

Ort, Datum:  
Salzburg, 18.11.2019

Zahl:  
405-3/541/1/11-2019  
Betreff:  
AB AA, CC;  
Verfahren gemäß Baupolizeigesetz - Beschwerde

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg hat durch die Richterin Ing. Mag. Dr. Beatrix Lechner über die Beschwerde von Frau AB AA, DD-Straße, CC, vertreten durch Mag. AF, AI-Straße, AG, gegen den Bescheid der Gemeindevertretung (belangte Behörde) vom 12.03.2019, Zahl XXX/2019,

### zu Recht erkannt:

- I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.
- II. Die ordentliche Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

### Entscheidungsgründe

#### **1. Verfahrensgang, Beschwerdevorbringen, mündliche Verhandlung:**

##### 1.1.

Mit Bescheid der Gemeindevertretung der Gemeinde AE vom 12.03.2019, Zahl XXX/2019, wurde die Berufung der Beschwerdeführerin gegen den Abänderungsbescheid des Bürgermeisters der Gemeinde AE vom 21.06.2017, Zahl YYY/2017, unbegründet abgewiesen.

Begründend führte die belangte Behörde mit dem gegenständlich bekämpften Bescheid im Wesentlichen aus, dass gemäß § 19 Abs 3 des Salzburger Baupolizeigesetzes der Eigentümerin Frau AB AA, DD-Straße, CC, mit 09.02.2017 der Bescheid „Untersagung Wohnnutzung“ für das Objekt EE, FF-Straße, AE, auf den Grundstücken Nr. II, III, IV, V, VI, KG AE, persönlich ausgehändigt worden sei.

Die Baubehörde erster Instanz habe das erteilte Verbot über die Nutzung der gesamten Außenfläche mit Bescheid vom 09.02.2017, nach Beräumung des Schutzwalles und den empfohlenen Maßnahmen des geologischen Amtssachverständigen, aufgehoben.

Vom geologischen Amtssachverständigen, Mag. GG, des Amtes der Salzburger Landesregierung sei eine Konkretisierung der geologischen Erstbegutachtung am 14.11.2017 per E-Mail an die Gemeinde gesendet worden.

Die Beschwerdeführerin habe beim Institut „HH II“, Prof. Dr.phil. JJ KK (nachfolgend kurz Dr. KK bezeichnet) eine Stellungnahme in Auftrag gegeben. Diese sei am 29.05.2018 per E-Mail der Gemeinde zur Kenntnis gebracht worden. Dieses Gutachten sei wiederum dem geologischen Amtssachverständigen mit dem Ersuchen um Stellungnahme vorgelegt worden.

Der Amtssachverständige verwies auf die bisherigen schriftlichen Ausführungen und beurteilte das Gutachten des Dr. KK insofern, als dieses zwischen einem Wohnhaus mit 24 Stunden Anwesenheit pro Tag und einer gering oder nur selektiv frequentierten Straße unterscheiden hätte müssen.

Im Wesentlichen habe der geologische Amtssachverständige weiters ausgeführt, dass sich gezeigt habe, dass bei Massenstürzen Energien- und Sprunghöhen auftreten können, welche das bestehende Schutzbauwerk nicht zur Gänze zurückhalten könne. Diese Problematik sei bekannt, aber ihre Eintretenswahrscheinlichkeit sehr gering.

Es sei entlang der rund 3,5 km langen Gemeindestraße aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten von einem generell hohen Naturgefahrenpotenzial auszugehen. Dieses sei vergleichbar mit landes- wie bundesweit ebenso exponierten Verkehrswegen. Hier verbleibe zu jeder Zeit ein sogenanntes alpines Restrisiko, gegen welches Schutzmaßnahmen abseits von Siedlungsräumen in der Regel nicht realisiert werden. Einzelne Gefahrenstellen werden nach Bekanntwerden beurteilt und wo erforderlich und möglich, wie auch an der Felsgleitung MM, risikomindernde Maßnahmen gesetzt.

Bei Einzelstürzen konnten bisher, abgesehen von Absplitterungen, die Ereignisse vollständig zurückgehalten werden. Dennoch sei entsprechend der Modellierungsergebnisse eine Überwindung der Schutzdämme nicht gänzlich ausgeschlossen. Die Eintretenswahrscheinlichkeit sei aber sehr gering, woraus unter Einbeziehung der geringen Frequentierung ein akzeptables Risiko für den Benutzer der Straße resultiert.

Die Umsetzung zusätzlicher Schutzzäune oder Dämme, wie von Dr. KK vorgeschlagen, werde daher nicht als notwendig erachtet. Die Herstellung oder Erhöhung von Dämmen werde aufgrund der labilen Hangsituation nicht befürwortet.

Weiters empfahl der Amtssachverständige, dass die Beräumung des Schutzbauwerkes, sowie Sanierungen bei Schäden und eine Wiederherstellung der Wasserableitung an der Berme kontinuierlich durchgeführt werden sollten.

Zusammenfassend seien die Beobachtungen des Dr. KK zwar korrekt, jedoch unter Hinweis auf die geltenden Richtlinien der Schweizer Plattform Naturgefahren, der Astra und ÖGG, welche in Salzburg Verwendung finden, müssten andere Schlüsse gezogen werden. Es verbleibe im alpinen Raum ein zu akzeptierendes Restrisiko für die Nutzer derartiger Straßen.

Begründend führte die belangte Behörde daher im bekämpften Bescheid aus, dass keine Zweifel bestehen würden, dass die Ausführungen des Landesgeologen, welcher sich mit den Ausführungen des Gutachtens des Dr. KK ausführlich auseinandergesetzt habe und

nachvollziehbar begründet habe, warum dieses an seinen unterschiedlichen Einschätzungen hinsichtlich der Gefährdung eines Wohnhauses und der Gefährdung von Straßenbenutzern im Gefahrenbereich im Ergebnis nichts ändere.

Aus diesem gehe die Gemeindevertretung davon aus, dass das Risiko für eine temporäre Nutzung der betroffenen Liegenschaft zur land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung vertretbar sei, während das Risiko einer Wohnnutzung aufgrund der durch die Sachverständigen dargelegten Gefahrensituation so hoch sei, dass die Wohnnutzung weiterhin zu untersagen sei. Dies insbesondere deshalb, dass zwar die Wahrscheinlichkeit des Eintritts einer Personengefährdung nicht sehr wahrscheinlich sei, jedoch die Schutzbauten keinen ausreichenden Schutz bieten und deshalb die Personengefährdung nicht vertretbar sei. Im Ergebnis habe die belangte Behörde erwogen, dass zwar die Wahrscheinlichkeit sehr gering sei, dass sich ein weiterer Felssturz ereigne, jedoch diese Gefahr sich nicht zeitlich begrenzen lasse und sohin eine ständige Gefahr für Leib und Leben, welche einer Wohnnutzung zwingend entgegenstehe, bestehe.

## 1.2.

Dagegen brachte die rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführerin rechtzeitig bei der belangten Behörde **Beschwerde** ein.

Im Wesentlichen brachte die Beschwerdeführerin damit vor, dass es am 21.01.2004 im Bereich MM zu einem Abstürzen von Felsteilen kam. In weiterer Folge sei die AE-Straße gesperrt, sowie die Gehöfte NN und OO, evakuiert worden.

Mit Verordnung vom 22.01.2004, Zahl ZZZ-2004, sei die Felsgleitung MM zur Katastrophe im Sinne des Salzburger Katastrophenhilfegesetzes 1945 idgF erklärt worden. Seinerzeitige notstandspolizeiliche Anordnungen seien noch am 11.02.2008 uneingeschränkt aufrecht gewesen.

Mit dem verfolgten Zweck, die unterliegenden Liegenschaften im Bereich der Felsgleitung MM zu schützen, sei ein Schutzbauwerk errichtet worden. Die Berufungswerberin willigte im Glauben, dass ihre Liegenschaft vollumfänglich geschützt werden würde, in die Benützung ihrer Liegenschaft zum Zwecke eines Dammbaus ein.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde AE vom 09.02.2017, Zahl QQQ/2017, sei der Beschwerdeführerin die Nutzung ihres Wohnhauses sowie die Nutzung der Außenflächen untersagt worden.

Mit Bescheid vom 21.06.2017, Zahl YYY/2017, habe der Bürgermeister der Gemeinde AE als Baubehörde erster Instanz das erteilte Verbot zur Nutzung der gesamten Außenfläche für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gemäß dem Bescheid der Gemeinde AE vom 09.02.2017 aufgehoben und die Untersagung der Nutzung des Objekts EE, FF-Straße, gemäß Bescheid vom 09.02.2017, GZ QQQ/2017, aufrecht gelassen.

Gegen diesen Bescheid erhob die Berufungswerberin fristgerecht am 07.07.2017 Berufung an die Gemeindevertretung der Gemeinde AE und beantragte den Bescheid aufzuheben und dahingehend abzuändern, dass die Untersagung der Nutzung des Objekts EE, FF-Straße, AE, aufgehoben werde, in eventu den angefochtenen Bescheid aufzuheben und zur neuerlichen Bescheiderlassung an die Erstbehörde zurückzuverweisen.

Die Beschwerdeführerin legte am 28.05.2018 das Gutachten des Institutes Dr. KK vor. Dieser habe zusammengefasst ausgeführt, dass das Einschlagrisiko auf der AE-Straße größer sei als auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin und die Gefahr für die Straße

durch den vorliegenden Schutzwall unzureichend gesichert sei. Dr. KK stellte verschiedene Schutzmaßnahmen dar, deren Kostenaufwand aus Sicht des Sachverständigen im Rahmen der Verhältnismäßigkeit geblieben sei.

Mit Bescheid vom 12.03.2019, Zahl XXX/2019, sei die Berufung der Beschwerdeführerin abgewiesen worden. Dies sei zusammenfassend damit begründet worden, dass Gefahr in Verzug bei einer Wohnnutzung weiterhin gegeben sei. Es könne jederzeit zu neuerlichen Felsstürzen mit einer Dimension kommen, die ein Überspringen des Schutzwalles durch einzelne Blöcke beinhalten würde.

Gegen diesen Bescheid richte sich nachstehende Beschwerde.

Zur Rechtswidrigkeit aufgrund von Verfahrensfehlern wurde in der Beschwerdeschrift ausgeführt, dass gegenständlich die Begründung des Bescheides, welche in sich widersprüchlich sei, gerade auf einer unververtretbaren Auslegung des Inhaltes der Begründungspflicht beruhe. Überdies liege ein Begründungsmangel vor, wodurch eine Überprüfung des angefochtenen Bescheids verhindert werde. Die belangte Behörde habe es unterlassen, konkrete Feststellungen zu treffen, ob die Stellungnahme des Instituts KK im Vergleich zur Stellungnahme des Amtssachverständigen zur fachlichen Überprüfung desselben überprüfbar sei. Die Behörde hätte feststellen müssen, von welchen Tatsachen sie ausgehe und aufgrund welcher Würdigung sie zu diesem Schluss komme. Es sei im Bescheid keine Angabe vorhanden, wie weit die vermeintliche Abbruchstelle vom Wohnhaus der Beschwerdeführerin entfernt liege, oder Angaben der letzten tatsächlichen Felsgleitung, oder Angaben über die Mengen der Felsgleitungen. Es sei in den Ausführungen im bekämpften Bescheid mit den Worten „unwahrscheinlich“ sowie nicht klar definiert welcher „unmittelbar bedrohte Bereich“ gemeint sei bzw. wo dieser anfangen oder aufhören. Einerseits solle ein Bedarf für generelle Adaptierungen im Dammbereich nicht zu erkennen sein, andererseits sei der Beschwerdeführerin die Wohnnutzung nach wie vor verwehrt worden.

Die belangte Behörde komme auch nicht zu dem Schluss, zu welchem Dr. JJ KK in dem Gutachten gelangt sei, weshalb auch die Beweise und Ergebnisse nicht gewürdigt worden seien. Es sei daher keine Auseinandersetzung mit Beweisergebnissen erfolgt und weise daher das Verfahren eine Rechtswidrigkeit auf.

Es sei jedenfalls die Sicherheit der Straßenbenützer, der Liegenschaft oder die Richtigkeit des Abänderungsbescheides sachlich untrennbar zusammenhängend.

Das Privatgutachten des Dr. KK habe aufgezeigt, dass für Benützer der AE-Straße Lebensgefahr bestehen würde und zwar aufgrund der räumlich engeren Nähe zwischen der Stelle der Felsgleitung und ein Einschlag eines Felsens auf der Straße mit höherer Wahrscheinlichkeit möglich sei, als auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin und daraus werde abgeleitet, dass das Gutachten des Amtssachverständigen Mag. GG unrichtig sei. Es müsse ein Gutachten von einem bis dato nicht mit der Angelegenheit betrauten Amtssachverständigen eingeholt werden, um die Widersprüche zwischen den Gutachten aufzuklären.

Es maße irritierend an, dass derselbe Sachverständige welcher im Verfahren erster Instanz tätig gewesen sei, nun auch im Berufungsverfahren herangezogen worden sei. Demnach überprüfe er seine eigene Arbeit, was das gesamte Verfahren ad absurdum führe.

Aus diesem Grund werde der Amtssachverständige Mag. GG aufgrund von Befangenheit von der Beschwerdeführerin abgelehnt.

Der Privatgutachter Dr. KK sei zum Ergebnis gekommen, dass dringend weitere Schutzmaßnahmen notwendig seien und die belangte Behörde dazu angehalten gewesen sei, dem nachzugehen und einen dritten unbefangenen Sachverständigen heranzuziehen. Es werde daher ausdrücklich beantragt, einen bis dato mit der Angelegenheit noch nicht betrauten Amtssachverständigen mit der Erstellung eines Befundes samt gutachterlichem Schluss zu beauftragen. Dies zum Beweis, dass das Betretungsverbot ungerechtfertigt verhängt worden sei und zum Beweis dafür, dass die Errichtung weiterer Schutzmaßnahmen möglich und tunlich sei.

Zur Rechtswidrigkeit aufgrund des Inhaltes wurde im Beschwerdeschriftsatz ausgeführt, dass es im angefochtenen Bescheid an Feststellungen und an einer rechtlichen Begründung fehle. Die belangte Behörde habe es unterlassen, eine Rechtsgrundlage anzuführen, unter welche Tatsachenfeststellungen zu subsumieren wären und anzugeben aus welchen Gründen dies der Fall sei. Die rechtliche Begründung sei auch nicht durch die Ausführung „dass Gefahr in Verzug bei einer Wohnnutzung weiterhin gegeben ist“ ersetzt.

Der Ausspruch der Untersagung einer Wohnnutzung stelle einen massiven Eingriff in das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Eigentum dar und sei eine nachvollziehbare rechtliche Begründung, welche die herangezogene Rechtsgrundlage zitiere und darlege, weshalb der Sachverhalt unter den Normen zu subsumieren sei, erforderlich.

Sollte das Landesverwaltungsgericht zur Ansicht gelangen, dass der vorliegende Sachverhalt unter § 19 Abs 3 Salzburger Baupolizeigesetz, wie im erstinstanzlichen Bescheid vom 21.06.2017 und auch den zuvor ergangenen Bescheiden zu subsumieren sei, sei dem entgegen zu halten, dass die zitierte Norm lediglich dann Anwendung finde, wenn das Gebäude den in der Baubewilligung vorgeschriebene Zustand nicht mehr aufweise und aus diesem Grund eine Gefahr für Personen bestehe. Diese Norm betreffe somit die Instandhaltung und Benutzung baulicher Anlagen selbst. Die belangte Behörde habe daher die Gesetzesbefugnis im aufgezeigten Sinn überspannt.

Es handle sich um keinen Sachverhalt aus dem Baurecht, weshalb der angefochtene Bescheid und das gesamte zugrundeliegende Verfahren auch deshalb rechtswidrig sei und die entscheidende Behörde jeweils als Baubehörde eingeschritten sei.

Es könne in Ermangelung einer Rechtsgrundlage keine Zuständigkeit erkannt werden. Seit dem Jahr 2004 werde nun der Beschwerdeführerin untersagt, ihre Liegenschaft zu betreten und von Seiten der belangten Behörde stets damit argumentiert, dass Gefahr in Verzug für das Wohnhaus vorliegen würde.

Während die oberhalb des Wohnhauses verlaufende Straße nach Ansicht des Amtssachverständigen ohne den Bau weiterer Sicherheitsmaßnahmen und Dammbauten sicher sei, werde das Wohnhaus der Beschwerdeführerin mit der Begründung, dass man sich darin länger aufhalten würde, als derart gefährlich eingestuft, dass eine Wohnnutzung untersagt werde.

Hiezu habe die belangte Behörde zwar versucht, aber trotzdem nicht begründet, weshalb die differenzierte Behandlung gerechtfertigt sei und deshalb sei auch aus diesem Grund der angefochtene Bescheid inhaltlich rechtswidrig.

Der Begriff „Gefahr in Verzug“ werde beispielsweise nur dort verwendet, wo eine Dringlichkeit vorliege, im gegenständlichen Fall sei eine Dringlichkeit wie beispielsweise bei einem Hilfeinsatz nicht gegeben. Eine solche Maßnahme müsse auch stets verhältnismäßig sein. Die gegenständlich ergriffenen Maßnahmen seien nicht mehr verhältnismäßig.

Eine Gefahr, welche bereits 15 Jahre andauere, könne nicht mehr in Verzug sein. Wenn die Liegenschaft durch den Damm nicht ausreichend geschützt sei, müsse eine Maßnahme gesetzt werden um den der Beschwerdeführerin zustehenden Schutz zu erhalten. Unabhängig davon, dass bestritten werde, dass Gefahr in Verzug für das Wohnhaus vorliege, bedeute Gefahr in Verzug im Zusammenhang mit einer zu treffenden Verfügung wohl zugleich die Verpflichtung eines Dritten zur Gefahrenabwehr um unerlässliche Eingriffe vorzunehmen.

Im gegenständlichen Fall habe die Behörde es letztlich unterlassen entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Beschwerdeführerin zu ergreifen. Diese Überlegung müsse im Bereich der Katastrophenhilfe nach einem Unwetter, das als solches außerhalb der menschlichen Kontrolle liege noch größeres Gewicht beigemessen werden, als im Bereich der gefährlichen Aktivitäten von Menschen. Die Reichweite der positiven Verpflichtung des Staates hänge vom Ursprung der Bedrohung ab, zu welchem Grad die Gefahr gemindert werden könne (RIS-Justiz RS 0126702).

Anstatt die entsprechenden Maßnahmen zu setzen, sei es unterlassen worden kurzfristige und auch langfristige Wiederherstellungsmaßnahmen und Überbrückungsmaßnahmen vorzunehmen, weshalb auch der angefochtene Bescheid mit Rechtswidrigkeit belastet sei. Es werde beantragt, den Ehegatten VV AA und die Eigentümerin der Nachbarliegenschaft NI ÖÖ als Zeugen zu vernehmen. Dies zum Beweis dafür, dass zu keinem Zeitpunkt in der Vergangenheit das Wohnhaus der Beschwerdeführerin durch einen Felsen touchiert worden sei.

Es werde daher der Antrag gestellt, dass eine mündliche Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht stattfinden möge und die Zeugen VV AA und NI ÖÖ einvernommen werden sollen, sowie ein bis dato mit der Angelegenheit noch nicht betrauter Sachverständiger mit der Erstellung eines Befundes samt gutachterlichem Schluss zu beauftragen.

Das LVwG möge den angefochtenen Bescheid aufheben und dahingehend ändern, dass der Beschwerde Folge gegeben werde und der Bescheid dahingehend abgeändert werde, dass die Untersagung der Nutzung des Objekts EE, FF-Straße, AE aufgehoben werde; in eventu den angefochtenen Bescheid aufheben und zur neuerlichen Erlassung eines Bescheids an die belangte Behörde zurückzuverweisen.

### 1.3.

Mit Schreiben vom 29.04.2019 legte die belangte Behörde den gesamten gegenständlichen verwaltungsbehördlichen Akt zur Entscheidung vor.

### 1.4.

Am 17.09.2019 fand eine **öffentliche mündliche Verhandlung** vor dem Landesverwaltungsgericht Salzburg statt. Die geladenen Parteien sind erschienen. Im Wesentlichen wurde auf die schriftlichen Ausführungen Bezug genommen.

Wie in der Beschwerde beantragt wurde ein geologischer Amtssachverständiger, welcher bisher mit der Sache nicht betraut wurde, vom Landesverwaltungsgericht zur Verhandlung geladen und konnte von den anwesenden Parteien zum Sachverhalt befragt werden.

Im Wesentlichen wurde vom geologischen Amtssachverständigen Landesgeologe Dr. AN AM wie folgend (auszugsweise) ausgeführt:

*Es gebe im Akt ein Schreiben vom 27.02.2017 von Mag. GG, mit welchem die Historie der Felsgleitung MM zusammenfassend dargestellt wurde.*

*Der Vorgänger des Landesgeologen Dr. AM, Landesgeologe Dr. DT, sei zum Schluss gekommen, dass die Objekte seit jeher einem Dauerrisiko von Felsstürzen und Rutschungen unterworfen waren und die Gefahr für Bewohner in Zukunft nicht größer sei als vor der Felsgleitung im Jahr 1974. Es habe so auf dieser Seite im letzten Absatz immer wieder Felsstürze gegeben, konkret 1933, 1966, 1974, 2004 und 2017. Im Wesentlichen wurde damit auf die Periodizität verwiesen, dass etwa alle 20 Jahre ein Großereignis, sprich Felssturzereignis mit vielen tausenden Kubikmeter Fels, sich ereignen könne.*

*Im Akt der Geologie gebe es eine Handskizze von Dr. DT, nach welcher in den Jahren 1966 und 1974 jeweils Felsstürze erfolgt seien, die unterhalb der AE-Straße zu liegen kamen. Das Nächste am gegenständliche Objekt ist mit 8 m<sup>3</sup> in OO zum Liegen gekommen, das war 1974. Ein weiterer Felsabbruch mit 20 m<sup>3</sup> und einer mit 35 m<sup>3</sup>. Felsstürze mit Einzelblöcken 1974 und 1966 waren etwas weiter hangaufwärts Richtung MM aufgezeichnet. Diese haben den Ortssteil MM massiv zerstört. Diese Einzelfelsblockstürze ereigneten sich nach den Aufzeichnungen jedenfalls bis unterhalb der Straße.*

*Im Akt befindet sich auch ein Schwarz-Weiß-Foto aus dem Jahr 1966, auf welchem die Vermurung und der Felssturz ersichtlich sind. Diese beiden Blätter werden ebenfalls zum Protokoll in Kopie beigefügt.*

*Zusammengefasst erläuterte der Sachverständige, dass im Grunde aus den bisherigen Feststellungen und Stellungnahmen des Mag. GG hervorgehe, dass er der üblichen Vorgangsweise entsprochen habe, der Norm und den Gesetzen entsprechend die Berechnung und Risikoabschätzung vorgenommen habe.*

*Es ist seitens eines geologischen Sachverständigen zu berücksichtigen, dass unterschiedliche Widmungsgebiete, wie Land- und Forstwirtschaft, Straßen, also Verkehrsbereiche oder eben Baulandwidmungen unterschiedliche Schadensfolgeklassen aufweisen und verkürzt erläutert, dass die anzuwendende ÖNORM Risiken, die innerhalb von 100 Jahren wiederkehren, nicht für eine Wohnbebauung zulässt. Dies wäre für Leib und Leben ein zu großes Risiko.*

*Vergleichsweise ist dagegen die Unterschutzstellung eines land- und forstwirtschaftlichen Weges bzw einer Verkehrsfläche, auf der im Verhältnis zeitlich betrachtet nur ein geringes Risiko besteht, dass ein Schaden erfolge, zur berücksichtigen gewesen.*

*Auch sei dem bisherigen Schrifttum richtigerweise zu entnehmen gewesen, dass durch eine technische Einrichtung lediglich Blöcke bis zu 5 t zurückgehalten werden können. Im gegenständlichen Felssturzgebiet seien jedoch bisher größere Blöcke herabgestürzt und deshalb stelle eine technische Sicherung nur eine marginale Risikominderung dar bzw gerade bei großen Blöcken kann eine technische Sicherung keine ausreichende Sicherheit bieten.*

Die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin befragt den Sachverständigen, wie zu erklären sei, dass mit Schreiben vom 08.02.2017 für die Jagdhütte ÜÜ ebenfalls wegen Gefahr für Leib und Leben ein Benützungsverbot verhängt worden war und danach dieses Gefährdungspotential nicht mehr gesehen wurde und mit Schreiben vom 21.07.2017 das Benützungsverbot für die Jagdhütte aufgehoben worden sei; das Objekt AA nach wie vor einem Benützungsverbot unterliege. Wie sei zu erklären, dass dort die Gefährdung nicht mehr vorliege, jedoch für das Objekt AA nach wie vor.

Der geologische Sachverständige hat sich auf diese Frage mit dem Vergleich zur Jagdhütte nicht entsprechend vorbereiten können. erinnerte jedoch an das zuvor ausgeführte mit den unterschiedlichen Schutzkategorien im Zusammenhang mit der Widmung der jeweiligen Liegenschaften.

Die Frage der Rechtsvertreterin, ob eine Räumung des Schuttkegels (Schutzkegels) der herabgefallenen losen Steine eine sinnvolle Lösung wäre, beantwortet der Sachverständige insofern, als dass dieser Schuttkegel ein Schutz für die Felswand darstelle, zumindest werde dadurch die Höhe der Felswand, welche dann nachfallen kann, geringer belassen, wenn dieser Schuttkegel nicht entfernt werde.

Die Frage, ob mit Schutzankern die obere Felswand befestigt werden könne, oder herabfallende Felsblöcke damit verhindert werden könnten, beantwortete der Sachverständige damit, dass es sich hier um einen zweistelligen Millionenbetrag handeln würde, wenn man eine derart unsichere Felswand mit Ankern versehen würde und trotzdem nicht garantiert sei, dass eine tatsächliche Risikofreiheit damit erreicht werden könnte.

Die Beschwerdeführerin moniert in diesem Zusammenhang, dass die Schutznetze an der Straße nicht geräumt worden seien und deshalb beim letzten Felssturzereignis der Stein über den Schutzdamm bis zur Straße gesprungen sei.

Der Vertreter der Gemeinde erläutert dazu, dass es bis dato noch keine Genossenschaft gebe, welche die Ausräumung der Netze an der Straße regelmäßig durchführe, weshalb die Räumung bisher von der Gemeinde übernommen worden sei.

Die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin fragt den Sachverständigen, ob die von Dr. KK empfohlenen Maßnahmen zur Sicherung der Liegenschaft der Familie AA, wie beispielsweise zusätzliche Fangnetze oder Umleitdämme oder Verlängerung des Schutzdammes, geologisch machbar wären, besonders im Hinblick darauf, dass mit der letzten Stellungnahme Geologe Mag. GG gemeint habe, es bedürfe keiner weiteren Schutzmaßnahmen.

Der Sachverständige antwortete, dass Mag. GG ist in seiner Stellungnahme lediglich auf den Bedarf an zusätzlichen Schutzmaßnahmen für die Straße und nicht für die Wohnbebauung eingegangen ist.

Die Abbildungen 27 und 28 auf Seite 33 des Gutachtens des Ziviltechnikerbüros SÄ, Ingenieurbüro BR und JL GesmbH, vom 11.06.2004, benannt Felsgleitung MM, AE, mit welcher die Berechnungen durchgeführt wurden, kam zum Ergebnis und ist für den Sachverständigen daraus eindeutig abzuleiten, dass diese Großkubaturen auch durch einen Auf-



*fangdamm oder Abweisedamm nicht von den Gebäuden ausreichend abgelenkt werden können, um ein sicheres Wohnen zu ermöglichen.*

*100 t, welche dort für die Berechnung verwendet worden seien, entsprechen dem Block von 35 m<sup>3</sup> des Felssturzereignisses 1974.*

*Die Beschwerdeführerin fragt den Sachverständigen, ob denn der Schutzdamm, welcher oberhalb der Straße auf ihrem Grund errichtet worden sei, nicht für die Wohnbebauung errichtet worden sei.*

*Der Sachverständige führt dazu aus, dass dieser Schutzdamm wohl für die Straße, wie auch die darunterliegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, errichtet worden sei, aber die Schutzwirkung für ein Bauland aufgrund der Größe der dokumentierten Felssturzereignisse nicht ausreichend ist. (Siehe Studie 2004).*

*Die Frage der Beschwerdeführerin, warum der UB-Hof, welcher in unmittelbarer Verlängerung des Schüttkegels dieser Felssturzwand liegt, entschädigt worden sei, obwohl er gar nicht gefährdet sei. Im Gutachten von 2004 wurden auch das UB-Gut und HC-Gut begutachtet, dort wurden aber keine Gefährdungsmomente beschrieben.*

*Herr AA legt das Schreiben des Mag. GG dem LVwG unverzüglich vor.*

1.5.

Die Beschwerdeführerin übermittelte mit Fax vom 02.10.2019 ein Schreiben des Instituts KK vom 02.10.2019, mit welchem mitgeteilt wurde, dass Dr. KK am 07.03.2018 ein Telefonat mit dem geologischen Amtssachverständigen geführt habe und dieser zur möglichen Variante „Schutznetz“ ausgeführt habe, dass ein Schutznetz allein für das Haus eine Länge von ungefähr 100m und eine Höhe von ca. 6m haben müsste. Das Netz müsse einer Aufprallenergie von 2000kJ standhalten. Die Kosten seien mit 1000€ pro Laufmeter zu veranschlagen. Mag GG könne sich ein Schutznetz oberhalb der Straße vorstellen und habe zugestimmt, dass dadurch die Gefahr für die Straßenbenützer maßgeblich vermindert werden könnte. Das Einvernehmen mit dem Straßenerhalter über eine Kostenteilung müsse hergestellt werden.

Im ggst verwaltungsgerichtlichen Verfahren wurde, obwohl mehrfach von der Beschwerdeführerin auf die bisherige Arbeit des Sachverständigen GG verwiesen wurde, antragsgemäß ein bisher nicht mit der Sache betrauter geologischer Sachverständiger bestellt.

2. Folgender **entscheidungswesentlicher Sachverhalt** wurde festgestellt:

Die Beschwerdeführerin Frau AB AA ist Eigentümerin der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft mit dem Wohnobjekt EE FF-Straße, AE, samt Grundstücken Nr. II, III, IV, V, VI, KG AE.

Mit Änderungsbescheid vom 21.06.2017, Zahl YYY/2017 wurde der Beschwerdeführerin die Nutzung des Wohnobjektes EE, FF-Straße, wegen Gefahr für Leib und Leben nicht aufgehoben.

Dagegen erhob die nunmehrige Beschwerdeführerin Berufung. Die belangte Behörde wies die Berufung als unbegründet ab. Dies mit der im Verfahrensgang wiedergegebenen Begründung.

Dagegen brachte die Beschwerdeführerin rechtzeitig Beschwerde bei der belangten Behörde ein. Auf die detaillierte Wiedergabe der Begründung im Verfahrensgang wird verwiesen.

Vor dem Landesverwaltungsgericht fand eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, zu welcher ein mit der Sache bisher nicht betrauter geologischer Amtssachverständiger geladen wurde.

Den Ausführungen des Sachverständigen zufolge war die beantragte Aufhebung des Benutzungsverbotes für das Wohnhaus EE, FF-Straße, zum Schutz von Leib und Leben nicht zu bewilligen.

### 3. Der festgestellte Sachverhalt basiert auf nachstehender **Beweiswürdigung**:

Der festgestellte Sachverhalt ergab sich unwidersprüchlich aus der öffentlichen mündlichen Verhandlung, der Aktenlage und den Angaben bzw Eingaben der Beschwerdeführerin im verwaltungsgerichtlichen Verfahren.

Dem Antrag der Beschwerdeführerin, einen mit der Sache bisher nicht betrauten geologischen Amtssachverständigen zu bestellen, wurde gefolgt und dieser in der mündlichen Verhandlung zu den wesentlichen Sachverhaltselementen befragt.

Der geologische Amtssachverständige stellte fest, dass die bisherigen sachverständigen Ausführungen den Vorschriften entsprechend vorgenommen wurden.

Die monierte weitere technische Absicherung der Felssturzgefahr für die Benutzung der Straße war für einen gering frequentierten alpinen Verkehrsweg aufgrund des üblichen alpinen Restrisikos nicht zu bestätigen.

Etwaige bauliche Sicherungsmaßnahmen würden - wie vom Gutachter der Beschwerdeführerin vorgebracht - im ggst Fall weder einen Ausschluss des Felssturzrisikos noch eine ausreichende Sicherheit für eine Wohnnutzung des ggst Wohnobjektes bewirken.

Die Entfernung des Schuttkegels vor der Felswand, von welcher die Felssturzgefahr ausgeht, würde entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin eine zusätzliche Gefährdung darstellen.

Das bereits errichtete Schutzbauwerk an der Straße wird bis zur Übernahme durch eine Genossenschaft von der Gemeinde beräumt.

Die von der Beschwerdeführerin im Beschwerdeschriftsatz monierten fehlenden Angaben über die Entfernungen und zeitlichen Daten der früheren Felsstürze wurden aus Sicht des LVwG in der Verhandlung vom Sachverständigen vorgetragen und von der rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführerin dazu keine weiteren Fragen gestellt. Aufgrund der kontradiktatorischen Verhandlung war daher für das LVwG eindeutig, dass im „unmittelbar bedrohten Bereich“ jedenfalls das ggst Wohnhaus der Beschwerdeführerin ist.

Die Beschwerdeführerin irrt, wenn die Termini Wahrscheinlichkeit und Ereignisrisiko gegenübergestellt werden. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Felssturzes im ggst Bereich wurde - wie vom Sachverständigen aufgrund der historischen Aufzeichnungen festgestellt - in Zeitabständen von ca 20 Jahren angenommen.

Das Risiko für Leib und Leben aufgrund eines Felssturzes auf einem gering frequentierten alpinen Verkehrsweg im Vergleich zu einem hauptwohnsitzlich genutztem Wohnhaus war jedenfalls für die Berechnung durch einen geologischen Sachverständigen unterschiedlich zu bewerten.

Der Unterschied zwischen den gutachterlichen Feststellungen basierte daher auf der unterschiedlichen Risikobewertung zwischen einem alpinen Verkehrsweg und einer Wohnhausnutzung. Auch die monierte differenzierte Risikobewertung der Jagdhütte unterliegt nach den Ausführungen des ASV vorschriftsgemäß einer anderen Risikobewertung als ein Wohnhaus. Eine Wohnhausnutzung ist dem gutachterlichen Regelwerk zufolge bei wiederholten Felssturzereignissen im Zeitraum innerhalb von 100 Jahren nicht zu bewilligen. Die Fragen der Beschwerdeführerin wurden fachlich kompetent und aus Sicht des LVwG nachvollziehbar beantwortet.

Der entscheidungswesentliche Sachverhalt ergab sich letztlich aufgrund der nachvollziehbaren und schlüssigen Angaben des geologischen Amtssachverständigen.

#### **4. Rechtslage, rechtliche Erwägungen:**

Die maßgeblichen Bestimmungen des Salzburger Baupolizeigesetzes 1997, LGBl. Nr. 40/1997, idgF, lauten wie folgt:

##### § 19 BauPolG Instandhaltung und Benutzung baulicher Anlagen

Abs 1: Die Eigentümer einer baulichen Anlage haben dafür zu sorgen, dass diese auf die Dauer ihres Bestandes in gutem, der Baubewilligung und den für die bauliche Anlage maßgeblichen Bauvorschriften entsprechendem Zustand erhalten wird. Sie sind zur Beseitigung von Baugebrechen auch ohne besonderen Auftrag der Baubehörde verpflichtet.

Abs 2: Bauliche Anlagen dürfen nur so verwendet werden, dass

1. die festgelegte Art des Verwendungszwecks oder im Fall des Fehlens einer solchen Festlegung der aus der baulichen Ausgestaltung erschießbare Verwendungszweck eingehalten wird;
2. die Nutzung in Übereinstimmung mit den raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen steht und
3. keine Beeinträchtigung der baulichen Anlage selbst oder eine Gefährdung der Benutzer damit einhergeht.

Abs 3: Soweit es zur Abwehr von Gefahren für Personen oder im Eigentum Dritter stehender Sachen notwendig ist, hat die Baubehörde Anordnungen betreffend die Benutzung der baulichen Anlagen zu treffen. Bei baulichen Anlagen, die ohne die erforderliche Baubewilligung errichtet worden sind und benützt werden, kann auch die unverzügliche Räumung aufgetragen werden. Bei Gefahr im Verzug kann die Baubehörde die erforderlichen Maßnahmen durch Ausübung unmittelbarer Befehls- und Zwangsgewalt auf Gefahr und Kosten der Eigentümer setzen.

Mit § 19 S.BauPolG wird die Benutzung baulicher Anlagen geregelt. In Abs 2 leg cit wird geregelt, dass bauliche Anlagen nur so verwendet werden dürfen, dass weder eine Beeinträchtigung der baulichen Anlage selbst, noch eine Gefährdung der Benutzer damit einhergeht.

Mit dem ggst bekämpften Bescheid wurde ein Benutzungsverbot des Wohnhauses EE FF-Straße iSd § 19 Abs 3 S.BauPolG verhängt. Dem klaren Wortlaut des Salzburger Baupolizeigesetzes zufolge hat für den Fall, dass Gefahr für Personen oder dem Eigentum Dritter besteht und dies zur Abwehr dieser Gefahren notwendig ist, die Baubehörde Anordnungen zur Benutzung der baulichen Anlage zu treffen.

Der ggst angewendeten Gesetzesbestimmung ist nicht - wie von der Beschwerdeführerin vorgebracht - zu entnehmen, dass eine baupolizeiliche Anordnung nur bei einem konsenswidrigen Bau zu treffen ist. Dem Wortlaut folgend wird mit dieser Gesetzesbestimmung die gefahrlose Benutzung einer baulichen Anlage geregelt. Zur Anmerkung, dass es sich um keinen Sachverhalt aus dem Baurecht handle, war daher nicht weiter auszuführen. Die Beschwerde legte im Übrigen auch nicht dar, welche gesetzliche Grundlage anstelle der baurechtlichen anzuwenden gewesen sei.

Dass der gegenständliche Sachverhalt daher nicht unter § 19 Abs 3 S.BauPolG zu subsumieren sei und die Baubehörde für diesen Auftrag unzuständig sei, kann nicht nachvollzogen werden (vgl VfGH 06.10.1983, Slg 9811).

Das Vorbringen, dass mit dem ggst baubehördlichen Betretungsverbot ein massiver Eingriff in das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Eigentum verwirklicht werde, ist im Hinblick auf das durch die baubehördliche Anordnung gewährleistete Recht der Beschwerdeführerin auf körperliche Unversehrtheit - also Schutz von Leib und Leben - unverständlich.

Die Schlussfolgerung der Beschwerdeführerin, dass die belangte Behörde nicht ausreichend begründet habe, warum die Straße für den Verkehr freigegeben wurde und die Nutzung des Wohnhauses nicht, war insofern nicht nachvollziehbar, weil schon im Gutachten des ersten geologischen Amtssachverständigen ausdrücklich auf die unterschiedliche Risikobewertung für einen gering frequentierten alpinen Verkehrsweg und ein Wohnhaus eingegangen wurde. Wie beweiswürdigend ausgeführt war daher das Vorbringen bezüglich der Begründung des bekämpften Bescheides unbegründet.

Die Beschwerdeführerin monierte weiters, dass gegenständlich keine Gefahr und auch keine Gefahr in Verzug vorliege. Laut Kommentar zum Salzburger Baurecht (Karim Giese, 2.Aufl Rz 20 zu § 19 BauPolG) liegt Gefahr in Verzug liegt dann vor, wenn ohne sofortige, unverzügliche Maßnahmen der Eintritt eines Schadens (für Personen oder das Eigentum Dritter) zu erwarten ist. Bei Gefahr in Verzug komme der Baubehörde kein Ermessen hinsichtlich der Vorgangsweise zu. Die von der Baubehörde getroffenen Maßnahme iSd Abs3 gelten fort, solange die akute Gefahr besteht.

Aus der Formulierung Gefahr in Verzug ist entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführerin keinesfalls eine Verpflichtung der öffentlichen Hand zur Finanzierung von nahezu unmöglichen baulichen Maßnahmen zur Reduzierung eines Sicherheitsrisikos abzuleiten. Dass die Behörde unterlassen habe entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Beschwerdeführerin zu treffen, kann gerade nicht als substantiiertes Vorbringen gewertet werden. Die belangte Behörde hat mit dem ggst bekämpften Betretungsverbot des Wohnhauses EE FF-Straße aus Sicht des Landesverwaltungsgerichtes das wirkungsvollste Mittel zur unmittelbaren Gefahrenvermeidung angewendet.

Aus den obgenannten Gründen war die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

#### Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Das Verwaltungsgericht hatte - bezogen auf den Einzelfall - zu beurteilen, ob der angefochtene Bescheid materiell- und verfahrensrechtlich rechtmäßig war. Mit seiner Entscheidung weicht

das Landesverwaltungsgericht Salzburg weder von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes; vgl die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des Gerichtshofes. Weiters ist die zu den maßgebenden materiell- und verfahrensrechtlichen Bestimmungen vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, soweit relevant, auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen und liegen keine sonstigen Hinweise für eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.