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-152547/7/WP/MH

Datum:
Linz, 12. Oktober 2020

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde der R F, x, x, gegen den Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 04.12.2019, GZ: 0069299/2019 BBV SuG/S BBV/S194029, betreffend einen baupolizeilichen Beseitigungsauftrag nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 11.08.2020

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der in Beschwerde gezogene Bescheid der belangten Behörde aufgehoben.

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:

1.1. Mit Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz (kurz: belangte Behörde) vom 04.12.2019 wurde die Beschwerdeführerin (kurz: Bf) als Eigentümerin einer baulichen Anlage verpflichtet, die bauliche Anlage „Holzhütte 8 m² (im beiliegenden Vermessungsplan Nr. 5..3/2016 mit der Nummer 17 gekennzeichnet“ auf Grundstück Nr. x, KG W, binnen 8 Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides zu beseitigen, da die bauliche Anlage trotz Anzeigepflicht nach der Oö. BauO 1994 ohne Vorliegen einer Bauanzeige ausgeführt worden sei.

1.2. Gegen diesen Bescheid erhob die Bf mit Schreiben vom 23.12.2019 Beschwerde. Zusammengefasst wendet die Bf ein, der Bescheid sei an den Eigentümer der Liegenschaft Nr. x, die W Gesellschaft m.b.H (kurz W), zu richten. Die Bf habe das Grundstück samt der darauf befindlichen Holzhütte im Zuge des Erwerbs der Eigentumswohnung x (gemeint wohl: x) im Jahr 2007 lediglich prekaristisch überlassen bekommen. Die Holzhütte sei zu diesem Zeitpunkt bereits auf dem Grundstück gestanden, von einer bau- und raumordnungskonformen Ausführung war auszugehen. Eine Stellungnahme zum Ergebnis der Beweisaufnahme sei der Bf nicht eingeräumt worden.

1.3. Mit Schreiben vom 31.01.2020 legte die belangte Behörde die Beschwerde samt zugehörigem Verwaltungsakt dem Verwaltungsgericht zur Entscheidung vor.

1.4. Am 11.08.2020 fand vor dem Verwaltungsgericht eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, an der die Bf sowie ein Vertreter der belangten Behörde teilnahmen.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Folgender Sachverhalt steht fest:

1.1. Die verfahrensgegenständliche Gartenhütte befand sich zum Zeitpunkt des Erwerbs des Wohnungseigentums an W 4 Adresse der Bf bereits auf dem der Wohnung zugeordneten Gartengrundstück Nr. x. Für die Gartenhütte besteht weder eine schriftliche noch eine mündliche Vereinbarung zwischen der Bf und dem Vormieter der Wohnung [Niederschrift, ON 3 des verwaltungsgerichtlichen Aktes; Beschwerde, Seite 73 des verwaltungsbehördlichen Aktes].
1.2. Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. x, KG W, ist die W (W Gesellschaft m.b.H) [Grundbuchsauszug, Seite 8 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.3. Für die Nutzung des der Wohnung zugeordneten Teils des Gartens auf Grundstück Nr. x, KG W, besteht mit der WAG als Eigentümerin weder eine schriftliche noch eine mündliche Vereinbarung [Niederschrift, ON 3 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

1.4. Die Bf hat die Gartenhütte und die darin befindlichen Geräte zur Pflege des Gartens benutzt, diese aber nicht als ihr Eigentum angesehen [Niederschrift, ON 3 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

2. Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der Behörde sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 11.08.2020. Der festgestellte entscheidungswesentliche Sachverhalt ergibt sich daraus sowie aus den in Klammern angeführten Beweismitteln unstrittig.

III. Rechtliche Beurteilung:

1.1. Der gegenständliche Bescheid stützt sich auf § 49 Oö. BauO 1994. Aus § 49 Oö. BauO 1994 (siehe Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3) ergibt sich, dass der Auftrag an den Eigentümer der baulichen Anlage zu richten ist (vgl. VwGH 20.12.1994, 94/05/0353; 05.07.1999, 95/05/0303).

1.2. Daher ist zu erörtern, wer Eigentümer der Gartenhütte ist. Dabei handelt es sich um eine zivilrechtliche Vorfrage, die vom Verwaltungsgericht gemäß § 38 AVG iVm § 17 VwGVG zu beurteilen ist.

1.3. Ein auf einem Grundstück errichtetes Bauwerk fällt grundsätzlich als Zugehör gemäß § 297 ABGB nach dem Grundsatz „superficies solo cedit“ in das Eigentum des Grundeigentümers. Hat jedoch das Bauwerk ein anderer als der Grundeigentümer errichtet und ist es nicht für die Dauer bestimmt, liegt ein Superädifikat vor und ist ein Bauauftrag dem Eigentümer des Superädifikates zu erteilen. Wesentlich für das Vorliegen eines Superädifikates ist das Fehlen der Absicht des Erbauers, dass das Bauwerk stets (d.h. für seine ganze natürliche Lebensdauer) auf diesem fremden Grundstück bleiben soll. Maßgeblich ist dabei der aus der Bauweise, der Art der Benutzung oder der Rechtsgrundlage der Errichtung erkennbare Zweck. Auf die Möglichkeit der Entfernung ohne Substanzverlust kommt es dabei (anders als beim Zugehör gemäß § 294 ABGB) nicht an (vgl. ausführlich VwGH 31.01.2012, 2009/05/0137, mwN).

1.4. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes wurde beispielsweise eine auf einem Frachtenbahnhof errichtete Magazinhütte, eine auf Pachtgrund

errichtete Alm- oder Schutzhütte, eine provisorische Wohnbaracke, des Weiteren ein Schrebergartenhaus (sh. dazu OGH 1 Ob 907/34: „Wer auf fremden Grund mit Zustimmung des Grundeigentümers ein Schrebergartenhaus erbaut, erwirbt daran auch ohne Hinterlegung einer Urkunde das Eigentum“) oder eine Fertigteilhalle als Superädifikat („Überbau“) im Eigentum des Bauführers (oder sonstigen Materialeigentümers) beurteilt (vgl. dazu Holzner in Rummel/Lukas, ABGB[4] § 297 Rz 9 mwN). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes handelt es sich des Weiteren bei einem Flugdach und einem Metallcontainer um ein Superädifikat (vgl. VwGH 31.01.2012, 2009/05/0137).

1.5. Für die Begründung von Eigentum an einem Superädifikat ist kein Grundbuchsakt erforderlich. Der ursprüngliche Eigentumserwerb durch Errichtung des Bauwerkes tritt daher ohne Urkundenhinterlegung ein; die Bauführung in Nichtbelassungsabsicht belässt dem Bauführer sein Eigentum. Erst für eine Übertragung des Eigentums ist gemäß § 435 ABGB eine Urkundenhinterlegung erforderlich (vgl. dazu Mader in Kletečka/Schauer, ABGB-ON, § 435 ABGB Rz 9, und Holzner in Rummel/Lukas, ABGB[4] § 435 ABGB Rz 1; VwGH 31.01.2012, 2009/05/0137).

1.6. Für die Übertragung des Eigentums an einem Superädifikat kommt gemäß § 435 ABGB nur die Urkundenhinterlegung in Betracht. Das Formerfordernis der Urkundenhinterlegung besteht nur für die Übertragung, nicht für den ursprünglichen Erwerb (vgl. VwGH 16.09.1997, 97/05/0121). Ein Superädifikat kann auch derelinquiert werden, wobei für den Eigentumserwerb eine Urkundenhinterlegung erforderlich ist (Mader in Kletečka/Schauer, ABGB-ON, § 435 ABGB Rz 11).

2.1. Fallbezogen ist zunächst festzuhalten, dass die verfahrensgegenständliche Gartenhütte nicht von der Bf errichtet wurde, sodass ein originärer Eigentumserwerb durch Errichtung eines Bauwerkes ausscheidet. Ein derivativer Eigentumserwerb scheidet mangels gerichtlicher Urkundenhinterlegung ebenso aus.

2.2. Damit bleibt noch ein allfälliger originärer Eigentumserwerb durch Ersitzung zu prüfen. Diese tritt bei der eigentlichen Ersitzung nach drei Jahren, und zwar auch ohne Urkundenhinterlegung bei Gericht, bei rechtmäßigem, redlichem und echtem Besitz ein (vgl. VwGH 08.04.2014, 2012/05/0057). Für den rechtmäßigen Besitz ist zum Rechtserwerb ein Titel (zB Kauf, Tausch, Schenkung) erforderlich. Wie bereits festgestellt, besteht für die Gartenhütte keine Vereinbarung hinsichtlich des Eigentumsübergangs, sodass die eigentliche Ersitzung ausscheidet.

Die in § 1477 ABGB geregelte uneigentliche Ersitzung sieht vom Erfordernis der Rechtmäßigkeit des Besitzes ab, wenn zugunsten des Ersitzenden ein Zeitraum

von 30 Jahren abgelaufen ist. Die Redlichkeit und Echtheit des Besitzes müssen jedoch auch bei der uneigentlichen Ersitzung gegeben sein (vgl. OGH 10.07.1986, 6 Ob 604/86; 06.11.1981, 1 Ob 34/81).

Da die Gartenhütte im Zuge des Erwerbs des Wohnungseigentums an W 4 x im Jahr 2007 der Bf überlassen wurde, sind auch die Voraussetzungen der uneigentlichen Ersitzung nicht erfüllt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Bf nicht Eigentümerin der Gartenhütte ist und daher nicht Adressatin des Beseitigungsauftrages sein kann.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Der Umstand, dass Aufträge gemäß § 49 Oö. BauO 1994 an den Eigentümer der baulichen Anlage zu richten sind, ergibt sich eindeutig aus dem Gesetzeswortlaut und der Systematik des § 49 leg cit. Die Frage, ob ein Superädifikat vorliegt, ist eine zivilrechtliche Vorfrage, die anhand der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes und der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes beurteilt wurde. Die konkrete einzelfallbezogene Beurteilung warf keine Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung auf.

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