

**M B, PLZ Ort;**

**Bpn. \*\*x1, \*\*x2 und \*\*x3 alle KG Y, Instandsetzungsauftrag nach § 40 Abs 2 TBO 2011 - Beschwerde**

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat durch seinen Richter Dr. Franz Triendl über die Beschwerde des Herrn M B, geb. xx.xx.xxxx, Adresse, gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Gemeinde Y vom 20.9.2013, ZI \*\*/2013 wegen eines Instandsetzungsauftrags nach § 40 Abs 2 TBO 2011 betreffend die Bpn. \*\*x1, \*\*x2 und \*\*x3 alle KG Y

### zu Recht erkannt

I. 1. Zu Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides:

Gemäß § 28 Abs 1 und 2 VwGVG wird der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass es im Spruchpunkt I. zu lauten hat:

*„Der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Y vom 19.08.2013, ZI. xy/2013 wird ersatzlos aufgehoben.“*

2. Zu Spruchpunkt II. und III. des angefochtene Bescheides:

Gemäß § 28 Abs 1 und 2 VwGVG werden die Spruchpunkte II. und III. ersatzlos behoben.

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

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

Gegen diese Entscheidung kann binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, Freyung 8, 1010 Wien, oder außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof, Judenplatz 11, 1010 Wien, erhoben werden. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht einzubringen.

Die Beschwerde bzw die außerordentliche Revision ist durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw eine bevollmächtigte Rechtsanwältin einzubringen und es ist eine Eingabegebühr von Euro 240,00 zu entrichten.

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

### I. Vorbemerkungen

Nach Art 151 Abs 51 Z 8 B-VG wurden mit 1. Jänner 2014 zahlreiche Verwaltungsbehörden aufgelöst. Die Zuständigkeit zur Weiterführung der mit Ablauf des 31. Dezember 2013 bei diesen Behörden anhängigen Verfahren **sowie der bei den Aufsichtsbehörden anhängigen Verfahren über Vorstellungen (Art 119a Abs 5 B-VG)** geht auf die Verwaltungsgerichte über. Die Vorstellung vom 10.10.2013 gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Gemeinde Y vom 20.09.2013, ZI \*\*/2013, ist sohin als Beschwerde im Sinne des Art 130 Abs 1 Z 1 B-VG bzw § 7 VwGVG anzusehen und vom Landesverwaltungsgericht Tirol zu erledigen.

### II. Verfahrensgang

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Y vom 19.08.2013, ZI xy/2013, wurde dem Beschwerdeführer als Eigentümer der Bp \*\*x2 KG Y (sowie anderen Eigentümern der Bpn \*\*x1 und \*\*x3) folgender auf § 40 Abs 2 TBO 2011 gestützter Instandsetzungsauftrag erteilt:

*„Gemäß § 40 (2) TBO 2011, LGBl Nr 57/2011, in der Fassung LGBl Nr 48/2013, wird den Eigentümern der baulichen Anlagen unter Vorlage eines Sicherheitskonzeptes (mit statischen Nachweisen) von einer dazu befugten Fachfirma die Instandsetzung der Gebäude auf den Bauparzellen .\*\*x1, .\*\*x2 und .\*\*x3 bis spätestens 30.11.2013 vorgeschrieben.*

*Das Sicherheitskonzept mit den statischen Nachweisen ist der Baubehörde bis spätestens 15.09.2013 vorzulegen.“*

Der dagegen erhobenen Berufung hat der Gemeindevorstand der Gemeinde Y mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid insofern Folge gegeben, als der Spruch des erstinstanzlichen Bescheides zu lauten hat wie folgt:

*„I. Gemäß § 40 Abs. 2 TBO 2011, LGBl Nr. 57/2011, in der Fassung LGBl Nr. 48/2013, wird den Eigentümern der baulichen Anlagen auf den Grundstücken .\*\*x1, .\*\*x2 und .\*\*x3, alle im GB der KG \*\*\*\*\* Y, unter Einhaltung nachstehend angeführter Auflagen, die Instandsetzung der Gebäude bis spätestens **30.11.2013** vorgeschrieben:*

1. Die Instandsetzungsmaßnahmen sind nach den Vorgaben eines Sicherungskonzeptes, welches von einer dazu befugten Firma zu erstellen ist, vorzunehmen.
2. Das Sicherungskonzept ist vor Beginn der Instandsetzungsmaßnahmen, jedoch spätestens bis zum **14.10.2013**, der Baubehörde vorzulegen und hat sämtliche Maßnahmen zu beinhalten, welche gewährleisten, dass die Standsicherheit der baulichen Anlagen nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen wieder gegeben ist. Dabei ist auch auf die **Mängel der elektrischen Anlagenteile** Bedacht zu nehmen. Bei der Erstellung des Sanierungskonzeptes sind die Bestimmung der **Tiroler Bauordnung 2011**, in der geltenden Fassung, und in weiterer Folge die Vorschriften bzw. Bestimmungen der geltenden **OIB-Richtlinien 2011**, zu berücksichtigen.

II. Gemäß § 40 Abs 3 TBO 2011, LGBl Nr 57/2011, in der Fassung LGBl Nr. 48/2013, wird die Weiterbenützung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken *.\*\*x1*, *.\*\*x2* und *.\*\*x3*, alle im GB der KG *\*\*\*\*\**, ab Wintereinbruch bzw. spätestens ab 30.11.2013 untersagt, sofern bis zum Wintereinbruch bzw. bis spätestens 30.11.2013 die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen nicht umgesetzt wurden.

III. Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen."

In der dagegen erhobenen Vorstellung (nunmehr Beschwerde) vom 10.10.2013 brachte der Beschwerdeführer vor wie folgt:

*„Bekämpft wird insbesondere der Spruchteil des Bescheides, mit dem die Sanierung des Gebäudes bis 30.11.2013 vorgeschrieben wird sowie die Vorlage eines „Sicherungskonzeptes“ bis 14.10.2013 sowie die Untersagung der Benützung des Gebäudes über den 30.11.2013 hinaus, falls die Sanierung bis dahin nicht abgeschlossen ist.*

*Die Vorlage eines „Sicherungskonzeptes“ bis 14.10. und die Durchführung der Sanierung bis 30.11.2013 ist faktisch unmöglich. Die kontaktierten Baufirmen haben mir mitgeteilt, dass aufgrund der örtlichen Verhältnisse der Bescheid in der vorgeschriebenen Frist nicht umgesetzt werden kann.*

*Der Sachverständige hat offenkundig übersehen, dass das Haus mit Wellblech eingedeckt ist und keine Schneefänge angebracht sind und das Dach relativ steil ausgebildet ist. Dadurch kommt es zum Abrutschen der Schneeablage auf dem Dach und zu keiner Belastung des Gebäudes im Winter. Die Untersagung der Benützung des Gebäudes ab 30.11.2013 ist daher unzulässig.*

*Es wird daher beantragt, den angefochtenen Bescheid aufzuheben.“*

### III. Erwägungen

Zu Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides:

Unter diesem Spruchpunkt hat die Behörde II. Instanz der Berufung gegen den Instandsetzungsauftrag des Bürgermeisters der Gemeinde Y insofern Folge gegeben, als sie die Frist bis spätestens 30.11.2013 erstreckt hat. Inhalt des Instandsetzungsauftrages war die Vorlage eines Sicherungskonzeptes (mit statischen Nachweisen).

Die hier maßgebliche Bestimmung der Tiroler Bauordnung 2011, LGBl 57 idF LGBl 2013/130 (TBO 2011) lautet wie folgt:

#### **„§ 40 Baugebrechen**

(1) Bewilligungspflichtige bauliche Anlagen sind in einem der Baubewilligung entsprechenden Zustand zu erhalten. Sonstige bauliche Anlagen sind in einem solchen Zustand zu erhalten, dass den Erfordernissen der Sicherheit entsprochen und das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird. Treten an einer baulichen Anlage Baugebrechen auf, durch die allgemeine bautechnische Erfordernisse beeinträchtigt werden, so sind sie ehestens zu beheben.

(2) Wird den Verpflichtungen nach Abs. 1 nicht entsprochen, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage deren Instandsetzung innerhalb einer angemessenen festzusetzenden Frist aufzutragen. Liegen jedoch Baugebrechen vor, die eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen oder eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts-, Straßen- oder Landschaftsbildes bewirken und deren Behebung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage deren gänzlichen oder teilweisen Abbruch aufzutragen.

(3) In den Fällen des Abs. 2 hat die Behörde mit schriftlichem Bescheid die vorläufige Weiterbenützung der baulichen Anlage an Auflagen oder Bedingungen zu knüpfen oder überhaupt zu untersagen, soweit dies zum Schutz des Lebens oder der Gesundheit von Menschen erforderlich ist. Der Bescheid ist an den Eigentümer der baulichen Anlage zu richten.

...“

Dass im gegenständlichen Fall massive bauliche Mängel vorliegen, kann angesichts der klaren und im Übrigen auch gar nicht bestrittenen Aussagen im Gutachten des Sachverständigen Baumeister K S vom 25.7.2013 nicht bezweifelt werden. Die Baubehörde I. Instanz hat nun, aufbauend auf diesem Gutachten, „lediglich“ die Vorlage eines Sanierungskonzeptes (samt statischen Nachweisen) aufgetragen. Mit dieser Vorgangweise übersieht sie jedoch, dass bei Instandsetzungsaufträgen (wie auch sonst bei baupolizeilichen Aufträgen) klar und deutlich umschrieben werden muss, welche Mängel vorliegen und welche Maßnahmen vom Bescheidadressaten zur Behebung dieser Mängel gesetzt werden müssen. Diese Aufträge müssen zumindest so konkret umschrieben werden, dass ein einschlägiger Fachmann (eine einschlägige Fachfirma) weiß, welche Arbeiten nun durchzuführen sind, um dem Willen der Behörde zu entsprechen (VwGH 18.12.2006, 2006/05/0056). So gilt beispielsweise ein Bauauftrag, *wonach sämtliche schadhaften Außenfenster in den beiden Lichthöfen Instand zu setzen sind*, als hinreichend konkret (vgl VwGH 18.3.2004, 2003/05/0022). Eine zentimetergenauen Umschreibung der Baugebrechen ist dabei keinesfalls erforderlich (vgl etwa VwGH 13.12.1990, 89/06/0046).

Einer Anführung von mit der fachgerechten Durchführung notwendigerweise verbundenen einzelnen Arbeiten bedarf es hingegen nicht (VwGH 27.4.2004, 2003/05/0169). Auch die Art der Instandsetzung muss in einem Instandsetzungsauftrag nicht angeordnet werden, weil bei mehreren wirksamen Arten der Gebrechensbehebung dem Bescheidadressaten die Wahl offen stehen muss (VwGH 11.10.2011, 2010/05/0152). Die an die Bestimmtheit eines baupolizeilichen Auftrages zu richtenden Anforderung dürfen keinesfalls überzogen werden, zumal diese nicht Selbstzweck sind, sondern sicherstellen sollen, dass der Umfang der auferlegten Verpflichtungen für ein allfälliges Vollstreckungsverfahren eindeutig feststeht (VwGH 13.12.1990, 89/06/0046).

Die hier gewählte Vorgangsweise entspricht nun keinesfalls den oben skizzierten Anforderungen an die Bestimmtheit eines Instandsetzungsauftrages. Gegenständlich hat die Behörde nicht im Ansatz umschrieben, welche konkreten Baugebrechen am Gebäude vorliegen, mithin welche Gebäudeteile (wie zB Außenmauern, Zwischenwände, Decken, Dachstuhl etc) Baugebrechen aufweisen und darauf aufbauend welche Maßnahmen zur Instandsetzung vom Eigentümer getroffen werden müssen. Die „bloße“ Vorlage eines „Sanierungskonzeptes“ ist in der TBO 2011 nicht vorgesehen (vgl dagegen das Verfahren nach § 79 Abs 3 GewO 1994).

Die Baubehörde wird daher (allenfalls unter Beiziehung eines bautechnischen Sachverständigen) unter Beachtung der oben skizzierten Grundsätze aufbauend auf konkret bezeichnete Baugebrechen jene Maßnahmen näher umschreiben müssen, die schlussendlich dem Eigentümer in einem Bescheid nach § 40 Abs 2 TBO 2011 aufzutragen sind.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden. Damit war auch notwendigerweise eine ersatzlose Behebung des Spruchpunktes III. verbunden.

Zu Spruchpunkt II. des angefochtenen Bescheides:

Hier hat die Baubehörde II. Instanz erstmals ein auf § 40 Abs 3 TBO 2011 gestütztes Benützungsverbot erlassen. Die dafür erforderliche Zuständigkeit kommt ihr jedoch nicht zu, zumal Sache des vorliegenden Berufungsverfahrens allein ein Instandsetzungsauftrag nach § 40 Abs 2 TBO 2011 war. Sache des Berufungsverfahrens ist allein jene Angelegenheit, die den Inhalt des Spruches des Bescheides der Unterbehörde gebildet hat (vgl VwGH 11.11.1991, 90/19/0505 uva). Im Zusammenhang mit verwaltungspolizeilichen Aufträgen hat der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung ausgeführt, dass die Berufungsbehörde nicht berechtigt ist, zusätzlich zu einem in erster Instanz erteilten Auftrag einen vom ersten Auftrag trennbaren weiteren Auftrag zu erteilen (VwGH 11.4.1991, 90/06/0156; 26.5.2000, 99/06/0008).

Die Zuständigkeit des Gemeindevorstandes der Gemeinde Y als Berufungsbehörde beschränkte sich daher allein auf die Prüfung der Rechtmäßigkeit des mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Y vom 19.10.2013, ZI xy/2013, verfügten Instandsetzungsauftrages. Eine weitergehende Befugnis stand ihr nicht zu und war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Es wird daher Aufgabe des Bürgermeisters der Gemeinde Y sein, in weiterer Folge zu prüfen, ob die Voraussetzungen für ein Benützungsverbot nach § 40 Abs 3 TBO 2011 vorliegen, um allenfalls entsprechende Verfügungen zu treffen.

Zu Spruchpunkt I. und II. des angefochtenen Bescheides:

Der angefochtene Bescheid bezieht sich auf insgesamt drei Bauparzellen (Bpn \*\*x1, \*\*x2 und \*\*x3 alle KG Y). Diese Bauparzellen stehen im Eigentum verschiedener Personen. Bereits ein Blick in das TIRIS samt Orthofotos zeigt, dass die auf diesen Grundstücken situierten baulichen Anlagen (Doppelwohnhaus samt Landwirtschaftsgebäude mit Stall – siehe im Einzelnen dazu das Gutachten Baumeister K S) über Grundgrenzen hinweg errichtet wurden. Die einzelnen Gebäude sind regelrecht ineinander verzahnt. Auch die Nutzung erfolgt demgemäß grenzübergreifend. Dies bestätigt auch der Sachverständige Baumeister K S in einer ergänzenden Stellungnahme vom 24.2.2014. Aufgrund des Umstandes, dass hier zwischen den genannten Grundstücken ein untrennbarer Zusammenhang besteht, waren (im Ergebnis) sowohl der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Y vom 19.10.2013, Zl xy/2013, als auch der Spruchpunkt II. des angefochtenen Bescheides zur Gänze zu beheben, mithin auch, soweit sich die baupolizeilichen Aufträge auf Grundstücke beziehen, deren Eigentümer keine Beschwerde erhoben haben.

#### IV. 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 des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Auf die in der Begründung zitierten Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes wird verwiesen.

Landesverwaltungsgericht Tirol

Dr. Franz Triendl  
(Richter)