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-152653/21/MK/GSc**

Datum: **Linz, 30. Dezember 2020**

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Kitzberger über die Beschwerde der Mag. Dr. U Q, vertreten durch Rechtsanwalt Mag. Dr. H B, LL.M., MAS, M-straße X, X L, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Vorderstoder vom 08.05.2020, GZ: Bau 401/8-2020, betreffend die Untersagung der Fortsetzung der Bauausführung (Baueinstellung) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass die Rechtsgrundlage im Spruch des angefochtenen Bescheids auf „§ 41 (3) Ziffer 1 und 8 Oö. Bauordnung 1994" geändert wird.

II. 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

I. Verfahrensgang:

I.1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Vorderstoder (in der Folge: belangte Behörde) vom 22.04.2020, GZ: Bau 401/8-2020, wurde Mag. Dr. U Q (in der Folge: Beschwerdeführerin – Bf) die Baubewilligung für das Bauvorhaben „Zubau und bauliche Änderungen beim bestehenden Objekt G X" auf dem Grundstück Nr. X1, KG V, erteilt.

I.2. Bei einem Lokalaugenschein am 07.05.2020 wurde von der belangten Behörde festgestellt, dass abweichend von der genannten Baubewilligung ein Objektabbruch und in weiterer Folge Baumaßnahmen durchgeführt wurden.

I.3. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 08.05.2020, GZ: Bau 401/8-2020, wurde die Fortsetzung der Bauausführung auf dem gegenständlichen Grundstück gemäß § 41 Abs. 3 Z 1, 2, 3, 7 und 8 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) untersagt. Dies wurde im Wesentlichen mit den vorgefundenen Abbrucharbeiten sowie den daraufhin durchgeführten Bauarbeiten begründet, die im Widerspruch zur bewilligten, bloß geringfügigen Erweiterung des bestehenden Objekts stünden. Die Genehmigungsfähigkeit dieser Maßnahmen sei zu prüfen.

I.4. Gegen diesen Bescheid hat die Bf mit Schreiben vom 02.06.2020 (als Berufung bezeichnet) rechtzeitig Beschwerde erhoben und zusammengefasst vorgebracht, dass der über die vorgenannte Baubewilligung hinausgehende Abbruch von Teilen des Gebäudebestands aufgrund des Befalls mit echtem Hausschwamm vorgenommen hätte werden müssen, zumal es sich dabei um ein schweres Baugebrechen handle (höchstgefährliche Gesundheitsgefährdung). Das Ersetzen nicht mehr gebrauchsfähiger Bauteile sei auch von Auflage 3 der Baubewilligung (mangels expliziten Verbots zusätzlicher Teilabbrucharbeiten) gedeckt, weshalb die Baueinstellung unrechtmäßig erfolgt sei. Unter Hinweis auf den touristischen Wert des Objekts begehrt die Bf die Wiedererrichtung des Objekts in der ursprünglichen Form mit dem genehmigten Zubau.

I.5. Mit Schreiben vom 02.06.2020 legte die belangte Behörde die Beschwerde samt zugehörigem Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

I.6. Mit Eingabe vom 20.06.2020 beantragte Ing. H Q, Vater der Bf und unter Berufung auf eine ihm erteilte schriftliche Vollmacht, die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Die in diesem Schreiben zudem angekündigten zwei fachtechnischen Privatgutachten von Baumeister L (30.06.2020) und Zimmermeister H (26.06.2020) wurden mit Schreiben vom

02.07.2020 übermittelt. In diesen Gutachten wird im Wesentlichen festgehalten, dass die Außenwände und auch Teilbereiche der Decken- und Dachkonstruktion des Bestands infolge der fehlenden horizontalen Feuchtigkeitsisolierung mit Braun- und Moderfäule durchsetzt und stark mit echtem Hausschwamm befallen gewesen seien. Die Tragfähigkeit der Außenwände sei dadurch nicht mehr gegeben gewesen. Die gegenständlich erfolgte Abtragung und die (geplante) Wiedererrichtung mit einer feuchtigkeitsisolierenden Bodenplatte seien von der Baubewilligung vom 22.04.2020 gedeckt, zumal dessen Auflagenpunkt 3) ein Ersetzen schadhafter, tragfähiger Bauteile vorschreibe.

I.7. Auf Ersuchen des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich wurden mit Eingaben vom 02.07.2020 sowie vom 06.07.2020 inhaltsgleiche schriftliche Vollmachten (datiert mit 16.02.2020 bzw. 06.07.2020) vorgelegt, in denen Ing. H Q von der Bf bis auf Widerruf zur Vertretung in allen Angelegenheiten betreffend die gegenständliche Liegenschaft ermächtigt wird.

I.8. Mit Eingabe vom 26.08.2020 wurde von der Bf die rechtsfreundliche Vertretung bekanntgegeben.

I.9. In Entsprechung des Auftrags des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich erstattete der Amtssachverständige für Bautechnik (in der Folge: ASV) mit Schreiben vom 13.10.2020 ein Gutachten und stellte darin im Wesentlichen fest, dass bei einem Befall der Gesamtgebäudesubstanz mit Holzschwamm die Abtragung und Wiedererrichtung das Mittel der Wahl sei, wobei dies aus bautechnischer Sicht keine Sanierung, sondern einen Abbruch darstelle. Die von der Bf geplante Errichtung einer horizontalen Feuchtigkeitsisolierung mittels Stahlbetonfundamentplatte entspreche dem Stand der Technik.

I.10. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat am 23.10.2020 eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, zu der die rechtsfreundliche Vertretung der Bf und Vertreter der belangten Behörde erschienen sind. Im Rahmen der Verhandlung wurden die beiden Privatgutachter (Baumeister L, Zimmermeister H), Ing. H Q (Vater der Bf) sowie der Geschäftsführer des für den Abbruch zuständigen Unternehmens, H S, als Zeugen vernommen und das Gutachten des ASV erörtert. Die Bf konkretisierte ihr Beschwerdebegehren dahingehend, dass die ersatzlose Aufhebung des angefochtenen Bescheids beantragt wird.

I.11. Mit Eingabe vom 23.10.2020 legte die belangte Behörde auftragsgemäß Unterlagen betreffend den nordwestlichen Zubau in Form einer Holzlage im Jahr 1986 vor (naturschutzrechtliche Feststellung der Bezirkshauptmannschaft Kirchdorf an der Krems vom 17.04.1986, gemeinsame Verhandlungsschrift mit der Baubehörde vom 08.04.1986 sowie ein Einreichplan datiert vom Dezember 1985,

mit einem baubehördlichen Genehmigungsvermerk unter Bezugnahme auf einen [nicht vorgelegten] Bescheid vom 05.05.1986).

I.12. Mit Schreiben der belangten Behörde vom 30.10.2020 wurde eine Angebotseinholung des Vaters der Bf vom 16.03.2020 für ein schlüsselfertiges Holzriegelhaus, mitsamt von diesem selbst entworfenen Plänen, datiert vom 09.02.2020, vorgelegt.

I.13. In ihrer Stellungnahme vom 08.11.2020 wendete die Bf ein, dass es sich dabei um einen normalen Vorgang im Vorfeld einer gewissenhaften Projektabwicklung gehandelt habe und kein kompletter Neubau von vornherein geplant gewesen wäre. Zudem sei das Beweismittel unzulässig, da das Beweisverfahren bereits geschlossen und die besagte Mail verfälscht als auch unter Missachtung des Datenschutzes vorgelegt worden sei.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch die Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt, Einholung des Gutachtens eines bautechnischen ASV sowie mittels Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung.

II.2. Folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt steht fest:

Die Bf ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. X1, EZ X, KG V mit dem darauf befindlichen Objekt G X, X V. Die Liegenschaft befindet sich am südwestlichen Ufer des „S-teiches" und ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Vorderstoder als Grünland ausgewiesen.

Das besagte Objekt, ein „Wochenendhäuschen", wurde mit Bescheid vom 16.05.1949, GZ: 216/1949, baubehördlich bewilligt. Demnach handelt es sich um ein rechteckiges, eingeschossiges Holzgebäude mit Satteldach in den Hauptabmessungen von 8,0 m x 5,25 m, an das im Südosten ein kleiner Gebäudeteil mit Pultdach (Holzlage samt WC) mit dem Grundausmaß von 2,0 m x 3,75 m angebaut ist. Eine horizontale Feuchtigkeitsisolierung zur Fundamentierung im Fußschwellen- und Fußbodenbereich der Wandkonstruktion war im genehmigten Bauplan nicht vorgesehen und wurde auch nicht ausgeführt.

Mit Bescheid vom 05.05.1986 wurde der Zubau eines Gebäudeteils mit Pultdach (Holzlage) im Grundausmaß von 3,80 m x 1,60 m an der nordwestlichen Schmalseite des gegenständlichen Objekts baubehördlich bewilligt.

Im Jahr 2018 wurde im Bauausschuss der Gemeinde Vorderstoder ein eingereichtes Projekt der Bf abgelehnt, da es sich dabei um einen de facto Neubau gehandelt hat. In einer Ausschusssitzung am 30.07.2018 wurde eine Einigung darüber erzielt, dass eine überarbeitete Version (geringfügige Erweiterung) möglich ist.

Mit der (rechtskräftigen) Baubewilligung vom 22.04.2020, GZ: Bau 401/8-2020, wurden ein Zubau und bauliche Änderungen am Wochenendhäuschen baubehördlich genehmigt. Laut bewilligtem Einreichplan des Ing. H Q vom 27.02.2018 (tituliert mit „geringfügige Erweiterung") soll an der Südostseite des Gebäudes ein Zubau in Holz-Riegelbauweise mit den Abmessungen 6,75 m x 2,50 m errichtet werden. Dabei sollen das Gebäude, insbesondere die raumbildenden Elemente des Erdgeschosses (nord- und südwestliche Außenwand zur Gänze, die anderen beiden Außenwände zum Teil und die Decke), sowie die nordwestlich angebaute Holzlage bestehen bleiben, nur der angebaute Gebäudeteil im Südosten sowie Zwischenwände im Innenraum sollen abgebrochen werden. Über den Bestand und den zu errichtenden Zubau soll dann eine neue Satteldachkonstruktion mit Dachgaupen als kleine Stehgaupen errichtet werden. In dem neuen Gebäudeteil sollen ein Bad, ein WC und – zwecks Erschließung des Dachbodens – eine Nebentreppe ausgeführt werden. Abgesehen davon soll auch ein neuer Kamin (zentral im Bestand) errichtet werden.

In den Auflagen zu Spruchpunkt I. dieser Baubewilligung vom 22.04.2020 wird unter anderem vorgeschrieben:

„3) Der Bauführer hat vor Baubeginn (Abbruch- und Bauarbeiten) alle vom Bauvorhaben betroffenen, tragenden Bauteile des ‚Baubestandes' auf ihre Tragfähigkeit zu überprüfen, erforderlichenfalls zu unterfangen, zu verstärken oder durch entsprechend tragfähige Teile zu ersetzen.

5) Der Bau ist in allen seinen Teilen nach den Regeln der Technik und der Handwerke und den Zulassungen bzw. Spezifikationen der Bauprodukte, Bauteile und Bauarten auszuführen."

Im Rahmen der Bauaufsicht wurde von der belangten Behörde bei einem Lokalaugenschein am 07.05.2020 festgestellt, dass der Baubestand mit Ausnahme der nordwestlichen Holzlage sowie der Steinfundamente komplett abgetragen worden war. Da die Sparren der Pultdachkonstruktion der bestehen gebliebenen Holzlage am abgetragenen Gebäude aufgelagert waren und dieser Gebäudeteil daher aus statischer Sicht nicht selbständig standfest ist, wurde eine provisorische Pfette mit Notunterstellung eingezogen. Die Steinfundamentierung (Streifenfundamente mit Naturstein) wurde mit Ausnahme von Durchbrüchen im südöstlichen Bereich, für die Errichtung von Kanalleitungen, belassen. Die Höhe

der Streifenfundamente (inkl. außen herum Sockelmauerwerk) zum bestehenden Traufenpflaster beträgt ca. 39 cm.

Zudem wurde festgestellt, dass mit der Ausführung von Bauarbeiten zwecks Wiedererrichtung des abgetragenen Bestands begonnen wurde. Konkret wurden Schalungsteile für Fundamentsockel bzw. Frostschürzen und als Abschalung für eine Fundamentplatte im Abstand von ca. 20 cm zu den bestehen gebliebenen Steinfundamenten errichtet. Die Herstellung der Frostschürzen würde damit ein allseitig um ca. 20 cm größeres Grundausmaß der Fundamentierung ergeben, die Streifenfundamente aus Naturstein würden damit um- bzw. überbaut.

Die Bf hat die nahezu vollständige Abtragung sowie die daran anschließend begonnenen Wiedererrichtungsarbeiten eigenmächtig, ohne Anzeige und/oder Antrag auf Bewilligung bei oder sonstige Kontaktaufnahme mit der belangten Behörde, durchführen lassen. Sie bediente sich für die Realisierung der (bisherigen) Arbeiten dreier einschlägiger Fachfirmen, und zwar der Firma S für die Abbruchtätigkeiten, der Firma K für die Baumeistertätigkeiten und der Firma S für den Holzbau. Die beiden letztgenannten Firmen wurden der belangten Behörde vor Abschluss des Baubewilligungsverfahrens von der Bf bekannt gegeben. Die belangte Behörde hat beiden Unternehmen auch die Baubewilligung vom 22.04.2020 übermittelt. Die Bf hat den Baubeginn (mit der Aufnahme der Abbrucharbeiten am 22.04.2020) nicht angezeigt.

Die Abtragung wurde von der Bf mit dem Befall der Gebäudesubstanz mit echtem Holzschwamm begründet. Sowohl die Außenwände und teilweise die Innenwände als auch Teilbereiche der Decken- und Dachkonstruktion des Bestands waren infolge des durch die Schattenlage des Gebäudes begünstigten Feuchteeintrags sowie der fehlenden horizontalen Feuchtigkeitsisolierung zwischen Fundament und den Holzbauteilen (durch eine entsprechende Bodenplatte) mit Braun- und Moderfäule durchsetzt und stark mit echtem Hausschwamm, einem holzzerstörenden Pilz, befallen. Die Tragfähigkeit der Außenwände war dadurch nicht mehr gegeben. In bautechnischer Hinsicht ist dann, wenn alle tragenden Bauteile von holzzerstörenden Pilzen befallen sind und durch bereits eingetretene Moderfäule die erforderliche Standfestigkeit nicht mehr ausreichend gegeben ist, der Abtrag und die anschließende Wiedererrichtung das Mittel der Wahl. Denn derart befallene bzw. zerstörte Holzbauteile können auch durch alternative Methoden nicht mehr tragfähig gemacht werden.

Angesichts der konkreten Ausführung des Gebäudes ohne horizontale Feuchtigkeitsisolierung zwischen Fundament und den Holzbauteilen war mit einer deutlich über den bisherigen Bestand hinausgehenden Lebensdauer nicht zu rechnen. Zum Errichtungszeitpunkt des Gebäudes war das Anbringen einer besandeten Pappe als Feuchtigkeitsisolierung bereits durchaus gebräuchlich. Im Zuge der Wiedererrichtung soll entgegen der Baubewilligung vom 16.05.1949

nunmehr eine Stahlbetonplatte, wie sie auch mit dem Bescheid vom 22.04.2020 für den Zubau bewilligt wurde, als horizontale Feuchtigkeitsisolierung ausgeführt werden. Dies entspricht auch dem (heutigen) Stand der Technik.

Der Pilzbefall wurde von der Bf bzw. vom Vater der Bf bereits vor der Bauausführung vermutet (Fußboden hat bei Begehung nachgegeben, das Geschirr in der Kredenz hat beim Vorbeigehen geklappert, muffiger Modergeruch), war aber angesichts des guten Zustands der stets gepflegten Sichtverkleidung nicht offenkundig. Bei einer Begehung Anfang April mit dem Fachmann der Holzbaufirma S wurde von diesem gegenüber dem Vater der Bf der Verdacht geäußert, dass umfangreichere Abbrucharbeiten erforderlich sein könnten. Die in weiterer Folge erstellten Werkspläne der Firma S vom 20.04.2020, die eine komplette Neuerrichtung (nach Abtragung des Bestands mit Ausnahme der nordwestlich angebauten Holzlage) darstellen, wurden vom Vater der Bf am 20.04.2020 unterschrieben.

Das tatsächliche Ausmaß des Befalls offenbarte sich im Zuge der von 22. bis 27. April 2020 von der Firma S durchgeführten Abbrucharbeiten. Die erweiterte, über den mit der Baubewilligung vom 22.04.2020 genehmigten Abbruchumfang hinausgehende Auftragserteilung zum Abbruch auch der restlichen befallenen Gebäudeteile erfolgte durch den Vater der Bf am 24.04.2020.

Mit einem Mail an die Firma H vom 16.03.2020 gab der Vater der Bf zwecks Angebotseinholung bekannt, dass ein Generalunternehmer-Angebot für den Abbruch des gesamten Holzgebäudes mit Ausnahme der rückseitig angebauten Holzlage sowie die Errichtung eines schlüsselfertigen Holzriegelhauses erwartet wird. Entsprechende Pläne des Vaters der Bf, datiert vom 09.02.2020, waren diesem Schreiben angehängt. Darin wird unter anderem die – mittels Abschalung bereits teilweise umgesetzte (siehe oben) – Vergrößerung des Grundausmaßes um allseitig 20 cm sowie ein entsprechendes Herausrücken der neu zu errichtenden Außenwände planlich dargestellt. Weitere Angebote wurden von der Firma K (20.02.2020, persönliche Besprechung), der Firma S (26.02.2020, persönliche Besprechung) und der Firma S1 (17.03.2020, per Mail) eingeholt. Die Firmen H und S1 haben keine Angebote vorgelegt.

II.3. Der festgestellte Sachverhalt ergab sich schlüssig aus den aufgenommenen Beweismitteln, insbesondere aus dem Gutachten des bautechnischen ASV sowie den beiden vorgelegten Privatgutachten.

Die Feststellung, dass der mit Bescheid aus 1949 bewilligte Gebäudeteil (Holzlage und WC) im Südosten an das Gebäude angebaut war (und nicht, wie dem, dieser Bewilligung zugrundeliegenden Einreichplan zu entnehmen wäre, im Norden bzw. Nordwesten) beruht auf der Tatsache, dass der nordwestlich angebaute, noch bestehende Gebäudeteil ausschließlich als Holzlage (ohne WC) beantragt und

erstmals mit Bescheid aus 1986 (in dessen Einreichplan der Bestand aus 1949 mit einem Anbau im Südosten dargestellt ist) bewilligt wurde. Dafür spricht auch, dass der anstelle des südöstlichen Gebäudeteils tretende, mit Bescheid vom 22.04.2020 bewilligte Zubau (wieder, diesmal in größerem Umfang) die sanitären Anlagen beinhaltet.

Das festgestellte Ausmaß des Befalls der Gebäudesubstanz mit echtem Holzschwamm ergibt sich aus den nachvollziehbaren Ausführungen des Zimmermeisters H in seinem Privatgutachten sowie in der mündlichen Verhandlung, die auf Lichtbildern der ausführenden Unternehmen sowie eigenen Wahrnehmungen (nach bereits erfolgter Abtragung) beruhen. Demnach befindet sich das gegenständliche Gebäude aufgrund seiner Situierung vorwiegend im Schatten von Bäumen (Schneeanhäufungen im Winter), wodurch es im Zusammenhang mit der fehlenden Feuchtigkeitsisolierung zwischen Fundament und den Holzbauteilen zu Feuchteeintrag und damit zum Befall mit Holzschwamm insbesondere auf der Westseite kam. Durch die sich ausbreitende Feuchtigkeit mangels Isolierung ist davon auszugehen, dass die Gesamtgebäudesubstanz mit dem Holzschwamm befallen war, zumal sich dieser mit der Feuchtigkeit ausbreitet, sich über festes Mauerwerk, Putz, etc. fortsetzt und sozusagen weitere Holzbauteile sucht und auch mitunter mehrjährige Trockenperioden überstehen kann. Der echte Holzschwamm entwickelt sich nicht sichtbar im Holzkörper von innen nach außen, weshalb das tatsächliche Ausmaß des Befalls in der Regel erst bei der Demontage der Holzbauteile festgestellt werden kann.

Eine Feststellung zur, von der Bf behaupteten identen Wiedererrichtung – mit Ausnahme der einzuziehenden Stahlbetonplatte als horizontale Feuchtigkeitsisolierung – konnte angesichts der – vom Vater der Bf unterschriebenen – Werkspläne der Firma S vom 20.04.2020, der, einer Angebotseinholung beigelegten Pläne des Vaters der Bf vom 09.02.2020 sowie der bisherigen Ausführungsschritte nicht getroffen werden. Aus diesen ergibt sich eindeutig die festgestellte, bereits teilweise (mittels Abschalung) umgesetzte Vergrößerung des Grundausmaßes sowie das entsprechende Herausrücken der neuen Außenwände in Abweichung zum vorigen Bestand.

Es ist aus dem Gesamtzusammenhang und dem Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens zwar nachvollziehbar, dass in Anbetracht des seitens der Bf vermuteten Ausmaßes der Schadhaftigkeit des Gebäudebestandes ein den worst case abbildendes Gesamtoffert für eine Sanierung eingeholt wurde, um einen maximalen Kostenrahmen abstecken zu können. Dabei wurde aber kein Sanierungskonzept erstellt, sondern ein (vergrößerter) Neubau projektiert.

Den von der Bf geäußerten Bedenken gegen die Verwertung des Beweismittels der Mail vom 16.03.2020 kann nicht gefolgt werden. Entgegen den Ausführungen der Bf wurde mit dem Schluss der Verhandlung am 23.10.2020 nicht auch das

Ermittlungsverfahren geschlossen. Von der Möglichkeit (nicht Verpflichtung) des § 39 Abs. 3 AVG iVm. § 17 VwGVG, das Beweisverfahren im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung für geschlossen zu erklären, wurde vom erkennenden Gericht nicht Gebrauch gemacht. Ob die Mail entgegen datenschutzrechtlichen Bestimmungen von der Firma H an die belangte Behörde übermittelt wurde, ist für dessen Verwertbarkeit im verwaltungsgerichtlichen Verfahren unbeachtlich. Zudem wurde die Mail nicht (inhaltlich) verfälscht, sondern bloß – aus welchen Gründen auch immer – anonymisiert (Adressat – die Firma H – wurde entfernt); dass der Inhalt unverfälscht geblieben und die Firma H Adressat der Mail ist, wurde mit der Übermittlung des Originals durch die Bf zudem bestätigt.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Für die Beurteilung der hier relevanten Rechtsfragen sind insbesondere nachstehende Bestimmungen zu berücksichtigen:

III.1.1. Die maßgeblichen Bestimmungen der Oö. BauO 1994 lauten (auszugsweise):

„§ 24
Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

(1) Folgende Bauvorhaben bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung), soweit die §§ 25 und 26 nichts anderes bestimmen:
1. der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden;
[...]

§ 25
Anzeigepflichtige Bauvorhaben

(1) Folgende Bauvorhaben sind der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige), soweit § 26 nichts anderes bestimmt:
[...]
12. der Abbruch von Gebäuden (Gebäudeteilen), soweit er nicht nach § 24 Abs. 1 Z 4 einer Bewilligung bedarf;
[...]

§ 25a
Anzeigeverfahren

(1) [...]
(5) Im Übrigen gilt für anzeigepflichtige Bauvorhaben Folgendes:
1. für Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Z 1 und 2 gelten alle Vorschriften über vergleichbare bewilligungspflichtige Bauvorhaben sinngemäß, ausgenommen die §§ 32 bis 35,
2. für alle anderen Bauvorhaben nach § 25 Abs. 1 gelten die Vorschriften der §§ 36, 38, 39, 41 und 45 bis 49 sinngemäß, für Bauvorhaben nach § 25 Abs. 1 Z 3 lit. b zusätzlich § 40;
[...]

§ 41
Behördliche Bauaufsicht

(1) Die Baubehörde kann sich jederzeit während der Bauausführung von der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides überzeugen. Den Organen der Baubehörde ist der Zutritt zur Baustelle jederzeit zu gestatten.
(2) Bauherr, Bauführer, besondere sachverständige Personen sowie alle bei der Bauausführung Beschäftigten sind verpflichtet, der Baubehörde auf Verlangen alle erforderlichen Auskünfte zu geben.
(3) Stellt die Baubehörde fest, daß
1. bewilligungspflichtige Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt werden,
2. sich der Bauherr keines befugten Bauführers bedient,
3. der Bauherr keine besondere sachverständige Person beizieht,
4. Planabweichungen vorgenommen werden, die einer Baubewilligung bedürfen,
5. nicht entsprechende Baustoffe, Bauteile oder Bauarten verwendet werden,
6. entsprechende Baustoffe, Bauteile oder Bauarten unsachgemäß verwendet werden,
7. mangelhafte Konstruktionen ausgeführt werden oder
8. Bestimmungen über die Bauausführung in gröblicher Weise verletzt werden,

hat die Baubehörde die Fortsetzung der Bauausführung bis zur Behebung des Mangels zu untersagen.
(4) Wenn es sich bei Gefahr im Verzug um unaufschiebbare Maßnahmen handelt, kann die Untersagung der Fortsetzung der Bauausführung auch ohne vorangegangenes Ermittlungsverfahren gemäß § 57 AVG schriftlich oder mündlich erfolgen. An die Untersagung sind neben dem Bauherrn und dem Bauführer alle bei der Bauausführung Beschäftigten gebunden."

III.1.2. Verfahren vor dem Verwaltungsgericht:

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

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

III.2. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat **erwogen**:

III.2.1. Baueinstellung nach § 41 Abs. 3 Z 1 Oö. BauO 1994

Nach par. cit. ist ein Baustopp zu verfügen, wenn ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt wird. Dabei kommt es nicht darauf an, aus welchen Gründen die konsenslose Bauführung erfolgt ist. Vor diesem Hintergrund gilt es im Folgenden die Frage zu beurteilen, ob die gegenständliche Bauausführung von der Baubewilligung für den Altbestand vom 16.05.1949 oder von (den Auflagen) der (Zu-)Baubewilligung vom 22.04.2020 gedeckt ist.

Ein Baubewilligungsverfahren ist ein antragsbezogenes Projektgenehmigungsverfahren, das im Einreichplan und den sonstigen Einreichunterlagen dargestellt wird (vgl. VwGH 22.01.2019, Ra 2018/05/0272). Im vorliegenden Fall wurden im Vorfeld der Bauführung ein Zubau sowie bauliche Änderungen am Bestand mit Bescheid vom 22.04.2020 bewilligt. Der unberührt bleibende Bestand wurde entsprechend der Bestimmung des § 23 Abs. 1 Oö. Bautechnikverordnung 2013, wonach „bestehende bauliche Anlagen" in der Farbe „grau", „geplante bauliche Anlagen" in der Farbe „rot" sowie „abzubrechende bauliche Anlagen" in der Farbe „gelb" darzustellen sind, im genehmigten Einreichplan vom 27.02.2018 in der Farbe „grau" dargestellt. Die derart als Bestand dargestellten raumbildenden Elemente des Gebäudes (nordwestliche sowie südwestliche Außenwand, Teile der anderen Außenwände, Decke) hätten daher nach den Angaben des genehmigten Einreichplans nicht abgetragen werden dürfen.

Abgesehen davon stellt sich jedoch die Frage, ob – wie von der Bf behauptet – die gegenständlich erfolgte, nahezu vollständige Abtragung sowie die bereits begonnene und geplante Wiedererrichtung des Baubestands von den Auflagen und damit vom Konsens der Baubewilligung vom 22.04.2020 umfasst ist. Denn nach Auflagepunkt 3. hat der Bauführer vor Baubeginn (Abbruch- und Bauarbeiten) alle vom Bauvorhaben betroffenen, tragenden Bauteile des Baubestands auf ihre Tragfähigkeit zu überprüfen sowie erforderlichenfalls zu unterfangen, zu verstärken oder durch entsprechend tragfähige Teile zu ersetzen.

Inhaltliche Voraussetzungen der Auflage 3.

Gemäß der Baubewilligung vom 22.04.2020 sollten südöstlich an das bestehende Holzgebäude ein Zubau und sodann über Bestand und Zubau eine neue Satteldachkonstruktion errichtet werden. Folglich ist davon auszugehen, dass alle tragenden Bauteile des Bestands von diesem Bauvorhaben betroffen sind, zumal eine Dachkonstruktion jedenfalls standfeste Außenwände bedingt. Wie sich aus dem festgestellten Sachverhalt ergibt, waren sowohl die Außenwände als auch Teilbereiche der Decken- und Dachkonstriktion des Bestands mit Braun- und

Moderfäule durchsetzt und stark mit echtem Hausschwamm befallen. Die Tragfähigkeit der Außenwände war dadurch nicht mehr gegeben, weshalb – angesichts des Befalls der Gesamtgebäudesubstanz – aus bautechnischer Sicht die Abtragung und Wiedererrichtung das Mittel der Wahl ist.

Nach Auflagenpunkt 3. der besagten Baubewilligung sind nicht tragfähige Teile durch entsprechend tragfähige „zu ersetzen". Nach Ansicht des erkennenden Gerichts hat sich das Ersetzen im gegenständlichen Kontext auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken, sohin auf eine hinsichtlich Situierung und Ausmaß der tragenden Bauteile gänzlich unveränderte Wiedererrichtung – wie von der Bf behauptet – in der ursprünglichen Form. Dem Sachverhalt ist jedoch zu entnehmen, dass eine derartig idente Wiederherstellung nicht geplant bzw. ausgeführt wurde.

Auf Grund dieses Umstandes kann eine nähere materielle Auseinandersetzung mit der Rechtnatur eines baurechtlichen Konsenses (und zwar sowohl im Zusammenhang mit den ursprünglichen Bewilligungen für das Gebäude als auch für den aktuellen Zubau) unterbleiben. Dass die technische Notwendigkeit des Ersetzens weite Teile des Bestandes – u.U. auch, wie im Verfahren durchaus nachvollziehbar dargelegt und aus bautechnischer Sicht auch bestätigt wurde, den Bestand in seiner Gesamtheit – umfassen kann, vermag an dieser Beurteilung nicht zu ändern. Die, der Angebotseinholung vom 16.03.2020 zugrunde gelegte Planung vom 09.02.2020, die vom Vater der Bf unterzeichneten Werkspläne der Firma S vom 20.04.2020 sowie die bisherigen Ausführungsschritte ergeben keinen Ersatz-, sondern einen vom vorigen Bestand abweichenden Neubau. Mit der Realisierung der bereits abgeschalten Frostschürzen wird – in Überbauung der Streifenfundamente aus Naturstein – ein allseitig um ca. 20 cm größeres Grundausmaß der Fundamentierung erreicht; daran anknüpfend erfolgt auch ein entsprechendes Herausrücken der neu zu errichtenden tragfähigen Außenwände. Die Einziehung einer Stahlbetonplatte und die allenfalls dadurch bedingte Vergrößerung der Fundamentierung stellen jedoch keinen zwingenden Grund dafür dar, die Situierung der zu ersetzenden tragfähigen Außenwände bzw. Außenwandkonstruktionen zu ändern.

Im Ergebnis kann daher von einem unveränderten „Ersetzen" nicht die Rede sein, weshalb den inhaltlichen Vorgaben des Auflagepunktes 3. der Baubewilligung vom 22.04.2020 nicht entsprochen wird.

Rechtskonforme Auslegung vorgeschriebener Auflagen

Selbst bei Annahme der gegenteiligen Auffassung, dass mit der gegenständlichen Bauführung der Auflage 3. entsprochen werde, wäre für die Bf nichts gewonnen. Würde man nämlich der Rechtsansicht der Bf zur Konsentierung der gegenständlichen Bauführung durch diese Auflage folgen, würde die Auflage im

Ergebnis eine über den Projektumfang des verfahrenseinleitenden Antrags hinausgehende wesentliche und damit unzulässige Projektänderung bewirken. Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich (vgl. LVwG-152331, dazu VwGH 25.09.2020, Ro 2020/05/0019) ist daher im Zweifel eine rechtskonforme Auslegung des Auflagenpunkts 3. vorzunehmen, womit dieser zwar zweifelsfrei als Hinweis an den Bauführer zu verstehen ist, die Tragfähigkeit der vom Bauvorhaben betroffenen, tragenden Bauteile des Bestands zu untersuchen. Angesichts dieses Hinweises wäre dann aber auf der Grundlage eines (zu erstellenden) konkreten Sanierungskonzeptes weiter vorzugehen und der erforderliche baubehördliche Konsens zu erwirken. Dies stellt sich rechtlich wie faktisch schon alleine deshalb als schlüssig dar, weil – gerade in der hier vorliegenden Konstellation des sämtliche Bauteile befallenen Holzschwammes – im Zuge der Sanierung auch nicht tragende (und daher schon nach dem Wortlaut der Auflage 3. nicht von dieser umfassten) Bauteile zu erneuern sind.

Vor diesem Hintergrund der rechtskonformen Auslegung der vorgeschriebenen Auflagen als projektbezogen, somit als nicht über den Projektgegenstand hinausgehende Befugnisse einräumend, findet auch die – ebenfalls in Abweichung vom vorigen Bestand – geplante Stahlbetonplatte als horizontale Feuchtigkeitsisolierung entgegen den Behauptungen der Bf keine Deckung in den Auflagen. Die Auflage 5. verlangt zwar eine Bauausführung nach den Regeln der Technik – wie dies bei der Einziehung einer Stahlbetonplatte auch zutrifft (siehe zudem § 16 Abs. 1 Oö. BauTG 2013) –, bezieht dies jedoch ausdrücklich auf den Bau „in allen seinen Teilen". Im Sinne der dargelegten Auslegung kann auch diese Formulierung nur so verstanden werden, dass sie sich ausschließlich auf den beantragten und bewilligten Projektumfang gemäß genehmigtem Einreichplan (sohin den Zubau mit Stahlbetonplatte, nicht jedoch auch eine „adaptierte" Bodenplatte für den geplanten Bau) bezieht.

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass sich die Baubewilligung vom 22.04.2020 mitsamt den darin vorgeschriebenen Auflagen ausschließlich auf das damit genehmigte Projekt beschränkt und keine Konsentierung der darüber hinausgehenden Abtragung (zumindest soweit diese bautechnisch nicht indiziert ist) und Wiedererrichtung bewirkt.

Baukonsens für den Altbestand

Der Vollständigkeit halber sei noch darauf hingewiesen, dass im möglichen Falle einer künftigen rechtskräftigen Baubewilligung für eine Sanierung und (identen) Wiedererrichtung des abgetragenen Bestands die Frage nach dem rechtlichen Schicksal der Baubewilligung vom 22.04.2020 zu stellen wäre, mit anderen Worten die Frage danach, ob die Bewilligung des Zubaus zum Altbau auch die des Zubaus zum (allenfalls identen) Ersatzbau umfasst. Die scheint aber infolge der bewilligten Errichtung des gesamten Daches zumindest für die Frage der bautechnischen

Eignung des gesamten Bestandes indiziert. Aus diesem Blickwinkel betrachtet kann die Auflage 3. auch nicht anders interpretiert werden.

III.2.2. Sonstige Baueinstellungsgründe

Als weitere Rechtsgrundlagen für die angefochtene Baueinstellung führte die belangte Behörde auch die Z 2, 3, 7 und 8 des § 41 Abs. 3 Oö. BauO 1994, ohne jegliche nähere Begründung, an. Wie sich aus dem Sachverhalt ergibt, hat sich die Bf als Bauherrin dreier einschlägiger Fachfirmen für die Abbruch-, Baumeister- und Holzbautätigkeiten und damit für die verschiedenen Bauabschnitte befugter Bauführer bedient (Z 2) und entsprechend sachverständige Personen (Z 3) beigezogen. Die Ausführung mangelhafter Konstruktionen (Z 7) wurde nicht festgestellt.

Zum Baueinstellungsgrund des § 41 Abs. 3 Z 8 Oö. BauO 1994 bleibt auszuführen, dass im verfrühten Baubeginn bereits vor Eintritt der (mittlerweile nach Ablauf der vierwöchigen Beschwerdefrist eingetretenen) Rechtskraft der (Zu-)Baubewilligung vom 22.04.2020, schon am 22.04.2020, keine „gröbliche" Verletzung der Bestimmung des § 39 Abs. 1 leg. cit. erkannt wird, zumal allenfalls beschwerdelegitimierte Nachbarn bereits im Rahmen des Bewilligungsverfahrens (nach § 32 Abs. 7 leg. cit.) auf Einwendungen verzichtet haben. Da die Bf der belangten Behörde die bauausführenden Firmen K und S bereits vor Abschluss des Bewilligungsverfahrens bekannt gegeben hat, und diese sogar von der Behörde die Baubewilligung übermittelt bekamen, wurde damit der Anzeigepflicht des § 40 Abs. 1 Oö. BauO 1994 allenfalls nur in formeller Hinsicht nicht entsprochen, weshalb auch diesfalls keine gröbliche Verletzung angenommen werden kann. Es trifft jedoch zu, dass der Baubeginn entgegen § 40 Abs. 4 Oö. BauO 1994 in keiner Weise der belangten Behörde angezeigt wurde, was allenfalls von verwaltungsstrafrechtlicher Bedeutung sein kann.

Nach diesen Ausführungen war der Spruch des angefochtenen Bescheids entsprechend anzupassen und im Ergebnis festzustellen, dass die Einstellung der teilweise bereits manifestierten und den vorliegenden „neuen" Ausführungsplänen entsprechend Bauführung zu Recht erfolgte.

III.2.3. Zustellvollmacht

Infolge der Bekanntgabe der rechtsfreundlichen Vertretung und mangels Widerrufs der, dem Vater der Bf schriftlich erteilten Vollmacht, bedient sich die Bf im Beschwerdeverfahren zweier gewillkürter Vertreter. Im Schreiben vom 26.08.2020 begehrt die rechtsfreundliche Vertretung – unter Bekanntgabe der Bevollmächtigung – ausdrücklich, Zustellungen zu ihren Handen vorzunehmen. Aus diesem expliziten Hinweis auf (alle) „Zustellungen" im Beschwerdeverfahren ergibt sich, dass damit (auch) die Bf bekannt gab, dass nur mehr dem besagten

Rechtsanwalt die Stellung eines Zustellbevollmächtigten der Bf zukam bzw. zukommt. Mit dieser Mitteilung wurde daher die von der Bf zuvor ihrem Vater schriftlich erteilte, allgemeine und unbeschränkte Vollmacht derart eingeschränkt, dass diese eine Zustellvollmacht nicht mehr mitumfasste bzw. mitumfasst (siehe dazu VwGH 14.02.2002, 99/18/0076), weshalb Zustellungen im verwaltungsgerichtlichen Verfahren (insbesondere des gegenständlichen Erkenntnisses) seit der Bekanntgabe vom 26.08.2020 ausschließlich an die rechtsfreundliche Vertretung erfolg(t)en.

Im Ergebnis war daher 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 Entscheidung von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer solchen. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Die dieser Entscheidung zu Grunde liegende Thematik war (wie wohl auf den ersten Blick naheliegend) nicht jene des Bestandes und/oder Umfanges eines baurechtlichen Konsenses (was allenfalls Gegenstand weiterer Verfahren sein mag), sondern jene des rechtlichen Schicksals einer konsenslosen Bauführung.

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. Kitzberger