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-152869/6/VG

Datum:
Linz, 26. Mai 2021

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde des Dipl.-Ing. T S, vertreten durch Dr. R F, Rechtsanwalt in V, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Frankenmarkt vom 28. August 2020, GZ: B-2019-1165-00066/B, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag den

B E S C H L U S S

I. Der Beschwerde wird stattgegeben. Der Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Frankenmarkt vom 28. August 2020, GZ: B 2019-1165-00066/B, wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Bürgermeister der Marktgemeinde Frankenmarkt zurückverwiesen.

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, Sachverhalt:

1. Am 11. Dezember 2019 fand auf der hier verfahrensgegenständlichen Liegenschaft mit der Adresse x, F, betreffend das dort befindliche Gebäude, ein Lokalaugenschein statt. An diesem Lokalaugenschein nahm unter anderem eine bautechnische Sachverständige des Bezirksbauamtes Gmunden teil. In der Niederschrift zum Lokalaugenschein wurde von dieser Folgendes festgehalten [ohne Hervorhebung im Original, Anm.]:

„Es wird angeführt, dass der Zutritt einerseits aufgrund des Gebäudezustandes selbst und andererseits aufgrund des Bewuchses nur sehr erschwert bzw. in das Gebäudeinnere nur teilweise möglich war.

Im Zuge der Besichtigung wurde festgestellt, dass erhebliche Schäden an den konstruktiven Bauteilen (Dachkonstruktion) eingetreten sind, welche dazu führten, dass Teile der Dachkonstruktion eingestürzt sind. Dadurch besteht nicht nur für den betroffenen Bereich des Bauplatzes eine Gefährdung, sondern können auch die im unmittelbaren Nahbereich angrenzenden Grundstücke durch das Herabfallen von Bauteilen betroffen sein und ist dadurch die Sicherheit von Menschen und fremden Sachwerten aus Sicht des Sachverständigen massiv gefährdet. Das Herabfallen von Bauteilen kann jederzeit und auch ohne zusätzlichen Außeneinwirkungen (Wind, etc.) passieren.

Am stärksten betroffen ist das Gebäude im westlichen Bereich. In diesem Teil des Gebäudes ist das Dach bereits zur Gänze eingestürzt (siehe Fotodokumentation).

Eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes liegt dadurch bereits vor. Das Eintreten von schädlichen Umwelteinwirkungen ist ebenso durch das mögliche Herabfallen von Bauteilen und die damit verbundene Gefahr im Bereich des ggst. Gebäudes sowie für die Nachbargrundstücke gegeben.

Wie bereits eingangs festgehalten bzw. durch die beiliegenden Fotos dargelegt, ist ein Zustand eines Gebäudeteils eingetreten, welcher einen abbruchreifen Zustand darstellt. Ob das Gebäude instandgesetzt werden kann oder einen Abbruch impliziert, kann erst nach einem Ortsaugenschein im Gebäude festgestellt werden.

Abschließend wird festgehalten, dass beim betroffenen Gebäude am Tag des Lokalaugenscheins augenscheinlich ein Zustand vorgefunden wurde, welcher aus technischer Sicht Gefahr in Verzug darstellt. Außerdem fehlt eine wirksame Absperrung, mit der das Betreten durch Unbefugte verhindert wird. Die Absperrung muss zutrittssicher ausgeführt werden. Die Absperrung mittels Absperrband ist unzulässig. Zusätzlich muss die Dachkonstruktion vor Wind gesichert und schadhafte Teile entfernt werden.“

2. Mit Bescheid vom 28. August 2020 trug der Bürgermeister der Marktgemeinde Frankenmarkt (in der Folge: belangte Behörde) dem Beschwerdeführer als (damaligen) Eigentümer der Liegenschaft x, Baufläche .x, KG S, auf, die gesamte Dachstuhlkonstruktion samt Dachdeckung sowie das gesamte Erd- und Obergeschoß unverzüglich bis spätestens 31. März 2021 abzutragen. Weiters

erfolgten nähere Vorschreibungen zur Absicherung des Gefährdungsbereiches und zu den Abbrucharbeiten.

Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, beim Lokalaugenschein sei festgestellt worden, dass das gegenständliche Objekt in einem äußerst desolaten Zustand sei. Dieser habe sich zwischenzeitlich nochmals durch Witterungseinflüsse (Schnee, Regen, Wind) massiv verschlechtert. Dies sei auch in zahlreichen Lichtbildaufnahmen dokumentiert. Erlange die Baubehörde Kenntnis vom Vorliegen eines Baugebrechens, habe 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 sei oder so weitgehend wäre, dass sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde, die Abtragung aufzutragen. Da eine Instandsetzung nicht mehr möglich sei oder so weitgehend wäre, dass sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde, sei dem Hauseigentümer gemäß § 48 Abs. 2 der Oö. Bauordnung 1994 die Abtragung des Gebäudes x unter den entsprechenden Auflagen aufzutragen gewesen.

3. Dagegen erhob der rechtsfreundlich vertretene Bf rechtzeitig Beschwerde, die dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) mit Vorlageschreiben vom 5. November 2020 unter Anschluss des bezughabenden Verwaltungsaktes zur Entscheidung vorgelegt wurde. Dem Vorlageschreiben sind Fotoaufnahmen vom 4. November 2020 angeschlossen. Die belangte Behörde führt in diesem Schreiben im Wesentlichen näher aus, dass für die Herstellung eines bewohnbaren Zustandes des Gebäudes aufgrund des desolaten Zustandes zumindest eine Baubewilligung nach § 24 Abs. 1 Z 1 oder 2 Oö. Bauordnung 1994 erforderlich wäre. Aus wirtschaftlicher Sicht sowie der aktuell geltenden Oö. Bautechnikverordnung mit geltender OIB Richtlinie sei dies ohne erheblichen finanziellen Aufwand, welcher einer Erneuerung gleichkomme, nicht möglich. Das der Beschwerde beiliegende Angebot eines näher genannten Bauunternehmens betreffe auf Nachfrage beim Angebotsersteller nur die Herstellung des Dachstuhles samt Deckung, nicht jedoch die Renovierung des Gebäudes. Weiters sei der Baubehörde mitgeteilt worden, dass das Angebot vom Bf abgelehnt worden sei.

4. Das LVwG Oö. räumte dem Bf zum Vorlageschreiben der belangten Behörde samt Fotodokumentation das Parteiengehör ein. Der Bf erstattete dazu die Stellungnahme vom 9. April 2021 (Gerichtsakt ON 5). Im Wesentlichen wird vorgebracht, dass sich der Sachverhalt inzwischen insofern geändert habe, als die verfahrensgegenständliche Liegenschaft verkauft worden sei. Der Käufer habe sich im Kaufvertrag zur Instandsetzung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes verpflichtet. In diesem Sinne habe der Käufer nach Absprache mit der belangten Behörde begonnen, das Gebäude (Bauernhaus) entsprechend einem im Rahmen der Bauberatung von der Landwirtschaftskammer OÖ erstellten Planentwurfes zu

sanieren bzw. den eingefallenen Stall zu erneuern. Der genannte Plan der gleichfalls vorgelegt werde, sei mit dem zuständigen Sachbearbeiter der Baubehörde sowie einer Sachverständigen des Bezirksbauamtes Gmunden durchbesprochen und samt Betriebskonzept eingereicht worden. Die zuständige Naturschutzbehörde habe eine positive Erledigung in Aussicht gestellt. Am Gebäude selbst sei der beschädigte Dachstuhl entfernt worden, wodurch eine Gefährdung für Personen oder Sachen ausgeschlossen worden sei. Das Wohnhaus sei mit einer Baufolie abgedeckt worden. Ferner seien als Maßnahme der Ortsbildpflege rund um das Haus sämtliche Sträucher und Bewuchs entfernt sowie ein Baustromverteiler installiert worden. Dazu werde zur Dokumentation ein Lichtbild vorgelegt. Dass das bestehende Gebäude x, bestehend aus Wohntrakt und Wirtschaftsgebäude, nicht sanierbar wäre bzw. die Sanierung einem völligen Neubau gleichkäme, sei auch durch die Stellungnahme der belangten Behörde vom 5. November 2020 samt Lichtbildbeilage nach wie vor nicht bewiesen und sei ein völliger Abbruch offensichtlich auch nach einer von der Sachverständigen des Bezirksbauamtes Gmunden dem Käufer erteilten Auskunft nicht notwendig. Der Bf zitiert dazu weiters die Niederschrift zum Lokalaugenschein vom 11. Dezember 2019 (arg: „Ob das Gebäude instandgesetzt werden kann oder einen Abbruch impliziert, kann erst nach einem Ortsaugenschein im Gebäude festgestellt werden.“).

II. Beweiswürdigung:

Die Ausführungen unter Punkt I. ergeben sich aus der Aktenlage. Die beantragte öffentliche mündliche Verhandlung entfällt gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG, da bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist.

III. Rechtliche Beurteilung:

In der Beschwerde wird zu Recht beanstandet, dass nicht klar ist, wie die belangte Behörde zu der Bescheidbegründung gelangt ist, dass eine Instandsetzung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes x nicht mehr möglich ist oder so weitgehend wäre, dass sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde. Vielmehr ergibt sich aus den Ausführungen der beigezogenen bautechnischen Amtssachverständigen im Zuge des durchgeführten Lokalaugenscheins, dass erst nach einem Ortsaugenschein im Gebäude festgestellt werden kann, ob das Gebäude noch instandgesetzt werden kann oder nicht. Ein solcher Augenschein ist nach dem vorgelegten Akt aber nicht erfolgt. Dem Bf ist auch darin Recht zu geben, dass auch die von der belangten Behörde vorgelegten Lichtbilder kein Beweis dafür sind, dass ein vollständiger Abbruch des Gebäudes

notwendig wäre, zumal diese offenkundig auch nur Teile des Gebäudes von außen zeigen.

Im gegenständlichen Fall hat die belangte Behörde ihre Entscheidung daher im Ergebnis auf keine geeigneten Beweismittel gestützt. Gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 VwGVG kann das Verwaltungsgericht die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde die notwendigen Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat. Die Behörde ist hierbei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

Das LVwG Oö. geht davon aus, dass im hier zu beurteilenden Einzelfall - auch vor dem Hintergrund der Judikatur des VwGH zu zurückverweisenden Entscheidungen des Verwaltungsgerichts (beginnend mit der Entscheidung des VwGH vom 26.6.2014, Ro 2014/03/0063) - eine Zurückverweisung der Sache an die belangte Behörde zulässig ist, weil noch keine geeigneten Ermittlungsergebnisse vorliegen, die eine abschließende Beurteilung durch das LVwG Oö. ermöglichen würden.

Im gegenständlichen Fall ist für das LVwG Oö. weiters nicht ersichtlich, dass die eigene Sachverhaltsermittlung gemäß § 28 Abs. 2 Z 2 VwGVG eine Kostenersparnis in welche Richtung auch immer (konkrete Amtshandlung/Gesamtverfahren) bewirken könnte. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die belangte Behörde ihr Ermittlungsverfahren erst zu einem späteren Zeitpunkt abschließen wird können als das LVwG Oö. ein von ihm geführtes abschließen könnte.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

Aus verfahrensökomischen Gründen sieht sich das LVwG Oö. noch zu folgender Bemerkung veranlasst:

Im fortgesetzten Verfahren wird auch die Stellungnahme des Bf vom 9. April 2021 zu berücksichtigen sein, in der ein inzwischen geänderter Sachverhalt vorgebracht wird. Sollte die belangte Behörde weiterhin die Ansicht vertreten, dass das gegenständliche Gebäude zur Gänze abzutragen ist, wird sie dazu ein (bautechnisches) Gutachten einzuholen haben, in dem auch die Umstände im Gebäude fachtechnisch zu beurteilen wären, zumal gerade die von der belangten Behörde beigezogene bautechnische Amtssachverständige bereits festgehalten hat, dass erst nach einem Ortsaugenschein im Gebäude festgestellt werden kann, ob das Gebäude noch instandgesetzt werden kann oder nicht. Für den Fall, dass sich Art und Umfang eines vermutlichen Baugebrechens nicht durch bloßen Augenschein feststellen lassen sollten, wird noch auf § 48 Abs. 3 Oö. Bauordnung 1994 hingewiesen.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung (siehe dazu die in dieser Entscheidung zitierte höchstgerichtliche Rechtsprechung). Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen.

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

Dr. Gubesch