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-153874/6/VG – 153877/2

Datum:
Linz, 24. April 2024

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde 1. des F K, wohnhaft in T (1.-Bf), 2. des DI (FH) M M (2.-Bf), wohnhaft in O, 3. der DI S M (3.-Bf), wohnhaft in A und 4. der Mag. E A (4.-Bf), wohnhaft in O, alle gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Marchtrenk vom 13. Juni 2023, GZ: II-131-9-3/2023-2, betreffend einen baupolizeilichen Abbruchauftrag 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. Feststellungen (Sachverhalt):

1. Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Marchtrenk (in der Folge: belangte Behörde) wurde den Beschwerdeführern die Abtragung des Vierkanthofes auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück Nr. x, EZ x, KG M, binnen einer Frist von sechs Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides unter Vorschreibung näher genannter Auflagen aufgetragen.

2. Zwischen den Beschwerdeführern wurde am 9. November 2023 ein notariell beglaubigter Kaufvertrag abgeschlossen, wonach der 1.-Bf, der 2.-Bf und die 3.-Bf u.a. das hier relevante Grundstück Nr. x, inneliegend in EZ x der KG M, samt dem darauf befindlichen Vierkanthof zur Gänze an die 4.-Bf verkaufen. Mit Bescheid vom 21. Februar 2024, GZ: LNOL-2023-397570/7-BR, bestätigte die Oö. Landesregierung als Agrarbehörde, dass dieses Rechtsgeschäft nicht den Zielsetzungen des Oö. Grundverkehrsgesetzes widerspricht.

3. Nach dem offenen Grundbuch sind derzeit (Stand: 24.4.2024) noch alle Beschwerdeführer (Mit-)Eigentümer des gegenständlichen Grundstückes (1.-Bf: 1/3tel, 2.-Bf: 1/9tel, 3.-Bf: 2/9tel, 4.-Bf: 1/3tel). Im Grundbuch (Stand: 24.4.2024) ist keine „Plombe“ (die auf einen unerledigten Grundbuchsantrag hinweisen würde, Anm.) ersichtlich gemacht.

4. Zum auf dem gegenständlichen Grundstück befindlichen Gebäude (Vierkanthof) ist Folgendes festzustellen:

Der gegenständliche Vierkanthof wird derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt. Der Vierkanthof war zwischen Ende Dezember 2022 und April 2023 von mehreren Bränden betroffen. Für das verfahrensgegenständliche Gebäude existiert eine Baubewilligung vom 23. November 1948 für die Erneuerung der Dacheindeckung und Instandsetzung der Hofmauern bei diesem Gebäude. Das ehemalig genutzte landwirtschaftliche Gebäude besteht aus einem Süd-, Ost-, Nord- und Westtrakt. Im EG des Südtraktes waren früher Maschinen- und Geräteabstellräume und im Osttrakt Stallungen. Das OG des Süd- und Osttraktes wurde als Scheune zur Lagerung von Futtermitteln/Heu genutzt. Der Wohnbereich, bestehend aus EG und OG, befand sich im Nordtrakt. Der Westtrakt wurde als Schuppen für Geräte verwendet. Im Zuge eines Lokalaugenscheines der belangten Behörde am 14. März 2023 wurde festgestellt, dass die Räume im EG des Südtraktes für den Aufenthalt von Personen genutzt werden. Im EG des Osttraktes und im EG und OG des Nordtraktes waren Altreifen gelagert.

Der von der belangten Behörde beigezogene (nichtamtliche) Sachverständige für Statik erstattete zunächst ein Gutachten, datiert vom 3. April 2023, auf Basis eines Lokalaugenscheines am 14. März 2023. Im April 2023 und Mai 2023 ereigneten sich aber weitere Brände, die eine Neubeurteilung des Sachverständigen für Statik auf Basis eines neuerlichen Lokalaugenscheines am 8. Mai 2023 erforderte.

Aus dem Befund und Gutachten des Sachverständigen für Statik vom 3. April 2023, ergänzt am 8. Mai 2023, ergibt sich im Wesentlichen Folgendes (Anm.: Die neuerlichen Brände betrafen den Zustand des Südtraktes. Die diesbezüglichen Ergänzungen des Sachverständigen sind kursiv markiert):

Zum Südtrakt, Bruttogeschoßfläche ca. 371 m²:

Im EG des Südtraktes sind Aufenthalts- und Lagerräume für einen Hunde Abrichtverein untergebracht. Das OG des Südtraktes wird derzeit nicht genutzt.

Der Südtrakt ist vierseitig gemauert. Das Mauerwerk des Südtraktes ist aus statischer Sicht tragfähig. Statische Sanierungen am Mauerwerk sind besonders im oberen Mauerbereich des OG erforderlich, z.B. Wandrisse.

Die Außenwände des Gebäudes sind aus unverputztem Ziegelmauerwerk auf Steinfundamenten. Teilweise sind die Ziegel bereits durch Frostschäden beschädigt bzw. durch chemischen Angriff – Salzangriff - durchfeuchtet bzw. auch beschädigt. Die Decke über dem EG ist eine Tramdecke mit teilweise verputzter Untersicht.

An der Außenfassade und dem Dach sind von außen folgende Bauschäden ersichtlich:

- Ein größerer Riss in der Südwest-Ecke, verlaufend vom Giebel bis zum unteren Erdgeschoßfenster.
- Ausbrüche der Vordach Untersicht aus Ziegeln. Teilweise sind die Ziegel herausgebrochen und herabgefallen und andere Ziegel hängen noch lose in der Dachuntersicht.
- Örtliche Schäden an der Dacheindeckung, lose Dachziegel.
- Große vertikale Verformungen des Dachvorsprunges, außen- und hofseitig.
- Die Räume des Hunde Abrichtvereins im EG mit Eingang von Südwesten her sind baulich in einem guten Erhaltungszustand.
- Die Räume im EG sind nach den weiteren Bränden stark verrußt und nicht mehr benutzbar. Eine Sanierung der Putzoberflächen an Wänden und Decke ist erforderlich.
- Über den EG im südöstlichen Teil liegt eine Tramdecke mit Rundbalken teilweise aufgelagert auf Außenmauern bzw. sind die Tramdecken über Stahlstangen aufgehängt. Die Tramköpfe sind teilweise durchfeuchtet bzw. auch bereits durch Feuchtigkeit und Schimmelbefall stellenweise in ihrer Tragfähigkeit beeinträchtigt. Die Träme selbst sind durchwegs in gutem

Zustand, nur teilweise Durchfeuchtungsflecken. Die abgehängte Auflagerausbildung der Träme auf den tragenden Außenwänden ist nicht einsichtig und kann statisch nicht beurteilt werden. Sollte eine Nutzung der Lagerflächen im OG geplant werden, sind die Auflager der Deckenträme zu kontrollieren.

- Mehrere, tragende Rundbalken der Tramdecke über dem EG sind durch den Brand stark angekohlt und in ihrer Tragfähigkeit beeinträchtigt. Da die Rundbalken infolge ihrer großen Spannweite schon vor dem Brand durchhingen, wirkt sich jede weitere Verringerung der Trag- und Gebrauchsfähigkeit durch den weiteren Brand ungünstig aus, sodass eine Abtrag und Neubau der Holztramdecke über dem EG erforderlich wird.

Die Dachgiebel verlaufen augenscheinlich horizontal und gerade ohne erkennbare vertikale Verformungen, jedoch sind die hofseitigen Dachvorsprünge teilweise stark durchhängend, weil beschädigt.

Am Dachstuhl selbst sind Schäden erkennbar durch starke Verformungen an der Sparrendachkonstruktion:

- Die Lattungen der Ziegeldeckung sind teilweise vermodert und die Eindeckung des Daches mit Ziegeln ist beschädigt.
- Die Sparren sind stark durchhängend und teilweise durch Feuchtigkeit beschädigt.
- Die auf den Außenmauern aufliegenden Fußpfetten der Dachkonstruktion sind teilweise durch Feuchtigkeit beschädigt, ebenso einzelne Balken der Gespärre Konstruktionen.

Die Gesamtkosten zur Bauwerkserhaltung betragen ca. 235.240 Euro netto. Im Verhältnis zu den Baukosten eines Neubaus sind das ca. 85 % (für die detaillierte Berechnung wird auf das Gutachten des Sachverständigen für Statik vom 3.4.2023, ergänzt am 8.5.2023, verwiesen). Die Sanierungskosten zur Erhaltung der Tragfähigkeit des Bestandes betragen ca. 85 % der Kosten eines landwirtschaftlich nutzbaren Neubaus, wobei das OG nur sehr eingeschränkt nutzbar ist, wegen der schlechten, nur fußmäßig über eine Stiege, Erreichbarkeit der Lagerflächen im OG.

Eine bautechnische Sanierung des Südtraktes zu einer weiteren, eingeschränkten Nutzung entsprechend dem baurechtlichen Bestand ist zwar technisch möglich, jedoch sehr unwirtschaftlich wegen des sehr geringen Ertragswertes des Gebäudeteils im Verhältnis zu den Sanierungskosten. Die wirtschaftliche Abbruchreife des Südtraktes ist gegeben.

Zum Osttrakt: Bruttogeschoßfläche ca. 225 m²

Die Gewölbe im EG dieses Gebäudeteiles waren ursprünglich Stallungen und werden derzeit zur Lagerung von Altreifen genutzt. Der Dachraum ist derzeit ungenutzt.

Der Dachstuhl im Osttrakt ist in einem baulich halbwegs erhaltenswerten Zustand. Örtliche Sanierungen sind an der Dacheindeckung und der Dachkonstruktion erforderlich, i.B. sind einzelne Träme auszutauschen, da diese Träme bereits beschädigt und teilweise durch Feuchtigkeit stark in der Tragfähigkeit eingeschränkt sind. Eine Sanierung des Dachstuhles ist jedoch bautechnisch möglich.

Die Mauern im OG sind in einem schlechten Erhaltungszustand, jedoch besteht die Möglichkeit der Sanierung.

Im Osttrakt über dem EG sind Gewölbe vorhanden, welche augenscheinlich keine größeren, statischen Schäden aufweisen. Abplatzungen in der Putzoberfläche und Rissbildungen im Gewölbe sind jedoch sanierbar. Die Gewölbe im Osttrakt sind in eingeschränkt tragfähigen Zustand.

Der Holzbodenaufbau im OG des Osttraktes ist teilweise durchgebrochen und nicht nutzbar, darunter sind jedoch massiv gemauerte Gewölbe über dem EG.

In der Dacheindeckung und an der tragenden Holzkonstruktion des Dachstuhls sind örtlich begrenzte Schäden vorhanden. Teilweise zeigt die Dachkonstruktion größere, vertikale Formänderungen auf, einzelne Bundtram der Dachgespärre sind stark durchhängend. Diese Formänderungen und Schäden weisen auf eine verminderte Tragfähigkeit der Dachkonstruktion hin.

Die Dimension der Dachsparren sind teilweise nur Holz Rundlinge mit ca. 10 cm Durchmesser und einer Spannweite von ca. 3 m, welche für die normgemäßen Belastungen mit der Ziegeleindeckung nicht ausreichend tragfähig sind. Eine normgemäße Sicherheit der Dachkonstruktion ist nicht nachweisbar. Bei Erhaltung des Dachstuhls und der Dachdeckung sind Verstärkungen und örtliche Sanierungen der Dachkonstruktion insbesondere der Dachlattungen einzuplanen und vorzunehmen.

Die Außenwände des Osttraktes sind altes Ziegelmauerwerk, teilweise örtlich ausgebrochen und beschädigt. Lokale Sanierungen des Mauerwerkes sind aus statischer Sicht erforderlich. Das Mauerwerk weist im Fußbereich Feuchtigkeitsschäden auf.

Die Gesamtkosten einer Sanierung zur Bauwerkserhaltung betragen ca. 119.100 Euro netto. Im Verhältnis zu einem Neubau sind das ca. 96 % (für die detaillierte Berechnung wird auf das Gutachten des Sachverständigen für Statik vom 3.4.2023, ergänzt am 8.5.2023, verwiesen). Da die Kosten für die Sanierung der Tragfähigkeit des Bestandes ca. in der gleichen Größenordnung wie die Baukosten für einen Neubau liegen und der Bestand nur sehr eingeschränkt nutzbar ist wegen der geringen Raumhöhe im EG und der eingeschränkten Erreichbarkeit der Lagerflächen im OG, wird ein Abbruch dieses Gebäudeteiles empfohlen. Die Sanierungskosten zur Erhaltung des baurechtlichen Bestandes liegen in der Größenordnung eines Neubaus von landwirtschaftlich nutzbaren Lagerflächen. Die Lagerflächen im OG sind nur sehr erschwert über eine Treppe im Südtrakt erreichbar. Damit ist der Ertragswert dieses Gebäudetraktes geringer als die Sanierungskosten. Die wirtschaftliche Abbruchreife ist jedenfalls gegeben.

Zum Nordtrakt: Bruttogeschoßfläche ca. 153 m²:

Der ursprüngliche, 2-geschoßige Wohntrakt des Gebäudes steht leer und wird im EG und OG als Lagerraum für Altreifen genutzt.

Die Entwässerung der Dächer erfolgt frei ablaufend über die Dachtraufe in den Innenhof und über die Außenwände - ohne Abfluss, sodass eine Durchfeuchtung der Grundmauern durch das Regenwasser stattfindet.

Von außen sichtbar sind starke Verformungen der Dachkonstruktion, der Dachgiebel. Der große Dachvorsprung ist stark durchhängend, 20 - 30 cm, und stellenweise eingestürzt.

Über den ehemaligen Wohnräumen im EG sind teilweise Tramdecken, teilweise neuere Ziegeldecken und teilweise Gewölbe vorhanden. Die Tramdecken sind in einem sehr eingeschränkt tragfähigen Zustand und mit größeren Bauschäden behaftet, teilweise sind große Durchbiegungen vorhanden mit Putzabplatzungen an den Decken. Stellenweise ist die Decke über dem EG einsturzgefährdet. Über dem EG sind aus statischer Sicht ca. 30 % der Deckenfläche abzutragen und neu zu errichten.

Die Räume über dem 1. OG im Nordtrakt sind sehr niedrig und die Tramdecken über dem OG hängen durch und sind einsturzgefährdet.

Die Decke über dem 1. OG des Wohntrakts ist bereits teilweise eingestürzt und - beschädigt durch Feuchtigkeitsschäden - einsturzgefährdet.

Die Tramdecken unter dem Dachboden weisen große Feuchtigkeitsschäden auf. Eine Begehung der Decke über dem 1. OG ist wegen Einsturzgefährdung nicht

möglich. Die Decken über dem 1. OG hängen mehrere cm durch. Teilweise tropft Wasser von der Decke herab.

Der Bodenbelag im OG ist stark beschädigt, jedoch begehbar, sodass eine Sanierung möglich wäre.

Im OG sind große Schäden, durch Nässe und Feuchtigkeit verursacht, an den Ziegelwänden sichtbar. Das Dach über dem Nordtrakt ist undicht.

Die Dachdeckung und der Holzdachstuhl über dem Nordtrakt sind stark beschädigt und nicht mehr tragfähig. Die Eindeckung mit Tonziegeln ist großflächig desolat, die Lattung und die Sparren sind durch Nässeschäden nicht mehr tragfähig und morsch.

Erforderliche Sanierungen im Nordtrakt:

- Dachdeckung und Dachstuhl - zur Gänze Abtrag und Neuherstellung
- Decke über dem OG - zur Gänze Abtrag und Neuherstellung
- Decke über dem EG - Weitgehende Sanierung ca. 30 – 40 % der Deckenflächen sind abzutragen und neu herzustellen.
- Trockenlegung bzw. Entfeuchtung der Wände
- Innenausbau: zur Gänze Abtrag und Neubau

Der Nordtrakt mit einer ursprünglichen Wohnnutzung ist nicht mehr wirtschaftlich sanierbar und abzutragen. Es können maximal 20 % der tragenden Gebäudesubstanz erhalten werden und auch diese Bauteile müssten baulich saniert werden. Die Baukosten einer Sanierung, des Abtrags und Neubaus eines Großteils der tragenden Bauteile des Nordtraktes übersteigen wesentlich den Ertragswert dieses Gebäudeteiles.

Zum Westtrakt:

Der Westtrakt ist ein Holzbauwerk, ein Holzschuppen mit Ziegel Dachdeckung. Die Dachdeckung ist großteils eingebrochen. Die gesamte Holzkonstruktion dieses Gebäudetraktes ist stark beschädigt und einsturzgefährdet. Eine Sanierung der Holzkonstruktion ist nicht mehr möglich. Der Westtrakt des Gebäudes ist abzutragen.

II. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Akt der belangten Behörde sowie in das offene Grundbuch und Durchführung einer öffentlichen mündlichen

Verhandlung am 18. April 2024. In der Verhandlung wurden Urkunden zum Verkauf des gegenständlichen Grundstückes vorgelegt (Kaufvertrag vom 9.11.2023, Bescheid der Agrarbehörde vom 21.2.2024). An der Verhandlung nahm u.a. auch der von der belangten Behörde mit der gegenständlichen Angelegenheit befasste (nichtamtliche) Sachverständige für Statik teil. Die Feststellungen zur wirtschaftlichen Abbruchreife des gegenständlichen Gebäudes (Vierkanthof) basieren auf dem Gutachten vom 3. April 2023, ergänzt am 8. Mai 2023, des Sachverständigen für Statik, dem seitens der Beschwerdeführer nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten wurde. Das Gutachten (inkl. Ergänzung) des Sachverständigen für Statik ist schlüssig und nachvollziehbar und durch Lichtbilder dokumentiert. Die beantragte Durchführung eines Lokalaugenscheines durch das LVwG Oö. erwies sich in rechtlicher Hinsicht als nicht erforderlich, weil im hier zu beurteilenden Einzelfall die Beurteilung des Zustandes des gegenständlichen Gebäudes von einem Sachverständigen für Statik zu erfolgen hatte und dieser sein Gutachten auf Basis von Lokalaugenscheinen erstellt hat.

III. Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 48 Abs. 1 Oö. BauO 1994 liegt ein Baugebrechen vor, wenn sich der Zustand einer baulichen Anlage so verschlechtert, dass eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit, die Hygiene oder die körperliche Sicherheit von Menschen oder für fremde Sachwerte entsteht (Z 1).

Das LVwG Oö. teilt die von der belangten Behörde unter Hinweis auf höchstgerichtliche Judikatur vertretene Ansicht, wonach sich im gegenständlichen Fall der Zustand dies Vierkanthofes so verschlechtert hat, dass unzweifelhaft ein Baugebrechen im Sinne des § 48 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 vorliegt. Wie bereits die belangte Behörde zutreffend ausführte, wurden vom Sachversständigen für Statik jedenfalls Mängel beschrieben, wie etwa die von außen augenscheinlich sichtbaren Verformungen der Dachkonstruktion, die bereits stellenweise eingestürzt ist, die beschädigte und einsturzgefährdete Holzkonstruktion des Westtraktes und die teilweise großen Durchbiegungen der Tramdecken und Sparren, die dazu führen, das eine Gefahr für das Leben oder die körperliche Sicherheit von Menschen entsteht. Nach dem klaren und eindeutigen Wortlaut des § 48 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 kommt es auf den Zustand der baulichen Anlage an. Es ist daher auch nicht etwa entscheidungsrelevant, ob inzwischen Sicherungsmaßnahmen (etwa Absperrungen) erfolgt sind. Da es um den Zustand der baulichen Anlage geht, war auch entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer kein agrarfachliches Gutachten einzuholen.

Die belangte Behörde hat auch zutreffend ausgeführt, dass Adressat eines baupolizeilichen Auftrages nach § 48 Oö. BauO 1994 der/die Eigentümer der baulichen Anlage ist/sind.

Das LVwG Oö. hat jedenfalls die Sach- und Rechtslage in seinem Entscheidungszeitpunkt zu berücksichtigen (vgl. etwa VwGH 16.10.2023, Ro 2021/05/0037, mwN).

Gemäß dem im § 431 ABGB und im § 4 GBG verankerten Eintragungsgrundsatz (Intabulationsprinzip) kann die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung und Aufhebung bücherlicher Rechte - von den im Beschwerdefall nicht in Betracht kommenden Ausnahmen abgesehen (z.B. Erwerb des Erben durch Einantwortung, Erwerb des Erstehens bei einer Zwangsversteigerung durch Zuschlag, Erwerb durch Enteignung entsprechend den jeweiligen Verwaltungsvorschriften, Erwerb durch Ersitzung nach Zeitablauf, siehe hiezu beispielsweise VwGH 10.12.1998, 97/07/0148) - nur durch Eintragung im Grundbuch bewirkt werden. Das Eigentumsrecht an einer unbeweglichen Sache geht im Hinblick auf den im § 431 ABGB und § 4 GBG normierten Eintragungsgrundsatz nur und erst mit der bücherlichen Einverleibung über, jedoch treten im Hinblick auf die verfahrensrechtlichen Bestimmungen des GBG über den Vorgang bei der Eigentumseinverleibung (§§ 29, 93 und 128 GBG) deren Rechtswirkungen nicht erst mit dem Vollzug (Eintragung im Hauptbuch), sondern, wenn sie bewilligt und vollzogen wird, schon im Zeitpunkt des Einlangens des Grundbuchsantrages ein (vgl. VwGH 28.10.2008, 2007/05/0010). Im gegenständlichen Fall ist derzeit aber kein Grundbuchsantrag zur Eintragung des Kaufvertrages offen (fehlende „Plombe“), was auch nicht in Abrede gestellt wird. Die Eintragung ist folglich auch noch nicht bewilligt und vollzogen.

Nach dem Grundsatz „superficies solo cedit“ sind daher derzeit noch alle Beschwerdeführer (Mit-)Eigentümer des gegenständlichen Vierkanthofes.

Wie bereits die belangte Behörde zutreffend ausgeführt hat, ergibt sich aus den Feststellungen des nichtamtlichen Sachverständigen für Statik zweifellos, dass eine Sanierung des Nord- und Westtraktes bautechnisch nicht möglich ist. Der Süd- und Osttrakt kann zwar saniert werden, jedoch hat der Sachverständige diesbezüglich auch schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, dass aufgrund der hohen Sanierungskosten die wirtschaftliche Abbruchreife gegeben ist. Dem Gutachten des Sachverständigen für Statik sind die Beschwerdeführer nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten.

Erlangt die Baubehörde Kenntnis vom Vorliegen eines Baugebrechens, hat sie gemäß § 48 Abs. 2 erster Satz Oö. BauO 1994 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. Gemäß § 48 Abs. 5 Oö. BauO 1994 gilt für den Instandsetzungs- oder Abtragungsauftrag § 35 Abs. 2 sinngemäß.

Nach dem eindeutigen Wortlaut des § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994 hat die belangte Behörde daher zu Recht den Abbruch des Vierkanthofes aufgetragen, weil die Instandsetzung des Vierkanthofes einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde.

Wie die durchgeführte Verhandlung ergeben hat, ist die Beseitigung des Vierkanthofes innerhalb der vorgeschriebenen Frist auch jedenfalls machbar und somit auch angemessen, weshalb sich das LVwG Oö. auch nicht dazu veranlasst sah, diese zu verlängern.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

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. Die Beantwortung der Frage, ob die Instandsetzung einer baulichen Anlage so weitgehend wäre, dass sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommt, erfordert jedenfalls eine Beurteilung im jeweiligen Einzelfall. Im Übrigen liegt, wenn - wie im vorliegenden Fall - die Rechtslage nach den in Betracht kommenden Normen klar und eindeutig ist, selbst dann keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor, wenn dazu noch keine Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ergangen ist (vgl. etwa VwGH 20.10.2020, Ro 2020/05/0027, mwN).

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