

# TE Lvwg Erkenntnis 2024/1/19 LVwG 50.4-1588/2023, LVwG 40.4-1802/2023

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.01.2024

## Entscheidungsdatum

19.01.2024

## Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Steiermark

L82006 Bauordnung Steiermark

40/01 Verwaltungsverfahrensgesetze

## Norm

BauG Stmk 1995 §38 Abs7 Z4

AVG §59 Abs2

1. AVG § 59 heute
2. AVG § 59 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
3. AVG § 59 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

## Anmerkung

VwGH-Beschluss Ra 2024/06/0049-10 vom 27.06.2025: Revision wird als gegenstandslos geworden erklärt und das Verfahren eingestellt.

## Text

I.römisch eins.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Steiermark hat durch den Richter Dr. Philipp Lindermuth über die Beschwerde der Frau A, geb. am \*\*\*\*, vertreten durch C, D-Straße, A-Ort, gegen den Bescheid des Stadtsenats der Stadt Graz vom 19.04.2023, GZ: A17-BAA-144382/2015/0007, nach Durchführung einer öffentlich mündlichen Verhandlung,

z u R e c h t e r k a n n t:

I.1. Gemäß § 28 Abs 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (im Folgenden VwGVG) wird der Beschwerde teilweise römisch eins.1. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, Verwaltungsverfahrensgesetz (im Folgenden VwGVG) wird der Beschwerde teilweise

stattgegeben

und das angefochtene Benützungsverbot dahingehend abgeändert, dass eine Frist von sechs Monaten für die Wirksamkeit des Benützungsverbots vorgesehen wird.

Der Spruch des angefochtenen Bescheids hat daher wie folgt zu lauten:

„Frau A wird gemäß § 38 Abs 7 Z 4 Stmk BauG die Benützung des auf dem Grundstück Nr. \*\*\*\*, EZ: \*\*\*\*, KG: C-Ort \*\*\*\*, befindlichen Einfamilienwohnhauses mit Wirkung ab sechs Monaten nach Verkündung dieser Entscheidung untersagt.“ „Frau A wird gemäß Paragraph 38, Absatz 7, Ziffer 4, Stmk BauG die Benützung des auf dem Grundstück Nr. \*\*\*\*, EZ: \*\*\*\*, KG: C-Ort \*\*\*\*, befindlichen Einfamilienwohnhauses mit Wirkung ab sechs Monaten nach Verkündung dieser Entscheidung untersagt.“

II.2. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz (im Folgenden VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs 4 B-VG unzulässig. römisch eins.2. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Paragraph 25 a, Verwaltungsgerichtshofgesetz (im Folgenden VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig.

II. römisch zwei.

Das Landesverwaltungsgericht Steiermark hat durch den Richter Dr. Philipp Lindermuth über die Beschwerde der Frau A, geb. am \*\*\*\*, vertreten durch C, D-Straße, A-Ort, gegen den Bescheid des Stadtsenats der Stadt Graz vom 19.04.2023, GZ: A17-BAA-144382/2015/0007, nach Durchführung einer öffentlich mündlichen Verhandlung, den

## B E S C H L U S S

gefasst:

II.1. Gemäß § 31 Abs 1 iVm § 13 Abs 1 VwGVG wird der Antrag, der Beschwerde gegen das Benützungsverbot die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, als unzulässig römisch zwei.1. Gemäß Paragraph 31, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 13, Absatz eins, VwGVG wird der Antrag, der Beschwerde gegen das Benützungsverbot die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, als unzulässig

zurückgewiesen.

II.2. Gegen diesen Beschluss ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz (im Folgenden VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs 4 B-VG unzulässig. römisch zwei.2. Gegen diesen Beschluss ist gemäß Paragraph 25 a, Verwaltungsgerichtshofgesetz (im Folgenden VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig.

## E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang: römisch eins. Verfahrensgang:

Zum verfahrensgegenständlichen Grundstück:

1. Das den Verfahrensgegenstand bildende Grundstück Nr. \*\*\*\*, EZ \*\*\*\*, KG \*\*\*\* C-Ort, das mit zwei Wohngebäuden mit den Adressen G-Straße, A-Ort, bebaut ist, steht im Alleineigentum der Beschwerdeführerin A (in der Folge: Beschwerdeführerin).

Zum vorangegangenen Genehmigungsverfahren und der Fertigstellungsanzeige:

2. Mit am 24.09.2013 bei der Baubehörde eingelangter Bauanzeige zeigte die nunmehrige Beschwerdeführerin das Bauvorhaben der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Zaun auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück an. Der Einreichplan vom 26.08.2013, Plannr.: \*\*\*\*, Planverfasser: D, und die Baubeschreibung vom 26.08.2013, Verfasser: D, wurden von der Baubehörde mit Baufreistellung vom 09.10.2013, GZ: 51899/13/3, versehen, sodass das angezeigte Bauvorhaben mit Zustellung der mit dem Vermerk „Baufreistellung“ versehenen Einreichunterlagen als genehmigt galt.

3. Mit Schriftsatz vom 30.06.2016, bei der Baubehörde am 01.07.2016 eingelangt, brachte die Beschwerdeführerin eine Teilfertigstellungsanzeige für das genehmigte Bauvorhaben ein, wobei in der Fertigstellungsanzeige ausgeführt wird, dass u.a. die Fassade und der Balkon noch nicht fertiggestellt seien.

4. In einem Aktenvermerk des zuständigen Sachbearbeiters der Baubehörde vom 05.06.2016 wird ausgeführt, dass die Benützung des mit der Fertigstellungsanzeige angezeigten Vorhabens der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einer Garage und einer Einfriedung auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück erfolgen könne und die vorgelegten Unterlagen der Bescheinigung des Bauführers, des Überprüfungsbefunds eines Rauchfangkehrermeisters

sowie des Überprüfungsbefunds eines Elektrotechnikers in Ordnung seien und entsprechend der Baubewilligung und gemäß § 38 Stmk BauG beigebracht worden seien.4. In einem Aktenvermerk des zuständigen Sachbearbeiters der Baubehörde vom 05.06.2016 wird ausgeführt, dass die Benützung des mit der Fertigstellungsanzeige angezeigten Vorhabens der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einer Garage und einer Einfriedung auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück erfolgen könne und die vorgelegten Unterlagen der Bescheinigung des Bauführers, des Überprüfungsbefunds eines Rauchfangkehrermeisters sowie des Überprüfungsbefunds eines Elektrotechnikers in Ordnung seien und entsprechend der Baubewilligung und gemäß Paragraph 38, Stmk BauG beigebracht worden seien.

Zum baupolizeilichen Verfahren:

5.1. Aufgrund einer Privatanzeige an die Baubehörde, in der im Wesentlichen ausgeführt wird, dass das Einfamilienhaus der Beschwerdeführerin seit Jahren unverputzt sei und bewohnt scheine, fanden am 15.03.2023 und am 05.04.2023 baupolizeiliche Kontrollen auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft statt.

5.2. In dem über die baupolizeiliche Kontrolle am 15.03.2023 angefertigten Aktenvermerk hält der zuständige Baukontrolleur fest, dass in der Baufreistellung vom 09.10.2023, GZ: A17-051899/2013/0003, keine Auflagen enthalten seien, bis wann welche Arbeiten fertiggestellt seien müssten. In der Fertigstellungsanzeige vom 01.07.2016 sei angeführt, dass die Fassade noch nicht errichtet worden sei. Laut Aktenvermerk vom 05.07.2016 sei die Fertigstellung in Ordnung und seien keine Auflagen für die Errichtung der Außenanlagen bzw. Fassade auffindbar. Laut Plan bzw. Baubeschreibung seien die Außenwände in Pohrotherm 50 cm ausgeführt. Es bestehe keine Auflage über ein Fertigstellungsdatum der Fassade. Daher seien keine weiteren Schritte zu veranlassen.

5.3. Im Aktenvermerk des zuständigen Baukontrolleurs über die baupolizeiliche Kontrolle vom 05.04.2023 wird ausgeführt, dass das Einfamilienhaus bis auf das Bad/WC im Obergeschoß fertiggestellt sei und das Bad/WC im Obergeschoß als Abstellraum genutzt werde. Das WC im Obergeschoß werde seit November 2016 verrechnet und auch bezahlt. Fassade, Balkon und Einfriedung seien noch nicht fertiggestellt; dies sei auch bei der Fertigstellungsanzeige vom 01.07.2016 unter Pkt. 2.2. so eingetragen worden.

Zum angefochtenen Bescheid:

6. Mit dem angefochtenen Benützungsverbot wird der Beschwerdeführerin die Benützung des auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück befindlichen Einfamilienwohnhauses untersagt. In der Begründung dieses Bescheids wird im Wesentlichen ausgeführt, dass im Zuge einer behördlichen Erhebung vor Ort festgestellt worden sei, dass das mit Baufreistellung vom 09.10.2013, BAA-051899/2013/0003, genehmigte Wohngebäude über keinen Außenputz verfüge. Grundsätzliche Funktion eines Verputzes sei die einer Schutzschicht. Damit werde die Fassade und somit das Gebäude vor Feuchtigkeit, Regen und Frostschäden geschützt. Auch werde der Feuerwiderstand erhöht. Durch den Umstand, dass das Gebäude nicht verputzt worden sei, stehe es nicht nur in Widerspruch zur Genehmigung, sondern stelle dies auch einen Mangel dar, der eine ordnungsgemäße Benützung verhindere. In diesem Fall sei nach § 38 Abs 7 Z 4 Stmk BauG die Benützung zu untersagen.6. Mit dem angefochtenen Benützungsverbot wird der Beschwerdeführerin die Benützung des auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück befindlichen Einfamilienwohnhauses untersagt. In der Begründung dieses Bescheids wird im Wesentlichen ausgeführt, dass im Zuge einer behördlichen Erhebung vor Ort festgestellt worden sei, dass das mit Baufreistellung vom 09.10.2013, BAA-051899/2013/0003, genehmigte Wohngebäude über keinen Außenputz verfüge. Grundsätzliche Funktion eines Verputzes sei die einer Schutzschicht. Damit werde die Fassade und somit das Gebäude vor Feuchtigkeit, Regen und Frostschäden geschützt. Auch werde der Feuerwiderstand erhöht. Durch den Umstand, dass das Gebäude nicht verputzt worden sei, stehe es nicht nur in Widerspruch zur Genehmigung, sondern stelle dies auch einen Mangel dar, der eine ordnungsgemäße Benützung verhindere. In diesem Fall sei nach Paragraph 38, Absatz 7, Ziffer 4, Stmk BauG die Benützung zu untersagen.

Zur Beschwerde:

7. Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin fristgerecht Beschwerde, in der sie die ersatzlose Behebung des angefochtenen Bescheids, in eventu die Aufhebung des Bescheids und Zurückverweisung der Angelegenheit an die Behörde zur Erlassung eines neuen Bescheids beantragt. Unter einem werden die Anträge gestellt, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen und eine mündliche Verhandlung durchzuführen. Auf das für das vorliegende Beschwerdeverfahren Wesentliche beschränkt wird in der Beschwerde vorgebracht, dass der

Fertigstellungsanzeige vom 30.06.2016 deutlich zu entnehmen sei, dass die Fassade noch nicht fertig gestellt sei. Die Behörde habe der Beschwerdeführerin auch nicht die Fertigstellung aufgetragen. Hätte die Behörde die Nachreichung der Fertigstellung gefordert, hätte die Beschwerdeführerin auch entsprechend Zeit gehabt, darauf zu reagieren und die Arbeiten in Auftrag zu geben. Die Beschwerdeführerin habe darauf vertrauen können, dass mangels Frist für die Fertigstellung der Fassade keine zeitnahen Handlungen von dieser zu setzen seien. Den Ausführungen der Behörde, dass die grundsätzliche Funktion eines Verputzes die einer Schutzschicht sei, die das Gebäude vor Feuchtigkeit, Regen und Frost schütze, wird in der Beschwerde entgegnet, dass es sich hierbei nicht um einen Schutz vor Gefahr in Verzug handle. Feuchtigkeit, Regen und Frost stellten keine Bedrohung dar, die die „Grundfeste“ des Gebäudes tangierten. Es müsse wohl der Beschwerdeführerin obliegen, ob sie hier Probleme mit Feuchtigkeit, Regen und Frost sehe. Durch das Unterlassen der Ausführung der Fassade schädige sich die Beschwerdeführerin maximal in wirtschaftlicher Hinsicht selbst. Durch Feuchtigkeitseintritte und dergleichen würde höchstens der Verkehrswert des Einfamilienhauses gemindert werden, aber nicht dessen Sicherheit. Auch das Vorbringen der belangten Behörde, wonach die Fassade den Feuerwiderstand erhöhen würde, spreche nicht gegen eine ordnungsgemäße Benützung des Einfamilienwohnhauses iSd § 38 Abs 7 Z 4 Stmk BauG. Es sei nicht erkennbar, wieso ein Ziegelmassivhaus keinen notwendigen Feuerwiderstand haben sollte. Es sei vielmehr so, dass aus brandtechnischer Sicht z.B. eine Wärmedämmung einen gefährlicheren Feuertatbestand setze als ein reines Ziegelhaus. Hierzu sei auszuführen, dass die belangte Behörde keinen feuerpolizeilichen Amtssachverständigen zur Beurteilung des „Feuerwiderstands“ hinzugezogen habe. Ohne derartige Untersuchungen stelle dies eine reine Behauptung der Behörde dar. In diesem Zusammenhang stellt die Beschwerdeführerin u.a. die Beweisangebote auf Beiziehung eines feuerpolizeilichen Amtssachverständigen sowie der Einvernahme der Beschwerdeführerin.<sup>7</sup> Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin fristgerecht Beschwerde, in der sie die ersatzlose Behebung des angefochtenen Bescheids, in eventu die Aufhebung des Bescheids und Zurückverweisung der Angelegenheit an die Behörde zur Erlassung eines neuen Bescheids beantragt. Unter einem werden die Anträge gestellt, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen und eine mündliche Verhandlung durchzuführen. Auf das für das vorliegende Beschwerdeverfahren Wesentliche beschränkt wird in der Beschwerde vorgebracht, dass der Fertigstellungsanzeige vom 30.06.2016 deutlich zu entnehmen sei, dass die Fassade noch nicht fertig gestellt sei. Die Behörde habe der Beschwerdeführerin auch nicht die Fertigstellung aufgetragen. Hätte die Behörde die Nachreichung der Fertigstellung gefordert, hätte die Beschwerdeführerin auch entsprechend Zeit gehabt, darauf zu reagieren und die Arbeiten in Auftrag zu geben. Die Beschwerdeführerin habe darauf vertrauen können, dass mangels Frist für die Fertigstellung der Fassade keine zeitnahen Handlungen von dieser zu setzen seien. Den Ausführungen der Behörde, dass die grundsätzliche Funktion eines Verputzes die einer Schutzschicht sei, die das Gebäude vor Feuchtigkeit, Regen und Frost schütze, wird in der Beschwerde entgegnet, dass es sich hierbei nicht um einen Schutz vor Gefahr in Verzug handle. Feuchtigkeit, Regen und Frost stellten keine Bedrohung dar, die die „Grundfeste“ des Gebäudes tangierten. Es müsse wohl der Beschwerdeführerin obliegen, ob sie hier Probleme mit Feuchtigkeit, Regen und Frost sehe. Durch das Unterlassen der Ausführung der Fassade schädige sich die Beschwerdeführerin maximal in wirtschaftlicher Hinsicht selbst. Durch Feuchtigkeitseintritte und dergleichen würde höchstens der Verkehrswert des Einfamilienhauses gemindert werden, aber nicht dessen Sicherheit. Auch das Vorbringen der belangten Behörde, wonach die Fassade den Feuerwiderstand erhöhen würde, spreche nicht gegen eine ordnungsgemäße Benützung des Einfamilienwohnhauses iSd Paragraph 38, Absatz 7, Ziffer 4, Stmk BauG. Es sei nicht erkennbar, wieso ein Ziegelmassivhaus keinen notwendigen Feuerwiderstand haben sollte. Es sei vielmehr so, dass aus brandtechnischer Sicht z.B. eine Wärmedämmung einen gefährlicheren Feuertatbestand setze als ein reines Ziegelhaus. Hierzu sei auszuführen, dass die belangte Behörde keinen feuerpolizeilichen Amtssachverständigen zur Beurteilung des „Feuerwiderstands“ hinzugezogen habe. Ohne derartige Untersuchungen stelle dies eine reine Behauptung der Behörde dar. In diesem Zusammenhang stellt die Beschwerdeführerin u.a. die Beweisangebote auf Beiziehung eines feuerpolizeilichen Amtssachverständigen sowie der Einvernahme der Beschwerdeführerin.

Zum verwaltungsgerichtlichen Verfahren:

8. Die belangte Behörde sah von der Erlassung einer Beschwerdeentscheidung binnen der zweimonatigen Frist des § 14 Abs 1 VwGVG ab und legte dem Landesverwaltungsgericht Steiermark die Beschwerde samt dem elektronischen Originalakt und den Papierakt des zur GZ: 051899/2013 (BAA-144382/2015) protokollierten Anzeigeverfahrens des Einfamilienhauses vor.<sup>8</sup> Die belangte Behörde sah von der Erlassung einer Beschwerdeentscheidung binnen der zweimonatigen Frist des Paragraph 14, Absatz eins, VwGVG ab und legte dem Landesverwaltungsgericht Steiermark

die Beschwerde samt dem elektronischen Originalakt und den Papierakt des zur GZ: 051899 aus 2013, (BAA-144382/2015) protokollierten Anzeigeverfahrens des Einfamilienhauses vor.

9. Mit dem den Parteien übermittelten Gutachtensauftrag vom 07.11.2023 wurde der Amtssachverständige für die Fachrichtungen der Bautechnik und des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes H dem Beschwerdeverfahren beigezogen und mit der Erstattung von Befund und Gutachten in der für den 29.11.2023 anberaumten Verhandlung beauftragt.

10. In der mündlichen Verhandlung vom 29.11.2023, bei der die Beschwerdeführerin und ihr rechtlicher Vertreter, jedoch von der belangten Behörde kein Vertreter entsandt wurde, wurde das Haus über Google Street View mit den Anwesenden virtuell besichtigt, die Beschwerdeführerin einvernommen und erstattete der Amtssachverständige H in Entsprechung des Gutachtensauftrags Befund und Gutachten.

11. Im Anschluss an die Verhandlung wurde die Entscheidung mit den wesentlichen Entscheidungsgründen verkündet. Der Beschwerdeführerin wurde die Niederschrift der Verhandlung ausgefolgt, der belangten Behörde wurde die Niederschrift am 06.12.2023 zugestellt.

12. Mit E-Mail vom 06.12.2023 stellte die belangte Behörde einen Antrag auf Ausfertigung der mündlich verkündeten Entscheidung.

II. Sachverhalt:römisch zwei. Sachverhalt:

Zum verfahrensgegenständlichen Grundstück:

1. Das Grundstück Nr. \*\*\*\*, EZ \*\*\*\*, KG \*\*\*\* C-Ort, das mit zwei Wohngebäuden mit den Adressen G-Straße, A-Ort, bebaut ist, steht im Alleineigentum der Beschwerdeführerin A (in der Folge: Beschwerdeführerin).

2. Das den Verfahrensgegenstand bildende Gebäude mit der Adresse G-Straße, A-Ort, auf diesem Grundstück galt ab Zustellung der mit Baufreistellung vom 09.10.2013, GZ: 51899/13/3, versehenen Einreichunterlagen als genehmigt iSd § 33 Abs 6 Stmk BauG idF LGBl. Nr. 78/2012. Die Bauausführung begann nicht vor dem 04.03.2014. Das den Verfahrensgegenstand bildende Gebäude mit der Adresse G-Straße, A-Ort, auf diesem Grundstück galt ab Zustellung der mit Baufreistellung vom 09.10.2013, GZ: 51899/13/3, versehenen Einreichunterlagen als genehmigt iSd Paragraph 33, Absatz 6, Stmk BauG in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 78 aus 2012,. Die Bauausführung begann nicht vor dem 04.03.2014.

3. In der Folge wurde das verfahrensgegenständliche Gebäude plan- und beschreibungsgemäß mit Ausnahme des zweiten Badezimmers samt WC, dem Balkon und des Außenputzes fertiggestellt. Die Außenwand wurde entsprechend der genehmigten Einreichunterlagen mit einer Wandstärke von 50 cm mit Hochlochziegeln der Marke Wienerberger, Porotherm 50 H.i N+F ausgeführt. Allerdings wurde die Außenwand nicht verputzt, sodass die genehmigten 3 cm Kalkputz außen fehlen.

4. Mit Schriftsatz vom 30.06.2016, bei der Baubehörde am 01.07.2016 eingelangt, brachte die Beschwerdeführerin eine Teilfertigstellungsanzeige für das genehmigte Bauvorhaben unter Anschluss der gemäß § 38 Abs 2 Stmk BauG idF LGBl. Nr. 29/2014 erforderlichen Unterlagen ein, wobei in der Fertigstellungsanzeige ausgeführt wird, dass u.a. die Fassade und der Balkon noch nicht fertiggestellt seien.4. Mit Schriftsatz vom 30.06.2016, bei der Baubehörde am 01.07.2016 eingelangt, brachte die Beschwerdeführerin eine Teilfertigstellungsanzeige für das genehmigte Bauvorhaben unter Anschluss der gemäß Paragraph 38, Absatz 2, Stmk BauG in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 29 aus 2014, erforderlichen Unterlagen ein, wobei in der Fertigstellungsanzeige ausgeführt wird, dass u.a. die Fassade und der Balkon noch nicht fertiggestellt seien.

5. Auch die belangte Behörde ging aufgrund dieser Teilfertigstellungsanzeige von der Zulässigkeit der Benützung des verfahrensgegenständlichen Wohnhauses aus.

6. Die Außenwand wurde bis zum Entscheidungsdatum nicht verputzt, sodass diese nach wie aus unverputzten Hochlochziegeln besteht.

7. Für den Zeitraum von der Einholung von Angeboten bis zur fachgerechten Ausführung des Außenputzes ist ein Zeitraum von sechs Monaten zu veranschlagen.

8. Das Bauprodukt Wienerberger, Porotherm 50 H.i N+F verfügt als unverputzte Fassade über keine bautechnische

Zulassung. Die unverputzte Fassade stellt aus bautechnischer Fachsicht einen Baumangel dar. Entgegen der im angefochtenen Bescheid geäußerten Meinung stellt die unverputzte Außenwand hinsichtlich des Brandschutzes keinen Mangel dar.

9. Langfristig wird durch das Fehlen des Außenputzes und den Einfluss der Witterung auf die unverputzte Außenwand der Mörtel in den Fugen zersetzt und auf mehreren Zentimetern Tiefe die Haftung verlieren. Aufgrund der Ziegelstärke von 50 cm wird dies zwar unmittelbar keine Einwirkungen auf die Standsicherheit haben, jedoch ist über die durch den zersetzten Mörtel entblößten Fugen ein Wassereintritt in die Hohlräume des Ziegels möglich. Ab einem Zeitraum von 10 Jahren kann es dadurch in der äußersten Lage zu Frostabplatzungen kommen. Die dadurch entstehenden Rissfugen können sodann über einen längeren Zeitraum die Standsicherheit des Gebäudes gefährden. Zusammenfassend wird durch das Fehlen des Außenputzes der Mörtel in den Fugen zersetzt, sodass durch den dadurch verursachten Wassereintritt in einem Zeitraum, der 10 Jahre ab Ausführung der unverputzten Außenwand übersteigt, die Standsicherheit gefährdet werden kann.

10. Bereits unter einem Zeitraum von 10 Jahren ab Ausführung der unverputzten Außenwand kann es im Bereich der Rollläden über den Fenstern und der Fensteranschlussfugen zu Feuchtigkeitseintritten und damit verbundenen Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung kommen. Derartige Hygienemängel in Form von Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung sind im Rahmen der der Beschwerdeführerin als Hauseigentümerin zukommenden Instandhaltungspflicht zu entfernen. Etwaige Hygienemängel sind nicht derart gravierend, dass sie der Benützung des Wohngebäudes während des für die Ausführung des Außenputzes erforderlichen Zeitraums von sechs Monaten ab Verkündung des Erkenntnisses entgegenstehen.

11. Im Ergebnis steht das Fehlen des Außenputzes der Benützung des Wohngebäudes während des für die Ausführung des Außenputzes erforderlichen Zeitraum von sechs Monaten ab Verkündung des Erkenntnisses nicht entgegen, weil etwaige Frostabplatzungen erst in einem späteren Zeitraum die Standsicherheit des Gebäudes gefährden können und etwaige Hygienemängel nicht derart gravierend sind, dass sie die ordnungsgemäße Benützung verhindern.

12. Die Beschwerdeführerin bewohnt das verfahrensgegenständliche Wohnhaus, dort ist auch ihr Lebensmittelpunkt. Auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück wohnt auch die pflegebedürftige Mutter der Beschwerdeführerin. Solange dies der Fall ist, möchte die Beschwerdeführerin in dem verfahrensgegenständlichen Gebäude wohnhaft bleiben.

## II. Beweiswürdigung;römisch zwei. Beweiswürdigung:

1. Die Feststellungen zur Bebauung und zu den Eigentumsverhältnissen des verfahrensgegenständlichen Grundstücks ergeben sich aus dem öffentlichen Grundbuch, der digitalen Katastralmappe sowie den im Verwaltungsakt erliegenden und auf Google Street View abrufbaren Lichtbildern, wobei letztere in der Verhandlung mit den anwesenden Parteien und dem Amtssachverständigen abgerufen und besichtigt wurden.

2. Die Feststellungen zur Baufreistellung ergeben sich aus dem Verwaltungsakt der belangten Behörde. Die Feststellung, dass die Bauausführung nicht vor dem 04.03.2014 begann, ergibt sich aus dem Datum der Ausstellung der Bauplakette iSd § 34 Abs 2 Stmk BauG und den im Verwaltungsakt erliegenden Aktenvermerken der Bauüberwachung durch den zuständigen Baukontrolleur.2. Die Feststellungen zur Baufreistellung ergeben sich aus dem Verwaltungsakt der belangten Behörde. Die Feststellung, dass die Bauausführung nicht vor dem 04.03.2014 begann, ergibt sich aus dem Datum der Ausstellung der Bauplakette iSd Paragraph 34, Absatz 2, Stmk BauG und den im Verwaltungsakt erliegenden Aktenvermerken der Bauüberwachung durch den zuständigen Baukontrolleur.

3. Dass das verfahrensgegenständliche Gebäude in der Folge mit Ausnahme des zweiten Badezimmers samt WC, dem Balkon und des Außenputzes plan- und beschreibungsgemäß ausgeführt wurde, ergibt sich aus den Ausführungen in den Aktenvermerken des zuständigen Baukontrolleurs über die baupolizeilichen Kontrolle vor Ort vom 15.03.2023, GZ: A17-BAA-144382/2015/0004, und vom 05.04.2023, GZ: GZ: A17-BAA-144382/2015/0005, und dem Befund des in der Verhandlung erstatteten Gutachtens des bautechnischen Amtssachverständigen H, die anhand der über Google Street View abgerufenen und im Verwaltungsakt erliegenden Lichtbilder nachvollziehbar sind und denen die Verfahrensparteien nicht entgegen getreten sind. Darüber hinaus ergibt sich die mit Ausnahme der angeführten Bauteile plan- und beschreibungsgemäße Ausführung des Gebäudes auch aus der der Teilfertigstellungsanzeige vom 30.06.2016 angeschlossenen Bescheinigung eines zu deren Ausstellung befugten Baumeisters, der die der Baufreistellung vom 09.10.2013, GZ: 51899/13/3, entsprechende Bauausführung des Gebäudes bescheinigt.

4. Die Ausführungen des Aktenvermerks des zuständigen Baukontrolleurs vom 15.03.2023, GZ: A17-BAA-144382/2015/0004, und des Gutachtens des Amtssachverständigen H, dass die unverputzte Außenwand dem genehmigten Außenwandaufbau entspricht, sind anhand der Legende der Aufbauten (Außenwand 02) in dem mit Baufreistellung vom 09.10.2013, GZ: 51899/13/3, versehenen Einreichplan vom 26.08.2013, GZ: 32-02-2013, nachvollziehbar. Dass als Abschluss der Außenwand ein Kalkputz mit einer Stärke von 3 cm genehmigt wurde, ergibt sich ebenfalls aus dem, im mit Baufreistellung vom 09.10.2013, GZ: 51899/13/3, versehenen Einreichplan vom 26.08.2013, GZ: 32-02-2013, angeführten Aufbau der Außenwand 02 und ist auch anhand der im Einreichplan bemaßten Wandstärke – wie im Gutachten dargelegt wird – nachvollziehbar.

5. Die Feststellungen zur Teilfertigstellungsanzeige ergeben sich aus dem Verwaltungsakt der belangten Behörde. Dass die Behörde von der Zulässigkeit der Benützung des verfahrensgegenständlichen Wohnhauses ausging, ergibt sich aus dem Aktenvermerk des zuständigen Sachbearbeiters vom 05.07.2016, GZ: A17-BAA-144382/2015/0002, wonach die Benützung des mit der Fertigstellungsanzeige angezeigten Vorhabens der Errichtung des Einfamilienwohnhauses erfolgen könne und die vorgelegten Unterlagen in Ordnung seien, sowie dem Aktenvermerk des zuständigen Baukontrolleurs vom 15.03.2023, GZ: A17-BAA-144382/2015/0004, wonach die Fertigstellung in Ordnung sei, keine Auflagen für die Errichtung der Außenanlagen bzw. Fassade auffindbar seien und keine Auflage über ein Fertigstellungsdatum der Fassade bestehe, weshalb keine weiteren Schritte zu veranlassen seien.

6. Dass das Recht auf Benützung des verfahrensgegenständlichen Wohnhauses mit Einlangen der Teilfertigstellungsanzeige vom 30.06.2016 samt den erforderlichen Unterlagen bei der belangten Behörde entstanden ist, wird unten in der rechtlichen Beurteilung noch dargelegt werden.

7. Dass die Außenwand bis zum Datum der mündlichen Verkündung dieser Entscheidung nicht verputzt wurde, ergibt sich aus der Aussage der Beschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung.

8. Dass der Hochlochziegel der Marke Wienerberger, Porotherm 50 H.i N+F über keine bautechnische Zulassung verfügt und die unverputzte Fassade einen Baumangel darstellt, ergibt sich aus dem schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten des Amtssachverständigen H und wird durch die Parteien auch nicht bestritten. Dass das Fehlen des Außenputzes in brandschutztechnischer Hinsicht keinen Mangel darstellt, begründet der Amtssachverständige schlüssig und nachvollziehbar damit, dass das Gebäude vor dem Hintergrund der Gebäudekategorie und der Lage auf dem Grundstück keinen besonderen brandschutztechnischen Voraussetzungen genügen muss.

9. Dass durch das Fehlen des Außenputzes der Mörtel in den Fugen zersetzt wird, sodass durch den dadurch verursachten Wassereintritt in einem Zeitraum, der 10 Jahre ab Ausführung der unverputzten Außenwand übersteigt, die Standsicherheit gefährdet werden kann, ergibt sich aus dem schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten des Amtssachverständigen H und wird durch die Parteien auch nicht bestritten.

10. Dass die bereits unter einem Zeitraum von 10 Jahren ab Ausführung der unverputzten Außenwand auftretenden Hygienemängel im Bereich der Rollläden über den Fenstern und der Fensteranschlussfugen nicht derart gravierend sind, dass sie der Bewohnung des Wohngebäudes während des für die Ausführung des Außenputzes erforderlichen Zeitraums von sechs Monaten ab Verkündung des Erkenntnisses entgegenstehen, ergibt sich aus dem Gutachten des Amtssachverständigen H, das auch anhand der bei der Baukontrolle am 05.04.2023 aufgenommenen und im Verwaltungsakt erliegenden Lichtbilder des Inneren des Wohnhauses, auf denen keine Feuchtigkeitsschäden und keine Schimmelbildung ersichtlich ist, nachvollziehbar ist. Schließlich deckt sich der gutachterliche Schluss, dass etwaige Hygienemängel einer Bewohnung des verfahrensgegenständlichen Hauses während des für die Ausführung des Außenputzes erforderlichen Zeitraums von sechs Monaten ab Verkündung des Erkenntnisses nicht entgegenstehen, mit der Feststellung im Aktenvermerk des Baukontrolleurs der Behörde über die erfolgte Baukontrolle, dass keine weiteren Schritte zu veranlassen seien.

11.1. Zusammengefasst wird das im verwaltungsgerichtlichen Verfahren eingeholte Gutachten des Amtssachverständigen in Zusammenschau mit dessen Erörterung in der durchgeführten Verhandlung von Seiten des Landesverwaltungsgerichts Steiermark als nachvollziehbar sowie in Einklang mit den Denkgesetzen gewertet. Insbesondere wurde der Beschwerdeführerin und ihrem Vertreter auch die Möglichkeit eröffnet, hierzu Fragen zu stellen. Die belangte Behörde, der der Gutachtensauftrag an den Amtssachverständigen sowie die Ladung zur Verhandlung nachweislich zugestellt wurden, ist zur Verhandlung unentschuldigt nicht erschienen. Es bestehen keine

Zweifel an der fachlichen Richtigkeit dieser Gutachten. Weder haben die Parteien fachliche Einwände gegen die Gutachten geäußert, noch bekannt gegeben, ein weiteres Gutachten einholen zu wollen. Um die fachliche Richtigkeit der Gutachten in Zweifel ziehen zu können, wäre aber eine präzise Darstellung der dagegen gerichteten sachlichen Einwände oder die Vorlage des Gutachtens eines anderen Sachverständigen erforderlich gewesen (vgl. VwGH 30.06.2010, 2009/12/0124; 10.11.2008; 2003/12/0078 mwN). 11.1. Zusammengefasst wird das im verwaltungsgerichtlichen Verfahren eingeholte Gutachten des Amtssachverständigen in Zusammenschau mit dessen Erörterung in der durchgeführten Verhandlung von Seiten des Landesverwaltungsgerichts Steiermark als nachvollziehbar sowie in Einklang mit den Denkgesetzen gewertet. Insbesondere wurde der Beschwerdeführerin und ihrem Vertreter auch die Möglichkeit eröffnet, hierzu Fragen zu stellen. Die belangte Behörde, der der Gutachtensauftrag an den Amtssachverständigen sowie die Ladung zur Verhandlung nachweislich zugestellt wurden, ist zur Verhandlung unentschuldigt nicht erschienen. Es bestehen keine Zweifel an der fachlichen Richtigkeit dieser Gutachten. Weder haben die Parteien fachliche Einwände gegen die Gutachten geäußert, noch bekannt gegeben, ein weiteres Gutachten einholen zu wollen. Um die fachliche Richtigkeit der Gutachten in Zweifel ziehen zu können, wäre aber eine präzise Darstellung der dagegen gerichteten sachlichen Einwände oder die Vorlage des Gutachtens eines anderen Sachverständigen erforderlich gewesen vergleiche VwGH 30.06.2010, 2009/12/0124; 10.11.2008; 2003/12/0078 mwN).

11.2. Die Feststellung, dass der Mangel des Fehlens des Verputzes während des für die Ausführung des Außenputzes erforderlichen Zeitraum von sechs Monaten ab Verkündung des Erkenntnisses der Benützung nicht entgegensteht, kann auch durch die Begründung des angefochtenen Bescheids nicht in Zweifel gezogen werden, wird darin doch nur lapidar ausgeführt, dass grundsätzliche Funktion eines Verputzes die einer Schutzschicht für das Gebäude vor Feuchtigkeit, Regen und Frostschäden sei. Warum das Fehlen des Verputzes eine ordnungsgemäße Benützung verhindert, wird im angefochtenen Bescheid in keiner Weise begründet, zumal sich der Bescheid auch nicht auf die im Verwaltungsverfahren durchgeführten Baukontrollen des zuständigen Baukontrolleurs stützen kann, sah dieser doch keinen Grund, weitere (baupolizeiliche) Schritte zu veranlassen, wie sich aus dem Aktenvermerk vom 15.03.2023, GZ: A17-BAA-144382/2015/0004, ergibt.

12. Dass die Beschwerdeführerin das verfahrensgegenständliche Wohnhaus bewohnt, dort ihr Lebensmittelpunkt ist und auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück auch die pflegebedürftige Mutter der Beschwerdeführerin wohnhaft ist, weshalb die Beschwerdeführerin nicht wegziehen möchte, ergibt sich aus den glaubhaften Angaben der Beschwerdeführerin bei ihrer Einvernahme in der mündlichen Verhandlung.

#### IV. Rechtsgrundlagen:römisch vier. Rechtsgrundlagen:

§ 38 des Steiermärkischen Baugesetzes, LGBl. Nr. 59/1995 in der geltenden Fassung LGBl. Nr. 73/2023 lautet auszugsweise: Paragraph 38, des Steiermärkischen Baugesetzes, Landesgesetzblatt Nr. 59 aus 1995, in der geltenden Fassung Landesgesetzblatt Nr. 73 aus 2023, lautet auszugsweise:

„§ 38

#### Fertigstellungsanzeige – Benützungsbewilligung

##### (1) Der Bauherr hat nach Vollendung von

1. Vorhaben gemäß § 19 Z 1 (ausgenommen Nebengebäude) und § 20 Z 1, 1. Vorhaben gemäß Paragraph 19, Ziffer eins, (ausgenommen Nebengebäude) und Paragraph 20, Ziffer eins,,
  2. Garagen gemäß § 19 Z 3 und § 20 Z 2 lit. b) 2. Garagen gemäß Paragraph 19, Ziffer 3 und Paragraph 20, Ziffer 2, Litera b,,
  3. größeren Renovierungen gemäß § 20 Z 5) 3. größeren Renovierungen gemäß Paragraph 20, Ziffer 5,,
  4. Vorhaben gemäß § 19 Z 8, soweit sie aus Vorhaben gemäß Z 1 bis Z 3 bestehen 4. Vorhaben gemäß Paragraph 19, Ziffer 8,, soweit sie aus Vorhaben gemäß Ziffer eins bis Ziffer 3, bestehen,
- und vor deren Benützung der Baubehörde die Fertigstellung anzuzeigen.

##### (2) Der Fertigstellungsanzeige sind folgende Unterlagen anzuschließen:

1. eine Bescheinigung des Bauführers, eines Ziviltechnikers mit einschlägiger Befugnis, eines konzessionierten Baumeisters oder eines Holzbau-Meisters im Rahmen seiner gewerberechtlichen Befugnis über die

bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen;

2. bei baulichen Anlagen mit Rauch- und Abgasfängen ein Überprüfungsbefund eines Rauchfangkehrermeisters über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauch- und Abgasfänge von Feuerstätten;

3. bei baulichen Anlagen mit elektrischen Anlagen eine Prüfbescheinigung eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßige Errichtung und Mängelfreiheit der elektrischen Anlagen;

4. gegebenenfalls eine Bescheinigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers über die ordnungsgemäße Ausführung der Feuerlösch- und Brandmeldeeinrichtungen (ausgenommen Handfeuerlöscher), Brandrauchabsauganlagen, mechanische Lüftungsanlagen und CO-Anlagen.

[...]

(3) Vor Erstattung der Fertigstellungsanzeige bzw. vor Erteilung der Benützungsbewilligung in den Fällen des Abs. 4 dürfen bauliche Anlagen nicht benützt werden.(3) Vor Erstattung der Fertigstellungsanzeige bzw. vor Erteilung der Benützungsbewilligung in den Fällen des Absatz 4, dürfen bauliche Anlagen nicht benützt werden.

(4) Wird bei den vollendeten Vorhaben des Abs. 1 keine Bescheinigung gemäß Abs. 2 Z 1 vorgelegt, hat der Bauherr gleichzeitig mit der Fertigstellungsanzeige um die Benützungsbewilligung anzusuchen.(4) Wird bei den vollendeten Vorhaben des Absatz eins, keine Bescheinigung gemäß Absatz 2, Ziffer eins, vorgelegt, hat der Bauherr gleichzeitig mit der Fertigstellungsanzeige um die Benützungsbewilligung anzusuchen.

(5) Die Benützungsbewilligung ist in den Fällen des Abs. 4 zu erteilen(5) Die Benützungsbewilligung ist in den Fällen des Absatz 4, zu erteilen,

1. wenn die bauliche Anlage der Bewilligung entspricht,

2. bei Vorliegen geringfügiger Mängel unter der Vorschreibung von Auflagen oder

3. wenn die Ausführung vom genehmigten Projekt nur geringfügig abweicht.

(6) Die Fertigstellungsanzeige kann für einen in sich abgeschlossenen Teil der baulichen Anlage erstattet werden. Desgleichen kann eine Benützungsbewilligung gemäß Abs. 5 auch für einen in sich abgeschlossenen Teil der baulichen Anlage erteilt werden.(6) Die Fertigstellungsanzeige kann für einen in sich abgeschlossenen Teil der baulichen Anlage erstattet werden. Desgleichen kann eine Benützungsbewilligung gemäß Absatz 5, auch für einen in sich abgeschlossenen Teil der baulichen Anlage erteilt werden.

(7) Die Benützung einer baulichen Anlage ist zu untersagen, wenn

1. die bauliche Anlage ohne Fertigstellungsanzeige benützt wird,

2. der Fertigstellungsanzeige keine oder nur mangelhafte und unzureichende Unterlagen (Abs. 2) angeschlossen sind und die Unterlagen nicht binnen einer von der Baubehörde festzusetzenden Frist ordnungsgemäß nachgereicht und ergänzt werden,2. der Fertigstellungsanzeige keine oder nur mangelhafte und unzureichende Unterlagen (Absatz 2,) angeschlossen sind und die Unterlagen nicht binnen einer von der Baubehörde festzusetzenden Frist ordnungsgemäß nachgereicht und ergänzt werden,

3. Planabweichungen vorliegen, die baubewilligungspflichtig sind, oder

4. Mängel vorliegen, die eine ordnungsgemäße Benützung verhindern.

V. Rechtliche Beurteilung:römisch fünf. Rechtliche Beurteilung:

1.1. Wie sich aus der Begründung des angefochtenen Benützungsverbots ergibt (vgl. zur Heranziehung der Begründung eines Bescheids zur Auslegung des Spruchs etwa VwGH 24.09.2015, 2012/07/0167), wurde das Benützungsverbot ausschließlich auf das Vorliegen von Mängeln, die eine ordnungsgemäße Benützung verhindern, gemäß § 38 Abs 7 Z 4 Stmk BauG gestützt. Somit ist „Sache“ des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens, die durch den angefochtenen Bescheid begrenzt wird (vgl. dazu etwa VwGH 20.12.2017, Ra 2017/12/0028; VwGH 17.12.2014, Ra 2014/03/0049; 17.12.2014, Ro 2014/03/0066; 22.01.2015, Ra 2014/06/0055; 26.03.2015, Ra 2014/07/0077; 27.04.2015, Ra 2015/11/0022), ausschließlich, ob das Fehlen des Außenputzes beim verfahrensgegenständlichen Einfamilienwohnhaus einen Mangel iSd § 38 Abs 7 Z 4 Stmk BauG darstellt, der eine

ordnungsgemäße Benützung verhindert. Wie unten noch ausgeführt werden wird, ist mit dem Benützungsverbot gemäß § 38 Abs 7 Z 4 Stmk BauG die Festsetzung einer Erfüllungsfrist iSd § 59 Abs 2 AVG untrennbar verbunden (vgl. VwGH 31.01.1989, 88/05/0266; 26.03.1996, 96/05/0062; 24.02.2004, 2004/05/0022). 1.1. Wie sich aus der Begründung des angefochtenen Benützungsverbots ergibt vergleiche zur Heranziehung der Begründung eines Bescheids zur Auslegung des Spruchs etwa VwGH 24.09.2015, 2012/07/0167), wurde das Benützungsverbot ausschließlich auf das Vorliegen von Mängeln, die eine ordnungsgemäße Benützung verhindern, gemäß Paragraph 38, Absatz 7, Ziffer 4, Stmk BauG gestützt. Somit ist „Sache“ des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens, die durch den angefochtenen Bescheid begrenzt wird vergleiche dazu etwa VwGH 20.12.2017, Ra 2017/12/0028; VwGH 17.12.2014, Ra 2014/03/0049; 17.12.2014, Ro 2014/03/0066; 22.01.2015, Ra 2014/06/0055; 26.03.2015, Ra 2014/07/0077; 27.04.2015, Ra 2015/11/0022), ausschließlich, ob das Fehlen des Außenputzes beim verfahrensgegenständlichen Einfamilienwohnhaus einen Mangel iSd Paragraph 38, Absatz 7, Ziffer 4, Stmk BauG darstellt, der eine ordnungsgemäße Benützung verhindert. Wie unten noch ausgeführt werden wird, ist mit dem Benützungsverbot gemäß Paragraph 38, Absatz 7, Ziffer 4, Stmk BauG die Festsetzung einer Erfüllungsfrist iSd Paragraph 59, Absatz 2, AVG untrennbar verbunden vergleiche VwGH 31.01.1989, 88/05/0266; 26.03.1996, 96/05/0062; 24.02.2004, 2004/05/0022).

1.2. Dem angefochtenen Bescheid fehlt jegliche Fristsetzung für die Erfüllung des Benützungsverbots. Das Fehlen einer Leistungsfrist würde bewirken, dass der Beschwerdeführerin als Hauseigentümerin zur Erfüllung der mit dem Eintritt der Rechtskraft des Bescheids wirksamen Verpflichtung überhaupt keine Frist zur Verfügung stünde und das Benützungsverbot sofort ab Rechtskraft, die mit der Verkündung der vorliegenden Entscheidung am 29.11.2023 eingetreten ist, vollstreckbar wäre (VwGH 12.12.2013, 2013/06/0152; 14.06.2011, 2011/05/0077 mwN). Da das Fehlen einer Leistungsfrist einen Bescheid, der die Behebung eines vorschriftswidrigen Zustands aufträgt, rechtswidrig macht (VwGH 31.08.1999, 99/05/0054; 27.05.2004, 2003/07/0074; vgl. auch Hengstschläger/Leeb, AVG § 59 [Stand 1.3.2023, rdb.at] Rz. 65 mwN), weil dem Verpflichteten diesfalls keine Zeit zur Herstellung des vorgeschriebenen Zustands verbliebe (VwGH 23.11.1987, 87/10/0010), ist Verfahrensgegenstand des Beschwerdeverfahrens vor dem Landesverwaltungsgericht, das gemäß § 28 Abs 2 VwGVG in der Sache selbst zu entscheiden hat, auch die mit dem angefochtenen Benützungsverbot iSd § 38 Abs 7 Z 4 Stmk BauG (s. dazu unten Pkt. 6.2. bis 6.5.) untrennbar verbundene Leistungsfrist (vgl. VwGH 29.06.2016, Ra 2016/05/0052). 1.2. Dem angefochtenen Bescheid fehlt jegliche Fristsetzung für die Erfüllung des Benützungsverbots. Das Fehlen einer Leistungsfrist würde bewirken, dass der Beschwerdeführerin als Hauseigentümerin zur Erfüllung der mit dem Eintritt der Rechtskraft des Bescheids wirksamen Verpflichtung überhaupt keine Frist zur Verfügung stünde und das Benützungsverbot sofort ab Rechtskraft, die mit der Verkündung der vorliegenden Entscheidung am 29.11.2023 eingetreten ist, vollstreckbar wäre (VwGH 12.12.2013, 2013/06/0152; 14.06.2011, 2011/05/0077 mwN). Da das Fehlen einer Leistungsfrist einen Bescheid, der die Behebung eines vorschriftswidrigen Zustands aufträgt, rechtswidrig macht (VwGH 31.08.1999, 99/05/0054; 27.05.2004, 2003/07/0074; vergleiche auch Hengstschläger/Leeb, AVG Paragraph 59, [Stand 1.3.2023, rdb.at] Rz. 65 mwN), weil dem Verpflichteten diesfalls keine Zeit zur Herstellung des vorgeschriebenen Zustands verbliebe (VwGH 23.11.1987, 87/10/0010), ist Verfahrensgegenstand des Beschwerdeverfahrens vor dem Landesverwaltungsgericht, das gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG in der Sache selbst zu entscheiden hat, auch die mit dem angefochtenen Benützungsverbot iSd Paragraph 38, Absatz 7 Z 4 Stmk BauG (s. dazu unten Pkt. 6.2. bis 6.5.) untrennbar verbundene Leistungsfrist vergleiche VwGH 29.06.2016, Ra 2016/05/0052).

2.1. Ein Bescheid, mit dem ein Benützungsverbot ausgesprochen wird, stellt einen konstitutiven Verwaltungsakt dar, für den die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Entscheidung des Verwaltungsgerichts maßgeblich ist (vgl. VwGH 26.05.2008, 2005/06/0137). Somit ist für das vorliegende Beschwerdeverfahren entscheidend, ob zum Zeitpunkt der Entscheidung des Verwaltungsgerichts (noch) ein Mangel vorliegt, der eine ordnungsgemäße Benützung des Einfamilienwohnhauses verhindert. 2.1. Ein Bescheid, mit dem ein Benützungsverbot ausgesprochen wird, stellt einen konstitutiven Verwaltungsakt dar, für den die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Entscheidung des Verwaltungsgerichts maßgeblich ist vergleiche VwGH 26.05.2008, 2005/06/0137). Somit ist für das vorliegende Beschwerdeverfahren entscheidend, ob zum Zeitpunkt der Entscheidung des Verwaltungsgerichts (noch) ein Mangel vorliegt, der eine ordnungsgemäße Benützung des Einfamilienwohnhauses verhindert.

2.2. Wie sich aus dem systematischen Zusammenhang des § 38 Abs 7 Z 4 Stmk BauG zu § 38 Abs 5 Z 2 Stmk BauG, wonach die Benützungsbewilligung bei Vorliegen geringfügiger Mängel unter der Vorschreibung von Auflagen zu

erteilen ist, sodass diesfalls ein Benützungsverbot gemäß § 38 Abs 7 Z 4 Stmk BauG ausgeschlossen ist, ergibt, handelt es sich bei Mängeln, die eine ordnungsgemäße Benützung verhindern, um mehr als untergeordnete Mängel mit potentiellen Auswirkungen auf das Leben und die Gesundheit der Bewohner (vgl. Schwarzbeck/Freiberger/Scharfe, Steiermärkisches Baurecht, 6. Aufl. [2023] § 38 Anm. 14, wonach geringfügige Mängel iSd § 38 Abs 5 Z 2 Stmk BauG untergeordnete Mängel seien, die keine Gefahr für das Leben und die Gesundheit von Menschen bedeuten).2.2. Wie sich aus dem systematischen Zusammenhang des Paragraph 38, Absatz 7, Ziffer 4, Stmk BauG zu Paragraph 38, Absatz 5, Ziffer 2, Stmk BauG, wonach die Benützungsbewilligung bei Vorliegen geringfügiger Mängel unter der Vorschreibung von Auflagen zu erteilen ist, sodass diesfalls ein Benützungsverbot gemäß Paragraph 38, Absatz 7, Ziffer 4, Stmk BauG ausgeschlossen ist, ergibt, handelt es sich bei Mängeln, die eine ordnungsgemäße Benützung verhindern, um mehr als untergeordnete Mängel mit potentiellen Auswirkungen auf das Leben und die Gesundheit der Bewohner vergleiche Schwarzbeck/Freiberger/Scharfe, Steiermärkisches Baurecht, 6. Aufl. [2023] Paragraph 38, Anmerkung 14, wonach geringfügige Mängel iSd Paragraph 38, Absatz 5, Ziffer 2, Stmk BauG untergeordnete Mängel seien, die keine Gefahr für das Leben und die Gesundheit von Menschen bedeuten).

2.3. Zudem handelt es sich bei Mängeln iSd § 38 Abs 7 Z 4 Stmk BauG, die eine ordnungsgemäße Benützung verhindern, auch um keine Mängel, von denen eine unmittelbare Gefahr für das Leben oder die Gesundheit der Bewohner ausgeht, mithin Gefahr in Verzug vorliegt. Im Fall derartiger Mängel, die einen unmittelbaren Schadenseintritt bei Unterlassung einer Maßnahme wahrscheinlich machen (vgl. Schwarzbeck/Freiberger/Scharfe, Steiermärkisches Baurecht, 6. Aufl. [2023] § 42 Anm. 2), hat die Behörde nämlich nach der Systematik des Stmk BauG kein bescheidmäßiges Benützungsverbot gemäß § 38 Abs 7 Z 4 Stmk BauG zu erlassen, sondern mit notstandspolizeilichen Sicherungsmaßnahmen gemäß § 42 Abs 1 Stmk BauG in Form der Ausübung unmittelbarer Befehls- oder Zwangsgewalt vorzugehen, etwa indem der Zugang zu einem Gebäude durch behördliche Absperrungen verwehrt wird.2.3. Zudem handelt es sich bei Mängeln iSd Paragraph 38, Absatz 7, Ziffer 4, Stmk BauG, die eine ordnungsgemäße Benützung verhindern, auch um keine Mängel, von denen eine unmittelbare Gefahr für das Leben oder die Gesundheit der Bewohner ausgeht, mithin Gefahr in Verzug vorliegt. Im Fall derartiger Mängel, die einen unmittelbaren Schadenseintritt bei Unterlassung einer Maßnahme wahrscheinlich machen vergleiche Schwarzbeck/Freiberger/Scharfe, Steiermärkisches Baurecht, 6. Aufl. [2023] Paragraph 42, Anmerkung 2), hat die Behörde nämlich nach der Systematik des Stmk BauG kein bescheidmäßiges Benützungsverbot gemäß Paragraph 38, Absatz 7, Ziffer 4, Stmk BauG zu erlassen, sondern mit notstandspolizeilichen Sicherungsmaßnahmen gemäß Paragraph 42, Absatz eins, Stmk BauG in Form der Ausübung unmittelbarer Befehls- oder Zwangsgewalt vorzugehen, etwa indem der Zugang zu einem Gebäude durch behördliche Absperrungen verwehrt wird.

2.4. Im Ergebnis handelt es sich bei Mängeln iSd § 38 Abs 7 Z 4 Stmk BauG, die eine ordnungsgemäße Benützung verhindern, um Mängel, die nach dem voraussehbaren Ablauf der Dinge früher oder später zu einer Gefährdung des Lebens oder Gesundheit der Bewohner führen (vgl. zu der anzustellenden Prognoseentscheidung VwGH 19.06.1967, 0818/67).2.4. Im Ergebnis handelt es sich bei Mängeln iSd Paragraph 38, Absatz 7, Ziffer 4, Stmk BauG, die eine ordnungsgemäße Benützung verhindern, um Mängel, die nach dem voraussehbaren Ablauf der Dinge früher oder später zu einer Gefährdung des Lebens oder Gesundheit der Bewohner führen vergleiche zu der anzustellenden Prognoseentscheidung VwGH 19.06.1967, 0818/67).

3. Das schlüssige und nachvollziehbare Gutachten des Amtssachverständigen H hat ergeben, dass das Fehlen des Verputzes an den Außenmauern des verfahrensgegenständlichen Wohngebäudes einen Mangel darstellt, der eine ordnungsgemäße Benützung verhindert, weil dadurch die mit Hochlochziegeln ausgeführten Außenmauern des Hauses, die im vorliegenden Fall als unverputzte Fassade keine bautechnische Zulassung haben, Witterungseinflüssen ausgesetzt sind, die ab einem Zeitraum von 10 Jahren zu Frostabplatzungen und längerfristig zur Gefährdung der Standsicherheit des Gebäudes führen können. Zudem kann es durch das Fehlen des Außenputzes im Inneren des Gebäudes im Bereich der Fensteranschlussfugen und der Rollläden zu Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung kommen. Dadurch kann es zwar langfristig auch zur Gesundheitsgefährdung der Bewohner des Hauses kommen, allerdings kommt dem Eigentümer einer baulichen Anlage gemäß § 39 Abs 1 Stmk BauG die Verpflichtung zu, etwaige Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung nach deren Auftreten unmittelbar und allenfalls auch fachgerecht entfernen und sanieren zu lassen.3. Das schlüssige und nachvollziehbare Gutachten des Amtssachverständigen H hat ergeben, dass das Fehlen des Verputzes an den Außenmauern des verfahrensgegenständlichen Wohngebäudes einen Mangel darstellt, der eine ordnungsgemäße Benützung verhindert, weil dadurch die mit Hochlochziegeln ausgeführten

Außenmauern des Hauses, die im vorliegenden Fall als unverputzte Fassade keine bautechnische Zulassung haben, Witterungseinflüssen ausgesetzt sind, die ab einem Zeitraum von 10 Jahren zu Frostabplatzungen und längerfristig zur Gefährdung der Standsicherheit des Gebäudes führen können. Zudem kann es durch das Fehlen des Außenputzes im Inneren des Gebäudes im Bereich der Fensteranschlussfugen und der Rollläden zu Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung kommen. Dadurch kann es zwar langfristig auch zur Gesundheitsgefährdung der Bewohner des Hauses kommen, allerdings kommt dem Eigentümer einer baulichen Anlage gemäß Paragraph 39, Absatz eins, Stmk BauG die Verpflichtung zu, etwaige Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung nach deren Auftreten unmittelbar und allenfalls auch fachgerecht entfernen und sanieren zu lassen.

4. So stellt auch nach der Judikatur des VwGH das Fehlen des Verputzes ein Baugebrechen dar, weil dadurch die Außenmauern des Hauses Einflüssen der Witterung ausgesetzt sind, die im Inneren des Gebäudes zu Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung und längerfristig zur Gefährdung der Standsicherheit des Hauses führen können (siehe beispielsweise VwGH 15.03.2011, 22.05.2001, 2001/05/0153 mwN; vgl. auch VwGH 11.10.2011, 2009/05/0292, wonach es eine Erfahrungstatsache sei, dass bei Fehlen des Verputzes an Mauern wegen der Gefahr des Eindringens von Niederschlägen und sonstigen Witterungseinflüssen durch ein solches Baugebrechen die Standsicherheit der Mauer beeinträchtigt werden könne, sodass aus diesem Grund ein Bauauftrag gerechtfertigt sei).

4. So stellt auch nach der Judikatur des VwGH das Fehlen des Verputzes ein Baugebrechen dar, weil dadurch die Außenmauern des Hauses Einflüssen der Witterung ausgesetzt sind, die im Inneren des Gebäudes zu Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung und längerfristig zur Gefährdung der Standsicherheit des Hauses führen können (siehe beispielsweise VwGH 15.03.2011, 22.05.2001, 2001/05/0153 mwN; vergleiche auch VwGH 11.10.2011, 2009/05/0292, wonach es eine Erfahrungstatsache sei, dass bei Fehlen des Verputzes an Mauern wegen der Gefahr des Eindringens von Niederschlägen und sonstigen Witterungseinflüssen durch ein solches Baugebrechen die Standsicherheit der Mauer beeinträchtigt werden könne, sodass aus diesem Grund ein Bauauftrag gerechtfertigt sei).

5. Im Ergebnis handelt es sich beim Fehlen des Verputzes, der im mit Baufreistellung vom 09.10.2013 genehmigten Außenwandaufbau vorgesehen ist, um einen Mangel iSd § 38 Abs 7 Z 4 Stmk BauG, der die ordnungsgemäße Benützung des Einfamilienwohnhauses verhindert.

5. Im Ergebnis handelt es sich beim Fehlen des Verputzes, der im mit Baufreistellung vom 09.10.2013 genehmigten Außenwandaufbau vorgesehen ist, um einen Mangel iSd Paragraph 38, Absatz 7, Ziffer 4, Stmk BauG, der die ordnungsgemäße Benützung des Einfamilienwohnhauses verhindert.

6.1. Entgegen dem angefochtenen Bescheid war aber eine Leistungsfrist gemäß § 59 Abs 2 AVG einzuräumen: 6.1. Entgegen dem angefochtenen Bescheid war aber eine Leistungsfrist gemäß Paragraph 59, Absatz 2, AVG einzuräumen:

6.2. Im Gegensatz zu Benützungsverboten gemäß § 38 Abs 7 Z 1 bis Z 3 Stmk BauG, bei denen niemals ein Recht auf Benützung entstanden ist und die Aufnahme einer Paritionsfrist iSd § 59 Abs 2 AVG nicht in Frage kommt, weil dadurch eine konsenswidrige Nutzung für die Dauer der Leistungsfrist legitimiert würde, ist im vorliegenden Fall mit Einlangen der Teilfertigstellungsanzeige gemäß § 38 Abs 3 Stmk BauG das Recht auf Benützung des Einfamilienwohnhauses entstanden, wovon im Übrigen – wie oben festgestellt wurde – auch die Behörde ausgegangen ist (vgl. die Aktenvermerke des zuständigen Sachbearbeiters vom 05.07.2016, GZ: A17-BAA-144382/2015/0002, und des zuständigen Baukontrolleurs vom 15.03.2023, GZ: A17-BAA-144382/2015/0004). Eine Teilfertigstellungsanzeige kann nämlich für einen abgeschlossenen Teil einer baulichen Anlage eingebracht werden, sodass im vorliegenden Fall eine Teilfertigstellungsanzeige für das Gebäude mit Ausnahme des zweiten Badezimmers samt WC, des Balkons und des Außenputzes, die jeweils nicht ausgeführt wurden, rechtsrichtig und rechtswirksam eingebracht werden konnte. Wenn darüber hinaus ein Mangel vorliegt, der eine ordnungsgemäße Benützung verhindert, oder nach Einbringung der Teilfertigstellungsanzeige ein derartiger Mangel eintritt, ist das Benützungsrecht zunächst mit Einbringung der Teilfertigstellungsanzeige entstanden (vgl. Schwarzbeck/Freiberger/Scharfe, Steiermärkisches Baurecht, 6. Aufl. [2023] § 38 Anm. 1) und durch die Behörde sodann ein Benützungsverbot gemäß § 38 Abs 7 Z 4 Stmk BauG zu erlassen.

6.2. Im Gegensatz zu Benützungsverboten gemäß Paragraph 38, Absatz 7, Ziffer eins bis Ziffer 3, Stmk BauG, bei denen niemals ein Recht auf Benützung entstanden ist und die Aufnahme einer Paritionsfrist iSd Paragraph 59, Absatz 2, AVG nicht in Frage kommt, weil dadurch eine konsenswidrige Nutzung für die Dauer der Leistungsfrist legitimiert würde, ist im vorliegenden Fall mit Einlangen der Teilfertigstellungsanzeige gemäß Paragraph 38, Absatz 3, Stmk BauG das Recht auf Benützung des Einfamilienwohnhauses entstanden, wovon im Übrigen – wie oben festgestellt wurde – auch die Behörde ausgegangen ist (vergleiche die Aktenvermerke des zuständigen Sachbearbeiters vom 05.07.2016, GZ: A17-BAA-144382/2015/0002, und des zuständigen Baukontrolleurs vom 15.03.2023, GZ: A17-BAA-144382/2015/0004). Eine

Teilfertigstellungsanzeige kann nämlich für einen abgeschlossenen Teil einer baulichen Anlage eingebracht werden, sodass im vorliegenden Fall eine Teilfertigstellungsanzeige für das Gebäude mit Ausnahme des zweiten Badezimmers samt WC, des Balkons und des Außenputzes, die jeweils nicht ausgeführt wurden, rechtsrichtig und rechtswirksam eingebracht werden konnte. Wenn darüber hinaus ein Mangel vorliegt, der eine ordnungsgemäße Benützung verhindert, oder nach Einbringung der Teilfertigstellungsanzeige ein derartiger Mangel eintritt, ist das Benützungsrecht zunächst mit Einbringung der Teilfertigstellungsanzeige entstanden vergleiche Schwarzbeck/Freiberger/Scharfe, Steiermärkisches Baurecht, 6. Aufl. [2023] Paragraph 38, Anmerkung eins, ) und durch die Behörde sodann ein Benützungsverbot gemäß Paragraph 38, Absatz 7, Ziffer 4, Stmk BauG zu erlassen.

6.3. Einem Benützungsverbot gemäß § 38 Abs 7 Z 4 Stmk BauG kann durch Unterlassen der Nutzung oder durch Beseitigung des Mangels, der die ordnungsgemäße Benützung verhindert, entsprochen werden. Wird nämlich ein Mangel iSd § 38 Abs 7 Z 4 Stmk BauG, der eine ordnungsgemäße Benützung verhindert, beseitigt, liegt eine wesentliche Änderung der Sachlage vor, die eine Vollstreckung des Benützungsverbots unzulässig macht (vgl. dazu VwGH 22.07.2020, Ra 2018/06/0127 bis 0136, 20.9.2005, 2002/05/0822; VwGH 12.8.2014, 2011/06/0126; VwGH 25.9.2018, Ra 2016/05/0011, jeweils mwN).

6.3. Einem Benützungsverbot gemäß Paragraph 38, Absatz 7, Ziffer 4, Stmk BauG kann durch Unterlassen der Nutzung oder durch Beseitigung des Mangels, der die ordnungsgemäße Benützung verhindert, entsprochen werden. Wird nämlich ein Mangel iSd Paragraph 38, Absatz 7, Ziffer 4, Stmk BauG, der eine ordnungsgemäße Benützung verhindert, beseitigt, liegt eine wesentliche Änderung der Sachlage vor, die eine Vollstreckung des Benützungsverbots unzulässig macht vergleiche dazu VwGH 22.07.2020, Ra 2018/06/0127 bis 0136, 20.9.2005, 2002/05/0822; VwGH 12.8.2014, 2011/06/0126; VwGH 25.9.2018, Ra 2016/05/0011, jeweils mwN).

6.4. Bei einem derartigen Auftrag der Untersagung der Benützung eines Gebäudes gemäß § 38 Abs 7 Z 4 Stmk BauG handelt es sich um einen Auftrag zur Beseitigung eines vorschriftswidrigen Zustands, bei dem gemäß § 59 Abs 2 Stmk BauG zwingend eine angemessene Frist zur Herstellung des Zustands festzusetzen ist. Mit der Verpflichtung der Behörde nach § 59 Abs 2 AVG korrespondiert ein subjektives Recht der verpflichteten Partei auf Festsetzung einer angemessenen Leistungsfrist (VwGH 20.09.1988, 88/05/0122). Entscheidend für die Angemessenheit der Frist ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs, dass die Frist objektiv geeignet ist, dem Leistungspflichtigen unter Anspannung all seiner Kräfte nach der Lage des konkreten Falls die Erfüllung der aufgetragenen Leistung oder die Herstellung des vorgeschriebenen Zustands zu ermöglichen (VwGH 19.05.1994, 92/07/0067; 22.12.2011, 2010/07/0211; 26.01.2012, 2008/07/0026). Dies setzt etwa voraus, dass die erforderlichen Arbeiten innerhalb der Erfüllungsfrist technisch durchgeführt werden können (VwGH 19.12.1995, 95/05/0308; VwSlg. 5732 A/1962; VwGH 19.09.1991, 90/06/0115; 28.10.1994, 94/17/0297; 11.10.1994, 94/05/0274; 19.12.1995, 95/05/0308; 15.07.2003, 2003/05/0001). Dabei ist auch auf wirtschaftliche Umstände insoweit Bedacht zu nehmen, als dies die öffentlichen Interessen nach den Umständen des Einzelfalls (also zB nicht bei Gefahr für die Gesundheit von Menschen [VwSlg 5732 A/1962]) zulassen (VwGH 19.09.1991, 90/06/0115; vgl. auch VwGH 20.09.1988, 88/05/0122), also nicht besondere Dringlichkeit geboten ist (vgl. dazu Hengstschläger/Leeb, AVG § 59 [Stand 1.3.2023, rdb.at] Rz. 62 f mwN). Dabei kann im Ergebnis allenfalls auch die unverzügliche Herstellung des Zustands vorzuschreiben sein (vgl. dazu VwSlg 6462 A/1964; 15.065 A/1999; VwGH 15.02.1984, 83/01/0119; 27.05.2004, 2003/07/0074; 25.09.2014, Ra 2014/07/0011). Während nämlich bei der unverzüglichen Herstellung eines Zustands der Adressat nur gehalten ist, damit unverzüglich zu beginnen und dem Adressaten des Auftrags jedenfalls die für die Herstellung des Zustands notwendige Zeit zur Verfügung steht (VwSlg 6462 A/1964; VwGH 15.02.1984, 83/01/0119), steht ihm bei Fehlen einer Frist für die Herstellung eines Zustands überhaupt keine Zeit zur Verfügung (vgl. VwGH 15.02.1984, 83/01/0119; 27.05.2004, 2003/07/0074), sondern tritt sofort mit Rechtskraft Vollstreckbarkeit ein (vgl. VwSlg 6462 A/1964; vgl. auch Hengstschläger/Leeb, AVG § 59 [Stand 1.3.2023, rdb.at] Rz. 66).

6.4. Bei einem derartigen Auftrag der Untersagung der Benützung eines Gebäudes gemäß Paragraph 38, Absatz 7, Ziffer 4, Stmk BauG handelt es sich um einen Auftrag zur Beseitigung eines vorschriftswidrigen Zustands, bei dem gemäß Paragraph 59, Absatz 2, Stmk BauG zwingend eine angemessene Frist zur Herstellung des Zustands festzusetzen ist. Mit der Verpflichtung der Behörde nach Paragraph 59, Absatz 2, AVG korrespondiert ein subjektives Recht der verpflichteten Partei auf Festsetzung einer angemessenen Leistungsfrist (VwGH 20.09.1988, 88/05/0122). Entscheidend für die Angemessenheit der Frist ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs, dass die Frist objektiv geeignet ist, dem Leistungspflichtigen unter Anspannung all seiner Kräfte nach der Lage des konkreten Falls die Erfüllung der aufgetragenen Leistung oder die Herstellung des vorgeschriebenen Zustands zu ermöglichen (VwGH 19.05.1994, 92/07/0067; 22.12.2011, 2010/07/0211; 26.01.2012, 2008/07/0026). Dies setzt etwa voraus, dass die erforderlichen Arbeiten innerhalb der Erfüllungsfrist technisch

durchgeführt werden können (VwGH 19.12.1995, 95/05/0308; VwSlg. 5732 A/1962; VwGH 19.09.1991, 90/06/0115; 28.10.1994, 94/17/0297; 11.10.1994, 94/05/0274; 19.12.1995, 95/05/0308; 15.07.2003, 2003/05/0001). Dabei ist auch auf wirtschaftliche Umstände insoweit Bedacht zu nehmen, als dies die öffentlichen Interessen nach den Umständen des Einzelfalls (also zB nicht bei Gefahr für die Gesundheit von Menschen [VwSlg 5732 A/1962]) zulassen (VwGH 19.09.1991, 90/06/0115; vergleiche auch VwGH 20.09.1988, 88/05/0122), also nicht besondere Dringlichkeit geboten ist vergleiche dazu Hengstschläger/Leeb, AVG Paragraph 59, [Stand 1.3.2023, rdb.at] Rz. 62 f mwN). Dabei kann im Ergebnis allenfalls auch die unverzügliche Herstellung des Zustands vorzuschreiben sein vergleiche dazu VwSlg 6462 A/1964; 15.065 A/1999; VwGH 15.02.1984, 83/01/0119; 27.05.2004, 2003/07/0074; 25.09.2014, Ra 2014/07/0011). Während nämlich bei der unverzüglichen Herstellung eines Zustands der Adressat nur gehalten ist, damit unverzüglich zu beginnen und dem Adressaten des Auftrags jedenfalls die für die Herstellung des Zustands notwendige Zeit zur Verfügung steht (VwSlg 6462 A/1964; VwGH 15.02.1984, 83/01/0119), steht ihm bei Fehlen einer Frist für die Herstellung eines Zustands überhaupt keine Zeit zur Verfügung vergleiche VwGH 15.02.1984, 83/01/0119; 27.05.2004, 2003/07/0074), sondern tritt sofort mit Rechtskraft Vollstreckbarkeit ein vergleiche VwSlg 6462 A/1964; vergleiche auch Hengstschläger/Leeb, AVG Paragraph 59, [Stand 1.3.2023, rdb.at] Rz. 66).

6.5. So ist auch der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 15.07.2003, 2003/05/0001, vom Erfordernis der Festsetzung einer Erfüllungsfrist gemäß § 59 Abs 2 AVG bei einem Auftrag zur Unterlassung einer raumordnungswidrigen Benützung ausgegangen und hat die Rechtmäßigkeit der festgesetzten Erfüllungsfrist u.a. damit begründet, dass diese zur Durchführung der erforderlichen Absiedelungen ausreichend sei. Mit diesem Fall ist der vorliegende vergleichbar, in dem die im verwaltungsgerichtlichen Erkenntnis erstmals festgesetzte Frist zur Ausführung des Außenputzes erforderlich ist, wodurch der Mangel, der die ordnungsgemäße Benützung verhindert, beseitigt wird und dem angefochtenen baupolizeilichen Auftrag entsprochen wird. 6.5. So ist auch der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 15.07.2003, 2003/05/0001, vom Erfordernis der Festsetzung einer Erfüllungsfrist gemäß Paragraph 59, Absatz 2, AVG bei einem Auftrag zur Unterlassung einer raumordnungswidrigen Benützung ausgegangen und hat die Rechtmäßigkeit der festgesetzten Erfüllungsfrist u.a. damit begründet, dass diese zur Durchführung der erforderlichen Absiedelungen ausreichend sei. Mit diesem Fall ist der vorliegende vergleichbar, in dem die im verwaltungsgerichtlichen Erkenntnis erstmals festgesetzte Frist zur Ausführung des Außenputzes erforderlich ist, wodurch der Mangel, der die ordnungsgemäße Benützung verhindert, beseitigt wird und dem angefochtenen baupolizeilichen Auftrag entsprochen wird.

6.6. Auch im Übrigen ist die festgesetzte Erfüllungsfrist von sechs Monaten seit Verkündung dieses Erkenntnisses angemessen: Wie sich aus dem schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten des Amtssachverständigen H ergibt, kommt es durch das Fehlen des Außenputzes während dieser für die Ausführung des Außenputzes erforderlichen Frist zu keiner Gefährdung der Gesundheit oder des Lebens der Bewohner. Auf der anderen Seite würde das Fehlen einer Erfüllungsfrist im angefochtenen Bescheid, sodass das verfahrensgegenständliche Einfamilienwohnhaus ab Rechtskraft nicht mehr benützt werden hätte dürfen, und die damit verbundene sofortige Vollstreckbarkeit des Benützungsverbots gegenüber der Beschwerdeführerin, deren Recht auf Benützung mit Einbringung der Teilfertigstellungsanzeige unter Anschluss der erforderlichen Unterlagen entstanden ist, eine unbillige Härte darstellen: Die Beschwerdeführerin hat ihren Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt in dem verfahrensgegenständlichen Gebäude u.a. auch deshalb, weil ihre pflegebedürftige Mutter auf demselben Grundstück wohnhaft ist. Die sofortige Vollstreckbarkeit des Benützungsverbots würde es der Beschwerdeführerin verunmöglichen, notwendige Dispositionen sowohl hinsichtlich ihres Umzugs als auch hinsichtlich ihrer pflegebedürftigen Mutter zu treffen.

6.7. Im Ergebnis handelt es sich somit bei der nunmehr festgesetzten Frist von sechs Monaten um eine angemessene Frist iSd § 59 Abs 2 AVG. 6.7. Im Ergebnis handelt es sich somit bei der nunmehr festgesetzten Frist von sechs Monaten um eine angemessene Frist iSd Paragraph 59, Absatz 2, AVG.

7. Es ist darauf hinzuweisen, dass das künftige Verputzen der Fassade dazu führen würde, dass kein Mangel iSd § 38 Abs 7 Z 4 Stmk BauG, der eine ordnungsgemäße Benützung verhindert, mehr vorliegen würde, sodass eine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten wäre, die eine Vollstreckung des Benützungsverbots unzulässig machen würde (vgl. dazu VwGH 22.07.2020, Ra 2018/06/0127 bis 0136, 20.9.2005, 2002/05/0822; VwGH 12.8.2014, 2011/06/0126; VwGH 25.9.2018, Ra 2016/05/0011, jeweils mwN). 7. Es ist darauf hinzuweisen, dass das künftige Verputzen der Fassade dazu führen würde, dass kein Mangel iSd Paragraph 38, Absatz 7, Ziffer 4, Stmk BauG, der eine ordnungsgemäße Benützung verhindert, mehr vorliegen würde, sodass eine wesentliche Änderung der Sachlage

eingetreten wäre, die eine Vollstreckung des Benützungsverbots unzulässig machen würde vergleiche dazu VwGH 22.07.2020, Ra 2018/06/0127 bis 0136, 20.9.2005, 2002/05/0822; VwGH 12.8.2014, 2011/06/0126; VwGH 25.9.2018, Ra 2016/05/0011, jeweils mwN).

Zur Zurückweisung des Antrags auf aufschiebende Wirkung (II.) Zur Zurückweisung des Antrags auf aufschiebende Wirkung (römisch zwei.):

8. Gemäß § 13 Abs 1 VwGVG kommt einer rechtzeitig eingebrachten und zulässigen Beschwerde gemäß Art. 130 Abs 1 Z 1 B-VG ex lege aufschiebende Wirkung zu, sofern diese von der Behörde nicht gemäß § 13 Abs 2 VwGVG ausgeschlossen wurde. Im vorliegenden Fall wurde die Beschwerde rechtzeitig eingebracht und ist auch sonst zulässig, ein Ausschluss der aufschiebenden Wirkung durch die Behörde ist nicht erfolgt. Somit kam der vorliegenden Beschwerde gegen das Benützungsverbot bereits kraft Gesetzes aufschiebende Wirkung zu, sodass der Antrag, dessen Begehren schon durch das Gesetz entsprochen wird, mit Beschluss als unzulässig zurückzuweisen ist. 8. Gemäß Paragraph 13, Absatz eins, VwGVG kommt einer rechtzeitig eingebrachten und zulässigen Beschwerde gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG ex lege aufschiebende Wirkung zu, sofern diese von der Behörde nicht gemäß Paragraph 13, Absatz 2, VwGVG ausgeschlossen wurde. Im vorliegenden Fall wurde die Beschwerde rechtzeitig eingebracht und ist auch sonst zulässig, ein Ausschluss der aufschiebenden Wirkung durch die Behörde ist nicht erfolgt. Somit kam der vorliegenden Beschwerde gegen das Benützungsverbot bereits kraft Gesetzes aufschiebende Wirkung zu, sodass der Antrag, dessen Begehren schon durch das Gesetz entsprochen wird, mit Beschluss als unzulässig zurückzuweisen ist.

VI. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision: römisch sechs. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

### **Schlagworte**

Auftrag, Untersagung, Benützung, Benützungsuntersagung, Gebäude, Haus, Beseitigung, vorschriftswidrig, Zustand, zwingend, angemessen, Frist, Herstellung, vorgeschrieben, Festsetzung, festsetzen, Angemessenheit, objektiv, Anspannung, Kräfte, Erfüllung, Leistung, Mängel, ordnungsgemäß, Gefährdung, Leben, Gesundheit, Bewohner, Fehlen, Verputz, Baugebrechen, Außenmauern, Außenputz, Einflüsse, Witterung, Feuchtigkeit, Feuchtigkeitsschäden, Schäden, Schimmel, Schimmelbildung, Gefahr, Standsicherheit, Steiermärkisches Baugesetz, Allgemeines

Verwaltungsverfahrensgesetz 1991

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:LVWGST:2024:LVwG.50.4.1588.2023

### **Zuletzt aktualisiert am**

29.07.2026

**Quelle:** Landesverwaltungsgericht Steiermark LVwG Steiermark, <http://www.lvwg-stmk.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

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