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-154411/13/VG

Datum:
Linz, 19. November 2025

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde des A__ (als Rechtsnachfolger nach B__) vertreten durch Dr. C__, Rechtsanwalt in D__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Schlüßlberg vom 3. Dezember 2024, GZ: Bau-17/2023-dir, betreffend baupolizeiliche Aufträge, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass die Erfüllungsfrist in Spruchpunkt I. statt „ab Rechtskraft des Bescheides bis zum 31.03.2025“ zu lauten hat: „bis spätestens 02.03.2026“.

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. Festgestellter Sachverhalt:

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Schlüßlberg (in der Folge: belangte Behörde) vom 3. Dezember 2024 wurde B__ als damalige Alleineigentümerin des verfahrensgegenständlichen Grundstückes Nr. F, KG E__, gemäß § 48 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) die Abtragung des Wirtschaftsgebäudes im westlichen Bereich der Hofstelle auf dem genannten Grundstück laut dem Bescheid beiliegenden Lageplan mit Kenn-zeichnung des Gebäudes „ab Rechtskraft des Bescheides bis zum 31. März 2025“ unter Vorschreibung von Auflagen aufgetragen (Spruchpunkt I.). Weiters wurde B__ unter Spruchpunkt II.a) des Bescheides gemäß § 48 Abs. 2 und 5 Oö. BauO 1994 aufgetragen, bis zur Umsetzung der Abbruchmaßnahmen den Gefahrenbereich mit einem 2 Meter hohen verschraubten Zaunelement (Bauzaun, entsprechend der beiliegenden Skizze .1) abzusichern. Zudem wurde die Nutzung des Wirtschaftsgebäudes ab sofort untersagt bzw. ein Betretungsverbot ausgesprochen.

Dagegen erhob B__ Beschwerde. B__ verstarb während des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens. In das Beschwerdeverfahren ist ihr Rechtsnachfolger A__ eingetreten, der derzeit grundbücherlicher Alleineigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstückes ist, und in der Folge als Beschwerdeführer (kurz: Bf) bezeichnet wird.

Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist als Grünland gewidmet und dient derzeit keiner Land- bzw. Forstwirtschaft.

Die belangte Behörde führte am 1. Juni 2023 einen Lokalaugenschein durch, dem ein bautechnischer Amtssachverständiger beigezogen wurde. An diesem Lokalaugenschein nahm auch bereits der nunmehrige Bf teil. Der bautechnische Amtssachverständige stellte im Zuge dieser Begehung den sehr schlechten Bauzustand des gegenständlichen Bauwerks fest und führte dazu konkret Folgendes aus:

- Es sind bereits Verformungen bei den Knotenpunkten zwischen den Stützen und Fußpfetten vorhanden. Weiters sind Verformungen sowie Durchhänge bei den Sparren und Lattungen zu erkennen. Die Lattungen sind teilweise verfault bzw. morsch. Aufgrund der bereits bestehenden Verformungen der Tragkonstruktion ist das Bauwerk bereits in Schieflage bei den aufgehenden Stützen bzw. Holzkonstruktionen gelangt. Die Schieflage beträgt ca. 4 Grad von Süd nach Nord und von West nach Ost. Die vorhandenen Dachvorsprünge sind aufgrund der Verformungen bereits beschädigt. Am südöstlichen Eck des Bauwerkes ist der Dachvorsprung so weit beschädigt

bzw. desolat, dass die Ziegeleindeckung lose liegt. Weiters ist in diesem Bereich der Knotenpunkt zwischen den Stützen und Pfetten offensichtlich vermorscht. Am südseitigen Ortgang sind bereits Beschädigungen vorhanden und der „Windladen“ ist bereits überwiegend abgebrochen. Es wird angemerkt, dass sich die Liegenschaftszufahrt genau am südöstlichen Bauwerkseckpunkt befindet. Aufgrund der zuvor beschriebenen Beschädigungen des Dachvorsprunges ist nicht auszuschließen, dass die Ziegeleindeckungen abrutschen können bzw. bei Wind auf den Boden fallen. Südseitig ist in Bodennähe eine Bundtram vorhanden, welcher Vermorschungen aufweist.

- An der nördlichen Außenwand hat bereits das Tragsystem versagt und ein Einbruch der Giebelwand bzw. nördlichen Außenwand und des angrenzenden Dachbereiches erfolgte. Es war ersichtlich, dass eine notdürftige Unterstellung im nordwestlichen Bereich per Mittelpfette erfolgte, sowie erfolgten Versuche über das Anbringen von Abstrebungen im Bereich des Firstes und der Giebelwand. Die Unterstellungen erfolgten mit Rundhölzern.
- Eine ordnungsgemäße Ableitung der Dachwässer war nicht vorzufinden. An den Traufen waren keine Dachrinnen vorhanden. Dies führt zu weiteren Beschädigungen im Spritzwasserbereich und zu weiteren Verfaulungen bzw. Ausschwemmungen des angrenzenden Geländes.
- Zusammengefasst kann aus technischer Sicht festgehalten werden, dass sich das vorhandene Bauwerk in einem sehr schlechten bzw. desolaten Zustand befindet. Aufgrund der zuvor beschriebenen Mängel im Bereich der Traufen, der Dacheindeckungen, der Verformungen, der Kontenpunkte, der Vermorschungen, etc. kann aus technischer Sicht die Gebrauchstauglichkeit bzw. Standsicherheit nicht ausgesprochen werden. Aufgrund der beschriebenen Mängel und Beschädigungen ist aus technischer und wirtschaftlicher Sicht davon auszugehen, dass eine umfassende Sanierung, welche zwingend notwendig ist, um die Standsicherheit sowie Gebrauchstauglichkeit herzustellen, einem Neubau gleichkommt. Die Sanierung derartiger im schlechten Zustand vorhandener Bauwerke ist nur möglich, wenn der überwiegende Anteil der Tragkonstruktion ausgetauscht wird.

Im Zuge des behördlichen Verfahrens wurde ein Sanierungskonzept vorgelegt, Sanierungsarbeiten sind bislang nicht erfolgt, wobei diesbezüglich auf die Ausführungen zu Punkt IV. verwiesen wird.

II. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorlegten Akt der belangten Behörde, eigene

Erhebungen zur Rechtsnachfolge, insbesondere durch Einsicht in das offene Grundbuch, sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 12. November 2025, an der u.a. der nunmehrige Bf als Rechtsnachfolger teilnahm. Daraus ergibt sich der entscheidungswesentliche Sachverhalt widerspruchsfrei. Den schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen wurde nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten.

III. Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 48 Abs. 1 Oö. BauO 1994 liegt, gleichgültig worauf die Verschlechterung zurückzuführen ist, 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 Orts- und Landschaftsbild verunstaltet wird (Z 2) oder schädliche Umwelteinwirkungen entstehen (Z 3).

Gemäß § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde bei Kenntnis vom Vorliegen eines Baugebrechens die allenfalls erforderlichen Sicherungs-maßnahmen 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.

Die Beschwerde wendet sich ihrem Inhalt nach ausschließlich gegen den Abbruchauftrag für das Wirtschaftsgebäude. Vorgebracht wird, dass das Wirtschaftsgebäude, welches bescheidmäßig abgetragen werde soll, mit dem Hof baulich und historisch eine erhaltungswürdige Einheit bilde. Diese würde durch den Abbruch zerstört. Nur eine Sanierung trage dem Umstand der Erhaltungswürdigkeit Rechnung. Bisher sei eine Sanierung mangels finanzieller Mittel nicht erfolgt.

Mit diesem Vorbringen wird übersehen, dass nach der Bestimmung des § 48 Oö. BauO 1994 allein darauf abzustellen ist, ob ein Baugebrechen vorliegt oder nicht und bejahandenfalls, ob eine Instandsetzung nicht mehr möglich ist oder so weitgehend wäre, dass sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde. Nach den schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen liegt in Bezug auf das Wirtschaftsgebäude unzweifelhaft ein Baugebrechen vor und war das Wirtschaftsgebäude bereits zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheins im Jahr 2023 derart beschädigt, dass eine allfällige Sanierung einem Neubau geleichkommt, insbesondere weil der

überwiegende Anteil der Tragkonstruktion ausgetauscht werden müsste. Schon nach der allgemeinen Lebenserfahrung ist davon auszugehen, dass sich der Bauzustand inzwischen weiter verschlechtert hat, weil auch keine ordnungsgemäße Ableitung der Dachwässer vorgefunden wurde.

Nach der Legaldefinition des § 2 Z 19 Oö. Bautechnikgesetz 2013 ist ein Neubau die Herstellung eines neuen Gebäudes aber auch die Herstellung eines Gebäudes, bei dem nach Abtragung bestehender baulicher Anlagen alte Fundamente oder die bestehenden tragenden Außenbauteile ganz oder teilweise wieder benützt werden.

Vor diesem Hintergrund, wäre sohin die im gegenständlichen Fall erforderliche „Sanierung“ in rechtlicher Hinsicht als Neubau zu werten, für den eine neue Baubewilligung erforderlich wäre, wobei auch zu berücksichtigen wäre, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück als Grünland, das der Land- bzw. Forstwirtschaft dient, gewidmet ist. An einer solchen Bewilligungspflicht ändert der Umstand, dass der Bf ein Sanierungskonzept vorgelegt hat nichts, weil es in rechtlicher Hinsicht nicht darauf ankommt, wie die erforderlichen baulichen Maßnahmen bezeichnet werden („Sanierung“), sondern in welchem Umfang diese erforderlich sind.

In der durchgeführten Verhandlung wurde für den Fall, dass die Beschwerde abgewiesen werden sollte, eine längere Erfüllungsfrist beantragt.
Da die von der belangten Behörde festgelegte Frist inzwischen abgelaufen ist, war diese ohnehin vom LVwG Oö. neu festzusetzen. Die mit dieser Entscheidung neu festgelegte Erfüllungsfrist (bis spätestens 02.03.2026) ist nach der allgemeinen Lebenserfahrung jedenfalls ausreichend um das gegenständliche Bauwerk (Holzkonstruktion) abzutragen, wobei auch die anstehenden Feiertage über den Jahreswechsel mitberücksichtigt wurden.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig. Die Frage, ob ein Baugebrechen vorliegt, stellt grundsätzlich eine als Einzelfallbeurteilung zu wertende Rechtsfrage dar.

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 340 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