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-152251/15/JS/FE – 152252/3

Datum:
Linz, 10. August 2020

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde 1. des Ing. F M und 2. der Mag. C M, beide x, x, vom 26.6.2019 gegen den Bescheid der Bürgermeisterin der Gemeinde St. Veit im Mühlkreis vom 3.6.2019, GZ: Bau 13/2019, betreffend einen Bauauftrag nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass
   a) Punkt I. des angefochtenen Bescheides zu lauten hat:
      „Ing. F M und Mag. C M wird als Eigentümer gemäß § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994 aufgetragen, den gesamten westlichen Scheunentrakt (samt altem Stallraum) des u.a. auf dem Grundstück Nr. x, Grundbuch x R (Grundstücksadresse: x), errichteten Dreiseithofes bis spätestens 31. März 2021 abzutragen. Der Scheunentrakt ist auf dem Lageplan, welcher als Beilage ./A einen Teil dieses Erkenntnisses bildet, gelb umrandet und als ‚Scheune' bezeichnet.";
   b) die Sicherungsmaßnahmen zu Punkt II. des angefochtenen Bescheides gemäß § 48 Abs. 2, 5 und 7 Oö. BauO 1994 angeordnet werden;
   c) Punkt III. des angefochtenen Bescheides ersatzlos entfällt.

II. Die Beschwerdeführer haben Kommissionsgebühren für den am 13.5.2020 durchgeführten Lokalaugenschein des bautechnischen Amtssachverständigen in Höhe von 40,80 Euro zu zahlen.

III. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

1. Wesentlicher Verfahrensgang:

1.1. Im August 2017 fand ein baupolizeilicher Lokalaugenschein mit dem bautechnischen Amtssachverständigen in Anwesenheit der Beschwerdeführer statt. Es herrschte einhellige Meinung, dass infolge der Bauschäden (eingestürzte Decken, zum Teil eingebrochene Wände, schadhafte Dachkonstruktionen, etc.) und des hohen Alters eine Instandsetzung des westlichen Scheunentraktes ihres Dreiseithofes unwirtschaftlich sei. Es wurde vereinbart, dass die Beschwerdeführer entweder binnen 14 Tagen den Abbruch des Scheunentraktes anzeigen oder binnen sechs Wochen ein Bauansuchen für den Abbruch und die Wiedererrichtung stellen.

1.2. Nach einem Ersuchen um Fristerstreckung teilten die Beschwerdeführer der Baubehörde im Mai 2018 mit, dass der ursprüngliche Plan eines Abrisses und Wiederaufbaues des Scheunentraktes vorläufig aufgegeben werde und die Baugebrechen behoben werden würden. Die Bürgermeisterin der Gemeinde St. Veit im Mühlkreis (in der Folge: belangte Behörde) gewährte in der Folge eine Frist zur Behebung der Baugebrechen bis spätestens 31.12.2018.

1.3. Nach weiteren Ersuchen um Fristerstreckung durch die Beschwerdeführer fand am 8.4.2019 ein erneuter Lokalaugenschein der belangten Behörde mit dem bautechnischen Amtssachverständigen in Anwesenheit der Beschwerdeführer statt. Der bautechnische Amtssachverständige führte dabei eine Überprüfung des Bauzustandes des Scheunentraktes durch und erstellte Befund und Gutachten. Er kam darin zu dem gutachterlichen Ergebnis, dass (zusammengefasst) der Scheunentrakt des Dreiseithofes der Beschwerdeführer älteren Bestandes sei. Der Bauzustand des Scheunentraktes stelle sich als äußerst schlecht und problematisch dar. Es sei offensichtlich, dass seit längerer Zeit Schäden am Scheunentrakt vorhanden seien und keine Instandsetzungs- oder Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden seien. Auf Grund der festgestellten Bauschäden sei die Standsicherheit nicht mehr gegeben und drohe Einsturzgefahr. Der bautechnische Amtssachverständige empfahl im Hinblick darauf Sofortmaßnahmen.

1.4. Die belangte Behörde erließ in der Folge den nunmehr angefochtenen Bescheid vom 3.6.2019 mit folgendem Spruch:

„[...]

I. Gemäß § 48 OÖ. BauO 1994 idgF werden Ihnen folgende **SOFORTMASSNAHMEN** in Zusammenhang mit dem Baugebrechen des südwestlicher Wirtschaftstraktes auf dem Grundstück Nr. [redacted], KG [redacted] aufgetragen und es sind folgende Sicherungsmaßnahmen am gegenständlichen Bau unverzüglich durchzuführen:

II. Gemäß § 48 (2) und (5) O.ö. Bauordnung 1994, sind folgende Sicherungsmaßnahmen am gegenständlichen Bau unverzüglich durchzuführen:

1. Benützungs- und Verwendungsverbot für den gegenständlichen Hoftrakt. Des weiteren Untersagung des Betretens dieser Gebäudeteile mit Ausnahme der Durchführung von Beweisaufnahmen und Sicherungsmaßnahmen.
2. Anbringen von Hinweisschildern die auf die Einsturzgefahr und auf das Verbot des Betretens hinweisen.
3. Am heutigen Tag war der betreffende Hoftrakt mittels eines Metallzaunes abgegrenzt. Dieser Metallzaun muss bis zu einem eventuellen Abbruch erhalten bleiben. Jedenfalls muss der Zutritt verhindert werden.

Einer etwaigen Beschwerde gegen diese aufgetragenen Sicherungsmaßnahmen wird gemäß § 13 (2) VwGVG die aufschiebende Wirkung aberkannt.

III. Zur Behebung der Baugebrechen bzw. zur Abgabe eines Bauansuchens für den Abbruch und eventuellen Wiederaufbau sind folgende Punkte einzuhalten:

1. Bei Abbruch und eventuellen Wiederaufbau des gegenständlichen Gebäudetraktes wird eine Frist von 4 Monaten ab Rechtskraft des Bescheides eingeräumt und die Unterlagen von einem befugten Planer sind bei der Gemeinde vorzulegen.
2. Bei einer Behebung der Baugebrechen ist von einem befugten Bauunternehmer eine Bestätigung über die Standsicherheit abzugeben. Für die Behebung der Baugebrechen wird eine Frist von 4 Monaten ab Rechtskraft des Bescheides eingeräumt.

IV. Bei einem empfohlenen Abbruch sind folgende Auflagen einzuhalten:

1. Die Abbrucharbeiten dürfen nur von hiefür befugten Personen durchgeführt werden.
2. Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist der Baubehörde der Bauführer bekanntzugeben.
3. Vor Beginn der Abbrucharbeiten sind sämtliche elektrischen Außenleitungen von den Innenleitungen zu trennen.
4. Um eine unzumutbare Staubentwicklung im Zuge der Abbrucharbeiten zu verhindern, ist der abzubrechende Bau bzw. das Abbruchmaterial entsprechend zu befeuchten.
5. Das Abbruchmaterial ist unverzüglich von der Baustelle zu entfernen und auf hiefür geeigneten Plätzen zu deponieren. Diesbezüglich ist das Einvernehmen mit der Baubehörde herzustellen.
6. Die bauliche Anlage ist bis zur Erdgleiche abzutragen.

7. Die Kellerdecken sind einzuschlagen; die Sohle der Kellerräume und der sonstigen Hohlräume ist zu durchlöchern.
8. Die Keller- und sonstigen Hohlräume sind mit geeignetem Schüttmaterial auszufüllen.
9. Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, insbesondere Wasser-, Kanal- und elektrische Leitungen sind an den Endstellen fachgerecht abzuschließen und in der Natur zu kennzeichnen.
10. Im Falle eines Abbruches müssen naturgemäß die verbleibenden Hoftrakte technisch abgesichert werden (zB Schließen der offenen Dachräume udgl.).

V. Gemäß §§ 77 und 76 AVG 1991 iVm der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 2001, haben Sie für die Teilnahme von 3 Amtsorganen an der Überprüfung des Bauzustandes am 08.04.2019 die Kommissionsgebühren in der Höhe von € 61,20 binnen 14 Tagen zu entrichten.

[...]"

1.5. Dagegen richtet sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde vom 26.6.2019, in welcher die Beschwerdeführer (soweit entscheidungswesentlich) vorbringen:

- Die Holzkonstruktion des Scheunentraktes sei großteils intakt und habe sich in den letzten Jahren trotz teilweiser hoher Schneelasten kaum verändert. Der Scheunentrakt sei nicht einsturzgefährdet.
- Durch die zu kurz angesetzte Frist von vier Monaten sei das Projekt der vollständigen Neugestaltung der Hofstelle für eine wirtschaftliche Weiterverwendung gefährdet.
- Der im Herbst 2018 aufgestellte Baustellenzaun sei bestens geeignet, die in § 48 Abs. 1 Z 1 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) angeführte Gefahr für die körperliche Sicherheit abzuwenden.

2. Auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens stellt das Landesverwaltungsgericht folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:

2.1. Die Beschwerdeführer sind je zur Hälfte grundbücherliche Eigentümer des Grundstückes Nr. x, Grundbuch x X, mit der Grundstücksadresse x, samt dem darauf errichteten Dreiseithof. Lediglich ein geringfügiger Teil des Dreiseithofes reicht südwestlich auf das angrenzende Grundstück Nr. x1, Grundbuch x R, welches sich ebenfalls im gemeinsamen Eigentum der Beschwerdeführer befindet.

2.2. Der gesamte Dreiseithof der Beschwerdeführer ist zweigeschossig ausgeführt. Er gliedert sich im Wesentlichen in einen nordseitig gelegenen Wohntrakt in Massivbauweise, einen südseitig gelegenen Wirtschaftstrakt in Massivbauweise und den verfahrensgegenständlichen Westtrakt, der eine Scheune (samt altem Stallraum) beinhaltet.

Die hofseitigen und westseitigen Außenwände des Scheunentraktes im Erdgeschoß bestehen aus Ziegelmauerwerk, die südseitige Außenwand im Erdgeschoß aus Natursteinmauerwerk. Im nördlichen Teil des Erdgeschoßes des Scheunentraktes ist ein alter Stallraum aus Natursteinmauerwerk und mit Gewölbedecken

untergebracht, der im Osten an den Wohntrakt anschließt. Im Inneren des Scheunentraktes ist dem alten Stallraum eine Zwischendecke bestehend aus Holzträmen und einem Pfostenbelag vorgelagert. Der übrige Scheunentrakt besteht aus einer Holzkonstruktion, die auf den beschriebenen Außenwänden und auf Holzsäulen aufgelagert und an den Außenwänden mit Holzbrettern verkleidet ist. Als Dacheindeckung sind Betonziegel vorhanden.

2.3. Der Bauzustand des Scheunentraktes (einschließlich des alten Stallraumes) stellt sich aus bautechnischer Sicht als äußerst schlecht und desolat dar. Infolge des hohen Alters und der seit längerer Zeit nicht behobenen Schäden hat sich der Bauzustand des Scheunentraktes zunehmend verschlechtert. Die Standsicherheit ist nicht mehr gegeben und es droht Einsturzgefahr. Der Scheunentrakt weist im Einzelnen folgende wesentliche Baumängel bzw. Bauschäden auf:

2.3.1. Im Bereich der Außenwände im Erdgeschoss:

- Die südseitige Außenwand aus Natursteinmauerwerk weist starke Verformungen auf und sind Feuchtigkeits- sowie Frostschäden erkennbar.
- Teile der westseitigen Außenwand aus Ziegelmauerwerk sind eingestürzt sowie mangels eines Verputzes brüchig geworden. Auch die Mörtelfugen sind durch Frostschäden brüchig.

2.3.2. Im Bereich der Holzkonstruktion:

- Die Holzbretterverkleidung ist in großen Teilen vermorscht, bereits herabgefallen, lose und weist keine ordnungsgemäße Befestigung mehr auf, wodurch Niederschlagswasser eindringen kann, was zu einer laufenden Schädigung der tragenden Teile (etwa Stützen, Träme, Pfetten) führt.
- Die tragenden Teile sind bereits zum Teil vermorscht, verformt, weisen unzulässige Durchbiegungen auf und haben sich Eckverbindungen zum Teil gelockert oder gelöst. Sie besitzen somit keine kraftschlüssige Verbindung mehr.
- Die ehemalige Hocheinfahrt im Norden ist eingestürzt.

2.3.3. Im Bereich des alten Stallraumes des Scheunentraktes:

- Die vorgelagerte Zwischendecke ist großteils eingestürzt.
- Die Gewölbedecke und Teile der Außenwand aus Natursteinmauerwerk sind rissig, durchfeuchtet und sind Teile der Außenwand bereits eingebrochen. Die Decke besitzt dadurch kein entsprechendes Auflager mehr.

2.3.4. Im Bereich des Daches:

- Die Betonziegel des Daches sind auf Grund des hohen Alters schadhaft, rissig, stark bemoost und zum Teil heruntergefallen, wodurch Nässe eindringen kann.
- Mit Ausnahme der Innenhofseite fehlen an den Traufen die erforderlichen Dachrinnen und Fallrohre zur Dachwasserableitung.

2.4. Aus bautechnischer Sicht sind die notwendigen Instandsetzungsarbeiten am Scheunentrakt zur Behebung der Baumängel bzw. Bauschäden so umfangreich, dass sie einer Erneuerung des Scheunentraktes gleichkommen würden. Es sind insbesondere umfangreiche raumbildende Maßnahmen, wie etwa

- Erneuerung der gesamten Dacheindeckung samt Lattung

- Herstellung von dem Stand der Technik entsprechenden Fundamenten für die Außenmauerwerke und die tragenden Säulen der Holzkonstruktion
- Erneuerung eines Großteils der Außenwände aus Ziegelmauerwerk
- Erneuerung der eingebrochenen Außenwände aus Natursteinmauerwerk und konstruktive Verbesserungsmaßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit
- Erneuerung und Verstärkung der tragenden Teile der Holzkonstruktion entsprechend den statischen Erfordernissen, insbesondere Herstellen kraftschlüssiger Verbindungen
- Erneuerung der gesamten Holzbretter an den Außenwänden der Holzkonstruktion
- gänzliche Erneuerung der dem alten Stallraum vorgelagerten Zwischendecke
- Erneuerung eines Großteils der Gewölbedecke des alten Stallraums

3. Beweiswürdigung:

3.1. Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verfahrensakt, insbesondere in den Aktenvermerk zum Lokalaugenschein vom August 2017 und in das Gutachten samt Befund des bautechnischen Amtssachverständigen im Rahmen des Lokalaugenscheines vom 8.4.2019 samt Lichtbildbeilage. Weiters wurde Einsicht genommen in die von den Beschwerdeführern vorgelegten Urkunden und die von Amts wegen beigeschafften Urkunden, nämlich Auszug aus dem Grundbuch und aus dem Digitalen Oberösterreichischen Raum-Informations-System (DORIS) betreffend die Grundstücke der Beschwerdeführer samt dem darauf errichteten Dreiseithof. Das Landesverwaltungsgericht hat im Rahmen seines Ermittlungsverfahrens ein ergänzendes bautechnisches Gutachten samt Befund vom 15.6.2020 eingeholt, welches auf einem nochmaligen Lokalaugenschein des bautechnischen Amtssachverständigen am 13.5.2020 beruht. Teil dieses Gutachtens ist auch eine umfangreiche Lichtbildbeilage zum baulichen Zustand des Scheunentraktes. Diese Urkunden wurden mit den Beschwerdeführern in der öffentlichen mündlichen Verhandlung im Einzelnen sachlich und rechtlich erörtert.

3.2. Zu den Feststellungen im Einzelnen:

3.2.1. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen und zur örtlichen Situierung des Dreiseithofes (Punkt 2.1.) basieren zwanglos auf den eingesehenen Auszügen aus dem Grundbuch und dem DORIS, welchen keine gegenteiligen Parteierklärungen entgegenstehen.

3.2.2. Die bauliche Beschreibung des Dreiseithofes (Punkt 2.2.) basiert auf der Befundaufnahme durch den bautechnischen Sachverständigen vom 15.6.2020 und der damit korrespondierenden Beschreibung in der Beschwerde.

3.2.3. Die Feststellungen zu den wesentlichen Baumängeln bzw. Bauschäden am Scheunentrakt (Punkt 2.3.) basieren auf den schlüssigen und aufgrund der Lichtbildbeilagen gut nachvollziehbaren fachlichen Befundaufnahmen des bautechnischen Amtssachverständigen vom 8.4.2019 und 13.5.2020. Die

einzelnen Baumängel bzw. Bauschäden wurden von den Beschwerdeführern auch zum Großteil nicht in Abrede gestellt. So gaben die Beschwerdeführer – damit korrespondierend – in der öffentlichen mündlichen Verhandlung selbst an, dass die seit ca. 2006 auf Grund fehlender Dachziegel eindringende Nässe den Innenbereich des Scheunentraktes laufend baulich verschlechterte, etwa im Bereich der großteils eingestürzten vorgelagerten Zwischendecke. Soweit die Beschwerdeführer in der Beschwerde noch behaupteten, die Holzkonstruktion sei großteils intakt und habe sich in den letzten Jahren kaum verändert, weshalb der Scheunentrakt nicht einsturzgefährdet sei, traten die Beschwerdeführer den – in Anbetracht der Lichtbilder und der Fachkompetenz – überzeugenden gutachterlichen Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen. Davon abgesehen waren aber auch die Beschwerdeführer nunmehr in der öffentlichen mündlichen Verhandlung selbst der Ansicht, dass der bauliche Zustand des Scheunentraktes mittlerweile nicht mehr sanierbar ist, sondern der Scheunentrakt abzureißen ist.

3.2.4. Die Feststellungen zum Umfang der notwendigen Instandsetzungsarbeiten basieren ebenso auf den schlüssigen gutachterlichen Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen vom 8.4.2019 und (damit korrespondierend) vom 15.6.2020, denen – wie ausgeführt – nunmehr auch kein Parteienvorbringen mehr entgegen steht.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beurteilt den festgestellten Sachverhalt rechtlich wie folgt:

4.1. Nach Art. 132 Abs. 1 Z 1 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) kann gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Nach den Bestimmungen der §§ 27 und 28 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) hat das Landesverwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde zu überprüfen und die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Soweit nicht ein Erkenntnis zu fällen ist, erfolgen die Entscheidungen und Anordnungen des Landesverwaltungsgerichtes gemäß § 31 Abs. 1 VwGVG durch Beschluss.

4.2. Die entscheidungswesentlichen Bestimmungen der Oö. BauO 1994 (LGBl.Nr. 66/1994 zuletzt geändert durch LGBl.Nr. 44/2019) lauten auszugsweise:

„[...]

§ 35

Entscheidung über den Baubewilligungsantrag

[...]

(2) Bei der Erteilung der Baubewilligung sind die nach baurechtlichen Vorschriften im Interesse der Sicherheit, der Festigkeit, des Brandschutzes, der Wärmedämmung und des Wärmeschutzes, der effizienten Energienutzung, der Schalldämmung und des Schallschutzes, der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes, der Bauphysik, des

Umweltschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes in jedem einzelnen Fall erforderlichen Auflagen oder Bedingungen
1. für das Bauvorhaben selbst,
2. für die Ausführung des Bauvorhabens und
3. für die Erhaltung und die Benützung des auf Grund der Baubewilligung ausgeführten Bauvorhabens vorzuschreiben.
[...]
§ 47
Erhaltungspflicht
(1) Der Eigentümer einer baulichen Anlage hat dafür zu sorgen, daß die Anlage in einem den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten wird. Bei baulichen Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, erstreckt sich diese Verpflichtung insbesondere auch auf die Einhaltung der Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides sowie auf die Erhaltung der nach der Baubewilligung zur baulichen Anlage gehörenden Einrichtungen, wie Kinderspielplätze, Schutzräume, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Erholungsflächen. Im übrigen sind bauliche Anlagen so zu erhalten, daß die Sicherheit, die Festigkeit, der Brandschutz, die Wärmedämmung und der Wärmeschutz, die Schalldämmung und der Schallschutz der baulichen Anlage und die Erfordernisse der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes und der Bauphysik nicht beeinträchtigt werden und ein nach Art und Zweck der Anlage unnötiger Energieverbrauch sowie schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden.
(2) Erlangt die Baubehörde Kenntnis von einer Verletzung der Erhaltungspflicht, hat sie dem Eigentümer unter Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung der festgestellten Mängel aufzutragen.
[...]
§ 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.
[...]
(4) Wenn die Behebung der Baugebrechen durch Instandsetzung auf verschiedene Art und Weise möglich ist, hat die Baubehörde dem Eigentümer Gelegenheit zu geben, innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist mitzuteilen, wie er die Instandsetzung durchzuführen beabsichtigt. Kann erwartet werden, daß auf eine solche Art und Weise das Baugebrechen behoben wird, hat die Baubehörde den Instandsetzungsauftrag darauf abzustellen.
(5) Für den Instandsetzungs- oder Abtragungsauftrag gilt § 35 Abs. 2 sinngemäß.

[...]
(7) Hat sich der Zustand einer baulichen Anlage oder eines Teiles davon so verschlechtert, daß eine Gefahr für das Leben oder die körperliche Sicherheit der Benützer dieser baulichen Anlage oder eines Teiles davon nicht auszuschließen ist, hat die Baubehörde die weitere Benützung der baulichen Anlage oder eines Teiles davon mit Bescheid bis zur Behebung des Baugebrechens zu untersagen. Abs. 6 gilt sinngemäß.
[...]“

4.3. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes strebt § 47 Abs. 1 Oö. BauO 1994 die Erhaltung von baulichen Anlagen in dem den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand an, und es besteht eine Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers, diesem Erhaltungsgebot zu entsprechen. 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. Hiebei kommt es auf die Frage des Alters des Gebäudes nicht an, zumal sich § 48 leg. cit. nach der hg. Judikatur auf alle baulichen Anlagen bezieht, selbst wenn für deren Errichtung keine baubehördliche Bewilligung erforderlich war (vgl. VwGH 18.11.2014, 2013/05/0138). Der Verpflichtung, ein Baugebrechen zu beheben, ist nur dann entsprochen, wenn dieses selbst beseitigt wird, und nicht schon dann, wenn dessen mögliche Auswirkungen gemildert werden (vgl. VwGH 28.4.2015, Ra 2014/05/0013).

4.4. Wie festgestellt, droht der Scheunentrakt aufgrund einer jahrelangen Verschlechterung seines baulichen Zustandes einzustürzen, weshalb durch den baulichen Zustand des Scheunentraktes eine Gefahr für das Leben und die Gesundheit im Sinne des § 48 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 entsteht. Der Scheunentrakt weist insbesondere eingebrochene Außenwände, herabgefallene Holzverkleidungen und ein undichtes Dach auf, wodurch das eindringende Niederschlagswasser seit Jahren die tragende Bausubstanz schädigte und noch weitere schädigen wird. So besitzen etwa schon jetzt die beeinträchtigten tragenden Teile der Holzkonstruktion keine kraftschlüssige Verbindung sowie die Gewölbedecke im alten Stall kein entsprechendes Auflager mehr. Auch die vorgelagerte Zwischendecke ist aufgrund der eindringenden Feuchtigkeit bereits eingestürzt. Der Scheunentrakt leidet damit in Anbetracht des Ausmaßes und der Schwere der Baumängel bzw. Bauschäden zweifellos an einem Baugebrechen (vgl. etwa das zitierte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 18.11.2014, wonach bereits ein schadhafter Verputz wegen der Gefahr des Eindringens von Niederschlägen und sonstiger Witterungseinflüsse, wodurch die Standsicherheit der Mauern beeinträchtigt werden könne, ein derartiges Baugebrechen darstellt).

4.5. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer ändert auch der aufgestellte Bauzaun nichts am qualifiziert mangelhaften baulichen Zustand des Scheunentraktes und damit am Vorliegen eines Baugebrechens: Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes stellt § 48 Abs. 1 Z. 1 Oö. BauO 1994 nicht darauf ab, dass die – dort näher umschriebene – Gefahr bereits besteht, sondern durch den Zustand der baulichen Anlage entsteht. Aus öffentlichem Interesse hat die Baubehörde demnach mit der Erlassung eines auf § 48 Abs. 1

Z. 1 leg. cit. gestützten baupolizeilichen Auftrages nicht solange zuzuwarten, bis die Gefahr bereits besteht, der Auftrag ist vielmehr bereits dann zu erlassen, wenn sich der Zustand einer baulichen Anlage so verschlechtert hat, dass nach sachkundigem Wissen bzw. der allgemeinen Erfahrung bei Nichtbehebung des Mangels eine Gefährdung eintreten würde (vgl. VwGH 27.2.2002, 2001/05/0349). Vorläufige Sicherungsmaßnahmen zur unmittelbaren Gefahrenabwehr (hier: das Aufstellen eines Bauzauns) vermögen dabei das Vorliegen eines Baugebrechens und die damit einhergehende Einsturzgefahr nicht nachhaltig zu beseitigen. Es kommt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes für das Vorliegen eines Baugebrechens auch nicht darauf an, ob der baufällige Teil der Baulichkeit tatsächlich bzw. rechtlich frei zugänglich ist (vgl. VwGH 15.6.2010, 2007/05/0279, zur insoweit vergleichbaren Bauordnung für Wien). Einem baupolizeilichen Auftrag wegen eines Baugebrechens kann daher etwa auch nicht entgegengehalten werden, das Gebäude sei bereits baubehördlich gesperrt und könne somit von niemandem betreten werden (vgl. VwGH 14.4.1987, 86/05/0136, bereits zur O.ö. Bauordnung 1976).

4.6. Die belangte Behörde war daher aufgrund des desolaten baulichen Zustandes des Scheunentraktes verpflichtet, einen baupolizeilichen Auftrag gemäß § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994 gegen die Beschwerdeführer als gemeinsame Eigentümer der Grundstücke – und damit des darauf errichteten Dreiseithofes – zu erlassen. Nach dieser Bestimmung ist dem Eigentümer jedoch 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. Ist also eine Instandsetzung der baulichen Anlage nicht mehr möglich oder wäre sie so weitgehend, dass sie einer Erneuerung der Anlage gleichkommen würde, dann ist nach dem klaren Wortlaut dieser Bestimmung zwingend ein Abtragungsauftrag zu erteilen. In diesen Fällen kommt daher ein Instandsetzungsauftrag nicht in Betracht. Liegt hingegen keine dieser beiden Fälle vor (Instandsetzung möglich oder nicht zu weitgehend), so ist gemäß § 48 Abs. 2 leg. cit. ein Instandsetzungsauftrag und nicht (auch) ein Abtragungsauftrag zur Behebung des Baugebrechens zu erteilen. Aus der genannten Bestimmung ergibt sich somit nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass es unzulässig ist, zur Behebung desselben Baugebrechens alternativ die Instandsetzung der baulichen Anlage oder deren Abtragung aufzutragen (vgl. VwGH 26.9.2017, Fe 2016/05/0001).

Wie festgestellt, wäre die aus bautechnischer Sicht notwendige Instandsetzung des Scheunentrakts so weitgehend, dass sie einer Erneuerung des Scheunentraktes gleichkommen würde. Der angefochtene Bescheid ist daher aus Anlass der Beschwerde dahingehend zu modifizieren, dass den Beschwerdeführern die Abtragung des gesamten Scheunentrakts aufgetragen wird. Spruchpunkt III. des angefochtenen Bescheides, der – über den Abtragungsauftrag hinaus – Auflagen zum Wiederaufbau und zur Behebung von Baugebrechen vorsieht, hat daher ersatzlos zu entfallen.

Die Frist zur Erfüllung dieses Bauauftrages ist angemessen mit Ende März 2021 festzusetzen. Den Beschwerdeführern ist natürlich weiterhin unbenommen, den Dreiseithof in der Zwischenzeit neu zu gestalten und entsprechende Baueinreichungen vorzunehmen.

4.7. Die Bestimmung des § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994 ermächtigt die Baubehörde – neben der Erlassung eines Instandsetzungs- oder Abbruchsauftrag – auch zur Anordnung von Sicherungsmaßnahmen. Die Anordnungen der belangten Behörde in Spruchpunkt II. des angefochtenen Bescheides zur Verhinderung des Betretens und der Benützung des einsturzgefährdeten Scheunentraktes durch die Beschwerdeführer oder Dritte, etwa Familienmitglieder, dienen deren Sicherheit im Sinne des § 48 Abs. 5 iVm § 35 Abs. 2 Oö. BauO 1994 und basieren auf den Empfehlungen des bautechnischen Amtssachverständigen. Sie erweisen sich – gleich den erforderlichen Auflagen zum Abbruch nach Spruchpunkt IV. des angefochtenen Bescheides – aus Sicht des Landesverwaltungsgerichts als nicht unsachlich und wurden auch von den Beschwerdeführern nicht substantiell moniert. Die Sicherungsmaßnahme des Ausspruchs eines Benützungsverbotes für die Beschwerdeführer ist dabei aus Anlass der Entscheidung primär auf § 48 Abs. 7 Oö. BauO 1994 als lex specialis zu stützen (vgl. VwGH 24.6.2014, 2011/05/0141).

5. Nach der Bestimmung des § 77 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG), welche gemäß § 17 VwGVG auch im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Anwendung findet, können für Amtshandlungen der Behörden außerhalb des Amtes, wie in concreto für die Durchführung des Lokalaugenscheins durch den bautechnischen Amtssachverständigen am 13.5.2020, Kommissionsgebühren eingehoben werden. Hinsichtlich der Verpflichtung zur Entrichtung dieser Gebühr ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Bestimmung des § 76 AVG sinngemäß anzuwenden (vgl. VwGH 28.3.2018, Ra 2017/07/0123): Nach dem 2. Satz des § 76 Abs. 2 leg. cit. belasten die Barauslagen einen Beteiligten im Falle einer amtswegig angeordneten Amtshandlung dann, wenn sie durch sein Verschulden herbeigeführt worden sind. Die Beschwerdeführer haben gegenständlich die Durchführung des Lokalaugenscheines im Sinne dieser Bestimmung „verschuldet“, weil die Beschwerdeführer ihrer Erhaltungspflicht des Scheunentraktes im Sinne des § 47 Oö. BauO 1994 nicht nachkamen. Aus diesem Grund musste die belangte Behörde von Amts wegen ein baupolizeiliches Verfahren gemäß § 48 leg. cit. wegen eines Baugebrechens einleiten, welches aufgrund der gegenständlichen Beschwerde Sache des hg. Verfahrens ist. Die Beschwerdeführer haben daher – gleich den Kosten für die Überprüfung des Bauzustandes am 8.4.2019 (vgl. den unbekämpft gebliebenen Spruchpunkt V. des angefochtenen Bescheides) – die mit dem Lokalaugenschein am 13.5.2020 verbundenen Kosten zu tragen.

Gemäß § 1 Oö. Landes-Kommissionsgebührenverordnung 2013 sind die Kommissionsgebühren in Pauschalbeträgen nach den Tarifen des § 3 festzusetzen. Nach § 3 Abs. 1 leg. cit. beträgt der Tarif der Kommissionsgebühren für

Amtshandlungen des Landesverwaltungsgerichtes für jede angefangene halbe Stunde und für jedes teilnehmende Amtsorgan der Behörde außerhalb der Amtsräume 20,40 Euro. Dabei ist die zur Vornahme der Amtshandlung selbst einschließlich etwaiger Begehungen und Besichtigungen notwendig aufgewendete Zeit, nicht aber der Zeitaufwand zugrunde zu legen, der mit der Zurücklegung des Hin- und Rückweges zwischen dem Amt und dem Ort der Amtshandlung verbunden ist (§ 2 leg. cit.). Danach errechnen sich Kommissionsgebühren für den am 13.5.2020 in der Dauer von 2/2 Stunden stattgefundenen Lokalaugenschein in Höhe von 40,80 Euro (2 x 20,40 Euro).

6. 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 zu Bauaufträgen von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des VwGH). Weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

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

Gegen diese Entscheidung 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. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Steinschnack