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-153401/7/DM

Datum:
Linz, 11. Oktober 2022

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde der I N, vertreten durch Ing. M N, beide G, E, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Enzenkirchen vom 25.10.2021, GZ: Gem-77-9/2021, betreffend baupolizeiliche Aufträge nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird hinsichtlich Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, als der Spruch vor dem Wort „untersagt“ wie folgt ergänzt wird: „bis zur Behebung des Baugebrechens“. Die Rechtsgrundlage des § 50 Abs. 6 Oö. BauO 1994 wird gestrichen.

II. Die Beschwerde wird hinsichtlich Spruchpunkt II. des angefochtenen Bescheides mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, als sich der Spruch auf § 49 Abs. 3 Oö. BauO 1994 stützt.

III. Die Beschwerde wird hinsichtlich Spruchpunkt III. des angefochtenen Bescheides mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, als der Spruch vor dem Wort „untersagt“ wie folgt ergänzt wird: „bis zur Behebung des Baugebrechens“. Die Rechtsgrundlage des § 50 Abs. 6 Oö. BauO 1994 wird gestrichen.

IV. Die Beschwerde wird hinsichtlich Spruchpunkt IV. des angefochtenen Bescheides mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, als es nach der Formulierung „... ist eine mindestens 2 m hohe Umzäunung um das Gebäude aufzustellen;“ zu lauten hat: „dies entlang der

Grundstücksgrenze bzw. um das Gebäude (mit einem Abstand von mindestens 5 m von den Außenwänden entfernt – ausgenommen entlang des Güterweges).“

V. 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 vom 25.10.2021 erteilte der Bürgermeister der Gemeinde Enzenkirchen (in der Folge: belangte Behörde) der Beschwerdeführerin (in der Folge: Bf) folgende Aufträge:

„I. Gemäß § 48 Abs. 7 und gemäß § 50 Abs. 6 Oö. BauO 1994 idgF wird Ihnen die Benützung des Gebäudes

- zweigeschossiges Gebäude mit Vollunterkellerung und fehlender Dachkonstruktion in Stahl- und Massivbauweise situiert auf den Grundstücken x und x, KG K

untersagt.

II. Gemäß § 48 (2) Oö BauO 1994 i.d.g.F., sind beim Gebäude

- zweigeschossiges Gebäude mit Vollunterkellerung und fehlender Dachkonstruktion in Stahl- und Massivbauweise situiert auf den Grundstücken x und x, KG K

folgende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen:

- Sämtliche Tür- und Fensteröffnungen im Kellergeschoss des Gebäudes sind binnen einer Woche ab Zustellung dieses Bescheides zu verschließen.
- ist bis spätestens 30.11.2021 eine kindersichere, mindestens 2 m hohe Umzäunung um das Gebäude aufzustellen.

III. Gemäß § 48 Abs. 7 und gemäß § 50 Abs. 6 Oö BauO 1994 idgF wird Ihnen die Benützung des Gebäudes

- zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise mit Pult- bzw. Walmdachabdeckung, situiert auf dem Grundstück Nr. x, KG. K

untersagt.

IV. Gemäß § 48 (2) Oö BauO 1994 i.d.g.F., sind beim Gebäude

- zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise mit Pult- bzw. Walmdachabdeckung, situiert auf dem Grundstück Nr.x, KG K.

folgende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen:

- binnen einer Woche nach Zustellung des Bescheides ist eine mindestens 2 m hohe Umzäunung um das Gebäude aufzustellen; dies mit einem Abstand von mind. 5 m von den Außenwänden entfernt; allerdings entlang des Güterweges Goldberg entlang der Grundstücksgrenze des Grundstückes x, KG. K.“

2. Dagegen richtet sich die von der Bf erhobene Beschwerde, in der zusammengefasst – soweit hier relevant – bemängelt wird, Verfahrensvorschriften seien nicht eingehalten worden und außerdem liege in Bezug auf Spruchpunkt I. und II. mangelnde Passivlegitimation der Bf vor, weil sie nicht Eigentümerin der zu beseitigenden baulichen Anlage ist.

3. Die belangte Behörde legte die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 28.7.2022 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch.

II. Festgestellter Sachverhalt:

Zu Spruchpunkt I. und II. des angefochtenen Bescheides:

1. Die Bf ist grundbücherliche Eigentümerin der Grundstücke Nr. x und x, je KG K. Sie ist Eigentümerin des unter Punkt 2. beschriebenen, hier beschwerdegegenständlichen Gebäudes.

2. Im nordöstlichen Teil des Grundstückes Nr. x und teilweise entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Nr. x, jeweils KG K, befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude mit Vollunterkellerung und fehlender Dachkonstruktion. Im Gebäudeinneren sind Deckenöffnungen, ungesicherte Stiegenaufgänge, ungesicherte Balkone sowie eine Bodenvertiefung (vermutlich für einen Pool) vorhanden. Aufgrund der festgestellten Beschmierungen oder Graffitis wird angenommen, dass sich immer wieder Personen, vermutlich Jugendliche, im Gebäude aufhalten. Nachdem mit dem Bau des Gebäudes bereits in den 1990er Jahren begonnen wurde, sind Frostschäden bei den Außenwänden ersichtlich (Fotos). Wegen fehlender Balkon- und Stiegengeländer sowie wegen nicht verschlossener Deckenöffnungen sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund des Gefahrenpotenzials liegt Gefahr im Verzug vor. Die umgehende Verschließung sämtlicher Tür- und Fensteröffnungen im Kellergeschoß des bestehenden Gebäudes ist vorzuschreiben. Weiters ist aufgrund von herabstürzenden Ziegelteilen (bei Frosteinwirkung) bis spätestens Ende November 2021 (vor Beginn der Frostperiode) eine kindersichere, mindestens 2 m hohe Umzäunung um das Gebäude aufzustellen. Der Zaun ist mit einem Abstand von

5 m vom Gebäude zu errichten. [Befund bautechnischer Amtssachverständiger im Zuge des Lokalaugenscheins am 14.10.2021 samt Fotos, Behördenakt ON 4]. Zur Lage des Gebäudes wird auf den DORIS-Auszug verwiesen [Gerichtsakt, ON 4].

3. Für das beschwerdegegenständliche Gebäude gibt es keine Baubewilligung [Niederschrift vom 28.7.2022, Gerichtsakt, ON 6].

Zu Spruchpunkt III. und IV. des angefochtenen Bescheides:

1. Die Bf ist grundbücherliche Eigentümerin des Grundstücks Nr. x, KG K. Sie ist Eigentümerin des unter Punkt 2. beschriebenen, hier beschwerdegegenständlichen Gebäudes.

2. Bei dem Gebäude sind offensichtliche Schäden, insbesondere bei der Dachkonstruktion, vorhanden. Es handelt sich dabei um herunterhängende Dachrinnenteile, schadhafte Dachdeckenplatten und um Teile der hölzernen Dachkonstruktion. Aufgrund des Gefahrenpotenzials durch herabfallende Dachteile liegt Gefahr im Verzug vor [Befund des bautechnischen Amtssachverständigen im Zuge des Lokalaugenscheins am 18.10.2021, Gerichtsakt ON 3]. Zur Lage des Gebäudes wird auf den DORIS-Auszug verwiesen [Gerichtsakt, ON 4].

III. Beweiswürdigung:

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich durch Einschau in den vorgelegten Behördenakt, insbesondere die darin einliegenden bautechnischen Befunde, sowie durch Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Das Eigentum am Gebäude auf den Grundstücken Nr. x und x, je KG K, ergibt sich durch Einschau in das Grundbuch und aufgrund der Prüfung der Vorfrage des Eigentums (siehe weiter unten Punkt IV. Rechtliche Beurteilung). Das Eigentum am Gebäude auf dem Grundstück Nr. x, KG K, ergibt sich ebenfalls durch Einschau in das Grundbuch und war dies im gesamten Verfahren auch nicht strittig.

IV. Rechtliche Beurteilung:

1. 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. 6 Oö. BauO 1994 kann die Baubehörde bei Gefahr in Verzug ohne weiteres Verfahren und ohne Anhörung des Eigentümers die notwendigen Sicherungsmaßnahmen einschließlich der Räumung des Gebäudes oder der Gebäudeteile auf Gefahr und Kosten des Eigentümers verfügen.

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, dass eine Gefahr für das Leben oder die körperliche Sicherheit der Benützer dieser baulichen Anlage oder eines Teiles davon nicht auszuschließen ist. Abs. 6 gilt sinngemäß.

Gemäß § 49 Abs. 3 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde die jeweils erforderlichen Sicherungsmaßnahmen dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen, wenn wegen des schlechten Bauzustandes der bewilligungslos errichteten baulichen Anlage Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. § 48 Abs. 7 gilt sinngemäß.

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).

Aus den Feststellungen ergibt sich, dass sowohl beim Gebäude auf den Grundstücken Nr. x und x, als auch beim Gebäude auf dem Grundstück Nr. x, jeweils K, eine objektive Gefährlichkeit vorliegt. Der Zustand der beschwerdegegenständlichen Gebäude hat sich so verschlechtert, dass eine Gefahr für das Leben oder die körperliche Sicherheit der Benützer dieser Gebäude nicht auszuschließen ist (Fehlen von Balkon- und Stiegengeländern sowie nicht verschlossene Deckenöffnungen; herabfallende Ziegel- und Dachteile).

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).

4. Da somit die Voraussetzungen des § 48 Abs. 7 Oö. BauO 1994 vorgelegen sind, hat die belangte Behörde zu Recht eine Benützungsuntersagung für beide Gebäude auf beiden beschwerdegegenständlichen Liegenschaften verfügt. Der Spruch war lediglich insofern zu ergänzen, als die Untersagung der Benützung entsprechend

dem Wortlaut des Abs. 7 „bis zur Behebung des Baugebrechens“ zu konkretisieren war.

5. Zu den Sicherungsmaßnahmen wird Folgendes ausgeführt:

5.1. Da es sich bei dem auf den Grundstücken Nr. x und x errichteten Gebäude um eine bewilligungslos errichtete bauliche Anlage handelt, sind die Sicherungsmaßnahmen nicht auf § 48 Abs. 2 Oö. Bauo 1994, sondern auf § 49 Abs. 3 leg.cit. zu stützen.

Die Bf wendet sich nicht gegen die konkrete Vorschreibung dieser Sicherungsmaßnahmen. Aufgrund der genannten Gefahren für das Leben und die körperliche Sicherheit sind auch die Sicherungsmaßnahmen im Sinne der Verschließung sämtlicher Tür- und Fensteröffnungen im Kellergeschoss des Gebäudes sowie einer Einzäunung für die Zeit bis zur Beseitigung erforderlich. Diese dienen der unmittelbaren Gefahrenabwehr und sind auch geboten.

5.2. Zu den Sicherungsmaßnahmen betreffend das Gebäude auf dem Grundstück Nr. x wird ausgeführt, dass es sich bei der aufgetragenen Umzäunung um eine angemessene und effektive Sicherungsmaßnahme handelt. Entsprechend der Formulierung des Amtssachverständigen im Befund vom 18.10.2021 zur Lage der Umzäunung war der Spruch des angefochtenen Bescheides in seinem Spruchpunkt IV. abzuändern.

6. Der gegenständliche Bescheid stützt sich auf § 48 Abs. 7 Oö. BauO 1994. Aus § 48 Oö. BauO 1994 ergibt sich, dass der Auftrag an den Eigentümer der baulichen Anlage zu richten ist.

Daher ist zu erörtern, wer der Eigentümer der vom baupolizeilichen Auftrag betroffenen Gebäude ist. Dabei handelt es sich um eine zivilrechtliche Vorfrage, die vom Verwaltungsgericht gemäß § 38 AVG iVm § 17 VwGVG zu beurteilen ist.

Ein auf einem Grundstück errichtetes Bauwerk fällt grundsätzlich als Zugehör gemäß § 297 ABGB nach dem Grundsatz „superficies solo cedit“ in das Eigentum des Grundeigentümers.

Die Bf bringt vor, sie sei nicht Eigentümerin des Gebäudes auf den Grundstücken Nr. x und x, KG K. Dies sei vielmehr die Firma N. Die Bf sei auch nie Anteilseigentümerin an der GesmbH noch in einer leitenden Position der Geschäftsleitung gewesen.

Auch im Rahmen der mündlichen Verhandlung bringt der Vertreter der Bf vor, die nicht verteilte Restmasse des damaligen Insolvenzverfahrens der Firma N sei Eigentümerin des zu beseitigenden Objekts.

Dazu ist zunächst ist festzuhalten, dass nach eigenen Angaben des Vertreters der Bf im Rahmen der mündlichen Verhandlung im Zeitraum von 1994 bis 1998 ein Insolvenzverfahren hinsichtlich der Firma N stattgefunden hat.

6.1. Wie sich aus dem offenen Grundbuch jedoch ergibt, ist die Bf schon durch den Schenkungsvertrag vom 7.5.1990 (TZ x) Hälfteeigentümerin der verfahrensgegenständlichen Grundstücke. Das in der Folge in den Jahren 1994 bis 1998 abgewickelte Insolvenzverfahren änderte an diesem Hälfteeigentum laut Grundbuchsstand nichts.

Ein Hinweis darauf, dass das beschwerdegegenständliche Objekt nicht für die Dauer errichtet werden sollte und sonderrechtsfähig ist, ergibt sich weder aus dem vorgelegten Behördenakt noch aus den Stellungnahmen der Bf bzw. ihres Vertreters. Somit fällt ein auf einem Grundstück errichtetes Bauwerk grundsätzlich als Zugehör gemäß § 297 ABGB nach dem Grundsatz „superficies solo cedit“ in das Eigentum des Grundeigentümers.

Da ein Auftrag gemäß § 48 Oö. BauO 1994 bei Miteigentum an jeden (Mit)Eigentümer zu ergehen hat, erging der angefochtene Bescheid an die Bf als Hälfteeigentümerin (durch Schenkungsvertrag) schon aus diesem Grund zu Recht.

6.2. Aber auch hinsichtlich des weiteren Hälfteeigentums der Bf durch den Beschluss vom 10.4.1996 kommt das Landesverwaltungsgericht zu keinem anderen Ergebnis. Offensichtlich hat die Bf den Zuschlag für das Eigentum an den verfahrensgegenständlichen Grundstücken (und anderen der EZ 41) erhalten. Es befindet sich weder im Grundbuch ein Hinweis darauf, dass das beschwerdegegenständliche Objekt nicht im Eigentum der Bf steht, noch gibt es sonst einen Anhaltspunkt dafür. Das Argument, es bestehe eine Restmasse aus dem Insolvenzverfahren und diese sei Eigentümerin dieses Objekts kann nur als reine Schutzbehauptung gewertet werden. Gemäß § 51 Oö. BauO 1994 ist die Eigentümerin oder der Eigentümer eines Grundstücks verpflichtet, der Baubehörde auf Verlangen bekanntzugeben, wer Eigentümerin oder Eigentümer einer baulichen Anlage auf ihrem oder seinem Grundstück ist. Wird dieser Verpflichtung nicht nachgekommen, sind ihr oder ihm gegenüber die nach dem V. Hauptstück an die Eigentümerin oder den Eigentümer der baulichen Anlage zu erlassenden Aufträge unbeschadet privatrechtlicher Ersatzansprüche gegen Dritte zu erteilen. Im gegenständlichen Fall kann nicht nachvollzogen werden, welche Eigentümerin bzw. welcher Eigentümer hinter dieser Restmasse stehen soll. Bei der Beurteilung der zivilrechtlichen Vorfrage des Eigentums an dem beschwerdegegenständlichen Gebäude kommt das Landesverwaltungsgericht daher auch hier zu dem Ergebnis, dass es sich dabei um die Bf handeln muss.

6.3. Hinsichtlich des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. x, KG K, wird das Eigentum der Bf nicht bestritten.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung zu lösen, sondern vielmehr eine Einzelfallentscheidung zu treffen war. Dabei konnte sich das Verwaltungsgericht auf die zitierte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes sowie den klaren Wortlaut der angewendeten Bestimmungen beziehen.

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. Manzenreiter