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-152555/8/VG/MH

Datum:
Linz, 13. Oktober 2020

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde des DI S S, x, L, gegen den Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 04.12.2019, GZ: 0069293/2019 BBV SuG/S BBV/S194026, 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 wurde der Beschwerdeführer (kurz: Bf) als Eigentümer einer baulichen Anlage verpflichtet, die bauliche Anlage „Holzhütte 5 m² (im beiliegenden Vermessungsplan Nr. x mit der Nummer x 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 der Bf mit Schreiben vom 23.12.2019 Beschwerde. Zusammengefasst wendete der Bf ein, Eigentümer der Liegenschaft x sei die W GmbH. Das Grundstück mit der darauf befindlichen Holzhütte sei dem Bf im Zuge des Erwerbs der Eigentumswohnung x (gemeint wohl: y/z) im Jahr 2009 lediglich prekaristisch überlassen worden. Die Errichtung der Holzhütte sei nach schriftlicher Zustimmung des Eigentümers erfolgt. Eine Stellungnahme zum Ergebnis der Beweisaufnahme sei ihm 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. Mit Schreiben vom 11.08.2020 übermittelte der Bf eine Rechtsauskunft der Oö. Landesregierung, Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Abteilung Raumordnung, vom 03.06.2020. Demnach sei eine Geräte- bzw. Gartenhütte, die einen direkten Konnex zur Verwendung der Spiel- und Liegewiese aufweise (bspw. zur Lagerung von zur Pflege dieser Wiese notwendigen Gerätschaften, Liegestühle etc.) mit der gegenständlichen Flächenwidmung vereinbar. Weiters wendete der Bf zusammengefasst ein, seit ca. 80 Jahren seien die Freiflächen der Häuser x, L, als Gärten (Grabeland) genutzt worden und befänden sich darauf seit ca. 80 Jahren immer wieder Geräte-/Gartenhütten. Die Pflege der Gärten erfolge zu Gunsten der W L (W GmbH), die Geräte in den Hütten werden für eine zweckgewidmete Nutzung aufbewahrt. Weiters übermittelte der Bf sein schriftliches Ansuchen an die W vom 17.04.2012 bezüglich des Aufstellens einer Gartenhütte sowie eine diesbezügliche Vereinbarung mit der W vom 16.05.2012.

1.5. Über Aufforderung des Verwaltungsgerichts übermittelte die W mit Schreiben vom 15.09.2020 die unterfertigte Vereinbarung vom 16.05.2012 betreffend des Aufstellens einer Gartenhütte.

1.6. Am 17.09.2020 fand vor dem Verwaltungsgericht eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, an der ein Vertreter der belangten Behörde teilnahm. Der Bf war für die Verhandlung entschuldigt und teilte telefonisch mit, dass er auf die Durchführung einer eigenen Verhandlung in seiner Sache verzichtet.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Folgender Sachverhalt steht fest:

1.1. Der Bf ist Eigentümer der verfahrensgegenständlichen Gartenhütte auf Grundstück Nr. x, KG W [siehe rechtliche Beurteilung; Erhebungsbericht, Seite 39 des verwaltungsbehördlichen Aktes; Vermessungsplan, Seite 63 des verwaltungsbehördlichen Aktes; Ansuchen um Aufstellung einer Gartenhütte samt diesbezüglicher Vereinbarung, ON 3 und 4 des verwaltungsgerichtlichen Aktes; Aktenvermerk, ON 5 des verwaltungsgerichtlichen Aktes; Niederschrift, ON 6 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

1.2. Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. x, KG W, ist die W (W GmbH) [Grundbuchsauszug, Seite 8 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.3. Die gegenständliche Gartenhütte wurde vom Bf 2012 errichtet. Der Bf ist Wohnungseigentümer an x, L. Für den der Wohnung zugeordneten Grundstücksteil des Gartens, Grundstück Nr. x, KG W, besteht mit der W keine schriftliche Vereinbarung. Für das Aufstellen der verfahrensgegenständlichen Gartenhütte wurde zwischen dem Bf und der W eine schriftliche Vereinbarung getroffen. Die Genehmigung der Aufstellung der Gartenhütte erfolgte gegen jederzeitigen Widerruf als Bittleihe [Vereinbarung, ON 4 des verwaltungsgerichtlichen Aktes; Aktenvermerk, ON 5 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

1.4. Eine Bauanzeige ist für die verfahrensgegenständliche Gartenhütte nicht eingebracht worden [Niederschrift, ON 6 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

1.5. Das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. x, KG W, ist im Flächenwidmungsplan der L als „Schutzzone im Bauland“ ausgewiesen. In Anlage 1 Punkt 1.1.16 der im Zeitpunkt der Erlassung des Flächenwidmungsplanes L Nr. x geltenden Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne, LGBl. Nr. x, 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 6 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 der 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. Im hier zu beurteilenden Einzelfall hat der Bf erklärt, dass die gegenständliche Gartenhütte von ihm im Jahr 2012 errichtet wurde. Für die Begründung des Superädifikates 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. Ein Superädifikat liegt vor, wenn dem Erbauer erkennbar die Belassungsabsicht fehlt, welche im Allgemeinen durch das äußere Erscheinungsbild des Bauwerks hervortritt, aber auch aus anderen Umständen erschlossen werden kann. 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). Im hier zu beurteilenden Fall hat zudem der Bf mit der WAG eine Vereinbarung betreffend der Aufstellung der Gartenhütte getroffen, wonach die Genehmigung dafür nur gegen jederzeitigen Widerruf erfolgte, sodass schon aufgrund dessen die Belassungsabsicht nicht vorliegt.

1.7. In Gesamtbetrachtung aller Umstände geht das Verwaltungsgericht sohin vom Vorliegen eines Superädifikates, welches im Eigentum des Bf steht, aus.

2.1. 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).

2.2. 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).

2.3. Soweit sich der Bf auf eine Rechtsauskunft zur Widmung „Spiel- und Liegewiese, Spielplatz“ beruft, genügt es darauf hinzuweisen, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. x, KG W, im Flächenwidmungsplan der L als „Schutzzone im Bauland“ ausgewiesen ist. In Anlage 1 Punkt 1.1.16 der im Zeitpunkt der Erlassung des Flächenwidmungsplanes L Nr. x geltenden Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne, LGBl. Nr. x, legt der Flächenwidmungsplan in seiner Legende fest, dass auf diesen Flächen die Errichtung von Gebäuden und Flugdächern unzulässig ist.

2.4. 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. Gubesch