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-153480/8/EW – 153481/2

Datum:
Linz, 20. Oktober 2022

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Wiesbauer über die Beschwerde 1. der E R und 2. der I R, beide vertreten durch Rechtsanwalt Mag. H P, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Traun vom 25.1.2022, GZ: III/1-1311-79-2019/Phi, betreffend Inanspruchnahme eines Grundstücks nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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 Schreiben vom 02.07.2021 stellte Frau B K (in der Folge: Antragstellerin) beim Bürgermeister der Stadtgemeinde Traun (in der Folge: belangte Behörde) den Antrag auf Erlassung eines Bescheides für die Inanspruchnahme des Grundstücks Nr. x, KG T, welches im Eigentum von E R und I R (in der Folge: Beschwerdeführerinnen, kurz: Bf) steht.

Dem Antrag beigefügt war ein Schreiben der Antragstellerin an die Bf, mit welchem um die Benutzung ihres Grundstücks zur Sanierung der Fassade ersucht wurde. Ebenfalls beigefügt war das Antwortschreiben der Bf vom 19.06.2021, mit welchem dieses Ersuchen ausdrücklich abgelehnt wurde.

2. Am 03.11.2021 wurde eine baubehördliche Verhandlung durchgeführt.

3. Mit dem bekämpften Bescheid vom 25.01.2022 hat die belangte Behörde den Bf aufgetragen, die vorübergehende Inanspruchnahme ihres Grundstücks zur Ausführung des mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Traun vom 20.08.2019, GZ: III/1-1311-79-2019/Phi, genehmigten Bauvorhabens, wie Nachstehend angeführt, zu dulden:

- Absicherung des Arbeitsbereiches im unbedingt erforderlichen Ausmaß
- Montage des Arbeitsgerüstes im unbedingt erforderlichen Bereich
- Entfernung und Wiedererrichtung der bestehenden Einfriedung in der geringsten, erforderlichen Länge
- Anbringung des Vollwärmeschutzes
- Herstellung der Fassade und des Außenputzes
- Demontage des Arbeitsgerüstes
- Aufräumarbeiten und ordnungsgemäße Müllentsorgung der Baustoffe

4. Gegen diesen Bescheid erhoben die Bf fristgerecht Beschwerde mit der Begründung, dass die beabsichtigten Bauarbeiten am Nachbargrundstück auch ohne Inanspruchnahme des Grundstückes der Bf möglich seien. Außerdem reiche es aus, die Zwischenelemente des Zaunes zu entfernen und nicht auch die Metallsteher, denn die Wiederherstellung des Zaunes sei dann nicht mehr möglich. Es dürfen keine Grabungen durchgeführt werden. Die Arbeiten dürfen nur von einem befugten Unternehmer vorgenommen werden und nicht im Zuge von „Schwarzarbeit“, da dadurch die fachgerechte Schonung des Grundstückes und des Gebäudes nicht gewährleistet sei. Außerdem sei die Auflage zu erteilen, dass der Ehegatte der Antragstellerin das Grundstück der Bf nicht betreten darf. Die einwöchige Frist, die Bf vor Beginn der Arbeiten zu informieren, sei zu kurz bemessen, da im Gesetz eine vierwöchige Frist vorgesehen sei. Es wird daher die

Aufhebung des Bescheides und die Abweisung des verfahrenseinleitenden Antrages, in eventu die Abänderung des bekämpften Bescheides dahingehend, dass die von den Bf begehrten Auflagen und Einschränkungen aufgenommen werden, in eventu die Aufhebung und Zurückverweisung an die belangte Behörde, beantragt.

5. Mit Schreiben vom 04.04.2022, eingelangt am 06.05.2022, legte die belangte Behörde die Beschwerde samt zugehörigem Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor und erstattete zudem eine Gegenäußerung.

6. Am 04.10.2022 fand vor dem Verwaltungsgericht eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, an der die Bf mit ihrem rechtsfreundlichen Vertreter, Vertreter der belangten Behörde und deren bautechnische Sachverständige teilnahmen.

II. Sachverhalt:

1. Das Grundstück Nr. x, KG T, steht im Eigentum von E R und I R.

2. Entsprechend der Baubewilligung der belangten Behörde vom 20.08.2019, GZ: III/1-1311-79-2019/Phi, soll beim Wohnhaus der Antragstellerin auf Grundstück Nr. x, KG T, die Fassade mit einem Vollwärmeschutz ausgeführt werden.

3. Zu dulden sind:
   - Absicherung des Arbeitsbereiches im unbedingt erforderlichen Ausmaß
   - Montage des Arbeitsgerüstes im unbedingt erforderlichen Bereich
   - Entfernung und Wiedererrichtung der bestehenden Einfriedung in der geringsten, erforderlichen Länge
   - Anbringung des Vollwärmeschutzes
   - Herstellung der Fassade und des Außenputzes
   - Demontage des Arbeitsgerüstes
   - Aufräumarbeiten und ordnungsgemäße Müllentsorgung der Baustoffe

4. Gutachterliche Ausführungen der Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung [ON 7 des Gerichtsaktes]:

Alle in der Punktation im Spruch des bekämpften Bescheides angeführten Arbeiten sind notwendig, um den Vollwärmeschutz an der Hausfassade der Antragstellerin anzubringen.

Die Grundgrenze zwischen dem Grundstück Nr. x, KG T, der Antragstellerin und dem Grundstück Nr. x, KG T, der Bf weist einen Knick auf. Der Abstand des zu

sanierenden Wohnhauses und des Einfriedungssockels beträgt circa zwischen 30 bis 40 cm und 60 cm. Es ist unmöglich, ein Gerüst in diesem Bereich nur auf dem Grundstück der Antragstellerin aufzustellen. Die Aufstellung des Gerüstes ist aber unbedingt erforderlich, um den Vollwärmeschutz anzubringen. Auch ist es nicht möglich, die Arbeiten zum Anbringen des Vollwärmeschutzes nur von Seiten des Grundstückes der Antragstellerin durchzuführen. An manchen Stellen ist der Zaun so nahe an der Hausmauer und ist der Abstand des Zaunes von der Fassade so gering, dass man keinen Vollwärmeschutz aufbringen kann. Die Zaunsteher – insbesondere im nordwestlichen Bereich – stehen in diesem Bereich so eng bei der Hausfassade, dass man nicht einmal die Dämmplatten, geschweige denn, den Reibputz anbringen kann. Ein händisches Arbeiten mit Gewicht ist nicht möglich. Bei dem geringen Abstand zwischen Fassade und Zaunsteher ist es nicht möglich, mit einer Kelle (Kellenwurf) den Putz aufzutragen.

Im nordwestlichen Bereich der Hausfassade ist es definitiv notwendig, Zaunelemente und Steher zu entfernen, weil in diesem Bereich kein Gerüst aufgestellt werden kann und auch die Arbeiten an der Fassade nicht durchgeführt werden können. Im südwestlichen Bereich der Hausfassade, wo der Abstand am Grundstück der Antragstellerin zum Betonsockel größer wird, ist es vielleicht möglich, das Gerüst nur auf der Seite des Grundstückes der Beschwerdeführerin aufzustellen. Aus diesem Grund wurde auch als Auflage vorgeschrieben, dass die bestehende Einfriedung nur in der geringsten erforderlichen Länge entfernt werden darf und in weiterer Folge auch wieder aufgestellt werden muss. Dazu wurde auch in Auflagepunkt 2. die Beweissicherung vorgeschrieben. Es ist notwendig, bei der Aufstellung des Gerüstes vor Ort mit der Baufirma in Kontakt zu sein, dass man nur die geringste erforderliche Länge des Zaunes entfernt und dass das Gerüst, sobald es der Abstand auf dem Grundstück der Antragstellerin zulässt, auf dem Grundstück der Antragstellerin aufstellt.

Nicht nur die Breite des Gerüstes ist ausschlaggebend, sondern auch, dass auf Grund der ÖNORMEN ein Abstand zwischen Fassade und Gerüst eingehalten werden muss, der ca. bei 30 cm liegt. Erst in dieser Entfernung darf das Gerüst aufgestellt werden. Das Gerüst hat eine Mindestbreite von 60 cm. Daraus ergibt sich eine erforderliche Breite von ca. 90 cm. Das bedeutet, dass, wenn der Abstand der Hausfassade zum Sockel ca. 60 cm aufweist, jedenfalls nicht ausreichend Platz ist, um das Gerüst nur auf der Seite der Antragstellerin aufzustellen. Es kommt aber darauf an, wie das konkrete Gerüst aufgestellt werden kann. Teilweise kann es sein, dass es nicht erforderlich ist, die Zaunelemente und die Zaunsteher zu entfernen, weil das Gerüst über dem Zaun gebaut und aufgestellt werden kann. Dann ist weder eine Entfernung der Zaunelemente noch der Steher notwendig. Nur in den Bereichen, wo diese Überbauung des Zaunes nicht möglich ist, ist es erforderlich, Zaunelemente als auch Zaunsteher zu entfernen.

Der Zaun kann nach Abbau in derselben Stabilität wieder errichtet werden: Bei der Errichtung des Zaunes wurde mit Punktfundamenten gearbeitet, die auch, wenn sie im Zuge der anstehenden Arbeiten entfernt werden müssen, wieder genauso errichtet werden können und auch errichtet werden müssen, weil die vorhandenen Zaunelemente wieder denselben Abstand erfordern. Auch müssen die Betonfundamente wieder in einer Tiefe ausgeführt werden, dass sie standfest und frostsicher sind.

Die Bauarbeiten sind jedenfalls ohne unnötigen Aufschub durchzuführen. Jedoch sind Trocknungszeiten bei Grundierung und Putz zu berücksichtigen. Auch sind die Witterungsbedingungen bei dieser dreiwöchigen Frist berücksichtigt worden. Die Dauer von drei Wochen ist aus fachlicher Sicht daher angemessen.

III. Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Akt, den Gerichtsakt und in das offene Grundbuch sowie durch Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Den gutachterlichen Ausführungen der bautechnischen Sachverständigen der belangten Behörde in der mündlichen Verhandlung wurde von den Bf nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Zum Einwand der Bf, dass die Arbeiten auch ohne Inanspruchnahme ihres Grundstückes vorgenommen werden könnten, kommt die bautechnische Sachverständige eindeutig zu dem Ergebnis, dass die Entfernung des Zaunes und die Inanspruchnahme des Grundstückes, dort wo der Abstand der Fassade zum Zaun bzw. zur Einfriedungsmauer sehr gering ist, auf jeden Fall notwendig ist. Dies einerseits, um die Arbeiten selbst überhaupt durchführen zu können. Andererseits aber auch, um das Gerüst aufstellen zu können, das für die Durchführung der Arbeiten auch unbedingt erforderlich ist. Die Vorbringen der Bf konnten die schlüssigen Ausführungen der bautechnischen Sachverständigen daher nicht in Zweifel ziehen. Der festgestellte entscheidungswesentliche Sachverhalt ergibt sich daraus sowie aus den in Klammern angeführten Beweismitteln unstrittig.

IV. Rechtliche Beurteilung:

1. Mit verfahrenseinleitendem Antrag vom 02.07.2021 beantragte die Antragstellerin die vorübergehende Inanspruchnahme des Grundstücks der Bf (Nr. x, KG T) zur Durchführung der Errichtung eines Vollwärmeschutzes an der südwestlichen Außenfassade ihres Wohnhauses auf Grundstück Nr. x, KG T. Davor haben die Bf die Inanspruchnahme ihres Grundstücks mit Schreiben vom 19.06.2021 untersagt. Die Antragsvoraussetzungen gemäß § 15 Abs. 4 zweiter Satz Oö. BauO 1994 sind daher erfüllt.

2. Nach den schlüssigen Ausführungen der bautechnischen Sachverständigen sind alle in der Punktation im Spruch des bekämpften Bescheides angeführten Arbeiten notwendig, um den Vollwärmeschutz an der Hausfassade der Antragstellerin anzubringen. Entgegen der Ansicht der Bf sind diese auch nicht zu unbestimmt, um sie, wie vorgeschrieben, ausführen zu können.

Auch ist die Errichtung des Vollwärmeschutzes an der Außenfassade des Wohnhauses, welche zum Grundstück der Bf gerichtet ist, nur über die Inanspruchnahme des Grundstücks der Bf möglich.

Die Voraussetzungen für eine Grundinanspruchnahme gemäß § 15 Abs 1 und 4 Oö. BauO 1994 sind gegeben, wenn die Bauausführung auf andere Weise nicht oder nur unter unzumutbar hohen Kosten durchgeführt werden kann. Aufgrund dieser alternativen Voraussetzungen kann eine Prüfung und Abwägung der Kosten entfallen, wenn die Bauausführung ohne Inanspruchnahme von Fremdgrund nicht durchführbar ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch der Luftraum eines Grundstücks nur unter den Voraussetzungen des § 15 Oö. BauO 1994 in Anspruch genommen werden darf (vgl. VwGH 12.12.1991, 91/06/0123).

Aufgrund der Ausführungen der Sachverständigen besteht nach Ansicht des Gerichts keine Möglichkeit, die Bauausführung ohne der Nutzung des Grundstücks der Bf durchzuführen.

3. § 15 Abs 1 Oö. BauO 1994 fordert bei der Inanspruchnahme fremden Grundes weiters, dass der widmungsgemäße Gebrauch der in Anspruch genommenen Grundstücke oder baulichen Anlagen keine unverhältnismäßige Behinderung erfährt.

Die Bf bringen diesbezüglich in ihrer Beschwerde vor, dass die fachgerechte Schonung des Grundstücks und des Gebäudes nicht gewährleistet werden können, falls die Arbeiten nicht von einem befugten Unternehmer durchgeführt werden würden. Dazu wird auf die vorgeschriebenen Auflagepunkte und auf § 15 Abs 6 Oö. BauO 1994 verwiesen. In dieser Bestimmung wird normiert, dass die Inanspruchnahme unter möglichster Schonung der Grundstücke und der baulichen Anlagen sowie der Rechte der Betroffenen zu erfolgen hat. Nach Beendigung der Inanspruchnahme ist der frühere Zustand wieder herzustellen. Für verbleibende Vermögensschäden gebührt eine angemessene Entschädigung. Die Befürchtung von Schäden kann nie ein Argument für die „unverhältnismäßige Behinderung der widmungsgemäßen Nutzung“ sein. Ebenso wenig ist die Abwehr von Schäden durch kriminelle Handlungen noch ein Betretungsverbot vom Anwendungsbereich des § 15 Oö. BauO 1994 umfasst. Die Kosten für die Wiederherstellung des früheren Zustandes (wie etwa die Wiedererrichtung des Zaunes der Bf) sind von der Antragstellerin zu tragen.

Der widmungsgemäße Gebrauch des Grundstücks und der baulichen Anlagen der Bf wird durch die Nutzung - so wie beantragt - nach Ansicht des Gerichts aus den dargelegten Gründen nicht unverhältnismäßig behindert. Es kann daher auch dahingestellt bleiben, wie breit das aufgestellte Gerüst ist, da dadurch der widmungsgemäße Gebrauch (Wohnnutzung) jedenfalls keine unverhältnismäßige Behinderung erfährt. Auch nicht dadurch, dass sich der Hund der Bf ohne durchgehenden Zaun nicht im Garten aufhalten könne.

4. Die bautechnische Sachverständige hat den Zeitrahmen für die Bauausführung von insgesamt längstens drei Wochen ab Beginn der Inanspruchnahme als schlüssig und angemessen beurteilt. Auch der Zaun ist in diesen drei Wochen wieder zu errichten. Der Festlegung der Inanspruchnahme des Grundstücks der Bf für diese Dauer kann nach Ansicht des Gerichts daher entsprochen werden.

5. Die in Auflagepunkt 1. festgelegte Frist, die Bf und die belangte Behörde eine Woche vor Beginn der Inanspruchnahme des Grundstücks nachweislich zu verständigen, muss entgegen der Auffassung der Bf nicht § 15 Abs 4 Oö. BauO 1994 entsprechen, da dessen erster Satz nur zur Anwendung kommt, wenn die Inanspruchnahme nicht verweigert wird.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu lösende Rechtsfrage anhand des eindeutigen Wortlautes des Gesetzes und der dazu ergangenen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes beantwortet werden konnte. Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung liegt daher nicht 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

Dr. Wiesbauer