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-153053/12/JP

Datum:
Linz, 20. Dezember 2021

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin MMag. Polgar über die Beschwerde der M R, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. D L, LLM, x, x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Aurolzmünster vom 16. März 2021, GZ: 1848/2017-52, betreffend die Abtragung des auf dem Grundstück x KG x M befindlichen Hauptgebäudes mit der Liegenschaftsadresse x, x, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen. Die Frist zur Abtragung des Gebäudes endet am 30. September 2022.

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. 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.

1.2. Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin durch ihren Rechtsvertreter fristgerecht Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Mit Erkenntnis vom 15. Oktober 2020, LVwG-152623/16/JP, wies das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich nach Durchführung eines Lokalaugenscheins und einer öffentlichen mündlichen Verhandlung diese Beschwerde als unbegründet ab. Mit Schreiben vom 24. November 2020 erhob die Beschwerdeführerin durch ihren Rechtsvertreter gegen diese Entscheidung ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof. Eine Entscheidung des Verwaltungsgerichthofs in dieser Sache ist derzeit noch ausständig.

1.3. Mit Bescheid vom 16. März 2021 trug die belangte Behörde der Beschwerdeführerin gemäß § 48 Abs 2 Oö. BauO nunmehr auf, das auf dem Grundstück x KG 46134 M errichtete Hauptgebäude (Wohnhaus) mit der Liegenschaftsadresse x, x, innerhalb von 6 Monaten ab Zustellung dieses Bescheides abzutragen. Begründend wurde zusammengefasst ausgeführt, dass die Benützung des Gebäudes mit rechtskräftigem Bescheid vom 20. Jänner 2020 gemäß § 48 Abs 7 Oö. BauO aufgrund des Vorliegens von Baugebrechen bereits untersagt worden wäre und dass sich auch aus dem zu LVwG-152623/16/JP vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich durchgeführten Verfahren zweifelsfrei ergebe, dass Baugebrechen iSd § 48 Oö BauO vorliegen würden. Es lägen also Baugebrechen vor und es sei, wenn die Behebung des festgestellten Baugebrechens durch Instandsetzung nicht mehr möglich ist oder eine Instandsetzung so weitgehend wäre, dass sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde, zwingend die Abtragung der baulichen Anlage aufzutragen. Es habe sich im Ermittlungsverfahren ergeben, dass eine Instandsetzung so weitgehend wäre, dass sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde, weshalb die Abtragung aufzutragen war.

1.4. Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin durch ihren Rechtsvertreter fristgerecht Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Begründend brachte die Beschwerdeführerin zusammengefasst vor, dass erstens das Ermittlungsverfahren der belangten Behörde mangelhaft gewesen sei, weil diese hinsichtlich der behaupteten Unmöglichkeit der Instandsetzung zur Beiziehung eines bautechnischen Sachverständigen verpflichtet gewesen sei, dies aber unterlassen habe. Die Befundaufnahmen, die in den Jahren 2017 und 2019 durchgeführt wurden, hätten einen anderen

Ermittlungsgegenstand innegehabt. Zweitens liege ein wesentlicher Begründungsmangel vor. Drittens wird das Vorliegen von Baugebrechen im Sinne des § 48 Abs 1 Oö. BauO grundsätzlich bestritten. Der von der Beschwerdeführerin beauftragte Privatsachverständige komme zu dem Ergebnis, dass zwar Baugebrechen vorliegen, von diesen aber keine Gefahr für das Leben oder die körperliche Sicherheit der Benützer der baulichen Anlage oder eines Teiles davon ausgehen würden. Der vordere Teil des Bauernhauses sei in Blockbauweise gezimmert, wobei die einzelnen Blockhölzer ein verbundenes Flächentragwerk bilden würden. Dieser vordere Teil des Hauses stehe auf Lehmboden, weshalb es mangels Fundamentierung zu einer deutlichen Setzung dieses Teils des Gebäudes gekommen sei. Dieser Setzungsvorgang schreite laut Privatsachverständigem aber sukzessive und gleichmäßig voran, sodass ein plötzliches Versagen ausgeschlossen werden könne. Hinsichtlich des hinteren Teils des Gebäudes lägen keine Setzungen vor. Der Keller des Bauernhauses sei von außen eingeschwemmt und eine Benützung nicht mehr möglich. Da der Keller aber ohnehin nicht betreten werden könne, sei schon deshalb eine Gefahr für Leben oder die körperliche Sicherheit ausgeschlossen. Weiters habe der Privatsachverständige ausgeführt, dass die Kaminköpfe nicht einsturzgefährdet seien. Hinzu komme, dass der Amtssachverständige im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor dem LVwG OÖ zu LVwG-152623 ausdrücklich ausgeführt habe, dass aus technischer Sicht eine Instandsetzung der Baugebrechen grundsätzlich möglich wäre. Außerdem sei die Benutzung der baulichen Anlage ohnehin schon untersagt, weshalb eine von Baugebrechen ausgehende Gefahr für Leben oder die körperliche Sicherheit der Benützer dieser baulichen Anlage gar nicht vorliegen könne. Viertens müsse, falls das Vorliegen von Baugebrechen festgestellt werde, ein Instandsetzungsauftrag und kein Abbruchauftrag ergehen. § 48 Abs 2 Oö. BauO bestimme, dass nur dann wenn eine Behebung des festgestellten Baugebrechens durch Instandsetzung nicht mehr möglich und eine solche Instandsetzung so weitgehend wäre, dass sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde, die Baubehörde anstelle eines Instandsetzungsauftrages die Abtragung der baulichen Anlage aufzutragen habe. Die Baugebrechen würden sich auf den vorderen Teil des Gebäudes beschränken, was ca. 40 % des Gebäudekomplexes ausmache. Hinsichtlich der restlichen 60 % des Gebäudekomplexes, des hinteren Teil (Wirtschaftstrakt), lägen keinerlei Baugebrechen vor. Eine Instandsetzung des vorderen Teils des Bauernhauses sei technisch jedenfalls möglich.
Zusammenfassend wird angeführt, dass die Erteilung eines Abbruchauftrages jedenfalls überschießend sei und eine allfällige Instandsetzung gerade keiner Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde.

1.5. 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.

1.6. Mit Schreiben vom 31. August 2021 erteilte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich einen Gutachtensauftrag an den bautechnischen Amtssachverständigen DI A S, Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft, Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik, Bezirksbauamt Ried im Innkreis. Der Amtssachverständige wurde vom Gericht ersucht, unter Berücksichtigung des zu LVwG-152623-2020 erstellten Gutachtens vom 17. August 2020 im Rahmen einer mündlichen Verhandlung eine fachliche Stellungnahme zu folgenden Beweisthemen abzugeben: Ist die Instandsetzung der Baugebrechen noch möglich? Wäre eine Instandsetzung der Baugebrechen so weitgehend, dass sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde?

2.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch die Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt. Im behördlichen Akt befinden sich Befund und Gutachten zum gegenständlichen Gebäude des bautechnischen Amtssachverständigen E H, Bezirksbauamt Ried im Innkreis, zum Lokalaugenschein vom 1. Oktober 2019, in dem die Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes behandelt wurde und das mit mehreren Lichtbildern veranschaulicht wurde. Weiters wurden die Beschwerde samt Beilagen, insbesondere die ergänzende Stellungnahme des von der Beschwerdeführerin beauftragten allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Land- und Forstwirtschaft, Jagd, Hölzer, Immobilien, Mietzins- und Nutzungsentgelt DI Mag. K W vom 9. April 2021 zur Sachverhaltsermittlung herangezogen.
Das erkennende Gericht schaffte außerdem – wie von der Beschwerdeführerin beantragt – den Akt zum bezughabenden Vorverfahren hinsichtlich der Benützungsuntersagung nach § 48 Abs 7 Oö. BauO des hier verfahrensgegenständlichen Gebäudes zu LVwG-152623-2020 bei. In diesem Akt befinden sich eine Vielzahl von Lichtbildern und zwei Gutachten des im behördlichen Verfahren tätigen Amtssachverständigen E H, Bezirksbauamt Ried im Innkreis. Außerdem finden sich darin mehrere gutachterliche Stellungnahmen des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Land- und Forstwirtschaft, Jagd, Hölzer, Immobilien, Mietzins- und Nutzungsentgelt DI Mag. K W.
Bereits in diesem Beschwerdeverfahren gab der bautechnische Amtssachverständige DI A S, Bezirksbauamt Ried im Innkreis, eine gutachterliche Stellungnahme zu den Fragen ab, ob beim gegenständlichen Gebäude Baugebrechen vorliegen. Am 30. September 2020 wurde im Rahmen dieses Beschwerdeverfahrens 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 damaligen 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.
Im nunmehr anhängigen Beschwerdeverfahren wurde am 7. Dezember 2021 ebenfalls eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, in deren Rahmen der bautechnische Amtssachverständige DI A S, Bezirksbauamt Ried im Innkreis, seine fachliche Stellungnahme vom 17. August 2020 um die Beantwortung der Fragen ergänzte, ob eine Instandsetzung der vorliegenden Baugebrechen noch möglich ist und ob eine Instandsetzung der Baugebrechen so weitgehend wäre, dass sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde. Bei der Verhandlung anwesend waren wiederum 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.

2.2. 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.

Beim gegenständlichen Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges landwirtschaftlich genutztes Gebäude in Form eines „Einhofes“, unterteilt in Wohnbereich und Wirtschaftsbereich. Der Wohnbereich besteht im Erdgeschoß aus Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer und Vorhaus und im Obergeschoß aus einem Zimmer, der Schlafkammer der Gesellen, einer Kammer und ebenfalls dem Vorhaus. Der Wirtschaftsbereich umfasst im Erdgeschoß den Kuhstall und die ehemalige Strohhütte, die nunmehr als Einliegerwohnung dient, und im Obergeschoß den Futterboden oder Tenne.

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 und natürlich keinerlei Sanitäranlagen. Weiters erfüllt das Gebäude in keiner Weise die bautechnischen Mindestanforderungen an Wärmeschutz, Schallschutz und Feuchtigkeitsschutz. Die Elektroinstallationen sind völlig veraltet und entsprechen in keiner Weise 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. Die Schwalbenschwanzverbindungen des verbundenen Flächentragwerkes an den Ecken sind am Ende ihrer Lebensdauer. Die Fundamente unter dem gesamten Gebäude sind, sofern überhaupt vorhanden, aufgrund Materialermüdung und Beeinträchtigungen durch Wasser und andere Umwelteinwirkungen schwer schadhaft und weisen keinerlei Feuchtigkeitssperre auf. 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.
Die fehlende Wasser- und Abwasserversorgung, die fehlenden Sanitäranlagen, sowie die mangelnden Wärmeschutz, Schallschutz und Feuchtigkeitsschutz, die in keiner Weise die bautechnischen Mindestanforderungen erfüllen, stellen außerdem eine Gefahr für die Gesundheit und die Hygiene der Menschen dar, die sich im Gebäude aufhalten würden.

Nicht festgestellt werden kann, dass sich die vorhandenen Baugebrechen nur im vorderen Teil des Gebäudes (im sogenannten Wohntrakt) befinden. Das verformte, undichte Dach erstreckt sich über das gesamte Gebäude, ebenso besteht auch im hinteren Bereich (Wirtschaftstrakt) keinerlei Wasserver- oder -entsorgung, Wärme- oder Feuchtigkeitsschutz. Auch die Fundamentierung fehlt bzw. ist massiv mangelhaft, was insbesondere auch daran erkennbar ist, dass auch im hinteren Teil des Gebäudes Setzungsrisse erkennbar sind.

Zur Frage, ob die Instandsetzung der vorliegenden Baugebrechen noch möglich ist, ist festzustellen, dass eine Instandsetzung aus rein technischer Sicht möglich ist. Allerdings ist das verfahrensgegenständliche Gebäude am Ende seiner Lebensdauer. Eine Sanierung ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Jedenfalls müsste das gesamte Objekt unterfangen und mit neuen Fundamenten versehen werden, der gesamte Holzbau müsste neu gebaut werden, ebenso der gesamte Dachstuhl. Die Herstellung des fehlenden Wärme-, Schall- und Feuchtigkeitsschutz wäre zwar technisch möglich, aber nur unter enormen Aufwand, ebenso der Einbau von Sanitäranlagen, der ergänzend zum Einbau der Anlagen selbst, jedenfalls Fußbodenaufbauten und eine entsprechende Kanalisation erfordern würden. Es steht für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich außer Frage, dass eine Instandsetzung der beim verfahrensgegenständlichen Gebäude vorliegenden Baugebrechen aus bautechnischer Sicht einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommt.

2.3. Die Feststellungen beruhen in erster Linie auf dem schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten des im Beschwerdeverfahren hinzugezogenen Amtssachverständigen DI A S für Bautechnik, Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft, Abteilung Umwelt-, Bau und Anlagentechnik, Bezirksbauamt Ried im Innkreis. Der Amtssachverständige bezieht sich in seiner Stellungnahme vom 17. August 2020, die dem nunmehr

anhängigen Verfahren zugrunde liegt, 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 fachlichen Stellungnahmen, die der Amtssachverständige DI S im Beschwerdeverfahren zu LVwG-152623-2020 sowohl schriftlich als auch im Rahmen der mündlichen Verhandlung, gefestigt durch einen Lokalaugenschein unter Anwesenheit der Parteien und des Gerichts, mündlich ergänzt, erstattet hat, sowie im nunmehr anhängigen Verfahren (LVwG-153053-2021) im Rahmen der mündlichen Verhandlung ebenfalls unter Anwesenheit aller Parteien abgegeben und erläutert hat, konzentriert sich nunmehr auf die für die Entscheidungsfindung relevanten Gesichtspunkte, nämlich einerseits das Vorliegen von Baugebrechen und andererseits die Frage der Möglichkeit der Instandsetzung dieser Baugebrechen und der Frage, ob eine Instandsetzung der Baugebrechen einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde. Auch konnte sich die erkennende Richterin bei der öffentlichen mündlichen Verhandlung zu LVwG-152623-2020, 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 soll darauf hingewiesen werden, 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. Dies wird vom erkennenden Gericht gesehen und gewürdigt.

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. Dies gilt auch für den Wirtschaftstrakt des Gebäudes, der selbstverständlich von den Baugebrechen im Bereich der Fundamentierung des Gebäudes und insbesondere auch des Daches ebenso betroffen ist wie der vordere Bereich. Wenn der Privatsachverständige in der mündlichen Verhandlung vom 7. Dezember 2021 vorbringt, dass der fehlende Wärme-, Schall- und Feuchtigkeitsschutz im Wirtschaftstrakt nicht relevant ist, da dort gegebenenfalls lediglich Tiere untergebracht oder Gerätschaften gelagert werden würden, ist dem entgegenzuhalten, dass sich laut seiner eigenen Stellungnahme vom 9. April 2021 im Wirtschaftstrakt eine Einliegerwohnung befindet und der Privatsachverständige auch in der Verhandlung angegeben hat, dass sich im Wirtschaftstrakt eine Schlafstelle befindet. Warum daher die Anforderungen an Wärme-, Schall- und Feuchtigkeitsschutz andere sein sollen als im Wohnbereich, ist für das erkennende Gericht nicht nachvollziehbar. Auch gesteht der Privatsachverständige in der mündlichen Verhandlung selbst zu, ebenso wie in jener Verhandlung am 30. September 2020, dass der Wohnbereich des Gebäudes Baugebrechen aufweist.
Hingewiesen wird an dieser Stelle außerdem darauf, dass der Privatsachverständige laut eigenen Angaben zwar allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Land- und Forstwirtschaft, Jagd, Hölzer, Immobilien, Mietzins- und Nutzungsentgelt ist, nicht jedoch für Bautechnik.

3. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

3.1. Gemäß § 48 Abs 1 Oö. Bauordnung 1994 (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.

3.2. Wie oben festgestellt, hat sich der Zustand des verfahrensgegenständlichen Gebäudes derart verschlechtert, dass Baugebrechen vorliegen. Einerseits liegen tatsächlich Baugebrechen in der Art vor, dass 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.

Außerdem finden sich im verfahrensgegenständlichen Gebäude Baugebrechen, die eine Gefahr für die Hygiene und die Gesundheit von Menschen darstellen. So verfügt das gesamte Gebäude über keinerlei Wärme-, Feuchtigkeits- oder Lärmschutz, sowie existieren weder Sanitäranlagen noch Anlagen zur Wasserver- oder -entsorgung.

Ein Baugebrechen 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);
- das Fehlen sanitärer Anlagen in einem Gebäude, das grundsätzlich für die Nutzung von Personen vorgesehen ist (VwGH vom 1. September 1998, 98/05/0064, VwGH vom 13. April 2010, 2009/05/0196)
- Feuchtigkeitseintritt in Kellermauern, da das feuchte Mauerwerk die Standsicherheit beeinträchtigen könnte (VwGH vom 15. Mai 2014, 2011/05/0039);
- fehlender Fußboden in einem Wohnhaus, da dies in Hinblick auf die betreffende Benützungsart nicht den hygienischen Rücksichten und dem Wärme- und Schallschutz entspricht (VwGH vom 20. April 2001, 99/05/0211*).*
(Anmerkung: die beiden letzten Beispiele ergingen als Judikatur zu § 47 Abs 1 Oö. BauO, diese können jedoch auf § 48 Abs 1 Z 1 Oö BauO übertragen werden [Humer in: Pabel (Hrsg), Oö Baurecht [2019] Rz 13 zu § 48 Oö. BauO 1994])

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.

Vor diesem Hintergrund ist daher zweifelsfrei vom Vorliegen von Baugebrechen iSd § 48 Abs 1 Oö. BauO auszugehen.

3.3. Der bautechnische Amtssachverständige hat eindeutig festgestellt, dass die Beseitigung des Baugebrechens durch Instandsetzung aus bautechnischer Sicht theoretisch 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. 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).

Der Verwaltungsgerichtshof (26. September 2017, Fe 2016/05/0001) hält hierzu unmissverständlich fest: „Ist also eine Instandsetzung der baulichen Anlage nicht mehr möglich oder wäre sie so weitgehend, dass sie einer Erneuerung der Anlage gleichkommen würde, dann ist nach dem klaren Wortlaut dieser Bestimmung zwingend ein Abtragungsauftrag zu erteilen."

Es ist irrelevant, ob die Instandsetzung technisch möglich wäre oder die Beschwerdeführerin bereit wäre, den wirtschaftlichen Mehraufwand einer solchen zu tragen. § 48 Abs 2 Oö. BauO ist vielmehr dem öffentlichen Interesse an der Beseitigung von Baugebrechen verbunden (VwGH vom 13. April 2010, 2009/05/0110).

3.4. Wenngleich die Abtragung aus bautechnischer Sicht binnen kürzerer Frist möglich wäre, so sind daneben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entsprechend zu berücksichtigen. Wie der bautechnische Amtssachverständige bestätigt, ist aufgrund der wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Krise (Rohstoffmangel am Weltmarkt, Aufholeffekte etc) davon auszugehen, dass ein Abtragungsauftrag durch ein befugtes Bauunternehmen erst nach mehreren Monaten durchgeführt wird werden können. Die Beseitigungsfrist war daher entsprechend dieser wirtschaftlichen Sondersituation anzupassen.

3.5. 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). In den verwaltungsgerichtlichen Verfahren wurde jedoch ohnehin ein anderer bautechnischer Amtssachverständiger beauftragt als im bezughabenden 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.

Hinzu kommt, dass der Amtssachverständige auch im Beschwerdeverfahren (LVwG-152624-2020) hinsichtlich der Beseitigung der Hütte der Beschwerdeführerin auf demselben Grundstück mit einem Auftrag zur Gutachtenserstellung betraut war. Auch in diesem Verfahren hat die Beschwerdeführerin Revision gegen das Erkenntnis des

Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 15. Oktober 2020 erhoben. Der Verwaltungsgerichtshof hat die Revision mit Beschluss vom 15. März 2021, Ra 2021/05/0036, zurückgewiesen und zur Frage der Befangenheit des bautechnischen Amtssachverständigen DI A S Folgendes festgehalten:

„Die Zulässigkeit einer Revision bei Behauptung einer Befangenheit setzt aus dem Grunde des Art. 133 Abs. 4 B-VG jedenfalls voraus, dass im Zuge dieser Rüge eine grundsätzliche Rechtsfrage (des Verfahrensrechtes) aufgeworfen wird. Rechtsfragen des Verfahrensrechtes (insbesondere auch solche der Befangenheit) sind nur dann von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG, wenn tragende Grundsätze des Verfahrensrechtes auf dem Spiel stehen bzw. wenn die in der angefochtenen Entscheidung getroffene Beurteilung grob fehlerhaft erfolgt ist und zu einem die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren Ergebnis geführt hat (vgl. VwGH 20.1.2021, Ra 2020/09/0055; 28.5.2020, Ra 2018/06/0245, 0246).

Eine derartige Fehlbeurteilung wird in der Zulässigkeitsbegründung der vorliegenden Revision nicht aufgezeigt. Weder vermag nach der hg. Rechtsprechung der Umstand einer für die Partei ungünstigen Stellungnahme bzw. eines ungünstigen Gutachtens (vgl. VwGH 5.5.2020, Ra 2020/06/0048, 0049; 15.11.2019, Ra 2019/02/0170) oder die Tätigkeit eines Sachverständigen in einem anderen Verfahren, wenn das Ergebnis für das vorliegende Verfahren relevant sein kann (vgl. VwGH 17.12.2019, Ro 2018/04/0012), den Anschein einer Befangenheit zu begründen, noch lässt die in der Zulässigkeitsbegründung angegebene - auch nach den Revisionsausführungen *vor* der Bestellung zum Amtssachverständigen erfolgte - Aussage, die auf die Delegierung der Angelegenheit an einen Mitarbeiter abstellt, die Beurteilung des Verwaltungsgerichtes, es seien keine Zweifel an der vollen Unbefangenheit des Amtssachverständigen hervorgekommen, als unvertretbar erscheinen. Nur eindeutige Hinweise, dass ein Entscheidungsträger (hier: der Amtssachverständige) seine vorgefasste Meinung nicht nach Maßgabe der Verfahrensergebnisse zu ändern bereit ist, können seine Unbefangenheit in Zweifel ziehen (vgl. VwGH 31.1.2012, 2010/05/0212).“

Es war daher dem Antrag auf Einholung eines unabhängigen Gutachtens aus dem Fachbereich der Statik/des Bauwesens nicht zu folgen.

3.6. Zum Antrag bzw. der Anregung auf Unterbrechung des Beschwerdeverfahrens bis eine höchstgerichtliche Entscheidung im Verfahren zu LVwG-152623-2020 vorliegt, ist auf § 38 Allgemeines Verwaltungsverfahrensrecht (AVG) zu verweisen, wonach die Behörde (das Gericht) berechtigt ist, im Ermittlungsverfahren auftauchende Vorfragen, die als Hauptfragen von anderen Verwaltungsbehörden oder von den Gerichten zu entscheiden wären, nach der über die maßgebenden Verhältnisse gewonnenen eigenen Anschauung zu beurteilen und diese Beurteilung ihrem Bescheid zugrunde zu legen oder das Verfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung der Vorfrage auszusetzen, wenn die Vorfrage schon den Gegenstand eines anhängigen Verfahrens bei der zuständigen Verwaltungsbehörde bzw. beim zuständigen Gericht bildet oder ein solches Verfahren gleichzeitig anhängig gemacht wird. „Unterbrochen“ oder ausgesetzt kann ein Verfahren also nur werden, wenn eine Vorfrage als Hauptfrage von einer anderen Behörde oder einem

Gericht zu beantworten ist. Allerdings steht der Verwaltungsgerichtshof zu den Verwaltungsgerichten nicht in einem Verhältnis, wie es § 38 AVG vor Augen hat. Abgesehen davon, dass der Verwaltungsgerichtshof im Allgemeinen nicht in der Sache entscheidet, handelt es sich dabei um Entscheidungen in einem einheitlichen Verfahren (*Hengstschläger/Leeb,* AVG § 38 Rz 10 (Stand 1.4.2021, rdb.at)). Eine Aussetzung des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens war daher nicht möglich.

II. Zulässigkeit 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 dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Thema Baugebrechen und Abtragungsauftrag ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

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

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

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

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

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

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

MMag. Polgar