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-154586/3/DM

Datum:
Linz, 7. Jänner 2026

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde der A__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Schardenberg vom 11.9.2025, GZ: Bau-LINDE25/32-2024, betreffend einen Abtragungsauftrag gemäß § 48 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994)

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Frist zur Abtragung wird neu festgesetzt: 6 Monate ab Zustellung dieser Entscheidung.

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:

1. Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Schardenberg (= belangte Behörde) wurde der Beschwerdeführerin (im Folgenden kurz: Bf) in Spruchpunkt I. die Abtragung des Wohnhauses (Brandruine) mit allen dazugehörenden, nicht genehmigten Zu- und Anbauten auf dem Grundstück Nr. aaa, KG B__, binnen einer Frist von sechs Monaten nach Zustellung dieses Bescheides unter Vorschreibung näher genannter Auflagen aufgetragen. Unter Spruchpunkt II. wurden Sicherungsmaßnahmen aufgetragen, die unverzüglich zu erfüllen sind.

Begründend wurde ausgeführt, es liege ein Baugebrechen vor, weil durch einen Brand erhebliche Schäden an den Bauteilen und der Bausubstanz entstanden seien. Das Objekt sei nicht bewohnbar und stelle außerdem eine Gefahr für das Leben und die körperliche Sicherheit von Menschen dar. Insgesamt sei der Bauzustand als technischer Totalschaden zu beurteilen. Durch die Brandeinwirkung an den Bauteilen könne ausgeschlossen werden, dass die vorhandene Bausubstanz für eine Instandhaltungsmaßnahme in Frage komme. Durch die derzeitige Situation werde auch das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.

2. Die Bf bringt in ihrer Beschwerde vor, vor dem Brand habe ein Wohnhaus bestanden. Als „Brand aus“ gegeben worden sei, wären noch alle Grundmauern gestanden. Die Außenwände seien 50 cm dick und somit nicht baufällig. Die Wände im Keller seien bis zu 1 m dick. Anscheinend habe die Gemeinde das Haus einfach einreißen lassen. Dies müsse aber noch genauer geprüft werden. Eine Baugenehmigung müsse erteilt werden, „somit kein ganzer Abriss“.

3. Die belangte Behörde legte dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde samt dem dazugehörenden Verwaltungsakt zur Entscheidung vor.

II. Festgestellter Sachverhalt:

Das Wohnhaus C-Straße auf dem Grundstück Nr. aaa, KG B__, ist in der Nacht vom 15. auf den 16.5.2024 abgebrannt.

Nach dem Brand waren am 16.5.2024 die Außenwandgiebeln an der Nord- und Südseite zum Teil noch vorhanden (Behördenakt, Befund und Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen, ON8, Fotos auf Seite 4 und 6). Bei der baupolizeilichen Überprüfung am 22.4.2025 wurde festgestellt, dass bereits mit

den Abbrucharbeiten begonnen wurde. Das abgetragene Mauerwerk befindet sich im näheren Umfeld der Brandruine (Behördenakt, aaO, Fotos auf Seite 5).

Bei der bautechnischen Untersuchung wurden folgende Feststellungen gemacht (Behördenakt, aaO, Seiten 2 bis 6):

- Sichtbare Schäden an tragenden und nicht tragenden Bauteilen, Verkohlung, Verformungen, Risse. Hitzeeinwirkungen, die zu Verfärbungen, Verformungen oder Materialverlust führten. Die Ursachen für die Schäden liegen in der Hitzeeinwirkung durch den Brand, die die Materialeigenschaften beeinträchtigt hat.

- Zustand der Bausubstanz in den betroffenen Bereichen

Es betrifft im Wesentlichen tragende und nicht tragende Bauteile wie Außenwände, Decke, Dachkörper, Dacheindeckung, Fenster, Türen, Zwischenwände usw. Der in Holzbauweise gefertigte Dachkörper ist durch das Brandereignis zur Gänze zerstört worden. Auch das zum Teil an der Südseite in Holzbauweise gefertigte Fachwerk ist bereits abgetragen und nicht mehr intakt. D__ an der Außenseite.

Insgesamt ist der Bauzustand als technischer Totalschaden zu beurteilen, da durch die Brandeinwirkung an den Bauteilen ausgeschlossen werden kann, dass die vorhandene Bausubstanz für eine Instandhaltungsmaßnahme in Frage kommt. Dieser Zustand betrifft sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss des Objekts. Es besteht die Gefahr weiterer Schäden oder Einstürze, wenn keine Maßnahmen ergriffen werden. Durch das Brandereignis wurde die Bausubstanz derart zerstört, dass ein Instandsetzungsauftrag so weitgehend wäre, dass dies einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde. Dadurch, dass bei der Bausubstanz gravierende Abplatzungen durch Wärmeeinstrahlung sowie Risse beim bestehenden Tragkörper entstanden sind, entsprechen die Bauteile nicht mehr den Anforderungen im Sinne des Oö. BauTG 2013.

Das Objekt ist nicht bewohnbar und stellt eine Gefahr für das Leben und die körperliche Sicherheit von Menschen dar.

Die derzeitige Situation verunstaltet das Orts- und Landschaftsbild.

Die Bf ist Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. aaa, KG B__.

III. Beweiswürdigung:

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Behördenakt, insbesondere in Befund und Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 26.5.2025 (Behördenakt, ON8). Daraus ergibt sich der festgestellte Sachverhalt klar und widerspruchsfrei.

Von der Durchführung einer Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG ungeachtet eines Parteiantrags abgesehen werden, da der Sachverhalt bereits aufgrund der Aktenlage geklärt ist und die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten ließ.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. 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) oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet wird (Z 2), gleichgültig worauf die Verschlechterung zurückzuführen ist.

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich teilt die von der belangten Behörde vertretene Ansicht, wonach im gegenständlichen Fall ein Baugebrechen gemäß § 48 Abs. 1 Z 1 und Z 2 Oö. BauO 1994 vorliegt. Das zerstörte Objekt stellt sowohl eine Gefahr für das Leben und die körperliche Sicherheit von Menschen (Z 1) als auch eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes (Z 2) dar. Dies ergibt sich eindeutig aus dem im Behördenakt einliegenden Befund und Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen.

2. 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. Gemäß § 48 Abs. 5 Oö. BauO 1994 gilt für den Instandsetzungs- oder Abtragungsauftrag § 35 Abs. 2 sinngemäß.

Wird eine bauliche Anlage durch Brand oder ein sonstiges Ereignis zerstört, sind die Baugebrechen also unbehebbar, geht die Baubewilligung unter und die Instandsetzung stellt eine Neuerrichtung der baulichen Anlage dar, die einer baurechtlichen Bewilligung bedarf (VwGH 12.8.2014, 2014/06/0045).

Wie sich aus den im Behördenakt einliegenden Lichtbildern und der Beurteilung durch den bautechnischen Amtssachverständigen ergibt, waren nach dem Brand bei einem Ortsaugenschein am 16.5.2024 zunächst noch Außenwandgiebeln an der Süd- und Nordseite des Objekts zum Teil vorhanden. Nach den Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen war der Bauzustand bereits in diesem Zeitpunkt als technischer Totalschaden zu beurteilen, da durch die Brandeinwirkung an den Bauteilen ausgeschlossen werden konnte, dass die vorhandene Bausubstanz für eine Instandhaltungsmaßnahme in Frage kam. Der Umstand, dass bei einem Lokalaugenschein am 22.4.2025 festgestellt werden konnte, dass in der Zwischenzeit noch bestehendes Mauerwerk abgetragen wurde, kann an der Beurteilung, wonach eine Instandsetzung nicht mehr möglich ist, daher nichts ändern. Das Vorbringen der Bf in ihrer Beschwerde, wonach im Zeitpunkt, als „Brand aus“ gegeben wurde, noch alle Grundmauern gestanden seien und „die Gemeinde anscheinend das Haus einfach einreißen ließ“, ist aus baurechtlicher Sicht daher nicht von Relevanz.

Die belangte Behörde hat daher gemäß § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994 zu Recht den Abbruch der verbleibenden Brandruine aufgetragen, weil die Instandsetzung des Wohnhauses einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde.

3. Wird die Verbindlichkeit zu einer Leistung oder zur Herstellung eines bestimmten Zustandes ausgesprochen, so ist gemäß § 59 Abs. 2 AVG im Spruch zugleich auch eine angemessene Frist zur Ausführung der Leistung oder Herstellung zu bestimmen. Da im angefochtenen Bescheid eine Frist von sechs Monaten nach Zustellung des angefochtenen Bescheides gesetzt wurde, läge ab Zustellung dieser verwaltungsgerichtlichen Entscheidung keine angemessene Frist iSd § 59 Abs 2 AVG mehr vor. Die Frist war daher mit sechs Monaten ab Zustellung dieser Entscheidung entsprechend abzuändern.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung zu lösen waren. Vielmehr konnte die Entscheidung auf den klaren Wortlaut des Gesetzes und die zitierte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes gestützt werden.

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

Mag. Manzenreiter