

TE Vwgh Erkenntnis 1994/10/20 93/06/0258

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 20.10.1994

Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Steiermark;

L82000 Bauordnung;

L82006 Bauordnung Steiermark;

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §59 Abs1;

BauO Stmk 1968 §70 Abs3;

BauRallg;

VVG §4 Abs1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Onder und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Müller, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Knecht, über die Beschwerde der C in X, vertreten durch Dr. F, Rechtsanwalt in X, gegen den Bescheid des Gemeinderates Graz vom 4. November 1993, Zl. A 17-K-10.251/1993-1, betreffend die Erteilung baupolizeilicher Aufträge, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird im Umfang der Abweisung der Berufung gegen Punkt 3. des Spruches des erstinstanzlichen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Im übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

Die Landeshauptstadt Graz hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen von S 12.800,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführerin ist Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 38. Aufgrund einer fernmündlichen Anzeige wurde im Erdgeschoß des auf diesem Grundstück befindlichen Gebäudes, worin einer der Miteigentümer ein Geschäft betreibt, eine Erhebung durchgeführt, im Zuge derer festgestellt wurde, daß die Decke über dem Erdgeschoß im gesamten Geschäftsbereich umfangreiche Baugebrechen aufweise, sodaß diese bereits abgesichert bzw. unterstellt hätten werden müssen. Insbesondere hänge die Decke an mehreren Stellen durch und weise im gesamten Geschäftsbereich Risse auf. Es sei ein Holztram im zweiten Geschäftsraum gebrochen. Den Miteigentümern wurde aufgetragen, ein Gutachten eines befugten Sachverständigen dem Baupolizeiamt vorzulegen, worin der befundmäßige Umfang des

Baugebrechens und die gutachtlich daraus zu treffenden Sanierungsmaßnahmen angeführt seien. Das vom Miteigentümer, der in den Erdgeschoßräumen des Gebäudes ein Geschäft betreibt, in der Folge eingeholte Sachverständigengutachten kommt zum Ergebnis, daß die Schäden in einer Zerstörung sämtlicher Deckenkonstruktionen des Erdgeschoßes zufolge Destruktionsfäule sowie der Zerstörung des Verputzes zufolge aufsteigender Erdfeuchte bestünden. Weiters müßten zu den Schäden Beschädigungen an tragenden Wandkonstruktionen ebenfalls zufolge dauernder Einwirkungen der aufsteigenden Erdfeuchte gerechnet werden. Die Schäden bestünden weiters in einem nicht verbandgerecht hergestellten, nicht tragenden Zwischenmauerwerk. Ebenso müßten zu den Schäden die Beschädigungen der Gewölbekonstruktion, die aus einer unsachgemäßen Auflagerung herrührten, gerechnet werden. Zu den untersuchten Holzkonstruktionen sei zu sagen, daß diese zufolge des Befalles mit Destruktionsfäule große Querschnittsminderungen aufwiesen und daher eine ausreichende Tragfähigkeit nicht mehr gegeben sei. Durch die Destruktionsfäule werde der Faserverbund zerstört, das heißt, die elastischen Eigenschaften des Holzes würden nachträglich beeinträchtigt, sodaß mit einer Biegezugsfestigkeit und Druckfestigkeit, so wie sie in der Norm definiert sei, nicht mehr gerechnet werden könne. Im besonderen zeigten sich Zerstörungen im Auflagerbereich, da offensichtlich durch die Sanierungen im Laufe der Bestandszeit die Verdunstungszone nach oben verschoben worden sei, sodaß ein Ausdiffundieren der aufsteigenden Erdfeuchte unterhalb des Deckenaufagers nicht mehr möglich gewesen sei. Es sei dies ein Mangel, der auf eine unsachgemäße Verwendung eines Verputzes zurückzuführen sei. Diese Mangelercheinung zeige sich auch im nordöstlichen Bereich, in dem der Verputz erhalten sei und die aufsteigende Feuchte daher bis in die Decke hineinreiche. Generell müsse man davon ausgehen, daß die untersuchte Deckenkonstruktion im gesamten Erdgeschoß keine ausreichende Tragfähigkeit mehr aufweise und durch eine neue Deckenkonstruktion, die gleichzeitig eine Verschließung der Außenwände mitbewirke, ersetzt werden müsse. Ferner wurden mehrere, im Sachverständigengutachten näher ausgeführte Maßnahmen empfohlen, nämlich das Einziehen einer entsprechenden Sperrung gegen aufsteigende Feuchte bzw. im Bodenbereich die Einziehung einer Flächensperrung, die mit der Wandsperrung verbunden werden müsse.

Bei einer von der Behörde erster Instanz durchgeführten mündlichen Verhandlung vom 23. April 1992 hielt der Gutachter zur Behebung der festgestellten Baugebrechen folgende Maßnahmen bzw. Instandsetzungsarbeiten für erforderlich:

"1. Sämtliche schadhaften Deckenteile (siehe Gutachten), deren Tragfähigkeit nicht mehr gegeben ist, sind auszuwechseln.

2. Die Feuchtigkeitsschäden sind mittels Horizontalisierung des Mauerwerkes und des Fußbodenbereiches im nicht unterkellerten Teil zu sanieren.

3. Anliegende Holzteile am Rauchfangmauerwerk sind in den bauordnungsgemäßen Abstand zu bringen."

Die Miteigentümer, darunter auch die Beschwerdeführerin, ersuchten um die Möglichkeit, innerhalb einer zu setzenden Frist einen Sachverständigen mit der Überprüfung des Gutachtens zu beauftragen.

Dieses Gutachten wurde - nach mehreren, im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren nicht mehr zu erörternden Verzögerungen - am 28. September 1992 erstattet. Darin wird u.a. ausgeführt, daß das Objekt - entgegen der Auffassung des erstgenannten Sachverständigen - weitgehend unterkellert sei und daß nach Erstellung des Gutachtens die Zwischenwand und das Tonnengewölbe in der ehemaligen Rauchküche im Erdgeschoß abgetragen und die Beschüttung entfernt worden seien. Diese Bau- und Adaptierungsarbeiten dürften bei einem solchen Bauzustand nur von einem befugten Fachmann bzw. konzessionierter Firma durchgeführt werden. Es sei dabei die größtmögliche Sorgfalt und Aufsicht walten zu lassen, um das bestehende Gefüge nicht zu zerstören. In diesen (vorstehend) genannten Fällen, sei darauf überhaupt keine Rücksicht genommen worden. Die Arbeiten müßten daher sofort eingestellt und statisch untersucht werden, damit Folgeschäden erspart blieben. In einem Ergänzungsgutachten vom 18. Oktober 1992 führte der Sachverständige aus, daß sich über den zwei ehemaligen Geschäftsräumen (des Erdgeschoßes) zwei Wohnräume eines Miteigentümers befänden. In einer dort befindlichen (näher bezeichneten) Mauer seien nun "scheinbar durch das Abtragen des Mauerwerkes im Erdgeschoß" neue Sprünge bzw. Haarrisse aufgetreten. Bei Umbauten oder Abtragungsarbeiten müsse vorher der Zustand der darüberliegenden Räume auf deren Bauzustand untersucht werden.

Mit Bescheid vom 5. April 1993 erteilte der Stadtsenat der Landeshauptstadt Graz den Miteigentümern des Gebäudes (darunter auch der Beschwerdeführerin) gemäß § 70 der Steiermärkischen Bauordnung 1968 in der Fassung LGBl. Nr. 43/1992 folgende Aufträge zur Behebung von Baugebrechen:

- "1. Sämtliche schadhafte Deckenteile, deren Tragfähigkeit nicht mehr gegeben ist, sind auszuwechseln.
2. Die Feuchtigkeitsschäden sind mittels Horizontalisierung des Mauerwerkes und des Fußbodenbereiches im nicht unterkellerten Teil zu sanieren.
3. Anliegende Holzteile am Rauchfangmauerwerk sind in den bauordnungsgemäßen Abstand zu bringen."

Für die Erfüllung dieser Aufträge wurde eine Frist von vier Monaten ab Rechtskraft des Bescheides festgelegt.

Die Beschwerdeführerin erhob gegen diesen Bescheid Berufung, worin sie geltend macht, daß Punkt 1. und 3. des Bescheidspruches zu unbestimmt seien, sowie daß Punkt 2. betreffend die Behebung von Feuchtigkeitsschäden nicht die Behebung eines Baugebrechens veranlasse, sondern die - unzulässige - Behebung von Bauschäden.

Mit Bescheid vom 4. November 1993 hat die belangte Behörde die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen, gleichzeitig jedoch den Spruch des Bescheides erster Instanz in Punkt 1. abgeändert wie folgt:

"Sämtliche schadhafte Deckenteile, deren Tragfähigkeit laut Gutachten von Prof. DI G.F. vom 19.2.1992 (G 2.1509 B/92) nicht mehr gegeben ist, sind auszuwechseln."

Die sonstigen Aufträge zur Behebung der Baugebrechen blieben vollinhaltlich aufrecht. Nach der Begründung dieses Bescheides liege immer dann ein Baugebrechen und damit ein öffentliches Interesse, welches die Behörde zum Einschreiten ermächtige, vor, 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. Die Bauaufträge würden das Ergebnis der in der mündlichen Verhandlung erörterten Begutachtung darstellen. Das Gutachten sei schlüssig und auch mit Fotos dokumentiert. Es sei vom Sachverständigen klar dargelegt worden, daß es sich um Baugebrechen handle, die auf Grund der Instandhaltungspflicht vom Eigentümer zu sanieren seien. Die im Punkt 1. des erstinstanzlichen Bescheides angegebenen Deckenteile seien jedoch so weit zu konkretisieren gewesen, daß die zu ergreifenden Maßnahmen für einen Fachmann erkennbar seien. Dies sei durch Hinweis auf das Gutachten des Sachverständigen geschehen. Auch Punkt 3. des Bescheides werde genügend konkretisiert, da jeder Fachkundige erkennen könne, welche Holzteile am Rauchfangmauerwerk anlagen und in welchen bauordnungsgemäßen Abstand diese zu bringen seien. Auch die aufgetretenen Feuchtigkeitsschäden seien Baugebrechen im Sinne der in Betracht kommenden gesetzlichen Bestimmungen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend machende - und über Aufforderung des Verwaltungsgerichtshofes ergänzte - Beschwerde.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 70 Abs. 2 der Steiermärkischen Bauordnung, LGBl. Nr. 149/1968 in der Fassung LGBl. Nr. 54/1992, hat der Eigentümer dafür zu sorgen, daß die Bauten in einem der Baubewilligung und den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten werden.

Nach Abs. 3 der genannten Gesetzesstelle hat die Baubehörde, wenn der Eigentümer seinen Verpflichtungen (Abs. 2) nicht nachkommt, die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen anzuordnen und die Behebung der Baugebrechen unter Festsetzung einer angemessenen Frist aufzutragen. Ist die Behebung der Baugebrechen nicht mehr möglich oder wirtschaftlich nicht mehr zumutbar, so kann aus Gründen der Sicherheit die Räumung und Schließung von Bauten oder Teilen derselben und nötigenfalls deren Abbruch angeordnet werden.

Die Beschwerdeführerin bringt zunächst vor, die Behörde habe übergangen, daß im Zeitraum zwischen Befundaufnahme und Gutachtenserstattung und Erlassung des erstinstanzlichen Bescheides der bauliche Zustand durch Abbruch eines Tonnengewölbes wesentlich verändert worden sei. In diesem Zusammenhang legt die Beschwerdeführerin jedoch nicht dar, welche Auswirkungen der Abbruch dieses Tonnengewölbes auf die ihr erteilten

baupolizeilichen Aufträge hatte. Es ist jedenfalls dem Verwaltungsgerichtshof nicht erkennbar, daß der Abbruch eines Teiles des Deckenmauerwerkes an der Schadhaftheit des gesamten Deckenmauerwerkes und dessen Ersetzungsbedürftigkeit etwas geändert haben könnte.

Entgegen den Beschwerdeausführungen hat sich auch nicht zum Nachteil der Beschwerdeführerin ausgewirkt, daß der vom Miteigentümer beigezogene Sachverständige zunächst davon ausgegangen ist, daß das Haus nicht unterkellert sei, während der von den übrigen Miteigentümern beigezogene Sachverständige festgestellt habe, daß das Haus "größtenteils unterkellert (ca. 75 %)" sei. Da der Spruch des erstinstanzlichen Bescheides die Behebung von Feuchtigkeitsschäden nur im nicht unterkellerten Bereich anordnet, ist der Umstand, daß die aufgezeigte Diskrepanz von der Behörde nicht endgültig aufgeklärt wurde, ohne rechtliche Bedeutung.

Im übrigen ist die Beschwerdeführerin - entgegen der in der Beschwerde zum Ausdruck kommenden Auffassung - dem Sachverständigengutachten des DI G.F. insoweit nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten, als auch das von der Beschwerdeführerin (und anderen Miteigentümern) vorgelegte "Kontrollgutachten" auf die Frage der bestehenden Schäden gar nicht eingeht, sondern vielmehr (im wesentlichen) zur Vorsicht bei Abbruch eines näher bezeichneten Tonnengewölbes mahnt. Durch die von der Berufungsbehörde vorgenommene Ergänzung des Punktes 1. des Bauauftrages in Form eines Hinweises auf das eingeholte Sachverständigengutachten vom 19. Februar 1992 sind auch sowohl die Schäden als auch die in Aussicht genommenen Sanierungsmaßnahmen im Sinne der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Bestimmtheit baupolizeilicher Aufträge ausreichend bestimmt (vgl. etwa das Erkenntnis vom 11. Dezember 1986, Zl. 86/06/0205, BauSlg. Nr. 823 und die bei Hauer-Leukauf, Handbuch des österreichischen Verwaltungsverfahrens⁴, unter Punkt 29 ff zu § 59 AVG angeführte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes). Auch stellen die vom Sachverständigen festgestellten (und von der Beschwerdeführerin gar nicht bestrittenen) Feuchtigkeitsschäden Baugebrechen im Sinne der genannten Gesetzesbestimmungen dar (vgl. dazu die bei Hauer, Steiermärkisches Baurecht², Seite 239, unter Punkt 10. und 12. wiedergegebene Rechtsprechung).

Berechtigt ist die Beschwerde jedoch insoweit, als sie sich gegen die Bestätigung des Bauauftrages zu Punkt 3. des erstinstanzlichen Bescheides wendet, wonach anliegende Holzteile am Rauchfangmauerwerk in den bauordnungsgemäßen Abstand zu bringen sind. Insoweit enthält nämlich das eingeholte Sachverständigengutachten keine Ausführungen und die belangte Behörde vermochte sich bei Erteilung dieses Bauauftrages lediglich auf die Ausführungen des Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung vom 23. April 1992 zu stützen. Darin führt der Sachverständige jedoch lediglich aus, daß die genannte Maßnahme "erforderlich" sei, ohne daß seine diesbezüglichen gutachtlichen Äußerungen auf einem entsprechenden Befund (im Sinne einer Beschreibung des Ist-Zustandes) beruhen würden. Ein solcher Befund ist weder dem Protokoll über die genannte mündliche Verhandlung, noch sonst den vorgelegten Verwaltungsakten zu entnehmen. Es ist daher auch nicht nachvollziehbar, ob dieser - sich offenbar auf die Bestimmung des § 39 Abs. 3 BO beziehende - Auftrag überhaupt die Beseitigung eines Baugebrechens zum Ziel hat oder ob eine bauliche Anlage vorliegt, die vor Inkrafttreten der Bestimmung des § 39 Abs. 3 BO bewilligt wurde und insoweit konsensgemäß wäre. Im letztgenannten Fall käme dieser Auftrag einem unzulässigen Eingriff in den Baukonsens gleich.

Aufgrund des daher auch dem angefochtenen Bescheid zufolge dieser Unvollständigkeit des Ermittlungsverfahrens anhaftenden Begründungsmangels vermag der Verwaltungsgerichtshof nicht zu erkennen, ob der Beschwerdeführerin dieser baupolizeiliche Auftrag zu Recht erteilt worden ist. Da insoweit der Sachverhalt in einem wesentlichen Punkt einer Ergänzung bedarf, war der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. b VwGG in diesem Umfang aufzuheben. Im übrigen war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff, insbesondere § 50 VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Schlagworte

Inhalt des Spruches Diverses

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1994:1993060258.X00

Im RIS seit

03.05.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at