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-151434/14/DM

Datum:
Linz, 12. Juli 2018

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde der C K, B, L, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde E vom 5.10.2017, GZ: III/2-2017, betreffend ein baupolizeiliches Verfahren gemäß § 48 Oö. BauO 1994 nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 4.7.2018

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, als die Frist zur Abtragung des beschwerdegegenständlichen Objekts mit sechs Monaten ab Zustellung dieser Entscheidung neu festgesetzt wird.

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:

1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde E vom 3.8.2017 wurde der Beschwerdeführerin (im Folgenden kurz: Bf) und der zweiten Hälfteeigentümerin unter Vorschreibung von Auflagen aufgetragen, gemäß § 48 Oö. BauO 1994 das Objekt B, E, Gst. Nr., KG O, vollständig bis längstens 15.12.2017 nach Zustellung des Bescheides abzutragen (Spruchpunkt I.). Falls es durch den Abbruch zu möglichen Hangrutschungen kommen sollte, sei der Baugrund sofort fachgerecht durch eine befugte Baufirma zu stabilisieren und so abzusichern, sodass keine Gefahr mehr davon ausgehe (Spruchpunkt II.).

Begründend wurde ausgeführt, im Zuge eines Lokalaugenscheines sei festgestellt worden, dass das beschwerdegegenständliche Wohnhaus nicht mehr den gesetzlichen Vorschriften der Oö. BauO 1994 entspreche. Es bestehe Einsturzgefahr, Gebäudeteile stürzen herab, der Dachstuhl sei zum Teil eingebrochen. Mit Schreiben vom 30.6.2017 seien die Eigentümer aufgefordert worden, innerhalb von zwei Wochen einen Standsicherheitsnachweis sowie ein Sanierungskonzept samt Sicherungsmaßnahmen der Behörde vorzulegen. Ein Benützungs- und Wohnverbot sei bereits mit Bescheid vom 5.10.2000 ausgesprochen worden. Da keine diesbezüglichen Vorlagen bzw. Rückmeldungen eingelangt seien, sei spruchgemäß zu entscheiden gewesen.

2. Die dagegen erhobene Berufung wurde mit dem nun angefochtenen Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde E (im Folgenden: belangte Behörde) als unbegründet abgewiesen und begründete diesen anhand des bisherigen Verfahrensganges.

3. In der dagegen erhobenen Beschwerde brachte die Bf im Wesentlichen vor, im angefochtenen Bescheid seien Informationen bekanntgegeben worden, welche ihr nicht bekannt gewesen seien, bspw. dass schon im Juni 2000 eine Benützungsbewilligung (gemeint wohl: Benützungsuntersagung) erlassen worden sei. Im März 2015 seien die Eigentümer gemäß §§ 47/48 Oö. BauO 1994 hingewiesen worden und eine zweiwöchige Frist sei für die Bekanntgabe von Sicherungsmaßnahmen gegeben worden. Klar sei, dass sie bis zu diesem Tag, an dem sie das Schreiben abgeholt habe, nicht Eigentümerin der Liegenschaft gewesen sei. Der Berufungsbescheid weise auch darauf hin, dass sie ein Schreiben vom 12.6.2017 erhalten haben sollte, welches sie bis dato ebenfalls nicht erreicht habe. Ihrer Beschwerde soll stattgegeben werden, weil sie es als einen Verfahrensfehler sehe, dass sie das Schreiben vom Juni 2017 nicht erreicht habe. Des Weiteren sei sie vor dem Berufungsbescheid nicht darüber informiert worden, dass schon in der Vergangenheit Aktivitäten seitens der Gemeinde unternommen worden seien. Hätte sie dieses Schreiben erreicht, hätte sie die erforderlichen

Maßnahmen noch rechtzeitig umsetzen und vorweisen können. Deswegen bestehe sie auf eine erneute Möglichkeit, um die Unterlagen für einen Standsicherheitsnachweis und einen Sanierungsvorschlag vorbringen zu können.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat den bautechnischen Amtssachverständigen mit Schreiben vom 8.5.2018 ersucht, zur Klärung der aktuellen Sachlage einen Ortsaugenschein vorzunehmen und eine fachliche Stellungnahme zu folgenden Beweisthemen abzugeben:

„a. Hat sich der Zustand des Objekts Gasse auf dem Gst. Nr., KG O, 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?

   (§ 48 Abs. 1 Oö. BauO 1994)

b. Wenn ja, kann das Baugebrechen durch Instandsetzung behoben werden oder ist eine Instandsetzung nicht mehr möglich oder wäre sie so weitgehend, dass sie einer Erneuerung gleichkäme (§ 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994)?

c. Für den Fall, dass eine Behebung durch Instandsetzung möglich ist: Ist die Behebung durch Instandsetzung auf verschiedene Art und Weise möglich (vgl. § 48 Abs. 4 Oö. BauO 1994)?

Sie werden gebeten, Ihre fachliche Stellungnahme samt aktuellen Lichtbildern des Objekts ... zu übermitteln.“
[Hervorhebungen nicht übernommen]

Der bautechnische Amtssachverständige führte sodann im Beisein der Bf einen Lokalaugenschein durch und nahm wie folgt Stellung:

„...
Eingangs wird festgehalten, dass der Zugang nur fußläufig über die Gasse (Marktgemeinde E – öffentliches Gut) und in weiterer Folge über die Grundstücke und der KG O, welche beide im Eigentum der Republik Österreich (Österreichische Bundesforste) stehen, möglich ist. Eine ausreichend breite Zufahrt bis zum ggstl. Grundstück bzw. Gebäude der KG (B) besteht nicht und der Fußweg selbst, ist aufgrund des stark verwachsenen Zustandes und der Steilheit ebenso nur schwer begehbar.

Die gestellten Beweisthemen können auf Basis des Ortsaugenscheines (andere Unterlagen standen dem SV nicht zur Verfügung) wie folgt beantwortet werden:

a. *Hat sich der Zustand des Objektes Gasse auf dem Gst Nr., KG O, 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? (§ 48 Abs. 1 Oö. BauO 1994)*

Vorweg wird angeführt, dass der Zutritt einerseits aufgrund des Gebäudezustandes selbst und andererseits aufgrund des Bewuchses nur sehr erschwert bzw. in das Gebäudeinnere nur teilweise möglich war.
Im Zuge der Besichtigung wurde festgestellt, dass erhebliche Schäden an den konstruktiven Bauteilen (Wänden- und Dachkonstruktion) eingetreten sind, welche dazu führten, dass Teile der Dach- und der Deckenkonstruktionen eingestürzt sind (siehe Fotodokumentation).
Dadurch besteht nicht nur für den betroffenen Bereich des Bauplatzes eine Gefährdung sondern können auch die im unmittelbaren Nahbereich bestehenden Gebäude bzw. angrenzenden Grundstücke durch das Herabfallen von Bauteilen betroffen sein und ist dadurch die Sicherheit von Menschen und fremden Sachwerten aus Sicht des Sachverständigen massiv gefährdet. Das Herabfallen von Bauteilen kann jederzeit und auch ohne zusätzlichen Außeneinwirkungen (Wind, etc.) passieren.
Am stärksten betroffen ist das Gebäude im südwestlichen Bereich. In diesem Teil des Gebäudes sind das Dach und die Decke bereits zur Gänze eingestürzt (siehe Fotodokumentation).
Eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes liegt dadurch bereits vor. Das Eintreten von schädlichen Umwelteinwirkungen ist ebenso durch das mögliche Herabfallen von Bauteilen und die damit verbundenen Gefahr im Bereich des ggstl. Gebäudes sowie für die Nachbarliegenschaften gegeben.

b. *Wenn ja, kann das Baugebrechen durch Instandsetzung behoben werden oder ist eine Instandsetzung nicht mehr möglich oder wäre sie so weitgehend, dass sie einer Erneuerung gleichkäme (§ 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994).*

Wie bereits unter Pkt. a und eingangs festgehalten bzw. durch die beiliegenden Fotos dargelegt ist ein Zustand des Gebäudes eingetreten welcher einen abbruchreifen Zustand darstellt. Ebenso weisen die im Außenanlagenbereich vorgefundenen Mauern einen sehr schlechten Zustand (Risse und Setzungen; siehe Fotodokumentation) auf.

c. *Für den Fall, dass eine Behebung durch Instandsetzung möglich ist: ist die Behebung durch Instandsetzung auf verschiedene Art und Weise möglich (vgl. § 48 Abs. 4 Oö. BauO 1994)*

Wie bereits angeführt ist aus technischer Sicht und auf Basis der augenscheinlichen Überprüfung eine wirtschaftliche Instandsetzung aufgrund des beschriebenen Zustandes nicht mehr möglich.

Abschließend wird festgehalten, dass beim betroffenen Gebäude und den baulichen Anlagen (Stützmauern) am Tag des Lokalaugenscheins augenscheinlich ein Zustand vorgefunden wurde welcher aus technischer Sicht Gefahr in Verzug darstellt. Außerdem fehlt eine wirksame Absperrung, dass das Betreten durch Unbefugte verhindert.
Die Anwesenden wurden davon auch mündlich im Zuge der Begehung in Kenntnis gesetzt.“
[Hervorhebungen wurde nicht übernommen]

5. Mit der Ladung zur mündlichen Verhandlung wurde den Parteien in Wahrung des Parteiengehörs die fachliche Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen übermittelt.

Bei der am 4.7.2018 durchgeführten mündlichen Verhandlung, an der die Bf, der Bürgermeister und ein Sachbearbeiter der belangten Behörde teilnahmen, gab die Bf zusammengefasst an, es sei für sie klar, dass eine Lösung gefunden werden müsse und es sei für sie auch klar, dass das beschwerdegegenständliche Haus

nicht bewohnbar sei und zum Abbruch gebracht werden müsse. Sie habe allerdings derzeit weder die Zeit noch die finanziellen Mittel, um diesen Abbruch durchführen zu lassen. Sie habe bereits Angebote von Firmen eingeholt, die den Abbruch durchführen könnten. Auf Grund der Steillage des Grundstücks würde dieser Abbruch in etwa brutto 88.000 Euro kosten.

Die Vertreter der belangten Behörde wiesen auf die Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen hin, wonach aus technischer Sicht Gefahr in Verzug bestehe und daher keine Möglichkeit des Zuwartens bestehe.

II. Beweiswürdigung und festgestellter Sachverhalt:

1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt (einschließlich der Schriftsätze der Bf); Einholung eines aktuellen Grundbuchsauszuges des Grundstückes Nr. . KG O (ON 12); Einholung einer fachlichen Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen samt Lokalaugenschein zur Klärung der Sachlage vor Ort (ON 8) und zur Frist (ON 13) sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 4.7.2018.

2. Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt als erwiesen fest:

Die Bf ist Hälfteeigentümerin des Grundstücks Nr., KG O.

Der Zutritt zum beschwerdegegenständlichen Objekt B ist einerseits aufgrund des Gebäudezustandes selbst und andererseits aufgrund des Bewuchses nur sehr erschwert bzw. in das Gebäudeinnere nur teilweise möglich.

Es bestehen erhebliche Schäden an den konstruktiven Bauteilen (Wände- und Dachkonstruktion), welche dazu führen, dass Teile der Dach- und der Deckenkonstruktionen eingestürzt sind. Dadurch besteht nicht nur für den betroffenen Bereich des Bauplatzes eine Gefährdung, sondern können auch die im unmittelbaren Nahbereich bestehenden Gebäude bzw. angrenzenden Grundstücke durch Herabfallen von Bauteilen betroffen sein und ist dadurch die Sicherheit von Menschen und Sachwerten massiv gefährdet. Das Herabfallen von Bauteilen kann jederzeit und auch ohne zusätzliche Außeneinwirkungen (Wind etc.) passieren.

Am stärksten betroffen ist das Gebäude im südwestlichen Bereich. In diesem Teil des Gebäudes sind das Dach und die Decke bereits zur Gänze eingestürzt. Eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes liegt dadurch bereits vor. Das Eintreten von schädlichen Umwelteinwirkungen ist ebenso durch das mögliche Herabfallen

von Bauteilen und die damit verbundene Gefahr im Bereich des gegenständlichen Gebäudes sowie für die Nachbarliegenschaften gegeben.
Es ist ein Zustand des Gebäudes eingetreten, der einen abbruchreifen Zustand darstellt. Eine wirtschaftliche Instandsetzung ist nicht mehr möglich.

3. Der festgestellte Sachverhalt gründet im Wesentlichen auf dem vom bautechnischen Amtssachverständigen erstatteten Gutachten, welches von den Parteien nicht bestritten wurde, und einem aktuellen Grundbuchsauszug betreffend die beschwerdegegenständliche Liegenschaft der Bf.

III. Rechtliche Beurteilung:

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, gemäß § 48 Abs. 1 Oö. BauO 1994 ein Baugebrechen vor.

Erlangt die Baubehörde Kenntnis vom Vorliegen eines Baugebrechens, hat sie gemäß Abs. 2 dieser Bestimmung 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.

Entscheidet das Verwaltungsgericht in der Sache selbst, hat es seine Entscheidung an der zum Zeitpunkt seiner Entscheidung maßgeblichen Sach- und Rechtslage auszurichten (siehe jüngst VwGH 12.4.2018, Ra 2018/04/0092 mit weiteren Hinweisen).

Das erkennende Gericht hat den bautechnischen Amtssachverständigen damit beauftragt, durch Vornahme eines Ortsaugenscheins die aktuelle Sachlage in Bezug auf § 48 Oö. BauO 1994 festzustellen. Am 28.5.2018 führte der Amtssachverständige im Beisein der Bf einen Lokalaugenschein durch und erstattete daraufhin seine fachliche Stellungnahme vom 5.6.2018. Daraus ergibt sich, dass aufgrund des unter Punkt II.2. wiedergegebenen Gebäudezustandes nicht nur alternativ (arg.: „oder“) einer der drei Tatbestände des § 48 Abs. 1 leg.cit. erfüllt ist, sondern alle drei. Es ist einerseits die Sicherheit von Menschen und fremden Sachwerten gefährdet (Z. 1), andererseits wird das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet (Z. 2) und auch schädliche Umwelteinwirkungen

können eintreten (Z. 3). Ein Baugebrechen gemäß Abs. 1 dieser Bestimmung liegt daher vor. Dies wird von der Bf auch nicht bestritten.
Da ein Zustand des Gebäudes eingetreten ist, der einen abbruchreifen Zustand darstellt und eine wirtschaftliche Instandsetzung nicht mehr möglich ist, hat die Baubehörde und in weiterer Folge das Verwaltungsgericht gemäß Abs. 2 dieser Bestimmung die Behebung des festgestellten Baugebrechens durch Abtragung aufzutragen (vgl. auch VwGH 26.9.2017, Fe 2016/05/0001). Auch in diesem Punkt stimmt die Bf überein, dass nämlich das beschwerdegegenständliche Haus zum Abbruch gebracht werden muss.

Die Bf führt im Rahmen der mündlichen Verhandlung allerdings an, dass sie dadurch, dass sie sich derzeit in Karenz befinde, weder die Zeit noch die finanziellen Mittel aufbringen könne, um diesen Abbruch durchführen zu lassen. Sie habe bereits einige Angebote von Firmen eingeholt, die den Abbruch durchführen könnten. Aufgrund der Steillage des Grundstücks würden sich die Kosten auf brutto 88.000 Euro belaufen.

Liegt ein Baugebrechen im Sinn des § 48 Abs. 1 Oö. BauO 1994 vor, so besteht ein öffentliches Interesse daran, dass dieses behoben oder beseitigt wird (vgl. VwGH 18.11.2014, 2013/05/0138; 13.4.2010, 2009/05/0110). Auf die finanzielle Situation der Eigentümer nimmt die öffentliche Interessen wahrnehmende Bestimmung des § 48 Oö. BauO 1994 keine Rücksicht.

Dies gilt auch für die Bestimmung einer angemessenen Frist zur Erfüllung des baupolizeilichen Auftrages, bei der grundsätzlich auf die angeordneten Baumaßnahmen abzustellen ist (vgl. wiederum VwGH 18.11.2014, 2013/05/0138; 15.11.2011, 2010/05/0028), nicht jedoch auf die finanzielle Situation der Eigentümer. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich geht davon aus, dass der aufgetragene Abbruch innerhalb einer Frist von sechs Monaten durchgeführt werden kann.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

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 solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des VwGH).

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

Mag. Manzenreiter