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

Geschäftszeichen:

LVwG-151424/10/RK/FE - 151427/2

Datum:

Linz, 22. Juni 2018

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die Beschwerden von E K und G K (im Folgenden Erstbeschwerdeführer, kurz Erst-Bf genannt), x T, vertreten durch Rechtsanwalt Mag. Dr. H B, M x, x L, sowie M S GmbH und J J M (im Folgenden Zweitbeschwerdeführerin, kurz Zweit-Bf genannt), vertreten durch M und M Rechtsanwälte GmbH, L x, x L, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde Thalheim bei Wels vom 17.10.2017, Zl. Bau-40/2016 - Ke, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 18.5.2018

zu Recht:

I. Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

Mit Ansuchen vom 1.9.2016 (unter Verwendung eines entsprechenden Formulars betreffend Ansuchen um Baubewilligung gemäß § 28 Oö. Bauordnung 1994 idgF) suchte die mitbeteiligte Partei J M GmbH, D x, x S (in weiterer Folge sodann rechtsfreundlich vertreten), um Genehmigung des Abbruches eines Gebäudes auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG x T, an.
Dem Ansuchen ist eine detaillierte Baudurchführungsbeschreibung unter Punkt „4. Baudurchführungsbeschreibung“, angeschlossen, in welchem Punkt nach Darstellung des Abbruchobjektes weitere konkrete Durchführungsschritte im Zusammenhang mit den Abbrucharbeiten, aufgeschlüsselt von Beginn bis Ende dieser Arbeiten, aufgelistet sind.
Als Beilagen dienten diesem Ansuchen ein Lageplan mit Einreichplanauszug dreifach, Vermessungsplan vom 12.5.2016, Höhenaufnahme vom 19.2.2015, Tekturplan vom 30.3.1995 sowie Einreichplan vom 19.3.1975.

Im Verlaufe der Angelegenheit wurde sodann eine Bauverhandlung (nach einmaliger Vertagung) für den 20.4.2017 an Ort und Stelle anberaumt und an diesem Tage durchgeführt.

In dieser legte der beigezogene bautechnische Amtssachverständige Befund und Gutachten vor.
Im Befund verwies er explizit auf die Einreichunterlagen, bestehend aus einem Projekt des Architekten DI M K, x W, mit Plandarstellung und Baudurchführungsbeschreibung. Ergänzend wurde vom Amtssachverständigen festgehalten, dass als Ergänzung zum Planauszug auch der Asphaltbelag bei der bestehenden Zufahrt entlang des Nachbargrundstückes Nr. x entfernt und desgleichen auch die Außenanlagen nördlich des Abbruchobjektes (Mauer und Oberflächenbefestigung) beseitigt würden.
Das entlang der asphaltierten Zufahrt bestehende Sockelmauerwerk an der östlichen Nachbargrundgrenze bleibe unberührt. Auch wurde vom Amtssachverständige festgehalten, dass beim Gebäude auf dem südlichen Nachbargrundstück Nr. x, KG x T, eine bestehende Toröffnung in der künftigen nördlichen Außenwand vermauert und das dort befindliche Brandschutztor demontiert würde. Durch den Abbruch freigelegte Mauerwerkskonstruktionen beim Nachbargebäude würden verputzt werden.

Mit erstinstanzlichem Bewilligungsbescheid vom 19.6.2017 wurde der mitbeteiligten Partei spruchgemäß die Baubewilligung für den Abbruch des bestehenden Gebäudes auf der Parzelle Nr. x, EZ x, KG T, unter Vorschreibung von 12 Auflagepunkten erteilt.

Überblicksweise wurde zu den Einwendungen der Zweit-Bf in der mündlichen Verhandlung vorgebracht, dass eine vorgenommene Planergänzung vom 20.4.2017 (Datum der mündlichen Verhandlung) aus Sicht der Baubehörde als ausreichend angesehen werde.
Auch sei die Brandschutzsicherheit durch das geplante Verschließen aller Öffnungen (Ziegelmauerwerk mit Verputz) gewährleistet. Auch würde die gemäß Auflagepunkt 5. vorgeschriebene fachgerechte Abschließung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen vor Beginn der Abbrucharbeiten auch die Aufrechterhaltung der tatsächlichen Ver- und Entsorgung des Gebäudes der Zweit- Bf beinhalten.
Hinsichtlich der aufgeworfenen Merkmale im Zusammenhang mit der Stabilität des verbleibenden Gebäudes werde auf Auflagepunkt 4., wie vom Amtssachverständigen formuliert, verwiesen, weshalb den gestellten Anträgen somit entsprochen worden wäre.

Zu den Einwendungen der Erst-Bf wird hinsichtlich des dort gemachten Vorbringens in Bezug auf den bestehenden Sichtschutz-Thujenzaun festgehalten, dass das Einreichprojekt sich lediglich auf eine Abtragung der dortigen Asphaltschicht beziehe und gemäß Auflagepunkt 2. diesbezüglich auch eine Beweissicherung vor Beginn der Abbrucharbeiten vorgeschrieben worden wäre.

Im Laufe der weiteren Angelegenheit wurde sodann von den Zweit-Bf ein privates Gutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (Baumeister Ing. W S) betreffend notwendige bauliche Maßnahmen am Objekt J-A-S x, x T, vorgelegt, das, wie dort näher ausgeführt, folgende Aufgabenstellung gemäß mündlichem Auftrag durch Herrn J J M benennt:

„Aufstellung der baulichen Maßnahmen, die notwendig sind, damit nach Abbruch der Lagerhalle auf Parzelle x, KG T, die bis an die Grundgrenze reichenden vorhandenen Objekte auf der Parzelle x, KG T, entsprechend den bautechnischen Vorschriften und der derzeitigen Nutzung bestehen bleiben können. Kostenschätzung über die notwendigen Maßnahmen.“

Als Grundlagen für dieses Gutachten wurde vom Privatsachverständigen angeführt:
Besichtigung am 10.5.2017
Einsicht Bauakt Gemeinde Thalheim am 1.6.2017
Einreichplan zur Errichtung einer Lagerhalle, 19.3.1975, Bau-19/75
Einreichplan über Anbau eines Betriebsgebäudes und Verlängerung der Lagerhalle, 30.3.1995, Bau-10/85.

Sodann listet dieses Gutachten insgesamt zehn getrennte Punkte auf, dies mitsamt einer anschließenden Kostenschätzung, die wortwörtlich zu folgendem Thema ergingen:

„Um die direkt an der Grundgrenze errichtete Lagerhalle auf Parzelle x weiter entsprechend den derzeitigen bautechnischen Vorgaben nutzen zu können, sind folgende bauliche Maßnahmen erforderlich“.

An diese zehn Punkte angeschlossen, findet sich noch vor der Kostenschätzung folgende Feststellung:

„Es wurden keine detaillierten statischen Untersuchungen ausgeführt. Grundlage der Aufstellung sind die bei der Behörde aufliegenden Planunterlagen und die Besichtigung.“

Bezugnehmend auf diese gutachterliche Stellungnahme wurde nach einer Kritik bezüglich der nicht im Detail ausgeführten, vom Amtssachverständigen formulierten Maßnahmen, festgehalten, dass beantragt würde, in den zu erlassenden Abbruchbescheid die vom gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Ing. W S in dessen gutachterlicher Stellungnahme vom 2.6.2017 aufgelisteten notwendigen baulichen Maßnahmen am Objekt J-A-S x, x T, als Auflage wörtlich aufzunehmen.

Auf Grund einer zeitlichen Überschneidung wurde diese Stellungnahme aber im erstinstanzlichen Bewilligungsbescheid nicht mehr berücksichtigt, mit schriftlichen Eingaben vom 10.7.2017 haben die Erst-Bf und die Zweit-Bf je Berufung eingebracht.

Die Zweit-Bf äußerten sich dort, wie folgt:
Die Behörde hätte in ihrem erstinstanzlichen Bescheid vom 19.6.2017 durch Auflagepunkt „A 4“. des bautechnischen Amtssachverständigen dergestalt, dass vor Beginn der Abbrucharbeiten der Ablauf der Arbeiten und die allenfalls erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zur Hintanhaltung von Schäden bei den Nachbargebäuden (Pölzungen etc.) unter Heranziehung eines Baumeisters oder Ziviltechnikers festzulegen seien, im Ergebnis eine Delegierung der Auflagen des bautechnischen Sachverständigen an einen Baumeister oder Ziviltechniker im Stadium nach Abschluss des Verfahrens vorgenommen, weshalb eine derartige Auflage jedenfalls zu unbestimmt und damit zu unpräzise sei.
Dies ergebe sich schon daraus, dass ein in Auftrag gegebenes Privatgutachten neben den im Bescheid selbst thematisierten Maßnahmen, wie Abbruch der innenliegenden Tore und Zumauern der entstehenden Öffnungen, auch etliche weitere Maßnahmen dort in der Stellungnahme auflistet, welche im Bescheid aber nicht thematisiert worden wären (hiefür wurden sodann Beispiele genannt), weshalb sich insgesamt aus diesem Gutachten ergäbe, dass der Bescheid vom 19.6.2017 zu unpräzise und unbestimmt sei.
Die primär der Abbruchwerberin selbst zukommende Aufgabe, Sicherungsmaßnahmen aber so präzise bekannt zu geben, dass der Abbruch mit

konkreten Auflagen bewilligbar ist, hätte aber nicht die Abbruchwerberin, sondern die Berufungswerber vorgenommen, in dem sie ein entsprechendes Gutachten mit konkret formulierten Auflagepunkten in Auftrag gegeben hätten, weshalb der Antrag gestellt werde, das beantragte Bauansuchen zur Gänze abzuweisen, in eventu die gemäß argumentierter Stellungnahme des Privatsachverständigen formulierten Auflagen vom 2.6.2017 in den Bescheid aufzunehmen. In eventu erging das Ersuchen auf allfällige Zurückverweisung der Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an die Behörde erster Instanz.

Die Erst-Bf brachten in ihrer Berufung vom 10.7.2017 unter wesentlicher Wiederholung ihrer Einwendungen in der mündlichen Bauverhandlung vor, es wäre in der mündlichen Verhandlung hervorgekommen, dass der bestehende Geländeverlauf erhalten bleibe und lediglich der Asphaltbelag entlang des Nachbargrundstückes Nr. 95/5 entfernt würde, weshalb bei Annahme einer projektgemäßen Ausführung zu fordern wäre, die „Thujenhecke“ (offenbar gewünscht: „wortwörtlich“) in den Auflagepunkt 2., welcher bereits bei den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken eine Beweissicherung vorschreibe, aufzunehmen und somit diesen Auflagepunkt entsprechend um diesen Begriff zu erweitern.

Zu diesen Berufungen ist mit Schreiben vom 3.8.2017 bei der Berufungsbehörde eine ergänzende Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen eingegangen, wonach aus dortiger fachlicher Sicht mit den in der mündlichen Bauverhandlung formulierten bautechnischen Auflagen den Bestimmungen des § 50 Oö. Bautechnikgesetz (Oö. BauTG) betreffend Bauausführung ausreichend Rechnung getragen worden wäre.

Sodann wird zur Kritik im Zusammenhang mit der argumentativ vorgebrachten Delegierung der Verantwortlichkeit an die Abbruchwerberin in der Berufung der Zweit-Bf ausgeführt, dass die erforderlichen Detailmaßnahmen tatsächlich von einem jeweils ausführenden Unternehmen festzulegen wären, wozu auf die Bestimmung des § 40 Oö. Bauordnung (Oö. BauO) in Form der Novelle 2013 betreffend die Verantwortlichkeit des Bauführers verwiesen wurde.

Zum Vorbringen der Erst-Bf betreffend die explizite Aufnahme der angesprochenen Thujenhecke in die Beweissicherung gemäß Auflagepunkt 2. wurde vom ASV ausgeführt, dass nach Kenntnis des Amtssachverständigen im Oö. Baurecht eine Grundlage für eine Beweissicherung konkret die Hecke betreffend nicht bestehe.

Mit Berufungsbescheid vom 17.10.2017 (entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 28.9.2017) wurden die Berufungen je als unbegründet abgewiesen und überblicksweise in der Begründung ausgeführt:

Zur Berufung der Zweit-Bf:

Mit den im Baubewilligungsbescheid vorgeschriebenen bautechnischen Auflagen in Verbindung mit den im baubehördlich bewilligten Projekt angeführten Maßnahmen würde den Bestimmungen des § 50 Oö. BauTG (Bauausführung) ausreichend Rechnung getragen. Es obliege dem ausführenden Unternehmen die Festlegung der erforderlichen Detailmaßnahmen, was sich aus § 40 Oö. Bauordnungs-Novelle 2013 ergäbe.
Auch seien nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (unter Nennung von Judikatur) Fragen der Bauausführung nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

Zur Berufung der Erst-Bf wurde ausgeführt, dass ohnehin gemäß Auflagepunkt 2. des bautechnischen Gutachtens der Konsenswerberin aufgetragen worden wäre, vor Beginn der Arbeiten bei den Bauwerken auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken eine Beweissicherung vorzunehmen, eine Erweiterung des Auflagepunktes auch im Hinblick auf die gegenständliche Hecke und deren Hereinnahme in die Beweissicherung fehle aber.
Wiederum wurde auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes betreffend Fragen der konkreten Bauausführung, welche nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens wären, verwiesen.

In der hierauf folgenden Beschwerde der Zweit-Bf vom 17.11.2017 wurde sodann unter 3.:“Rechtsverletzung“ ausgeführt, dass durch den Abriss des Gebäudes der Abbruchwerberin es zu einem teilweisen Abriss des Gebäudes des damit zusammengebauten Gebäudes der Zweit-Bf käme, weshalb dieses auf Grund der Untrennbarkeit auch nicht abgerissen werden dürfe.

Die Zweit-Bf hätte jedenfalls ein Recht darauf, dass alle jene Auflagen im Abbruchbescheid vorgeschrieben würden, damit der verbleibende Gebäudeteil nach Abbruch baukonform bestehen bleibt.
Auch ergebe sich ein subjektiv-öffentliches Recht der Zweit-Bf aus § 50 Abs. 2 Oö. BauTG, weil die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz der Zweit-Bf für einen Abbruch nicht im Bescheidspruch enthalten seien.
Auch sei eine Rechtswidrigkeit in der Unvollständigkeit des Bauplanes zu erkennen, weil der vorliegende Ausschnitt aus dem Einreichplan in keiner Weise den Anforderungen des § 29 Abs. 3 Oö. BauO genüge, nämlich alles zu enthalten, was für die Beurteilung des Bauvorhabens nach den Vorschriften des Landesgesetzes notwendig wäre.
Auch wäre die Zweit-Bf als Unternehmerin durch die Abrissarbeiten in ihrem Betrieb unverhältnismäßig belastet.
Zu erwartende Erschütterungen würden befürchten lassen, dass der Betrieb zum Stehen komme.
Es sei mit enormem Staubaufkommen zu rechnen und würde dies weiters dazu führen, dass produzierte Getränke verunreinigt würden.

Auch könnten Baustellenfahrzeuge eine massive Verkehrsbelästigung mit Behinderung der Zufahrt zum Verkaufsraum der Zweit-Bf herbeiführen.
Wiederholt wurde sodann das Vorbringen eines zu unbestimmten Bescheidinhaltes auch für die Belange des Berufungsbescheides, weil Befugnisse im Stadium nach Abschluss des Verfahrens an einen Ziviltechniker delegiert worden wären. Jedenfalls seien die Auflagen zu unpräzise und unbestimmt und wird in diesem Zusammenhang nochmal auf das eingeholte Privatgutachten Ing. S verwiesen, welcher in der Lage gewesen wäre, die notwendigen baulichen Maßnahmen am Objekt der Zweit-Bf darzulegen.
Es ergebe sich somit insgesamt aus diesem Gutachten des Herrn Ing. S, dass der Bescheid vom 19.6.2017 (dies ist das Datum des erstinstanzlichen Bescheides) zu unpräzise und unbestimmt sei, um den Anforderungen an einen Abbruchbescheid zu genügen.
Wiederholt wurde sodann in Bezugnahme auf den erstinstanzlichen Bescheid, dass erforderliche Brandschutzaspekte nicht befriedigend geregelt worden wären, weil das Verschließen von diversen Öffnungen nicht mit Auflage vorgeschrieben, sondern lediglich von den Parteien vereinbart worden wäre.
Es sei aber ohne entsprechende Auflagen nicht davon auszugehen, dass die Abbruchwerberin schon den gesetzmäßigen Zustand am Gebäude der Zweit-Bf wieder herstellen werde.
Auch wäre die Aufrechterhaltung gegebener Ver- und Entsorgung des nach Abbruch verbleibenden Nachbargebäudes nicht aus der Feststellung der Behörde aus Auflage 5. herauszulesen.
Auch seien die Anforderungen des § 3 Oö. BauTG, denen zufolge die mechanische Festigkeit und Standsicherheit, der Brandschutz sowie die Nutzungssicherheit zu stellende Anforderungen an Bauwerke darstellen würden, solche, die nach Abbruch des Bewilligungsobjektes beim Gebäude der Zweit-Bf ohne entsprechende Maßnahmen nicht mehr erfüllt wären.
Auch würde die Argumentation der belangten Behörde mit der Bestimmung des § 40 Oö. BauO insoferne ins Leere gehen, als diese Bestimmung bereits auf die Durchführung des Projektes und somit auf ein Stadium abziele, in welchem die Bewilligung bereits erteilt worden wäre.
Dies würde aber gerade nichts mit der Bewilligbarkeit des Projektes (ex ante) zu tun haben. Schließlich sei die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach Fragen der Bauausführung nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens wären, und Schäden an Nachbargebäuden als Fragen der Bauausführung, nicht aber als solche der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens anzusehen seien, auf den gegenständlichen Fall gar nicht anwendbar:
Das Gebäude der Zweit-Bf würde nämlich nach Abbruch in einem ungesetzlichen Zustand zurückbleiben und würden die erforderlichen Aufwendungen laut Gutachten (offenbar um dieses wieder rechtmäßig machen zu können) nur dadurch entstehen, dass ein Teil eines in Wahrheit einheitlichen Gebäudes entfernt werden solle, was sodann die technischen Maßnahmen am verbleibenden Gebäude zur

Folge haben würde. Die Judikatur betreffend Nachbargebäude oder Schäden, die durch Bauarbeiten am Nachbargebäude entstehen, sei aus diesem Grunde nicht einschlägig. Es sei diese Frage „keine reine Frage des Nachbarschaftsrechts“.
Weil bautechnische Anforderungen an das Gebäude der Zweit-Bf nach dem Abbruch nicht mehr erfüllt würden, wäre dies auf Grund der derzeit vorliegenden Unterlagen nicht bewilligungsfähig, weshalb der Antrag auf Stattgabe der Beschwerde und Abweisung des Abbruchansuchens, eventualiter auf Aufhebung des Bescheides und Zurückverweisung der Angelegenheit an die belangte Behörde gestellt werde.

Mit der Beschwerde der Erst-Bf vom 16.11.2017 wurden sodann die Anträge gestellt, den angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 17.10.2017 abzuändern, sodass vor Beginn der Bauarbeiten bei den Bauwerken und beim Bewuchs (Thujenhecke) entlang der Grundgrenze zwischen der Liegenschaft der Bauwerberin und der Erst-Bf eine Beweissicherung vorzunehmen sei oder den Bescheid der belangten Behörde aufzuheben und dieser die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufzutragen.
Begründungsweise wurde dazu ausgeführt, dass diesbezüglich auf die Berufung vom 10.7.2017 ganz wesentlich verwiesen werde, diese zum Bestandteil der gegenständlichen Beschwerde auch erhoben werde und dazu wesentlich ausgeführt, dass entgegen der Ansicht der belangten Behörde die Nachbarn doch ein subjektives Recht auf hinreichend präzisierte Bescheidauflagen im Hinblick auf den notwendigen Schutz der Nachbarn hätten. Die vorzuschreibende Beweissicherung müsse sich aber nicht nur auf Bauwerke, sondern auch auf die gegenständliche Thujenhecke beziehen, was zweifellos von einem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht umfasst wäre, weshalb die Behörde mit dem Argument, es würden insoweit keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte vorliegen, die Rechtslage verkenne.
Mit der Beschwerde wurde der Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde gestellt, verbunden mit dem Argument, es könnten bei den faktischen Abbruchtätigkeiten Verhältnisse geschaffen werden, die das gegenständliche Beschwerdeverfahren sodann ad absurdum führen würden.

Mit folglichem Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Thalheim bei Wels wurde dem Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung gemäß § 56 Abs. 2 Oö. BauO im Ergebnis stattgegeben und dies mit dem Nichtvorhandensein entgegenstehender zwingender öffentlicher Interessen begründet.

Mit Vorlageschreiben vom 11.12.2017 legte die belangte Behörde den Gesamtakt dem Landesverwaltungsgericht vor und verwies auf die Begründung des angefochtenen Bescheides.

Folglich wurde mit verwaltungsgerichtlichem Schreiben vom 17.4.2018 die öffentliche mündliche Verhandlung für den 18.5.2018 anberaumt.

In weiterer Folge legte die mitbeteiligte Partei eine schriftliche Stellungnahme vom 7.5.2018, beim Landesverwaltungsgericht eingelangt am 11.5.2018, vor und führte zur Beschwerde der Erst-Bf aus, dass im Wesentlichen eine Beeinträchtigung der Thujenhecke der Erst-Bf ohnehin nicht zu erwarten sei, dies aufgrund des großen Abstandes von 6 m vom Gebäude der mitbeteiligten Partei. Auch bestehe kein Anspruch der Erst-Bf auf eine Beweissicherung ungeachtet des Umstandes, dass ohnehin angeboten worden wäre, sich auf schuldrechtlicher Ebene allenfalls zu einigen.
Sodann wurde zur Beschwerde der Zweit-Bf eine Chronologie des Baugeschehens auf den Grundstücken Nr. x und x schriftlich erstellt, dies um argumentativ zu untermauern, dass jeweils zeitlich aufeinanderfolgende Bautätigkeiten stattgefunden hätten und somit ein einheitliches Gebäude insoferne gar nicht vorliegen könne, da es sich um zwei völlig selbständig errichtete Betriebsliegenschaften mit Erweiterungen zwingend handle, welche dann aber auch wieder jeweils trennbar wären.
Es werde im gegenständlichen Verfahren jedenfalls lediglich eine selbständig auf Grundstück Nr. x gelegene Lagerhalle abgebrochen. Dies mit allen erforderlichen Vorkehrungen, wie sie sich aus den öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen ergeben würden.
Weitere statische Berechnungen, wie gefordert, wären nicht anzustellen, weil bereits 1985 anlässlich der Baubewilligung eine statische Berechnung über die diesbezüglichen Anforderungen hätte vorgelegt werden müssen.
Was versorgende Leitungen, welche in einem Zusammenhang angeblich stünden, beträfe, so wäre auszuführen, dass das nördlich gelegene und abzubrechende Lagerhallengebäude auf Grundstück Nr. x tatsächlich von der südlich gelegenen älteren Baulichkeit auf Grundstück Nr. x weg mit Gas, Strom und Heizung versorgt worden wäre, also von Süden Richtung abzubrechender Halle nach Norden Leitungen bestanden hätten.
Die Gasleitung wäre bereits stillgelegt. Die Elektrozuleitung brauche lediglich auf Grundstück Nr. x abgetrennt zu werden, was auch für die Warmwasserheizungsleitung auf Grundstück Nr. x gelte.
Auch wäre hinsichtlich Dachentwässerung bereits im Baubewilligungsbescheid aus 1985 der Bewilligungswerberin ohnehin aufgetragen worden, die Dachwässer auf eigenem Grund zu entsorgen, weshalb die in diesem Zusammenhang vorgebrachte schädliche Verquickung diverser Versorgungseinrichtungen jedenfalls nicht bestünde.
Was brandschutzrechtliche Aspekte betreffend die „gemeinsame Brandschutzmauer“ auf dem Grundstück Nr. x beträfe, so sei dies eine Brandmauer immer gewesen, welche Brandschutztüren aufweise, weshalb es schon aus diesem Aspekt heraus keine „derzeitige Innenmauer“ geben könne, weil seit je her eine Außenmauer vorgelegen hätte, wozu auch gemäß privatrechtlicher Zusage der Zweit-Bf eine Verschließung dieser Brandschutztore angeboten worden wäre.

Aspekte einer brandbeständigen Verglasung sowie Blitzschutzherstellungsaspekte seien solche, wofür sie selbst zu sorgen hätte, weil dies mit dem Abbruch im eigentlichen Sinne nichts zu tun hätte.

Zum Privatgutachten des Herrn Ing. S wurde sodann überblicksweise festgehalten, dass die mitbeteiligte Partei, ohne dazu verpflichtet zu sein, bereits bestimmte Maßnahmen, welche im Gutachten von Ing. S genannt seien, zur Erledigung angeboten hätte, was aber ausgeschlagen worden wäre.
Es sei auch insbesondere auf die in den Auflagepunkten 2., 4. und 5. vorgeschriebenen bautechnischen Maßnahmen zu verweisen, was zusammengefasst ergebe, dass eine Beeinträchtigung subjektiv-öffentlicher Rechte der Beschwerdeführer, welcher Art auch immer, offenkundig nicht bestehe.

In der mündlichen Verhandlung wurde den Parteien die zuletzt genannte schriftliche Stellungnahme der mitbeteiligten Partei sogleich zur Kenntnis gebracht und der Zweit-Bf die Möglichkeit gegeben, binnen bestimmter Frist noch Stellung hiezu zu beziehen.

Wesentliches Vorbringen in der mündlichen Verhandlung war sodann von Seiten der Erst-Bf jenes, dass es ihnen darum ginge, die Hecke als Sicht-, Lärm- und Staubschutz zu erhalten und die geeigneten Maßnahmen hiefür zu treffen.
Die Zweit-Bf verwies im Wesentlichen auf ihr gesamtes Vorbringen im laufenden Verfahren und insbesondere auf die dort geäußerte Skepsis, wonach reine Ausführungsaspekte in den in Beschwer gezogenen Bescheiden angesprochen wären, aber keine Vorschreibung, das Projekt als solches betreffend, von den belangten Behörden getroffen worden wären, was aber erforderlich gewesen wäre. Es verbleibe somit eine wesentlich zu schwammig formulierte Verpflichtung für die mitbeteiligte Partei als primäre Kritik.
In der abschließenden Äußerung hielt die Zweit-Bf fest, dass aus ihrer Sicht „sich nach wie vor die Frage stelle, ob die unseres Erachtens erforderlichen Maßnahmen (siehe vorgelegtes SV-Gutachten) durch die bescheidmäßig erteilten Auflagen überhaupt vorgeschrieben sind, und wenn ja, ob dies in hinreichender Bestimmtheit erfolgt ist“.
In der jüngsten schriftlichen Stellungnahme vom 25.5.2018 führen die Zweit-Bf sinngemäß aus, dass das Erforderlichwerden weiterer baulicher Maßnahmen für sie von der mitbeteiligten Partei nicht bestritten worden wäre.
Auch werden dort sowohl die Notwendigkeit der Durchführung, als auch die Tragung der Kosten für weitere bauliche Maßnahmen durch die Zweit-Bf, dies schon nach Ansicht der mitbeteiligten Partei in deren schriftlicher Stellungnahme, argumentiert, was die Notwendigkeit bereits für sich ergeben würde und abschließend mit einem verbleibenden konsenswidrigen Zustand nach Abbruch argumentiert.

II. Maßgeblicher Sachverhalt:

Die Erst-Bf sind Hälfteeigentümer des Grundstückes Nr. x, KG x T. Dieses Grundstück ist östlich der Abbruchliegenschaft Nr. x gelegen, deren Alleineigentümer die J Mr GmbH (FN x) ist. Es handelt sich dabei um die mitbeteiligte Partei und Abbruchwerberin.
Südlich der Liegenschaft Nr. x, und zwar unmittelbar angrenzend, befindet sich die Liegenschaft Nr. x, KG x T, welche als Eigentümer mit verschiedenen Eigentumsanteilen die M S GmbH (FN x) sowie J J M, geb. x, aufweist.
Die Liegenschaft Nr. x der mitbeteiligten Partei sowie die davon östlich angrenzende Liegenschaft Nr. x der Erst-Bf weisen als Flächenwidmung Wohngebiet auf. Das Grundstück Nr. x der Zweit-Bf weist Mischgebiet als Flächenwidmung aus.

Eine historische Betrachtung ergibt, dass bereits aus dem Jahr 1967 die Bewilligung für ein Garagengebäude auf Grundstück Nr. x der Zweit-Bf datiert und wurde dieses auch errichtet und ist somit historischer Bestand.
Gemäß Plan vom 19.3.1975, Baubewilligung vom 16.4.1975, wurde zu Zl. Bau-14/1975 die Baubewilligung für die Errichtung einer Lagerhalle auf dem nördlich gelegenen Grundstück Nr. x erteilt und dieses auch errichtet.
Es sind somit zwingend Zeiten auszumachen, in denen bereits ein Bauwerk für sich allein Bestand hatte und sodann ein zweites zugebaut wurde.
Eine Trennung der baulichen Anlagen ist somit auch statisch unter Einhaltung fachlicher Aspekte schon deswegen baulich möglich.
In weiterer Folge gab es sodann Umbauten auf dem baugegenständlichen Grundstück Nr. x.
Das gewerblich genutzte Abbruchobjekt im Ausmaß von 15 x 38 m ist mit dem Gebäude auf dem südlichen Nachbargrundstück Nr. x, KG x T, an der gemeinsamen Grundgrenze zusammengebaut.
Es handelt sich um einen Massivbau, dessen oberer Abschluss ein Satteldach mit Welleternitdeckung bildet. Das Dachtragwerk bildet eine Holzkonstruktion.

Das Ansuchen um Baubewilligung (Abbruchbewilligung) vom 1.9.2016 (unter Verwendung eines üblichen Formulares) sieht bereits eine Trennung sämtlicher Ver- und Entsorgungsnetze vor und die Beauftragung eines befugten Unternehmens in Bezug auf die nähere Ausführung.
Es sind gemäß Ansuchen Maßnahmen zur Hintanhaltung diverser Umweltbelastungen, insbesondere für Staub verursachende Arbeiten, vorgesehen und finden sich bereits Maßnahmen zur Trennung der Verbindung in Form eines bestehenden Kanalübergabeschachtes.
Schließlich ist sodann die Rekultivierung der Abbruchstelle zugesagt und ein ordnungsgemäßes Verputzen der allenfalls freigelegten Mauerwerkskonstruktionen sowie das Verblechen des freigelegten Ortgangmauerwerkes.

Bereits gemäß baubehördlichem Einreichplan vom 1.9.2016 ist ein Verschließen aller Öffnungen in der Brandschutzmauer nördlich des Grundstückes Nr. x, welches die künftige Außenwand des Nachbarobjektes, in diesem Sinne - des Objektes der Erst-Bf, - bilden wird, dargestellt und somit Projektgegenstand.
Auch wurde ein Verschließen aller Öffnungen in der Brandschutzmauer in der diesbezüglichen Stellungnahme der mitbeteiligten Partei angeboten.

Die Zweit-Bf hat ein Privatgutachten in Auftrag gegeben. Als Aufgabenstellung war die Aufstellung der baulichen Maßnahmen zum Inhalt, die notwendig sind, um nach Abbruch der Lagerhalle auf Parzelle Nr. x einen den bautechnischen Vorschriften entsprechenden und der Nutzung adäquaten Zustand bieten zu können samt Kostenschätzung.

Der Privatsachverständige führte als Grundlagen für seine sachverständige Stellungnahme eine Einsicht in den Bauakt der Marktgemeinde Thalheim sowie Einsichten in den Einreichplan zur Errichtung einer Lagerhalle vom 19.3.1975, Bau-19/75, sowie Einsicht in den Einreichplan über den Anbau eines Betriebsgebäudes und Verlängerung der Lagerhalle vom 30.3.1995, Zl. Bau-10/95, an und war sodann in der Lage, insgesamt zehn die konkrete Ausführung betreffende Punkte als erforderliche Maßnahmen samt Kostenaufstellung zu ermitteln.
Schon projektgemäß (gemäß Einreichplan vom 1.9.2016) wird an der östlichen Grundgrenze des Grundstückes Nr. x hin zur westlichen Grundgrenze der Erst-Bf auf Grundstück Nr. x die bestehende Sockelmauer an der Grundgrenze belassen.
Es kommt am Grundstück der mitbeteiligten Partei auf einer Breite von 6 m dort zum Abbruch des bestehenden Asphaltbelages, wobei das bestehende Geländeniveau unverändert bleibt. Unmittelbar daran östlich anschließend befindet sich sodann die Thujenhecke der Erst-Bf.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht hat Beweis aufgenommen durch Einsicht in den Verwaltungsakt der Behörde samt dem Akt des Landesverwaltungsgerichtes selbst, ergänzend übermittelte Unterlagen sowie insbesondere eingeforderte Einreichpläne, Übermittlung von Gemeinderatssitzungsprotokollen und Auszügen aus dem Digitalen Raumordnungssystem des Landes Oberösterreich sowie Ausdruck eines aktuellen Ausschnittes aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde sowie Anfertigung aktueller Grundbuchsauszüge im Zusammenspiel mit den Ergebnissen der mündlichen Verhandlung unter Würdigung von eingelangten schriftlichen Stellungnahmen der mitbeteiligten Partei samt Verwertung einer nachträglichen Stellungnahme der Zweit-Bf.

IV. Rechtliche Beurteilung:

Die Zweit-Bf dringt mit ihrer wesentlichen Argumentation, wonach es dem Bescheid der belangten Behörde an der erforderlichen Bestimmtheit ermangle und spruchmäßig lediglich Aspekte der Bauausführung angesprochen wären, auf Grund folgender rechtlicher Überlegungen nicht durch:

Zu Fragen der spruchmäßigen Bestimmtheit des angefochtenen Bescheides der belangten Behörde:

Wie auch in der Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht besprochen wurde, gründet sich das gegenständliche Bauverfahren auf ein Ansuchen um Baubewilligung (Abbruchbewilligung) vom 1.9.2016 gemäß § 28 Oö. BauO, in welchem die durchzuführenden Arbeiten unter Punkt „4. Baudurchführungsbeschreibung“ relativ genau aufgelistet sind, dies neben den üblichen Angaben zum Bauvorhaben selbst.
Es wurden somit begleitende Maßnahmen bereits mit dem Ansuchen zum Gegenstand des Bauverfahrens.
Der Amtssachverständige hat sich in der mündlichen Bauverhandlung vom 20.4.2017 sowohl auf die Einreichpläne als auch auf die Baudurchführungsbeschreibung mit Datum 1.9.2016 bezogen und nach der Darstellung einer Ergänzung bezugnehmend auf den Planauszug des Planes vom 1.9.2016 nach mündlicher Erörterung insgesamt 12 Auflagepunkte formulieren können, bei deren Einhaltung aus bautechnischer Sicht die Erteilung einer Abbruchbewilligung vertreten werden könne.
Wenn somit die Zweit-Bf, wie in ihrer Beschwerde vom 17.11.2017 im Wesentlichen vorgebracht, argumentieren, es würde dem Bescheid vom 19.6.2017 an der erforderlichen Bestimmtheit mangeln, weil im Ergebnis eine der Behörde zukommende Aufgabe an einen Baumeister oder Ziviltechniker in ein Stadium nach Abschluss des Verfahrens delegiert worden wäre, so ist hiezu unmissverständlich festzuhalten, dass der von der Zweit-Bf selbst beauftragte Privatsachverständige bereits ohne nähere Kenntnis der Auflagepunkte, und zwar, rein nach Einsicht in den Bauakt sowie in die beiliegenden Pläne, also noch ohne Kenntnis von 12 detaillierten Auflagepunkten, in der Lage war, insgesamt zehn detaillierte Punkte (gemäß dessen beauftragter Stellungnahme vom 2.6.2017) für eine bautechnisch entsprechende Vorgangsweise zu formulieren. Auch eine Kostenaufstellung findet sich dabei.

Nun ist zum Vorwurf der Unbestimmtheit des Bescheidspruches ganz allgemein vorweg festzuhalten, dass nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes die Anforderungen an den Spruch von Leistungsbescheiden nicht überspannt werden dürfen (VwGH 24.4.1995, 93/10/0035; 22.2.2001, 2000/07/0254, u.a.).
Für die ausreichende Bestimmtheit genügt es nach weiterer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wenn der Inhalt (etwa am Beispiel von aufgetragenen

Arbeiten) entweder für den Bescheidadressaten selbst oder unter Zuziehung von Fachleuten eindeutig erkennbar ist.
Dieser Themenbereich betrifft nicht nur jenen der ausreichenden Bestimmtheit eines Bescheidspruches - als reine Rechtsfrage -, sondern enthält auch fachliche Aspekte zur Lösung von allfälligen Fachfragen im gegebenen Zusammenhang, weswegen aber von der Zweit-Bf zu fordern gewesen wäre, ein fachkundig untermauertes Vorbringen dergestalt zu erstatten, aus dem sich nachvollziehbar ableiten ließe, dass und weshalb der Inhalt des Bescheides auch unter fachkundigem Beistand nicht zu ermitteln sei (zu all dem: Hengstschläger/Leeb, AVG, § 59 [Stand: 1.7.2005, rdb.at]).
Wie oben hiezu bereits ausgeführt wurde, war es aber dem beauftragten Privatsachverständigen durchaus möglich, den näheren Inhalt des Bescheides in ganz konkret formulierten Punkten fachlich quasi hypothetisch weiter erläuternd auszuführen, dies noch ohne Kenntnis von den 12 Auflagepunkten des Bescheidspruches zu haben, welche aber in diesem Zusammenhang sich detailliert mit Ausführungsaspekten beschäftigen und somit gegenüber dem Wissensstand des Privatsachverständigen zwingend eine Konkretisierung gebracht hätten:
Sind dort doch unter „Gutachten“ in 12 Punkten konkrete Ausführungsanordnungen gegeben worden, welche sämtliche Ausführungsbereiche noch weiter konkretisieren.
Das diesbezügliche wesentliche Beschwerdevorbringen, so wie auch noch in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht aufrechterhalten, hat daher zu einer Argumentation der Zweit-Bf geführt, mit welcher sie sich im Wesentlichen selbst widersprochen haben, weil eben gerade unter Zuziehung von Fachleuten ganz offenkundig ein klar zu befolgender genügend konkreter Bescheidwille im Bescheid der belangten Behörde erkennbar ist, welcher auch unwidersprochen umgesetzt werden kann.
Die Literatur ist diesbezüglich eindeutig, wenn ausgeführt wird, dass dem Gesetzgeber unter anderem nicht unterstellt werden könne, die Behörde etwa dazu verhalten zu wollen, alle nur möglichen Details in einem Bescheidspruch auszuführen.
Auch ist nicht etwa die exakte und ausführliche Umschreibung von Sachverhalten durch die bescheiderlassende Stelle dort gefordert, wo auch eine kürzere Umschreibung zumindest für einen vom Bescheidadressaten beizuziehenden Fachmann objektiv erkennbar ist (Hengstschläger/Leeb, AVG, § 59, Rz 92 f [Stand: 1.7.2005, rdb.at]).
Das Landesverwaltungsgericht erkennt aber keine Aspekte, dass dem im vorliegenden Fall nicht so wäre, haben doch zwei fachkundige Personen (und zwar Amtssachverständiger und Privatsachverständiger) jeweils die Möglichkeit zweifellos je gehabt, entsprechende Bescheidauflagen zu formulieren und zu konkretisieren. Für Aspekte der mangelnden Bestimmtheit des Bescheides lassen sich daher nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes keine Aspekte finden.

Auch ist im gesamten Verfahren, so insbesondere in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht vom 18.5.2018, klar widerlegt worden, dass beide betreffende Gebäude auf den Grundstücken Nr. x und x etwa eine bauliche Einheit bilden und keine Teilung aufweisen würden.
Es wird mit dem Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung vom 18.5.2018 unmissverständlich ausgeführt, dass eine bauliche Trennung solcher Bauwerke, die auf Grund der baulichen Historie schon je für sich alleine Bestand haben konnten, jedenfalls auch baulich zwingend möglich ist, dies unter Einhaltung der formulierten fachtechnischen Anforderungen betreffend die konkrete Ausführung.

Auch ist bezugnehmend auf das diesbezügliche Beschwerdevorbringen der Zweit-Bf festzuhalten, dass gemäß Auflagepunkt 5. des in Beschwer gezogenen Bescheides vor Beginn der Abbrucharbeiten das Abbruchobjekt von den vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen fachgerecht abzuschließen ist.
Diese vom Landesverwaltungsgericht als genügend konkret erachtete Auflage, wozu auf die obigen Ausführungen verwiesen wird, kann auch laut den Ausführungen des beigezogenen Privatsachverständigen durchaus fachgerecht hergestellt werden, weshalb es auch für das Landesverwaltungsgericht diesbezüglich keine Zweifel gibt, im Falle einer tatsächlichen Trennung wieder einen Zustand herbeiführen zu können, welcher über geraume Zeit (infolge der zeitlich getrennt nachfolgenden Errichtungen und Bewilligungen der verschiedenen Bauwerke) bereits bestanden hat.

Dass die Dachentwässerung über die Grundgrenze verläuft und der Sickerschacht für das gesamte Gebäude ohnehin auf dem Grundstück der Abbruchwerberin zu liegen kommt, bildet im gegebenen Zusammenhang aber keine besondere Problematik, da jener Zustand somit offensichtlich nach Abbruch des Gebäudes weiterhin bestehen kann.

Insbesondere muss noch einmal festgehalten werden, dass die Aussage in der Beschwerde, es würde sich bei beiden Bauwerken, welche auf den Grundstücken Nr. x und x stehen, um zwei „sich aneinander anlehnende Nachbargebäude“ handeln, jedenfalls nicht einschlägig ist, weil beide Gebäude für sich bestehen konnten und für längere Zeit hindurch auch tatsächlich bestanden haben, was den oben erläuterten Zusammenhang nocheinmal evident macht.

Auch ist zum diesbezüglichen Beschwerdevorbringen ganz allgemein festzuhalten, dass eine Argumentation mit § 50 Abs. 2 Oö. BauTG mit dem offenkundigen Ziel, die belangte Behörde zu noch konkreteren Vorschreibungen im Zusammenhang mit Abbrucharbeiten zu verhalten, schon deswegen ins Leere geht, weil die insbesondere in § 50 Abs. 1 Oö. BauTG verwiesene Bestimmung des § 3 Oö. BauTG eine solche ist, wo es um allgemeine Anforderungen an bauliche Anlagen an sich und (wie etwa auch für die in § 2 Z 22 Oö. BauTG angesprochenen

schädlichen Umwelteinwirkungen) um solche geht, aus denen keine Nachbarrechte im Sinne des § 31 Abs. 4 Oö. BauO abgeleitet werden können (so hiezu VwGH 30.1.2014, 2012/05/0177).

Wenn die Zweit-Bf sodann mit der Bestimmung des § 29 Oö. BauO mit der Unvollständigkeit der vorliegenden Baupläne argumentieren, so ist auf die obigen Ausführungen im Zusammenhang mit der Tauglichkeit der Unterlagen (zumindest) für die Erstellung zweier Sachverständigengutachten, welche sich mit der Frage der vorzuschreibenden Maßnahmen beschäftigen, zu verweisen.
Die in der mündlichen Verhandlung rechtsfreundlich vertretene Zweit-Bf waren durchaus in der Lage, Fragen an den Amtssachverständigen und die mitbeteiligte Partei im Zusammenhang mit den beabsichtigten Arbeiten zu richten.
Insbesondere haben die Zweit-Bf nicht dargelegt, inwiefern im Zusammenhang mit der vorgebrachten Rüge der Baupläne es ihnen nicht möglich gewesen wäre, sich ausreichend über Art und Umfang des Bauvorhabens sowie über die Einflussnahme auf ihre Rechte zu informieren (vgl. hiezu Neuhofer, Österreichisches Baurecht, 7. Auflage, § 31, Erl. 8, Seite 270, sowie zu § 35, Erl. 17, Seite 329, mit dort angegebener Judikatur).
Auch haben es die Beschwerdeführer in der mündlichen Verhandlung vor der Erstbehörde unterlassen, konkret anzugeben, inwiefern sie an der Verfolgung ihrer Rechte durch von ihnen als nicht vollständig erachtete Pläne gehindert worden wären.
Im Gegenteil erfolgte sodann doch eine Einlassung auf konkrete Ausführungspunkte.
Auch ist auf Grund der vollen Kognitionsbefugnis des Landesverwaltungsgerichtes seit Einführung der Verwaltungsgerichtsbarkeit das zur diesbezüglichen, im Übrigen in der Berufung vorerst aufgegebenen, Einwendung, welche in der Beschwerde aber wieder zum Gegenstand des Vorbringens gemacht wurde, festzuhalten, dass auch vor dem Landesverwaltungsgericht eine dezidierte Erörterung anhand der im Bauakt auch aufliegenden umfassenden Pläne erfolgt ist.
Jedenfalls haben die Zweit-Bf kein solches Beschwerdevorbringen erstattet, in welchem neben der prinzipiellen Kritik der Unvollständigkeit von Unterlagen konkrete Ausführungen ersichtlich wären, welche Angaben sie noch gebraucht hätten, um konkrete weitere Einwendungen geltend zu machen, als jene, die sie bereits erhoben haben und auch durch einen privaten Amtssachverständigen sodann näher ausführen haben lassen (vgl. hiezu VwGH 10.9.2008, 2007/05/0109).

Zum weiteren Vorbringen betreffend Immissionen durch die - und während der - Abrissarbeiten ist auszuführen, dass damit Beeinträchtigungen während der Bauführung angesprochen sind, welche aber keine subjektiven Nachbarrechte begründen (vgl. hiezu VwGH 8.3.1994, 92/05/0080).

Dasselbe gilt auch für eine zeitweilige Verkehrsbelästigung sowie zeitweilige Behinderungen einer Zufahrt, weil es sich dabei um Argumentationen im Zusammenhang mit der Ausführung des Bauvorhabens handelt (vgl. hiezu VwGH 22.12.2015, Ra 2015/06/0123; 24.2.2015, 2013/05/0054, mit dortigem Verweis auf Literatur zum oberösterreichischen Baurecht).

Zum nochmaligen Vorbringen in Bezug auf unbestimmte Auflagen des Ausgangsbescheides ist auf die umfangreiche obige Begründung zu verweisen, wonach das Landesverwaltungsgericht keinen Grund sieht, die thematisch und auch bereits fachlich konkreten insgesamt 12 Auflagepunkte, die einen Rahmen für einen mit Auflage belasteten Bescheidunterworfenen bieten, nicht etwa durch Zuhilfenahme und unter Heranziehung von Sachkundigen auch konkret in die Wirklichkeit umsetzen zu können.
Nichts Anderes ist gesetzlicher Auftrag des § 40 Oö. BauO, welchem auch im gegenständlichen Fall durch die vom Amtssachverständigen offenbar formulierten Auflagepunkte entsprochen wurde.
Die belangte Behörde hat bei ihrer Entscheidung über den Baubewilligungsantrag gemäß § 35 Abs. 3 Oö. BauO auflagengemäß die Heranziehung eines Baumeisters oder Ziviltechnikers zwecks Festlegung des Ablaufes der Arbeiten und Festlegung erforderlicher Sicherheitsmaßnahmen vorgeschrieben.
Diese musste hiefür, worauf auf die obigen Begründungsausführungen verwiesen wird, eben nicht jeden einzelnen Punkt detailliert festlegen, weil dies nicht in ihrem pflichtgemäßen Verhalten liegt.
Es ist, und diesbezüglich ist den Zweit-Bf zu entgegnen, für die mitbeteiligte Partei ein bescheidgemäßes Verhalten sowohl ex ante ersichtlich als auch zumutbar, weil genügend konkrete Auflagepunkte formuliert wurden und eben kein Aspekt etwa hervorgekommen ist, dass die vorgeschriebene Einbindung von befugten Unternehmen bzw. Baumeistern oder Ziviltechnikern hier Unklarheiten in Bezug auf die bescheidmäßig ausgesprochene Verpflichtung ergeben würden. Insbesondere ist für das Landesverwaltungsgericht nicht ersichtlich, inwieweit das benachbarte Gebäude nach Abriss des Nachbargebäudes etwa in einem gesetzwidrigen oder unbenützbaren Zustand verbleiben sollte, wurden doch jeweils getrennte Baubewilligungen im zeitlichen Ablauf des Verbauens der Grundstücke Nr. x und x erteilt und - dies wird vorausgesetzt - offenkundig auch gesetzmäßig bzw. bescheidmäßig realisiert, weshalb die Ausführungen des Amtssachverständigen keine Zweifel daran lassen, dass zwei getrennte, räumlich aber aneinander gebaute, Gebäude nicht auch wieder schadlos getrennt werden könnten.
Jedenfalls bieten allfällige Spekulationen in Bezug auf einen sodann sich ergebenden kritisierten Ist-Zustand keinen baurechtlichen Aspekt für eine nähere Auseinandersetzung bezüglich allfälliger zivilrechtlicher Momente.
Noch einmal wird an dieser Stelle ausgeführt, dass es der höchstgerichtlichen Rechtsprechung entspricht, die Anforderungen an die Konkretheit von Sprüchen von Bescheiden nicht zu überspannen. Dessen ungeachtet ist es die Zweit-Bf, was

bereits ausgeführt wurde, im gegebenen Zusammenhang schuldig geblieben, ihr fachkundig untermauertes (weil durch einen Privatsachverständigen näher ausgeführtes) Vorbringen in jene Richtung zu lenken, warum der Inhalt des bekämpften Bescheides auch unter fachkundigem Beistand etwa nicht zu ermitteln gewesen wäre. Die beiden sachkundigen Personen haben mit der Darlegung bzw. Vorschreibung umfangreicher Auflagepunkte genau das Gegenteil erwiesen, an welchem Ergebnis somit auch nicht zu rütteln ist.

Aspekte der fachtechnischen Bauausführung im Detail, sowie solche der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit, Brandschutz und Nutzungssicherheit, zielen im Ergebnis auf allgemeine Anforderungen an Bauwerke gemäß § 3 Oö. BauTG ab, auf deren Einhaltung, was oben bereits ausgeführt wurde, kein subjektives Recht besteht.

Zum abschließenden Beschwerdevorbringen der Zweit-Bf ist auszuführen, dass prinzipiell Fragen der reinen Bauausführung nicht solche der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens tatsächlich sind und bei korrektem Verständnis der Judikatur zu reinen Bauausführungsaspekten es hier um Beeinträchtigungen während der Bauausführung geht und dies nicht vermengt werden darf mit sonstigen baurechtlichen Fragen bzw. jenen betreffend die Herstellung eines Zustandes nach Beendigung der Bauarbeiten.
Ist also prinzipiell höchstgerichtlich ausgesprochen, dass allfällige Schäden bzw. Befürchtungen von Schäden während der Bauausführung keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte begründen und auch tatsächlich die diesbezügliche Judikatur nur auf Ausführungsfälle anzuwenden ist, so ist es gleichwohl der belangten Behörde aber nicht verboten, auch ausführungsseitige Aspekte in ihre Bescheidauflagen aufzunehmen.
Es konnte der mehrfache Versuch der Zweit-Bf, im Verfahren dem Landesverwaltungsgericht darzulegen, dass nach Abschluss der Abbrucharbeiten für die Zweit-Bf ein bautechnisch nicht mehr gesetzmäßiger Zustand bestehen bliebe bzw. aufwändiger Sanierungsaufwand erfolgen müsse nicht erfolgbringend sein.
Es muss nocheinmal unmissverständlich festgehalten werden, dass es keine baurechtliche Frage darstellt, ob allenfalls faktische bauliche, womöglich bescheidmäßig abweichende, Zustände im Zusammenhang mit beiden Gebäuden geschaffen worden sind, die trotz getrennter Bewilligung und getrennter Realisierung auf getrennten Grundstücken mit getrennten Widmungen sodann einen verbleibenden Zustand herbeiführen, welcher anschließende Maßnahmen für die Zweit-Bf erforderlich machen würde.
Jedenfalls wurde hiermit keinesfalls aufgezeigt, dass in Bezug auf die Festhaltungen des Amtssachverständigen sowohl im Befund als auch in dessen Gutachten mit den umfangreichen, auch die Liegenschaft bzw. das Gebäude der Zweit-Bf betreffenden, Sicherungsvorschreibungen bzw. Auflagepunkten zur Vermeidung von störendem Lärm bzw. Oberflächenwässerableitungsaspekten und

Aspekten der Vermeidung von Beeinträchtigungen auch für das Grundstück der Zweit-Bf etwa nicht dem Gesetz entsprechende nötige Vorschreibungen getroffen worden wären.
Dies alles war ganz offensichtlich Teil des Ermittlungsverfahrens und wurde auch in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht näher ausgeführt. Es kann dem Gesetzgeber jedenfalls nicht angelastet werden, wenn er auch diverse Vorschriften für die Ausführung eines Bauvorhabens selbst, wie in § 40 Oö. BauO und § 50 Oö. BauTG geschehen, statuiert.
Die Zweit-Bf vermeint diesbezüglich offenbar, damit wären aber nur Baudurchführungsaspekte angesprochen, die mit der Frage der Bewilligbarkeit des Abbruches an sich aber nichts zu tun hätten.

Somit ist schließlich zum abschließenden Vorbringen der Zweit-Bf in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht am 18.5.2018 auszuführen, dass unter Bezugnahme auf die umfangreichen Ausführungen ihren dortigen Äußerungen, „es stelle sich nach wie vor die Frage, ob die unseres Erachtens erforderlichen Maßnahmen ... durch die bescheidmäßig erteilten Auflagen überhaupt vorgeschrieben sind, und wenn ja, ob dies in hinreichender Bestimmtheit erfolgt ist“, auszuführen, dass das geschuldete Verhalten der mitbeteiligten Partei, welches für die Erfüllung des Bescheides auch im Wege der Vollstreckung genügend konkret zu sein hat, eben hinreichend festgelegt, da durch die Auflagen näher determiniert, wurde.
Auch die jüngste Stellungnahme der Zweit-Bf vom 25.5.2018 hat an der begründeten Entscheidung keine Änderung herbeiführen können; die dort aufgezeigten Aspekte sind bereits umfangreich thematisiert worden und bewirken eben keine Unzulässigkeit der Abbruchsbewilligung in baurechtlicher - somit öffentlich rechtlicher - Hinsicht bezugnehmend auf die wesentlichen hiezu normierten Bewilligungserfordernisse nach der Oö. Bauordnung, wie dargelegt wurde.

Zum Vorbringen der Erst-Bf ist nunmehr festzuhalten:

Dem Amtssachverständigen ist prinzipiell das Recht zuzubilligen, eine Beweissicherung auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken aus fachlicher Sicht zu formulieren bzw. eine diesbezügliche Auflage vorzuschlagen, wie er dies auch im vorliegenden Fall gemacht hat (vgl. hiezu VwGH 31.1.1995, 94/05/0227).
Dem Vorbringen, die Beweissicherung auch auf die gegenständliche Thujenhecke der Erst-Bf auszuweiten, kann jedoch kein Erfolg beschert sein, weil der Rechtsgrund für diese Einwendung nicht in baurechtlichen Vorschriften oder im Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan begründet ist. Es handelt sich somit um hier nicht relevante privatrechtliche Einwendungen, die im Übrigen, und hiezu ist der belangten Behörde Recht zu geben, als Fragen der Bauausführung auch nicht

Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sind (VwGH 22.12.2015, Ra 2015/06/0123).

Der von den Erst-Bf kritisierte Auflagepunkt 4. betrifft typischerweise die Hintanhaltung von Schäden bei den Nachbargebäuden durch Vorschreibung von Pölzungen etc. bzw. Aspekte der Tragfunktion der gemeinsamen Mauer entlang der südlichen Grundgrenze, welche Mauer zukünftig die nördliche Außenwand des Nachbargebäudes darstellt und ist ein im privatrechtlichen Sinne gelegenes Vorbringen in Bezug auf die Thujenhecke letztendlich privatrechtlich zu behandeln. Gemäß § 31 Abs. 4 Oö. BauO bezieht sich ein subjektiv-öffentliches Recht gemäß dem eindeutigem Wortlaut nicht auf ein derartiges, im privatrechtlichen Bereich gelegenes, Vorbringen, weshalb auch das abschließende diesbezügliche Beschwerdevorbringen, es würde wegen der bestehenden Gefahr, dass deren Thujenhecke in Mitleidenschaft gezogen würde, zweifellos ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht von den Erst-Bf geltend gemacht worden sein, eben nicht zutreffend ist. Der Katalog der subjektiv-öffentlichen Rechte bietet hiefür keinen Ansatz.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

V. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfragen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen waren, denen grundsätzliche Bedeutung zukommt. Eine solche läge etwa nur dann vor, wenn die Beurteilung in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigendem Umfang und vertretbaren Weise vorgenommen worden wäre. Auch ist keine Abweichung von der umfangreich dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu den in der Begründung ausgeführten Rechtsfragen hervorgekommen: Die angesprochenen Fragen der Bestimmtheit des Bescheidspruches an sich sind sowohl durch das Parteiverhalten selbst als auch durch die aufgezeigte Judikatur in einer als durchaus stringenten und durchgehenden Weise rechtlich als eindeutig zu betrachten.
Die angesprochenen Fragen, welche auf - im oberösterreichischen Baurecht nicht gegebene - subjektiv-öffentliche Rechte hinzielen, wie dies etwa für verlangte konkrete Formulierungen von Auflagen im Zusammenhang mit befürchteten zivilrechtlichen Schäden gilt, sind ebenfalls in einer umfangreichen diesbezüglichen Judikatur in vielen möglichen Fällen, so auch dem gegenständlichen, in konsequenter Weise rechtlich abgehandelt und sind auch vom Landesverwaltungsgericht so aufgezeigt worden. Aspekte für die Zulassung der außerordentlichen Revision haben sich somit nicht ergeben.

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 Eingabengebühr 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

Dr. Kapsammer