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-154526/4/VG/DaE

Datum:
Linz, 3. Februar 2026

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde des A__, wohnhaft in B__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Taiskirchen im Innkreis vom 3.7.2025, GZ: 131-9-2025-Karr-Bau/Pol., betreffend einen baupolizeilichen Beseitigungsauftrag

A. zu Recht:

I. Die Beschwerde betreffend die Scheune: Nr. 4 wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, als die Auflage Nr. 6 des angefochtenen Bescheids in einen Hinweis umgewandelt wird.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

B. und fasst den Beschluss:

I. Der Beschwerde betreffend die Holzhütte: Nr. 3 wird stattgegeben, der angefochtene Bescheid betreffend die Holzhütte: Nr. 3 aufgehoben und die Angelegenheit diesbezüglich zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Bürgermeister der Marktgemeinde Taiskirchen im Innkreis zurückverwiesen.

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 Taiskirchen im Innkreis (in der Folge: belangte Behörde) vom 3.7.2025 wurde dem Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) gemäß § 48 Abs. 2 der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) innerhalb einer näher bezeichneten Frist und unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen aufgetragen, die auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück Nr. aaa, EZ bbb, KG B__, errichteten baulichen Anlagen unter Verweis auf die numerische Aufzeichnung laut beiliegendem Lageplan (Holzhütte: Nr. 3, Scheune: Nr. 4) abzutragen, wobei die Auflage Nr. 6. die Entsorgung der Abbruchmaterialien betrifft.

Der Bf ist grundbücherlicher Eigentümer des Grundstückes Nr. aaa, EZ bbb, KG B__.

Die belangte Behörde führte am 19.5.2025 einen Lokalaugenschein unter Beiziehung eines bautechnischen Amtssachverständigen durch, an dem auch der Bf teilnahm. Der bautechnische Amtssachverständige stellte im Zuge dieser Begehung Folgendes fest (zur näheren Veranschaulichung wird auf die dem Gutachten beigeschlossenen bildlichen Darstellungen verwiesen):

Holzhütte: Nr. 3
Bei der Holzhütte fehlen Teile der Dacheindeckung, wodurch infolge von länger andauernden Wassereintritts die westliche Giebelwand bereits eingebrochen ist. Die Deckenkonstruktion ist ebenfalls durch den schadhaften Dachkörper teilweise eingestürzt. Ebenso sind Teile der Traufe und der Wandverkleidung an allen Seiten nur mehr bedingt angebracht und können jederzeit runterfallen. Das Gebäude ist unzureichend gegen Witterungseinflüsse geschützt, was die Schäden noch verschärft hat.
Aus bautechnischer Sicht ist der Zustand der Holzhütte derart desolat, dass ein Instandsetzungsauftrag aussichtslos erscheint und ein Abbruchauftrag unumgänglich ist; eine Sanierung würde einem Neubau gleichkommen.

Scheune: Nr. 4:
An der südlichen Giebelaußenwand des Obergeschosses ist im mittleren Firstbereich infolge eines Wassereintritts über die Dachkonstruktion eine Öffnung entstanden, durch die es zum Einsturz der tragenden Bauteile einschließlich der Beplankung der Giebelwand kam. An der Hofinnenseite sind Holzteile der Traufe sowie die Dachrinne abgebrochen. Die Dacheindeckung ist schadhaft. Ebenso fehlen auf der gegenüberbefindlichen Seite vermehrt Dachschindel, die auch seit längerem Zeitraum einen Wassereintritt ins Gebäudeinnere bewirken und dadurch

wiederum den Tragkörper (Säulen, Pfetten) zerstörten. Die Holztramdecke im Inneren des Gebäudes weist eine starke Durchbiegung auf; dies ist auch ein Anzeichen dafür, dass sämtliche Holzstützen nur notdürftig untergestellt bzw. abgestützt wurden. Insgesamt weist die Holzkonstruktion massive Verformungen auf. Die Holzstützen wurden im Sockelbereich notdürftig untergestellt. Aufgrund der bereits eingestürzten Giebelwand und der notdürftigen Unterstellung bei den Holzstützen kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Bauwerksteile einstürzen. Das Betreten der Scheune stellt aus bautechnischer Sicht eine Gefahr für das Leben und die körperliche Sicherheit von Menschen dar. Das vorhandene Gebäude befindet sich in einem derart desolaten Zustand, dass ein Abbruch des Bauwerkes unumgänglich ist.
Eine Instandsetzung ist aus bautechnischer Sicht aufgrund der erheblichen Schäden, der fortgeschrittenen Zerstörung der tragenden Holzteile und der daraus resultierenden strukturellen Instabilität nicht mehr möglich und würde dies einem Neubau gleichkommen.
Aus bautechnischer Sicht wird für den Abbruch eine Frist von 8 Monaten als ausreichend erachtet.

II. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Akt der belangten Behörde.
Von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte 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). Soweit sich die Beschwerde auf die Holzhütte Nr. 3 bezieht, konnte die mündliche Verhandlung überdies gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG entfallen, da bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid betreffend die Holzhütte: Nr. 3 aufzuheben ist (siehe dazu sogleich zu Spruchpunkt B.1. dieser Entscheidung).

III. Rechtliche Beurteilung:

Zu A.I.:

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.

Gemäß § 48 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 liegt ein Baugebrechen u.a. dann vor, wenn sich der Zustand einer baulichen Anlage so verschlechtert hat, dass eine Gefahr für das Leben und die körperliche Sicherheit von Menschen besteht.

Gemäß § 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. Ein Instandsetzungsauftrag steht der Erteilung einer Abbruchbewilligung nicht entgegen.

Im verfahrensgegenständlichen Fall stellt der dem verwaltungsbehördlichen Verfahren zugezogene, bautechnische Amtssachverständige hinsichtlich der Scheune fest, dass infolge einer schadhaften Dacheindeckung im mittleren Firstbereich der südlichen Giebelaußenwand des Obergeschosses eine Öffnung aufgrund von Wassereintritt entstanden ist, welche zum Einsturz tragender Bauteile einschließlich der Beplankung der Giebelwand geführt hat. Weiters wird ausgeführt, dass aufgrund des Wassereintritts ins Gebäudeinnere der Tragkörper (Säulen und Pfetten) zerstört ist und die Holztramdecke im Inneren des Gebäudes eine erhebliche Durchbiegung aufweist, was darauf hindeutet, dass sämtliche Holzstützen, insbesondere im Sockelbereich, lediglich notdürftig untergestellt bzw. abgestützt wurden. Den Feststellungen des amtlichen Sachverständigen ist der Bf nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten.

In Anbetracht dieser Mängel sowie vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Vorliegen eines Baugebrechens wegen der Beeinträchtigung der Standsicherheit eines Gebäudes infolge des Eindringens von Niederschlägen und sonstiger Witterungseinflüsse (vgl. VwGH 18.11.2014, 2013/05/0138) ist die belangte Behörde in Bezug auf die Scheune daher zu Recht vom Vorliegen eines Baugebrechens iSd. § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994 ausgegangen.

Nach der Bestimmung des § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994 hat die belangte Behörde die Abtragung einer baulichen Anlage nur dann aufzutragen, wenn eine Instandsetzung nicht mehr möglich ist oder so weitgehend wäre, dass sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde.

Diese Voraussetzungen sind im verfahrensgegenständlichen Fall erfüllt, weil die Scheune nach den schlüssigen und nachvollziehbaren Feststellungen des bautechnischen Amtssachverständigen im Zeitpunkt des am 19.5.2025 durchgeführten Lokalaugenscheins bereits eine fortgeschrittene Zerstörung ihrer tragenden Holzteile aufwies. Hat der Verfall einer baulichen Anlage bereits ein

derartiges Ausmaß angenommen, dass die wesentlichen raumbildenden Bauelemente in ihrer Substanz erneuert werden müssten, liegen nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Voraussetzungen für eine Instandsetzung iSd. § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994 nicht mehr vor, sondern ist eine solche Erneuerung einer technischen Unmöglichkeit der Instandsetzung gleichzuhalten (vgl. zur vergleichbaren nö Rechtslage: VwGH 31.7.2006, 2005/05/0370; *Humer* in Pabel/Leitl-Staudinger, Oö. Baurecht[2] [2024] § 48 Rz. 34).

Da somit eine Instandsetzung der Scheune nicht mehr möglich ist, war die Anordnung der Abtragung von der belangten Behörde zu Recht aufzutragen.

Vor diesem Ergebnis kann es dahingestellt bleiben, ob, wie der Bf in seiner Beschwerde vorbringt, die Kosten der Instandsetzung der Scheune einem ganz kleinen Bruchteil der Abrisskosten sowie der Kosten eines Neubaus entsprechen würden.

Die Frist war anhand der technischen Dauer der Durchführung zu bemessen. Die Behörde hat die Frist mit 8 Monaten bemessen. Diese Frist ist in Anbetracht der Dauer der technischen Durchführbarkeit jedenfalls angemessen.

Im Übrigen sieht sich das LVwG Oö. im gegenständlichen Fall zur Klarstellung dazu veranlasst, die erteilte Auflage Nr. 6. in einen bloßen Hinweis umzuwandeln, weil abfallrechtliche Auflagen nicht in den Zuständigkeitsbereich der belangten Baubehörde fallen.

Zu B.1.:

Die belangte Behörde begründet den Abbruchauftrag betreffend die Holzhütte im Wesentlichen damit, dass das Gebäude derart desolat sei, sodass ein Instandsetzungsauftrag als aussichtslos erscheine und ein Abbruchauftrag unumgänglich sei. Dies könne damit begründet werden, dass eine Sanierung einem Neubau gleichkommen würde.

Für das Gericht lässt sich die von der belangten Behörde gezogene Rechtsfolge aus den vorliegenden Ermittlungsergebnissen jedoch nicht ableiten:

Zwar ist der belangten Behörde insofern zuzustimmen, als die vom bautechnischen Sachverständigen festgestellten Mängel, insbesondere Gefahr des Herabfallens von Teilen der Traufe und der Wandverkleidung der Hütte, ein Baugebrechen iSd. § 48 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 darstellen, da dadurch eine Gefahr für Leben und Gesundheit von Menschen begründet werden kann (vgl. die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu von einem Gebäude herabfallende Putz- und Mauerteile VwGH 27.2.2002, 2001/05/0349).

Aus den gutachterlichen Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen zum Zustand der Hütte lassen sich – ungeachtet der Fotodokumentation – jedoch keine hinreichenden Feststellungen zur Standfestigkeit der Grundkonstruktion, also der tragenden Teile der Hütte entnehmen. Gerade der Zustand dieser Grundkonstruktion ist jedoch maßgeblich für die Beurteilung der Frage, ob der Verfallszustand eines Gebäudes bereits ein derartiges Ausmaß (Einsturz, Durchfeuchtung, Vermorschung, Verwitterung) angenommen hat, dass nahezu alle wesentlichen raumbildenden Bauelemente in ihrer Substanz erneuert werden müssten und die Instandsetzung daher einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde (vgl. abermals VwGH 31.7.2006, 2005/05/0370; *Humer* in Pabel/Leitl-Staudinger, Oö. Baurecht[2] [2024] § 48 Rz. 34). Der vom Bausachverständigen erstattete Befund beschränkt sich vielmehr auf das Dach bzw. die Dachkonstruktion der Hütte. Damit liegt jedoch kein den Anforderungen der Rechtsprechung entsprechendes, schlüssiges und vollständiges Gutachten zur Standfestigkeit der Grundkonstruktion vor (vgl. 17.12.2018, Ra 2017/05/0008).

Die Frage, ob zur Behebung eines Baugebrechens ein Instandsetzungsauftrag oder ein Abbruchauftrag zu erlassen ist, erfordert daher zunächst Feststellungen dahingehend, ob die Instandsetzung technisch möglich ist oder so weitgehend wäre, dass sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde.

Gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 VwGVG kann das Verwaltungsgericht die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde die notwendigen Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat. Die Behörde ist hierbei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

Das LVwG Oö. geht davon aus, dass im hier zu beurteilenden Einzelfall – auch vor dem Hintergrund der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu zurückverweisenden Entscheidungen des Verwaltungsgerichts (beginnend mit der Entscheidung des VwGH vom 26.6.2014, Ro 2014/03/0063) – eine Zurückverweisung der Sache an die belangte Behörde zulässig ist, weil noch keine geeigneten Ermittlungsergebnisse vorliegen, die eine abschließende Beurteilung durch das LVwG Oö. ermöglichen würden.

Die belangte Behörde hat ihre Entscheidung im Ergebnis auf nicht hinreichend geeignete Beweismittel gestützt, weil sie es unterlassen hat, den amtlichen Sachverständigen mit einer (ergänzenden) fachlichen Beurteilung der Frage zu betrauen, ob und aus welchen Gründen die Hütte aus technischer Sicht als abbruchreif anzusehen ist, insbesondere im Hinblick auf deren Standfestigkeit. Bemerkt wird, dass ein solches (ergänzendes) Sachverständigengutachten zwecks Nachvollziehbarkeit mit aktuellen Fotos untermauert werden sollte.

Im gegenständlichen Fall ist für das LVwG Oö. nicht ersichtlich, dass die eigene Sachverhaltsermittlung gemäß § 28 Abs. 2 Z 2 VwGVG eine Kostenersparnis in welche Richtung auch immer (konkrete Amtshandlung/Gesamtverfahren) bewirken könnte. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die belangte Behörde ihr Ermittlungsverfahren erst zu einem späteren Zeitpunkt abschließen wird können als das LVwG Oö. ein von ihm geführtes abschließen könnte. Bei diesem Ergebnis erübrigt sich ein Eingehen auf das Beschwerdevorbringen.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Zu A.II. und B.II. 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 bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen.

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