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-153855/11/WP

Datum:
Linz, 10. März 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 Mag. Peterseil über die Beschwerde des A__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Esternberg vom 27. März 2023, GZ: 131-0/2023, betreffend einen baupolizeilichen Beseitigungsauftrag gemäß § 49 Oö. BauO 1994, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der in Beschwerde gezogene 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:

1.1. Mit nunmehr in Beschwerde gezogenem Bescheid vom 27. März 2023 verpflichtete der Bürgermeister der Gemeinde Esternberg (belangte Behörde, bB), den Beschwerdeführer (Bf) zur Beseitigung näher bezeichneter baulicher Anlagen (Wochenendhaus, Pool, Werkzeughütten, Verbindungswege) auf Grundstück Nr aaa der KG B__. Begründend geht die bB davon aus, der Bf sei Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstückes und damit Eigentümer der baulichen Anlagen. Da die baulichen Anlagen über keinen baurechtlichen Konsens verfügten und das Grundstück im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr bbb der Gemeinde Esternberg als Grünland ausgewiesen sei, sei ein unbedingter Entfernungsauftrag zu erlassen gewesen.

1.2. Gegen diesen Bescheid wendet sich die vorliegende Beschwerde vom 11. Mai 2023, in der der Bf auf das Wesentliche zusammengefasst vorbringt, er sei nicht Eigentümer der baulichen Anlagen und könne ihm sohin die Beseitigung derselben nicht rechtmäßig aufgetragen werden.

2.1. Mit Schreiben vom 15. Juni 2023 legte die bB die Beschwerde samt dem verwaltungsbehördlichen Akt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor. Im Vorlageschreiben verweist die bB auf die Vorgeschichte, wonach die Ehegatten C__ und D__ Pächter des verfahrensgegenständlichen Grundstücks seien und diese die baulichen Anlagen im Frühjahr 2022 verkaufen wollten. Aufgrund der Anfrage des beauftragten Notars über rückständige Gemeindeabgaben sei hervorgekommen, dass die baulichen Anlagen über keinen baurechtlichen Konsens verfügen. Im Zuge des Ermittlungsverfahrens sei hervorgekommen, dass bereits im Jahr 2009 seitens der BH Schärding ein naturschutzrechtliches Verfahren abgeführt worden sei. In diesem Verfahren seien die Ehegatten C__ als Eigentümer der verfahrensgegenständlichen baulichen Anlagen, insbesondere dem Wochenendhaus, geführt worden.

2.2. Am 27. Mai 2024 führte das Verwaltungsgericht eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, im Rahmen derer sowohl der Bf als auch die Zeugin D__ zum Sachverhalt befragt wurden und die Zeugin eine Urkunde (Bestandsvertrag) vorlegte.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Das Verwaltungsgericht geht von folgendem Sachverhalt aus:

Der Bf ist Alleineigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstückes Nr aaa der KG B__ [offenes Grundbuch].

Auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück haben D__ und C__ in den Jahren 1971/1972 eine Ferienhütte errichtet. In den Folgejahren wurde von den Ehegatten C__ ein Pool und weitere Nebenanlagen (Werkzeughütten, Verbindungswege) errichtet. Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten haben die Ehegatten C__ die mündliche Zustimmung des vormaligen Eigentümers des verfahrensgegenständlichen Grundstückes, Herrn E__, zur Errichtung der Ferienhütte (Wochenendhaus) mit angeschlossenem Schwimmteich, eingeholt. In der Folge wurde diese mündliche Vereinbarung auch verschriftlicht und haben die Ehegatten C__ mit den Ehegatten F__ und E__ am 16. November 1973 einen Bestandsvertrag über einen Teil dieses Grundstück abgeschlossen, wobei die Ehegatten C__ den näher bezeichneten Teil des Grundstückes für die Dauer von 99 Jahren in Pacht nahmen. Vertraglich festgehalten wurde, dass die tatsächliche Inbesitznahme bereits vor Vertragsunterfertigung erfolgte und die Pächter berechtigt sind, „sonstige Anlagen zu errichten, mit der Verpflichtung diese Investitionen im Falle einer früheren Auflösung des Pachtverhältnisses über Verlangen der Verpächter auf eigene Kosten wieder zu entfernen. Die Anlagen bleiben grundsätzlich im Eigentum der Pächter" (Punkt III.) Ebenso wurde vereinbart, dass die „Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag […] beiderseits auf die Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger" übergehen (Punkt IV.) [Aussage der Zeugin D__, Niederschrift, Tonbandprotokoll, Seiten 2 und 3, Bestandsvertrag, Beilage A zur Niederschrift, ON6 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

2. Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten verwaltungsbehördlichen Akt und Durchführung einer mündlichen Verhandlung. Der maßgebliche Sachverhalt ergibt sich aus den in Klammer angegebenen Beweismitteln.

Zur Frage des Eigentums an den verfahrensgegenständlichen Objekten hat die Zeugin D__ glaubhaft dargelegt, dass aufgrund der (damals) fehlenden Möglichkeit zum Erwerb von Grundstücken durch Ausländer es den Ehegatten Hofbauer in den 1970er Jahren nicht möglich war, ein Grundstück für Freizeit-/Erholungszwecke in Österreich zu erwerben. Es ist daher durchaus glaubhaft, dass die Ehegatten Hofbauer aus diesem Grund mit dem E__ (Bruder des Großvaters der Zeugin D__) zunächst mündlich, in der Folge dann auch schriftlich einen Bestandsvertrag zur Nutzung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes (bzw eines Teiles davon)

zu Erholungszwecken abgeschlossen haben. Aufgrund der vorherigen Errichtung einer Hütte und der vorherigen Inbesitznahme des Grundstückes ist es auch glaubhaft – wie die Zeugin angibt –, dass bei der Grundstücksnummer ein Schreibfehler passiert ist und richtigerweise das jetzige Grundstück Nr aaa der KG B__ Vertragsgegenstand geworden ist. In der Folge sind die Ehegatten C__ auch als Eigentümer der Anlagen aufgetreten [Stellungnahme vom 1. August 2022, ON12 des verwaltungsbehördlichen Aktes, Schreiben (E-Mail) des Notars Mag. G__ vom 8. März 2022 betreffend Rückstandsausweis, in der der von den Ehegatten C__ beauftragte Notar angibt, diese hätten auf Grundstück Nr aaa der KG B__ „ein Wochenendhaus in Form eines Superädifikats errichtet", ON7 des verwaltungsbehördlichen Aktes, Berufungsbescheid der Oö. Landesregierung vom 18. August 2011, ON6 des verwaltungsbehördlichen Aktes]. Die Zeugin D__ machte auf den erkennenden Richter einen ehrlichen Eindruck und besteht kein Zweifel an der Glaubwürdigkeit ihrer Aussagen. Den Angaben der Zeugin sind auch die bB und der Bf nicht entgegengetreten. Vielmehr geht auch der Bf davon aus, die Ehegatten Hofbauer hätten auf dem nunmehr in seinem Eigentum stehenden Grundstück ein Superädifikat errichtet.

III. Rechtliche Beurteilung:

1.1. 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.

1.2. 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.

1.3. Gemäß § 297 ABGB […] gehören zu den unbeweglichen Sachen diejenigen, welche auf Grund und Boden in der Absicht aufgeführt werden, daß sie stets darauf bleiben sollen, als: Häuser und andere Gebäude mit dem in senkrechter Linie darüber befindlichen Luftraume […].

1.4. Gemäß § 435 ABGB gilt dasselbe auch für die Übertragung des Eigentums an Bauwerken, die auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt sind, daß sie nicht stets darauf bleiben sollen, soferne sie nicht Zugehör eines Baurechtes sind.

2.1. Im Falle der Errichtung eines sog „Superädifikats" kommt es zu einem Auseinanderfallen des Eigentums am Grundstück und eines darauf errichteten Bauwerks. Liegen die Voraussetzungen für ein Superädifikat vor (Bauwerk, das auf fremdem Grund ohne die Absicht, dass es stets darauf bleiben soll errichtet wird), kommt nicht der Grundsatz des § 297 ABGB („superficies solo cedit") zum Tragen, sondern sind baubehördliche Aufträge an den Eigentümer des Superädifikats zu richten.

2.2. Im vorliegenden Fall ist hervorgekommen, dass die Ehegatten Hofbauer in objektiv erkennbarer Nichtbelassungsabsicht (Abschluss eines mündlichen und in der Folge eines schriftlichen Pachtvertrages) ein Bauwerk auf fremdem Grund errichtet haben und auch selbst stets vom Vorliegen eines Superädifikats ausgegangen sind, indem sie als Eigentümer dieser baulichen Anlagen aufgetreten sind. Da die Voraussetzungen für das Bestehen eines Superädifikats bereits vor Inangriffnahme der Bauarbeiten vorlagen (mündlicher Pachtvertrag, Vereinbarung der Errichtung einer Hütte etc), sind das verfahrensgegenständliche Wochenend-haus samt seinen Nebenanlagen als Superädifikate anzusehen.

2.3. Richtigerweise ist der Beseitigungsauftrag daher an den/die Eigentümer des Superädifikats zu richten und nicht an den Liegenschaftseigentümer. Wenngleich die bB aufgrund mangelnder Mitwirkung des Bf zunächst zu Recht den baupolizeilichen Beseitigungsauftrag an diesen gerichtet hat, so ist aufgrund des abgeführten Beweisverfahrens hervorgekommen, dass der Bf aufgrund des Bestehens eines Superädifikats nicht Eigentümer der verfahrensgegenständlichen Objekte ist. Die Vorfrage der Eigentümerstellung war aufgrund der nunmehr vorliegenden Beweisergebnisse zugunsten des Bf zu beantworten und war der in Beschwerde gezogene Bescheid daher aufzuheben.
Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu klärende Rechtsfrage, an wen ein baupolizeilicher Beseitigungsauftrag zu richten ist, anhand des eindeutigen Wortlautes des Gesetzes und der dazu ergangenen höchstgerichtlichen Rsp beantwortet werden konnte. Die ebenso zu beantwortende – zentrale – Rechtsfrage betreffend das Eigentum an den zu beseitigenden Objekten bildet eine im Verwaltungsverfahren zu beantwortende Vorfrage, die abschließend ausschließlich vom zuständigen Zivilgericht zu beantworten ist. Es waren daher

keine Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung zu beantworten, weshalb die ordentliche Revision nicht zuzulassen war.

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. Peterseil