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-153864/3/VG

Datum:
Linz, 20. Februar 2024

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde des T G, wohnhaft in G, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Frankenburg a.H. vom 25. Mai 2023, GZ: Bau-6/2006-Pm, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird insofern Folge gegeben, als die im Spruch des angefochtenen Bescheides angeführten Auflagen Nrn. 3. und 4. in Hinweise umgewandelt werden. Im Übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der Spruch des angefochtenen Bescheides mit der Maßgabe bestätigt, dass zur näheren Beschreibung und Veranschaulichung des gegenständlichen Gebäudekomplexes das bautechnische Gutachten vom 2. November 2021 sowie der Aktenvermerk vom 5. Juli 2021 jeweils inklusive Fotodokumentation zum Bescheidbestandteil erklärt werden.

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. Feststellungen (Sachverhalt):

1. Zur Vorgeschichte wird auf das zu LVwG-152762 protokollierte Verfahren des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) verwiesen. Soweit hier noch relevant ergibt sich daraus und aus dem vorgelegten Akt zur nunmehr gegenständlichen Beschwerde folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt:

2. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Frankenburg a.H. (in der Folge: belangte Behörde) vom 4. Juli 2022, GZ: Bau-6/2006-Pm, wurde J H gemäß § 48 Abs. 2 Oö. Bauordnung (BauO) 1994 die Abtragung des gesamten Gebäudekomplexes (Wohnhaus mit anschließenden landwirtschaftlichen Gebäuden) auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG H, binnen näher genannter Frist aufgetragen (Spruchpunkt I.) und gemäß § 48 Abs. 7 leg. cit. die Benützung dieses Gebäudekomplexes untersagt (Spruchpunkt II.).

3. Dagegen erhob J H Beschwerde über die das LVwG Oö. mit Erkenntnis vom 12. April 2023, LVwG-152762/23/VG/Jus, entschied. Das LVwG Oö. stellte im Ergebnis fest, dass Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstückes aufgrund eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht mehr J H, sondern T G ist. Konkret wurde in dieser Entscheidung zusammengefasst Folgendes festgehalten:

- Das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. x ist Teil der EZ x, KG H. J H ist im offenen Grundbuch als Eigentümer ausgewiesen. Im B-Blatt ist Folgendes vermerkt: „x Erteilung des Zuschlages an T G, geb. x, x, G (x)“. Laut Registerauszug zur Tagebuchzahl „x“ ist der Beschluss x am 18. März 2022 beim Grundbuchsgericht eingelangt und wurde dieser am selben Tag vollzogen.

- Hinsichtlich der EZ x, KG H, wurde ein Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt. Diesbezüglich wird auf den Beschluss des Landesgerichtes Wels vom 8. Juni 2022, 22 R 87/22h, und die Entscheidung des LVwG Oö. vom 23. Jänner 2023, LVwG-552423/7/Kle und LVwG-552442/2/KLe (betreffend eine Genehmigung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz) verwiesen. Zusammenfassend ist daraus - soweit hier relevant - festzuhalten, dass das Überbot von T G, betreffend die EZ x mit Spruchpunkt A) des Beschlusses des Bezirksgerichtes Vöcklabruck vom 23. Februar 2022, 105 E 905/13s, gemäß § 198 Abs. 1 Exekutionsordnung (EO) angenommen wurde.

- Der baupolizeiliche Auftrag vom 4. Juli 2022 wurde J H am 18. Juli 2022 zugestellt. Zu diesem Zeitpunkt hatte T G sohin bereits außerbücherlich Eigentum an dem verfahrensgegenständlichen Grundstück erworben.

Im Ergebnis hob das LVwG Oö. daher den gegenüber J H erlassenen baupolizeiliche Auftrag vom 4. Juli 2022 auf. Diese Entscheidung wurde J H nachweislich zugestellt und im Übrigen auch abschriftlich T G zur Kenntnis gebracht. Die Entscheidung blieb unbekämpft.

4. In der Folge wurde mit dem nunmehr gegenständlichen Bescheid der belangten Behörde vom 25. Mai 2023, GZ: Bau-6/2006-Pm, T G (in der Folge: Beschwerdeführer, Bf) gemäß § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994 die Abtragung des gesamten Gebäudekomplexes (Wohnhaus mit anschließenden landwirtschaftlichen Gebäuden) auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück binnen näher genannter Frist unter Vorschreibung von Auflagen aufgetragen (Spruchpunkt I.), wobei die Auflagen Nrn. 3. und 4. die Entsorgung der Abbruchmaterialien betreffen. Zudem wurde dem Bf gemäß § 48 Abs. 7 leg. cit. die Benützung dieses Gebäudekomplexes untersagt (Spruchpunkt II.).

5.1. Dem Bescheid liegt ein Ermittlungsverfahren der belangten Behörde zu Grunde. Insbesondere erstellte die bautechnische Amtssachverständige des Bezirksbauamtes Gmunden über Ersuchen der belangten Behörde das bautechnische Gutachten vom 2. November 2021 inklusive Fotodokumentation auf Basis eines am 14. September 2021 durchgeführten Ortsaugenscheines. Darin wurde - soweit hier wesentlich - festgehalten, dass sich die hier relevante Liegenschaft im südlichen Teil des Weilers befindet. An der Nord- und Westseite verlaufen öffentliche Straßen der Gemeinde. Südlich und östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Wiesen und eine Nachbarliegenschaft. Gegenständlich handelt es sich um ein längsgestrecktes Gebäude mit Wohntrakt an der Westseite, einem Stalltrakt mit einem deckenlastigen Heubergeraum und einem in Richtung Osten angrenzenden Scheunentrakt aus Holz. Das 2-geschoßige Gebäude weist ein Grundrissausmaß von ca. 32 m x 13 m auf. Die Abdeckung bestand - von der Ostseite abgesehen - ursprünglich aus einem Walmdach mit First in Längsrichtung. Zum Bauzustand wurde von der bautechnischen Amtssachverständigen festgehalten, dass der Verfall des Gebäudes bereits sehr fortgeschritten ist, weshalb eine Besichtigung zur Vermeidung einer unnötigen Gefährdung nur von außen erfolgen konnte. Der westlich gelegene Wohntrakt weist ein Grundrissausmaß von ca. 13 m x 7 m auf. Die Außenmauern bestehen aus Ziegel. Beim nordwestlichen Teil des Wohntraktes ist die Decke über dem Obergeschoß eingestürzt, auch der Dachstuhl ist in diesem Teil kaum mehr vorhanden. Die Lattung für die Dachdeckung sowie die Dacheindeckung fehlen. Der südwestliche Wohntrakt ist noch in einem geringfügig besseren Zustand. Die Dachdeckung ist als Provisorium mit großflächigen Wellfaserzementplatten vorhanden. Ein Witterungsschutz der Dachstuhl- und Tragwerkskonstruktion des Gebäudes ist

nicht vorhanden. Beim in Richtung Osten angrenzenden Wirtschaftstrakt bestehen noch die Ziegelwände im Erdgeschoß. Beim Obergeschoß aus Holz ist das Dach größtenteils eingestürzt und nicht mehr vorhanden. Die Massivdecke über dem Erdgeschoß ist noch zum Teil erhalten. Durch den fehlenden Witterungsschutz ist ein Grünbewuchs auf der Decke erkennbar. Der weiter in Richtung Osten anschließende Scheunentrakt besteht aus einer Holzriegelkonstruktion. Die Dachstuhlkonstruktion ist teilweise eingestürzt, die Konstruktion abgefault, schiefwinkelig und verzogen. Die Dacheindeckung ist nur mehr sporadisch gegeben. Regenwasser kann ungehindert eindringen. Aus fachlicher Sicht ist daher zweifelsfrei von einem Baugebrechen auszugehen. Der Zustand hat sich so verschlechtert, dass bei widmungsgemäßer Nutzung zweifelsfrei Gefahr für das Leben, die Gesundheit und die körperliche Sicherheit von Menschen entsteht. Durch die bereits seit längerem Zeitraum bestehenden Schäden (soweit der Amtssachverständigen bekannt ist, seit deutlich mehr als drei Jahren) an der Dacheindeckung wird durch den ungehinderten Wassereintritt eine Beeinträchtigung der derzeit noch bestehenden Tragkonstruktion des Gebäudes bewirkt. Die Schäden an den noch bestehenden tragenden Decken, Mauerwerken und Holzkonstruktionen, kann im Detail nicht beurteilt werden, weil aus fachlicher Sicht ein Betreten des Gebäudes als zu gefährlich erscheint. Die bereits eingestürzten Decken im Bereich des Wohntraktes, die zum Teil ersichtlichen Wölbungen der Außenmauern und die Schrägstellung des Scheunentraktes lassen auf deutliche Schäden an der Tragkonstruktion schließen. Der Bauzustand ist bereits so weit verfallen, dass eine Instandsetzung einem Neubau gleichkommen würde. Die Amtssachverständige gelangte daher zu dem Ergebnis, dass aus fachlicher Sicht der gesamte Gebäudekomplex abzubrechen ist.

5.2. Mit Schreiben der belangten Behörde vom 23. November 2021 wurde dem Rechtsvorgänger des Bf zu diesem bautechnischen Gutachten nachweislich am 21. März 2022 Parteiengehör eingeräumt (nach zwei erfolglosen Zustellversuchen am 14.11.2021 und 15.12.2021). Mit Schreiben der belangten Behörde vom 26. April 2023 wurde dem nunmehrigen Bf nachweislich Parteiengehör zu diesem bautechnischen Gutachten eingeräumt. Eine diesbezügliche Stellungnahme des Bf ist nicht erfolgt.

6. In den frühen Morgenstunden des 30. Dezember 2021 stürzten Teile der Remise infolge kräftiger Windstöße auf die öffentliche Straße.

II. Beweiswürdigung:

Das LVwG Oö. hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Akt der belangten Behörde, in den hg. Gerichtsakt zu LVwG-152762, sowie in das offene Grundbuch. Der Bauzustand des gegenständlichen Gebäudekomplexes und der Einsturz der Remise wurden im vorgelegten Akt jedenfalls auch mittels aussagekräftiger Fotodokumentation belegt. Von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte ungeachtet des Antrages des Bf gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG abgesehen werden, da der entscheidungswesentliche Sachverhalt nicht substantiiert mittels Gutachten auf gleicher fachlicher Ebene bestritten wird und die hier relevanten Rechtsfragen anhand der eindeutigen Rechtslage beantwortet werden konnten. Einem Entfall der Verhandlung stehen daher weder Art. 6 EMRK noch Art. 47 GRC entgegen (zum Verfahren über einen baupolizeilichen Beseitigungsauftrag vgl. insbesondere VwGH 29.9.2016, 2013/05/0058; 24.1.2017, Ra 2016/05/0066). Insbesondere stellt die hier relevante Frage, wer Eigentümer des gegenständlichen Gebäudekomplexes ist, lediglich eine zivilrechtliche Vorfrage im baupolizeilichen Verfahren dar. Der vom Bf begehrte Ortsaugenschein wurde bereits durch die bautechnische Amtssachverständige für die Erstattung ihres Gutachtens durchgeführt.

III. Rechtliche Beurteilung:

Zunächst ist festzuhalten, dass die Beschwerde des Bf im Wesentlichen der ursprünglichen Beschwerde des J H gleicht. Soweit darin (erneut) mit umfangreichem Vorbringen im Ergebnis ausgeführt wird, dass Eigentümer der hier relevanten Liegenschaft nicht der nunmehrige Bf, sondern J H ist, wird übersehen, dass die eingangs zitierte Entscheidung des 12. April 2023, LVwG-152762/23/VG/Jus, rechtskräftig ist. In dieser Entscheidung wurde bereits dargelegt, dass die Frage, wer Eigentümer einer baulichen Anlage ist, im baupolizeilichen Verfahren lediglich eine zivilrechtliche Vorfrage iSd § 38 AVG darstellt (vgl. VwGH 31.7.2007, 2006/05/0193; 24.6.2014, 2012/05/0166, mwN) und nach dem Grundsatz „superficies solo cedit“ ein auf einem Grundstück errichtetes Bauwerk grundsätzlich in das Eigentum des Grundeigentümers fällt (vgl. VwGH 24.1.2013, 2012/06/0157, mwN). Zudem wurde bereits dort aufgeführt, dass sich das Eigentumsrecht an einer Liegenschaft zwar grundsätzlich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt. Allerdings wird dieser Eintragungsgrundsatz durch eine Reihe von Ausnahmen durchbrochen, insbesondere auch im Falle einer Zwangsversteigerung. Der Ersteher erwirbt als Ausnahme vom Eintragungsgrundsatz das Eigentumsrecht an der ihm zugeschlagenen Liegenschaft sofort mit der Erteilung des Zuschlags und nicht erst mit dessen Rechtskraft (vgl. Angst in Angst/Oberhammer, EO³ § 156 EO Rz 2). Der Begriff „außerbücherlicher Eigentümer“ wird in jenen Fällen verwendet, in welchen das Eigentumsrecht an einer Liegenschaft ausnahmsweise nicht durch

Eintragung im Grundbuch erworben wird, etwa beim Erwerb des Erstehers bei einer Zwangsversteigerung durch Zuschlag (vgl. VwGH 31.8.1999, 99/05/0051).

J H ist zwar nach wie vor im Grundbuch als Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstückes eingetragen. Allerdings hat T G im Rahmen der Zwangsversteigerung zu EZ x, KG H, auch am Grundstück Nr. x, KG H, außerbücherlich Eigentum erworben. Diese Zwangsversteigerung ist im Grundbuch ersichtlich gemacht. Somit ist der nunmehrige Bf T G außerbücherlicher Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstückes und damit des darauf befindlichen gegenständlichen Gebäudekomplexes.

Dem von der belangten Behörde eingeholten bautechnischen Gutachten ist der Bf nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Aus diesem Gutachten und der dazu erstellten Fotodokumentation ergibt sich schlüssig, nachvollziehbar und aussagekräftig, dass die bautechnische Amtssachverständige vom Vorliegen von Baugebrechen im Sinne des § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994 ausgeht, für die eine Instandsetzung so weitgehend wäre, dass sie einer Erneuerung der baulichen Anlagen gleichkommen würde. Es kann daher nicht als rechtswidrig erkannt werden, wenn die belangte Behörde deshalb den Abbruch des gegenständlichen Gebäudekomplexes aufgetragen hat. Da die bautechnische Amtssachverständige auch im Ergebnis nachvollziehbar ausgeführt hat, dass sich der Zustand der baulichen Anlagen durch Witterungseinflüsse derart verschlechtert hat, dass eine Gefahr für das Leben oder die körperliche Sicherheit der Benützer dieser baulichen Anlagen nicht auszuschließen ist, hat die belangte Behörde auch zu Recht ein Benützungsverbot gemäß § 48 Abs. 7 Oö. BauO 1994 erlassen. Im Übrigen ist in Bezug auf die Remise die von der Amtssachverständigen angenommene Gefahr auch durch den späteren Einsturz der Remise zweifelsfrei belegt.

Das LVwG Oö. sieht sich im gegenständlichen Fall zur Klarstellung dazu veranlasst, die erteilten Auflagen Nr. 3 und 4. in bloße Hinweise umzuwandeln, weil abfallrechtliche Auflagen nicht in den Zuständigkeitsbereich der belangten Baubehörde fallen. Zudem wird im Hinblick auf ein allfälliges Vollstreckungsverfahren zur näheren Beschreibung und Veranschaulichung des gegenständlichen Gebäudekomplexes das bautechnische Gutachten vom 2. November 2021 sowie der Aktenvermerk vom 5. Juli 2021 jeweils inklusive Fotodokumentation zum Bescheidbestandteil erklärt.

Soweit der Bf mit der Beschwerde noch die Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung begehrt, genügt es festzuhalten, dass diese für die Dauer des gegenständlichen Beschwerdeverfahrens ohnehin bereits ex lege bestand.

IV. Unzulässigkeit 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. Im gegenständlichen Fall war eine zivilrechtliche Vorfrage relevant, die im Übrigen bereits mit Erkenntnis des LVwG Oö. vom 12. April 2023, LVwG-152762/23/VG/Jus, entschieden wurde. Im Übrigen kommt dem Verwaltungsgerichtshof bei der Auslegung von nicht in die Kompetenz der Verwaltung fallenden Rechtsmaterien keine Leitfunktion zu. Er ist zur Fällung grundlegender Entscheidungen auf dem Gebiet des Zivilrechts nicht berufen.

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. Gubesch