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-151097/7/MK

Datum:

Linz, 2. Juni 2017

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Kitzberger über die Beschwerde der Frau M. L., x, S, vertreten durch Dr. W. L., Rechtsanwalt, x, S, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde St. Georgen am Fillmannsbach vom 08.09.2016 GZ. 131-9, wegen der Vorschreibung baupolizeilicher Maßnahmen

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass hinsichtlich des Schlots die Instandsetzung angeordnet wird.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Sachverhalt, Verfahrenschronologie:

I.1. Mit Bescheid des Bürgermeisters (baupolizeilicher Auftrag) der Gemeinde St. Georgen am Fillmannsbach vom 26.07.2016, GZ. 131-9, wurden Frau M. L., x, S, (in der Folge: Bf) auf der Grundlage des § 48 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) die Durchführung nachstehender bautechnischer Maßnahmen bei x-gebäude F mit Nebengebäuden (x) auf Gst.Nr. x, KG S, aufgetragen:

„ 1.) Sanierung des Daches des Hauptgebäudes durch eine Neulattung mit Um- oder Neudeckung.

Da die Dachlattung das Ende ihrer technischen Lebensdauer erreicht hat, muss bei weiter anwachsenden Verformungen oder bei Lattenbruch mit dem Abgleiten von Dachschindeln auf die vorbeiführende Straße und auf den Gehsteig gerechnet werden. Als Sanierungsmaßnahme muss eine Neulattung mit Um- oder Neudeckung in Angriff genommen werden.

2.) Sanierungen bei den sogenannten ‚Kappendecken'.

Die Stahlträger der vorhandenen Kappendecken sind wegen des festgestellten Rostangriffs nur mehr eingeschränkt tragfähig. Im Bereich des südseitigen Kappenfeldes über 1. OG mit dem durchgehenden Riss (s.S. 10 statische Beurteilung) ist unbedingt ein Zusammenspannen mit Schließenankern (z. B. D=16 mm, e = 200 cm) erforderlich, die einerseits durch die südliche Außenmauer durchgehen und außen verankert werden müssen und innen nach 3 Kappenfeldern mit dem Flansch eines Deckenträgers verschweißt werden müssten.

3.) Anbringung Glas-Gips-Spion für einen Beobachtunszeitraum von einem Jahr beim Riss im Gurtbogenscheitel über dem Sudhaus.

Der Riss im Gurtbogenscheitel über dem Sudhaus ist durch Aufbringen eines Glas-Gips-Spions für einen Zeitraum von ca. einem Jahr zu beobachten. Sollte er sich in dieser Zeit weiter vergrößern, wäre der Einbau einer Zugstange in Kämpferhöhe als Sicherung notwendig.

4.) Abtragung des gesamten Nebengebäudes exklusive Schlot:

Kappendecken: Durch die enstandene Feuchtigkeitseinwirkung wurden sowohl Dachschalung und -lattung als auch die darunter befindlichen Kappendecken mit den Stahlträgern stark in Mitleidenschaft gezogen. Teilweise sind die Stahlträger-Unterflansche schon so stark durchrostet, dass bereits unmittelbare Bruchgefahr besteht. Eine Stahlträgersanierung kann in diesen Bereichen nicht mehr angedacht werden, da die Träger nicht nur im Bereich des sichtbaren Unterflansches durchrostet sind, sondern sicherlich auch im nicht einsehbaren Bereich des Ziegel-Kappenansatzes, da das eindringende Oberflächenwasser laufend von oben durch die Decken durchgesickert ist.

Wegen der festgestellten Rosteinwirkung besteht für die vorhandenen Kappendecken Gefahr in Verzug und eine Sanierung ohne Abbruch ist nicht

möglich. Da die gesamte Dachdeckung mit Schalung und Lattung ebenfalls erneuert werden müsste, kann eine sinnvolle und wirtschaftlich vertretbare Lösung nur im Abbruch des gesamten Nebentraktes bestehen.

Der Schlot ist als erkennbares Element der x zu erhalten. Ein Teilabtrag zur Gewährung der Standsicherheit ist durch einen geeigneten Statiker vorab zu definieren und die Bauarbeiten sind durch diesen zu begleiten. Ebenso ist der Schlot nach Teilabtrag mit einer geeigneten Abdeckung vor weiterem Wassereintritt zu schützen.

5.) Südostseitiges Nebengebäude:

Das ruinenartige Gebäude weist einen derart hohen Schädigungsgrad in der Decke und in den Wänden auf, dass an eine Sanierung überhaupt nicht gedacht werden kann.

Hier kann nur an einen Gesamtabbruch gedacht werden.

Fristen zur Behebung der angeführten Mängel:
Zu 1.) 5 Monate ab Rechtskraft des Bescheides
Zu 2.) 5 Monate ab Rechtskraft des Bescheides
Zu 3.) 1 Monat ab Rechtskraft des Bescheides
Zu 4.) 3 Monate ab Rechtskraft des Bescheides
Zu 5.) 5 Monate ab Rechtskraft des Bescheides"
[Hervorhebungen nicht übernommen]

I.2. Diesem Bescheid lag das nachstehend wiedergegebene, auf einer detaillierten und mit zahlreichen Lichtbildern untermauerten Befundaufnahme basierende Gutachten der S. GmbH, W, verfasst von Dipl.-Ing. J. S. (welches in eine behördlichen Bauzustandsüberprüfung vom 25.06.2015 eingefordert wurde), sowie eine darauf abstellende bautechnische Beurteilung durch einen Amtssachverständigen des Bezirksbauamtes Ried im Innkreis vom 21.06.2016 zu Grunde:

I.2.1. Gutachten:

„5. Gutachten:

5.1 Hauptgebäude: Dach:

Da die Dachlattung das Ende ihrer technischen Lebensdauer erreicht hat, muss bei weiter anwachsenden Verformungen oder bei Lattenbruch mit dem Abgleiten von Dachschindeln auf die vorbeiführende Straße und auf den Gehsteig gerechnet werden. Es besteht somit Gefahr in Verzug für die Straßenbenützer.

Eine Sperre des unmittelbar am Haus vorbeiführenden Gehsteigs ist daher kurzfristig erforderlich.

Als Sanierungsmaßnahme müsste eine Neulattung mit Um- oder Neudeckung in Angriff genommen werden.

Das eigentliche Dachtragwerk kann für die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen Norm-Lastwerte weiterhin als ausreichend tragfähig angesehen werden.

Da bei der großen Dachneigung die Konstruktion nur eine abgeminderte Schneelast zu tragen hat, wäre das Aufbringen von Schneefängen vorerst nicht zulässig, da damit die normgemäße Lastabminderung nicht mehr erlaubt wäre und außerdem die nach neuer Norm wesentlich erhöhten Schneelastwerte anzusetzen wären. Dafür wäre mit Sicherheit mit Dachstuhlverstärkungen oder mit einer Dachstuhlneuerrichtung zu rechnen.

Kappendecken:

Die Stahlträger der vorhandenen Kappendecken sind wegen des festgestellten Rostangriffs nur mehr eingeschränkt tragfähig. Eine unmittelbare Einsturzgefahr besteht im Bereich des Hauptgebäudes noch nicht, zumal sich die Nutzlast im derzeitigen Zustand verringert hat. Es wird jedoch dringend angeraten, nach Erreichen eines ausreichenden Austrocknungszustands die Träger unterseitig durch Sandstrahlen zu entrosten und mit Korrosionsschutz zu streichen.

Im Bereich des südseitigen Kappenfeldes über 1. OG mit dem durchgehenden Riss (s. S. 10) ist unbedingt ein Zusammenspannen mit Schließenankern (z.B. D=16 mm, e = 200 cm) erforderlich, die einerseits durch die südliche Außenmauer durchgehen und außen verankert werden müssen und innen nach 3 Kappenfeldern mit dem Flansch eines Deckenträgers verschweißt werden müssten.

Gewölbe:

Die vorhandenen Kugel- und Kreuzgewölbe können als statisch in Ordnung angesehen werden. Der Riss im Gurtbogenscheitel über dem Sudhaus sollte durch Aufbringen eines Glas-Gips-Spions für einen Zeitraum von ca. einem Jahr beobachtet werden. Sollte er sich in dieser Zeit weiter vergrößern, wäre der Einbau einer Zugstange in Kämpferhöhe als Sicherung notwendig.

5.2 Nordostseitiges Nebengebäude mit Schlot:

Dachdeckung und Dachstuhl:

Die vorhandene, undichte Dachdeckung ist für eine weitere Nutzung nicht mehr zu gebrauchen und müsste zur Gänze erneuert werden.

Die vorhandenen Sparren mit 10/10 cm sind unterdimensioniert, gleiches gilt für die verlängerten, kopfbandlosen First- und Mittelpfetten.

Kappendecken:

Durch die entstandene Feuchtigkeitseinwirkung wurden sowohl Dachschalung und -lattung als auch die darunter befindlichen Kappendecken mit den Stahlträgern stark in Mitleidenschaft gezogen. Teilweise sind die Stahlträger-Unterflansche schon so stark durchrostet, dass bereits unmittelbare Bruchgefahr besteht.

Eine Stahlträgersanierung kann in diesen Bereichen nicht mehr angedacht werden, da die Träger nicht nur im Bereich des sichtbaren Unterflansches durchrostet sind, sondern sicherlich auch im nicht einsehbaren Bereich des Ziegel-Kappenansatzes, da das eindringende Oberflächenwasser laufend von oben durch die Decken durchgesickert ist.

Eine technisch einwandfreie Lösung wäre somit nur durch Deckenabtrag und Neuerrichtung vorstellbar. Dafür wäre natürlich auch der vorherige Abbau der gesamten Dachstuhlkonstruktion erforderlich.

Schlot:

Der bestehende, bereits einmal erniedrigte Schlot wurde von mir am 23.11.2010 gemeinsam mit Herrn Ing. F., Bausachverständiger des Bezirksbauamtes Ried.i. I. und Herrn H. von der Fa. H. W. im oberen Bereich besichtigt, wobei dieser Bereich als stark frostgeschädigt festgestellt wurde. Die damals aufgenommenen Fotos liegen dem Gutachten als Beilage C bei.

In einer im Gemeindeamt St. Georgen a. Fb. niedergeschriebenen Stellungnahme wurde von mir festgehalten, dass eine dauerhafte Sanierung auch nicht durch neuerlichen Teilabtrag erreicht würde, da ein unbeheizter Ziegelschlot durch Witterungseinwirkung durchnässt wird und nicht austrocknet, sodass bei Frosteinwirkung immer wieder Ziegelteile abgesprengt werden.

Die statische Standsicherheit des gesamten Schlotes wäre, zumal nach Teilabtrag des oberen Teiles, freilich weiterhin gegeben.

Zusammenfassend muss festgehalten werden, dass wegen der festgestellten Rosteinwirkung für die vorhandenen Kappendecken Gefahr in Verzug besteht und dass eine Sanierung ohne Abbruch nicht möglich ist. Da die gesamte Dachdeckung mit Schalung und Lattung ebenfalls erneuert werden müsste, kann eine sinnvolle und wirtschaftlich vertretbare Lösung nur im Abbruch des gesamten Nebentraktes (und einer eventuellen Wiedererrichtung) bestehen.

Diese Aussage gilt auch bezüglich der Sanierbarkeit des Schlotes.

5.3 Südostseitiges Nebengebäude:

Das ruinenartige Gebäude weist einen derart hohen Schädigungsgrad in der Decke und in den Wänden auf, dass an eine Sanierung überhaupt nicht gedacht werden kann.
Hier kann nur an einen Gesamtabbruch gedacht werden."

I.2.2. In einer – im Hinblick auf die hinsichtlich der im Zusammenhang mit dem bestehenden Schlot gebotenen Maßnahmen korrigierten – bautechnischen Beurteilung dieser auf fachkundiger Basis erstellten Sachverhaltsdarstellung führte der beigezogene Amtssachverständige des Bezirksbauamtes Ried im Innkreis Folgendes aus:

„Im Gutachten [...] wurde festgehalten, dass auf Grund des Zustandes der Dachlattung vom Hauptgebäude, Gefahr in Verzug für Straßenbenutzer vorliegt. Es wird angeraten, eine Sperre des unmittelbar am Haus vorbeiführenden Gehsteiges kurzfristig zu veranlassen. Dies wurde nach Rücksprache mit der Gemeinde St. Georgen a.F. seitens der Gemeinde bereits durchgeführt.
Als Sanierungsmaßnahme für das Dach des Hauptgebäudes wurde eine Neulattung mit Um- oder Neudeckung beschrieben. Weiters sind Sanierungen bei den sogenannten ‚Kappendecken' erforderlich.

Für die Durchführung der Neulattung des Daches sowie die Sanierung der Kappendecken erscheint eine Frist bis 31,12,2016 als angemessen.

Im statischen Gutachten ist weiters angeführt, dass im Gurtbogenscheitel über dem Sudhausein Riss vorhanden ist und bei diesem ein Glas-Gips-Spion für einen Beobachtungszeitraum von einem Jahr angebracht werden soll.
Für diese Anbringung erscheint eine Frist bis 31.07.2016 als angemessen.

Im Punkt 5.2. wurde der Bauzustand des nordostseitigen Nebengebäudes mit Schlot beschrieben. Es sind Aussagen über die Dacheindeckung und den Dachstuhl, die Kappendecken und den Schlot enthalten. In der Zusammenfassung wird festgehalten, dass das gesamte Nebengebäude [Anm. zur ursprünglichen Fassung: inklusive Schlot] abgetragen werden soll. Für das nordostseitige Nebengebäude [Anm. zur ursprünglichen Fassung: mit Schlot] und das südostseitige Nebengebäude (Punkt 5.3. im Gutachten) erscheint eine Frist für die Durchführung der Abbrucharbeiten bis 30.09.2016 als angemessen."

Die „Herausnahme" des Schlots beruht auf einer Forderung des Denkmalamtes, in welcher dessen Erhaltung und (geeignete) Abdeckung gefordert wurde und konnte insbesondere deshalb vorgenommen werden, weil nach Rücksprache mit dem Amtssachverständigen des Bezirksbauamtes auch die geänderte Version seiner Beurteilung mit dem vorgelegten statischen Gutachten übereinstimme.

I.3. Die gegen den unter Pkt. I.1. angeführten Bescheid rechtzeitig eingebrachte Berufung vom 11.08.2016 begründete die Bf mit Mangelhaftigkeit des Verfahrens, unrichtiger Tatsachenfeststellung sowie unrichtiger rechtlicher Beurteilung und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Bescheides zu Gänze, in eventu die Aufhebung des Bescheides und die Zurückverweisung der Angelegenheit an die Baubehörde erster Instanz zwecks Verfahrensergänzung. Zu den Berufungsgründen wurde zusammengefasst Folgendes ausgeführt:

I.3.1. Mangelhaftigkeit des Verfahrens auf Grund der Verletzung des Parteiengehörs:

Nach stRsp des Verwaltungsgerichtshofes bedeute der Verfahrensgrundsatz der Wahrung des Parteiengehörs nicht nur die Kenntnisnahme des Ergebnisses einer Beweisaufnahme bzw. des Abschlusses des Ermittlungsverfahrens, sondern auch die Möglichkeit, dazu Stellung zu nehmen, wobei alle tragenden Feststellungen des Ermittlungsverfahrens den Parteien von Amts wegen unter Angabe der Beweismittel zu Kenntnis zu bringen wären. Die gelte auch für in eine Entscheidung eingehende Äußerungen von Sachverständigen.

Die bautechnische Beurteilung [Anm.: des Amtssachverständigen des BBA Ried im Innkreis] vom 21.06.2016 sei der Bf nie übermittelt und folglich auch keine Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt worden. Das Verfahren sei daher mangelhaft.

I.3.2. Unrichtige Tatsachenfeststellung:

Die im angefochtenen Bescheid angeführten Mängel würden nicht vorliegen, bzw. sei aus dem Bescheid kein Grund für deren tatsächliches Vorliegen ersichtlich, da nur auf das vorliegende statische Gutachten und die bautechnische Beurteilung Bezug genommen würde, welche der Bf ab nie übermittelt worden sei.

Es liege daher auch der Berufungsgrund der unrichtigen Tatsachenfeststellung vor.

I.3.3. Unrichtige rechtliche Beurteilung:

I.3.3.1. Gemäß § 48 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) würde ein Baugebrechen dann vorliegen, wenn sich der Zustand einer baulichen Anlage so verschlechtert hat, dass

1. eine Gefahr für das Leben die Gesundheit, die Hygiene und die körperliche Sicherheit von Menschen oder für fremde Sachwerte entsteht,
2. das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet wird oder
3. schädliche Umwelteinwirkungen entstehen.

Baugebrechen würden im gegenständlichen Fall aber nicht vorliegen bzw. sich aus dem bekämpften Bescheid nicht ableiten lassen.

Die Rechtsgrundlage für den bekämpften Bescheid bilde § 48 Abs. 2 leg.cit., wonach die Baubehörde bei Kenntnis eines Baugebrechens die allenfalls erforderlichen Sicherungsmaßnahmen anzuordnen und dem Eigentümer unter Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung des festgestellten Baugebrechens durch Instandsetzung oder, wenn eine Instandsetzung nicht mehr möglich ist oder so weitgehend wäre, dass sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde, die Abtragung aufzutragen habe. Ein Instandsetzungsauftrag stehe der Erteilung einer Abbruchbewilligung nicht entgegen.

Da keine Baugebrechen vorliegen würden, hätte auch kein Bescheid auf der zitierten Rechtsgrundlage erlassen werden dürfen. Der Berufungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung sei schon dadurch erfüllt.

I.3.3.2. Bei den verfahrensgegenständlichen baulichen Anlagen handle es sich um denkmalgeschützte Objekte. Allfällige Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen wären daher mit dem Bundesdenkmalamt abzustimmen. Die im bekämpften Bescheid aufgetragenen Maßnahmen wären somit in dieser Form nicht durchführbar, bzw. würde deren Durchführung gegen das Denkmalschutzgesetz verstoßen.

Die rechtliche Beurteilung der Baubehörde verstoße, auch wenn diese nicht unmittelbar mit deren Anwendung und Vollziehung betraut sei, den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, welche bei der Bescheiderlassung zumindest zu berücksichtigen wären.

Auch dies stelle eine unrichtige rechtliche Beurteilung dar.

I.4. Mit Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde St. Georgen am Fillmannsbach (in der Folge: belangte Behörde) wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Hinsichtlich des Schlotes wurde der Bescheid auf den Alternativauftrag abgeändert, dass eine Abtragung oder Sanierung möglich ist. Begründend wurde im Wesentlichen Folgendes ausgeführt:

I.4.1. Mangelhaftigkeit des Verfahrens auf Grund der Verletzung des Parteiengehörs:

Mit Schreiben vom 10.05.2016 sei die Bf aufgefordert worden, zum Ergebnis des (von ihr selbst in Auftrag gegebenen) statischen Gutachtens Stellung zu nehmen. Die belangte Behörde habe daher annehmen dürfen, dass der Bf die im baupolizeilichen Bescheid angeführten Mängel lt. Gutachten bekannt waren. Im Übrigen sei (unter Hinweis auf die höchstgerichtliche Judikatur) ein allfälliger Verfahrensmangel im Zusammenhang mit der Wahrung des Parteiengehörs durch die Zustellung des erstinstanzlichen Bescheides bzw. das Recht auf Parteiengehör im Berufungsverfahren saniert.

I.4.2. Unrichtige Tatsachenfeststellung:

Die belangte Behörde könne nicht nachvollziehen, dass der Bf ein Beweis für das Vorliegen von Baumängeln nicht vorliegen würde, wo das diese Mängel attestierende Gutachten doch von ihr in Auftrag gegeben worden sei und die entsprechenden Dokumentationen und Begründungen enthalte. Für die belangte Behörde sei der Beweis für das Vorliegen der Baumängel erbracht und unrichtige Tatsachenfeststellung hinsichtlich der Unbekanntheit der Mängel auszuschließen.

I.4.3. Unrichtige rechtliche Beurteilung:

Zu den begriffsbestimmenden Elementen eines Baugebrechens, wie dies in der Berufung ausgeführt worden sei, sei festzuhalten, dass auf der Basis des erhobenen Sachverhalts das Herabstürzen von Dachziegeln eine Gefahr für Leben und Gesundheit der Gehsteigbenützer (Schulkinder und Fußgänger) darstellen würde. Zwischenzeitlich habe eine komplette Absperrung des Gehsteiges erfolgen müssen.

Aus der dem Gutachten beigeschlossenen Fotodokumentation lasse sich nicht nur der schlechte Bauzustand, sondern auch die Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch die unattraktive Außenansicht erkennen.

Schon aus diesen Gründen habe ein Bescheid nach § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994 erlassen werden müssen.

Hinsichtlich des Schlotes sei anzumerken, dass unter den Voraussetzungen des § 48 Abs. 2 leg.cit. im Hinblick auf den Sanierungsaufwand die Abtragung anzuordnen wäre. In Abstimmung mit den inhaltlichen Vorgaben des Bundesdenkmalamtes würde aber ein Alternativauftrag erteilt. Die konkrete Vorgangsweise müsse aber zwischen der Bf und dem Bundesdenkmalamt abgeklärt werden.

I.5. Mit Schriftsatz vom 12.10.2016, eingelangt beim erkennenden Gericht am 14.10.2016, beantragte die Bf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand sowie – diesen Antrag betreffend – die Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung und brachte unter einem die Bescheidbeschwerde ein.

I.5.1. Bezüglich des Wiedereinsetzungsantrages wurde vorgebracht, dass die Rechtsmittelfrist in der Kanzlei des rechtsfreundlichen Vertreters der Bf auf Grund eines Übertragungsfehlers um einen Tag zu lang vorgemerkt worden sei, was erst im Zuge der Rechtsmitteleinbringung habe festgestellt werden können.

Es sei im Zuge der kanzleitechnischen Behandlung eine „2" anstelle einer „1" gelesen worden, was vor dem Hintergrund der Vielzahl der täglich unter Zeitdruck vorzumerkenden Termine ein „unvorhergesehenes Ereignis" im Sinne der gesetzlichen Definition darstelle, zumal dieser Fehler auch nicht unmittelbar nach außen in Erscheinung getreten sei.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 23.11.2016 wurde dem Antrag auf Wiedereinsetzung stattgegeben und die aufschiebende Wirkung zuerkannt.

I.5.2. Im Zuge des Beschwerdevorbringens wurde beantragt, das erkennende Gericht möge eine mündliche Verhandlung durchführen und sodann in der Sache selbst entscheiden und den angefochtenen Bescheid zur Gänze aufheben, in eventu den angefochtenen Bescheid aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Baubehörde erster Instanz zurückverweisen.

In der Sache wurde das Berufungsvorbringen wortgetreu wiederholt.

II. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis aufgenommen durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verfahrensakt. Auf dessen Grundlage konnten weitere Ermittlungsschritte – insbesondere die (weder von der belangten Behörde, noch von den Bf beantragte) Durchführung einer mündlichen Verhandlung gemäß § 24 VwGVG – unterbleiben, da keine weitere Klärung des Sachverhaltes zu erwarten war.

Der entscheidungsrelevante Sachverhalt steht im Sinne der detaillierten obigen Ausführungen fest. Seitens der Bf wurde das Beweisergebnis dem verwaltungsbehördlichen Ermittlungsverfahren – wie wohl essenziell selbst vorgelegt – iSd Verfahrensposition nicht nur nicht auf derselben sachlichen Ebene entgegengetreten, das Vorbringen erschöpfte sich im Wesentlichen in unsubstanziierten Behauptungen.

Im Ergebnis waren ausschließlich Rechtsfragen zu beurteilen.

III. Maßgebliche Rechtslage:

Für die Beurteilung der hier relevanten Rechtsfragen sind insbesondere nachstehende Bestimmungen zu berücksichtigen:

III.1. In der Sache:

Die hier maßgeblichen Bestimmungen der Oö. BauO 1994 lauten:

„§ 48
Baugebrechen

(1) Hat sich der Zustand einer baulichen Anlage so verschlechtert, daß

1. eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit, die Hygiene oder die körperliche Sicherheit von Menschen oder für fremde Sachwerte entsteht,
2. das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet wird oder
3. schädliche Umwelteinwirkungen entstehen,

liegt, gleichgültig worauf die Verschlechterung zurückzuführen ist, ein Baugebrechen vor.

(2) Erlangt die Baubehörde Kenntnis vom Vorliegen eines Baugebrechens, hat sie die allenfalls erforderlichen Sicherungsmaßnahmen anzuordnen und dem Eigentümer unter Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung des festgestellten Baugebrechens durch Instandsetzung oder, wenn eine Instandsetzung nicht mehr möglich ist oder so weitgehend wäre, daß sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde, die Abtragung aufzutragen. Ein Instandsetzungsauftrag steht der Erteilung einer Abbruchbewilligung nicht entgegen.“

III.2. Verfahren vor dem Verwaltungsgericht:

Gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG kann das Verwaltungsgericht, sofern durch Bundes- oder Landesgesetz nichts anders bestimmt ist, ungeachtet eines Parteiantrages von der Durchführung einer Verhandlung absehen, wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK) noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen.

Nach § 27 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet, den angefochtenen Bescheid [...] auf Grund der Beschwerde (§ 9 Abs. 1 Z 3) [...] zu überprüfen.

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist.

IV. Rechtliche Beurteilung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat im Rahmen des durch §§ 27 und 9 Abs. 1 Z 3 und Z 4 VwGVG normierten Prüfungsumfangs durch seinen gemäß § 2 VwGVG zuständigen Einzelrichter **erwogen**:

IV.1. Mangelhaftigkeit des Verfahrens auf Grund der Verletzung des Parteiengehörs:

Wie die belangte Behörde bereits zutreffend ausgeführt hat, stellt die Nichtübermittlung der fachlichen Beurteilung des von der Bf vorgelegten statischen Gutachtens durch einen Amtssachverständigen des Bezirksbauamtes Ried im Innkreis einen Verfahrensmangel dar.

Entsprechend der Judikatur des VwGH können Verfahrensmängel des Parteiengehörs aber (auch) dadurch saniert werden, dass den Parteien mit der Entscheidung der Behörde die Entscheidungsgrundlagen bekannt gegeben werden und sie die Möglichkeit haben, sich in ihrem Rechtsmittel dagegen zu wenden (VwGH 29.04.2015, 2012/06/0075).

Dies ist im gegenständlichen Fall jedenfalls eingetreten. In der angeführten Niederschrift nimmt der beigezogene Amtssachverständige lediglich dahingehend Bezug auf das vorgelegte statische Gutachten, als er für die darin angeführten Maßnahmen angemessene Umsetzungsfristen vorschlägt. Diese Vorschläge sind

in den erstinstanzlichen Bescheidspruch aufgenommen worden und konnten bereits im Zuge der Berufung materiell bekämpft werden.

IV.2. Unrichtige Tatsachenfeststellung:

Insoweit in diesem Zusammenhang die Bf vorbringt, die von der Behörde festgestellten Mängel würden nicht vorliegen, handelt es sich dabei um eine aus dem Verfahrensgang und dem aktenkundigen Beweisergebnis nicht nachvollziehbare Behauptung auf zudem fachlich völlig unzureichendem Niveau. Das von der Bf selbst beigebrachte Gutachten dokumentiert unzweifelhaft das genaue Gegenteil dieser Behauptung.

Dass sich aus der oben beschriebenen Verletzung des Parteiengehörs die Unrichtigkeit der Tatsachenfeststellung durch die belangte Behörde ergebe, ist – unter Hinweis auf den obigen Punkt IV.1. – insofern nicht schlüssig, als sich sämtliche Tatsachenfeststellungen der belangten Behörde im Bescheid unmittelbar aus dem (der Bf bekannten) statischen Gutachten ergeben. Es besteht folglich kein materieller Konnex zwischen der (der Bf nicht zur Kenntnis gebrachten) Stellungnahme des ASV und dem normativen Bescheidinhalt, und kann ein solcher aus einem (zwischenzeitlich sanierten) prozessualen Mangel auch nicht konstruiert werden.

IV.3. Unrichtige rechtliche Beurteilung:

IV.3.1. In konsequenter Fortführung der oben bereits als unzutreffend qualifizierten Beschwerdepunkte argumentiert die Bf, dass in Ermangelung des Vorliegens von Baugebrechen auch die rechtliche Beurteilung des Sachverhalts durch die belangte Behörde und damit die Erlassung eines Bescheides auf der (das Vorliegen von Baugebrechen voraussetzenden) Rechtsgrundlage des § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994 unzutreffend war.

Diese Argumentation geht schon deshalb ins Leere, weil auf der Grundlage des von der Bf selbst unter Beweis gestellten Sachverhalts das Vorhandensein (massiver) baulicher Gebrechen evident ist.

IV.3.2. Näher zu prüfen – und in der Folge auch zu korrigieren – war hingegen die von der belangten Behörde im zweitinstanzlichen Bescheid vorgenommene Abänderung des Auftrages, den Schlot abzureißen, in einen Eventualauftrag, diesen entweder abzureißen oder zu sanieren.

Aus der Formulierung des § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994 ist abzuleiten, dass die Frage der Sanierung oder des Abbruchs keinen Ermessensspielraum einräumt, sondern im Ermittlungsverfahren (vgl. Abs. 3 und 4 der zitierten Bestimmung) auf der fachlich-abstrakten Basis der (im gegenständlichen Fall primär

relevanten) Möglichkeit einer Instandsetzung festzulegen ist, ob abzutragen oder zu sanieren ist. Nach stRsp des VwGH ist der Grund für diese notwendige Determinierung insbesondere darin zu sehen, dass nur konkrete Aufträge nötigenfalls auch zwangsweise umgesetzt werden können und in Ermangelung einer Vollstreckungsmöglichkeit der öffentlich-(bau)rechtliche Interessensschutz im Falle eines unbestimmten verwaltungspolizeilichen Auftrags nicht gewährleistet ist.

Zum Kriterium der „Möglichkeit" einer Instandsetzung stellt der VwGH in stRsp klar, dass dieses Kriterium nicht auf wirtschaftliche Aspekte abstellt. Ebenso eindeutig ist dazu festzuhalten, dass ein Instandsetzungsauftrag der Erteilung einer Abbruchbewilligung nicht entgegensteht (VwGH 01.09.1998, 98/05/0064).

Aus dem vorgelegten statischen Gutachten (Seite 34 unten) ergibt sich, dass die Abtragung des Schlotes die einzige wirtschaftlich vertretbar, sinnvolle Lösung darstellt. Argumentum e contrario bedeutet dies aber, dass eine Instandsetzung vielleicht aufwendig und kostspielig, jedenfalls aber möglich ist. Eine baupolizeiliche Anordnung hat daher auf Instandsetzung zu lauten.

Ohne dass diese Überlegungen im gegenständlichen baupolizeilichen Verfahren von gesonderter Bedeutung wären, ist darüber hinaus anzuführen, dass damit auch den Forderungen des Denkmalschutzes entsprochen wird. Dass die aufgetragenen Maßnahmen nur deswegen, weil die entsprechenden Bewilligungen des Bundesdenkmalamtes einzuholen sind, rechtswidrig wären, ist unzutreffend. Diese Bewilligungen betreffen allenfalls die Art und Weise einer Instandsetzung, nicht aber den Umstand der Notwendigkeit einer Sanierung an sich.

Die zeitlichen Anordnungen stellen bereits auf die Eventualität einer Sanierung ab, können als unverändert bleiben.

V. Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass die Bf in ihrem Vorbringen nicht darlegen konnte, weshalb die aufgetragenen baupolizeilichen Maßnahmen – mit der Maßgabe der hier vorgenommenen Konkretisierung im Zusammenhang mit dem Schlot – rechtswidrig wären.

VI. 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. Insbesondere weicht die gegenständliche Entscheidung von der als einheitlich zu beurteilenden Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht ab, da die

relevanten Rechtsfragen anhand der jeweils im Erkenntnis zitierten Judikatur des VwGH beantwortet werden konnten.

Weder bestehen Zweifel am Vorliegen von Baugebrechen an sich, noch ergeben sich aus dem vorgelegten Verfahrensakt Unstimmigkeiten betreffend inhaltlicher und zeitlicher Komponente des baupolizeilichen Auftrags. Durch die vorgenommene Konkretisierung des Auftrages ergibt sich auch kein materieller Konflikt mit der Regelungsregime des Dankmalschutzes, welcher allenfalls zu einer vertieften Beurteilung dieses Themenkomplexes Anlass gegeben hätte.

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. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann.

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. Kitzberger