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-152762/23/VG/JuS

Datum:
Linz, 12. April 2023

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde des X, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Frankenburg am Hausruck vom 4.7.2022, GZ: Bau-6/2006-Pm, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid 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. Zur Vorgeschichte wird auf den Beschluss des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 2.6.2021, LVwG-152762/10/VG, verwiesen, mit dem der Beschwerde des Beschwerdeführers (in der Folge: Bf) stattgegeben, der Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Frankenburg am Hausruck (in der Folge: belangte Behörde) vom 17.7.2020, GZ: Bau-6/2006-Pm, aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Behörde zurückverwiesen wurde.

2. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 4.7.2022, GZ: Bau-6/2006-Pm, wurde dem Bf gemäß § 48 Abs. 2 Oö. Bauordnung (BauO) 1994 die Abtragung des gesamten Gebäudekomplexes (Wohnhaus mit anschließenden landwirtschaftlichen Gebäuden) auf dem Grundstück Nr. X, EZ X, KG H, binnen drei Monaten ab Rechtskraft des Bescheides aufgetragen.

3. Dagegen erhob der Bf eine umfangreiche Beschwerde. Gleichzeitig wurde ein Antrag auf Gewährung von Verfahrenshilfe gestellt. Zudem wurde beantragt, der Beschwerde aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.

4. Mit Vorlageschreiben vom 17.10.2022 wurde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) die Beschwerde unter Anschluss des bezughabenden Verwaltungsaktes zur Entscheidung vorgelegt.

5. Der Antrag auf Gewährung von Verfahrenshilfe wurde mit Beschluss des LVwG Oö. vom 16.11.2022, GZ: LVwG-152762/14/VG/JuS, abgewiesen.

II. Feststellungen (Sachverhalt):

1. Das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. .X, KG H ist Teil der EZ X, KG H. Der Bf ist im offenen Grundbuch als Eigentümer ausgewiesen. Im B-Blatt ist Folgendes vermerkt: *„k 2/2022 Erteilung des Zuschlages an T G, geb. x, G (10 E 9/1)“.* Laut Grundbuchsregister zur Tagebuchzahl „*2/2022“* ist der Beschluss 10 E 9/1 (siehe dazu sogleich) am 18.3.2022 beim Grundbuchsgericht eingelangt und wurde dieser am selben Tag vollzogen.

2. Hinsichtlich der EZ X, KG H wurde ein Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt. Diesbezüglich wird auf den Beschluss des Landesgerichts Wels vom 8.6.2022, 22 R 87/22h, und die Entscheidung des LVwG Oö. vom 23.1.2023, LVwG-552423/7/Kle und LVwG-552442/2/KLe, verwiesen. Zusammenfassend ist

daraus - soweit hier relevant - festzuhalten, dass das Überbot von T G (in der Folge: Ersteher) betreffend die EZ 1 mit Spruchpunkt A) des Beschlusses des Bezirksgerichts Vöcklabruck vom 23.2.2022, 10 E 9/1, gemäß § 198 Abs. 1 Exekutionsordnung (EO) angenommen wurde.

3. Der verfahrensgegenständliche baupolizeiliche Auftrag vom 4.7.2022 wurde dem Bf am 18.7.2022 zugestellt. Zu diesem Zeitpunkt hatte der Ersteher sohin bereits außerbücherlich Eigentum an dem verfahrensgegenständlichen Grundstück erworben (siehe dazu näher unter Punkt IV.)

III. Beweiswürdigung:

Das LVwG Oö hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Akt der belangten Behörde, Einsicht in das offene Grundbuch, Beischaffung des Beschlusses des Bezirksgerichts Vöcklabruck vom 23.2.2022, 10 E 9/1, sowie Einsicht in die inzwischen abgeschlossenen hg. Beschwerdeverfahren, protokolliert zu LVwG-552423 und LVwG-552442 (betreffend die Beschwerde des Bf sowie des Erstehers in einer Angelegenheit nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz). Daraus ergibt sich der entscheidungswesentliche Sachverhalt. Im gegenständlichen Fall sind ausschließlich Rechtsfragen zu klären. Die öffentliche mündliche Verhandlung entfällt gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG, weil bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist.

IV. Rechtliche Beurteilung:

1. Adressat eines Bescheides nach § 48 Oö. BauO 1994 und aller baupolizeilicher Aufträge nach der Oö. BauO 1994 ist der Eigentümer der betroffenen baulichen Anlage. Das ist deshalb konsequent, weil der Eigentümer aufgrund zivilrechtlicher Normen die Möglichkeit hat, den jeweiligen Auftrag durchzusetzen (vgl. *Humer* in *Pabel*, Kommentar zum Oö. Baurecht, Rz 1 zu § 51).

2. Wer Eigentümer der baulichen Anlage ist, ist von der Baubehörde im Ermittlungsverfahren als zivilrechtliche Vorfrage iSd § 38 AVG zu prüfen (vgl. VwGH 31.7.2007, 2006/05/0193; 24.6.2014, 2012/05/0166, mwN).

3. Nach dem Grundsatz „superficies solo cedit“ fällt ein auf einem Grundstück errichtetes Bauwerk als Zugehör gemäß § 297 ABGB grundsätzlich in das Eigentum des Grundeigentümers (vgl. VwGH 24.1.2013, 2012/06/0157, mwN).

4. Das Eigentumsrecht an einer Liegenschaft ergibt sich grundsätzlich aus der Eintragung im Grundbuch. Dieser Eintragungsgrundsatz ist aber durch eine Reihe von Ausnahmen durchbrochen, insbesondere auch im Falle einer

Zwangsversteigerung. Der Ersteher erwirbt als Ausnahme vom Eintragungsgrundsatz das Eigentumsrecht an der ihm zugeschlagenen Liegenschaft sofort mit der Erteilung des Zuschlags und nicht erst mit dessen Rechtskraft (vgl. *Angst* in *Angst/Oberhammer*, EO³ § 156 EO Rz 2). Der Begriff „außerbücherlicher Eigentümer“ wird in jenen Fällen verwendet, in welchen das Eigentumsrecht an einer Liegenschaft ausnahmsweise nicht durch Eintragung im Grundbuch erworben wird, etwa beim Erwerb des Erstehers bei einer Zwangsversteigerung durch Zuschlag (vgl. VwGH 31.8.1999, 99/05/0051).

5. Mit Schreiben des LVwG Oö. vom 2.2.2023 wurde dem Ersteher die Möglichkeit eingeräumt, zur Eigentumsfrage Stellung zu nehmen. Der Ersteher führte dazu näher aus, dass er sich *„noch nicht als rechtmäßiger grundbücherlicher nur mit Zuschlag angemerkter Eigentümer“*, sehe. Dieser Ansicht kann sich das LVwG Oö. jedoch nicht anschließen. Vielmehr führt die rechtsfreundliche Vertretung des Erstehers im Beschwerdeschriftsatz vom 5.10.2022 zum hg. Beschwerdeverfahren, protokolliert zu LVwG-552442, bereits selbst zu Recht aus, dass das Überbot des Erstehers hinsichtlich der EZ 1, KG H, mit Beschluss vom 23.3.2022 unter Spruchpunkt A) unangefochten rechtskräftig angenommen wurde (siehe dazu auch die hg. Entscheidung vom 23.1.2023, LVwG-552423/7/Kle und LVwG-552442/2/KLe). Sofern der Ersteher noch vorbringt, dass der Bf eine Annullierung der Zwangsversteigerung anstrebt, ist festzuhalten, dass das LVwG Oö. ausschließlich die Sach- und Rechtslage im Entscheidungszeitpunkt zu berücksichtigen hat.

6. Der Bf ist zwar - wie die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid zutreffend anführt - im Grundbuch als Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstückes eingetragen. Allerdings hat der Ersteher im Rahmen der Zwangsversteigerung zu EZ 1, KG H, auch am Grundstück Nr. 8, KG H, außerbücherlich Eigentum erworben. Diese Zwangsversteigerung ist im Grundbuch ersichtlich gemacht. Aufgrund der Zwangsversteigerung war zum Entscheidungszeitpunkt der belangten Behörde bereits der Ersteher außerbücherlicher Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstückes und damit der darauf befindlichen baulichen Anlage, weshalb der baupolizeiliche Auftrag nicht an den Bf hätte ergehen dürfen.

7. Zum gleichzeitig mit der Beschwerde eingebrachten Antrag, der Beschwerde aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, genügt es darauf hinzuweisen, dass der Beschwerde für die Dauer des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens ohnehin ex lege aufschiebende Wirkung zukam (siehe § 13 Abs. 1 VwGVG).

8. Es ist daher 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. Im gegenständlichen Fall war eine zivilrechtliche Vorfrage zu beurteilen. Dem Verwaltungsgerichtshof kommt bei der Auslegung von nicht in die Kompetenz der Verwaltung fallenden Rechtsmaterien keine Leitfunktion zu. Er ist zur Fällung grundlegender Entscheidungen auf dem Gebiet des Zivilrechts nicht berufen.

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 Verwaltungsgerichts für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Gubesch