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-152916/2/VG/MH

Datum:
Linz, 14. April 2021

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde des R S, vertreten durch Mag. G D, Rechtsanwalt in P, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde St. Georgen am Walde vom 07.12.2020, GZ: 131-9-2-2020/Ho/Ge, betreffend einen baupolizeilichen Beseitigungsauftrag den

B E S C H L U S S

I. Der Beschwerde wird stattgegeben. Der Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde St. Georgen am Walde vom 07.12.2020, GZ: 131-9-2-2020/Ho/Ge, wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Bürgermeister der Marktgemeinde St. Georgen am Walde zurückverwiesen.

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, Sachverhalt:

1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde St. Georgen am Walde (in der Folge: belangte Behörde) vom 07.12.2020 wurde dem Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) gemäß § 49 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) aufgetragen, den auf dem Grundstück Nr. x, KG L, bewilligungslos errichteten näher umschriebenen Zubau binnen einer näher genannten Frist zu entfernen.

Die belangte Behörde begründet ihre Entscheidung im Wesentlichen damit, es sei am 25.02.2020 ein Lokalaugenschein durchgeführt worden, dabei sei von den beteiligten Eigentümern einvernehmlich festgestellt worden, dass der gegenständliche Gebäudeteil im Eigentum des Bf stehe, sich allerdings auf einem Grundstücksteil befinde, der im Eigentum von D K stehe. Der diesbezügliche Aktenvermerk wurde dem (damals noch unvertretenen, Anm.) Bf zur Wahrung des Parteiengehörs übermittelt. Der in der Folge bevollmächtigte Rechtsvertreter des Bf habe dazu zwar keine inhaltliche Stellungnahme abgegeben, aber im Verfahren nach mehrmaliger Fristverlängerung schließlich einen gerichtlichen Vergleich und ein Aufforderungsschreiben an D K übermittelt.

2. Im Aktenvermerk vom 25.02.2020 zum durchgeführten Lokalaugenschein wird unter den Anwesenden der Bf mit dem Zusatz: „Gebäudeeigentümer, laut zivilrechtlichen Vergleich“ angeführt. Ansonsten sind dort keine Angaben zur Eigentumsfrage enthalten. Zwischen dem Bf und E K ist am 13.10.2016 zu GZ: 35 C 6/14 g beim Bezirksgericht Perg ein Vergleich geschlossen worden.

3. Der Bf ist Alleineigentümer der Grundstücke Nrn. .x, x und x, jeweils KG L. D K ist Alleineigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstücks Nr. x, KG L. D K kaufte das Grundstück mit Kaufvertrag vom 03.08.2015 von E und I K.

4. Mit Schriftsatz vom 05.01.2021 erhob der Bf durch seinen rechtsfreundlichen Vertreter die gegenständliche Beschwerde. Begründend führt der Bf im Wesentlichen aus, im Jahr 1950 habe der Rechtsvorgänger des D K, I K, als Pächter mit den Rechtsvorgängern des Bf im Eigentum der Grundstücke Nrn. .x, x und x, J und M H, einen Pachtvertrag abgeschlossen. Die Pacht betraf eine auf den Grundstücken im Jahre 1946 errichtete Säge, die sogenannte „K-Säge“. Den verfahrensgegenständlichen Zubau habe der Rechtsvorgänger des D K, E K, im Jahr 2006 in Massivbauweise errichtet. E K habe den Zubau in seiner Eigenschaft als Pächter des Sägegebäudes errichtet. Am 14.01.2020 sei angezeigt worden, dass der Zubau bewilligungslos erfolgt sei. Die Anzeige sei vom Rechtsnachfolger des Errichters (D K, Anm.) erfolgt. Die verfahrensgegenständlichen Grundstücke des Bf und des D K seien nicht vermessen. Das bedeute insbesondere, dass die

Grenze zwischen den Grundstücken des Bf, Grundstücke Nrn. x und .x, und dem Grundstück des D K, Grundstück Nr. x, nicht mit den Katastergrenzen übereinstimmen müssen. Grundsätzlich gehe der Grund und Boden für den Fall einer Überbauung in das Eigentum des hauptsächlich bebauten Grundstücks über. Voraussetzung hierfür sei die Redlichkeit der Bauführung. Nachdem im Jahr 2006 der Rechtsvorgänger des D K, E K, den Bau selbst errichtet habe, sei von einer Unredlichkeit im Hinblick auf das ihm zu diesem Zeitpunkt eigentümlichen Grundstücks Nr. x nicht auszugehen. Es sei daher davon auszugehen, dass sich der Zubau nicht auf dem Grundstück Nr. x, KG L, befinde, sondern auf dem Grundstück des Bf (Hinweis auf § 416 ABGB). Nur für diesen Fall sei die Aufforderung der Entfernung des Zubaus an den Bf richtig. Aus dem von der belangten Behörde festgestellten Sachverhalt sei der Entfernungsauftrag an den Bf aber nicht ableitbar. Sofern sich der Zubau, wie im Spruch festgestellt, auf dem Grundstück Nr. x befinde, welches im Eigentum des D K stehe, sei die Aufforderung zur Entfernung des bewilligungslosen Zubaus adressiert an den Bf rechtswidrig. In diesem Fall sei ein Erwerb des Grundes und Bodens durch die Bebauung des Zubaus nicht erfolgt. Der Gebäudeteil folge somit dem Grundstückseigentum. Dazu komme, dass der Rechtsvorgänger des D K den Gebäudeteil errichtet habe. Es sei daher der Entfernungsauftrag an D K zu adressieren. Der Bf bringt weiters vor, dass die belangte Behörde nicht nur dem Bf, sondern auch D K die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme hätte einräumen müssen.

5. Mit Vorlageschreiben vom 11.01.2021 legte die belangte Behörde die Beschwerde unter Anschluss des bezughabenden Verwaltungsaktes dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) zur Entscheidung vor.

II. Beweiswürdigung:

Die Ausführungen unter Punkt I. ergeben sich aus dem vorgelegten Akt. Die beantragte öffentliche mündliche Verhandlung entfällt gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG), da bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist.

III. Rechtliche Beurteilung:

Im hier zu beurteilenden Einzelfall steht der maßgebliche Sachverhalt für eine Sachentscheidung des LVwG Oö. aus folgenden Gründen noch nicht fest:

Der angefochtene baupolizeiliche Beseitigungsauftrag stützt sich auf § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994. Aus dem Wortlaut des § 49 Oö. BauO 1994 ergibt sich eindeutig, dass der Auftrag an den Eigentümer der baulichen Anlage zu richten ist. Die Frage,

wer Eigentümer einer baulichen Anlage ist, hat die Baubehörde als zivilrechtliche Vorfrage gemäß § 38 AVG zu beantworten (vgl. VwGH 16.09.2009, 2007/05/0153; 15.12.2009, 2007/05/0057; 05.11.2015, 2013/06/0244). Diese Beurteilung hat von Amts wegen zu erfolgen (vgl. sinngemäß VwGH 10.12.1991, 90/05/0231).

In der Bescheidbegründung führt die belangte Behörde aus, es sei am 25.02.2020 ein Lokalaugenschein durchgeführt und „einvernehmlich von den beteiligten Eigentümern festgestellt“ worden, dass der gegenständliche Gebäudeteil im Eigentum des Bf stehe. Die Erkenntnisse seien in einem Aktenvermerk festgehalten. Im Aktenvermerk vom 25.02.2020 zum durchgeführten Lokalaugenschein wird unter den anwesenden Personen der Bf als „Gebäudeeigentümer, laut zivilrechtlichen Vergleich“ angeführt. Ansonsten sind dort keine Angaben zur Eigentumsfrage enthalten. Der Bf und der Rechtsvorgänger des D K, E K, schlossen zwar am 13.10.2016 einen zivilgerichtlichen Vergleich, ob dieser Vergleich auch rechtsverbindlich wurde, ist für das LVwG Oö. nach dem vorgelegten Akt nicht ersichtlich. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die belangte Behörde ihrer Beurteilung den Inhalt dieses Vergleichs zu Grunde gelegt hätte, zumal sie darauf jedenfalls nicht Bezug nimmt. Davon abgesehen, ist im genannten Vergleich zwar festgehalten, dass das bestehende Sägegebäude im gesamten Umfang, trotz strittiger Grenze zwischen den Grundstücken Nrn. x und x bestehen bleiben kann und dass sich der Bf dazu verpflichtet, für den Fall der Beseitigung des Sägegebäudes auch jenen Teil des Sägegebäudes, der über den strittigen Grenzbereich auf das Grundstück Nr. x ragt, zu entfernen bzw. abzutragen. Der Vergleich enthält aber keine Ausführungen dazu, wer Eigentümer des Zubaus auf dem Grundstück Nr. x ist. Für das LVwG Oö. ist somit nach dem vorgelegten Akt nicht nachvollziehbar, wie die belangte Behörde zu dem Ergebnis gelangte, dass der Bf unstrittig Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Zubaus ist.

Die belangte Behörde hätte den Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Zubaus von Amts wegen feststellen müssen. Zunächst durch Einholung entsprechender Angaben bzw. Nachweise der beiden betroffenen Eigentümer, also des Bf und auch von D K, oder allenfalls von deren Rechtsvorgängern. Die diesbezüglichen Angaben wären nachvollziehbar im verwaltungsbehördlichen Akt zu dokumentieren gewesen. Sofern dadurch der Eigentümer nicht feststellbar gewesen wäre, hätte die belangte Behörde den Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Zubaus nach den einschlägigen zivilrechtlichen Bestimmungen feststellen müssen (vgl. dazu etwa VwGH 15.03.2012, 2010/06/0141). Der Vollständigkeit halber wird noch festgehalten, dass eine strittige Eigentumsfrage nur von einem Zivilgericht verbindlich geklärt werden könnte, weil die Baubehörde - wie ausgeführt - nur eine Vorfragenbeurteilung vorzunehmen hat.

Hinzu tritt, dass sich ein Beseitigungsauftrag nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nur dann auf Teile einer Baulichkeit bzw. einer baulichen

Anlage beziehen darf, wenn die rechtlich nicht sanierbaren konsenswidrigen oder konsenslosen Teile vom übrigen Teil des Baus trennbar sind. Der vorliegende Beseitigungsauftrag bezieht sich nur auf den im Bescheid näher beschriebenen Zubau, nicht aber auf die gesamte Baulichkeit. Ob eine Trennbarkeit im Beschwerdefall gegeben ist, kann aber mangels entsprechender Feststellung nicht beurteilt werden. Auch insofern ist der entscheidungswesentliche Sachverhalt daher ergänzungsbedürftig (vgl. abermals VwGH 15.12.2009, 2007/05/0057).

Gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 VwGVG kann das Verwaltungsgericht die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde die notwendigen Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat. Die Behörde ist hierbei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

Das LVwG Oö. geht davon aus, dass im hier zu beurteilenden Einzelfall - auch vor dem Hintergrund der Judikatur des VwGH zu zurückverweisenden Entscheidungen des Verwaltungsgerichts (beginnend mit der Entscheidung des VwGH vom 26.06.2014, Ro 2014/03/0063) - eine Zurückverweisung der Sache an die belangte Behörde zulässig ist, weil noch keine geeigneten Ermittlungsergebnisse vorliegen, die eine abschließende Beurteilung durch das LVwG Oö. ermöglichen würden. Es ist nicht geklärt, wer Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Zubaus ist und ob dieser Zubau vom übrigen Teil des Baus trennbar ist. Bei anderer Rechtsansicht würde das gesamte Ermittlungsverfahren zu den hier entscheidenden Fragen auf das LVwG Oö. überwälzt werden. Eine solche Absicht kann dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden. Im gegenständlichen Fall ist für das LVwG Oö. weiters nicht ersichtlich, dass die eigene Sachverhaltsermittlung gemäß § 28 Abs. 2 Z 2 VwGVG eine Kostenersparnis in welche Richtung auch immer (konkrete Amtshandlung/Gesamtverfahren) bewirken könnte. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die belangte Behörde ihr Ermittlungsverfahren erst zu einem späteren Zeitpunkt abschließen wird können als das LVwG Oö. ein von ihm geführtes abschließen könnte.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung (siehe dazu die in dieser Entscheidung zitierte höchstgerichtliche Rechtsprechung). Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen.

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