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-152891/7/DM

Datum:
Linz, 19. Mai 2021

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde der Ö A, W, vertreten durch H, L, gegen den Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 26.8.2020, GZ: BBV/W960008H (in der Fassung der Beschwerdevorentscheidung vom 9.11.2020, GZ: 0099236/2020 MDion RM), betreffend einen baupolizeilichen Auftrag nach der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen. Die Beschwerdevorentscheidung des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 9.11.2020, GZ: 0099236/2020 MDion RM, wird bestätigt.

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 Landeshauptstadt Linz (im Folgenden: belangte Behörde) vom 26.8.2020 wurde der Beschwerdeführerin (im Folgenden kurz: Bf) gemäß § 49 Oö. BauO 1994 Folgendes aufgetragen:

„Der Ö A v.d. H R wird als Eigentümerin der baulichen Anlagen

im Standort:	*x*
Grundstücksnummer:	*x*
Einlagezahl:	*x*
Katastralgemeinde:	*x*
Bebauungsplan:	*x*
Flächenwidmungsplan:	*x*

die trotz Vorliegen einer Bewilligungspflicht nach § 24 der Oö. Bauordnung ohne Baubewilligung bzw. ohne Bauanzeige nach § 25 der Oö. Bauordnung ausgeführt wurden, aufgetragen, für nachstehende anzeigepflichtige Bauvorhaben nach § 25 Oö. Bauordnung 1994

a) Massive freistehende Mauer als undurchsichtige straßenseitige Einfriedung mit einer Höhe von ca. 1,70 m - 1,80 m an der westlichen Straßengrundgrenze

b) Schutzdach mit den Abmessungen 2,00 m * 3,00 m direkt an der Straßengrundgrenze

entweder binnen 4 Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides um die nachträgliche Baubewilligung anzusuchen oder sie binnen 8 Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides zu beseitigen.

Hinsichtlich dem nachstehenden bewilligungspflichtigen Bauvorhaben nach § 24 der Oö. Bauordnung

c) Eingeschossiger Zubau in Massivbauweise im südwestlichen Bereich des Grundstückes, von der straßenseitigen Grundgrenze bis zur südwestlichen Gebäudeecke reichend, mit einer Breite von ca. 2,0 - 2,5 m und einer Höhe des flachen Pultdachs von ca. 3,00 m

wird aufgetragen, diese bauliche Anlage binnen 8 Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides zu beseitigen."

2. Gegen diesen Bescheid erhob die Bf Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit dem Antrag, den angefochtenen Bescheid ersatzlos aufzuheben.

3. Mit Beschwerdevorentscheidung vom 9.11.2020 wurde der angefochtene Bescheid abgeändert, indem sein Spruch zu lauten hat:

„Der Ö A (FN x) wird aufgetragen,

1. für folgende auf dem Grundstück x, EZ x, KG x, befindliche bauliche Anlagen entweder binnen vier Wochen eine Bauanzeige einzubringen oder sie binnen acht Wochen zu beseitigen:

a) Massive freistehende Mauer als undurchsichtige straßenseitige Einfriedung mit einer Höhe von ca. 1,70 m bis 1,80 m an der Straßengrundgrenze,

b) Trapezförmiges Schutzdach mit den Abmessungen von ca. 2 m / 3,6 m x 4 m direkt an der Straßengrundgrenze,

2. das auf dem Grundstück x, EZ x, KG x, befindliche Nebengebäude (Anbau an das Hauptgebäude) in Massivbauweise mit Pultdach im südwestlichen Bereich des Grundstücks, welches von der straßenseitigen Grundgrenze bis zur südwestlichen Gebäudeecke des Hauptgebäudes reicht, mit einer Breite von ca. 2,00 m und einer Höhe von ca. 3,00 m binnen acht Wochen zu beseitigen.

Die unter 1. und 2. festgelegten Erfüllungsfristen beginnen ab Zustellung dieser Beschwerdevorentscheidung bzw. im Falle der Einbringung eines Vorlageantrages ab Erlassung einer Sachentscheidung des Landesverwaltungsgerichts über die Beschwerde zu laufen."

4. Mit Eingabe vom 20.11.2020 stellte die Bf einen Antrag auf Vorlage der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (Vorlageantrag).

5. Mit Schreiben vom 25.11.2020 legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde samt Behördenakt zur Entscheidung vor.

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Die Beschwerdeführerin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ x, Katastralgemeinde x, Bezirksgericht x, bestehend u.a. aus dem Grundstück x mit der Orientierungsbezeichnung x. Das genannte Grundstück war ursprünglich Teil des Grundstücks x und entstand durch eine mit Bescheid des Magistrates Linz vom 21.10.1963 genehmigte Grundteilung. Damalige Eigentümerin der Liegenschaft EZ x, KG x, war die R Ö (E) – B L.

Die Liegenschaft EZ x, KG x, ist zugunsten der W W L (FN x) mit einem Baurecht belastet, welches am 30.09.2020 abgelaufen ist (Baurechtseinlage EZ x).

2. Über Antrag von Frau J S und Herrn J S wurde mit Bescheid des Magistrates Linz vom 25.07.1951 auf dem Grundstück x, KG x - und zwar auf jener Parzelle, die später infolge der o.a. Grundteilung die Grundstücksnummer x erhielt - ein Gebäude („Kiosk“) baubehördlich genehmigt, welches eine Fleischhauerei und eine Schneiderwerkstätte beinhaltete. Das grundfest aus Ziegelmauerwerk errichtete, teilunterkellerte und mit einem Walmdach bewilligte Gebäude weist eine genehmigte Länge von 14,60 m und eine Breite von 7,50 m auf. Anlässlich der Bauverhandlung am 21.06.1951 wies der Vertreter der damaligen Grundstückseigentümerin ausdrücklich darauf hin, dass wegen der noch ungeklärten Frage des „D E“ das zu errichtende Gebäude lediglich als Provisorium anzusehen sei.

3. Mit einem zwischen der G E L (das ist der frühere Firmenname der unter der FN x registrierten E W) und den Ehegatten P A und A A als Bestandnehmer abgeschlossenen Vertrag vom 14.03.1986 gab die genannte Gesellschaft als Baurechtsinhaberin den Bestandnehmern eine Teilfläche des Grundstücks x (gemeint wohl: x), KG x, im Ausmaß von ca. 100 m^2 in Bestand. Dabei handelt es sich offenbar um die mit dem Gebäude x bebaute Fläche (also die im Grundbuch angeführte „Baufläche“ von 96 m^2). Punkt 2 des Vertrages lautet: „Den Vertragsteilen ist bekannt, daß sich auf der Bestandfläche ein dem Bestandnehmer gehörender Kiosk befindet."

Herr P A betrieb in der Folge im Gebäude x (ehemaliger Kiosk) eine Gaststätte.

4. Über Antrag von Herrn P A wurde mit Bescheid des Magistrates Linz vom 30.08.1990 eine (nachträgliche) Baubewilligung für eine bereits zuvor konsenslos ausgeführte, aus Ziegeln mit Zwischenräumen bestehende Einfriedungsmauer entlang der Grundgrenze zur X erteilt. Der Einreichplan weist unter „Grundeigentümer“ einen Stempel der Ö B sowie eine unleserliche Unterschrift auf. In der Niederschrift über die mündliche Bauverhandlung am 16.08.1990 wird unter „Bauausführung“ u.a. festgehalten:

„Die Einfriedung entlang der Straße wird mit einem Sockelmauerwerk ausgeführt, welches teilweise homogen mit Maueröffnungen versehen ist. Auf dem Sockelmauerwerk wird die bestehende geschlossene Holzwand so umgeformt, dass auch ein durchsichtiger nach der Bauverordnung entsprechender Charakter entsteht."

Auflagenpunkt 3) der Baubewilligung vom 30.08.1990 lautet:

„Die Einfriedung ist so auszubilden, daß ein durchsichtiger Charakter entsteht und dem § 43 der O.ö. Bauverordnung entsprochen wird."

Der der Baubewilligung zu Grunde liegende Einreichplan vom 19.12.1989 stellt die genehmigte Mauer wie folgt dar:

Bild

Am 30.05.1990 aufgenommene Fotos zeigen den damaligen - hinsichtlich der undurchsichtigen Holzwand nicht der Baubewilligung vom 30.08.1990 entsprechenden - Zustand der Einfriedung:

Bilder

In einem Aktenvermerk vom 22.11.1993 wurde von einem Organ der Baubehörde festgehalten, dass der Bauzustand der Einfriedung geändert worden sei. Es sei eine Mauer mit Öffnungen ausgeführt worden. Dies könne zur Kenntnis genommen werden.

5. In einem Bericht vom 10.11.2010 traf ein bautechnischer Amtssachverständiger nachstehende - für den vorliegenden Beschwerdefall relevante – Sachverhaltsfeststellungen:
„[...] Die westliche straßenseitige Einfriedung besteht als massive freistehende Mauer mit einer Höhe von ca. 1,70 - 1,80 m. Bewilligt wurde eine Gartenmauer mit einem massiven Sockel von ca. 0,85 m Höhe mit einer nicht durchgehend geschlossenen Holzwand (siehe Teilakt 9).
Im südwestlichen Bereiches des Grundstückes, an der Grundgrenze, wurde ein eingeschossiger Zubau, soweit ersichtlich in Massivbauweise errichtet. Dieser reicht von der straßenseitigen Grundgrenze bis zur südwestlichen Gebäudeecke mit einer Breite von ca. 2 - 2,5 m. Die Höhe des flachen Pultdaches beträgt ca. 3,00 m. An der Nordseite dieses Zubaues wurde, ebenfalls direkt an der straßenseitigen Grundgrenze, ein ca. 2 x 3 m großes Schutzdach situiert. [...]"

Dem Bericht waren folgende Fotos angeschlossen:

Bilder

Daraus ergibt sich, dass die im zitierten Amtsbericht erwähnten baulichen Anlagen nach dem 30.05.1990 errichtet wurden (sie sind auf den an diesem Tag aufgenommenen Fotos noch nicht ersichtlich) und dass die mit Bescheid vom 30.08.1990 genehmigte Mauer nicht mehr existiert, sondern durch die verfahrensgegenständliche Mauer ersetzt wurde.
Die Objekte wurden in der Folge in einen Lageplan, datiert mit 24.11.2010 eingemessen.

6. Mit Verfahrensanordnung vom 22.12.2010 wurde zunächst der E W die beabsichtigte Erlassung eines baubehördlichen Auftrages angekündigt und ihr das Parteiengehör eingeräumt. Die E äußerte sich dahin, dass Liegenschaftseigentümerin die Ö B und Gebäudeeigentümer Herr P A sei.

7. Im Rahmen eines Schriftverkehrs zwischen der Baubehörde und der Ö I (als Vertreterin der Ö A) teilte letztere mit Schreiben vom 26.02.2020 mit, dass die Grundeigentümerin für Bauführungen des Herrn A auf ihrem Grundstück keine Zustimmung erteilt habe.

8. Mit Verfahrensanordnung vom 09.03.2020 räumte die Baubehörde der Beschwerdeführerin zur beabsichtigten Erlassung eines baubehördlichen Auftrages betreffend die verfahrensgegenständlichen baulichen Anlagen das Parteiengehör ein.

Mit Schriftsatz vom 31.07.2020 teilte die Beschwerdeführerin mit, dass Eigentümer sämtlicher auf dem Grundstück x, EZ x, KG x, errichteter baulicher Anlagen Herr P A sei. Als möglicher Rechtsnachfolger der A A komme allenfalls auch Herr Mag. M A in Betracht. Wie aus den im Bauakt aufliegenden Schriftstücken im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren ersichtlich sei, habe die Beschwerdeführerin zu den von Herrn P A beabsichtigten Bauvorhaben stets die Zustimmung erteilt. Das nunmehrige Vorgehen gegen die Grundstückseigentümerin sei daher nicht nachvollziehbar.

9. Mit Erledigung vom 26.08.2020 erließ der Magistrat Linz einen auf § 49 Oö. Bauordnung 1994 gestützten Bescheid, dessen Spruch wie folgt lautet:

„Der Ö A v.d. H R wird als Eigentümerin der baulichen Anlagen

die trotz Vorliegen einer Bewilligungspflicht nach § 24 der Oö. Bauordnung ohne

im Standort:	*x*
Grundstücksnummer:	*x*
Einlagezahl:	*x*
Katastralgemeinde:	*x*
Bebauungsplan:	*x*
Flächenwidmungsplan:	*x*

Baubewilligung bzw. ohne Bauanzeige nach § 25 der Oö. Bauordnung ausgeführt wurden, aufgetragen, für nachstehende anzeigepflichtige Bauvorhaben nach § 25 Oö. Bauordnung 1994

a) Massive freistehende Mauer als undurchsichtige straßenseitige Einfriedung mit einer Höhe von ca. 1,70 m - 1,80 m an der westlichen Straßengrundgrenze
b) Schutzdach mit den Abmessungen 2,00 m * 3,00 m direkt an der Straßengrundgrenze

entweder binnen 4 Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides um die nachträgliche Baubewilligung anzusuchen oder sie binnen 8 Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides zu beseitigen.

Hinsichtlich dem nachstehenden bewilligungspflichtigen Bauvorhaben nach § 24 der Oö. Bauordnung

c) Eingeschossiger Zubau in Massivbauweise im südwestlichen Bereich des Grundstückes, von der straßenseitigen Grundgrenze bis zur südwestlichen Gebäudeecke reichend, mit einer Breite von ca. 2,0 - 2,5 m und einer Höhe des flachen Pultdachs von ca. 3,00 m

wird aufgetragen, diese bauliche Anlage binnen 8 Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides zu beseitigen.“

10. Gegen diesen Bescheid richtet sich die am 28.09.2020 fristgerecht eingebrachte Beschwerde der Verpflichteten, mit welcher die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

11. Mit Schreiben vom 28.10.2020 ersuchte die belangte Behörde das Bezirksgericht Linz (Grundbuch) um Mitteilung, ob bei Gericht gemäß § 435 ABGB Urkunden hinterlegt sind, die auf das Vorliegen eines Superädifikats, insbesondere auf einen Eigentumserwerb an diesem durch Herrn P A, schließen lassen.

Das BG Linz übermittelte daraufhin mit Schreiben vom 03.11.2020 einen Auszug aus der Liegenschafts- und Bauwerkskartei zur Urkundenhinterlegung, wo auf dem Grundstück x, KG x, unter „Bauwerksbezeichnung“ ein „Superädifikat, ebenerdig' als Buffetbetrieb eingerichtet mit ausgebauter zweiräumiger Mansarde, teilweise unterkellert" eingetragen ist.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt der belangten Behörde samt den Schriftsätzen der Bf. Am 26.3.2021 wurde eine mündliche Verhandlung durchgeführt, an der der Rechtsvertreter der Bf sowie der Vertreter der belangten Behörde teilnahmen. Im Zuge der Verhandlung wurde der von der belangten Behörde unter Punkt I. der Beschwerdevorentscheidung dargestellte Sachverhalt von den Parteien als unstrittig festgehalten. Im Rahmen der Verhandlung wurde die für den beschwerdegegenständlichen Beseitigungsauftrag maßgebliche zivilrechtliche Vorfrage gemäß § 38 AVG erörtert, wer Eigentümer der zu beseitigenden baulichen Anlagen ist.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Eingangs wird festgehalten, dass Beschwerdegegenstand im verwaltungsgerichtlichen Verfahren im Fall einer Beschwerdevorentscheidung mit anschließendem Vorlageantrag nicht der mit Beschwerde angefochtene – derogierte – Ausgangsbescheid, sondern die Beschwerdevorentscheidung ist. Gleichzeitig bleibt das Rechtsmittel, über welches das Verwaltungsgericht zu entscheiden hat, im Fall eines zulässigen Vorlageantrages die Beschwerde, über die gemäß § 28 VwGVG abzusprechen ist (vgl. Hengstschläger/Leeb, Verwaltungsverfahrensrecht[6] [2018] Rz 1040, mwN).

Da sich die Beschwerde gegen den Ausgangsbescheid richtet (und sich ihre Begründung auf diesen beziehen muss), bleibt der Ausgangsbescheid auch Maßstab dafür, ob die Beschwerde berechtigt ist oder nicht. Aufgehoben,

abgeändert oder bestätigt werden kann aber nur die – außer in Fällen einer Zurückweisung der Beschwerde – an die Stelle des Ausgangsbescheides getretene Beschwerdevorentscheidung (vgl. VwGH 17.12.2015, Ro 2015/08/0026; 6.5.2019, Ra 2016/11/0091).

2. Die Bf bringt im gesamten bisherigen Verfahren und nun auch in ihrer Beschwerde vor, sie sei nicht Eigentümerin der vom baupolizeilichen Auftrag gemäß § 49 Oö. BauO 1994 betroffenen baulichen Anlagen. Sie führt im Wesentlichen aus, sie sei zwar Eigentümerin der Liegenschaft EZ x, KG x, und damit auch des Grundstücks x mit der Anschrift x, L, hinsichtlich dieser Liegenschaft bestehe entsprechend dem Baurechtsvertrag vom 9.10.1942 jedoch ein Baurecht zugunsten der E W. In ihrer Funktion als Baurechtsnehmerin habe die E bzw. deren Rechtsvorgängerin mit Bestandsvertrag vom 14.3.1986 den Ehegatten P und A A, x, L, eine Teilfläche des Grundstücks x (nunmehr x), KG x, im Ausmaß von ca. 100 m^2 in Bestand gegeben. Gleichzeitig sei festgehalten worden, dass den Vertragsteilen bekannt sei, dass sich auf der Bestandfläche ein dem Bestandnehmer gehörender Kiosk befinde. Die Bf sei der Baubehörde gegenüber zu keinem Zeitpunkt als Bauwerberin oder Gebäudeeigentümerin aufgetreten und habe stets klargestellt, dass die Bestandnehmer bzw. nach dem Ableben seiner Gattin nunmehr lediglich Herr P A Eigentümer der auf dem Grundstück x, KG x, errichteten baulichen Anlagen sei, zumal durch den bestehenden Bestandvertrag ohnedies festgehalten sei, dass diese nur für die Dauer der Inbestandgabe des Grundstücks auf diesem verbleiben und danach in Erfüllung der bestandvertraglichen Räumungspflicht vom Bestandnehmer zu beseitigen seien. Wenn in der Begründung des angefochtenen Bescheides trotz erfolgter Klarstellung durch die Stellungnahme der Bf vom 31.7.2020 neuerlich ausgeführt werde, dass die verfahrensgegenständlichen Bauwerke ohne Wissen und Willen der Grundeigentümerin errichtet worden seien und deshalb nach § 418 ABGB diese im Eigentum der Grundeigentümerin stehen würden, sei noch einmal festzuhalten, dass es grundsätzlich Zustimmungen seitens der Bf als Grundeigentümerin zu den von Herrn P A beabsichtigten Bauvorhaben gegeben habe. Die belangte Behörde habe in den bisherigen Verfahren stets unterschieden in Grund- und Bauwerkseigentum und es sei nicht ersichtlich, weshalb die belangte Behörde nun gegen die Bf vorgehe, obwohl sie selbst hinsichtlich der bescheidgegenständlichen Anlagen davon ausgehe, dass diese im Eigentum des Herrn P A stehen. Entsprechend dem Bescheid vom 26.7.1989, GZ: 501/W, werde Herr P A ausdrücklich als Eigentümer der baulichen Anlagen geführt, wohingegen die Bf vom Bescheid lediglich verständigt worden sei. Auch aus dem Aktenvermerk über den erfolglosen Versuch einer baubehördlichen Überprüfung am 16.9.2005 gehe hervor, dass die belangte Behörde stets in Kenntnis von den Eigentumsverhältnissen hinsichtlich der auf dem Grundstück x, KG x, errichteten baulichen Anlagen gewesen sei, zumal auch Herr P A ausdrücklich als Eigentümer der baulichen Anlagen angeführt sei. Nachdem ein Bestandvertrag vorliege und

somit neben den ohnedies bereits aus dem Bauakt ersichtlichen Eigentumsverhältnissen zusätzlich auch noch das Vorliegen einer Vereinbarung über die Bauführung zwischen der Bf als Grundeigentümerin und Herrn P A als Bauwerkseigentümer nachgewiesen sei, scheide die Bestimmung des § 418 ABGB zur Begründung des angefochtenen Bescheides aus.

Die belangte Behörde führt in ihrer rechtlichen Begründung der Beschwerdevorentscheidung dazu Folgendes aus:

„[...]

2. § 49 Abs 1 Oö. BauO 1994 regelt den Fall, dass eine baubewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder wurde, wobei diese Bestimmung gemäß § 25a Abs 5 OÖ BauO 1994 auch für anzeigepflichtige Bauvorhaben sinngemäß gilt (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 wird (vgl. nochmals VwGH 26.09.2017, Ro 2015/05/0016, mwN).

Die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages nach § 49 Abs 1 OÖ BauO 1994 setzt voraus, dass die den Gegenstand des Verfahrens bildende bauliche Anlage sowohl im Zeitpunkt ihrer Errichtung als auch im Zeitpunkt der Erlassung des behördlichen Auftrages bewilligungspflichtig (anzeigepflichtig) war bzw. ist. 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 letzter Satz 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 nur um eine „bauliche Anlage“ handeln (vgl. VwGH 17.04.2012, 2009/05/0063; 24.04.2007, 2006/05/0054; 31.07.2006, 2005/05/0240; 22.11.2005, 2003/05/0130).

Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, dass die Voraussetzungen für die Erlassung eines Alternativauftrages hinsichtlich der im Spruch unter den Punkten 1.a) und 1.b) angeführten baulichen Anlagen und die Voraussetzungen eines Beseitigungsauftrages für das - den Bestimmungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes widersprechende - im Spruch unter Pkt. 2. angeführte Objekt vorliegen. Sie stellte sogar selbst in einem Schreiben vom 20.01.2020 an die Baubehörde einen (im Gesetz allerdings nicht vorgesehenen) Antrag auf Erlassung eines Beseitigungs- bzw. Alternativauftrages.

Die Beschwerdeführerin wendet sich vielmehr allein dagegen, dass der angefochtene Bescheid bzw. die darin enthaltenen Aufträge an sie als Grundstückseigentümerin gerichtet wurden.

3. Wie die Beschwerdeführerin richtig erkennt, ist ein auf § 49 Oö. BauO 1994 gestützter baubehördlicher Auftrag an den Eigentümer der konsenslosen bzw, konsenswidrigen baulichen Anlage zu richten. Die Frage, wer Eigentümer eines Bauwerkes ist, hat die Behörde als zivil- rechtliche Vorfrage gemäß § 38 AVG zu beantworten (vgl. VwGH 31.07.2007, 2006/05/0193; 23.09.2002, 2000/05/0171).

3.1. In einem anderen - das Gebäude x betreffenden – baubehördlichen Auftragsverfahren stellte die Baubehörde in ihrer Beschwerdevorentscheidung vom 03.07.2020, GZ 0040472/2020 MDion RM, fest, dass das Hauptgebäude x, also das im Jahr 1951 als Kiosk genehmigte Objekt, nicht in Ausübung des auf der Liegenschaft begründeten Baurechts von der E W als Baurechtsinhaberin errichtet wurde und daher nicht in deren Eigentum steht. Nach den weiteren Begründungsausführungen in der BVE vom 03.07.2020 hegte die Behörde zwar Zweifel an der Superädifikatseigenschaft des in Rede stehenden Gebäudes, ließ diese Frage jedoch mangels Entscheidungsrelevanz im damaligen Beschwerdeverfahren offen.

Angesichts der nunmehr über Anfrage vom BG Linz übermittelten Unterlagen, in welchem das in Rede stehende Objekt ausdrücklich als Superädifikat bezeichnet wurde, sowie des Umstandes, dass anlässlich der Bauverhandlung am 21.06.1951 der Vertreter der Grundstückseigentümern ausdrücklich darauf hingewiesen hat, dass wegen der damals noch ungeklärten Frage des „D E“ das zu errichtende Gebäude lediglich als Provisorium anzusehen sei, was die für die Annahme eines Superädifikats gemäß § 435 ABGB notwendige mangelnde Belassungsabsicht des Errichters im Errichtungszeitpunkt indiziert, ist wohl davon auszugehen, dass es sich bei dem mit Baubewilligung vom 25.07.1951 genehmigten Gebäude um ein Superädifikat handelt. Aufgrund der von der nunmehrigen Beschwerdeführerin in ihrem Schriftsatz vom 31.07.2020 abgegebenen, ausdrücklich auf § 51 Oö. BauO 1994 gestützten Erklärung ist prima facie auch die Annahme gerechtfertigt, dass das Superädifikat im Eigentum von Herrn P A steht.

3.2. Der beschwerdegegenständliche Bescheid vom 26.08.2020 enthält jedoch keinen das Gebäude x (Superädifikat) betreffenden baubehördlichen Auftrag, sondern bezieht sich auf bauliche Anlagen, die mit dem Superädifikat weder in einem baulichen noch einem rechtlichen Zusammenhang stehen, sondern viele Jahre nach der Erbauung des Gebäudes offensichtlich vom Bestandnehmer des Grundstücks, Herrn P A , errichtet wurden. Die verfahrensgegenständlichen Objekte teilen daher nicht das sachenrechtliche Schicksal des Superädifikats und sind deswegen einer gesonderten eigentumsrechtlichen Beurteilung zu unterziehen.

3.3. Eines der Grundprinzipien des österreichischen Sachenrechtes besteht in dem aus dem römischen Recht stammende Grundsatz „superficies solo cedit" (das Gebäude fällt dem Grundeigentümer zu). Demnach ist ein auf einer Liegenschaft errichtetes Gebäude grundsätzlich unselbständiger und daher sonderrechtsunfähiger Bestandteil der Liegenschaft. Dieser Grundsatz kommt im geltenden Recht in den §§ 294 und 297 ABGB klar zum Ausdruck (SZ 60/66, 6 Ob 23/00a). Gebäude sind danach schon unselbständige Bestandteile, wenn sie mit dem Grundstück fest verbunden sind und sie der Erbauer dort belassen will. Vom Fall des Superädifikats abgesehen, kann daher das Eigentum am Grundstück und an einem darauf errichteten Gebäude nicht verschiedenen Personen zustehen. Die Vorschrift des § 418 ABGB ist Ausfluss dieser Konzeption des Bestandteilsrechtes im Bereich der Bauführung auf fremdem Grund. Der Eigentümerkonflikt wird so gelöst, dass das Eigentum am Grund grundsätzlich mit dem am Gebäude zusammenfällt. Wenn daher jemand mit eigenen Materialien ohne Wissen und Willen des Eigentümers auf fremdem Grunde gebaut hat, gilt die allgemeine Regel des § 418 erster Satz ABGB superficies solo cedit.

Gebäude ist jedes grundfeste, für die Dauer bestimmte Bauwerk, wie Haus, Kapelle, Schuppen und Keller, auch eine ausgemauerte Düngerstätte, ein Kalkofen oder eine Brücke (EvBl 1969/117) samt dem mit ihrer Errichtung verbundenen Damm- und Böschungsbau. Auch eine bloße Straßenanlage oder die Stützmauer einer Böschung, ein einbetonierter Starkstromleitungsmast, auch Fertigteilhäuser und Garagen oder Schwimmbecken wurden als Gebäude qualifiziert (SZ 60/66; Spielbüchler in Rummel ABGB^3 Rz 2 zu § 417).

Auch nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes fällt grundsätzlich ein auf einem Grundstück errichtetes Bauwerk nach dem Grundsatz „superficies solo cedit“ als Zugehör gemäß § 297 ABGB in das Eigentum des Grundeigentümers (vgl. VwGH 05.11.2015, 2013/06/0244; VwGH 24.01.2013, 2012/06/0157). Vom Grundsatz „superficies solo cedit“ trifft das Gesetz zwar gewichtige Ausnahmen, an die es entweder selbst davon abweichende Rechtsfolgen knüpft (zB § 418 dritter Satz ABGB) oder doch durch Parteienvereinbarung abweichende Rechtsfolgen knüpfen lässt (zB Keller oder Superädifikat). Ob eine solche Ausnahme vorliegt, hat jene Partei, die sich darauf beruft, zu behaupten und zu beweisen; verbleibende Unklarheiten gehen zu ihren Lasten (vgl. OGH RIS-Justiz RS0009887; vgl. auch VwGH 24.06.2014, 2012/05/0166).

Bei den verfahrensgegenständlichen Bauwerken handelt es sich um ein in Massivbauweise ausgeführtes Gebäude (Anbau), eine grundfest errichtete Mauer sowie ein mit der Mauer baulich verbundenes (auf die Mauer aufgestütztes) Schutzdach. Die Beschwerdeführerin weist zwar zutreffend darauf hin, dass sie für verschiedene von Herrn A bei der Baubehörde eingereichte Bauvorhaben durch Unterfertigung der Einreichunterlagen die Zustimmung erteilt hat; die verfahrensgegenständlichen Objekte waren jedoch nie Gegenstand einer Baueinreichung, sodass aus dem diesbezüglichen Beschwerdevorbringen nichts gewonnen

werden kann. Es wurde zwar im Jahr 1990 entlang der Straßengrundgrenze eine Mauer genehmigt, zu welcher die Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführerin durch Unterfertigung des Einreichplanes die Zustimmung erteilt hat; diese Mauer existiert jedoch nicht mehr, sondern wurde durch die verfahrensgegenständliche konsenslos errichtete Mauer ersetzt.

Mit dem von der Beschwerdeführerin vorgelegten Bestandsvertrag vom 14.03.1986 wurde zwar der Beweis dafür angetreten, dass es sich beim Gebäude x um ein Superädifikat handelt; auf konkrete Vereinbarungen zwischen der Beschwerdeführerin bzw. ihren Rechtsvorgängern, wonach die verfahrensgegenständlichen baulichen Anlagen im Eigentum ihres Errichters bleiben sollen, wurde jedoch nie Bezug genommen. Die Behörde geht daher - auch unter Würdigung der Erklärung der Beschwerdeführerin vom 26.02.2020, wonach sie keine Zustimmung für die von Herrn A vorgenommenen Änderungen/Bauvorhaben erteilt hat - davon aus, dass die beschwerdegegenständlichen baulichen Anlagen ohne Wissen und Willen der Beschwerdeführerin errichtet wurden, sodass diese im Sinne des § 418 Satz 1 ABGB Eigentümerin am verbauten Material geworden ist.

[...]“

Diesen Ausführungen der belangten Behörde schließt sich das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich vollinhaltlich an. Die vom hier gegenständlichen Beseitigungsauftrag betroffenen baulichen Anlagen stehen mit dem Superädifikat „Gebäude x“ weder in einem baulichen noch einem rechtlichen Zusammenhang. Sie teilen daher nicht das sachenrechtliche Schicksal des Superädifikats. Gegenteiliges bringt die Bf auch nicht vor. Wie sich aus dem Vorbringen und auch dem Akteninhalt ergibt, gab es seitens der Bf als Grundeigentümerin Zustimmungen zu von P A beabsichtigten Bauführungen. Da es sich bei den beschwerdegegenständlichen baulichen Anlagen jedoch um konsenslose Anlagen handelt und auch kein Nachweis erbracht werden konnte, wonach diese baulichen Anlagen im Eigentum des P A bleiben sollen, ist es nachvollziehbar, wenn die belangte Behörde davon ausgeht, dass die beschwerdegegenständlichen baulichen Anlagen ohne Wissen und Willen der Bf errichtet wurden. Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich kann der belangten Behörde daher nicht entgegengetreten werden, wenn sie von der Anwendbarkeit der allgemeinen Regel des § 418 erster Satz ABGB (superficies solo cedit) ausgeht und die Bf als Grundeigentümerin auch als Eigentümern der auf diesem Grund befindlichen – hier beschwerdegegenständlichen - baulichen Anlagen qualifiziert.

Auch das ergänzende Vorbringen des Rechtsvertreters der Bf im Rahmen der am 26.3.2021 durchgeführten mündlichen Verhandlung kann daran nichts ändern. Dieser bringt vor, die belangte Behörde sei bis zum baupolizeilichen Verfahren betreffend der nun beschwerdegegenständlichen baulichen Anlagen immer davon ausgegangen, dass P A Eigentümer sämtlicher baulicher Anlagen auf dem ihm in

Bestand gegebenen Grundstücksteil sei. Auch sei der Behörde positiv bekannt, wer diese baulichen Anlagen errichtet habe, sodass im Ergebnis nicht über den Umweg des § 418 ABGB ein Eigentümerwechsel stattfinden könne und daher die belangte Behörde vergleichbar mit der Bestimmung des § 31 Wasserrechtsgesetz 1959 (WRG 1959) grundsätzlich gegen denjenigen vorzugehen habe, der die bauliche Anlage errichtet habe. Erst dann, wenn dieser nicht greifbar oder gegenüber diesem der baupolizeiliche Auftrag nicht durchsetzbar wäre, könnte auf die Grundstückseigentümerin durchgegriffen werden.

Das Wissen darum, wer der Errichter der baulichen Anlagen ist, ändert an der oben dargelegten Beurteilung nach § 418 ABGB nichts daran, wer Eigentümer dieser baulichen Anlagen ist. Soweit auf eine Bestimmung des WRG 1959 verwiesen wird, muss festgehalten werden, dass es eine vergleichbare Regelung in der Oö. BauO 1994 nicht gibt. Diese normiert in § 49 leg.cit. vielmehr ausdrücklich, dass der baupolizeiliche Auftrag an den Eigentümer der baulichen Anlage zu ergehen hat.

Auch das Argument, es bestehe zwischen der Bf und P A ein Bestandsvertrag, welcher diesen verpflichte, bei Beendigung des Vertrages die baulichen Anlagen zu beseitigen, weshalb § 418 ABGB nicht zur Anwendung gelange, führt nicht zum gewünschten Erfolg. Dieser Bestandsvertrag bezieht sich nur auf ca. 100 m^2 des gegenständlichen Grundstücks (siehe Punkt 1 des Bestandsvertrages vom 4.3.1986), worauf sich der „Kiosk“ befindet. Die beschwerdegegenständlichen baulichen Anlagen befinden sich zur Gänze außerhalb dieser Fläche. Das weitere Vorbringen des Rechtsvertreters der Bf, wonach P A eine Bauplatzbewilligung erwirkt habe, welche sich auf das gesamte Grundstück im Ausmaß von etwa 300 m^2 beziehe und die Bf im Bauplatzbewilligungsverfahren ihre Zustimmung erteilt hat und der Bescheid auch an sie ergangen sei, greift ebenfalls nicht, da Gegenstand eines Bauplatzbewilligungsverfahrens (lediglich) die Eignung eines Grundstücks als Bauplatz ist, nicht jedoch die Errichtung konkreter baulicher Anlagen. Eine Zustimmung der Bf zu den hier gegenständlichen konsenslosen baulichen Anlagen aufgrund der Zustimmung der Bf im Bauplatzbewilligungsverfahren liegt daher nicht vor.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

V. 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 iSd § 17 VwGVG iVm § 38 AVG auf Grundlage des vorliegenden Sachverhalts stellt eine Einzelfallbeurteilung dar.

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