OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at
DVR: 4011090

Geschäftszeichen:
**LVwG-151037/4/WP**

Datum:
**Linz, 7. Februar 2017**

**I M N A M E N D E R R E P U B L I K**

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde der Mag.[a] S S, vertreten durch x Rechtsanwälte OG, M x, x L, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Linz vom 6. Juni 2016, GZ: RM-FPol/Bau-160046-07, betreffend Erhaltungspflicht nach der Oö. Bauordnung 1994,

zu Recht e r k a n n t :

**I. Gemäß § 28 Abs 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen. Die Erfüllungsfrist wird mit drei Monaten ab Zustellung dieser Entscheidung festgelegt.**

**II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG unzulässig.**

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

I. Bisheriges Verwaltungsgeschehen:

1.1. Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 21. Dezember 2000, GZ: 501/N000074G, wurde der S-O B Gesellschaft mbH (in der Folge kurz: Bauwerberin) die Baubewilligung für den Neubau eines unterkellerten fünfgeschoßigen Wohnhauses mit einem zurückgesetzten Dachgeschoß und insgesamt 37 Wohnungen und einer Büroeinheit sowie einer Tiefgarage für 34 PKW und 11 PKW-Stellplätzen im Freien auf Grundstück Nr x, EZ x der KG K, erteilt. Dem Baubewilligungsbescheid lagen mit Prüfvermerk vom 6. Dezember 2000 versehene Baupläne zugrunde. Am Bauplan (Grundriss) befindet sich an der Kotierung des Badezimmerfensters der Wohneinheit „TOP 5" der Vermerk „G30".

1.2. Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 10. Mai 2006, GZ: 501/N000074J, wurde der Bauwerberin die Bewilligung zur Abweichung von dem mit Bescheid vom 21. Dezember 2000 genehmigten Bauvorhaben erteilt. Die Bewilligung der Planabweichung bezieht sich auf die Baupläne mit dem Prüfvermerk vom 27. März 2006. Auf dem Bauplan („Austauschplan") befindet sich an der Kotierung des Badezimmerfensters der Wohneinheit „TOP 5" der Vermerk „G30".

1.3. Die Beschwerdeführerin (in der Folge kurz: Bf) ist zu einem Anteil von x Miteigentümerin des Objektes K x, x L, Grundstücksnummer x, EZ x der KG K (Wohnungseigentum an TOP 5).

2. Am 26. November 2015 fand – nach vorheriger ordnungsgemäßer Kundmachung – eine feuerpolizeiliche Überprüfung am verfahrensgegenständlichen Objekt durch einen feuerpolizeilichen Amtssachverständigen statt. Im Zuge dieser Überprüfung wurde bei TOP 5 (Wohnung der Bf) ein *„kippbare[s] Badezimmerfenster*" festgestellt.

3. Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 1. Dezember 2015 wurde der Bf aufgetragen, das *„vorhandene kippbare Badezimmerfenster […] auf den ursprünglichen brandhemmenden Zustand G 30 Fixverglasung zurückzusetzen*". Dieser Bescheid wurde der Bf im Wege der Hinterlegung am 4. Dezember 2015 (Beginn der Abholfrist) zugestellt.

4. Gegen diesen Bescheid erhob die Bf mit Eingabe vom 13. Dezember 2015 Berufung.

5. Im Rahmen des Berufungsverfahrens erstattete der feuerpolizeiliche Amtssachverständige eine Stellungnahme und führt darin aus: *„Im Zuge einer am*

*26.11.2015 im ggstd. Gebäude durchgeführten feuerpolizeilichen Überprüfung wurde ein gekipptes Badezimmerfenster zwischen Atrium und Wohnung, in Top 5, Wohnung [der Bf], vorgefunden*".

6. Mit Schreiben vom 4. Mai 2016 übermittelte der Stadtsenat der Landeshauptstadt Linz (in der Folge kurz: belangte Behörde) der Bf die oben angeführte Stellungnahme des feuerpolizeilichen Amtssachverständigen samt den entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme. Dieses Schreiben wurde der Bf im Wege der Hinterlegung am 10. Mai 2016 (Beginn der Abholfrist) zugestellt. Von ihrem Recht zur Stellungnahme machte die Bf keinen Gebrauch.

7. Mit Berufungsbescheid der belangten Behörde vom 6. Juni 2016 wurde die Berufung der Bf als unbegründet abgewiesen und der Beginn der Erfüllungsfrist neu bestimmt. Begründend führt die belangte Behörde – nach umfassender Wiedergabe des Verfahrensverlaufs, des maßgeblichen Sachverhalts und der Rechtsgrundlagen – aus, die Baubehörde sei – vor dem Hintergrund der Subsidiarität feuerpolizeilicher Vorschriften gegenüber speziellen Normen in anderen landesgesetzlichen Vorschriften – zur „*Gewährleistung der fortdauernden Einhaltung des geltenden Baukonsenses*" zuständig. In der Sache stehe aufgrund des rechtskräftigen Baubewilligungsbescheides vom 21. Dezember 2000 in der Fassung der Planabweichungsbewilligung vom 10. Mai 2006 fest, dass „*in der Maueröffnung zwischen dem Badezimmer der Wohnung ‚Top 5' (Eigentumswohnung mit ausschließlichem Nutzungsrecht der [Bf]) und der Halle (Atrium) im Erdgeschoß des Gebäudes de[r] Einbau einer Fixverglasung in der Ausgestaltung ‚G-30' (Brandschutzglas für Verglasungen der Feuerwiderstandsklasse G-30)*" vorgesehen sei. Der Bescheid wurde der Bf im Wege der Hinterlegung am 14. Juni 2016 (Beginn der Abholfrist) zugestellt.

8. Gegen diesen Bescheid richtet die vorliegende Beschwerde vom 11. Juli 2016. Begründend führt die – nunmehr rechtsfreundlich vertretene – Bf aus, das gegenständliche Fenster der Wohnung Top 5 sei mit einer G30 Verglasung ausgestattet. Die – von der belangten Behörde zitierte – Auflage des Erstbescheides werde erfüllt, da „*das Fenster mit einem G-30 Glas ausgestattet*" sei. Zweck der Bestimmung nach dem Oö. Feuer- und Gefahrenpolizeigesetz sei es, dass die Brandsicherheit in Objekten nicht gefährdet werde. Aufgrund der vorhandenen Verglasung sei eine Gefährdung nicht vorhanden und sei auch nicht objektiviert worden. Zudem mangle es dem angefochtenen Bescheid an einer dem Gesetz entsprechenden Begründung. Die Behörde gehe nicht darauf ein, weshalb eine Fixverglasung die Brandsicherheit mehr zusichern solle, als eine G30 Verglasung eines geschlossenen Fensters. Abschließend beantragt die Bf, es wolle der Beschwerde stattgegeben und der angefochtene Bescheid ersatzlos behoben werden, in eventu das angefochtene Erkenntnis (wohl gemeint: der angefochtene Bescheid) aufgehoben und die Sache zur neuerlichen Erledigung und Entscheidung an die Behörde zurückverwiesen werden. Jedenfalls möge gem

§ 44 VwGVG (wohl gemeint: § 24 VwGVG) eine mündliche Verhandlung anberaumt werden. Überdies wird von der Bf *„zum Beweis dafür, dass durch die vorhandene Verglasung die Brandsicherheit nicht gefährdet wird*", die Einholung eines feuerpolizeilichen Gutachtens beantragt.

9. Mit Schreiben vom 25. Juli 2016, beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich am 28. Juli 2016 eingelangt, legte die belangte Behörde die Beschwerde samt bezughabendem Verwaltungsakt zur Entscheidung vor. Auf die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung werde verzichtet.

II. Beweiswürdigung:

1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt der belangten Behörde samt der Schriftsätze der Bf. Aus den genannten Beweismitteln ergibt sich folgender – entscheidungswesentlicher – Sachverhalt widerspruchsfrei:

2.1. Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 21. Dezember 2000, GZ: 501/N000074G, wurde der Bauwerberin die Baubewilligung für den Neubau eines unterkellerten fünfgeschoßigen Wohnhauses mit einem zurückgesetzten Dachgeschoß und insgesamt 37 Wohnungen und einer Büroeinheit sowie einer Tiefgarage für 34 PKW und 11 PKW-Stellplätzen im Freien auf Grundstück Nr x, EZ x der KG K, erteilt. Dem Baubewilligungsbescheid lagen die mit Prüfvermerk vom 6. Dezember 2000 versehenen Baupläne zugrunde. Am Bauplan (Grundriss) befindet sich an der Kotierung des Badezimmerfensters der Wohneinheit „TOP 5" der Vermerk „G30".

2.2. Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 10. Mai 2006, GZ: 501/N000074J, wurde der Bauwerberin die Bewilligung zur Abweichung von dem mit Bescheid vom 21. Dezember 2000 genehmigten Bauvorhaben erteilt. Die Bewilligung der Planabweichung bezieht sich auf die Baupläne mit dem Prüfvermerk vom 27. März 2006. Auf dem Bauplan („Austauschplan") befindet sich an der Kotierung des Badezimmerfensters der Wohneinheit „TOP 5" der Vermerk „G30".

2.3. Das Badezimmerfenster der Wohneinheit „TOP 5" des Objektes K x, x L, Grundstücksnummer x, EZ x der KG K, ist öffenbar (kippbar) ausgeführt.

3. Der von der Bf gestellte Beweisantrag wird abgewiesen, da die Frage der Brandsicherheit der vorhandenen Verglasung nicht entscheidungserheblich war.
4. Von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gem § 24 Abs 4 VwGVG abgesehen werden, da der Sachverhalt – soweit entscheidungsrelevant – feststand und der Ausgang des Verfahrens lediglich von

der Klärung einzelner Rechtsfragen abhing. Die aufgeworfenen Rechtsfragen konnten anhand der eindeutigen und ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sowie der eindeutigen und unstrittigen Rechtslage beantwortet werden und bedurften daher keiner Erörterung in einer mündlichen Verhandlung (vgl diesbezüglich auch die Materialien zur Verwaltungsgerichts-verfahrensgesetz-Novelle 2017, ErlRV 1255, GP 25, 5). Einem Entfall der Verhandlung stehen daher weder Art 6 EMRK noch Art 47 GRC entgegen.

III. Rechtslage:

Die maßgeblichen Bestimmungen der Oö. Bauordnung 1994, LGBl 66, in der hier anzuwendenden Urfassung (§ 53) bzw in der Fassung der Oö. Bauordnungs-Novelle 1998, LGBl 70 (§ 47), lauten auszugsweise wie folgt:

„§ 47
Erhaltungspflicht

(1) Der Eigentümer einer baulichen Anlage hat 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 Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides sowie auf die Erhaltung der nach der Baubewilligung zur baulichen Anlage gehörenden Einrichtungen, wie Kinderspielplätze, Schutzräume, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Erholungsflächen. Im übrigen sind bauliche Anlagen so zu erhalten, daß die Sicherheit, die Festigkeit, der Brandschutz, die Wärmedämmung und der Wärmeschutz, die Schalldämmung und der Schallschutz der baulichen Anlage und die Erfordernisse der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes und der Bauphysik nicht beeinträchtigt werden und ein nach Art und Zweck der Anlage unnötiger Energieverbrauch sowie schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden.

(2) Erlangt die Baubehörde Kenntnis von einer Verletzung der Erhaltungspflicht, hat sie dem Eigentümer unter Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung der festgestellten Mängel aufzutragen.

§ 53
Dingliche Bescheidwirkung, Verlängerung von Fristen

(1) Allen Bescheiden nach diesem Landesgesetz - ausgenommen denjenigen nach § 57 - kommt insofern eine dingliche Wirkung zu, als daraus erwachsende Rechte auch vom Rechtsnachfolger des Bauberechtigten oder des Eigentümers des Baugrundes oder Bauwerkes geltend gemacht werden können und daraus erwachsende Pflichten auch von diesem Rechtsnachfolger zu erfüllen sind."

IV. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (Art 130 Abs 1 Z 1 iVm 131 Abs 1 B-VG iVm § 3 VwGVG) hat gem Art 135 Abs 1 erster Satz B-VG iVm § 2 VwGVG durch seinen nach der Geschäftsverteilung zuständigen Einzelrichter im

Rahmen des § 27 VwGVG über die zulässige und rechtzeitige Beschwerde erwogen:

1.1. Mit den Bescheiden vom 21. Dezember 2000 respektive 10. Mai 2006 wurde der Bauwerberin die Baubewilligung für den Neubau eines unterkellerten fünfgeschoßigen Wohnhauses mit einem zurückgesetzten Dachgeschoß auf Grundstück Nr x, EZ x der KG K, erteilt. Beiden Bewilligungsbescheiden lagen – jeweils mit Prüfvermerk versehene – Baupläne zugrunde, die jeweils an der Kotierung des Badezimmerfensters der Wohneinheit „TOP 5" den Vermerk „G30" enthielten.

1.2. Die Bf ist Rechtsnachfolgerin im Eigentum der Bauwerberin und damit Trägerin jener Rechte und Pflichten, die aus den rechtskräftig erteilten Baubewilligungen resultieren (§ 53 Abs Oö. Bauordnung 1994). Nach stRsp des Verwaltungsgerichtshofes geht die Erhaltungspflicht gem § 47 Abs 1 erster Satz Oö Bauordnung 1994 soweit, als die Anlage in einem der Baubewilligung und den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand zu erhalten ist (VwGH 20.4.2001, 99/05/0211; 27.10.1998, 97/05/0331).

1.3. Nach stRsp des Verwaltungsgerichtshofes (30.6.1998, 98/05/0092; 96/06/0182 mwN) sind Bauaufträge, die sich an den Eigentümer des Grundstückes oder des Bauwerkes zu richten haben, im Falle des Miteigentums – auch wenn der Gesetzgeber nicht ausdrücklich den Miteigentümer erwähnt – grundsätzlich an diese(n) zu richten. Der belangten Behörde kann daher nicht entgegengetreten werden, wenn sie den verfahrensgegenständlichen Bauauftrag gegenüber der Bf erteilt hat. Insofern die belangte Behörde den Bauauftrag auf eine andere als die von der Erstbehörde gewählte Rechtsgrundlage stützt, begegnet auch dies keinen Bedenken, steht dies doch im Einklang mit der Sachentscheidungsbefugnis der Berufungsbehörde und der diesbezüglich ergangenen – von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid auch wiedergegebenen – Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes.

1.4. Die Bf bringt nun vor, das vorhandene (kippbare) Badezimmerfenster ihrer Wohneinheit sei mit einer G30 Verglasung ausgestattet und gewähre das momentan verbaute Fenster der Wohnung die Brandsicherheit im Sinne des Gesetzes.

1.5. Dieses Vorbringen geht insofern an der Sache des Berufungsbescheides vorbei, als die belangte Behörde – zu Recht – den Mängelbehebungsauftrag auf § 47 Abs 1 Oö. Bauordnung 1994 stützt, wonach der (Mit-)Eigentümer einer baulichen Anlage diese in einem den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand zu erhalten hat. Auf die Frage der Einhaltung feuerpolizeilicher Bestimmungen kommt es dabei zunächst nicht an.

1.6. Ob der von der belangten Behörde auf § 47 Abs 1 Oö. Bauordnung 1994 gestützte Auftrag zu Recht erging, hängt maßgeblich davon ab, ob die vorhandene (kippbare) Fensterausführung den baurechtlichen Vorschriften – zu denen unstrittig auch Bewilligungsbescheide rechnen (siehe oben sowie die Ausführungen der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid samt Hinweis auf die höchstgerichtliche Rsp) – entspricht. Mit anderen Worten ist zu prüfen, ob die Bauausführung dem eingereichten – und rechtskräftig bewilligten – Bauvorhaben, konkretisiert durch die zugrundeliegenden Einreichpläne etc, entspricht.

1.7. Das bewilligte Bauvorhaben sieht – wie oben ausgeführt – beim Badezimmerfenster der Wohnung der Bf (TOP 5, EG) eine G30 Verglasung vor. Die technischen Begriffe wie beispielsweise G30, F30, T30, T90 etc entstammen jenen technischen Vorschriften, die den Stand der Technik wiedergeben und damit gewährleisten, welchen Anforderungen derartige Bauteile zu entsprechen haben. Im gegenständlichen Fall sind mit den Bezeichnungen G30, G60, G90 Brandwiderstandsklassen festgelegt. Punkt 7.1. der – zum damaligen Zeitpunkt gültigen – ÖNORM B 3800-3 (Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen) vom 1. Dezember 1995 legt für „G-Verglasungen" folgende Anforderungen fest:

> „G-Verglasungen sind starre Abschlüsse von Öffnungen in mindestens brandhemmenden Wänden; sie müssen bestimmungsgemäß den Durchtritt von Flammen und Rauch verhindern, unterliegen jedoch an der dem Feuer abgekehrten Seite nicht der Temperaturbeschränkung von F-Bauteilen gemäß ÖNORM B 3800-2". (Unterstreichung nicht im Original)

1.8. Da G-Verglasungen ausnahmslos als „starre Abschlüsse" von Öffnungen auszuführen sind, erweist sich die kippbare und damit gerade nicht „starre" Ausführung des Badezimmerfensters der Wohnung der Bf als eine Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben. Der Auftrag zur Herstellung des ursprünglichen – der Baubewilligung entsprechenden – Zustandes erging daher zu Recht.

2. Die von der belangten Behörde mit drei Monaten bestimmte Erfüllungsfrist erscheint dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich angesichts der Sachverhaltslage angemessen, zumal von der Bf keine besonderen Umstände behauptet werden, die eine längere Erfüllungsfrist erfordern würden.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

## V. 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. Die Rechtsfrage, ob zu den „baurechtlichen Vorschriften" iSd § 47 Abs 1

Oö. Bauordnung 1994 auch die jeweiligen Bewilligungsbescheide rechnen, konnte anhand der – in der Entscheidung wiedergegebenen – Rsp des Verwaltungsgerichtshofes beantwortet werden. Selbiges hat für die Rechtsfrage, ob Bauaufträge (auch) an Miteigentümer zu ergehen haben sowie die Frage, ob es im Rahmen der Sachentscheidungsbefugnis der Berufungsbehörde liegt, die Rechtsgrundlage eines Bauauftrages im Zuge des Berufungsverfahrens zu wechseln, zu gelten. Dass Baubewilligungsbescheiden dingliche Wirkung zukommt und damit jeden Rechtsnachfolger im Eigentum – also den jeweiligen Inhaber der Sachherrschaftsbefugnis – binden, konnte einerseits anhand der unstrittigen Rechtslage sowie andererseits anhand der reichlichen Rsp des Verwaltungsgerichtshofes beantwortet werden. Dass ein kippbares Fenster keine starre Verglasung darstellt, bedurfte schon nach allgemeiner Lebenserfahrung keiner weiteren Erörterung.

## R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw Revision ist eine Eingabegebühr von je 240 Euro zu entrichten.

## H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision sind unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Peterseil