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-154250/10/MK/GSc – 154261/2

Datum: Linz, 28. Oktober 2025

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Kitzberger über die Beschwerden von 1. A__, 2. B__, 3. C__ als Masseverwalter im Insolvenzverfahren der D__, 4. E__, 5. F__, 6. G__, 7. H__, 8. I__, 9. J__, 10. K__, 11. L__ und 12. M__, alle vertreten durch Rechtsanwalt N__, gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Steyr vom 28.06.2024, GZ: BR-SR-2021-148505/187-GRMI, betreffend Auftrag nach der Oö. BauO 1994

zu Recht:

I. Den Beschwerden wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid ersatzlos aufgehoben.

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:

I.1. Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Steyr (in Folge: belangte Behörde) vom 28.06.2024, GZ: BR-SR-2021-148505/187-GRMI, wurde A__, B__, C__ als Masseverwalter im Insolvenzverfahren der D__, E__, F__, G__, H__, I__, J__, K__, L__ und M__ (in Folge: Beschwerdeführer – kurz: Bf) aufgetragen, bei einer Stützmauer auf den Grundstücken Nrn. aaa und bbb, je KG O__, näher genannte Instandsetzungs- und Sicherungsmaßnahmen bis längstens 31.12.2024 durchzuführen.

Diese Entscheidung gründet zentral auf den Stellungnahmen der beigezogenen Amtssachverständigen. Demnach handle es sich bei der gegenständlichen baulichen Anlage um eine auf der Konglomeratwand aufgesetzte Stützmauer – und nicht bloß um eine Vorsatzschale –, weshalb die Vorlage eines Standsicherheitsnachweises für die Mauer im worst case-Szenario zu fordern gewesen sei. Für eine solche worst case-Betrachtung sei trotz der von den Bf durchgeführten Bodenuntersuchungen ein Wasserdruck anzusetzen, da die Mauer nicht nach dem heutigen Stand der Technik errichtet worden sei. Da die Bf weder in ihrem Standsicherheitsnachweis einen Wasserdruck angesetzt hätten noch garantieren hätten können, dass ein Wasserstau hinter der Mauer jederzeit ausgeschlossen sei, sei die „Standsicherheit der Mauer als nicht gewährleistet anzusehen“.

I.2. Gegen diesen Bescheid erhoben die Bf mit gemeinsamem Schriftsatz vom 10.07.2024 rechtzeitig Beschwerden. Darin wird unter Bezugnahme auf mehrere Gutachten aus einem vorangegangenen, rechtskräftig abgeschlossenen zivilgerichtlichen Verfahren sowie auf im behördlichen Verfahren vorgelegte Berechnungen und Untersuchungsergebnisse (Rammsondierungen, Schürfungen) zusammengefasst vorgebracht, dass die Mauer nur eine Vorsatzschale sei, ein Wasserdruck nicht bestehe und abgesehen davon die Standsicherheit der Mauer jedenfalls gewährleistet und nachgewiesen sei.

Es wurde neben der Durchführung einer mündlichen Verhandlung mitsamt Einvernahme bisher involvierter Privatsachverständiger und allfälliger Einholung eines neuen Gutachtens beantragt, den angefochtenen Bescheid ersatzlos aufzuheben.

I.3. Mit Schreiben vom 23.07.2024 legte die belangte Behörde die Beschwerden mitsamt zugehörigem Verfahrensakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

I.4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat mit Schreiben vom 08.01.2025 ein bautechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das vom im ver-

waltungsgerichtlichen Verfahren beigezogenen Amtssachverständigen (in Folge: ASV) mit Schreiben vom 11.03.2025 erstattet wurde.

I.5. Im Rahmen des Parteiengehörs zum bautechnischen Gutachten teilte die belangte Behörde mit Schreiben vom 24.03.2025 mit, dass sie dazu keine Stellungnahme abgibt. Die Bf schlossen sich in ihrer Stellungnahme vom 27.03.2025 dem Gutachtensergebnis an, zumal dieses eindeutig belege, dass die Stützmauer standsicher ist.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in die Beschwerden sowie in den zugehörigen Verfahrensakt und mittels Einholung eines bautechnischen (Ober-)Gutachtens. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG entfallen, da bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerden angefochtene Bescheid aufzuheben ist.

II.2. Folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt steht fest:

II.2.1. Auf dem im Miteigentum der Bf stehenden Grundstück Nr. aaa, KG O__, befindet sich seit mehreren Jahrzehnten an der südlichen Grundgrenze, entlang der oberen Hangkante einer Konglomeratfelswand, eine Betonmauer, die im westlichen Bereich unbewehrt, unverankert und ca. 2 m hoch ist (in Folge: alte Bestandsmauer). Der kürzere östliche Abschnitt wurde im Jahr 2018 mit einer vernagelten Spritzbetonsicherung versehen (in Folge: Spritzbetonnagelwand).

II.2.2. Die alte Bestandsmauer hat eine stützende Funktion, da sie den aus dem Hinterfüllungsmaterial resultierenden Erddruck aufzunehmen und in den Untergrund abzuleiten hat. Ein für die Standsicherheit relevanter Wasserdruck konnte aus fachlicher Sicht nicht festgestellt werden bzw. ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Die Spritzbetonnagelwand dient aufgrund ihrer Konzeption dem Witterungs- bzw. Erosionsschutz der dahinterliegenden Gesteinsformationen, womit ihr keine Stützfunktion zukommt.

II.2.3. Die alte Bestandsmauer erfüllt(e) ihre Stützfunktion seit Jahrzehnten ohne Auftreten von standsicherheitsrelevanten Schäden oder kritischen Verformungen. Die lokal vorhandenen, teilweise sanierten Ausbrüche sowie die Risse haben aufgrund ihrer geringen Breite und Tiefe keinen relevanten Einfluss auf die Standsicherheit. Ausgehend von den oberflächennah wahrnehmbaren geringfügigen Schadensbildern und den unkritischen Verformungen (sowie dem nicht vorhandenen Wasserdruck) ist aus fachlicher Sicht derzeit und in absehbarer Zukunft ein strukturelles Versagen der alten Bestandsmauer (und damit eine Gefährdung bei-

spielsweise der unterliegenden Liegenschaft) auszuschließen. Die an Stützmauern gestellten Anforderungen hinsichtlich (Stand-)Sicherheit und Festigkeit werden aus fachlicher Sicht (weiterhin) erfüllt.

II.2.4. Der Spruch des angefochtenen Bescheides lautet:

„I. [Den Bf] werden gemäß § 47 Abs. 1 Oö. BauO 1994 LGBl.Nr. 66/1994 idFv LGBl.Nr. 14/2024 als Eigentümern der nachstehend angeführten baulichen Anlage

in O__,	P-Straße
Grundstücksnummern:	aaa und bbb
Einlagezahl:	ccc
Katastralgemeinde:	Steyr

aufgetragen, nachstehende Sicherungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahme durchzuführen:

1. Instandsetzungs- bzw. Sicherungsaufträge:
Die Stützmauer an der südlichen Grundgrenze der Gfl. aaa ist nach dem Stand der Technik neu zu errichten bzw. mit geeigneten Mitteln zu sanieren (Spritzbetonnagelwand). Alternativ ist die Stützmauer zur Gänze abzutragen und eine Böschung mit geeignetem Böschungswinkel herzustellen.

2. Die Instandsetzungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen sind bis längstens 31.12.2024 durchzuführen.

Rechtsgrundlage: § 48 Abs 2 Oö. Bauordnung 1994 LGBl.Nr. 66/1994 idFv LGBl.Nr. 14/2024“
[Hervorhebungen und Formatierung nicht übernommen]

In der Begründung des angefochtenen Bescheides wird in der rechtlichen Beurteilung wie folgt ausgeführt:

„Da für die Stützmauer kein belegbarer und nachvollziehbarer Standsicherheitsnachweis (Wasserdruck, Geometrie der Mauer, Bodenkennwerte…) erbracht werden können und die geforderte Garantie seitens der Q__ nicht erteilt werden konnte, ist im Sinne des § 47 Abs. 1 Oö. BauO die Erhaltung der Stützmauer in einem den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand vorzuschreiben.

Gemäß § 47 Abs. 1 Oö. BauO 1994 LGBl.Nr. 66/1994 idFv LGBl.Nr. 14/2024, hat der Eigentümer einer baulichen Anlage dafür zu sorgen, dass die Anlage in einem den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten wird. Bauliche Anlagen sind so zu erhalten, dass die Sicherheit, die Festigkeit, der Brandschutz, die Wärmedämmung und der Wärmeschutz, die Schalldämmung und der Schallschutz der baulichen Anlage und die Erfordernisse der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes und der Bauphysik nicht beeinträchtigt werden und ein nach Art und Zweck der Anlage unnötiger Energieverbrauch sowie schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden.

Aufgrund des festgestellten Sachverhaltes war gemäß § 47 Abs 2 Oö. BauO 1994 LGBl.Nr. 66/1994 idFv LGBl.Nr. 14/2024 dem Eigentümer die Erneuerung oder Sanierung der Stützmauer aufzutragen."
[Rechtschreibfehler übernommen]

II.3. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich schlüssig aus den aufgenommenen Beweismitteln, insbesondere aus dem im verwaltungsgerichtlichen Verfahren eingeholten bautechnischen (Ober-)Gutachten vom 11.03.2025. Dieses Gutachten blieb von den Parteien unbestritten.

Im Gutachten vom 11.03.2025 hat der bautechnische ASV unter eingehender Berücksichtigung aller bisheriger gutachterlicher Stellungnahmen (auch aus dem höchstgerichtlich abgeschlossenen zivilgerichtlichen Verfahren) die Funktion und die Standsicherheit der alten Bestandsmauer fachlich beurteilt und dabei – auch auf Grundlage der Ergebnisse eines Lokalaugenscheins mittels Drohnenbefliegung am 14.02.2025 – die Plausibilität der von den Bf im behördlichen Verfahren vorgelegten privatgutachterlichen Stellungnahmen (insbesondere die Ausführungen zur Standsicherheit im Zusammenhang mit umfangreichen Untergrunduntersuchungen mittels Rammsondierungen und Schürfen zur Befunderhebung bezüglich eines Wassereinstaus) nachvollziehbar festgestellt. Damit wurden die von der belangten Behörde eingeholten gutachterlichen Stellungnahmen zweier Amtssachverständiger widerlegt, in denen eine Instabilität der alten Bestandsmauer (trotz trockenliegender Entlastungsöffnungen in der Mauer und trotz bekannter Wasserwegigkeiten) lediglich vermutet und die Vorlage eines Standsicherheitsnachweises unter Ansetzung eines (offenkundig nicht vorhandenen) Wasserdrucks gefordert wird. Die belangte Behörde hatte sich diesen Ausführungen ohne jegliche Beweiswürdigung angeschlossen.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Die im angefochtenen Bescheid angeführten Bestimmungen der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994), StF: LGBl. Nr. 66/1994, i.d.g.F., lauten wie folgt (auszugsweise):

„§ 47
Erhaltungspflicht

(1) Der Eigentümer einer baulichen Anlage hat dafür zu sorgen, daß die Anlage in einem den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten wird. Bei baulichen Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, erstreckt sich diese Verpflichtung insbesondere auch auf die Einhaltung der Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides sowie auf die Erhaltung der nach der Baubewilligung zur baulichen Anlage gehörenden Einrichtungen, wie Kinderspielplätze, Schutzräume, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Erholungsflächen. Im übrigen sind bauliche Anlagen so zu erhalten, daß die Sicherheit, die Festigkeit, der Brandschutz, die Wärmedämmung und der Wärmeschutz,

die Schalldämmung und der Schallschutz der baulichen Anlage und die Erfordernisse der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes und der Bauphysik nicht beeinträchtigt werden und ein nach Art und Zweck der Anlage unnötiger Energieverbrauch sowie schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden.
(2) Erlangt die Baubehörde Kenntnis von einer Verletzung der Erhaltungspflicht, hat sie dem Eigentümer unter Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung der festgestellten Mängel aufzutragen.

§ 48
Baugebrechen

(1) Hat sich der Zustand einer baulichen Anlage so verschlechtert, daß
1. eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit, die Hygiene oder die körperliche Sicherheit von Menschen oder für fremde Sachwerte entsteht,
2. das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet wird oder
3. schädliche Umwelteinwirkungen entstehen,

liegt, gleichgültig worauf die Verschlechterung zurückzuführen ist, ein Baugebrechen vor.
(2) Erlangt die Baubehörde Kenntnis vom Vorliegen eines Baugebrechens, hat sie 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.“

III.2. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist „Sache" des Beschwerdeverfahrens nur jene Angelegenheit, die den Inhalt des bescheidmäßigen Spruchs der belangten Behörde gebildet hat. Es ist also präziser formuliert die Angelegenheit zu erledigen, die von der Verwaltungsbehörde „entschieden wurde“ (vgl. VwGH 16.03.2016, Ra 2015/04/0042). Diese Sache bildet den äußersten Rahmen für die Prüfbefugnis des Verwaltungsgerichts (vgl. etwa VwGH 24.05.2022, Ra 2022/22/0039, mwN).

III.3. Anlass für ein baupolizeiliches Einschreiten bieten – im hier gegebenen Zusammenhang – sowohl eine Verletzung der Erhaltungspflicht als auch das Vorliegen eines Baugebrechens; die dafür in Betracht kommenden Sachverhalte überschneiden sich oftmals (siehe etwa die Fallbeispiele und Judikaturnachweise bei *Humer* in Pabel, Oö Baurecht § 47 Rz 12 und § 48 Rz 13). Allgemein kann gesagt werden, dass § 48 Oö. BauO 1994 dort ansetzt, wo nicht nur bloße Mängel aufgrund der Verletzung der Erhaltungspflicht vorliegen, sondern wo aufgrund des schlechten Zustandes der baulichen Anlage bereits ein Baugebrechen entstanden ist (so *Humer* in Pabel, Oö Baurecht § 48 Rz 1).

Aufgrund der Ähnlichkeit beider Bestimmungen und der sich teils oft überschneidenden Fallkonstellationen ist daher „Sache“ des hier gegenständlichen Verfahrens der von der belangten Behörde technisch beanstandete Zustand, der ihrer Ansicht nach ein behördliches Einschreiten in Form eines Leistungsauftrages zur Instand-

setzung (oder Abtragung) erforderlich machte. Vor diesem Hintergrund schadet es folglich nicht, dass sowohl der Spruch des angefochtenen Bescheides als auch dessen zur Auslegung eines zweideutigen Spruchs hilfsweise heranzuziehende Begründung mit Unklarheiten hinsichtlich der konkret angewendeten Rechtsgrundlage behaftet sind (wiewohl die Anwendung des § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994 aufgrund seiner Nennung im Spruch als Rechtsgrundlage sowie der mehrmaligen Verwendung des Begriffs „Baugebrechen“ in der Begründung und in der Präambel nahe liegt, bewirken die Bezugnahme auf § 47 Abs. 1 leg. cit. im Spruch sowie die ausschließlich und ausdrücklich auf § 47 Abs. 2 leg. cit. gestützte rechtliche Beurteilung die angesprochene Unklarheit und sohin eine – im gegenständlichen Verfahren grundsätzlich sanierbare – Rechtswidrigkeit des Bescheides).

III.4. Die Erteilung eines baubehördlichen Auftrages nach den vorgenannten Bestimmungen setzt in beiden Fällen das Vorliegen von bautechnischen Mängeln voraus: im Falle des § 47 Abs. 2 Oö. BauO 1994 „genügen“ bloße, die Erhaltungspflicht verletzende Mängel, im Falle des § 48 Abs. 2 leg. cit. muss ein Baugebrechen im Sinne des Abs. 1 par. cit. vorliegen. Dem festgestellten Sachverhalt ist zu entnehmen, dass die gegenständliche Mauer, soweit sie eine Stützfunktion erfüllt (alte Bestandsmauer), lediglich geringfügige Risse und Ausbrüche sowie unkritische Verformungen aufweist, weshalb ihre (Stand-)Sicherheit und Festigkeit (weiterhin) gewährleistet ist. Da ein strukturelles Versagen der Mauer und sohin eine Gefährdung derzeit und für die absehbare Zukunft ausgeschlossen werden kann, liegen weder ein Baugebrechen im Sinne des § 48 Abs. 1 Z 1 leg. cit. noch zur Erteilung eines Auftrages nach § 47 Abs. 2 leg. cit. berechtigende Mängel vor, weshalb der angefochtene Bescheid bereits aus diesem Grund aufzuheben war.

III.5. Darüber hinaus haften dem angefochtenen Bescheid noch weitere Mängel im Hinblick auf den Umfang des Leistungsauftrages an:

III.5.1. Gemäß § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994 hat die Behörde, 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.

Aus dem klaren Wortlaut dieser Bestimmung ergibt sich, dass es unzulässig ist, zur Behebung desselben Baugebrechens alternativ die Instandsetzung der baulichen Anlage oder deren Abtragung aufzutragen. In seiner Entscheidung vom 26.09.2017, Fe 2016/05/0001, führte der Verwaltungsgerichtshof dazu aus:

„[…] Ist also eine Instandsetzung der baulichen Anlage nicht mehr möglich oder wäre sie so weitgehend, dass sie einer Erneuerung der Anlage gleichkommen würde, dann ist nach

dem klaren Wortlaut dieser Bestimmung zwingend ein Abtragungsauftrag zu erteilen. In diesen Fällen kommt daher ein Instandsetzungsauftrag nicht in Betracht. Liegt hingegen keiner dieser beiden Fälle vor (Instandsetzung möglich oder nicht zu weitgehend), so ist gemäß § 48 Abs. 2 BO ein Instandsetzungsauftrag und nicht (auch) ein Abtragungsauftrag zur Behebung des Baugebrechens zu erteilen."

Dies hat die belangte Behörde im vorliegenden Fall verkannt, indem sie den Bf mit dem angefochtenen Bescheid die Instandsetzung (Sanierung mit geeigneten Mitteln) oder alternativ dazu die Abtragung des gegenständlichen Bauwerks (mitsamt Herstellung einer Böschung) bis spätestens 31.12.2024 aufgetragen hat.

III.5.2. Abgesehen davon enthält der Leistungsauftrag auch die (alternative) Möglichkeit der Neuerrichtung des Bauwerks, wofür § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994 keine gesetzliche Grundlage bietet: denn ist die Instandsetzung so weitgehend, dass sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde, ist von der Baubehörde nur die Abtragung (und nicht auch eine – allenfalls anzeige- oder bewilligungspflichtige – Neuerrichtung) der baulichen Anlage aufzutragen. Auch in einem Auftrag nach § 47 Abs. 2 leg. cit. kann ausschließlich die Behebung der festgestellten Mängel aufgetragen werden.

III.6. Abschließend soll an dieser Stelle angemerkt werden, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 39 Abs. 2 AVG grundsätzlich die Behörde die Pflicht zur amtswegigen Feststellung des entscheidungswesentlichen Sachverhalts trifft (Grundsatz der Amtswegigkeit des Verwaltungsverfahrens). Diese Pflicht korrespondiert mit der Pflicht der Parteien, an der Ermittlung des Sachverhalts mitzuwirken. Das Offizialprinzip entbindet die Parteien nicht davon, durch ein substantiiertes Vorbringen zur Ermittlung des Sachverhalts beizutragen, wenn es einer solchen Mitwirkung bedarf, also insbesondere dann, wenn es auf Umstände ankommt, die in der Sphäre der Partei selbst gelegen sind und deren Kenntnis sich die Behörde nicht von Amts wegen verschaffen kann (vgl. eingehend VwGH 25.01.2023, Ra 2022/03/0245).

Im vorliegenden Fall stützte die belangte Behörde die amtswegige Einleitung des baupolizeilichen Verfahrens auf die Stellungnahme einer Amtssachverständigen vom 15.06.2023, in welcher eine Instabilität der gegenständlichen Mauer und sohin eine Gefährdung der Unterliegerin aufgrund eines (trotz trockenliegender Entlastungsöffnungen in der Mauer und trotz der aus dem rechtskräftig abgeschlossenen, zivilgerichtlichen Verfahren bereits bekannten Wasserwegigkeiten) angenommenen Wasserdrucks vermutet wurde. In diesem Verfahren wurden die Bf mehrmals zur Mitwirkung aufgefordert, insbesondere zur Vorlage eines Standsicherheitsnachweises unter Ansetzung eines Wasserdrucks und letztlich sogar zur Vorlage einer vom im verwaltungsgerichtlichen Verfahren beigezogenen bautechnischen ASV angesichts des in der Bautechnik nie ausschließbaren Restrisikos als unüblich gewerteten „Garantieerklärung", dass es hinter der gegenständlichen

Mauer zu keinem Zeitpunkt zu einem Wassereinstau komme. Nach Ansicht des erkennenden Gerichts sind die Bf ihrer Mitwirkungspflicht ausreichend nachgekommen, indem sie sogar umfangreiche Untergrunduntersuchungen (nach regenreichen Tagen) hinter der Mauer durchführten, deren Ergebnisse aus fachlicher Sicht einen Wasserdruck mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausschließen lassen.

Nach der höchstgerichtlichen Judikatur entbindet (selbst) die unterlassene Mitwirkung einer Partei die Behörde nicht von der amtswegigen Ermittlungspflicht und rechtfertigt nicht ohne Weiteres die Annahme des Nichtvorliegens des zu Erweisenden (vgl. VwGH 27.02.2023, Ra 2022/03/0286). Im gegenständlichen Fall hat die belangte Behörde aber sogar trotz Mitwirkung der Bf (insbesondere zur Thematik des Wasserdrucks) ohne Weiteres das Vorliegen eines Baugebrechens angenommen, einzig gestützt auf die verfahrenseinleitende Vermutung der Instabilität der Mauer und die – von beiden Amtssachverständigen im behördlichen Verfahren geforderte – Nichtvorlage eines Standsicherheitsnachweises unter Ansetzung eines (auszuschließenden) Wasserdrucks bzw. einer (kaum erbringbaren) „Garantieerklärung“.

Wiewohl die Bf eine Befangenheit der die Vermutung der Instabilität der Mauer aufstellenden Amtssachverständigen aufgrund eines behaupteten Naheverhältnisses zur Unterliegerin einwendeten und vorbrachten, dass der zweite (wasserbautechnische) Amtssachverständige in einer früheren Stellungnahme vom 08.09.2021, damals noch als Mitarbeiter in einem geotechnischen Büro im Auftrag der Bf im zivilgerichtlichen Verfahren, eine andere fachliche Ansicht vertreten habe (ein Wasserdruck sei nicht zu erwarten, die Standsicherheit der Mauer sei nicht gefährdet), setzte sich die belangte Behörde mit den Stellungnahmen der Amtssachverständigen und den privatgutachterlichen Ausführungen nicht beweiswürdigend auseinander und unterließ weitere Ermittlungen (beispielsweise auch zu Errichtungszeitpunkt und Konsens der Mauer). Die belangte Behörde ist damit ihrer Pflicht zur amtswegigen Sachverhaltsermittlung nicht ausreichend nachgekommen.

Im Ergebnis war 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. Weder weicht die Entscheidung von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer solchen. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage 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

Mag. Kitzberger