OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

021 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-154601/6/SSt

Datum: Linz, 2. März 2026

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin MMag. Dr. Steidl-Sebestyen über die Beschwerde der A__, vertreten durch B__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Schenkenfelden vom 7.10.2025, GZ: 131/25/2025, betreffend baupolizeiliche Aufträge

A. zu Recht:

I. Betreffend Spruchpunkt II. des angefochtenen Bescheides wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und dieser Spruchpunkt mit der Maßgabe bestätigt, dass nach dem Wort „C__“ die Wortfolge „bis zur Behebung des Baugebrechens“ eingefügt wird.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

B. und fasst den B e s c h l u s s :

I. Betreffend Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides wird der Beschwerde stattgegeben. Spruchpunkt I. des Bescheides der Bürgermeisterin der Marktgemeinde Schenkenfelden vom 7.10.2025, GZ.: 131/25/2025, wird aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Bürgermeisterin der Marktgemeinde Schenkenfelden 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. Verfahrensgang:

I.1. Mit Bescheid der Bürgermeisterin der Marktgemeinde Schenkenfelden (im Folgenden: belangte Behörde) vom 7.10.2025, GZ.: 131/25/2025, wurde der Beschwerdeführerin (im Folgenden: Bf) gemäß § 48 Abs. 1 und 2 Oö. BauO 1994 aufgetragen, das desolate Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf Parz. Nr. aaa, ccc, fff, ggg, hhh, EZ bbb, KG C__, innerhalb von sechs Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides unter Einhaltung diverser näher genannten Auflagen abzutragen (Spruchpunkt I). Weiters wurde der Bf nach § 48 Abs. 2 und 7 Oö. BauO 1994 aufgetragen, hinsichtlich dieses Wohn- und Wirtschaftsgebäudes den Bereich des Gebäudebestands und den unmittelbaren Gefährdungsbereich unverzüglich abzusichern und gegen unbefugtes Betreten abzusperren (Spruchpunkt II.a) und die weitere Benützung dieser baulichen Anlage untersagt (Spruchpunkt II.b). Hinsichtlich Spruchpunkt II.a und II.b wurde die aufschiebende Wirkung aberkannt.

I.2. Dagegen erhob die rechtsfreundlich vertretene Bf mit Schriftsatz vom 5.11.2025 Beschwerde, in der sie im Wesentlichen vorbrachte, dass keine Abtragungsnotwendigkeit bestehe. Die Instandsetzung der vorhandenen Baumängel sei absolut möglich. Zwar mag es zutreffen, dass die bauliche Anlage Baugebrechen aufweist, jedoch habe die belangte Behörde unfundiert angenommen, dass eine Behebung im Rahmen einer Instandsetzung nicht möglich sei. Die belangte Behörde habe daher rechtswidrig eine Vorgehensweise nach § 48 Abs. 4 Oö. BAuO 1994 unterlassen.

Über die Beschwerde gegen die Aberkennung der aufschiebenden Wirkung wurde bereits gesondert durch das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich entschieden.

I.3. Mit Schreiben vom 11.11.2025 legte die belangte Behörde die Beschwerde unter Anschluss des Behördenaktes dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

I.4. Mit hg. Schreiben vom 25.11.2025 wurde der Bf der Aktenvermerk vom 5.8.2025 unter Einräumung einer Stellungnahmemöglichkeit übermittelt. Diese nahm hiervon mit Schriftsatz vom 5.12.2025 Gebrauch.

II. Festgestellter Sachverhalt:

II.1. Die Bf ist Alleineigentümerin der verfahrensgegenständlichen Grundstücke Nr. aaa, ccc, ddd, ggg, hhh, EZ bbb, KG eee C__.

II.2. Auf den genannten Grundstücken wurde vor mehreren Jahrzehnten ein Dreikanthof errichtet, dessen Baubewilligungen bis ins Jahr 1952 zurückreichen. Der im Jahr 2018 bewilligte Abbruch des südlichen Teils wurde bereits durchgeführt. Seit mehreren Jahren wird keine aktive Landwirtschaft mehr betrieben; die verbliebenen baulichen Anlagen sind unbewohnt und werden zu keiner besonderen Verwendung mehr herangezogen. [Bauakte, ON 34ff des Behördenaktes; Aktenvermerk, ON 4 des Behördenaktes; Aktenvermerk zum Ortsaugenschein vom 23.8.2016 und vom 5.9.2017, ON 16 und 14 des Behördenaktes]

Im Norden ist ein zweigeschossiger Wohntrakt mit westlich angrenzendem Wirtschaftstrakt vorhanden.
Der Wohntrakt ist im Ausmaß von ca. 13 x 11 m zur Gänze in massiver Bauweise vorhanden und mit einem Krüppelwalmdach abgedeckt.
Der westliche Gebäudetrakt stellt zur Gänze ein Wirtschaftsgebäude dar. Dieser tritt aufgrund der Hanglage hofseitig zweigeschossig in Erscheinung.
Der Wirtschaftstrakt ist im Ausmaß von ca. 6,5 x 11 m bzw. 27,5 x 12m in Mischbauweise vorhanden, wobei lediglich der untere Bereich massiv ausgeführt wurde. Der obere Bereich stellt eine im landwirtschaftlichen Bauwesen übliche Holzkonstruktion dar. Die Abdeckung erfolgt mit einer Krüppelwalm-Dachkonstruktion. [Befundaufnahme im Rahmen des Ortsaugenscheins am 5.8.2025]

II.3. Am 5.8.2025 fand im Beisein der Bf und der bautechnischen Amtssachverständigen des Bezirksbauamtes ein Lokalaugenschein statt, bei dem zahlreiche Mängel festgestellt und die „augenscheinlichen“ Gebrechen aus bautechnischer Sicht als Baugebrechen beurteilt wurden.
Das Gebäude weist ua. die auf Lichtbildern dokumentierte teilweise bereits eingestürzte Betondecke über dem Obergeschoss, Löcher in der Dachhaut und massive Abplatzungen im (statisch den Holzskelettbau tragenden) Sockelbereich des Wirtschaftstraktes sowie Putzabplatzungen an der Fassade, Fensterschäden und fehlende bzw. lose Dachziegel beim Wohntrakt auf.
Dadurch können Witterungseinflüsse ungehindert in das Gebäude eintreten; die Holzkonstruktion des Dachstuhls ist bereits morsch. Auf das angrenzende öffentliche Gut (Straße „Vorderkönigsschlag“) fallen teilweise sich lösende Dachziegel herunter.

Aufgrund des sehr desolaten Bauzustandes konnte der Gebäudebestand nur von außen besichtigt werden. Ein Betreten wäre zu gefährlich gewesen. Der

Innenbereich des Wirtschaftstraktes wurde durch Löcher in der Fassade besichtigt. Der Wohntrakt wurde ebenfalls nur von außen besichtigt.

Darüber hinaus hielt die bautechnische Amtssachverständige fest, dass „*der Baubehörde empfohlen wird, den Gebäudeeigentümer die unverzügliche gänzliche Absperrung des Gebäudebestandes und des unmittelbaren Gefährdungsbereiches aufzutragen. Weiters wird aufgrund des festgestellten Bauzustandes der Baubehörde empfohlen, dem Eigentümer die Vorlage eines entsprechenden Sanierungskonzeptes innerhalb einer Frist von 8 Wochen einzuräumen. Sollte ein derartiges Sanierungskonzept vorgelegt werden, müsste in weiterer Folge dieses Konzept bautechnisch geprüft werden und dessen Umsetzung durch entsprechende Fristen sichergestellt werden. Alternativ zu diesem Sanierungskonzept wäre unter Zugrundelegung einer weiteren angemessenen Frist der gänzliche Abbruch des vorhandenen Gebäudebestandes mit Bescheid aufzutragen. Für eine gänzliche Entfernung des Gebäudebestandes wird aufgrund des Ausmaßes der Gebäude eine Frist von 6 Monaten vorgeschlagen.*“

Die Möglichkeit einer Instandsetzung oder ob diese so weitgehend wäre, dass sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde, wurde am 5.8.2025 nicht beurteilt.

II.4. Ohne Vornahme weiterer Ermittlungsschritte – insbesondere der von der Amtssachverständigen vorgeschlagenen weiteren Vorgehensweise und ohne Erlassung des von der belangten Behörde in der Einleitung der Bescheidbegründung erwähnten Bescheides betreffend „nicht fristgerechter Vorlage eines Sanierungskonzeptes“ - erließ die belangte Behörde am 7.10.2025 den angefochtenen Bescheid. Begründend führte sie im Anschluss an ein wörtliches Zitat der im Aktenvermerk vom 5.8.2025 festgehaltenen Mängel aus, dass „*eine Instandsetzung nicht mehr möglich ist bzw. so weitgehend wäre, dass sie bereits einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde.*“

II.5. Die belangte Behörde hat keine Ermittlungsschritte zur Thematik der Instandsetzungsmöglichkeit getätigt.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Behördenakt und die Beschwerdeschrift, insbesondere in den Aktenvermerk vom 5.8.2025, samt Befundung und Gutachten der Amtssachverständigen des Landes Oberösterreich (Bezirksbauamt Linz), den im Zuge des Lokalaugenscheins angefertigten Lichtbildern sowie durch Einsichtnahme in das offene Grundbuch und das Digitale Oberösterreichische Raum-Informations-System (DORIS). Daraus - insbesondere aus den jeweils in eckigen Klammern

angeführten Beweismitteln - ergibt sich der oben festgestellte Sachverhalt klar und widerspruchsfrei. Von der Bf, welche in ihrer Beschwerdeschrift auf Sachverhaltsebene die fehlende Abtragungsnotwendigkeit und dahingehende Verfahrensmängel monieren, wird das Vorliegen eines Baugebrechens und die dadurch ausgehende Gefahr nicht substantiiert bestritten und kein dem Ergebnis des behördlichen Ermittlungsverfahrens entgegenstehender oder darüber hinaus gehender, für die Beurteilung relevanter Sachverhalt behauptet, sodass eine mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache im Hinblick auf die verfahrensgegenständlichen Sicherungsmaßnahmen nicht erwarten lässt. Einem Entfall der Verhandlung stehen weder Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegen. Von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte deshalb gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG ungeachtet des diesbezüglichen Antrages abgesehen werden.
Im Hinblick auf den Abtragungsauftrag konnte die öffentliche mündliche Verhandlung bereits deshalb entfallen, weil der Bescheid dahingehend bereits aufgrund der Aktenlage aufzuheben war (§ 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG).

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

Vorweg ist festzuhalten, dass der im letzten Satz des Spruches aufgenommene Verweis, wonach der Aktenvermerk vom 5.8.2025 einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, für die Bestimmtheit desselben keinerlei Wirkung entfaltet, zumal dieser – bis auf die in Punkt II.3. zitierte Textpassage zur weiteren Vorgehensweise – wörtlich in die Bescheidbegründung übernommen wurde.

IV.1. 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. 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.

Erlangt die Baubehörde Kenntnis von einer Verletzung der Erhaltungspflicht, hat sie gemäß § 47 Abs. 2 leg. cit. dem Eigentümer unter Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung der festgestellten Mängel aufzutragen.

Zur Ermöglichung der Überprüfung des Bauzustandes ist gemäß § 47 Abs. 3 leg. cit. den Organen der Baubehörde der Zutritt zu allen Teilen einer baulichen Anlage zu gestatten. Außer bei Gefahr im Verzug ist die Vornahme einer solchen Überprüfung dem Eigentümer mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Der Eigentümer, das von ihm bestellte Aufsichtsorgan und die Bestandnehmer sind verpflichtet, alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

Gemäß § 48 Abs. 1, Oö. BauO 1994, liegt, gleichgültig worauf die Verschlechterung zurückzuführen ist, dann, wenn sich der Zustand einer baulichen Anlage so verschlechtert hat, 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, ein Baugebrechen vor.

Erlangt die Baubehörde Kenntnis vom Vorliegen eines Baugebrechens, hat sie gemäß § 48 Abs. 2 leg. cit. 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.

Hat sich der Zustand einer baulichen Anlage oder eines Teiles davon so verschlechtert, dass eine Gefahr für das Leben oder die körperliche Sicherheit der Benützer dieser baulichen Anlage oder eines Teiles davon nicht auszuschließen ist, hat die Baubehörde gemäß § 48 Abs. 7 leg. cit. die weitere Benützung der baulichen Anlage oder eines Teiles davon mit Bescheid bis zur Behebung des Baugebrechens zu untersagen.

IV.2. Im Einzelnen bedeutet dies Folgendes:

IV.2.1. Zur Benützungsuntersagung § 48 Abs. 7 Oö. BauO 1994 (A.I.):

Eine Einsturzgefahr bzw. Beeinträchtigung der Standsicherheit (siehe etwa VwGH 15.5.2014, 2011/05/0039) und herabfallende Putz- und Mauerteile stellen nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes Baugebrechen dar, weil sie eine Gefahr für Leben und Gesundheit von Menschen bedeuten (vgl. etwa VwGH 27.2.2002, 2001/05/0349).

Aus den Feststellungen ergibt sich, dass beim verfahrensgegenständlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude eine objektive Gefährlichkeit vorliegt. Der Zustand der Gebäude hat sich so verschlechtert, dass eine Gefahr für das Leben oder die körperliche Sicherheit der Benützer dieser Gebäude nicht auszuschließen ist (nicht [mehr] fachgerecht befestigte Dachziegel die jederzeit herunterfallen können, fehlende bzw. schadhafte Fundamentierungen, eingestürzte Decken, morsche Teile der Dachkonstruktion; teilweise bereits eingestürzter Trakt; Deckeneinsturz).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichthofes reicht es aus, wenn eine Gefahr für Leben, Gesundheit oder körperliche Sicherheit auch nur einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann (vgl. zuletzt 08.11.2021, Ro 2021/05/0020, mwN). Es kommt im Hinblick auf die Möglichkeit von Gefährdungen nicht darauf an, ob der fragliche Teil der Baulichkeit tatsächlich bzw. rechtlich frei zugänglich ist (siehe VwGH 15.06.2010, 2007/05/0279, mwN). So kommt es etwa nicht darauf an, ob eine Anlage nur schwer zugänglich ist oder nur bei einem rechtswidrigen Betreten erreicht werden kann. Es reicht daher auch aus, wenn eine Gefahr für das Leben oder der Gesundheit eines unbefugt eindringenden oder auch nur des Eigentümers der Anlage bestehen kann (vgl. 29.9.2015, Ra 2015/05/0039).

Da somit die Voraussetzungen des § 48 Abs. 7 Oö. BauO 1994 vorgelegen sind, hat die belangte Behörde zu Recht eine Benützungsuntersagung für die Gebäude auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaften verfügt. Der Spruch war lediglich insofern zu ergänzen, als die Untersagung der Benützung entsprechend dem Wortlaut des Abs. 7 „bis zur Behebung des Baugebrechens“ zu konkretisieren war.

IV.2.2. Zu den Sicherungsmaßnahmen § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994 (A.I.):

Liegen noch andere Gefahren für Benützer der baulichen Anlage vor, denen nicht durch die angeordnete Benützungsuntersagung begegnet werden könnte, können darüber hinaus Sicherungsmaßnahmen nach § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994 vorgeschrieben werden (vgl. VwGH 24.6.2014, 2011/05/0141).

Es ist evident, dass das Wohn- und Wirtschaftsgebäude im festgestellten Zustand und das weiterhin dem Verfall preisgegeben ist, eine Gefahr für die körperliche Sicherheit von Personen darstellen können. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichthofes reicht es aus, wenn eine Gefahr für Leben, Gesundheit oder körperliche Sicherheit auch nur einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann (vgl. zuletzt VwGH 8.11.2021, Ro 2021/05/0020, mwN). Es kommt im Hinblick auf die Möglichkeit von Gefährdungen nicht darauf an, ob der fragliche Teil der Baulichkeit tatsächlich bzw. rechtlich frei zugänglich ist (siehe VwGH 15.06.2010, 2007/05/0279, mwN). So kommt es etwa nicht darauf an, ob

eine Anlage nur schwer zugänglich ist oder nur bei einem rechtswidrigen Betreten erreicht werden kann. Es reicht daher auch aus, wenn eine Gefahr für das Leben oder der Gesundheit eines unbefugt Eindringenden oder auch nur des Eigentümers der Anlage bestehen kann (vgl. VwGH 29.9.2015, Ra 2015/05/0039).

Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist unmittelbar neben einer Straße situiert und folglich besonders einfach zugänglich. Es weist ua. nicht (mehr) fachgerecht befestigte Dachziegel, die jederzeit herunterfallen können, eingestürzte Decken und morsche Teile der Dachkonstruktion auf, sodass auch eine Gefahr für jene besteht, die sich in unmittelbarer Nähe aufhalten. Es geht auch nicht (nur) um die „Benützer“ des Wohn- oder Wirtschaftstraktes (eine Benützung im aktuellen Zustand scheidet faktisch ohnedies aus), sodass nicht mit einer bloßen Benützungsuntersagung das Auslangen gefunden werden konnte, sondern es geht der belangten Behörde spruchgemäß um die Gefährdung anderer Personen. Dass eine solche bei den gegebenen Rahmenbedingungen vorliegt, ist evident. Sicherungsmaßnahmen erweisen sich daher auch in der Zeit bis zur Behebung der Gebrechen (sei es durch Abbruch oder Instandhaltung) als erforderlich. Diese dienen der unmittelbaren Gefahrenabwehr und sind auch bei dem allenfalls zum Abbruch bestimmten Gebäude geboten. Insoweit erfolgte vor allem kein Vorbringen, dass sich in der Sache gegen die Sicherungsmaßnahmen richtete.

IV.2.3. Zum Abbruchauftrag § 48 Abs. 1 und 2 Oö. BauO 1994 (B.I):

Die belangte Behörde begründet den Abbruchauftrag damit, dass angesichts der umfassenden Mängel eine Instandsetzung nicht mehr möglich sei bzw. diese so weitgehend wäre, dass diese bereits einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde. Aus bautechnischer Sicht wurden beim Lokalaugenschein am 5.8.2025 keine Beurteilungen zur Instandsetzungsmöglichkeit vorgenommen. Eine Vorlage des von der Amtssachverständigen avisierten Sanierungskonzeptes wurde von der Bf nicht gefordert und es wurden auch nach dem Lokalaugenschein keinerlei Ermittlungsschritte der belangten Behörde gesetzt. Die Bescheidbegründung entbehrt jeglicher Grundlage.

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 Verwaltungsgericht 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 Landesverwaltungsgericht Oberösterreich ermöglichen würden.

Ein Abbruchauftrag gemäß § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994 darf - wie unzweifelhaft aus dem klaren Gesetzeswortlaut dieser Bestimmung hervorgeht - nur dann erteilt werden, wenn eine Instandsetzung nicht mehr möglich ist oder so weitgehend wäre, dass sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde.

Die belangte Behörde stützt ihre Entscheidung auf keinerlei Beweismittel, weil sie es unterlassen hat, einen Ortsaugenschein unter Beiziehung eines Sachverständigen zum Thema der allfälligen Instandhaltungsmöglichkeit durchzuführen. Der am 5.8.2025 im Beisein einer Sachverständigen durchgeführte Ortsaugenschein erschöpft sich in der Beurteilung des Vorliegens von Baugebrechen und der davon ausgehenden Gefahr. Insbesondere ließ die Amtssachverständige die weitere Vorgehensweise ausdrücklich offen und stellte die Möglichkeit der Vorlage eines Sanierungskonzeptes in den Raum, sodass diese offenkundig nicht bereits aufgrund des vorgefundenen Zustandes davon ausging, dass jedenfalls von einer Abbruchreife auszugehen ist.

Im gegenständlichen Fall ist für das Verwaltungsgericht 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 Verwaltungsgericht ein von ihm geführtes abschließen könnte.

Bei diesem Ergebnis erübrigt sich ein Eingehen auf das Beschwerdevorbringen.

IV.3. Aus verfahrensökonomischen Gründen erlaubt sich das erkennende Verwaltungsgericht folgende Bemerkungen zu Spruchpunkt B.I.:

Die belangte Behörde hat im fortzusetzenden Ermittlungsverfahren unter Beiziehung eines bautechnischen Sachverständigen (bzw. aus dem Bereich der Statik) Antworten auf folgende Fragen zu erheben:
Kann das Baugebrechen durch Instandsetzung behoben werden oder ist eine Instandsetzung nicht mehr möglich oder wäre sie so weitgehend, dass sie einer Erneuerung gleichkäme (§ 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994)?
Für den Fall, dass eine Behebung durch Instandsetzung möglich ist: Ist die Behebung durch Instandsetzung auf verschiedene Art und Weise möglich (vgl. § 48 Abs. 4 Oö. BauO 1994)?
Dabei steht es der Behörde frei (bzw. ist bei einer weiteren Vorgehensweise nach § 48 Abs. 4 Oö. BauO 1994 verpflichtet) - und ist es aufgrund des Beschwerdevorbringens sowie der Mitwirkungspflicht der Bf in Bezug auf die

Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes indiziert – die Bf zur Vorlage eines (sachverständigen) Sanierungskonzeptes aufzufordern, welches – sofern dieses von der Behörde in Zweifel gezogen wird – allenfalls in weiterer Folge der Beurteilung des behördlichen Sachverständigen zu Grunde gelegt werden kann.
Erst auf Basis dieser Ermittlungsergebnisse kann rechtlich beurteilt werden, ob mit Bescheid ein Abbruchauftrag zu erteilen ist.
Freilich steht der Bf in der Zwischenzeit die Behebung des Bauzustandes offen.
Im Lichte der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes vom 20.11.2018 zu Ra 2018/05/0039 könnte das weitere Ermittlungsverfahren auch eine Auseinandersetzung mit dem bewilligten Bestand erfordern.

IV.4. Zu den Kommissionsgebühren ist festzuhalten, dass die Bf die Durchführung der Amtshandlung am 5.8.2025, welcher den vorgeschriebenen Kommissionsgebühren in Spruchpunkt III. des angefochtenen Bescheides zu Grunde liegt, verschuldet hat, weil auf ihrem Grundstück bauliche Anlagen, die Baugebrechen aufweisen, vorhanden sind. Aus diesem Grund hatte die belangte Behörde von Amts wegen einzuschreiten. Die Vorschreibung der Kommissionsgebühren erfolgte daher zu Recht.

V. 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

MMag. Dr. Steidl-Sebestyen