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-152656/3/DM

Datum:
Linz, 16. Dezember 2020

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde des Mag. R E, H, W, gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Wels vom 4.5.2020, GZ: BauR-267-01-130-2019, betreffend einen baupolizeilichen Beseitigungsauftrag gemäß § 49 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994)

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der in Beschwerde gezogene Bescheid der belangten Behörde wird 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. Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wels (= belangte Behörde) vom 4.5.2020, GZ: BauR-267-01-130-2019, wurde dem Beschwerdeführer (im Folgenden kurz: Bf) als Eigentümer des Grundstücks Nr. x, KG x, aufgetragen, binnen einer Frist von 16 Wochen nach Rechtskraft des Bescheides mehrere, auf diesem Grundstück befindliche bauliche Anlagen (34 Blechhütten, Container mit einer Fläche von 12 m^2, Flugdach mit einer Fläche von 28,32 m^2, offener Container mit 15 m^2) zu beseitigen.

2. In der dagegen erhobenen Beschwerde vom 26.5.2020 wendete der Bf – soweit hier relevant – ein, er sei nicht Eigentümer der beschwerdegegenständlichen baulichen Anlagen. Dies sei vielmehr der Mieter seines Grundstücks. Er legte diesbezüglich auch den gegenständlichen Mietvertrag vom 6.7.2020 vor.

3. Mit Schreiben vom 8.6.2020 legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde samt Behördenakt zur Entscheidung vor.

4. Mit Schreiben vom 16.11.2020 konfrontierte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich den Mieter mit dem o.a. Sachverhalt und Vorbringen und führte nach rechtlicher Darlegung aus, dass es nach vorläufiger Ansicht von der Eigentümerschaft des Mieters betreffend die beschwerdegegenständlichen baulichen Anlagen ausgehe. Es wurde ihm die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt, die er allerdings nicht in Anspruch genommen hat.

II. Feststellungen (Sachverhalt):

1. Das Grundstück Nr. x, KG x, befindet sich im Alleineigentum des Bf.

2. Der Bf hat mit K L (Mieter) einen mit 6.7.2019 datierten Mietvertrag abgeschlossen, wonach dieses Grundstück bis 30.6.2029 vermietet wird.

3. Auf diesem Grundstück befinden sich mehrere bauliche Anlagen (34 Blechhütten, Container mit einer Fläche von 12 m^2, Flugdach mit einer Fläche von 28,32 m^2, offener Container mit 15 m^2). Diese wurde nach Abschluss des Mietvertrages vom Mieter errichtet und stehen in dessen Eigentum.

III. Beweiswürdigung:

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt der Behörde samt der Beschwerde des Bf und dem damit übermittelten Mietvertrag vom 6.7.2019 zwischen dem Bf als Vermieter und K L als Mieter. Dem Mieter wurde die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme hinsichtlich der Eigentümerschaft an den baulichen Anlagen eingeräumt (ON 2 des Gerichtsaktes).

Insbesondere aus dem vorgelegten Mietvertrag sowie den Angaben des Bf zum Errichtungszeitpunkt der baulichen Anlagen sowie aufgrund der Tatsache, dass der Mieter die vorläufige Rechtsansicht des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich stillschweigend zur Kenntnis genommen hat, und aufgrund der unter Punkt IV. angeführten rechtlichen Überlegungen geht das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich davon aus, dass Eigentümer der baulichen Anlagen der Mieter ist.

Von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG abgesehen werden, da bereits aufgrund der Aktenlage feststand, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Der gegenständliche Bescheid stützt sich auf § 49 Oö. BauO 1994. Aus § 49 Oö. BauO 1994 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).

2. Daher ist zu erörtern, wer der Eigentümer der gegenständlichen baulichen Anlagen ist. Dabei handelt es sich um eine zivilrechtliche Vorfrage, die vom Landesverwaltungsgericht gemäß § 38 AVG iVm § 17 VwGVG zu beurteilen ist.

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).

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).

5. Im hier zu beurteilenden Einzelfall hat der Bf erklärt, dass er nicht Eigentümer der beschwerdegegenständlichen baulichen Anlagen sei. Der Mieter habe diese nach Abschluss des Mietvertrages am 6.7.2019 aus seinen Mitteln und ohne Zutun des Bf errichtet. Vor der Vertragsunterzeichnung hätten die baulichen Anlagen nicht existiert. Der Mieter habe ihm dessen Eigentum auf seiner Liegenschaft auch zu keinem Zeitpunkt übertragen (z.B. verkauft). Er habe die Errichtung auch nicht angeregt, sondern im Mietvertrag unter Punkt 1 ausgeschlossen. Der Bf legte den Mietvertrag vom 6.7.2019 (Vertragsdauer bis 30.6.2029) vor, welchen er mit dem Mieter abgeschlossen hat. Mietgegenstand ist gemäß Punkt 1. der „eingefriedete Sandplatz in V, W, im Ausmaß von rund 450 Quadratmetern. [...] Bauliche Veränderungen auf der gegenständlichen Liegenschaft dürfen nur nach Rücksprache mit dem Vermieter und dessen schriftlicher Zustimmung zu Art und Umfang erfolgen. Sowohl fix mit der betreffenden Liegenschaft verbundene Teile wie auch bewegliche Gegenstände des Mieters sind mit Ende des Rechtsverhältnisses vollständig vom Mieter zu räumen. [...]“. Gemäß Punkt 2. dieses Vertrages beginnt das Rechtsverhältnis mit 15.7.2019 und endet mit 30.6.2029.

Aus diesen vertraglichen Vereinbarungen und den Ausführungen des Bf bzw. dem Stillschweigen des Mieters im Rahmen der Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben, ergibt sich für das Landesverwaltungsgericht, dass der Mieter die beschwerdegegenständlichen Anlagen ohne Belassungsabsicht errichtet hat und somit Eigentümer dieser baulichen Anlagen ist.

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).

6. In Gesamtbetrachtung aller Umstände geht das Landesverwaltungsgericht vom Vorliegen eines Superädifikates, welches im Eigentum des Mieters steht, aus. Der Bf kann daher nicht Adressat des angefochtenen Bescheides sein.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

V. 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. Manzenreiter