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-152958/10/WP

Datum:
Linz, 19. August 2021

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde des Dipl.-Ing. F K, vertreten durch x, gegen den Bescheid der Bürgermeisterin der Marktgemeinde Altmünster vom 10. November 2020, GZ: Bau-174/2019 Sj/Stör, betreffend baupolizeiliche Aufträge gemäß § 48 Oö. BauO 1994, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 2. Juni 2021 durch mündliche Verkündung

zu Recht e r k a n n t :

I. Die Beschwerde wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass Spruchpunkt II. des in Beschwerde gezogenen Bescheides wie folgt zu lauten hat: Das bestehende Gebäude mit den äußeren Abmessungen von ca 7,50 x 12,00 Meter auf Grundstück x (Baufläche), EZ x der KG R mit der Adresse x ist bis zum Ablauf des Mai 2022 zu beseitigen.

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:

1.1. Mit Bescheid der Bürgermeisterin der Marktgemeinde Altmünster (belangte Behörde [bB]) vom 10. November 2020 wurde der beschwerdeführenden Partei (bP) als Eigentümerin der „Liegenschaft x, Grundstück BF x, KG R“ unter Spruchpunkt 1 die Benützung der Liegenschaft untersagt und unter Spruchpunkt 2 aufgetragen, das „auf dieser Baufläche bestehende Gebäude mit den max. Abmessungen von rund 7,6m x 12,0m innerhalb von 6 Monaten ab Rechtskraft dieses Bescheides ersatzlos abzutragen und die Baurestmassen fachgerecht zu entsorgen“. Dieser Bescheid wurde der bP am 12. November 2020 zuhanden des rechtsfreundlichen Vertreters der bP nachweislich zugestellt [Bescheid, Rückschein, ON13 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.2. Dagegen erhob die bP mit Schriftsatz vom 9. Dezember 2020, bei der bB am selben Tag eingelangt, Beschwerde. Begründend führt die bP auf das Wesentliche zusammengefasst aus, die bB habe die erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen, insbesondere fehlten Ermittlungen im Hinblick auf die Frage, ob eine Instandsetzung möglich wäre. Der bB sei zudem inhaltliche Rechtswidrigkeit vorzuwerfen, zumal im Lichte des Art 5 StGG (Eigentumsfreiheit) § 48 Oö. BauO 1994 dahingehend auszulegen sei, dass diesem der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit innewohne und sei die Grenze der Unmöglichkeit der Instandsetzung dort zu ziehen, wo diese für den Liegenschaftseigentümer mit „für diesen unzumutbaren Kosten verbunden wäre bzw. wenn die Kosten einer Instandsetzung im Verhältnis zum Eigentumseingriff durch einen Abbruchauftrag als schwerwiegender anzusehen sind“. Zudem sei im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung auch die Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes, insbesondere die historische, kulturelle und architektonische Bedeutung zu berücksichtigen. Abschließend beantragt die bP, das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich möge eine öffentliche mündliche Verhandlung durchführen und den in Beschwerde gezogenen Bescheid aufheben, in eventu zur neuerlichen Entscheidung an die bB zurückverweisen.

2.1. Mit Schreiben vom 8. Februar 2021 legte die bB die Beschwerde samt verwaltungsbehördlichen Akt zur Entscheidung vor.

2.2. Mit Schreiben vom 16. Februar 2021 beauftragte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich einen bautechnischen Amtssachverständigen (ASV) mit der Erstattung eines bautechnischen Gutachtens, das dieser nach Durchführung eines Ortsaugenscheins unter Anwesenheit der bP und ihres rechtsfreundlichen Vertreters mit Schreiben vom 11. Mai 2021 dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich vorlegte.

3.1. Am 2. Juni 2021 führte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich unter Anwesenheit der bP und ihres rechtsfreundlichen Vertreters, Vertretern der bB und dem beigezogenen bautechnischen ASV eine öffentliche mündliche Verhandlung durch. Unmittelbar im Anschluss an die öffentliche mündliche Verhandlung verkündete das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich seine Entscheidung mündlich.

3.2. Mit Schreiben vom 11. Juni 2021, der bP am 15. Juni 2021 nachweislich zugestellt, übermittelte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich den Parteien sowie der revisionslegitimierten Formalpartei die Niederschrift.

3.3. Mit Eingabe vom 17. Juni 2021 beantragte die bP die Übermittlung der ungekürzten Ausfertigung der Entscheidung.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Folgender Sachverhalt steht fest:

1.1. Die bP ist Eigentümerin des Grundstückes Nr x, EZ x, der KG R mit dem darauf befindlichen Gebäude mit den äußeren Abmessungen von rund 7,50m x 12,00m [Grundbuchsauszug, ON6 des verwaltungsbehördlichen Aktes, Befund und Gutachten samt Fotodokumentation des bautechnischen ASV, ON6 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

1.2. Das Gebäude weist folgende bautechnische Mängel auf: Allgemein: Durchfeuchtungen aufgrund von Witterungseinflüssen (Schlagregen) und fehlender Horizontalsperre; Setzungen und starke Rissbildungen in Wänden und Putzen; Wände: Setzungen, Formveränderungen, starke Rissbildungen mit statischer Relevanz (Einfluss auf Tragfähigkeit), Verformungen mit großflächigem Abfallen des Verputzes (außen und innen); Deformationen; Holzbauteile: Deckenbereiche teilweise eingestürzt, tragende Dachstuhlbauteile weisen Verformungen und morsche bzw. marode Teile auf, Türen und Fenster samt Fensterbrettern sind stark abgewittert und verfügen diese über keinen Anstrich bzw. sind teilweise verfault, keine Beschläge vorhanden; Fußböden: nicht vorhanden; teilweise Rohboden (Beton); Verputz: großflächige Abplatzungen (vor allem im Innenbereich), und großflächige Flächen im Innenbereich unverputzt (Giebelmauer); Dachstuhl: Verformungen sind von außen sichtbar; Dach-eindeckung: starke Abwitterung und Vermoosung; lockere Dachplatten; teilweise fehlen Dachziegel und dadurch kann Wasser ungehindert eindringen (kein Unterdach); Haustechnik: nicht vorhanden; Freiflächen: keine befestigten Flächen; ungepflegter Grünbereich [Befund des bautechnischen ASV, ON6 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

1.3. Zur Behebung der bautechnischen Mängel wären insbesondere Sparren beim Dachstuhl auszutauschen sowie das Fundament samt dem aufgehenden Mauerwerk gänzlich zu erneuern. Die zur Behebung der bautechnischen Mängel erforderlichen bautechnischen Maßnahmen kommen – auch unter Berücksichtigung des von der bP vorgelegten Sanierungskonzeptes – aus bautechnischer Sicht einer Erneuerung gleich („Strukturerneuerung“, „Bauteilerneuerung“) [Gutachten des bautechnischen ASV, ON6, Ausführungen des bautechnischen ASV im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung, Niederschrift, Tonbandprotokoll, Seite 2, ON7 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

1.4. Die Beseitigung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes ist aus wirtschaftlicher Sicht aufgrund der derzeitigen Auftragslage der Bauunternehmen binnen zwei Monaten nicht möglich. Eine Beseitigung ist aus diesen Gründen erst im Jahr 2022 denkbar [Ausführungen des bautechnischen ASV, Niederschrift, Tonbandprotokoll, Seite 2, ON7 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

2. Beweiswürdigung:

Die obigen Feststellungen beruhen auf den in Klammer angegebenen Beweismitteln, insbesondere auf dem schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen. Das Vorliegen der bautechnischen Mängel wird zudem durch die vom ASV angefertigte Fotodokumentation eindrücklich unterstrichen. Der bautechnische ASV legte durch sein Gutachten und dessen Erörterung im Zuge der öffentlichen mündlichen Verhandlung zweifelsfrei dar, dass die bautechnischen Mängel lediglich in Form der gänzlichen Erneuerung des Gebäudes – wenn auch unter teilweiser Einbeziehung der Bestandsmaterialien – möglich ist. Die Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit des bautechnischen Gutachtens wurde auch von der bP nicht in Zweifel gezogen und ist die bP dem bautechnischen Gutachten auch nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten.

III. Rechtliche Beurteilung:

1.1. Gemäß § 48 Abs 1 Oö. BauO 1994 liegt, gleichgültig worauf die Verschlechterung zurückzuführen ist, ein Baugebrechen vor, wenn sich der Zustand einer baulichen Anlage so verschlechtert, dass eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit, die Hygiene oder die körperliche Sicherheit von Menschen oder für fremde Sachwerte entsteht (Z 1), das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet wird (Z 2) oder schädliche Umwelteinwirkungen entstehen (Z 3).

1.2. Gemäß § 48 Abs 2 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde bei Kenntnis vom Vorliegen eines Baugebrechens 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.

1.3. Gemäß § 48 Abs 7 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde die weitere Benützung der baulichen Anlage oder eines Teiles davon mit Bescheid bis zur Behebung des Baugebrechens zu untersagen, wenn sich der Zustand einer baulichen Anlage oder eines Teiles davon so verschlechtert hat, dass eine Gefahr für das Leben oder die körperliche Sicherheit der Benützer dieser baulichen Anlage oder eines Teiles davon nicht auszuschließen ist. Abs 6 par cit gilt sinngemäß.

2.1. Vor dem Hintergrund der Feststellungen zu den vom ASV beschriebenen bautechnischen Mängeln am verfahrensgegenständlichen Gebäude (vgl oben Punkt II.1.2.) ist zunächst zweifelsfrei vom Vorliegen eines Baugebrechens iSd § 48 Abs 1 Oö. BauO 1994 auszugehen. Die bB hat daher zu Recht ein Verfahren zur Beseitigung dieses Baugebrechens gemäß § 48 Abs 2 Oö. BauO 1994 eingeleitet und gemäß Abs 7 par cit die Benützung der baulichen Anlage untersagt.

2.2. Der bautechnische ASV hat – auch unter Zugrundelegung des von der bP vorgelegten Sanierungskonzeptes – festgestellt, dass die Beseitigung des Baugebrechens durch Instandsetzung aus bautechnischer Sicht möglich ist. Er hat aber diesbezüglich schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, dass die Instandsetzung so weitgehend wäre, dass sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde, insbesondere da eine Struktur- und Bauteilerneuerung vorgenommen werden müsste. Kommt aber die Instandsetzung einer Erneuerung gleich, so ist nach dem insofern eindeutigen Wortlaut des Gesetzes die Abtragung aufzutragen (vgl auch die bei Humer in: Pabel (Hrsg), Oö Baurecht [2019] Rz 33 zu § 48 Oö. BauO 1994 zitierte höchstgerichtliche Rsp).

2.3. Die bP leitet unter Rückgriff auf die Bestimmung des Art 5 StGG und des daraus resultierenden Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes ab, es sei trotz Vorliegens der tatbestandlichen Voraussetzungen des Abtragungsauftrages der Instandsetzungsauftrag zu erteilen, wenn dieser in Summe wirtschaftlich günstiger wäre, insbesondere dadurch, dass der Liegenschaftswert durch die Abtragung deutlich unter jenen sinken würde, der durch die – wenngleich auch kostenintensivere – Instandsetzung zu erzielen wäre. Dieses Argument vermag vor dem Hintergrund der jederzeitigen Möglichkeit zur Instandsetzung durch die bP, auch bei aufrechtem Abtragungsauftrag, nicht zu überzeugen (vgl zu dieser Möglichkeit Humer in: Pabel (Hrsg), Oö Baurecht [2019] Rz 37 zu § 48 Oö. BauO 1994). Dass der Instandsetzung gesetzliche Versagungsgründe entgegenstehen (aktuelle Flächenwidmung, Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche odgl), findet bei der Beurteilung, ob ein Instandsetzungs- oder ein Abtragungsauftrag zu erteilen ist, keine Berücksichtigung. § 48 Abs 2 Oö. BauO 1994 ist vielmehr dem öffentlichen Interesse an der Beseitigung von Baugebrechen verbunden (vgl zu einem ähnlich gelagerten Sachverhalt VwGH 13.4.2010, 2009/05/0110).

2.4. Wenngleich die Abtragung aus bautechnischer Sicht binnen zwei Monaten möglich wäre, so sind daneben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entsprechend zu berücksichtigen. Wie der bautechnische ASV ausführt, ist aufgrund der wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Krise (Rohstoffmangel am Weltmarkt, Aufholeffekte etc) davon auszugehen, dass ein Abtragungsauftrag durch ein befugtes Bauunternehmen nicht vor dem Jahr 2022 durchgeführt werden kann. Die Beseitigungsfrist war daher entsprechend dieser wirtschaftlichen Sondersituation anzupassen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu klärende Rechtsfrage anhand der in der Entscheidung zitierten höchstgerichtlichen Rsp sowie anhand des insofern eindeutigen Wortlautes des Gesetzes beantwortet werden konnte. Es liegt daher keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung 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. Peterseil