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-153856/25/WP – 153857/2**

Datum: **Linz, 19. März 2025**

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde 1. der MMag. A__ und 2. des B__, beide wohnhaft in C-Straße gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Esternberg vom 28. März 2023, GZ: 131-0/2023, betreffend einen baupolizeilichen Beseitigungsauftrag nach der Oö. BauO 1994, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung durch mündliche Verkündung

zu Recht e r k a n n t :

I. Die Beschwerde wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass in Spruchpunkt I. der Wortfolge „Wochenendhaus" folgender Klammerausdruck angefügt wird: (eingeschossig, in Holzbauweise auf massivem Unterbau, Abdeckung: Satteldach, seitlich Pultdächer, Abdeckung: Welleternitplatten, transparente Wellplatten, Firstrichtung: Nordost-Südwest, Länge rund 10m, Breite rund 5m, Traufenhöhe Pultdächer: 1,90 bis 2,20m, Firsthöhe: 3,10m) und die Beseitigungsfrist mit Ablauf des Jahres 2025 neu festgelegt wird.

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 28. März 2023 verpflichtete der Bürgermeister der Gemeinde Esternberg (belangte Behörde, bB) die Beschwerdeführer (Bf) zur Beseitigung näher bezeichneter Objekte (Wochenendhaus, Abdeckung Holzlager, Gerätebox) auf Grundstück Nr aaa der KG D__ binnen näher bestimmter Frist (Spruchpunkt I.) und näher bezeichneter Auflagen (Spruchpunkt II.). Gleichzeitig untersagte die bB die Benützung dieser Objekte (Spruchpunkt III.). Begründend geht die bB davon aus, die Bf seien 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 4 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 20. April 2023, in der die Bf auf das Wesentliche zusammengefasst vorbringen, sie seien nicht Eigentümer der baulichen Anlagen und könne ihnen sohin die Beseitigung derselben nicht rechtmäßig aufgetragen werden.

2.1. Mit Schreiben vom 15. Juni 2023 legte die bB die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (Verwaltungsgericht) zur Entscheidung vor und äußerte sich im Vorlageschreiben zur Vorgeschichte ausführlich.

2.2. Am 18. Juni 2024 und am 24. Februar 2025 (Fortsetzung) führte das Verwaltungsgericht eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, im Rahmen derer mehrere Zeugen befragt und weitere Unterlagen vorgelegt wurden. Ebenso holte das Verwaltungsgericht ein ergänzendes bautechnisches Gutachten ein, das den Parteien zur Kenntnis gebracht wurde.

2.3. Nach Schluss der Verhandlung verkündete das Verwaltungsgericht seine Entscheidung mündlich und wurde den Parteien sowie der revisionslegitimierten Formalpartei die Niederschrift übermittelt. Diese wurde den Bf am 28. Februar 2025 nachweislich zugestellt.

2.4. Mit Eingabe (E-Mail) vom 13. März 2025 beantragten die Bf die Zustellung einer ungekürzten Ausfertigung der Entscheidung.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Folgender Sachverhalt steht fest:

Die Bf sind jeweils Hälfteeigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstückes Nr aaa der KG D__ [offenes Grundbuch], auf dem sich folgende Objekte befinden: (1) Holzhütte („Wochenendhaus"), eingeschossig, in Holzbauweise auf massivem Unterbau, Abdeckung Satteldach, seitlich Pultdächer, Abdeckung Welleternitplatten, transparente Wellplatten, Firstrichtung Nordost-Südwest, Länge rund 10m, Breite rund 5m, Traufenhöhe Pultdächer 1,90 bis 2,20m, Firsthöhe 3,10m; (2) Abdeckung Holzlager, Holzsteher-Konstruktion mit Wellplattenabdeckung, Länge rund 7m, Breite rund 1m, Höhe rund 1,20m; (3) Gerätebox in Holzriegelbauweise, Abdeckung Pultdach mit Wellplatten, Länge rund 2,50m, Breite rund 1,50m, Höhe rund 1,50m. Die Errichtung der genannten Objekte erfordert fachtechnische Kenntnisse [bautechnisches Gutachten, Fotodokumentation]. Die Holzhütte samt Nebenanlagen dient Erholungszwecken („Wochenendhaus").

Die Holzhütte wurde in den Ausmaßen von rund 4x5m rund um das Jahr 1970 errichtet und später erweitert [Zeuge E__, Erklärung, ON9]. F__, G__, H__ und I__ haben mit Pachtvertrag vom 10. Juli 1979 einen Teil des verfahrensgegenständlichen Grundstückes samt darauf befindlicher Hütte im Ausmaß von 4x5m bis zum 9. Juli 2078 in Bestand genommen [Unterbestands-vertrag vom 23. Juni 1987], wobei nicht feststeht, ob dieser Vertrag aus 1979 überhaupt unterfertigt wurde [Aussage Zeuge E__]. Ein Pachtvertrag oder eine vergleichbare (schriftliche) Vereinbarung wurde vor Errichtung nicht geschlossen [Aussage Zeuge E__].

Das verfahrensgegenständliche Grundstück weist die Widmung Grünland auf [Einschau DORIS, Ausführungen bB]. Die verfahrensgegenständlichen Objekte wurden baubehördlich weder bewilligt noch angezeigt bzw angezeigt und nicht untersagt [Ausführungen Bf, bB]. Der Einräumung einer Beseitigungsfrist bis zum Ablauf des Jahres 2025 stehen keine öffentlichen Interessen entgegen [Ausführungen bB].

2. Das Verwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten verwaltungsbehördlichen Akt, Einholung weiterer Unterlagen und Urkunden sowie eines (ergänzenden) bautechnischen Gutachtens und Durchführung einer (fortgesetzten) öffentlichen mündlichen Verhandlung. Die obigen Feststellungen ergeben sich aus den in Klammer angegebenen Beweismitteln. Seitens des Verwaltungsgerichts wurde den Hinweisen der Bf auf das allfällige Bestehen eines Superädifikats hinsichtlich der Bestandsobjekte nachgegangen; allerdings reichten die von den Bf erteilten Auskünfte nicht hin,

um entsprechende (unzweifelhafte, abschließende) Feststellungen zur Frage des Eigentums an den Bestandsobjekten zu treffen.

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.

2.1. Zunächst ist vorauszuschicken, dass sich die Beschwerde ausschließlich gegen die Spruchpunkte I. und II. („Wir erheben Einspruch gegen den Bescheid […] mit dem Abtragungsauftrag für bauliche Anlagen […]") wendet. Spruchpunkt III. (Benützungsuntersagung) ist daher bereits in Rechtskraft erwachsen und nicht Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens.

2.2. Gemäß § 297 ABGB gilt der Grundsatz „superficies solo cedit". Von diesem Grundsatz macht das ABGB in § 435 eine Ausnahme für die sog „Superädifikate". Wesentliche Voraussetzung für das Vorliegen eines Superädifikats ist die fehlende Belassungsabsicht, die bereits vor Inangriffnahme der Bauarbeiten vorliegen muss. Diese kann – neben dem äußeren Erscheinungsbild oder der Funktion des Bauwerks – aus dem Abschluss eines entsprechenden Vertrages erkennbar (objektivierbar) sein.

Im abgeführten Beweisverfahren konnte nicht festgestellt werden, dass bereits vor Beginn der Bauarbeiten ein entsprechender Vertrag vorlag. Vielmehr liegt dem Gericht lediglich ein (Unter)Bestandsvertrag aus dem Jahr 1987 vor, in welchem auf einen Bestandsvertrag aus dem Jahr 1979 Bezug genommen wird. Es ist daher anzunehmen, dass vor Beginn der Bauarbeiten kein Bestandsvertrag abgeschlossen wurde, der das Bestehen eines Superädifikats objektivieren würde. Zudem wird im Vertrag aus dem Jahr 1979 offenkundig (dieser liegt nicht vor) ein

Bestandsverhältnis (samt Überlassung der Holzhütte) auf 99 Jahre abgeschlossen; gerechnet vom Zeitpunkt der Errichtung soll die Holzhütte daher rund 110 Jahre am Grundstück belassen werden. Damit läge eine Belassungsabsicht über die wirtschaftlich zu erwartende Lebensdauer hinaus vor, was gegen die Annahme der fehlenden Belassungsabsicht spricht.

Jedenfalls aber haben es die Bf iSd § 51 Oö. BauO 1994 unterlassen, belastbare Angaben zur Frage des Eigentums an den verfahrensgegenständlichen Objekten zu machen, weshalb die bB zu Recht den Beseitigungsauftrag an die Bf als Grundstückseigentümer richtete; auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren sind die Bf ihrer erhöhten Mitwirkungspflicht iSd § 51 Oö. BauO 1994 nicht nachgekommen.

2.3. Bei den verfahrensgegenständlichen Objekten handelt es sich um Bauwerke iSd Oö. BauTG 2013, die aufgrund ihrer Größe und Lage geeignet sind, öffentliche Interessen zu berühren. Bei der Holzhütte und der Gerätebox handelt es sich darüber hinaus um Gebäude. Bereits nach der Oö. BauO 1875 war die Errichtung von Gebäuden bewilligungspflichtig. Auch die nachfolgenden BauO sahen für die Errichtung derartiger Anlagen entweder die Bewilligungs- bzw die Anzeigepflicht vor. Mangels Vorliegen entsprechender Bewilligungen/Bauanzeigen handelt es sich um konsenslose Bauten. Einer nachträglichen Bewilligung/Bauanzeige sind die Bauten mit ihrem derzeitigen Verwendungszweck (Freizeit-/Erholungszweck) aufgrund der vorliegenden Widmung (Grünland) nicht zugänglich. Der bB kann daher nicht entgegengetreten werden, wenn sie einen unbedingten Beseitigungsauftrag erlassen hat. Auch der behördlichen Festlegung der Leistungsfrist kann angesichts des bautechnischen Gutachtens nicht entgegengetreten werden; diese konnte auf Antrag der Bf – da keine öffentlichen Interessen entgegenstehen – allerdings erstreckt werden (Räumung der Objekte von Fahrnissen; Eigentümerfrage).

3. Der in Beschwerde gezogene Bescheid war daher unter Anpassung des Spruchs – dies aber lediglich zur Klarstellung – zu bestätigen und die Beschwerde abzuweisen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu klärenden Rechtsfragen anhand des eindeutigen Wortlautes des Gesetzes und der dazu ergangenen höchstgerichtlichen Rsp beantwortet werden konnten. Insbesondere handelt es sich bei der Frage der Eigentümerstellung um eine Vorfrage/Tatbestands-anknüpfung, die abschließend ausschließlich vom zuständigen Zivilgericht zu

beantworten ist und daher keiner Revision zugänglich 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