aus dem unter 5. dargestellten Grund war dieser trennbare Teil des Spruches des Bescheides der belangten Behörde wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben. Im übrigen war die Beschwerde aus den unter 2. bis 4. dargestellten Gründen gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

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

Schlagworte

Trennbarkeit gesonderter Abspruch

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1994:1991060224.X00

Im RIS seit

20.11.2000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at