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-152552/5/EW/MH – 152553/2

Datum:
Linz, 14. Oktober 2020

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Wiesbauer über die Beschwerde 1. der C J, BSc und 2. des G R, beide wohnhaft in x, x, gegen den Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 04.12.2019, GZ: 0069291/2019 BBV SuG/S BBV/S194025, betreffend einen baupolizeilichen Beseitigungsauftrag nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 17.09.2020

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass der Beseitigungsauftrag binnen vier Monaten ab Zustellung dieser Entscheidung zu erfüllen ist.

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 wurden die Beschwerdeführer (kurz: Bf) als Eigentümer einer baulichen Anlage verpflichtet, die bauliche Anlage „ Holzhütte 6 m² und Überdachung 5 m² (im beiliegenden Vermessungsplan mit der Nummer 12 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 erhoben die Bf mit Schreiben vom 23.12.2019 Beschwerde. Zusammengefasst wendeten die Bf ein, der Bescheid sei an den Eigentümer der Liegenschaft Nr. x, die W Gesellschaft m.b.H., zu richten. Das Grundstück samt der darauf befindlichen Holzhütte sei den Bf im Zuge des Erwerbs der Eigentumswohnung Adresse lediglich prekaristisch überlassen worden. Die Holzhütte sei vom Vorbesitzer der Wohnung errichtet worden, die Bf seien von einer bau- und raumordnungsrechtlichen Ausführung überzeugt. Eine Stellungnahme zum Ergebnis der Beweisaufnahme sei den 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 17.09.2020 fand vor dem Verwaltungsgericht eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, an der der Bf sowie ein Vertreter der belangten Behörde teilnahmen.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Folgender Sachverhalt steht fest:

1.1. Die verfahrensgegenständliche Gartenhütte samt Überdachung befand sich zum Zeitpunkt des Erwerbs des Wohnungseigentums an W 4 Adresse der Bf im Jahr 2017 bereits auf dem der Wohnung zugeordneten Gartengrundstück Nr. x. Errichtet wurde die Gartenhütte samt Überdachung vom Voreigentümer der Wohnung ca. im Jahr 2012. Mit Kaufvertrag vom 07.06.2017 erwarben die Bf die verfahrensgegenständliche Gartenhütte [siehe rechtliche Beurteilung 2.1.; Erhebungsbericht, Seite 39 des verwaltungsbehördlichen Aktes; Vermessungsplan, Seite 63 des verwaltungsbehördlichen Aktes; Beschwerde, Seite 74 des verwaltungsbehördlichen Aktes; Niederschrift samt Kaufvertrag, ON 3 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

1.2. Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. x, KG W, ist die W (W Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H) [Grundbuchsauszug, Seite 8 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.3. Für die Nutzung des der Wohnung zugeordneten Teils des Gartens, Grundstück Nr. x, KG W, besteht mit der W keine schriftliche Vereinbarung [Niederschrift, ON 3 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

1.4. Das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. x, KG W, ist im Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Linz als „Schutzzone im Bauland“ ausgewiesen. In Anlage 1 Punkt 1.1.16 der im Zeitpunkt der Erlassung des Flächenwidmungsplanes Linz Nr. 4 geltenden Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne, LGBl. Nr. 46/2008, legt der Flächenwidmungsplan in seiner Legende fest, dass auf diesen Flächen die Errichtung von Gebäuden und Flugdächern unzulässig ist [Flächenwidmungsplan, Seite 15 und 64f des verwaltungsbehördlichen Aktes; Lageplan, Beilage B zur Niederschrift, ON 3 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

2. Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der Behörde und in das offene Grundbuch, sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 17.09.2020. 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 samt Überdachung 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 samt Überdachung nicht von den Bf errichtet wurde, sondern vom Vorbesitzer der Eigentumswohnung, welcher durch Errichtung des Bauwerks originär Eigentum erworben hat. Die fehlende Belassungsabsicht kann im gegenständlichen Fall einerseits aus dem offenbar nur prekaristischen Grundbenützungsverhältnis und andererseits aus dem äußeren Erscheinungsbild

des Bauwerks geschlossen werden (vgl. VwGH 23.07.2009, 2006/05/0027, mwN). Mit Kaufvertrag vom 07.06.2017 erwarben die Bf Eigentum an der verfahrensgegenständlichen Gartenhütte samt Überdachung, eine gerichtliche Urkundenhinterlegung wurde durchgeführt.

2.2. In Gesamtbetrachtung aller Umstände geht das Verwaltungsgericht vom Vorliegen eines Superädifikates aus, welches die Bf mit Kaufvertrag vom 07.06.2017 erworben haben.

3.1. Stellt die Baubehörde fest, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 – unabhängig von § 41 leg cit – dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessenen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder die bauliche Anlage innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist zu beseitigen und gegebenenfalls den vorigen Zustand wiederherzustellen. Die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, ist dann nicht einzuräumen, wenn nach der maßgeblichen Rechtslage eine Baubewilligung nicht erteilt werden kann. Gemäß § 25a Abs. 5 Oö. BauO 1994 gilt diese Bestimmung für anzeigepflichtige Bauvorhaben sinngemäß (vgl. VwGH 26.09.2017, Ro 2015/05/0016; 22.11.2005, 2003/05/0130). § 49 Abs. 6 Oö. BauO 1994 gelangt hingegen zur Anwendung, wenn eine weder bewilligungspflichtige noch anzeigepflichtige bauliche Anlage bauordnungs- oder raumordnungswidrig ausgeführt wurde (vgl. nochmals VwGH 26.09.2017, Ro 2015/05/0016, mwN).

3.2. Die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages nach § 49 Oö. BauO 1994 setzt voraus, dass die den Gegenstand des Verfahrens bildende bauliche Anlage sowohl im Zeitpunkt ihrer Ausführung als auch im Zeitpunkt der Erlassung des behördlichen Auftrages bewilligungspflichtig (respektive anzeigepflichtig) war bzw. ist (vgl. VwGH 29.04.2015, 2013/05/0025; 30.01.2014, 2013/05/0223; 6.11.2013, 2012/05/0082; Neuhofer, Oberösterreichisches Baurecht[7] § 49 Oö. BauO 1994 Erl 7). Für die Klärung der Frage aber, ob die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung (Kenntnisnahme einer Bauanzeige) im Zeitpunkt der Erlassung des Abbruchauftrages möglich ist, ist die in diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage maßgeblich (vgl. VwGH 30.01.2014, 2013/05/0223). Da unter „maßgeblicher Rechtslage“ in § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 jedenfalls auch die in Abs. 6 genannten bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen zu verstehen sind, erübrigt sich, wenn ein solcher Widerspruch zu bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen besteht, eine Differenzierung dahingehend, ob eine bewilligungspflichtige, anzeigepflichtige oder bau- und anzeigefreie Ausführung vorliegt. Es muss sich lediglich um eine „bauliche Anlage“ handeln (vgl. VwGH 17.04.2012, 2009/0063; 24.04.2007, 2006/05/0054; 31.07.2006, 2005/05/0240; 22.11.2005/2003/05/0130).

3.3. Das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. x, KG W, ist im Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Linz als „Schutzzone im Bauland“ ausgewiesen. In Anlage 1 Punkt 1.1.16 der im Zeitpunkt der Erlassung des Flächenwidmungsplanes Linz Nr. 4 geltenden Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne, LGBl. Nr. 46/2008, legt der Flächenwidmungsplan in seiner Legende fest, dass auf diesen Flächen die Errichtung von Gebäuden und Flugdächern unzulässig ist.

3.4. Im gegenständlichen Fall besteht für die bauliche Anlage daher ein Widerspruch zu raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, da in der „Schutzzone im Bauland“ die Errichtung von Gebäuden und Flugdächern unzulässig ist. Die Widmungswidrigkeit der in Rede stehenden Baulichkeit liegt daher vor und ein unbedingter Beseitigungsauftrag war zu erteilen.

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

Dr. Wiesbauer