jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 1997/3/20 96/06/0067

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.03.1997

Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Steiermark;
L82000 Bauordnung;
L82006 Bauordnung Steiermark;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);

Norm

BauO Stmk 1968 §70a;
BauRallg;
B-VG Art119a Abs5;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. König, über die Beschwerde des Ing. P in L, vertreten durch Dr. A, Rechtsanwalt in G, gegen den Bescheid der Steiermärkischen Landesregierung vom 29. Jänner 1996, Zl. 03-12.10 E 10-96/6, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag (mitbeteiligte Parteien: Gemeinde E, vertreten durch Dr. K, Rechtsanwalt in G), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Steiermark hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 12.740,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 11. Februar 1992 wurde dem Beschwerdeführer der baupolizeiliche Auftrag erteilt, das auf dem Grundstück Nr. 17, KG E, konsenslos errichtete Wochenendhaus binnen einer Frist von einem Monat zu beseitigen.

Die dagegen vom Beschwerdeführer erhobene Berufung wurde mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 15. Juni 1992 als unbegründet abgewiesen.

Aufgrund der dagegen erhobenen Vorstellung wurde der Berufungsbescheid des Gemeinderates mit Bescheid der belangten Behörde vom 7. August 1992 aufgehoben und die Angelegenheit an den Gemeinderat zurückverwiesen. Diese Entscheidung wurde damit begründet, daß die Berufungsbehörde nicht erhoben habe, ob in der Berufung "eine

Fristverlängerung für den Beseitigungsauftrag oder eine befristete Baubewilligung beantragt" worden sei.

Im fortgesetzten Verfahren hat der Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde mit Bescheid vom 2. August 1994 die Berufung neuerlich abgewiesen. Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse an dem verfahrensgegenständlichen Bauwerk vertrat die Berufungsbehörde die Auffassung, daß nach den vorliegenden Angaben (Vorbringen des Beschwerdeführers und des Grundeigentümers D.G.) der mündliche Pachtvertrag keine Anhaltspunkte dafür enthalte, daß dem Verpächter während der Dauer des Bestandsverhältnisses ein Verfügungsrecht über das vom Beschwerdeführer errichtete Bauwerk zustünde. Dieser Umstand spreche dafür, daß der Beschwerdeführer bis zur Auflösung des Pachtvertrages als Eigentümer dieser Baulichkeit anzusehen sei. Der Grundsatz "superficies solo cedit" - demzufolge das Eigentum am Gebäude dem Eigentum am Grundstück folge - komme im Anlaßfall nicht zur Anwendung. Es werde in diesem Zusammenhang auf das hg. Erkenntnis vom 13. Mai 1986, Zl. 85/05/0187, BauSlg. Nr. 677, verwiesen.

Der dagegen vom Beschwerdeführer erhobenen Vorstellung wurde von der belangten Behörde mit Bescheid vom 30. November 1994 neuerlich Folge gegeben, der Berufungsbescheid vom 2. August 1994 behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde verwiesen. Die Aufhebung ist im wesentlichen damit begründet, daß davon auszugehen sei, daß auf dem Grundstück Nr. 17, KG E, ein Fertigteilholzhaus im Ausmaß von 4,0 m x 6,0 m mit einem nicht überdachten Vorbereich im Ausmaß von 2,50 m x 6,0 m auf lose aufgestellten Steinen errichtet worden sei. Weiters sei unbestritten, daß zwischen den Grundeigentümern und dem Beschwerdeführer ein mündlicher Pachtvertrag abgeschlossen worden sei. Aus dem Akteninhalt könne auch entnommen werden, daß offenbar keine weiteren Vereinbarungen hinsichtlich des Pachtverhältnisses getroffen worden seien. Die Berufungsbehörde sei richtigerweise davon ausgegangen, daß vor Erlassung des baupolizeilichen Auftrages als Vorfrage zu klären sei, wer Eigentümer der baulichen Anlage sei. Die Berufungsbehörde vertrete die Auffassung, das verfahrensgegenständliche Bauwerk sei ein Superädifikat. Für ein Superädifikat sei nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes "das Fehlen der Absicht des Erbauers", daß "das Bauwerk stets (d.h. für seine ganze natürliche Lebensdauer) auf diesem fremden Grundstück bleiben solle", maßgeblich. Die maßgebende Absicht müsse nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes aus dem Rechtsverhältnis mit dem Grundeigentümer ersichtlich sein, das der Bauführung zugrundeliege. Für den Fall des Fehlens einer solchen Vereinbarung folge das Gesetz in der Hauptsache der Regel "superficies solo cedit". Zwischen den Grundeigentümern und dem Beschwerdeführer sei ein auf zehn Jahre befristeter mündlicher Pachtvertrag abgeschlossen worden. Weitere Vereinbarungen, insbesondere im Hinblick auf das "Schicksal" des errichteten Gebäudes nach Beendigung des Pachtvertrages, seien nicht geschlossen worden. Es komme daher der genannte Grundsatz zur Anwendung, da das Pachtverhältnis zwischen dem Beschwerdeführer und den Grundeigentümern keinerlei Regelung hinsichtlich der sachenrechtlichen Folgen vorsehe. Dadurch, daß die Berufungsbehörde in ihrem im Instanzenzug ergangenen Bescheid gegenüber dem Pächter, nämlich dem Beschwerdeführer, die Baubeseitigung verfügt habe, obwohl dieser Auftrag unter Heranziehung des Grundsatzes "superficies solo cedit" an den Grundeigentümer zu richten gewesen wäre, seien die Rechte des Beschwerdeführers verletzt worden.

Im fortgesetzten Verfahren wurden die Grundeigentümer D.G. und J.G. am 3. März 1995 zur Frage, wer Eigentümer des dem Verfahren zugrundeliegenden Gebäudes sei, einvernommen. Dies erfolgte im Hinblick darauf, daß der Beschwerdeführer in der Vorstellung ausgeführt hatte, daß das Eigentumsrecht am Bauwerk den Grundeigentümern zukomme. Die Grundeigentümer gaben bei dieser Einvernahme an, das angeführte Grundstück sei dem Beschwerdeführer aufgrund der freundschaftlichen Beziehungen gegen jederzeitigen Widerruf zur Verfügung gestellt worden. Mit anderen Worten bedeute dies, daß der Beschwerdeführer das Objekt dann zu entfernen habe, wenn er dazu aufgefordert werde. Es müsse davon ausgegangen werden, daß das Gebäude im Eigentum des Beschwerdeführers stehe. Den Grundeigentümern kämen keine Eigentumsrechte zu. Das Gebäude sei auf Kosten des Beschwerdeführers erstellt worden. Es gebe in diesem Zusammenhang auch Unterlagen des Notars Dr. G. Diese würden der Gemeinde vorgelegt werden.

Dieses von den Grundeigentümern erwähnte Schreiben des Notars Dr. G. an den Beschwerdeführer vom 22. April 1988 lautet wie folgt:

"Betrifft: Vertragssache G-G:

Benützungsrecht auf der Parzelle Nr. 17,

KG E

Sehr geehrter Herr Ingenieur

Aufgrund einer umfassenden vermögensrechtlichen Regelung zwischen den Ehegatten OSR Dominikus G und Frau Josefine G kam zur Sprache, daß Sie ein Nutzungsrecht auf Widerruf für die Parzelle Nr. 17 der KG E haben. Nunmehr sind die Ehegatten OSR Dominikus G und Frau Josefine G jeweils zur Hälfte Eigentümer dieser Grundparzelle, und es wird der Ordnung halber festgehalten, daß sich Ihr Benützungsrecht auf das vorübergehende Aufstellen einer Wohnhütte in Leichtbauweise, welche nach Widerruf dieser Gestattung wieder zu entfernen ist, beschränkt. Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

..."

In der Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 25. April 1995 dazu wurde einerseits auf die rechtliche Bindungswirkung des Vorstellungsbescheides der belangten Behörde vom 30. November 1994 hingewiesen. Im übrigen sei der Rechtsstandpunkt des Gemeinderates bzw. der Grundeigentümer in der Niederschrift vom 3. März 1995 unrichtig und werde bestritten. Auch das Schreiben des Notars Dr. G. aus dem Jahre 1988 stelle eine einseitige Rechtsauffassung dar, welche jedoch durch einen jeden Zweifel ausschließenden schriftlichen Vertrag nicht belegt sei. Unabhängig davon werde darauf verwiesen, daß selbst die Grundeigentümer bzw. Notar Dr. G. nicht von einem sogenannten Superädifikat im Sinne des § 435 ABGB ausgingen, sondern von einem Prekarium. Auch ein Prekariumsnehmer könne niemals Adressat eines Beseitigungsauftrages sein.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde (ohne Datum), dem Beschwerdeführer und den Grundeigentümern am 28. September 1995 zugestellt, wurde die Berufung des Beschwerdeführers neuerlich abgewiesen. Nach Anführung des Aufhebungsgrundes, daß nach Auffassung der belangten Behörde der Baubeseitigungsauftrag an den Grundeigentümer zu richten gewesen wäre, führte die Berufungsbehörde aus, daß zur Prüfung, wer tatsächlich Eigentümer des konsenslos errichteten Bauwerkes sei, ergänzende Erhebungen durchgeführt und die Grundeigentümer zur Einvernahme am 3. März 1995 geladen worden seien. Bei dieser Einvernahme hätten die Grundeigentümer angegeben, daß ihnen an dem auf dem angeführten Grundstück errichteten Gebäude kein Eigentumsrecht zukomme, sondern dieses vielmehr dem Beschwerdeführer zustehe. Die wesentliche Vorfrage, wer Eigentümer der baulichen Anlage sei, sei sohin hinreichend geprüft und dokumentiert und sei folglich ausgehend von den erzielten Ergebnissen der Beschwerdeführer Eigentümer der baulichen Anlage und daher Adressat des Beseitigungsauftrages. Die Berufungsbehörde sei in diesem Zusammenhang nicht - wie es der Beschwerdeführer meine - an die Ausführungen der Aufsichtsbehörde gebunden. Wäre der Inhalt des Protokolles der Einvernahme der Grundeigentümer vom 3. März 1995 - also die Klarstellung der Eigentumsverhältnisse - der Aufsichtsbehörde ursprünglich schon bekannt gewesen, so hätte dieser Umstand zu einer Abweisung der Vorstellung geführt.

Die dagegen vom Beschwerdeführer erhobene Vorstellung wurde mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet abgewiesen. Gemäß § 70a Abs. 1 Stmk. Bauordnung 1968 seien vorschriftswidrige Bauten, für die eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt worden sei, zu beseitigen. Dieser baupolizeiliche Beseitigungsauftrag sei an den Eigentümer des Baues zu richten. Wer Eigentümer sei, habe die Baubehörde im Verfahren zu prüfen. Sei ein Pächter eines Grundstückes aufgrund eines entsprechenden Vertrages Eigentümer des von ihm errichteten Gebäudes, sei der Beseitigungsauftrag an ihn zu richten. Wesentlich für das Superädifikat sei, "das Fehlen der Absicht des Erbauers", daß das Bauwerk stets auf diesem fremden Grundstück bleiben solle. Die maßgebende Absicht müsse aus dem Rechtsverhältnis mit dem Grundeigentümer ersichtlich sein, das der Bauführung zugrundeliege. § 417 ABGB greife nur insoweit ein, als zwischen dem Grundeigentümer und dem Bauführer kein Vertragsverhältnis bestehe, das die sachenrechtlichen Folgen regle. Bei einer niederschriftlichen Einvernahme der Grundeigentümer am 3. März 1995 hätten diese angegeben, daß das verfahrensgegenständliche Grundstück dem Beschwerdeführer aufgrund der freundschaftlichen Beziehungen gegen jederzeitigen Widerruf zur Verfügung gestellt worden sei. Der Beschwerdeführer habe das Objekt dann zu entfernen, wenn er dazu aufgefordert werde. Es müsse deshalb davon ausgegangen werden, daß das Gebäude im Eigentum des Beschwerdeführers stehe und den grundbücherlichen Eigentümern der Liegenschaft jedenfalls kein Eigentumsrecht am Objekt zukomme. Das Gebäude sei überdies auf Kosten des Beschwerdeführers errichtet worden. Demzufolge sei, wenn es sich auch um einen mündlichen Vertrag handle, über die sachenrechtlichen Folgen bezüglich des Gebäudes eine Vereinbarung getroffen worden. Die

Schlußfolgerung des Beschwerdeführers, wonach die Grundeigentümer auf dem Rechtsstandpunkt stünden, es läge kein Superädifikat im Sinne des § 435 ABGB vor, sei nach Auffassung der belangten Behörde der Niederschrift nicht zu entnehmen. Zu der Auffassung des Beschwerdeführers, es liege ein Prekarium zwischen den Grundeigentümern und ihm vor, werde darauf hingewiesen, daß auch das Prekarium ein Vertrag sei, weil zwischen den Parteien über den Gebrauch der Sache Einvernehmen herrsche. Der Beschwerdeführer übersehe, daß ihm weder das Objekt an sich verpachtet, noch ihm das Objekt im Rahmen der Bittleihe zur Benützung überlassen worden sei. Im Verfahren sei nämlich lediglich davon auszugehen, wer Eigentümer des Gebäudes sei. Im Hinblick auf die nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes für die Qualifikation als Superädifikat maßgebliche Absicht des Erbauers stehe außer Zweifel, wie auch niederschriftlich festgehalten worden sei, daß das Objekt bei Aufforderung der Grundeigentümer zu entfernen sei, was schließlich auf das weitere Schicksal des errichteten Gebäudes hinweise und somit der Grundsatz "superficies solo cedit" im vorliegenden Fall nicht gelte. Daraus ergebe sich, daß der Beschwerdeführer Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Objektes sei und daher der Beseitigungsauftrag auch an ihn zu richten sei. Aufgrund des geänderten Sachverhaltes, der sich durch die niederschriftliche Befragung der Grundeigentümer ergeben habe, sei die belangte Behörde nicht an ihren Bescheid vom 30. November 1994 gebunden, zumal eine völlig andere Rechtssituation eingetreten sei.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird die Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht. Der Beschwerdeführer erachtet sich insbesondere in dem Recht auf fehlerfreie Handhabung der Bestimmung des § 70a

Stmk. Bauordnung 1968 verletzt.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und - wie die mitbeteiligte Partei - eine Gegenschrift erstattet und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Vor Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages gemäß § 70a Stmk. Bauordnung 1968 hat die Baubehörde als Vorfrage zu prüfen, wer Eigentümer der baulichen Anlage ist (vgl. u.a. das hg. Erkenntnis vom 3. April 1984, Zl. 83/05/0152, BauSlg. Nr. 235).

Zunächst ist im vorliegenden Fall die Frage zu klären, ob die belangte Behörde zutreffend davon ausgegangen ist, daß der unbekämpft gebliebene Vorstellungsbescheid vom 30. November 1994 im fortgesetzten Verfahren in bezug auf die tragenden Aufhebungsgründe wegen eines geänderten Sachverhaltes keine Bindungswirkung entfaltet. Nach ständiger

hg. Rechtsprechung (vgl. u.a. das hg. Erkenntnis vom 30. Mai 1995, Zl.95/05/0003, und die dort zitierte Vorjudikatur) entfaltet der aufhebende Bescheid der Vorstellungsbehörde gegenüber der Partei bzw. den Parteien des Verfahrens Bindungswirkung für das weitere Verfahren hinsichtlich der die Aufhebung tragenden Gründe. Die Annahme einer Bindung an einen aufhebenden Vorstellungsbescheid setzt eine unveränderte Sach- und Rechtslage voraus (vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. Oktober 1985, Zl. 83/06/0258, BauSlg. Nr. 544). Der an den Beschwerdeführer gerichtete und unbekämpft gebliebene Bescheid der belangten Behörde vom 30. November 1994, bis zu dem der Beschwerdeführer als Eigentümer der verfahrensgegenständlichen Baulichkeit von den Gemeindebehörden angesehen wurde und an den sich daher der verfahrensgegenständliche baupolizeiliche Auftrag gemäß § 70a Stmk Bauordnung 1968 gerichtet hatte, hat die Aufhebung darauf gestützt, daß zwischen den Grundeigentümern und dem Beschwerdeführer ein auf zehn Jahre befristeter, mündlicher Pachtvertrag abgeschlossen worden sei. Weitere Vereinbarungen, insbesondere im Hinblick auf das "Schicksal" des errichteten Gebäudes nach Beendigung des Pachtvertrages seien nicht geschlossen worden. Es komme daher der Grundsatz "superficies solo cedit" zur Anwendung, da das Pachtverhältnis zwischen dem Beschwerdeführer und den Grundeigentümern keinerlei Regelung hinsichtlich der sachenrechtlichen Folgen vorsehe. Dadurch, daß der Gemeinderat in seinem im Instanzenzug ergangenen Bescheid gegenüber dem Pächter die Baubeseitigung verfügt habe, obwohl dieser unter Heranziehung des Grundsatzes "superficies solo cedit" an den Grundeigentümer zu richten gewesen wäre, sei der Beschwerdeführer in Rechten verletzt worden.

Die belangte Behörde ist also bei dieser Aufhebung davon ausgegangen, daß keine weiteren Erhebungen zur Frage der Eigentumsverhältnisse an dem verfahrensgegenständlichen Gebäude erforderlich seien und daß der verfahrensgegenständliche baupolizeiliche Auftrag zu Unrecht an den Beschwerdeführer ergangen sei. Dieser hätte vielmehr an die Grundeigentümer zu ergehen.

Die belangte Behörde vertritt nun im angefochtenen Bescheid die Auffassung, daß die Aussagen der Grundeigentümer

bei der vor Erlassung des Berufungsbescheides im dritten Rechtsgang vorgenommenen Einvernahme eine Sachverhaltsänderung darstellten, sodaß keine Bindung an den vorangegangenen rechtskräftigen Vorstellungsbescheid bestehe. Wenn die belangte Behörde - wie die Berufungsbehörde - aufgrund weiterer Ermittlungen zur Frage des Inhaltes des schon vor dem Vorstellungsbescheid vom 30. November 1994 verfahrensgegenständlichen mündlichen Pachtvertrages Hinweise dafür erhält, daß der einem rechtskräftigen Vorstellungsbescheid zugrundeliegende maßgebliche Sachverhalt anders beurteilt werden könnte, liegt keine Änderung der Sachlage vor, die die angeführte Bindungswirkung des unbekämpft gebliebenen Vorstellungsbescheid vom 30. November 1994 außer Kraft setzen könnte. Die belangte Behörde ist daher zu Unrecht davon ausgegangen, daß der Vorstellungsbescheid vom 30. November 1994 für sie (gegenüber dem Beschwerdeführer) keine Bindungswirkung entfalte.

In Bindung an die von der belangten Behörde in ihrem Vorstellungsbescheid vom 30. November 1994 zur Frage, wer Eigentümer der verfahrensgegenständlichen Baulichkeit ist, vertretene Auffassung hätte die Berufungsbehörde den vom Beschwerdeführer mit Berufung bekämpften erstinstanzlichen Beseitigungsauftrag zu beheben gehabt. Die Grundeigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstückes, die im vorliegenden baupolizeilichen Verfahren nicht Partei waren, haben ihrerseits die Möglichkeit, in einem allfälligen baupolizeilichen Auftragsverfahren die Frage, wer Eigentümer an der verfahrensgegenständlichen Baulichkeit ist, überprüfen zu lassen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. Juni 1989, Zl. 89/05/0037). Angemerkt wird, daß der verfahrensgegenständliche Vorstellungsbescheid vom 30. November 1994 den Grundeigentümern gegenüber keine Bindungswirkung entfalten kann, da sie nicht Partei dieses Verfahrens waren.

Da sich der angefochtene Bescheid schon im Hinblick auf die nicht beachtete Bindungswirkung des Vorstellungsbescheides vom 30. November 1994 als rechtswidrig erweist, war auf die Ausführungen der Beschwerde, daß die Eigentumsfrage betreffend das verfahrensgegenständliche Gebäude nicht zutreffend beantwortet worden sei, nicht mehr näher einzugehen.

Der angefochtene Bescheid war gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Schlagworte

Bindung an die Rechtsanschauung der Vorstellungsbehörde Ersatzbescheid

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1997:1996060067.X00

Im RIS seit

03.05.2001

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, http://www.vwgh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at