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-153404/7/DM

Datum:
Linz, 11. Oktober 2022

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde der I N, vertreten durch Bmst. Ing. M N, beide G, E, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Enzenkirchen vom 25.11.2021, GZ: Gem-77-9/2021, betreffend einen Beseitigungsauftrag gemäß der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen. Der angefochtene Bescheid wird mit der Maßgabe bestätigt, dass die aufgetragenen Auflagen (1. bis 10.) zur Gänze zu entfallen haben.

Im Übrigen wird die Erfüllungsfrist mit 12 Monaten ab Zustellung dieser Entscheidung neu festgesetzt.

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 vom 25.11.2021 erteilte der Bürgermeister der Gemeinde Enzenkirchen (in der Folge: belangte Behörde) der Beschwerdeführerin (in der Folge: Bf) einen unbedingten baupolizeilichen Beseitigungsauftrag gemäß § 49 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) betreffend folgender baulicher Anlage: „zweigeschossiges Gebäude mit Vollunterkellerung und fehlender Dachkonstruktion hauptsächlich situiert im nordöstlichen Teil des Grundstückes x und teilweise situiert entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes x, jeweils KG K“. Zudem wurden zehn Auflagen vorgeschrieben.

2. Dagegen richtet sich die von der Bf erhobene Beschwerde, in der zusammengefasst – soweit hier relevant – bemängelt wird, Verfahrensvorschriften seien nicht eingehalten worden und, außerdem liege mangelnde Passivlegitimation der Bf vor, sie sei nicht Eigentümerin der zu beseitigenden baulichen Anlage.

3. Die belangte Behörde legte die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 28.7.2022 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch.

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Die Bf ist einerseits Hälfteeigentümerin der verfahrensgegenständlichen Grundstücke Nr. x und Nr. K, beide KG K, durch einen Schenkungsvertrag mit der im Grundbuch im B-Blatt angeführten TZ x, andererseits Hälfteeigentümerin dieser Grundstücke durch Beschluss vom 10.4.1996 mit der im Grundbuch angeführten TZ x.

Beide Grundstücke sind im derzeit rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als „Grünland – Sonderwidmung Abgrabungsgebiet - Steinbruch“ gewidmet.

2. Im nordöstlichen Teil des Grundstückes Nr. x und teilweise entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Nr. x, jeweils KG K, befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude mit Vollunterkellerung und fehlender Dachkonstruktion (Rohbau). Im Gebäudeinneren sind Deckenöffnungen, ungesicherte Stiegenaufgänge, ungesicherte Balkone sowie eine Bodenvertiefung (vermutlich für einen Pool) vorhanden [Befund bautechnischer Amtssachverständiger, Behördenakt ON 4]. Dieses Gebäude wurde im Jahr 1991 errichtet [Angabe

Vertreter der Bf im Rahmen der mündlichen Verhandlung, Niederschrift Seite 2, Gerichtsakt, ON 4]. Eine Baubewilligung gibt es nicht [Angabe Vertreter der Bf im Rahmen der mündlichen Verhandlung, Niederschrift Seite 2, Gerichtsakt, ON 4].

3. Zur näheren Veranschaulichung und Situierung des gegenständlichen Gebäudes wird auf den von der belangten Behörde eingeholten Befund des bautechnischen Amtssachverständigen vom 14.10.2021 samt Fotodokumentation (Behördenakt, ON 4) sowie einen Auszug aus dem Digitalen Oberösterreichischen Raum-Informations-System (DORIS) verwiesen (Gerichtsakt, ON 6).

4. Betreffend die gegenständliche bauliche Anlage wird auf die in dieser Angelegenheit ergangene Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 25.6.1996, 93/05/0243, hingewiesen. Entschieden wurde darin – soweit hier relevant – über die Versagung der Baubewilligung für das Ansuchen vom 6.9.1990 betreffend die Errichtung eines Neubaus („Verwaltungsgebäude und Betriebswohnung“) auf dem Grundstück Nr. K, KG K, wegen Widerspruchs zur damaligen Flächenwidmung „Betriebsbaugebiet für Steinbruch und Steingewinnung (Abgrabungsgebiet)“.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Behördenakt, das offene Grundbuch sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 28.7.2022. Daraus ergibt sich der entscheidungswesentliche Sachverhalt.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1.1. 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; 5.7.1999, 95/05/0303).

1.2. Daher ist zu erörtern, wer der Eigentümer der zu beseitigenden baulichen Anlage 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.
Die Bf bringt durch ihren Vertreter nun vor, der Abbruchbescheid hätte nicht gegen sie, sondern die Firma N erlassen werden dürfen. Die Firma N sei nicht

„vermögenslos“ gewesen, sondern es sei eine Gesamtmasse von ca. 32 Mio ATS vorhanden gewesen. Es wäre für die zuständige Behörde ein Leichtes gewesen, einen Exekutionsantrag auf Sicherstellung bei Gericht einzubringen und zumindest nach damaligem Insolvenzrecht „bevorrechteter Gläubiger“ zu sein. Damit wäre auch eine Kostendeckung gegeben gewesen. Durch dieses Behördenversäumnis von damals dürfe nicht die Grundeigentümerin von heute (die Bf) belastet werden.

Auch im Rahmen der mündlichen Verhandlung bringt der Vertreter der Bf vor, die nicht verteilte Restmasse des damaligen Insolvenzverfahrens der Firma N sei Eigentümerin des zu beseitigenden Objekts.

Dazu ist zunächst festzuhalten, dass nach eigenen Angaben des Vertreters der Bf im Rahmen der mündlichen Verhandlung im Zeitraum von 1994 bis 1998 ein Insolvenzverfahren hinsichtlich der Firma N stattgefunden hat.

1.3.1. Wie sich aus dem offenen Grundbuch jedoch ergibt, ist die Bf schon durch den Schenkungsvertrag vom 7.5.1990 (TZ x) Hälfteeigentümerin der verfahrensgegenständlichen Grundstücke. Das in der Folge in den Jahren 1994 bis 1998 abgewickelte Insolvenzverfahren änderte an diesem Hälfteeigentum laut Grundbuchsstand nichts.

Ein Hinweis darauf, dass das zu beseitigende Objekt nicht für die Dauer errichtet werden sollte und sonderrechtsfähig ist, ergibt sich weder aus dem vorgelegten Behördenakt noch aus den Stellungnahmen der Bf bzw. ihres Vertreters. Somit fällt ein auf einem Grundstück errichtetes Bauwerk grundsätzlich als Zugehör gemäß § 297 ABGB nach dem Grundsatz „superficies solo cedit“ in das Eigentum des Grundeigentümers.

Da ein Beseitigungsauftrag bei Miteigentum an jeden (Mit)Eigentümer zu ergehen hat, erging der angefochtene Bescheid an die Bf als Hälfteeigentümerin (durch Schenkungsvertrag) schon aus diesem Grund zu Recht.

1.3.2. Aber auch hinsichtlich des weiteren Hälfteeigentums der Bf durch den Beschluss vom 10.4.1996 kommt das Landesverwaltungsgericht zu keinem anderen Ergebnis. Offensichtlich hat die Bf den Zuschlag für das Eigentum an den verfahrensgegenständlichen Grundstücken (und anderen der EZ x) erhalten. Es befindet sich weder im Grundbuch ein Hinweis darauf, dass das zu beseitigende Objekt nicht im Eigentum der Bf steht, noch gibt es sonst einen Anhaltspunkt dafür. Das Argument, es bestehe eine Restmasse aus dem Insolvenzverfahren und diese sei Eigentümerin dieses Objekts kann nur als reine Schutzbehauptung gewertet werden. Gemäß § 51 Oö. BauO 1994 ist die Eigentümerin oder der Eigentümer eines Grundstücks verpflichtet, der Baubehörde auf Verlangen bekanntzugeben, wer Eigentümerin oder Eigentümer einer baulichen Anlage auf ihrem oder seinem Grundstück ist. Wird dieser Verpflichtung nicht

nachgekommen, sind ihr oder ihm gegenüber die nach dem V. Hauptstück an die Eigentümerin oder den Eigentümer der baulichen Anlage zu erlassenden Aufträge unbeschadet privatrechtlicher Ersatzansprüche gegen Dritte zu erteilen. Im gegenständlichen Fall kann nicht nachvollzogen werden, welche Eigentümerin bzw. welcher Eigentümer hinter dieser Restmasse stehen soll. Bei der Beurteilung der zivilrechtlichen Vorfrage des Eigentums an der zu beseitigenden baulichen Anlage kommt das Landesverwaltungsgericht daher auch hier zu dem Ergebnis, dass es sich dabei um die Bf handeln muss.

2. Gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde, wenn sie feststellt, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessen 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 (vgl. VwGH 10.12.2013, 2013/05/0039).

3. 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 (bzw. anzeigepflichtig) war bzw. ist (vgl. etwa VwGH 29.4.2015, 2013/05/0025, VwGH 30.1.2014, 2013/05/0223, und VwGH 6.11.2013, 2012/05/0082). Für die Klärung der Frage, ob die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung im Zeitpunkt der Erlassung des Abbruchauftrages möglich ist, ist die in diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage maßgeblich (vgl. VwGH 30.1.2014, 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 17.4.2012, 2009/05/0063; VwGH 24.4.2007, 2006/05/0054; VwGH 31.7.2006, 2005/05/0240; VwGH 22.11.2005/2003/05/0130).

4. Die gegenständliche bauliche Anlage (zweigeschoßiges Gebäude) war sowohl im Errichtungszeitpunkt bewilligungspflichtig (§ 41 Abs. 1 lit. a. Oö. BauO 1976) und ist es auch nach der aktuellen Rechtslage (§ 24 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994). Eine Baubewilligung gibt es nicht.

5. Die gegenständlichen Grundstücke Nr. x und x, jeweils KG K, sind im derzeit gültigen Flächenwidmungsplan als „Grünland – Sonderwidmung Abgrabungsgebiet - Steinbruch“ gewidmet. Im Grünland dürfen gemäß § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. Unter der bestimmungsgemäßen Nutzung iSd § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 kommt im Beschwerdefall nur eine Nutzung im Sinne der Sonderwidmung „Abgrabungsgebiet – Steinbruch“ (§ 30 Abs. 2 leg.cit.) in Betracht. Die gegenständliche bauliche Anlage widerspricht dieser Widmung.

6. Für die gegenständliche bauliche Anlage gibt es keinen Baukonsens. Der Errichtung dieser baulichen Anlage steht die Widmung „Grünland - Sonderwidmung Abgrabungsgebiet - Steinbruch“ der Grundstücke Nr. x und x, jeweils KG K, entgegen. Eine nachträgliche Bewilligung für das Gebäude ist daher nicht möglich. Die belangte Behörde hat zu Recht einen unbedingten Beseitigungsauftrag erteilt.

7. Die Erfüllungsfrist wird vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich neu festgelegt um klarzustellen, dass diese erst mit Zustellung dieser Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich an die Bf zu laufen beginnt. Die neu festgelegte Erfüllungsfrist ist nach Ansicht der erkennenden Richterin jedenfalls auch angemessen, um die aufgetragene Leistung zu erfüllen.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

V. 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 die in dieser Entscheidung zitierte höchstgerichtliche Rechtsprechung). Die einzelfallbezogene Anwendung warf keine Fragen auf, die über den konkreten Anlassfall hinausgehen.

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