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-154503/4/VG/DaE - 154506/2

Datum: Linz, 3. Dezember 2025

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde 1. des A__, wohnhaft in B__, 2. der C__, wohnhaft in D__, 3. der E__, wohnhaft in F__ und 4. des G__, wohnhaft in D__, alle gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Marchtrenk vom 14. Mai 2025, GZ: II-131-9-3/2023-4, betreffend Vorschreibung von Barauslagen

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 Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Marchtrenk (in der Folge: belangte Behörde), GZ: II-131-9-3/2023-2, vom 13. Juni 2023 wurde den Beschwerdeführern (in der Folge: Bf) die Abtragung des Vierkanthofes auf dem Grundstück Nr. aaa der EZ bbb, KG ccc, binnen einer Frist von sechs Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides unter Vorschreibung näher genannter Auflagen aufgetragen.

Die dagegen gemeinsam erhobene Beschwerde wurde mit Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) vom 24. April 2024 als unbegründet abgewiesen.

2. Im Rahmen des Behördenverfahrens wurde von der belangten Behörde ein nichtamtlicher Sachverständiger für Statik beigezogen. Dieser erstattete ein Gutachten vom 3. April 2023, auf Basis eines Lokalaugenscheines am 14. März 2023 (erste Überprüfung).

3. Nach weiteren Brandereignissen im April 2023, nachdem der Vierkanthof bereits Ende Dezember 2022 mehrfach von Bränden betroffen gewesen war, erstattete der nichtamtliche Sachverständige für Statik auf Grundlage eines weiteren Lokalaugenscheins am 8. Mai 2023 (zweite Überprüfung) ein ergänzendes Gutachten vom 8. Mai 2023.

4. Für diese Tätigkeiten hat der nichtamtliche Sachverständige mit Eingabe vom 10. Mai 2023 eine Gebührennote in Höhe von 3.861,32 Euro gelegt. Mit einer weiteren, ebenfalls am 10. Mai 2023 eingebrachten Eingabe legte er eine gesonderte Gebührennote, welche ausschließlich die Kosten für die erste Überprüfung in Höhe von 2.836,63 Euro umfasst; diese Kosten sind ebenfalls Bestandteil der zuvor genannten Gesamtgebührennote in Höhe von 3.861,32 Euro. Für die Teilnahme an der öffentlichen mündlichen Verhandlung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren hat der nichtamtliche Sachverständige mit Eingabe vom 22. April 2024 eine Gebührennote in Höhe von 694,98 Euro gelegt.

5. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 22. Oktober 2024 wurden die Gebühren des nichtamtlichen Sachverständigen für seine Tätigkeiten im gegenständlichen Verfahren mit 4.556,30 Euro bestimmt, welche von der belangten Behörde an den nichtamtlichen Sachverständigen bezahlt worden sind.

6. Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid der belangten Behörde wurde den Bf die für die Amtshandlungen des nichtamtlichen Sachverständigen im

Rahmen der ersten Überprüfung (Lokalaugenschein am 14. März 2023; Erstellung von Befund und Gutachten vom 3. April 2023) angefallenen Barauslagen in der Höhe von insgesamt 2.836,36 Euro anteilig vorgeschrieben.

7. Zum Zeitpunkt der Bestellung des nichtamtlichen Sachverständigen für Statik stand der belangten Behörde kein Amtssachverständiger für Statik zur Verfügung.

II. Beweiswürdigung:

Das LVwG Oö. hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsakt sowie eigene Ermittlung zur Verfügbarkeit eines amtlichen Sachverständigen für Statik (ON 3 des verwaltungsgerichtlichen Aktes). Die öffentliche mündliche Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG entfallen, da der Akteninhalt erkennen lässt, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 EMRK noch Art. 47 Grundrechtecharta der Europäischen Union entgegenstehen. Es wurde weder eine Tatsachen- noch eine Rechtsfrage aufgeworfen, deren Lösung eine mündliche Verhandlung erfordert hätte (vgl. VwGH 28. Mai 2024, Ra 2023/06/0081).

III. Rechtliche Beurteilung:

Wird die Aufnahme eines Beweises durch Sachverständige notwendig, so sind gemäß § 52 Abs. 1 AVG die der Behörde beigegebenen oder zur Verfügung stehenden amtlichen Sachverständigen (Amtssachverständige) beizuziehen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung kann die Behörde, wenn Amtssachverständige nicht zur Verfügung stehen oder es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten ist, ausnahmsweise andere geeignete Personen als Sachverständige (nichtamtliche Sachverständige) heranziehen. Gemäß § 53a AVG haben nichtamtliche Sachverständige Anspruch auf Gebühren unter den gleichen Voraussetzungen und im gleichen Ausmaß wie Sachverständige im gerichtlichen Verfahren.

Gemäß § 75 Abs. 1 AVG sind Kosten für die Tätigkeit der Behörden im Verwaltungsverfahren von Amts wegen zu tragen, sofern sich aus den §§ 76 bis 78 AVG nicht anderes ergibt. Gemäß § 76 Abs. 1 AVG hat dann, wenn der Behörde bei einer Amtshandlung Barauslagen erwachsen, dafür, sofern nach den Verwaltungsvorschriften nicht auch diese von Amts wegen zu tragen sind, im Allgemeinen die Partei aufzukommen, die den verfahrenseinleitenden Antrag gestellt hat. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen und Dolmetschern zustehen. Gemäß Abs. 2 dieser Bestimmung sind dann, wenn die Amtshandlung durch das Verschulden eines anderen Beteiligten verursacht wurde, die Auslagen von diesem zu tragen. Wurde die Amtshandlung von Amts

wegen angeordnet, so belasten nach dieser Bestimmung die Auslagen den Beteiligten dann, wenn sie durch sein Verschulden herbeigeführt worden sind. Gemäß § 77 Abs. 1 AVG können für Amtshandlungen der Behörden außerhalb des Amtes Kommissionsgebühren eingehoben werden. Hinsichtlich der Verpflichtung zur Entrichtung dieser Gebühren ist § 76 AVG sinngemäß anzuwenden.

Im gegenständlichen Fall haben nicht die Bf um die Bestellung eines nichtamtlichen Sachverständigen angesucht, sondern wurde diese von Amts wegen aufgrund der Anzeige der Brandverhütungsstelle für Oberösterreich angeordnet. Wenn die Amtshandlung von Amts wegen angeordnet wurde, belasten nach dem im Beschwerdefall maßgebenden zweiten Satz des § 76 Abs. 2 AVG die Auslagen die Bf dann, wenn sie durch ihr Verschulden herbeigeführt worden sind. Voraussetzung zum Kostenersatz ist also ein gemäß § 1294 ABGB zu beurteilendes Verschulden, das für die Vornahme der Amtshandlung kausal ist, sowie, dass die von Amts wegen angeordnete, die Kosten verursachende Maßnahme zur Feststellung des maßgebenden Sachverhaltes erforderlich ist.

Gemäß § 47 Abs. 1 Oö. BauO 1994 hat der Eigentümer einer baulichen Anlage dafür zu sorgen, dass die Anlage in einem den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten wird. Nach § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde, 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. Lassen sich nach Abs. 3 dieser Bestimmung Art und Umfang eines vermutlichen Baugebrechens nicht durch bloßen Augenschein feststellen, kann die Baubehörde dem Eigentümer unter Setzung einer angemessenen Frist die Untersuchung durch einen Bausachverständigen und die Vorlage des Untersuchungsbefundes vorschreiben. Auf Verlangen der Baubehörde ist der Untersuchung ein Organ dieser Behörde beizuziehen.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die Verletzung der den Eigentümer eines Gebäudes treffenden Instandhaltungspflicht als Verschulden iSd. § 76 Abs. 2 AVG zu werten (vgl. VwGH 2. Dezember 1997, 97/05/0191). Bezogen auf das Verschulden iSd. § 1294 ABGB ist die aus § 47 Oö. BauO 1994 resultierende Verpflichtung zur Instandhaltung jener der Instandsetzung vergleichbar. Beseitigt eine Partei die vorhandenen Baugebrechen nicht aus eigener Initiative und wird dadurch ein behördliches Einschreiten herbeigeführt, so ist der Partei ein Verschulden hinsichtlich aller behördlichen Maßnahmen zuzurechnen, die zur Feststellung des für die Erteilung baupolizeilicher Aufträge maßgebenden Sachverhaltes erforderlich gewesen sind.

Da die Bf die vorhandenen Baugebrechen nicht beseitigt haben, trifft diese somit unzweifelhaft ein Verschulden iSd. § 1294 ABGB.

In der Beschwerde wird seitens der Bf vorgebracht, dass eine Beauftragung eines nichtamtlichen Sachverständigen für Statik nicht erforderlich gewesen sei, da bereits ein Gutachten des amtlichen Sachverständigen für Bautechnik vorgelegen habe. Zudem wurde vorgebracht, dass eine Prüfung, ob ein Amtssachverständiger zur Verfügung gestanden wäre, nicht vor der Beauftragung, sondern erst nachträglich am 12. Juni 2024 – mehr als ein Jahr nach Erstellung des Gutachtens vom 3. April 2023 – erfolgt worden sei. Eine nachträgliche Prüfung könne die versäumte vorrangige Prüfung aber nicht ersetzen.

Dazu ist in rechtlicher Hinsicht Folgendes auszuführen:

Die in der Bestellung eines nichtamtlichen Sachverständigen gelegene Rechtswidrigkeit kann zur inhaltlichen Rechtswidrigkeit einer Entscheidung über die Tragung der Kosten dieses Sachverständigen führen. Die Überwälzung von Kosten eines nichtamtlichen Sachverständigen auf eine Partei gemäß § 76 AVG ist nämlich nur dann zulässig, wenn der Beweis durch Sachverständige im Sinne des § 52 Abs. 1 AVG notwendig war und die in § 52 Abs. 2 oder 3 AVG normierten Bedingungen erfüllt sind (vgl. VwGH 9. Juli 2020, Ra 2018/11/0082); die Kostentragung durch die Partei setzt also voraus, dass entweder kein geeigneter Amtssachverständiger zur Verfügung stand oder die Heranziehung des nichtamtlichen Sachverständigen auf Grund der Besonderheit des Falles geboten war oder der Antragsteller dieses Vorgehen unter Angabe eines bestimmten Betrages, der voraussichtlich nicht überschritten wird, angeregt hat und dadurch eine wesentliche Verfahrensbeschleunigung zu erwarten war (vgl. wiederum VwGH 25. September 2019, Ra 2018/05/0059, 0060; *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 52 Rz. 30 mwN.).

Wie dem vorgelegten Verwaltungsakt aber zu entnehmen ist, wies bereits der von der belangten Behörde im Verfahren beigezogene amtliche Sachverständige für Bautechnik in seinen gutachterlichen Ausführungen vom 6. Februar 2023 darauf hin, dass dieser nur eine augenscheinliche Überprüfung durchführen habe können, für eine genauere Beurteilung jedoch ein Sachverständiger für Statik/Baumeister/Holzbaumeister hinzugezogen werden müsste. Eine solche genauere Beurteilung ist nach § 49 Oö. BauO 1994 aber gerade dann notwendig, um feststellen zu können, ob eine Instandsetzung so weitgehend wäre, dass sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde. Die belangte Behörde gelangte daher zutreffend zur Auffassung, dass die Beiziehung eines Sachverständigen für Statik im baupolizeilichen Verfahren erforderlich war.

Dass zur Erstellung eines für die Beurteilung des Vorliegens eines Baugebrechens notwendigen statischen Gutachtens weiters kein Amtssachverständiger für Statik

zur Verfügung stand, wird durch die im Akt befindliche Anfragebeantwortung des Amtes der oberösterreichischen Landesregierung vom 24. Juni 2024 an die belangte Behörde bestätigt, wonach eine detaillierte Untersuchung und Gegenüberstellung von Sanierungskosten und Neubaukosten von den Amtssachverständigen des Landes Oö. nicht möglich sei.

Dem Vorbringen der Bf, dass die Prüfung, ob ein Amtssachverständiger zur Verfügung gestanden wäre, nicht vor der Beauftragung, sondern erst nachträglich am 12. Juni 2024 erfolgt sei, ist ferner zu entgegen, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes lediglich die Umstände, die zur Annahme führen, dass der Behörde kein Amtssachverständiger zur Verfügung steht, „im Verwaltungsakt“ überprüfbar festgehalten werden müssen (vgl. VwGH 25. Juni 2003, 2001/03/0066). In der Unterlassung (der Bekanntgabe und/oder) der (ausreichenden) Begründung der Nichtzuziehung eines amtlichen Sachverständigen allein kann aber keine wesentliche Verletzung von Verfahrensvorschriften gelegen sein (vgl. VwGH 16. Jänner 1984, 83/10/0224; 14. September 2004, 2001/10/0089; vgl. auch *Hengstschläger/Leeb,* AVG § 52 Rz. 31 [Stand 1. Juli 2005, rdb.at]). Eine ex post Beurkundung in einem Aktenvermerk stellt nach Ansicht des LVwG Oö. für sich allein sohin keinen wesentlichen Mangel, der zur Aufhebung des in der Sache ergehenden Bescheides führt, dar, zumal auch eine Anfrage des LVwG Oö. beim Amt der Oö. Landesregierung ergeben hat, dass der belangten Behörde im Bestellungszeitpunkt tatsächlich auch kein amtlicher Sachverständiger für Statik zur Verfüg gestanden ist.

Schließlich bringen die Bf vor, dass eine präzise Aufgabenstellung durch die Behörde fehle. Ein den Bestimmungen der §§ 52ff AVG sowie insbesondere auch der §§ 24 bis 37 und 43 bis 51 GebAG widersprechendes Vorgehen ist für das LVwG Oö. jedoch nicht erkennbar, zumal der Umfang und Inhalt des Auftrages der belangten Behörde an den nichtamtlichen Sachverständigen, den baulichen Zustand des gegenständlichen Gebäudes zu beurteilen, hinreichend klar formuliert ist. Auch sonst hegt das LVwG Oö. gegen die Annahme der belangten Behörde, die Bestellung eines nichtamtlichen Sachverständigen sei iSd. § 52 Abs. 2 AVG rechtens erfolgt, keine Bedenken.

Die Beschwerden sind daher als unbegründet abzuweisen.

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 gegenständliche Entscheidung von der dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab noch fehlt es an einer solchen. Weiters ist die

dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Es liegen auch 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 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