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-152623/16/JP

Datum:
Linz, 15. Oktober 2020

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin MMag. Polgar über die Beschwerde der M R, vertreten durch RA Dr. D L, LLM, E, S, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Aurolzmünster vom 20. Jänner 2020, GZ: Bau-1848/2017-52, betreffend die Benützungsuntersagung des Hauptgebäudes nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. 1.1. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 20. Jänner 2020 wurde der Beschwerdeführerin gemäß § 48 Abs 7 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO) die Benützung des auf dem Grundstück x, KG x M, errichteten Hauptgebäudes bis zur Behebung der Baugebrechen untersagt.
Begründend führt die Behörde zusammengefasst an, dass das Hauptgebäude den allgemeinen Anforderungen des § 11 Oö. Bautechnikgesetz 2013 (Oö. BauTG) nicht entspreche. Außerdem sei im Oktober 2019 eine Verschlechterung des Zustandes der baulichen Anlage festgestellt worden. Im EG und OG befindliche Räumlichkeiten weisen massive Risse und Setzungsschäden an den Außenwänden auf. Aufgrund massiver Setzungen im Sockelfundament bei der Haupteingangstüre weise die Türeinfassung im Sturzbereich einen Höhenunterschied von 10 cm auf. Weiters seien die Blockholzbalken durch Wurmfraß stark in Mitleidenschaft gezogen und Teile der Unterkonstruktion durch Wassereintritt beeinträchtigt. Außerdem seien die Elektroinstallationen veraltet und entsprächen nicht den aktuellen Vorschriften.
Es lägen daher jedenfalls Baugebrechen im Sinne des § 48 Abs 1 Oö. BauO vor und es sei aufgrund der Verschlechterung des Zustandes der baulichen Anlage eine Gefahr für das Leben oder die körperliche Sicherheit der Benützer der baulichen Anlage nicht auszuschließen, sodass gemäß § 48 Abs 7 Oö. BauO die Benützung zu untersagen sei.

1.2. Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin durch ihren Rechtsvertreter fristgerecht Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Begründend bringt die Beschwerdeführerin erstens vor, dass der Spruch des Bescheides mangelhaft bzw. unbestimmt sei, weil aus dem Spruch nicht ersichtlich sei, welche Baugebrechen zu beheben wären, damit die Beschwerdeführerin die Nutzung wiederaufnehmen könne. Zweitens sei das Recht auf Wahrung des Parteiengehörs der Beschwerdeführerin verletzt worden, weil ihr nicht die Möglichkeit geboten worden sei, auf Ermittlungsergebnisse zu reagieren. Insbesondere habe die Beschwerdeführerin nicht einmal Kenntnis davon gehabt, dass aufgrund von § 48 Oö. BauO ein Ermittlungsverfahren geführt werde. Drittens liege ein mangelhaftes Ermittlungsverfahren vor. Dies insbesondere deswegen, weil hinsichtlich allfälliger Baugebrechen kein bautechnisches Sachverständigengutachten eingeholt worden sei. Der beauftragte Amtssachverständige habe lediglich den Auftrag gehabt festzustellen, ob sich eine Wohneinheit im streitgegenständlichen Hauptgebäude befinden würde und ob die Voraussetzungen für eine Nutzung als Wohnung vorliegen würden. Viertens wird der Behörde ein wesentlicher Begründungsmangel vorgeworfen, da sich der Bescheid auf das Gutachten des Amtssachverständigen stütze, obwohl sich dieser in keinster Weise mit dem Vorliegen von Baugebrechen auseinandersetzte und außerdem sei nicht ersichtlich, welche konkreten Baugebrechen zu beheben

wären. Weiters bringt die Beschwerdeführerin die Unanwendbarkeit der Bestimmung des § 48 Abs 7 Oö. BauO vor, da es sich dabei um das eingriffsintensivste Mittel handle und die Baubehörde primär allenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen nach § 48 Abs 2 Oö. BauO vorschreiben hätte müssen. Abschließend wird vorgebracht, dass der Inhalt des Bescheides rechtswidrig sei, da kein Baugebrechen nach § 48 Abs 1 Z 1 – 3 Oö. BauO vorliege.

1.3. Die belangte Behörde legte dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde unter Anschluss des Verwaltungsaktes zur Entscheidung vor, ohne eine Beschwerdevorentscheidung zu fällen. Mit der Aktenvorlage wurde die Zuständigkeit des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich zur Entscheidungsfindung begründet (Art. 130 Abs. 1 Z 1 iVm Art. 131 Abs. 1 B-VG iVm § 3 VwGVG). Gemäß Art. 135 Abs. 1 erster Satz B-VG iVm § 2 VwGVG entscheidet das Landesverwaltungsgericht durch die nach der Geschäftsverteilung zuständige Einzelrichterin.

1.4. Mit Schreiben vom 25. Mai 2020 erteilte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich einen Gutachtensauftrag an den Amtssachverständigen DI A S, Bezirksbauamt Ried im Innkreis. Dieser übermittelte am 17. August 2020 seine fachliche Stellungnahme, die den Parteien gleichzeitig mit der Ladung zur öffentlichen mündlichen Verhandlung zugestellt wurde.

1.5. Mit Schreiben vom 24. September 2020 erstattete die Beschwerdeführerin ein ergänzendes Vorbringen und legte weitere Urkunden vor. Als ersten Punkt erhebt die Beschwerdeführerin den Einwand der Befangenheit des Amtssachverständigen und begründet dies zusammengefasst in erster Linie damit, dass die Beschwerdeführerin und der Amtssachverständige bereits in der Vergangenheit mehrfach bezüglich der nun verfahrensgegenständlichen Liegenschaft miteinander Kontakt gehabt hätten und dieser als Dienststellenleiter des Bezirksbauamtes Ried im Innkreis schon mehrere Male mit der Sache befasst gewesen sei. Außerdem sei Herr DI S der Vorgesetzte des im behördlichen Verfahren befassten Amtssachverständigen und es sei schon nach der allgemeinen Lebenserfahrung davon auszugehen, dass er den Ausführungen seines Mitarbeiters nicht widersprechen werde.
Weiter wird ausgeführt, dass die Beschwerdeführerin dem Gutachten des Sachverständigen mit einem Gutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen DI Mag. K W entgegentritt, wonach keine Baugebrechen im Sinne des § 48 Oö. BauO, welche eine Gefahr für Leben oder die körperliche Sicherheit darstellen würden, vorliegen. Außerdem sei eine Instandsetzung des vorderen Teils des Bauernhauses technisch jedenfalls möglich.

1.6. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch die Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt. Im behördlichen Akt befinden sich eine Vielzahl von Lichtbildern und zwei Gutachten des im behördlichen

Verfahren tätigen Amtssachverständigen E H, Bezirksbauamt Ried im Innkreis. Erstens handelt es sich dabei um Befund und Gutachten vom 20. Oktober 2017, in dem sich der Amtssachverständige in Bezug auf das Hauptgebäude in erster Linie mit den Voraussetzungen für die Wohnnutzung bzw. der Bewohnbarkeit des Gebäudes auseinandersetzte. Und zweitens liegen Befund und Gutachten zum Lokalaugenschein vom 1. Oktober 2019 vor, in dem die Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes behandelt wurde. Beide Gutachten sind ebenfalls mit mehreren Lichtbildern veranschaulicht. Weiters wurden die Beschwerde samt Beilagen und die ergänzende Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 24. September, samt umfangreicher Urkundenvorlage und dem Sachverständigengutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Land- und Forstwirtschaft, Jagd, Hölzer, Immobilien, Mietzins- und Nutzungsentgelt DI Mag. K W zur Sachverhaltsermittlung herangezogen. Am 30. September 2020 wurde eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, die an Ort und Stelle durchgeführt und mit einem Lokalaugenschein verbunden wurde, sodass sich die erkennende Richterin persönlich einen Eindruck vom Zustand des Gebäudes verschaffen konnte. Anwesend bei der mündlichen Verhandlung waren der Amtssachverständige DI A S, Bezirksbauamt Ried im Innkreis, der Bürgermeister der Marktgemeinde Aurolzmünster mit Rechtsvertretung und die Beschwerdeführerin mit ihrer Rechtsvertretung und dem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Privatsachverständigen für Land- und Forstwirtschaft, Jagd, Hölzer, Immobilien, Mietzins- und Nutzungsentgelt DI Mag. K W. Als Zeuge befragt wurde der Lebensgefährte der Beschwerdeführerin G P, der bis zur Verhängung des Benützungsverbotes das Gebäude bewohnte.

2.1. Es steht folgender entscheidungsrelevanter S a c h v e r h a l t fest:

Die Beschwerdeführerin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ x, Grundstück x, KG x M, mit einem Gesamtflächenausmaß von 2103 m^2. Laut rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Aurolzmünster ist das gesamte Grundstück als Grünland ausgewiesen.

Beim hier verfahrensgegenständlichen Hauptgebäude handelt es sich um ein Bauwerk, dessen Alter auf um die 300 Jahre geschätzt wird. Es existiert eine Baubewilligung der Bezirkshauptmannschaft Ried im Innkreis vom 24. Februar 1948 für einen Wohnungseinbau in dieses Gebäude.

Das Gebäude ist größtenteils in Holzbauweise ausgeführt, lediglich Teile der Außenwände des Erdgeschoßes wurden in massiver Bauweise hergestellt. Beim vorderen Teil des Gebäudes handelt es sich um einen Blockbau, wobei die einzelnen Blockhölzer jeweils im Winkel von 90 Grad mit Keilzinkung verbunden sind, also ein sogenanntes Flächentragwerk oder Flächenbauwerk darstellen.

Alle Räume weisen eine sehr geringe Raumhöhe sowie kleinflächige Belichtungsflächen auf. Im gesamten Gebäude gibt es keine Wasser- und Abwasserversorgung. Weiters erfüllt das Gebäude in keiner Weise die bautechnischen Mindestanforderungen an Wärmeschutz, Schallschutz und Feuchtigkeitsschutz. Die Elektroinstallationen sind völlig veraltet und entsprechen keinesfalls den aktuellen Vorschriften.

Die mit Ziegelsteinmauerwerk umgebenen Räumlichkeiten haben außen eine mineralisch verputzte Oberfläche, in der Setzungsrisse sichtbar sind. Ebenso sind von innen in den Räumlichkeiten im Erd- und im Obergeschoß Risse und Setzungsschäden sichtbar. Der Wohntrakt des Gebäudes ist teilunterkellert, wobei jedoch Mauerwerksteile des Deckengewölbes des Kellers und des tragenden Mauerwerks eingebrochen sind. Der Keller ist seit dem letzten Hochwasser von außen eingeschwemmt, der Kellerabgang vermorscht. Der Keller ist nicht benutzbar. Im Obergeschoß befindet sich zwischen zwei Räumen eine zum Teil eingebrochene Trennmauer. Die Türeinfassung der Haustür weist im Sturzbereich aufgrund massiver Setzungen im Sockelfundament einen Höhenunterschied von 10 cm auf.

Durch das hohe Gebäudealter sind die Blockholzbalken, aus denen ein großer Teil des Gebäudes besteht, durch Wurmfraß stark beschädigt. Das gesamte Gebäude ist mit einem Satteldach überdacht, welches eine Tondacheindeckung älteren Baujahres aufweist, deren Nutzungsdauer erreicht ist. Der Pfaffendachstuhl mit einer doppelten Hängewerkkonstruktion weist kein Unterdach auf. Der Dachstuhl ist aufgrund der Setzungen im Untergrund des Gebäudes bereits verformt. Durch den schadhaften Zustand des Daches kann Regenwasser ungehindert ins Gebäudeinnere gelangen und dadurch die Holzkonstruktion zerstört werden. Bei den zwei Kaminen im Dachbereich fehlen Ziegelsteine und es finden sich Risse im Bereich der Mörtelfugen.

Es kann festgestellt werden, dass sich der Zustand des Gebäudes derart verschlechtert hat, dass jedenfalls Baugebrechen im Sinne des § 48 Oö. BauO vorliegen. Aufgrund der oben beschriebenen technischen Mängel, der klar sichtbaren Setzungen durch mangelhafte oder fehlende Fundamente, der bereits teilweise eingestürzten Gebäudeteile im Bereich des Kellers, muss davon ausgegangen werden, dass bei der Benützung der baulichen Anlage eine Gefahr für das Leben oder die körperliche Sicherheit der Benützer dieser baulichen Anlage nicht ausgeschlossen werden kann. Möglich sind das plötzliche Versagen eines Bauteiles, plötzliches Fundamentversagen und ähnliches. Besonders gefährlich sind die Kaminköpfe, die bei entsprechender Windbelastung einsturzgefährdet sind. In Teilbereichen ist jedenfalls Einsturzgefahr gegeben, insbesondere auch im Innenbereich des Gebäudes, besonders bei Räumen, an die der Keller angrenzt.

2.2. Die Feststellungen beruhen in erster Linie auf dem schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten des im Beschwerdeverfahren hinzugezogenen Amtssachverständigen DI A S vom Bezirksbauamt Ried im Innkreis. Der Amtssachverständige bezieht sich in seiner Stellungnahme vom 17. August 2020 auch auf den bereits im behördlichen Verfahren erhobenen Befund durch den Amtssachverständigen E H, ebenfalls Bezirksbauamt Ried. Es ist zwar richtig, dass der am 1. Oktober 2019 durch den Amtssachverständigen E H erhobene Befund und das sodann erstattete Gutachten zu einer anderen Beweisfrage, nämlich der Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes, erstellt wurden, die Befundaufnahme zeigt jedoch genau jene Baugebrechen auf, die im vorliegenden Verfahren von Relevanz sind. Die zuvor gestellte Beweisfrage hindert das Landesverwaltungsgericht nicht daran, den im behördlichen Verfahrensakt aufliegenden Befund im Rahmen der freien Beweiswürdigung im verwaltungsgerichtlichen Ermittlungsverfahren als Beweismittel heranzuziehen. Die fachliche Stellungnahme, die der Amtssachverständige DI S im Beschwerdeverfahren sowohl schriftlich als auch im Rahmen der mündlichen Verhandlung, gefestigt durch einen Lokalaugenschein unter Anwesenheit der Parteien und des Gerichts, mündlich ergänzt, erstattet hat, konzentriert sich nunmehr auf die für die Entscheidungsfindung relevanten Gesichtspunkte, nämlich das Vorliegen von Baugebrechen und die davon ausgehende Gefahr für das Leben oder die körperliche Sicherheit der Benützer des Gebäudes. Auch konnte sich die erkennende Richterin bei der öffentlichen mündlichen Verhandlung, die an Ort und Stelle durchgeführt und mit einem Lokalaugenschein verbunden wurde, einen eigenen Eindruck vom Zustand des Gebäudes verschaffen und findet exakte Übereinstimmungen zwischen dem erreichten persönlichen Eindruck und den gutachterlichen Ausführungen der Amtssachverständigen.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der von der Beschwerdeführerin beauftragte Privatsachverständige, der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Land- und Forstwirtschaft, Jagd, Hölzer, Immobilien, Mietzins- und Nutzungsentgelt DI Mag. K W in seinem Gutachten vom 23. September 2020 zu dem Ergebnis kommt, dass kein Baugebrechen gemäß § 48 Oö. BauO in dem Sinne vorliegt, dass ein Baugebrechen eine Gefahr für Leben oder die körperliche Sicherheit der Benützer dieser baulichen Anlage oder eines Teils davon darstellt. Es sei zwar richtig, dass der vordere Teil des Bauernhauses mangels Fundamentierung sukzessive abgesessen ist, sodass bereits deutliche Sitzungen erkennbar wären, dies bei sichtbarer Schräglage der Böden und Decken. Allerdings sei der Setzungsvorgang sukzessive und gleichmäßig und ein plötzliches Versagen eines Bauteils könne ausgeschlossen werden.

Bei Vorliegen divergierender Sachverständigenmeinungen kann die Behörde auf Grund eigener Überlegungen einem Gutachten wegen dessen größerer Glaubwürdigkeit bzw. Schlüssigkeit bei entsprechender Begründung den Vorzug

geben (zum Beispiel VwGH vom 25. April 2003, 2002/12/0109). Angesichts des Eindrucks, den sich das Gericht selbst vom Zustand des Gebäudes - sowohl im Innen- als auch im Außenbereich - verschaffen konnte und der oben in den Feststellungen beschriebenen mannigfaltigen Schäden, die das Gebäude aufweist, muss das Gericht den unter diesem Lichte glaubwürdigeren und nachvollziehbaren Ausführungen des Amtssachverständigen folgen.

3. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

3.1. Gemäß § 48 Abs 1 Oö. Bauordnung (Oö. BauO) liegt ein Baugebrechen vor, wenn sich der Zustand einer baulichen Anlage so verschlechtert hat, dass entweder eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit, die Hygiene oder die körperliche Sicherheit von Menschen oder für fremde Sachwerte entsteht, das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet wird oder schädliche Umwelteinwirkungen entstehen, gleichgültig worauf die Verschlechterung zurückzuführen ist.

Nach § 48 Abs 2 Oö. BauO hat die Baubehörde, wenn sie vom Vorliegen eines Baugebrechens Kenntnis erlangt, 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.

§ 48 Abs 7 Oö. BauO normiert, dass die Baubehörde die weitere Benützung der baulichen Anlage oder eines Teiles davon mit Bescheid bis zur Behebung des Baugebrechens zu untersagen hat, wenn 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. Abs. 6 gilt sinngemäß.

3.2. Wie oben festgestellt, hat sich der Zustand des verfahrensgegenständlichen Gebäudes derart verschlechtert, dass tatsächlich eine Gefahr für das Leben oder die körperliche Sicherheit der Benützer dieser baulichen Anlage nicht auszuschließen ist. Die Außenwände haben eine mineralisch verputzte Oberfläche, in der Setzungsrisse sichtbar sind. Ebenso sind von innen in den Räumlichkeiten im Erd- und im Obergeschoß Risse und Setzungsschäden sichtbar. Der Wohntrakt des Gebäudes ist teilunterkellert, wobei jedoch Mauerwerksteile des Deckengewölbes des Kellers und des tragenden Mauerwerks bereits eingebrochen sind. Der Keller ist seit dem letzten Hochwasser von außen eingeschwemmt, der Kellerabgang vermorscht. Der Keller ist nicht benutzbar. Im Obergeschoß befindet sich zwischen zwei Räumen eine zum Teil eingebrochene Trennmauer. Die

Türeinfassung der Haustür weist im Sturzbereich aufgrund massiver Setzungen im Sockelfundament einen Höhenunterschied von 10 cm auf.

Durch das hohe Gebäudealter sind die Blockholzbalken, aus denen ein großer Teil des Gebäudes besteht, durch Wurmfraß stark beschädigt. Das gesamte Gebäude ist mit einem Satteldach überdacht, welches eine Tondacheindeckung älteren Baujahres aufweist, deren Nutzungsdauer erreicht ist. Der Pfaffendachstuhl mit einer doppelten Hängewerkkonstruktion weist kein Unterdach auf. Der Dachstuhl ist aufgrund der Setzungen im Untergrund des Gebäudes bereits verformt. Durch den schadhaften Zustand des Daches kann Regenwasser ungehindert ins Gebäudeinnere gelangen und dadurch die Holzkonstruktion zerstört werden. Bei den zwei Kaminen im Dachbereich fehlen Ziegelsteine und es finden sich Risse im Bereich der Mörtelfugen.

Ein Baugebrechen – und ein solches, wenn auch spezialisiert auf jenes, das eine Gefahr für das Leben oder die körperliche Sicherheit darstellt, wird von § 48 Abs 7 Oö. BauO gefordert – liegt im Falle des Zustandes eines Gebäudes vor, der dadurch gekennzeichnet ist, dass es nach dem für eine sachverständige Person voraussehbaren Ablauf der Dinge früher oder später zu einem Schaden am Leben oder an der Gesundheit von Menschen führen muss (VwGH vom 15. Oktober 1985, 85/05/0099).
In der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes finden sich verschiedene Beispiele für Baugebrechen iSd § 48 Abs 1 Z 1 Oö. BauO:
- das Vorliegen eines schadhaften Verputzes und fehlende Fensterscheiben, da wegen des Eindringens von Niederschlägen und sonstiger Witterungseinflüsse die Standsicherheit und Festigkeit des Mauerwerks beeinträchtigt werden kann (VwGH vom 18. November 2014, 2013/05/0138);
- Einsturzgefahr der Decke über dem ersten Obergeschoß, da damit unbestritten eine Gefahr für das Leben bzw. die körperliche Sicherheit der Benützer der Räume im zweiten Obergeschoß vorlag (VwGH vom 11. Dezember 2014, 2011/05/0141);
- von einem Gebäude herabfallende Putz- und Mauerteile, da sie eine Gefahr für Leben und Gesundheit von Menschen bedeuten können (VwGH vom 27. Februar 2002, 2001/05/0349);
- die „angemorschte“ Unterkonstruktion eines Daches (VwGH vom 3. Juli 2001, 99/05/0280);

Diese bzw. ähnliche Baugebrechen finden sich auch beim verfahrensgegenständlichen Gebäude. Aufgrund der oben beschriebenen Schäden, der klar sichtbaren Setzungen durch mangelhafte oder fehlende Fundamente, der bereits teilweise eingestürzten Gebäudeteile im Bereich des Kellers, muss nach sachverständiger Ansicht davon ausgegangen werden, dass bei der Benützung der baulichen Anlage eine Gefahr für das Leben oder die körperliche Sicherheit der Benützer dieser baulichen Anlage nicht ausgeschlossen werden kann. Möglich sind das plötzliche Versagen eines Bauteiles, plötzliches Fundamentversagen und

ähnliches. Besonders gefährlich sind die Kaminköpfe, die bei entsprechender Windbelastung einsturzgefährdet sind. In Teilbereichen ist jedenfalls Einsturzgefahr gegeben, insbesondere auch im Innenbereich des Gebäudes, besonders bei Räumen, an die der Keller angrenzt. Die Baubehörde hatte daher die weitere Benützung der baulichen Anlage zu untersagen.

Bei der Bestimmung des § 48 Abs 7 Oö. BauO handelt es sich um die gegenüber § 48 Abs 2 Oö. BauO speziellere Norm, weil sie bei Vorliegen einer Gefahr für das Leben oder die körperliche Sicherheit der Benützer der baulichen Anlagen eine spezielle Sicherungsmaßnahme, nämlich den Ausspruch eines Benützungsverbotes, anordnet. Durch den Ausspruch eines Benützungsverbotes wird aber die im vorliegenden Fall bestehende Gefahr für das Leben und die körperliche Sicherheit der Benützer der baulichen Anlage bereits beseitigt (siehe auch VwGH vom 24. Juni 2014, 2011/05/0141). Das heißt, liegen Baugebrechen vor, von denen nicht auszuschließen ist, dass von ihnen eine Gefahr für das Leben oder die körperliche Sicherheit der Benützer einer baulichen Anlage ausgeht, ist jedenfalls nach § 48 Abs 7 Oö. BauO ein Benützungsverbot auszusprechen und zumindest hinsichtlich Sicherungsmaßnahmen nicht nach § 48 Abs 2 Oö. BauO vorzugehen.

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich geht davon aus, dass es nur jene Angelegenheit zu entscheiden hat, über die die belangte Behörde entschieden hat, wobei der Spruch des angefochtenen Bescheides den Verfahrensgegenstand bildet. Daraus folgt, dass Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens die im baubehördlichen Verfahren erteilte Benützungsuntersagung nach § 48 Abs. 7 Oö. BauO für die im Spruch des angefochtenen Bescheides der belangten Behörde näher präzisierte bauliche Anlage ist. Die Behebung der Baugebrechen, mit der bezogen auf den Systemzusammenhang des gesamten § 48 Oö. BauO das Benützungsverbot der baulichen Anlage nach Ansicht des Gerichts ausreichend bestimmt begrenzt ist, kann nun nach § 48 Abs 2 Oö. BauO entweder durch Instandsetzung oder, wenn die Instandsetzung nicht mehr möglich ist oder so weitgehend wäre, dass sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde, durch Abtragung stattfinden. Dies wäre in einem Verfahren nach § 48 Abs 2 Oö. BauO zu klären.

3.3. Der Vollständigkeit halber soll an dieser Stelle auf den Vorwurf der Befangenheit gegenüber dem Amtssachverständigen des Bezirksbauamtes Ried im Innkreis, DI A S, eingegangen werden. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes kann ein Sachverständiger, der als solcher am Verfahren in unterer Instanz teilgenommen hat, auch in höherer Instanz verwendet werden, ohne dass das per se seine Unbefangenheit beeinträchtigt (vgl. VwGH 24.10.2000, 99/06/0063). Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren wurde jedoch ohnehin ein anderer bautechnischer Amtssachverständiger beauftragt als im baubehördlichen Verfahren. Dass es sich dabei um den Vorgesetzten des im behördlichen Verfahren

beauftragten Sachverständigen handelt, vermag das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich nicht dazu zu bringen, an der Objektivität des Sachverständigen zu zweifeln. Die Beschwerdeführerin konnte auch keine sonstigen Umstände aufzeigen, welche die Objektivität des Amtssachverständigen in Frage stellen. Insbesondere können die Kenntnis der Historie der Liegenschaft und mehrere Kontakte mit der Beschwerdeführerin in der Vergangenheit beim Gericht keine Zweifel an der vollen Unbefangenheit des Amtssachverständigen DI A S hervorrufen. Es war daher dem Antrag auf Einholung eines unabhängigen Gutachtens aus dem Fachbereich der Statik/des Bauwesens nicht zu folgen.

II. Zulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist zulässig, da zur Frage, ob bereits im Verfahren nach § 48 Abs 7 Oö. BauO, in dem eine Benützungsuntersagung angeordnet wird, von der Behörde klargestellt werden muss, welche Baugebrechen auf welche Art behoben werden müssen, um das Benützungsverbot zu beenden, keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes existiert.

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 ordentlichen 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 für das Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof 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.
Ein Antrag auf Verfahrenshilfe ist innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Verfahrenshilfe für das Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof 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.
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; 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.
Ein Antrag auf Verfahrenshilfe ist innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

MMag. Polgar