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-153203/12/KHu

Datum:
Linz, 8. März 2022

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. Huemer über die Beschwerde der G GmbH, vertreten durch Mag. L V, Rechtsanwalt in M, x, gegen Spruchpunkte I. und II. des Bescheides des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Mattighofen vom 6. Juli 2021, GZ: B-2021-1118-00052, betreffend baupolizeiliche Aufträge nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 31. Jänner 2022 durch mündliche Verkündung

zu Recht e r k a n n t :

I. Die Beschwerde gegen die Spruchpunkte I. und II. wird als unbegründet abgewiesen.
Die Erfüllungsfrist wird mit 3 Monaten festgesetzt. Der Lageplan (Orthofoto vom 24.1.2022) laut Beilage 1 der Verhandlungsschrift wird zu einem Bestandteil dieser Entscheidung erklärt.

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. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Mattighofen (in der Folge: belangte Behörde) vom 6.7.2021 wurde der Beschwerdeführerin (in der Folge: Bf) aufgetragen, ein näher bezeichnetes Gebäude abzutragen (Spruchpunkt I.) und näher bezeichnete Sicherungsmaßnahmen durchzuführen (Spruchpunkt II.). Einer etwaigen Beschwerde gegen die Sicherungsmaßnahmen wurde die aufschiebende Wirkung aberkannt (Spruchpunkt III.).

2. Dagegen erhob die Bf Beschwerde, in der sie auf das Wesentliche zusammengefasst vorbrachte, dass das Gebäude seit Jahrzehnten dem Verfall preisgegeben sei. Das Gebäude sei in einem Zustand, der schon von weitem erkennen lasse, dass ein Betreten nicht mehr möglich bzw. sehr gefährlich sei. Das Gebäude sei aufgrund der verwilderten Umgebung faktisch fast unzugänglich. Die Situation sei vergleichbar einer Burgruine, bei der man das Betreten aufgrund der Baufälligkeit unterlassen würde. Das gegenständliche Gebäude habe außerdem keine Strukturen, die ein Betreten ermöglichen würden. Selbst Kinder, die dort nichts verloren hätten, würden sofort erkennen, dass es sich nicht um ein Bauwerk handle, das noch irgendwelchen Sicherheitsnormen entspreche. Der Sinn der Regelung des § 48 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 beziehe sich auf die Beseitigung realer Gefahrenquellen. Sei das Gebäude unzugänglich und in einem so hinfälligen Zustand, dass es nicht mehr betreten werden könne, existiere die Gefahrenquelle nicht mehr. Es habe in den vergangen Jahren und Jahrzehnten auch keine Vorfälle gegeben.

3. Mit Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 18.8.2021 wurde die Beschwerde, soweit sie sich auf Spruchpunkt III. (Ausschluss der aufschiebenden Wirkung) bezog, als unbegründet abgewiesen.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 31.1.2022 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch. Der Verhandlung wurde ein bautechnischer Amtssachverständiger beigezogen. Im Anschluss an die Verhandlung wurde die Entscheidung mündlich verkündet.

5. Mit Eingabe vom 17.2.2022 beantragte die Bf die ungekürzte Ausfertigung der Entscheidung.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1.1. Die Bf ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ x der KG M. Auf dieser Liegenschaft befindet sich das verfahrensgegenständliche (ehemalige) Gebäude, von dem noch die nachfolgend beschriebenen Teile vorhanden sind. Das Gebäude ist unmittelbar südlich des K-baches gelegen. Das Gebäude wird im Lageplan lt. Beilage 1 der Verhandlungsschrift dargestellt (diese Beilage ist dieser Entscheidung angeschlossen). Eine denkmalschutzrechtliche Unterschutzstellung erfolgte nicht.

Vom Gebäude sind nur mehr die aufgehenden Außenwände vorhanden; das Dach, die Innenwände und die Zwischendecken sind bereits eingestürzt. Das aufgehende Außenmauerwerk ist allseitig vorhanden und hat eine solche Höhe, dass die Fensterreihe vom zweiten Obergeschoß noch erkennbar ist.

Die Mauerkronen sind durch eindringende Feuchtigkeit und Frost aufgelockert. Die oberen Ziegel werden durch die Witterungseinflüsse locker und können herabstürzen. Die Ziegel können – je nach konkreter Lage –nach innen oder auch nach außen fallen. Auch ein Einsturz von Mauerteilen durch Frostschäden oder durch Wind ist möglich.

1.2. Das Gebäude ist bei geeignetem Wasserstand bzw. geeigneten Anschwemmungen durch Durchquerung des K-baches einfach erreichbar; bei höherem Wasserstand ist das Durchqueren des Baches mit faktischen Schwierigkeiten verbunden. Der K-bach ist von der öffentlichen Straße nur durch eine kleine Wiesenfläche getrennt. Der alternative Zugang über das (eingezäunte) Betriebsgelände ist aufgrund der Weiträumigkeit und des verwilderten Zustandes des Geländes faktisch sehr schwierig.

Aufgrund des betreffenden behördlichen Auftrages wurde das Gebäude bereits dreiseitig mit einem Bauzaun abgegrenzt; zur Bachseite hin ist eine Abgrenzung durch einen Zaun nicht möglich.

1.3. Eine Instandsetzung des Gebäudes ist aus bautechnischer Sicht nicht mehr möglich. Die durchzuführenden Arbeiten (Trockenlegungen des Mauerwerkes; Abtragen sämtlicher loser Mauerteile, sodass nur mehr wenige Mauerreste verbleiben würden) hätten einen derartigen Umfang, dass ein Neubau vorliegen würde.

Die Abtragung des Gebäudes ist technisch innerhalb weniger Tage möglich. Für die Durchführung der Arbeiten ist zuvor die Errichtung einer Behelfsbrücke erforderlich, deren Errichtung rund eine Woche dauert.

2. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich durch Einschau in den vorgelegten Behördenakt, insbesondere das darin einliegende bautechnische Gutachten, sowie durch Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung, in deren Rahmen das bautechnische Gutachten vom Amtssachverständigen näher erörtert wurde. Das Eigentum am ggst. Gebäude der Bf ergibt sich durch Einschau in das Grundbuch und war auch im gesamten Verfahren nicht strittig. Dass das ggst. Gebäude unter Denkmalschutz stehen würde, wurde weder vorgebracht noch ist es sonst hervorgekommen. Ferner unstrittig war der technische Zustand des Gebäudes, der vom bautechnischen Amtssachverständigen sowohl in der Verhandlung erörtert als auch durch entsprechende Fotos dokumentiert wurde. Strittig war in diesem Zusammenhang zwar die Erforderlichkeit eines baubehördlichen Auftrages; dies jedoch nicht im Hinblick auf den festgestellten technischen Zustand, sondern im Hinblick auf andere Umstände (Erreichbarkeit und Offensichtlichkeit des mangelhaften Zustandes). Diese Aspekte betreffen die rechtliche Beurteilung. Auch die von der Bf thematisierte Zugänglichkeit des Gebäudes betrifft eine rechtliche Frage; unstrittig war, dass der Zugang über das Betriebsgelände mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden ist, während der Amtssachverständige konkret darlegte, dass er im Mai 2021 aufgrund des Wasserstandes und von Anschwemmungen den Bach ohne Schwierigkeiten durchqueren konnte. Im Jänner 2022 wäre eine solche Durchquerung ohne Schwierigkeiten nicht möglich gewesen. Die Erreichbarkeit über den Bach ist daher von den festgestellten veränderlichen Umständen abhängig.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Gemäß § 47 Abs. 1 Oö. BauO 1994 hat der Eigentümer einer baulichen Anlage dafür zu sorgen, dass die Anlage in einem den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten wird.

Gemäß § 48 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 liegt ein Baugebrechen u.a. dann vor, wenn sich der Zustand einer baulichen Anlage so verschlechtert hat, dass eine Gefahr für das Leben und die körperliche Sicherheit von Menschen besteht.

Gemäß § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde, wenn sie Kenntnis vom Vorliegen eines Baugebrechens 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.

2. Eine Einsturzgefahr bzw. Beeinträchtigung der Standsicherheit (siehe etwa VwGH 15.5.2014, 2011/05/0039) und herabfallende Putz- und Mauerteile stellen nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes Baugebrechen dar, weil sie eine Gefahr für Leben und Gesundheit von Menschen bedeuten (vgl. etwa VwGH 27.2.2002, 2001/05/0349, mit dem Hinweis, dass diese Gefahr unabhängig von der Nutzung der baulichen Anlage bestehe und es nicht darauf ankomme, ob sich das Objekt „in einem äußerst schwer zugänglichen Bereich“ befinde und nur bei einem „rechtswidrigem Betreten der Liegenschaft“ eine Gefährdung entstehen könne).

Aus den Feststellungen ergibt sich, dass Mauern und Mauerteile bereits eingestürzt sind und aufgrund der Witterungseinflüsse Feuchtigkeit in das Mauerwerk eingedrungen ist und dieses aufgelockert hat, sodass Ziegel herabfallen können. Auch die Bf räumt selbst ein, dass die bauliche Anlage keinen Sicherheitsvorgaben entspricht, was für jedermann schon von weitem erkennbar sei.

Insofern ist es offensichtlich, dass das Gebäude bzw. dessen Reste in einem solchen Zustand sind, dass eine objektive Gefährlichkeit vorliegt. Es ist jedenfalls noch umfangreiches aufgehendes Außenmauerwerk (zu allen Seiten hin) vorhanden, von dem Teile herabfallen oder einstürzen können.

3. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichthofes reicht es aus, wenn eine Gefahr für Leben, Gesundheit oder körperliche Sicherheit auch nur einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann (vgl. zuletzt 08.11.2021, Ro 2021/05/0020, mwN). Es kommt im Hinblick auf die Möglichkeit von Gefährdungen nicht darauf an, ob der fragliche Teil der Baulichkeit tatsächlich bzw. rechtlich frei zugänglich ist (siehe VwGH 15.06.2010, 2007/05/0279, mwN). So kommt es etwa nicht darauf an, ob eine Anlage nur schwer zugänglich ist oder nur bei einem rechtswidrigen Betreten erreicht werden kann. Es reicht daher auch aus, wenn eine Gefahr für das Leben oder der Gesundheit eines unbefugt eindringenden oder auch nur des Eigentümers der Anlage bestehen kann (vgl. 29.9.2015, Ra 2015/05/0039).

Die von der Bf angeführten faktischen Schwierigkeiten der Erreichbarkeit der baulichen Anlage sind daher nicht relevant für die Frage, ob ein Beseitigungsauftrag zu erteilen ist; der Grad der Schwierigkeit ist im Übrigen – wie das Verfahren ergeben hat – veränderlich. Ebenfalls nicht relevant ist das Vorbringen, dass ein Zutritt unrechtmäßig wäre.

4. Das Vorbringen der Bf, dass aufgrund der besonders offensichtlichen Mangelhaftigkeit der baulichen Anlage die Gefährlichkeit für jede Person (auch für Kinder) offenkundig sei und deshalb keine baubehördlichen Maßnahmen mehr zu treffen seien, ist von der Oö. BauO 1994 nicht gedeckt. Vielmehr muss die Baubehörde gerade bei schwerwiegenden Baugebrechen einschreiten. So ergibt

sich aus dem zweiten Satzteil des § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994, der die Abtragung der Anlage im Falle der unmöglichen oder so weitreichenden Instandsetzung, dass sie einer Erneuerung gleichkommen würde, vorsieht, dass der Gesetzgeber die Konstellation von besonders gravierenden Baugebrechen berücksichtigt hat. Der Umstand, dass Personen zum Selbstschutz ein Betreten oder Annähern vermeiden würden, hat keinen Einfluss auf die öffentlichen Interessen, die die Behörde von Amts wegen wahrzunehmen hat (siehe dazu auch die oben zitierte Rsp).

Dasselbe gilt für das Vorbringen, dass der Verfall bereits so fortgeschritten sei, dass kein Gebäude mehr vorliege. Da jedenfalls noch aufgehendes Außenmauerwerk in erheblichem Umfang vorhanden ist (von dem – wie dargestellt – Teile herabstürzen können), unterliegen das Gebäude bzw. dessen Reste noch der Oö. BauO 1994 (dies im Übrigen auch schon deshalb, weil nicht nur Gebäude, sondern auch „bauliche Anlagen“ der Oö. BauO 1994 unterliegen; dass aber Mauerwerk im gegebenen Umfang jedenfalls eine bauliche Anlage darstellt, ist offenkundig, siehe bspw. VwGH 29.8.2000, 2000/05/0053, zu einer drei Meter hohen Mauer). Auch hat der Verwaltungsgerichtshof zum Fall eines Gebäudes ohne Dachstuhl, mit eingestürzten Wänden sowie fehlenden Türen und Fenstern ausgeführt, dass die Behörde aufgrund des gegebenen Zustandes zu Recht als Sicherheitsmaßnahme die Beseitigung angeordnet (vgl. VwGH 2.12.1997, 94/05/0165).

Ebenfalls kann keine Rechtswidrigkeit des Bescheides aufgezeigt werden, wenn vorgebracht wird, dass „Burgruinen“ faktisch nicht beseitigt werden würden, oder dass nicht nachvollziehbar sei, weshalb denkmalgeschützte Gebäude in der Praxis teilweise dem Verfall preisgegeben würden, könnte die Baubehörde doch jederzeit die Instandsetzung auftragen. Diese Fragen haben keinen Zusammenhang mit dem gegenständlichen Sachverhalt und sind daher bloß abstrakter Art.

5. Aufgrund der genannten Gefahren für das Leben und die körperliche Sicherheit sind auch die Sicherungsmaßnahmen im Sinne einer Einzäunung für die Zeit bis zum Abbruch erforderlich. Diese dienen der unmittelbaren Gefahrenabwehr und sind auch – bei zum Abbruch bestimmten Gebäuden – geboten.

Angemerkt wird, dass die Oö. BauO 1994 bloß die Instandsetzung oder – wenn eine solche nicht möglich ist – die Abtragung vorsieht, um ein Baugebrechen zu beseitigen. Sicherungsmaßnahmen stellen dagegen bloß vorübergehende Maßnahmen zur unmittelbaren Gefahrenabwehr dar, die aber keinesfalls eine Beseitigung des Baugebrechens ersetzen können (siehe etwa VwGH 14.4.1987, 86/05/0136, zum Vorbringen, dass ein Gebäude bereits gesperrt worden sei, und VwGH 15.6.2010, 2007/05/0279, zum Vorbringen, dass durch die Pölzung einer Decke die Einsturzgefährdung nicht mehr gegeben sei). Die von der Bf in der Verhandlung ins Treffen geführten Möglichkeiten zur verbesserten Einzäunung und zum Verschließen von Öffnungen würden daher bloß verbesserte

Sicherungsmaßnahmen darstellen, aber keinesfalls das Baugebrechen beheben, zumal Ziegel und Mauerteile auch nach außen stürzen können. Der Verpflichtung, ein Baugebrechen zu beheben, ist nur dann entsprochen, wenn dieses selbst beseitigt wird, und nicht schon dann, wenn dessen mögliche Auswirkungen gemildert werden (VwGH 28.4.2015, Ra 2014/05/0013, mwN).

6. Im gegenständlichen Fall wäre eine Instandsetzung so weitgehend, dass sie der Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde. Es war daher nur die Beseitigung aufzutragen.

7. Die Frist war anhand der technischen Dauer der Durchführung zu bemessen. Die Behörde hat die Frist mit rund drei Monaten bemessen. Diese Frist ist in Anbetracht der Dauer der technischen Durchführbarkeit jedenfalls angemessen.

8. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung zu klären war. Die Beurteilung des gegenständlichen Sachverhaltes erfolgte anhand der – als einheitlich zu qualifizierenden – Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Die von der Bf aufgeworfenen Fragen zu „Burgruinen“ und zum Verhältnis zwischen Denkmalschutz und Baurecht haben keinen Zusammenhang zum gegenständlichen Verfahren. Für die Lösung abstrakter Rechtsfragen ist der Verwaltungsgerichtshof auf Grund von Revisionen nicht zuständig.

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. Huemer