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-152980/28/RK/FE**

Datum: **Linz, 19. August 2025**

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die Beschwerde des A__, vertreten durch B__, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Steyr vom 05.01.2021, GZ: BAU H-241/2004, betreffend einen baupolizeilichen Beseitigungsauftrag nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 24.07.2025 in Verfolgung eines Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes vom 10.12.2024, Zl. Ra 2023/05/0195-13, somit im 2. Rechtsgang

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid ersatzlos behoben.

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:

Betreffend den Verfahrensgang kann ganz wesentlich auf das bereits im ersten Rechtsgang ergangene Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes vom 10.11.2021, Zl. LVwG-152980/10/RK/FE, verwiesen werden und wird somit der Verfahrensgang diesbezüglich nur mehr überblicksweise wiedergegeben.

Die Sache nahm, wie dem soeben angesprochenen Erkenntnis zu entnehmen ist, letztlich ihren Anfang in einem Ansuchen des Rechtsvorgängers des Beschwerdeführers (im Folgenden: Bf) an den Magistrat Steyr (in der Folge: belangte Behörde) vom 14.11.1979 um baubehördliche Genehmigung für einen Würstelstand.

Der gegenständliche "ursprüngliche" Würstelstand auf Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__, war ein fahrbarer Würstelstand, welcher die Projektspezifikation bzw. die Bezeichnung *"VK 350"* aufwies sowie Maße von 505 x 400 cm inklusive Vordach sowie eine Breite ohne Vordach von 2,03 m.

In weiterer Folge ist es dann zu umfangreichen baupolizeilichen Behandlungen der Angelegenheit durch die belangte Behörde mit Erlassung diverser baupolizeilicher Entfernungsaufträge, die jeweils den Instanzenweg genommen haben, gekommen und wurde unter anderem (in Befolgung eines Bescheides der Gemeindeaufsichts-behörde vom 03.04.2007 vom Stadtsenat der Stadt Steyr als Berufungsbehörde) ein erstinstanzlicher baupolizeilicher Bescheid des Magistrates der Stadt Steyr vom 12.01.2005, GZ: BAU H-241/2004, mit welchem dem Bf als *„Eigentümer des dort näher bezeichneten Imbisstandes*" die Beseitigung dieser Anlage binnen drei Monaten nach Rechtskraft des Bescheides aufgetragen wurde, mit Bescheid vom 16.04.2008, GZ: BAU H-241/04 HÜ/kre, aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Erlassung eines neuen Bescheides an den Magistrat der Stadt Steyr zurückverwiesen.

Nach diversen Ermittlungen der wieder zuständig gemachten belangten Behörde erließ diese einen Bescheid vom 15.11.2012, GZ: Bau H-241/2004 We, betreffend die Untersagung einer inzwischen weitergeführten Bauausführung.

Nach weiteren Erhebungen, die in Berichten vom 10.02.2014, 07.11.2017 sowie 06.07.2020 gemündet haben, ist sodann hervorgekommen, dass bereits gemäß dem Erhebungsbericht vom 10.02.2014 zu diesem Zeitpunkt von einer voll ausgestatteten Gaststätte mit 30 Verabreichungsplätzen im Gastraum sowie weiteren 80 bis 100 Verabreichungsplätzen in zwei weiteren Außenbereichen die Rede sein konnte.

Es erging sodann der in Beschwerde gezogene baupolizeiliche Bescheid der belangten Behörde vom 05.01.2021, GZ: BAU H-241/2004, mit welchem dem Bf die Beseitigung der baulichen Anlage binnen sechs Monaten ab Rechtskraft des Bescheides aufgetragen und auch auf eine Fotodokumentation vom 07.07.2020 im Zusammenhang im Spruch verwiesen wurde.
Wesentlich wurde als Begründung vorgebracht, dass das gegenständliche Bauwerk in seiner Gesamtheit keinen Konsens aufweise und laut Stellungnahme des beigezogenen bautechnischen Amtssachverständigen vom 14.01.2009 auch nicht etwa ein trennbarer Zubau zum ursprünglichen Teil des Würstelstandes anzunehmen wäre, weshalb der Bauauftrag das gesamte Bauwerk samt Zubau und Schutzdach umfasse und die Beseitigung der gesamten baulichen Anlage, wie im Spruch, aufzutragen gewesen wäre.

Der Bf verwies sodann in seiner Beschwerde im Wesentlichen auf einen erfolgten Konsens vom 31.07.1979 für den gegenständlichen Würstelstand und dessen Benützungsbewilligung vom 29.08.1997 und unter anderem auf den Umstand, dass die belangte Behörde nachfolgend den erlassenen Beseitigungsauftrag vom 12.01.2005 sodann nicht mehr weiterverfolgt hätte.
Kenntnis von den Erfordernissen einer Bewilligung für die gegenständliche bauliche Anlage hätte der Bf als Nichtjurist nicht gehabt.
Auch hätte für die im Zeitraum zwischen 1984 und 1994 erfolgte Ausführung der baulichen Anlage hinsichtlich ihres Ausmaßes und ihrer Form Anzeige- und Bewilligungsfreiheit bestanden, weshalb die Anlage rechtskonform errichtet worden wäre. Die späteren Baumaßnahmen im Jahre 2004 hätten *"im Wesentlichen nur eine Sanierung des zuvor schon bestandenen Imbissstandes dargestellt",* weshalb sich nur die Frage der Rechtmäßigkeit der Sanierungen und allfälligen Zubauten/Erweiterungen stellen könnte.

Nach Vorlage des Aktes an das Landesverwaltungsgericht mit Vorlageschreiben vom 04.03.2021 erließ dieses nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 08.11.2021 das später in Revision gezogene Erkenntnis, mit welchem es die Beschwerde im Ergebnis abwies.

Im zweiten Rechtsgang wurde sodann nach Aufhebung dieses Erkenntnisses (nach diesbezüglicher Revisionserhebung) durch den Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 10.12.2024, Zl. Ra 2023/05/0195-13, in Fortführung des Verfahrens eine mündliche Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht mit Schreiben vom 05.06.2025 für den 24.07.2025 anberaumt und an diesem Tage auch durchgeführt.

Zuvor war im Rahmen der weitergeführten Ermittlungen die belangte Behörde beauftragt worden, dem Landesverwaltungsgericht bekannt zu geben, ob beim Bezirksgericht Steyr beim dortigen Grundbuchsamt allfällige Unterlagen betreffend die Eigenschaft der gegenständlichen Baulichkeit als Superädifikat in der dortigen

Urkundensammlung aufscheinen würden, was von der belangten Behörde mit Schreiben vom 04.07.2025 verneint wurde.

In der mündlichen Verhandlung vom 24.07.2025 führte die belangte Behörde vorerst aus, dass sie auch angesichts der nunmehr existenten baulichen Anlage in der konkreten Ausgestaltung von einem Superädifikat ausgehe.

Der Bf führte dort wesentlich an, dass die Annahme eines Superädifikates des Bf schon an den Erfordernissen für einen allfälligen Eigentumsübergang an diesem Superädifikat vom Rechtsvorgänger an ihn, nämlich an der hiefür erforderlichen Urkundenhinterlegung beim Grundbuch des Bezirksgerichtes, gescheitert wäre.

Die belangte Behörde führte dort abschließend aus, dass ihrer Ansicht nach vom ursprünglichen Superädifikatsvertrag letztlich einseitig, und zwar: von Seiten des Bf, abgewichen worden wäre im Sinne einer einseitigen Vertragsauflösung und würde diese Konsenslosigkeit dazu führen, dass die rechtlichen Verhältnisse vor der einseitigen Vertragsauflösung zu betrachten seien, weshalb im Ergebnis für die Anlage, wie sie am heutigen Tage steht und liegt, weiterhin die Superädifikatseigenschaft anzunehmen sei.

Der Bf führte noch einmal aus, dass die bauliche Anlage unabhängig davon, ob das gegenständliche Gebäude als Superädifikat qualifiziert würde oder nicht, nicht Eigentum des Bf geworden wäre, denn wäre es kein Superädifikat, dann würde eben der Grundeigentümer Eigentümer der baulichen Anlage sein, was der Bf aber nicht sei und wäre es denn ein Superädifikat, so wäre es an den Erfordernissen der Übertragung eines derartigen Superädifikates vom Rechtsvorgänger an den Bf als Rechtsnachfolger gescheitert.

II. Maßgeblicher Sachverhalt:

Hinsichtlich des maßgeblichen Sachverhaltes kann ebenfalls auf weite Teile der Darstellung des Landesverwaltungsgerichtes in dessen Erkenntnis vom 10.11.2021 im ersten Rechtsgang verwiesen werden, wonach Gegenstand des Bauauftrages ein Gebäude auf einer beanspruchten Gesamtfläche von ca. 360 m² auf Grundstück Nr. aaa, KG bbb C__, war.
Die bauliche Anlage hat, was Orthofotos (Stand 2019), angefertigt vom bautechnischen Amtssachverständigen unter Bezugnahme auf seine schriftliche Darlegung über die im Zeitverlauf vorgenommenen Bauerweiterungen in der mündlichen Verhandlung vom 8.11.2021 (Orthofotos, Beilage 8 und schriftliche Darlegung der baulichen Veränderungen, Beilage 9) zeigen, nunmehr Ausmaße von 21,5 x 9m bzw. 19,5 x 5,5m (Maße leicht verlaufend) mit einer anzunehmenden Grundfläche von 185,5 m², angenommen und ist aktuell eine Gesamtfläche von 241 m² gegeben.

Grundeigentümer der gegenständlichen Liegenschaft ist die Stadt Steyr als Alleineigentümerin.
Die Flächenwidmung gemäß aktuellem Flächenwidmungsplan Nr. 3, Flächenwidmungsplan der Stadt Steyr, Teil A, Flächenwidmungsteil Nr. 3, gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 17.09.2015/23.03.2017, Zl: Bau Gru-67/2009, verordnungsgeprüft vom Amt der Oö. Landesregierung, sieht "*Grünfläche mit besonderer Widmung*, GZ Grünzug - landschaftsgestaltende bzw. gliedernde Maßnahmen, von Bebauung freizuhalten, ganz wesentlich" vor.
Teile des gegenständlichen Baukörpers ragen im südwestlichen sowie im nordwestlichen Bereich in das Grundstück Nr. ddd, KG C__, öffentliches Gut der Stadt Steyr, hinein.
Das baugegenständliche Grundstück Nr. aaa war laut ursprünglichem Flächenwidmungsplan Nr. 1 der Stadt Steyr als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

Für das gegenständliche Gebäude hat es, bereits beginnend mit jenem im Ausmaß von 10,25 m² gemäß Antrag vom 04.11.1979, nie eine Errichtungsbewilligung gegeben, welche aber bereits zum Antragsdatum erforderlich gewesen wäre und nicht erteilt worden ist.

Dem Rechtsvorgänger des Bf wurde von der belangten Behörde vom zuständigen Bauausschuss gemäß Schreiben vom 01.08.1980 mitgeteilt, dass dieses gegen jederzeitigen Widerruf und ohne Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung toleriert würde und eine Baubewilligung nicht möglich wäre.
Circa 17 Jahre später, nämlich mit Datum 29.08.1997, wurde dem Bf als Rechtsnachfolger eine Benützungsbewilligung für das öffentliche Gut zur Aufstellung eines Würstelstandes als Nachfolger des Rechtsvorgängers im Ausmaß von 44 m² gegen ein jährliches Benützungsentgelt erteilt und erfolgte die Bewilligung aus verkehrstechnischen und verkehrspolizeilichen Gründen *"auf jederzeitigen Widerruf".*
Dem vorausgegangen war ein Ansuchen des Rechtsvorgängers des Bf, Herrn D__, vom 1.5.1996 wegen *"Umschreibung des Pachtvertrages*" an den Bf selbst.
Diese Benützung wurde wiederum gegen jederzeitigen Widerruf gestattet, und zwar: als *"Nachfolger von D__"* und war das Ausmaß der beanspruchten Fläche laut einer Vermessung vom 01.08.1980 mit 44 m² angegeben worden und wurde ein Pachtentgelt von 4.400 Schillingen, pro Jahr, dafür verlangt.
Mit Datum 29.08.1997 wurde für die idente bauliche Anlage (44 m²) ein Pachtschilling von 11.400 Schillingen verlangt und dort auf das Ansuchen vom 01.05.1996 Bezug genommen.

Mit Schreiben vom 23.08.2025 hat die belangte Behörde sodann dem Bf mitgeteilt, dass unter Bezugnahme auf das positiv beschiedene Ansuchen des Bf vom 01.05.1996 die Benützung des öffentlichen Gutes, Grundstück Nr. aaa, KG C__, gegen jederzeitigen Widerruf gestattet worden wäre und wurde dort Bezug

genommen auf die zu benützende Fläche von 44 m² und führte die belangte Behörde hierzu an, dass einer Ausweitung der beanspruchten Fläche seitens der dortigen Fachabteilung nicht zugestimmt und eine Zustimmung zum Ausbau des Würstelstandes daher nicht erteilt würde, weshalb der Bf die von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen zu beseitigen hätte, widrigenfalls der Magistrat der Stadt Steyr gezwungen wäre, eine Besitzstörungsklage einzubringen.

Eine Bewilligung des gegenständlichen Baues und somit seine konsensuale Errichtung so, wie er Bescheidgegenstand des Bescheides vom 05.01.2021 ist (dortige Bezugnahme auf eine Fotodokumentation vom 07.07.2020), hat es nie gegeben und sind sämtliche Baumaßnahmen im Ergebnis konsenslos durchgeführt worden.

III. Beweiswürdigung:

Der festgestellte Sachverhalt stützt sich auf den vorgelegten umfangreichen Behördenakt sowie die Ergebnisse der Beweiswürdigung des Landesverwaltungsgerichtes im ersten Rechtsgang, insbesondere die Ergebnisse der dort abgeführten mündlichen Verhandlung vom 08.11.2021 sowie die Ermittlungen im Rahmen des zweiten Rechtsganges mit Verwertung der Ergebnisse der jüngsten mündlichen Verhandlung vom 24.07.2025 unter Einbeziehung einer eingeholten Stellungnahme der belangten Behörde sowie insbesondere auf die Ausführungen des bei den Verhandlungen beigezogenen bautechnischen Amtssachverständigen und zweckdienliches Fotomaterial, welches dieser angefertigt und dem Landesverwaltungsgericht zur Verfügung gestellt hat. In diesem Zusammenhang obwalten insbesondere keine Zweifel darüber, dass es sich bei der Anlage, welche Gegenstand des Bescheides der belangten Behörde vom 05.01.2021 war, um ein im Ergebnis völlig anderes Gebäude gegenüber jenem, verglichen nicht nur mit dem ursprünglichen Würstelstand aus 1979, sondern auch mit jenem gemäß den Luftbildaufnahmen aus 1992 handelt, was der Amtssachverständige in der mündlichen Verhandlung am 08.11.2021 bereits geäußert hat.
Die besonders umfangreichen Ausbaumaßnahmen, welche nunmehr ein völlig anderes Objekt ergeben, sind somit zweifelsfrei und handelt es sich um eine jedenfalls gegenüber dem Stand aus 1992 massiv veränderte, somit neue, -Anlage, was den Ausführungen des Amtssachverständigen bereits in der ersten mündlichen Verhandlung im ersten Rechtsgang vom 08.11.2021 unter Mitübermittlung von instruktivem Fotomaterial zu entnehmen ist.

Wie schon ausgeführt, sind konkrete Bewilligungen der zahlreichen Umbaumaßnahmen und somit auch des zu betrachtenden baulichen Zustandes der Anlage nie erfolgt, was voll auf den Ergebnissen der auch sachverständig untermauerten Ermittlungen beruht.

IV. Rechtliche Beurteilung:

Vorweg ist in der Angelegenheit, die nunmehr im zweiten Rechtsgang zu behandeln ist, auf das in der Sache ergangene Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 03.08.2023, Ra 2023/05/0195-9, zu verweisen, in welchem dieser auf den Fall klar umlegbare Anleitungen für wesentliche Teile, die nunmehr auch Gegenstand dieser Beurteilung sind, gegeben hat.

Der Verwaltungsgerichtshof hat im dortigen Erkenntnis im Wesentlichen für die Lösung der relevanten Rechtsfrage nach dem Vorliegen eines Superädifikates oder nicht, ausgeführt, dass nach dem Grundsatz "superficies solo cedit" grundsätzlich ein auf einem Grundstück errichtetes Bauwerk als Zugehör gemäß § 297 ABGB in das Eigentum des Grundeigentümers fällt und lediglich in jenem Falle, in welchem das Bauwerk ein anderer als der Grundeigentümer errichtet hat und es nicht für die Dauer bestimmt ist, ein Superädifikat anzunehmen wäre, weshalb sodann der Bauauftrag an den Eigentümer des Superädifikates zu erteilen wäre.

Als wesentliche Kriterien hat der Verwaltungsgerichtshof sogleich genannt, dass das Fehlen der Absicht des Erbauers, das Bauwerk stets, das heißt: für seine ganze natürliche Lebensdauer, auf diesem Grundstück zu belassen, wesentlich für das Vorliegen eines Superädifikates sei.

Maßgeblich sei dabei der aus der Bauweise, der Art der Benutzung oder der Rechtsgrundlage der Errichtung erkennbare Zweck, wobei die maßgebliche Absicht (wohl im Zusammenhang mit dauernder oder nicht dauernder Belassung gemeint) im Allgemeinen durch das äußere Erscheinungsbild des Bauwerkes hervortritt.
Auch könnten andere Umstände auf eine entsprechende Belassungsabsicht oder nicht - schließen lassen, wie zum Beispiel die Rechtsverhältnisse zwischen dem Grundeigentümer und dem Erbauer.

Bei Bauten, die auf fremdem Grund gleich einem auf Dauer errichteten Gebäude in fester und solider Bauweise ausgeführt sind, muss sich die erforderliche Absicht der nicht ständigen Belassung des Gebäudes durch ein von vornherein zeitlich begrenztes, vom Grundeigentümer eingeräumtes, Grundbenützungsrecht objektivieren lassen, wobei das Fehlen der Belassungsabsicht bereits zu Beginn der Bauausführung objektiv in Erscheinung treten muss.

Somit führte der Verwaltungsgerichtshof im Ergebnis aus, dass in Belassungsabsicht errichtete Bauwerke somit unabhängig von der Bauweise unselbständige Bestandteile der Liegenschaft werden (unter Zitat des Judikates des Verwaltungsgerichtshofes vom 24.01.2013, 2012/06/0157).

Bereits anhand dieser Ausführungen kann nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes der gegenständliche Fall einer erschöpfenden rechtlichen Beurteilung unterzogen werden:

Vorweg ist dazu festzuhalten, dass gemäß dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24.01.2013, Zl. 2012/06/0157, eine Parteieneinigung über ein Superädifikat jedenfalls vor Entstehung des Bauwerks, also vor Baubeginn, erfolgt sein muss, wird doch das Bauwerk mit Baubeginn erst individualisiert.
So wäre etwa auch eine nachträgliche Vereinbarung laut dortigem Erkenntnis dann nicht mehr geeignet, aus einer rechtlich unselbständigen eine rechtlich selbständige Sache zu machen. Sind Bauwerke durch ihre Ausführung bereits Bestandteil des Grundstückes geworden, können sie später auch nicht einvernehmlich zu Superädifikaten gemacht werden, weshalb maßgeblicher Zeitpunkt der Beginn der Arbeit am Bauwerk ist.
Zumindest nachfolgend ab 1992 bis zum Bescheidzeitpunkt 2021 wurde ein neues Bauwerk errichtet und ist diesbezüglich keine Superädifikatsvereinbarung erfolgt, wodurch die Annahme eines Superädifikates ausscheidet (hiezu noch einmal VwGH v. 24.1.2023, Zl. 2012/06/0157).

Unter Bezugnahme auf die Festhaltungen des im ersten Rechtsgang ergangenen Erkenntnisses des Landesverwaltungsgerichtes vom 10.11.2021 ist davon auszugehen, dass gemäß Antrag vom 14.11.1979 des Rechtsvorgängers des Bf ursprünglich ein Würstelstand mit zerlegbarem Vorbau im Ausmaß von ursprünglich ca. 10,25 m² Gegenstand war und ist auch auf jenen Antrag des Rechtsvorgängers des Bf vom 31.05.1979 an die belangte Behörde zu verweisen, in welchem dieser um pachtweise bzw. spätere Überlassung des Grundstückes Nr. aaa wegen der von ihm beabsichtigten Errichtung einer kleinen Raststelle in Form einer Fischbraterei bzw. eines Würstelstandes angesucht hat.
Bereits aus der Formulierung dieses Ansuchens des Rechtsvorgängers betreffend die *"spätere Überlassung des Grundstückes Nr. aaa, KG C__* ", kann aber durchaus erschlossen werden, dass es ein gewisses Problembewusstsein des Rechtsvorgängers bereits gegeben hat, und zwar dergestalt, dass er sich offenbar des potentiellen Auseinanderfallens bezüglich des Eigentums der von ihm errichteten baulichen Anlage und den Eigentumsverhältnissen am Grundstück bewusst war und er eine Identität der Eigentumsverhältnisse zwischen Anlage und Grund eben erst später herstellen wollte, jedenfalls aber ein Verhältnis *„auf Dauer*" angestrebt war.
Damit war bereits ab diesem Stadium der Angelegenheit definitiv nicht etwa von mangelnder Belassungsabsicht des Aufstellers auszugehen, was voll der Judikatur entspricht (hiezu: VwGH v. 24.1.2013, Zl. 2012/06/0157).
Die Aufstellung eines beweglichen bzw. mobilen Würstelstandes wurde dem Rechtsvorgänger dann auch gemäß einem Aktenvermerk von 13.08.1979 gestattet.

Erweiterungen der baulichen Anlage, wozu auf die gesamten Ermittlungsergebnisse im Akt verwiesen werden kann, erfolgten jedenfalls in den Jahren zwischen 1992 und 2004, wo für das Jahr 1997 eine Ausweitung auf 40 m² Grundfläche ersichtlich ist und eine solche im Jahr 2001 auf 48 m². Für das Jahr 2006 ist eine Erweiterung auf 144 m² ersichtlich, eine solche für das Jahr 2010 auf 146 m², welches Ausmaß sodann bis zum Jahr 2013 gleich geblieben ist. Orthofotos aus 2016 zeigen sodann eine Erweiterung auf 185,5 m², welche bis 2019 vorerst unverändert anzunehmen ist. Jüngste Erhebungen des Amtssachverständigen haben eine neuerliche Erweiterung um 55,5 m², somit auf 241 m², ergeben.

Dies bedeutet aber, dass, sollte auch der ursprüngliche Würstelstand (des Rechtsvorgängers) im Ausmaß von ursprünglich ca. 10,25 m² von seinem Aussehen und seiner Baulichkeit her auf ein Superädifikat schließen lassen haben, so aber doch von inzwischen getätigten baulichen Vergrößerungen durch den Bf auszugehen ist, welche bereits für das Jahr 1999 klar anzunehmen sind und mit weiteren wesentlichen Vergrößerungen geendet haben, sodass, worauf bereits auf die Ausführungen des beigezogenen Amtssachverständigen in der Verhandlung vom 08.11.2021 verwiesen werden kann, die baulichen Veränderungen nunmehr einen Zustand ergeben haben, der das nunmehr aktuelle Gebäude, wie dies steht und liegt, augenscheinlich als ein gegenüber dem Ursprungsausmaß anderes Gebäude (aliud) erscheinen lässt.

Auch handelt es sich, was sich auch klar schon auf Grund dessen Kubatur ergibt, nunmehr um ein gesamtes Gebäude, dessen Teile untrennbar miteinander verbunden sind.

Dies führt aber in rechtlicher Beurteilung dazu, dass, wozu unter anderem auf das schon genannte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24.01.2013, 2012/06/0157, zu verweisen ist, maßgeblich für die Annahme eines Superädifikates (oder nicht) der aus der Bauweise, der Art der Benutzung oder der Rechtsgrundlage der Errichtung erkennbare Zweck ist, wobei aber die maßgebliche Absicht im Allgemeinen bereits durch das äußere Erscheinungsbild des Bauwerkes hervortritt.

Wesentlich ist dabei, dass das Fehlen der Belassungsabsicht bereits zu Beginn der Bauausführung objektiv in Erscheinung treten muss und werden in Belassungsabsicht errichtete Bauwerke unabhängig von der Bauweise unselbständige Bestandteile der Liegenschaft.

Im oben genannten Erkenntnis verweist der Verwaltungsgerichtshof auf jenes des Obersten Gerichtshofes vom 08.03.2007, Ob 242/05K, wonach ein (Abgrenzungs-) Aspekt betreffend die Beurteilung eines Gebäudes als unselbständiger Bestandteil eines Grundstückes (auch wenn etwa der

ursprüngliche Altbestand in das nunmehr bestehende Gebäude, wie es steht und liegt, eingefügt ist) ist, dass das nunmehr gegenständliche Gebäude das wesentliche Element bildet, gegenüber welchem der ursprüngliche Bestand (fallbezogen etwa der „historische Würstelstand") allenfalls nur einen untergeordneten Bauteil bilden würde.
Ganz offensichtlich liegt eine neue (-zu beurteilende) bauliche Anlage vor.

Es ist für das Landesverwaltungsgericht auch im gegenständlichen Falle anzunehmen, dass, ausgehend von der Grundregel "superficies solo cedit", die belangte Behörde, was der Judikatur entspricht, um im Falle eines auf ihrem Grund befindlichen Bauwerkes ein Prekarium herbeizuargumentieren, die erforderlichen Bescheinigungen und Beweise hätte erbringen müssen, um eben die sachenrechtliche Grundregel außer Kraft zu setzen.

Somit hat sich nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes nunmehr im Verfahren gezeigt, dass, sollte man auch für den ursprünglichen Würstelstand aufgrund der Art der baulichen Anlage und des zugrundeliegenden Rechtsverhältnisses, nämlich ein Prekarium, ursprünglich von einem Superädifikat hat ausgehen können, so jedenfalls aber doch der nunmehrige, mit dem ursprünglichen in keinster Weise zu vergleichende, Bau nie Gegenstand einer Prekariumsvereinbarung (welche im Übrigen vor Errichtung der baulichen Anlage hätte geschlossen werden müssen) geworden ist und nun einmal von seinem Aussehen und von seiner ganzen Struktur her ein Gebäude vorliegt, das ganz klar auf eine dauerhafte Belassung schließen lässt und auch von einem „dauerhaften Willen" getragen ist.

Wenn aber schon auf Grund der Konfiguration der Anlage eine klar zu beurteilende Situation im Sinne eines auf Dauer angelegten Gebäudes mit dauernder Belassungsabsicht gegeben ist, welches schon auf Grund seines Aussehens und seiner Größe unselbständiger Bestandteil der Liegenschaft geworden ist, so brauchen weitere Kriterien, wie etwa das zugrundeliegende Grundnutzungs-verhältnis gar nicht mehr näher überprüft werden, was der Literatur entspricht (vgl. hierzu *E__* in *Schwimann/Kodek* [Herausgeber], ABGB Praxiskommentar [5] § 435 ABGB [2019], Rz 2; *Rechberger/Oberhammer* in *Kletecka/Rechberger/Zitta* [Herausgeber], Bauteil auf fremden Grund [2] [2004], Rz 58; RIS-Justiz RS 0011252).

Eine irgendwie zeitlich begrenzte Belassungsabsicht vor Errichtung des aktuellen Bauwerkes ist insbesondere wegen des mehrjährigen Wirtshausbetriebes als solchen, der ebenfalls auf eine zeitlich unbegrenzte Nutzung offenkundig hinzielt, definitiv nicht zu ersehen.

In diesem Zusammenhang wird auch auf das geäußerte Bekunden des Rechtsvorgängers des Bf hingewiesen, sich *"eine Existenz aufbauen zu wollen"*, was bereits für sich für den dauerhaften Charakter spricht.

Auch ist zu allfällig abgeschlossenen Prekariumsverträgen oder prekariumsähnlichen Verträgen mit dem im gegenständlichen Fall ergangenen Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 10.12.2024, zu argumentieren, wonach zwar allenfalls von einem jederzeitigen Widerruf die Rede ist, jedoch kein konkretes, zeitlich oder datumsmäßig begrenztes, Grundbenützungsrecht des Bf von der belangten Behörde vorgelegt werden konnte.
Somit sprechen sowohl das Ausmaß und die Ausführung der gegenständlich zu beurteilenden baulichen Anlage als auch die getroffenen Rechtsbeziehungen zwischen Bf und belangter Behörde sowie die Zweckbestimmung der gegenständlichen Anlage als *"Wirtshaus auf Dauer"* eine klare rechtliche Sprache im Sinne des Nichtvorliegens eines Superädifikates, weshalb sich auch ein Eingehen auf die Frage erübrigt, ob allenfalls ein *„ursprüngliches Superädifikat*" vom Rechtsvorgänger an den Bf übertragen worden ist, oder überhaupt so, wie dies geschehen ist, übertragen werden konnte.
Der Bf hat im Zusammenhang nämlich argumentiert, dass er schon deswegen kein Superädifikat erworben hätte und gar nicht hätte erwerben können, weil für die Übertragung des Superädifikates vom Rechtsvorgänger des Bf eben aus Publizitätsgründen eine Hinterlegung in der Urkundensammlung des Grundbuches notwendig gewesen wäre, was aber nicht erfolgt sei, sodass bereits eine Übertragung eines allfälligen Superädifikates an ihn selbst nicht stattgefunden hätte und er daher auch nicht als Eigentümer anzusprechen wäre.

Es ist somit auf das in der Sache schon ergangene Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 10.12.2024 zu verweisen, wonach gemäß § 49 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 der Eigentümer einer baulichen Anlage Adressat eines baupolizeilichen Auftrages ist und trifft eben (und das hat der Verwaltungsgerichtshof im genannten Erkenntnis wortwörtlich so wiedergegeben), den jeweiligen Eigentümer des Bauwerkes generell die Verpflichtung zur Beseitigung eines rechtswidrigen Baues, und zwar: unabhängig davon, wer den bauordnungswidrigen Zustand herbeigeführt hat.

Das Landesverwaltungsgericht hat nunmehr den im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 10.12.2024 aufgezeigten Rechtsmangel im Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes vom 10.11.2021 nach dessen Ansicht bereinigt und kommt nunmehr zur Ansicht, dass auch in diesem konkreten Fall auf Grund der ausführlich dargelegten rechtlichen Umstände vom Grundsatz *"superficies solo cedit"* nicht abgegangen werden kann, weshalb es nun zu einer konträren Entscheidung kommt.

Die wesentliche Begründung, die gemäß dem genannten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes Aufgabe des Landesverwaltungsgerichtes gewesen wäre, lautet nunmehr im Ergebnis so, dass die Grundeigentümerin, Stadt Steyr, Alleineigentümerin der nunmehrigen bescheidgegenständlichen baulichen Anlage, wie sie am heutigen Tage steht und liegt, geworden ist, weshalb aber auch davon auszugehen ist, dass der Bf eben nicht Eigentümer der gegenständlichen baulichen Anlage ist, weil die von ihm errichtete „neue bauliche Anlage" unselbständiger Bestandteil des Grundstückes geworden ist.
Im Ergebnis hätte nämlich die belangte Behörde, weil sie sich auf eine Ausnahme vom Grundsatz „superficies solo cedit" beruft, das Bestehen der hiefür erforderlichen Voraussetzungen zu behaupten und beweisen gehabt, wobei unklare Behauptungen zu ihren Lasten gehen (hiezu VwGH v. 24.6.2014, Zl. 2012/05/0166).
Dies ist ihr nach den Ergebnissen des Verfahrens aber nicht gelungen, weshalb spruchgemäß zu entscheiden war.

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. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.
Bezüglich der wesentlich prioritär zu beurteilenden Rechtsfrage bezüglich des Vorliegens eines Superädifikates oder nicht, trifft die Entscheidung auf umfangreiche diesbezügliche Rechtsprechung.

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 340 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. Kapsammer