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-152205/11/WP/KHu

Datum:
Linz, 10. Februar 2020

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde des M P, vertreten durch x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Braunau am Inn vom 18. März 2019, GZ: IIIa/605/2-29/2019-DI (FH) ScP/Ab, betreffend baubehördlichen Auftrag nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 28. Jänner 2020

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass die Erfüllungsfrist mit 30. April 2020 neu festgesetzt wird.

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 Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Braunau am Inn (im Folgenden: belangte Behörde) vom 18.3.2019 wurden dem Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) eine Untersuchung seines Teilstückes der Stadtmauer durch einen gesetzlich befugten Bausachverständigen sowie die Vorlage des Untersuchungsbefundes bis spätestens 28.5.2019 aufgetragen.

2. Dagegen erhob der Bf mit Schriftsatz vom 15.4.2019 Beschwerde. Mit Beschwerdeergänzung vom 9.5.2019 legte der Bf zusätzliche Beweismittel vor.

3. Die belangte Behörde übermittelte dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge kurz: Landesverwaltungsgericht) mit Schreiben vom 24.5.2019 die Beschwerde samt verwaltungsbehördlichem Akt.

4. Mit Eingaben vom 1.1.2020 und 7.1.2020 legte der Bf das Privatgutachten des DI Dr. F I zur Baugeschichte sowie den aus historischen Quellen erschließbaren Eigentumsverhältnissen der Braunauer Stadtmauer vor.

5. Am 28.1.2020 führte das Landesverwaltungsgericht eine öffentliche mündliche Verhandlung durch.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1.1. Aus Anlass des Einsturzes eines Teilstückes der Stadtmauer von Braunau am Inn wurden die im Umfeld liegenden Bereiche der Stadtmauer auf äußere Schadensbilder besichtigt. Beim Teilstück der Stadtmauer entlang des Grundstückes Nr. x, KG x B, wurden Abplatzungen im oberen Bereich der Mauer festgestellt, wobei die genaue Art und die Größe des vermuteten Baugebrechens nicht durch bloßen Augenschein feststellbar ist [Begutachtung durch Amtssachverständigen; Begründung des angefochtenen Bescheides; im Akt einliegendes Lichtbild der Stadtmauer].

1.2. Der Bf ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ x, KG x B, bestehend aus den (nicht im Grenzkataster eingetragenen) Grundstücken Nr. x und x1 [Grundbuchsauszug]. Die Liegenschaft des Bf weist eine höhere Lage auf als die unmittelbar westlich der Stadtmauer gelegene Nachbarliegenschaft [im Behördenakt einliegender Ausdruck aus Google Maps, ferner das im Akt einliegende Lichtbild der Stadtmauer]. Die Nachbarliegenschaft befindet sich ebenfalls in Privateigentum.

1.3. Der Bf hat die ggst. Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 29.10.2009 von V F – vormals K – (in der Folge: Verkäuferin) erworben. Diese hatte die Liegenschaft mit Einantwortungsurkunde vom 1.8.2000 erworben; der Voreigentümer Dr. W K hatte die Liegenschaft mit Einantwortungsurkunde vom 23.3.1972 erworben [Grundbuchsauszug].

1.4. Im Kaufvertrag zwischen dem Bf und der Verkäuferin ist der Grundbuchstand (u.a. inkl. der Flächenangaben für die Grundstücke sowie der Ersichtlichmachung des Denkmalschutzes für die Stadtmauer – siehe zu beidem sogleich) wiedergegeben. Vereinbarungen in Bezug auf die Stadtmauer sind im Kaufvertrag nicht enthalten [Kaufvertrag lt. Urkundensammlung, TZ 4748/2009].

1.5. Im A1-Blatt des Grundbuches ist die Gesamtfläche der Liegenschaft mit 582 m² angegeben. Diese Fläche ergibt sich unter Einrechnung der Breite der Stadtmauer [Grundbuchsauszug; Gutachten DI Dr. I, S. 27 f].

1.6. Das A2-Blatt enthält folgende Ersichtlichmachungen [Grundbuchsauszug]:

> „1 a 842/1982 Denkmalschutz hins Gst x (Stadtmauer)
> 2 a 1814/2000 Bauplatz (auf) Gst x x1 (gemeinsam), Bescheid 28.6.2000
> 3 a 1580/2004 Grundstücksteilflächenveränderung laut Beschluß 13.12.2004, Plan GZ 2929“

1.6.1. Mit dem in Rechtskraft erwachsenen Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 24.5.1982, Zl. 4296/82, wurde festgestellt, dass „die Erhaltung des Teilstückes der Stadtmauer in Braunau am Inn, Ger.- und pol.Bez. Braunau am Inn, Oberösterreich, EZ x, Gdst.Nr. x, KG B, gemäß § 1 und § 3 des Bundesgesetzes vom 25. 9. 1923, BGBl.Nr. 533/23 (Denkmalschutzgesetz), in der derzeit geltenden Fassung, im öffentlichen Interesse gelegen ist.“

In der Bescheidbegründung wird die Stellungnahme des damaligen Eigentümers der Liegenschaft wiedergegeben:

> „Herr Med.Rat Dr.W.K hat als Eigentümer in seiner Stellungnahme [...] im wesentlichen angeführt, daß er grundsätzlich das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens nicht anzweifeln wolle, jedoch zu bedenken geben möchte, daß in den letzten Jahren an der Stadtmauer einiges verändert worden sei, vor allem verschiedene Teilstücke mit Beton verkleidet worden seien.
> Weiteres seien große Teile der Mauer für die Öffentlichkeit nicht sichtbar.
> Bedenklich sei, daß der Besitzer die Mauer stilgerecht erhalten müsse. Für die Sanierung von rund 100 m² Festungsmauer betrage das niedrigste

Angebot eine halbe Million. Bei Anwendung der um die Hälfte billigeren Betonbauweise mache sich der Eigentümer strafbar. Demgegenüber sei von den Aufgaben des Denkmalschützers im Schreiben des Bundesdenkmalamtes nicht die Rede. Bei allem Verständnis für die kulturellen Beweggründe könne er daher dem Vorhaben der Unterschutzstellung des in Rede stehenden Objektes nicht bedenkenlos zustimmen, solange nicht Rechte und Pflichten aller Beteiligten restlos geklärt seien."

Der Bescheid wurde adressiert an Dr. W K, den Landeshauptmann von Oberösterreich und den Bürgermeister der Stadt Braunau am Inn [Bescheid lt. Urkundensammlung, TZ 822/82-844/82].

1.6.2. Mit dem in Rechtskraft erwachsenen Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Braunau am Inn vom 28.6.2000 wurde die Bauplatzbewilligung für die Grundstücke Nr. x und x1 erteilt. Demnach bildeten die beiden Grundstücke in der EZ x gemeinsam einen Bauplatz im Ausmaß von insgesamt 580 m² [Bescheid lt. Urkundensammlung, TZ 1814/2000].

1.6.3. Mit Tauschvertrag vom 2.9.2004, geschlossen zwischen den Franziskanerinnen von Vöcklabruck und der Verkäuferin, wurden unter Zugrundelegung des Teilungsplanes des staatlich geprüften und beeideten Ingenieurkonsulenten für das Vermessungswesen DI F S vom 15.12.2003, GZ 2929, näher bezeichnete Trennstücke der Grundstücke Nr. x und x2 getauscht. Hierbei wurde u.a. das Teilstück Nr. 1 vom Grundstück Nr. x (gehörend der V F) abgeschrieben und dem Grundstück Nr. x2 (gehörend den Franziskanerinnen von Vöcklabruck) zugeschrieben. Dieses Teilstück reicht nach dem Teilungsplan in westlicher Richtung bis zum Grenzpunkt x3 (bzw. zum alten Grenzpunkt x4) und umfasst die gesamte Breite der Stadtmauer [Tauschvertrag inkl. Beilagen lt. Urkundensammlung, TZ 1580/04].

Mit Bescheid des Vermessungsamtes Braunau vom 27.4.2004 wurde der genannte Plan gemäß § 39 VermG bescheinigt und wurden die Grundstücksnummern x2 sowie x endgültig festgesetzt. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Braunau am Inn vom 13.2.2004 wurde die baubehördliche Grundteilungsbewilligung für die Grundstücke Nr. x und x2 erteilt und festgehalten, dass der gemeinsame Bauplatz in der EZ x, bestehend aus den Parzellen Nr. x und x1, nach Zu- bzw. Abschreibung eine Größe von 582 m² aufweist [Bescheide lt. Urkundensammlung, TZ 1580/04].

1.7. Die Braunauer Stadtmauer befand sich als Befestigungsanlage nach ihrer Errichtung im Eigentum der Stadtgemeinschaft („Eigentum aller Bürger"), wurde dann dem Ärar (Staatsbesitz) übertragen und mit Weisung des General Genie Directors aus dem Jahr 1808 wieder an die Stadtgemeinde Braunau

zurückgegeben. Ein urkundlicher Nachweis, dass die Rückübertragung des Eigentums von der Stadtgemeinde Braunau angenommen wurde, konnte nicht ermittelt werden, wenngleich die Stadtgemeinde in der weiteren Folge zivilrechtliche Verfügungen über die Stadtmauer traf [Gutachten DI Dr. I, S. 7 f, 10 f und 17].

Es konnte nicht festgestellt werden, ob und zu welchem Zeitpunkt die einzelnen Teilstücke der Stadtmauer durch derivative Übertragungsvorgänge an die Eigentümer der oberen, östlich angrenzenden Liegenschaften übertragen wurden. Im Katasterplan aus dem Jahr 1925 ist die Stadtmauer nicht eingezeichnet und wird dort auch nicht dem Grundstück Nr. x zugerechnet. Im Katasterplan aus dem Jahr 1935 wird das ggst. Teilstück der Stadtmauer mit Nutzungsklammern dem Grundstück Nr. x zugeordnet [Beschwerdeergänzung vom 9.5.2019 – Gegenüberstellung der Katasterpläne aus den Jahren 1925 und 1935; Gutachten DI Dr. I, S. 27 f, S. 31 f und S. 33].

1.8. Das ggst. Teilstück Stadtmauer wurde von den Eigentümern der Liegenschaft zumindest in den 80er-Jahren sowie im Jahr 2000 saniert, wobei zumindest für die Sanierung in den 80er-Jahren staatliche Förderungen gewährt wurden [im Akt einliegender Aktenvermerk vom 18.3.2019, Zl. IIb/616/Kir/sk; Stellungnahme des Bf vom 8.3.2019].

1.9. Ein zivilgerichtliches Verfahren betreffend den Grenzverlauf oder die Eigentumsverhältnisse an der Stadtmauer ist nicht anhängig [Verhandlungsprotokoll].

2. Beweiswürdigung:

2.1. Das Landesverwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten verwaltungsbehördlichen Akt, das vom Bf vorgelegte „Privatgutachten zur Baugeschichte, sowie den aus historischen Quellen erschließbaren Eigentumsverhältnissen der Braunauer Stadtmauer“ des DI Dr. F I vom 1.1.2020, Einschau in das Grundbuch und Beischaffung der dort angeführten Urkunden, sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 28.1.2020.

2.2. Der oben festgestellte Sachverhalt ergab sich aus den jeweils angeführten Beweismitteln.

2.2.1. Die Feststellung der Abplatzungen im oberen Bereich der Mauer sowie die Beurteilung, dass Art und Umfang des vermuteten Baugebrechens nicht durch bloßen Augenschein feststellbar sind, erfolgten durch den bautechnischen Amtssachverständigen (ASV) der belangten Behörde. Den Feststellungen des ASV wurde nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten.

2.2.2. Was die (derivativen) Erwerbsvorgänge der Stadtmauer betrifft, wird dem vom Bf vorgelegten Privatgutachten gefolgt, wonach die Braunauer Stadtmauer ursprünglich im Eigentum der Stadtgemeinschaft, danach im Staatsbesitz war und schließlich eine Weisung aus dem Jahr 1808 zur Rückübertragung an die Stadtgemeinde Braunau vorliegt. Trotz detaillierter Aufarbeitung durch den Gutachter konnten von diesem keine schriftlichen Urkunden aufgefunden werden, die in weiterer Folge einen Verkauf, eine Schenkung oder ähnliches an die Eigentümer der oberen (östlichen) Liegenschaften belegen würden. Gleichzeitig fehlt eine derartige Urkunde aber auch bereits in Bezug auf die Rückübereignung an die Stadtgemeinde Braunau im Jahr 1808.

Das Gericht folgt den Ausführungen des Bf und des Gutachtens, dass die Mauer im Katasterplan aus dem Jahr 1925 nicht dem Grundstück Nr. x zugerechnet wird (wobei die Mauer in diesem Katasterplan gar nicht dargestellt ist), während sie im Katasterplan aus dem Jahr 1935 dem Grundstück Nr. x zugerechnet wird. Dies ergibt sich nachvollziehbar aus den Proportionen des Grundstückes in den beiden Katasterplänen, sodass ergänzende Ermittlungen hierzu nicht erforderlich waren.

2.2.3. Anhand des vorliegenden Materials können nur Mutmaßungen angestellt werden, was das eigentumsrechtliche Schicksal der Stadtmauer betrifft (vgl. etwa S. 26 des Gutachtens: „Es erscheint denkmöglich, dass Organe der Stadtgemeinde Braunau ... den Versuch unternahmen die abzusehenden Belastungen auf die Anrainer der Stadtmauer abzuwälzen“; siehe ferner S. 28 des Gutachtens: „Geschenkt bekommen, oder gar gekauft hat die Stadtmauer ... wohl niemand“; siehe im Übrigen auch die zusammenfassende Darstellung der im Zuge der Neuvermessung agierenden Personen auf S. 32 des Gutachtens, zu deren persönlicher Interessenlage letztlich auch nur Mutmaßungen angestellt werden konnten). Damit konnten keine validen Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen und allfälligen -veränderungen im Zeitraum des beginnenden 20. Jahrhunderts getroffen werden, wobei es – wie die rechtlichen Ausführungen zeigen – darauf auch nicht ankommen wird.

2.2.4. Bemerkt wird, dass aus dem im Gutachten genannten Schreiben vom 6.2.1979 (Beilage 16 des Gutachtens), in dem der Voreigentümer der Verkäuferin aufgefordert wurde, Sanierungsmaßnahmen an der Stadtmauer durchzuführen, keine Feststellungen getroffen werden konnten. Zwar befindet sich nach den Ausführungen im Gutachten auf der Rückseite dieses Schreibens ein Vermerk „... Mauer gehört nicht uns ...“ (wobei dieser über mehrere Zeilen gehende Vermerk ansonsten für das Gericht nicht lesbar ist), jedoch kann nicht festgestellt werden, wann und in welchem Zusammenhang dieser Vermerk angebracht wurde.

2.2.5. Die rechtliche Beurteilung der Eigentumssituation ist – wie auch das Gutachten selbst ausführt – nicht Gegenstand des Gutachtens.

2.3. Auf die Einholung eines vermessungstechnischen Gutachtens konnte verzichtet werden, weil es keine vermessungstechnische Frage darstellt, ob die ggst. Liegenschaft mit der östlichen Mauerkante endet oder die Mauer noch mitumfasst. Wie bereits ausgeführt, wird in Bezug auf die Divergenz in den Katasterplänen aus den Jahren 1925 und 1935 den Ausführungen des Bf und des von ihm vorgelegten Gutachtens gefolgt.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Gemäß § 48 Abs. 3 Oö. BauO 1994 kann die Baubehörde dem Eigentümer einer baulichen Anlage die Untersuchung durch einen Bausachverständigen und die Vorlage des Untersuchungsbefundes vorschreiben, wenn sich Art und Umfang eines vermutlichen Baugebrechens nicht durch bloßen Augenschein feststellen lassen.

2. Es liegen sichtbare Abplatzungen im oberen Bereich des ggst. Teilstückes der Stadtmauer vor, wobei es in jüngster Zeit zum Einsturz eines anderen Teiles der Stadtmauer kam. Der bautechnische Amtssachverständige kam zum Ergebnis, dass die genaue Art und die Größe des vermutlichen Baugebrechens nicht durch bloßen Augenschein feststellbar sind, wobei es sich für das Gericht als schlüssig darstellt, dass durch die bloße Besichtigung eines historischen Bauwerkes nicht beurteilt werden kann, ob nur oberflächliche oder vielmehr strukturelle Schäden vorliegen. Da ein Verdacht in Richtung eines Baugebrechens gegeben ist, konnte der Auftrag zur Vorlage eines Untersuchungsbefundes zum vermuteten Baugebrechen rechtmäßig erteilt werden.

3. Zum Eigentum am Teilstück der Stadtmauer (Vorfragenbeurteilung):

3.1. Bei der Frage, ob der Bf der Eigentümer des ggst. Teilstückes der Stadtmauer ist, handelt es sich um eine zivilrechtliche Vorfrage, die – mangels Anhängigkeit eines zivilgerichtlichen Verfahrens, in dem diese Frage eine Hauptfrage bildet – vom Verwaltungsgericht gemäß § 38 AVG iVm. § 17 VwGVG nach der über die maßgebenden Verhältnisse gewonnenen eigenen Anschauung zu beurteilen ist. Hingewiesen wird darauf, dass eine verbindliche Festlegung von strittigen Grenzen ausschließlich durch die Zivilgerichte erfolgen kann (siehe zu Grenzstreitigkeiten §§ 850 ABGB).

3.2. Der Bf bringt in seiner Beschwerde vor, dass das betreffende Teilstück der Stadtmauer nicht in seinem Eigentum, sondern im Eigentum der Stadtgemeinde Braunau stehe. Im Rahmen der hier zu erfolgenden Vorfragenbeurteilung kann das Verwaltungsgericht diese Ansicht nicht teilen:

3.3. Einleitend ist zu bemerken, dass die Stadtmauer von Braunau eine jahrhundertelange Geschichte hat, was zu entsprechenden Schwierigkeiten bei der Rekonstruktion von Eigentumsübertragungsvorgängen führt. So konnte auch das vom Bf vorgelegte Gutachten die Eigentumssituation mitunter bloß aus den Gesamtumständen ableiten: Im Gutachten konnte etwa die Übertragung der Umfassungsmauer an den Ärar nachgewiesen werden; betreffend die Rückübertragung an die Stadtgemeinde Braunau im Jahr 1808 wird jedoch ausgeführt, dass zwar eine derartige Weisung des General Genie Directors vorliege, aber eine Urkunde „fehl[e] ..., die besag[e], dass der Stadtmagistrat die ... ‚alte Umfassungsmauer' tatsächlich auch wieder als dessen Eigentum angenommen [habe]." Da aber der Magistrat „den Wallgraben und die im Bereich dieses Grabens stehende alte Mauer, dort wo sie frei stand und nicht die Rückwand von Gebäuden bildete" verpachtet und anschließend verkauft habe, sei – so der Gutachter – „klar erwiesen", dass „die Stadt die vom Ärar angetragene Rückübereignung akzeptiert haben [müsse]". Auch wird ausgeführt, dass die Mauer, dort wo sie die Rückwand von Häusern bilde und heute noch vorhanden sei, „wohl heute als Bestandteil derselben zu betrachten" sei (siehe zu alldem S. 17 des Gutachtens DI Dr. I).

3.4. Festgestellt werden konnte, dass die Stadtmauer im Katasterplan ab 1935 eingezeichnet ist und mit Nutzungsklammern mit den oberen (östlichen) Liegenschaften verbunden ist. In früheren Katasterplänen schien die Stadtmauer gar nicht auf, wurde jedoch den oberen Liegenschaften nicht zugerechnet.

3.5. Wie ferner festgestellt, wurde die hier gegenständliche Liegenschaft im Jahr 1972 vom Voreigentümer der Verkäuferin im Wege einer Erbschaft erworben, in der weiteren Folge im Jahr 2000 von der Verkäuferin ebenfalls im Wege einer Erbschaft, und schließlich im Jahr 2009 vom nunmehrigen Bf durch Kaufvertrag.

3.6. Im Jahr 1982 wurde die Stadtmauer von Braunau am Inn gemäß § 1 und § 3 Denkmalschutzgesetz rechtskräftig unter Denkmalschutz gestellt, wobei der betreffende Bescheid u.a. an den Voreigentümer der Verkäuferin erging.

Gemäß § 3 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz idF. BGBl 56/1978 gilt bei Denkmalen, auf die § 2 nicht anwendbar ist, ein öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung erst dann als gegeben, wenn sein Vorhandensein vom Bundesdenkmalamt durch Bescheid festgestellt worden ist (Unterschutzstellung durch Bescheid). Gemäß § 3 Abs. 3 leg. cit. gilt als Eigentümer bei unbeweglichen Gegenständen der grundbücherliche Eigentümer. Neben dem Eigentümer kommt gemäß § 1 Abs. 3 leg. cit. auch dem Landeshauptmann und dem Bürgermeister Parteistellung zu.

Wie sich aus dem Bescheidspruch, der -begründung und der -adressierung ergibt, wurde der Voreigentümer der Verkäuferin von der Behörde als Eigentümer des Teilstücks der Stadtmauer von Braunau am Inn auf dem Grundstück Nr. x

angesehen. Er ließ den Bescheid in Rechtskraft erwachsen. Auch wurde die Unterschutzstellung der Stadtmauer im Lastenblatt der ihm gehörenden Liegenschaft eingetragen. Angesichts der vom Voreigentümer der Verkäuferin selbst thematisierten Lasten, die mit der Unterschutzstellung verbunden sind – wie etwa der Kosten der Sanierung der Stadtmauer –, wäre zu erwarten gewesen, dass er sich durch Erhebung entsprechender Rechtsmittel dagegen zur Wehr setzt, sollte er sich fälschlich als Eigentümer des Teilstückes der Stadtmauer behandelt gesehen haben.

3.7. Jedenfalls in den 80er-Jahren und im Jahr 2000 erfolgten Mauersanierungen durch die damaligen Liegenschaftseigentümer. Wie auch das nunmehr anhängige Verfahren zeigt, wird man aber nach der allgemeinen Lebenserfahrung eine derartige Belastung nicht übernehmen, würde man davon ausgehen, nicht Eigentümer des Teilstückes der Stadtmauer zu sein. Ein verwaltungsbehördliches Verfahren zur Bekämpfung von baurechtlichen Aufträgen wäre nämlich mit einem geringen Kostenrisiko verbunden, das den zu erwartenden hohen Sanierungskosten gegenübersteht. Auch das Kostenrisiko eines allfälligen zivilrechtlichen Verfahrens zur Feststellung der Eigentümerstellung ist in Anbetracht der wiederkehrenden Sanierungskosten als untergeordnet einzustufen. Es bleibt auf der Mutmaßungsebene, wenn in dem vom Bf vorgelegten Gutachten angenommen wird, dass sich die jeweiligen Eigentümer den baubehördlichen Aufträgen zur Sanierung ihres Teilstückes der Stadtmauer trotz Verneinung ihrer Eigentümerstellung bloß „um des Friedens Willen“ gefügt hätten (konkret wird dies auf S. 25 in Bezug auf den Voreigentümer der Verkäuferin behauptet).

3.8. Vielmehr ergibt sich aus den Sanierungen, dass die damaligen Liegenschaftseigentümer die Stadtmauer als ihr Eigentum behandelt haben. Es kann auch keine Rede davon sein, dass die Eigentümer der oberen Liegenschaften die Stadtmauer nicht genutzt hätten, dient die Stadtmauer doch jedenfalls der Erhaltung der Höhenlage der oberen Grundstücke und damit der Erhaltung der darauf situierten baulichen Anlagen. Da die westlich unmittelbar angrenzende Liegenschaft ebenfalls in Privateigentum ist, ist nicht ersichtlich, in welcher Form die Stadtgemeinde Braunau das hier ggst. Teilstück der Stadtmauer genutzt hätte.

3.9. Auch wurde die Mauer von der Verkäuferin, von der der Bf die Liegenschaft erworben hat, als die Ihrige behandelt: Im Jahr 2004 kam es zu einem Tauschvertrag zwischen der Verkäuferin und der Eigentümerin der südlichen Nachbarliegenschaft, wobei ein Grundstücksstreifen, welcher in westlicher Richtung die gesamte Mauerbreite umfasst, eingetauscht wurde, um im Gegenzug andere Grundstücksteile zu erhalten. Auch hier zeigt sich, dass die beiden Vertragspartner davon ausgingen, dass die Stadtmauer den oberen Liegenschaften zuzurechnen ist – andernfalls wäre es ihnen nicht möglich gewesen, einen derartigen Tausch vorzunehmen. Dazu kommt, dass anlässlich der

Grundstücksteilung ein Vermessungspunkt so festgesetzt wurde, dass die Mauerbreite mitumfasst ist.

3.10. Der Bf hat die Liegenschaft im Jahr 2009 erworben, wobei zum Erwerbszeitpunkt im Grundbuch sowohl die Unterschutzstellung der Stadtmauer als auch die soeben thematisierte Grundstücksteilflächenveränderung ersichtlich gemacht war. Auch die Grundstücksflächenangabe inkludiert die Stadtmauer. Der Kaufvertrag, der diesen Grundbuchsstand wiedergibt, enthält keine gegenteiligen Angaben in Bezug auf die Stadtmauer. Auch hat selbst der Bf in seiner Stellungnahme vom 8.3.2019 noch keine Zweifel daran geäußert, Eigentümer des betreffenden Teilstückes der Stadtmauer zu sein (so weist er in dieser Stellungnahme hin, für die Arbeiten an der „Aussenseite des zu meinem Grundstück gehörigen Teils der Stadtmauer“ die Einwilligung seines Nachbarn zu brauchen).

3.11. Es gibt keine Hinweise dafür, dass die Stadtgemeinde Braunau (oder ein sonstiger Dritter) in den letzten Jahrzehnten ein Recht an der Stadtmauer ausgeübt oder geltend gemacht hätte, sondern liegt ein langjähriger ruhiger Besitzstand durch die oberen Eigentümer vor, die den Mauerabschnitt regelmäßig auf ihre Kosten sanierten und in Vertragsbeziehungen als ihr Eigentum behandelten.

3.12. Es kann im Ergebnis dahingestellt bleiben, ob sich historisch eine lückenlose derivative und urkundlich belegte Übertragungskette nachvollziehen lässt, weil sich aus den Gesamtumständen ergibt, dass bereits der Voreigentümer der Verkäuferin, der das Grundstück vor 48 Jahren geerbt hat, das Teilstück der Stadtmauer als sein Eigentum behandelt hat. Dasselbe gilt für die Verkäuferin, die einen Grundstücksstreifen samt Stadtmauer eintauschte. Die behaupteten gegenteiligen inneren Überzeugungen der agierenden Personen müssen als unbeachtlich angesehen werden, wenn sie nach außen als Eigentümer der Stadtmauer agiert haben. Aus alldem ergibt sich, dass die Eigentümer der ggst. Liegenschaft das Eigentum an der Stadtmauer ersessen haben, zumal jedenfalls durch den seit 1935 bestehenden Katasterplan und die dargestellten Gesamtumstände in redlicher Weise davon ausgegangen werden konnte, dass die Mauer ein Teil des Grundstückes Nr. x ist.

3.13. Im Rahmen der Vorfragenbeurteilung kommt das Verwaltungsgericht daher zum Ergebnis, dass der Bf der Eigentümer des hier ggst. Teilstückes der Stadtmauer ist.

4. Da die Erfüllungsfrist im angefochtenen Bescheid mit 28.5.2019 festgelegt wurde, war die Frist datumsmäßig neu festzusetzen. Die Länge der ursprünglichen Frist – dem Bf standen knapp über zwei Monate zur Verfügung – wurde in der Beschwerde nicht beanstandet. Mit der neu festgesetzten Erfüllungsfrist steht dem

Bf ein ähnlicher Zeitraum zur Verfügung; dieser erweist sich auch als jedenfalls angemessen, um dem ggst. Auftrag nachzukommen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Es waren keine Rechtsfragen zu beantworten, zu denen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes fehlt; die Vorfragenbeurteilung auf Grundlage des vorliegenden Sachverhalts- und Beweissubstrates bildete keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung.

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 240 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. Peterseil