

# TE Vwgh Erkenntnis 1993/4/13 93/05/0054

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.04.1993

## Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Oberösterreich;

L70704 Theater Veranstaltung Oberösterreich;

L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82004 Bauordnung Oberösterreich;

L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;

## Norm

BauO OÖ 1976 §59 Abs1;

BauO OÖ 1976 §59 Abs2;

BauRallg;

BauV OÖ 1985 §12 Abs9;

BauV OÖ 1985 §15 Abs5;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Draxler und die Hofräte DDr. Hauer, Dr. Degischer, Dr. Giendl und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Kommissär Dr. Gritsch, über die Beschwerde des K in X, vertreten durch Dr. W, Rechtsanwalt in X, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 26. Jänner 1993, Zl. BauR-010866/1-1992 Stö/Lan, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Partei: Stadtgemeinde X, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

## Begründung

Aus der Beschwerde und der vorgelegten Ausfertigung des angefochtenen Bescheides ergibt sich der nachstehende Sachverhalt:

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 18. April 1980 war dem Beschwerdeführer die baubehördliche Bewilligung "für den Einbau eines gesonderten Stiegenaufganges im rückwärtigen Teil des Hauses" X, O-Platz Nr. 30, Grundstück Nr. 212/2 des Grundbuches über die Kat. Gem. X, erteilt worden. Unter Punkt 3. dieses Bescheides wurde folgende Auflage vorgeschrieben: "Die Trennwand zwischen den beiden Gebäudeteilen ist als Feuermauer umzugestalten und sind alle Öffnungen abzumauern. Eine Ausnahme besteht nur bei den unbedingt

benötigten Durchgängen zu den gepachteten Räumen und ist hier die Abmauerung bei Erlöschen des Pachtvertrages vorzunehmen. Sollte zwischendurch eine brandtechnische Trennung notwendig werden, so könnten auch Brandschutztüren zum Einbau kommen (T-90-wertig)."

Mit Schriftsatz vom 18. Februar 1992 machte die Eigentümerin des Nachbargrundstückes die Baubehörde auf diese Auflage aufmerksam und teilte mit, daß sie mit Kaufvertrag vom 6. August 1979 aus dem Gutsbestand der ihr gehörenden Liegenschaft EZ. 64 der erwähnten Kat. Gem. das Grundstück Nr. 212/2 (Bauarea) an den Beschwerdeführer verkauft habe. Das Grundstück sei auch vom Gutsbestand dieser Einlagezahl abgeschrieben und dafür eine eigene Einlagezahl eröffnet worden. Anlässlich der Errichtung dieses Kaufvertrages sei zwischen den Vertragspartnern vereinbart worden, daß im

2. Stock und im Dachboden des nunmehr geteilten Hauses eine Feuermauer errichtet werde. Die Schließung im 1. Stock sei insbesondere deshalb einer späteren Regelung vorbehalten worden, weil der Käufer bis 31. Jänner 1992 die auf der Parzelle Nr. 212/1 (Vorderhaus) im 1. Stock gelegenen Räumlichkeiten gemietet gehabt habe. Aus diesem Grunde sei auch darauf verzichtet worden, damals im 1. Stock zwischen Vorder- und Hinterhaus, also zwischen den Grundstücken Nr. 212/2 und 212/1, eine Feuermauer zu errichten. Der Beschwerdeführer habe die im Vorderhaus gelegenen Räumlichkeiten nunmehr mit 31. Jänner 1992 geräumt und das Bestandverhältnis beendet. Dennoch bestehe die Türe zwischen den Grundstücken Nr. 212/2 und 212/1 weiterhin.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 6. April 1992 wurde daraufhin dem Beschwerdeführer unter Berufung auf § 59 Abs. 1 der O.ö. Bauordnung 1976 "die Schließung der Öffnung zwischen den Parzellen Baufläche 212/1 und 212/2 ..., die u.a. als Zugang zu den gewerblich genutzten Räumlichkeiten des Gasthauses über das Nachbarwohnhaus dient, durch eine brandbeständige Wand aufgetragen". Dieser Auftrag wurde im wesentlichen damit begründet, daß auf Grund des erwähnten Baubewilligungsbescheides vom 18. April 1980 die Schließung dieser Öffnung bei Erlöschen des Pachtvertrages (für die im 1. Stock des Nachbarhauses gelegenen Räumlichkeiten) vorgeschrieben worden sei. Der Pachtvertrag für die Räume im

1. Stock (ein großer, drei kleine Räume) der Liegenschaft Nr. 212/1 sei zum 31. Jänner 1992 aufgelöst und das Bestandsobjekt geräumt übergeben worden.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 28. August 1992 wurde der dagegen eingebrachten Berufung des Beschwerdeführers keine Folge gegeben und der erstinstanzliche Bescheid vom 6. April 1992 vollinhaltlich bestätigt.

Der gegen diesen Berufungsbescheid eingebrachten Vorstellung des Beschwerdeführers wurde mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 26. Jänner 1993 mit der Feststellung keine Folge gegeben, daß der Beschwerdeführer durch diesen Bescheid nicht in seinen Rechten verletzt werde.

Nach einer Wiedergabe des Wortlautes des § 59 Abs. 1 der O.ö. Bauordnung 1976 wies die Aufsichtsbehörde in der Begründung ihres Bescheides darauf hin, daß der mehrfach erwähnte Baubewilligungsbescheid vom 18. April 1980 die Auflage enthalte, daß die Trennwand zwischen den beiden Gebäudeteilen (an der Bauplatzgrenze) als Feuermauer umzugestalten sei und alle Öffnungen abzumauern seien. Eine Ausnahme bestehe nur bei den unbedingt benötigten Durchgängen zu den gepachteten Räumen, wobei hier die Abmauerung bei Erlöschen des Pachtvertrages vorzunehmen sei. Sollte zwischendurch eine brandtechnische Trennung notwendig werden, so könnten auch Brandschutztüren zum Einbau kommen. Schon aus dem Wortlaut dieser Auflage gehe mit hinreichender Klarheit hervor, daß bei Eintritt einer Bedingung, nämlich bei Erlöschen des Pachtvertrages, die verfahrensgegenständlichen Durchgänge abzumauern seien. Für die vom Beschwerdeführer angebotene Auslegung, wonach auch mit einer entsprechenden feuersicheren Brandschutztür das Auslangen gefunden werden könnte, bleibe demnach kein Raum. Da der Beschwerdeführer den Baubewilligungsbescheid vom 18. April 1980 trotz nachgewiesener Zustellung nicht angefochten habe, habe die Baubehörde davon auszugehen gehabt, daß auch die gegenständliche Auflage - wobei dahingestellt bleiben könne, ob diese in allen Einzelheiten den gesetzlichen Bestimmungen entspreche - in Rechtskraft erwachsen sei. Abgesehen davon, daß der Auftrag zur Herstellung einer öffnungslosen Feuermauer an der Bauplatzgrenze durchaus der geltenden Rechtslage (§ 12 der O.ö. Bauverordnung) entspreche, sei die Auflage durch den Eintritt der Rechtskraft und der vorgesehenen Bedingung, nämlich das (vom Beschwerdeführer unbestrittene) Erlöschen des Pachtvertrages, verbindlich. Der angefochtene baupolizeiliche Auftrag habe daher zu Recht auf § 59 der O.ö. Bauordnung 1976 gestützt werden können.

Über die gegen diesen Bescheid eingebrachte Beschwerde hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

Gemäß § 59 Abs. 1 der O.ö. Bauordnung 1976 hat der Eigentümer einer baulichen Anlage dafür zu sorgen, daß die Anlage in einem den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten wird. Bei baulichen Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, erstreckt sich diese Verpflichtung insbesondere auch auf die Einhaltung der Bedingungen und Auflagen des Baubewilligungsbescheides sowie auf die Erhaltung der nach der Baubewilligung zur baulichen Anlage gehörenden Einrichtungen, wie Kinderspielflächen, Schutzräume, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Erholungsflächen. Im übrigen sind bauliche Anlagen so zu erhalten, daß die Sicherheit und Festigkeit sowie der Brand-, Wärme- und Schallschutz der baulichen Anlage und die Erfordernisse der Hygiene nicht beeinträchtigt werden und daß ein nach Art und Zweck der Anlage unnötiger Energieverbrauch sowie schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden.

Zufolge Abs. 2 dieser Gesetzesstelle hat die Baubehörde, wenn sie von einer Verletzung der Erhaltungspflicht (Abs. 1) Kenntnis erlangt, sofern nicht § 60 anzuwenden ist, dem Eigentümer unter Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung der festgestellten Mängel aufzutragen.

Für die Frage der Rechtmäßigkeit des angefochtenen Bescheides ist die - vom Beschwerdeführer nicht bekämpfte - zutreffende Rechtsansicht der belangten Behörde entscheidend, wonach der gegenüber dem Beschwerdeführer erlassene Baubewilligungsbescheid vom 18. April 1980 mangels Erhebung eines Rechtsmittels rechtskräftig geworden ist, sodaß sowohl die Baubehörden als auch die belangte Behörde vom rechtskräftigen Bestand jener Auflage dieses Baubewilligungsbescheides auszugehen hatten, auf welche der dem angefochtenen Bescheid zugrunde liegende baupolizeiliche Auftrag gestützt worden ist. Allfällige Bedenken gegen diese Auflage hätte der Beschwerdeführer in einer Berufung gegen den erwähnten Baubewilligungsbescheid geltend zu machen gehabt, weshalb im Rahmen des baupolizeilichen Verfahrens keine Erwägungen darüber anzustellen waren, ob diese Auflage mit der damals maßgebenden Rechtslage in Einklang gestanden ist. Unter diesen Umständen hatten die Baubehörden daher - wie der Beschwerdeführer richtig erkannt hat - davon auszugehen, daß auf Grund der rechtskräftig vorgeschriebenen Auflage die Abmauerung der Öffnungen zwischen den beiden Gebäudeteilen zu erfolgen hat, sobald das erwähnte Bestandverhältnis zwischen dem Beschwerdeführer und der Eigentümerin des Nachbargrundstückes beendet ist. Diese Voraussetzung ist unbestrittenermaßen erfüllt, sodaß das Vorgehen der Baubehörden der vorstehend wiedergegebenen baurechtlichen Bestimmung entspricht, wobei weder von einer mangelnden Übereinstimmung zwischen der Auflage des Baubewilligungsbescheides und dem erlassenen baupolizeilichen Auftrag noch etwa davon die Rede sein kann, daß dieser nicht ausreichend bestimmt sei. Im übrigen hat die belangte Behörde zutreffend die Auffassung vertreten, daß der erteilte baupolizeiliche Auftrag dem § 12 der O.ö. Bauverordnung entspricht, weil nach Abs. 9 dieser seit 1. Oktober 1989 als Landesgesetz in Kraft stehenden Vorschrift (vgl. dazu LGBI. für Oberösterreich Nr. 37/1989) Türen und andere Öffnungen in Feuermauern unzulässig sind. Ob die Voraussetzungen für eine Anwendung des 2. Satzes dieser Gesetzesstelle vorliegen ("Verbindungsöffnungen in Feuermauern sind ausnahmsweise zulässig, wenn für eine gemeinsame Benützung bestimmte Raumgruppen innerhalb von Gebäuden (wie Gemeinschaftsanlagen, Geschäfts- und Betriebsräume, Garagen, Arkaden, Durchgänge, Durchfahrten) einen eigenen Brandabschnitt bilden und die Verbindungsöffnungen ins Freie münden oder durch brandbeständige Brandschutztüren verschließbar sind.") oder der Vorschrift des § 15 Abs. 5 leg. cit. über Fluchtwege Rechnung getragen wird, hatten die Baubehörden in dem Verfahren nach § 59 Abs. 1 der O.ö. Bauordnung 1976 angesichts der Bindung an die unter Bedachtnahme auf die gegenständliche Auflage zu beurteilende rechtskräftige Baubewilligung nicht zu prüfen.

Im Hinblick auf die geschilderte Rechtslage bestand für die Baubehörden keine Veranlassung, unter Zuziehung eines Sachverständigen neuerlich einen Lokalaugenschein durchzuführen, weshalb auch die diesbezügliche Verfahrensrüge des Beschwerdeführers nicht begründet ist. Seiner Vorstellung gegen den Berufungsbescheid der mitbeteiligten Gemeinde wurde daher zu Recht keine Folge gegeben.

Da schon der Inhalt der Beschwerde erkennen läßt, daß die behauptete Rechtsverletzung nicht vorliegt, war die Beschwerde gemäß § 35 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1993:1993050054.X00

**Im RIS seit**

03.05.2001

**Zuletzt aktualisiert am**

07.08.2009

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

© 2026 JUSLINE

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

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