

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

24.01.2013

Geschäftszahl

2012/06/0157

Beachte**Serie (erledigt im gleichen Sinn):**

2012/06/0169 E 24. Jänner 2013

2012/06/0168 E 24. Jänner 2013

2012/06/0161 E 24. Jänner 2013

2012/06/0162 E 24. Jänner 2013

2012/06/0159 E 24. Jänner 2013

2012/06/0158 E 24. Jänner 2013

2012/06/0160 E 24. Jänner 2013

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Pallitsch sowie den Hofrat Dr. Waldstätten, die Hofrätin Dr. Bayjones, den Hofrat Dr. Moritz und die Hofrätin Mag. Merl als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zöchling, über die Beschwerde der Marktgemeinde S, vertreten durch Dr. Gerhard Hiebler und Dr. Gerd Grebenjak, Rechtsanwälte in 8700 Leoben, Hauptplatz 12/II, gegen den Bescheid der Steiermärkischen Landesregierung vom 31. Juli 2012, Zl. FA13B- 12.10-P280/2012-1, betreffend Beseitigungsauftrag (mitbeteiligte Parteien: 1. WK, 2. RK, beide in L, beide vertreten durch Dr. Gerhard Strobich, Rechtsanwalt in 8793 Trofaiach, Roseggergasse 2), zu Recht erkannt:

Spruch**Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.**

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Steiermark Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 und den mitbeteiligten Parteien zusammen Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.106,40 jeweils binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 31. Juli 2012 hat die belangte Behörde auf Grund der Vorstellung der Mitbeteiligten den Bescheid des Gemeinderates der beschwerdeführenden Marktgemeinde (im Folgenden: Beschwerdeführerin) vom 5. Dezember 2011 betreffend die Erteilung eines Beseitigungsauftrages (Spruch I) und die Vorschreibung von Kommissionsgebühren (Spruch II) wegen Verletzung von Rechten der Mitbeteiligten behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der Beschwerdeführerin verwiesen.

Mit dem Bescheid des Gemeinderates war der Berufung der Mitbeteiligten gegen den Bescheid der Bürgermeisterin der Beschwerdeführerin vom 20. Jänner 2011 insoweit Folge gegeben worden, als Spruch I des erstinstanzlichen Bescheides (betreffend den Beseitigungsauftrag) wie folgt formuliert wurde (Anonymisierung durch den Verwaltungsgerichtshof):

"Herrn W und Frau R K wird als Eigentümer gemäß § 41 Abs. 3 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995, LGBL. Nr. 1995/59 i.d.F. LGBL. Nr. 2010/49, aufgetragen, die auf Grundstücken Nr. 167, 168/6, EZ. 398, KG S, errichteten vorschriftswidrigen baulichen Anlagen und zwar 1 Einraumferienhaus mit 23,22 m² und einer

vorgelagerten Veranda mit 11,18 m², 1 WC, 1 Werkzeughütte mit 8,40 m², binnen 4 Wochen ab Rechtskraft dieses Bescheides zu beseitigen."

Unter Spruch II war die Berufung gegen den erstinstanzlichen Bescheid betreffend Kommissionsgebühren in Höhe von EUR 40,-- als unbegründet abgewiesen worden.

In der Begründung des nunmehr angefochtenen Bescheides legte die belangte Behörde im Wesentlichen dar, Adressat des Bescheides (gemeint: eines Beseitigungsauftrages) sei der Eigentümer des Baues, der regelmäßig mit dem Grundeigentümer ident sei, möge der Gesetzgeber dies auch nicht ausdrücklich angeordnet haben, weil letztendlich die Verfügungsgewalt über den Bau nur dem Eigentümer zustehe. Ein Baurechtseinhaber nach dem Baurechtsgesetz sei Eigentümer des Baues. Bei einem Superädifikat sei der Grundeigentümer gleichfalls nicht Adressat des Beseitigungsauftrages. Grundsätzlich falle ein auf einem Grundstück errichtetes Bauwerk als Zugehör gemäß § 297 ABGB nach dem Grundsatz superficies solo cedit in das Eigentum des Grundeigentümers. Habe aber das Bauwerk ein anderer als der Grundeigentümer errichtet und sei es nicht für die Dauer bestimmt, so liege ein Superädifikat vor und es wäre der Bauauftrag an den Eigentümer des Superädifikates zu erteilen (Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom (richtig:) 19. September 2006, Zl. 2003/06/0206). Wesentlich für das Vorliegen eines Superädifikates sei das Fehlen der Absicht des Erbauers, dass das Bauwerk stets (d.h. für seine ganze natürliche Lebensdauer) auf diesem fremden Grundstück bleiben solle. Maßgeblich sei dabei der aus der Bauweise, der Art der Benutzung oder der Rechtsgrundlage der Errichtung erkennbare Zweck. Auf die Möglichkeit der Entfernung ohne Substanzverlust komme es dabei (anders als beim Zugehör gemäß § 294 ABGB) nicht an. Des Weiteren treffe § 279a ABGB für Maschinen, die mit einer unbeweglichen Sache in Verbindung gebracht würden, eine eigene Regelung (Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 17. Dezember 2009, Zl. 2008/06/0097).

Aus den vorgelegten Unterlagen ergebe sich, dass im Jahr 2007 ein Vorvertrag hinsichtlich des Erwerbes des Grundstückes, auf dem die gegenständlichen baulichen Anlagen errichtet seien, abgeschlossen worden sei. Nach der Begründung des Bescheides des Gemeinderates der Beschwerdeführerin sei in Punkt III dieses Vorvertrages Nachstehendes ausgeführt worden (Anonymisierung durch den Verwaltungsgerichtshof):

"Festgehalten wird, dass die auf den kaufgegenständlichen Grundstücken errichteten Gebäude und sonstigen Anlagen nicht mit Zustimmung des Liegenschaftseigentümers, der H GmbH, errichtet wurden. Bei diesen Gebäuden bzw. Anlagen handelt es sich nach Ansicht der Verkäuferin um Superädifikate und hält das jeweilige Mitglied der Käufergruppe (somit auch der Berufungswerber) hinsichtlich des von ihm errichteten Gebäudes der H GmbH gegenüber Ansprüchen, die von wem auch immer im Zusammenhang mit diesen Gebäuden/Anlagen erhoben werden, schad- und klaglos."

Nach der Aktenlage sei kein nachfolgender Vertrag errichtet worden.

Die vorvertragliche Bindung sei einerseits durch die Beschränkung der Bindungsdauer und andererseits durch die Umstandsklausel eingeschränkt. Hinsichtlich der Bindungsdauer sehe § 936 Satz 2 ABGB eine einjährige Befristung vor, wobei die Frist mit der Fälligkeit des Anspruchs auf Vertragsabschluss zu laufen beginne, d.h. abhängig von der Festlegung des Abschlusszeitpunktes im Vorvertrag mit dem vereinbarten Termin, dem Ablauf der vereinbarten Zeitspanne oder dem Eintritt der Bedingung bzw. des Ereignisses, von dem der Abschluss abhängig gemacht worden sei. Der Anspruch müsse innerhalb der Frist nicht nur außergerichtlich, sondern mit Klage geltend gemacht werden. Nach der Rechtsprechung und der herrschenden Lehre handle es sich nicht um eine Verjährungs-, sondern um eine Präklusivfrist, weshalb den Mitbeteiligten Recht zu geben sei, dass der gegenständliche Vorvertrag keine Rechtswirkungen entfalte.

Selbst wenn der Vertrag noch in Geltung stünde, sei aus der Formulierung dieses Vertragspunktes noch keine Qualifikation der baulichen Anlagen als Superädifikate gegeben, weil hier lediglich eine Ansicht der Verkäuferin vertreten werde, jedoch kein ausdrücklicher Vertrag hinsichtlich der gegenständlichen Superädifikate vorliege, wie dies gemäß der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes gefordert werde.

Außerdem sei das Fehlen der Absicht des Erbauers, dass das Bauwerk stets, d.h. für seine ganze natürliche Lebensdauer, auf diesem fremden Grundstück bleiben solle, nicht ersichtlich und wäre gerade dieser Umstand auch wesentlich für das Vorliegen eines Superädifikates.

Es sei dementsprechend davon auszugehen, dass es sich im Gegenstand um keine Superädifikate handle und daher diese baulichen Anlagen dem Grundsatz superficies solo cedit unterlägen, weshalb Eigentümer dieser baulichen Anlagen nicht die Mitbeteiligten seien, sondern die Grundstückseigentümerin; es wäre der Beseitigungsauftrag daher an diese zu richten gewesen.

Hinsichtlich Spruch II führte die belangte Behörde aus, wie sich aus den Darlegungen zum Beseitigungsauftrag (Spruch I) ergebe, wäre dieser an die Grundstückseigentümerin zu richten gewesen. Dementsprechend sei auch die Vorschreibung der Kommissionsgebühren an die Mitbeteiligten, die nicht Eigentümer der vom Beseitigungsauftrag erfassten baulichen Anlagen seien, nicht zulässig.

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und inhaltlicher Rechtswidrigkeit.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und - wie die Mitbeteiligten - in einer Gengschrift die Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt.

3. Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

3.1. Gemäß § 41 Abs. 3 Stmk BauG 1995, LGBI. Nr. 59/1995 (Stammfassung), hat die Behörde hinsichtlich vorschriftswidriger baulicher Anlagen einen Beseitigungsauftrag zu erlassen. Der Auftrag ist ungeachtet eines Antrages auf nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung oder einer Anzeige gemäß § 33 Abs. 1 leg. cit. zu erteilen.

Nach § 293 ABGB sind Sachen, welche ohne Verletzung ihrer Substanz von einer Stelle zur andern versetzt werden können, beweglich, im entgegengesetzten Falle sind sie unbeweglich. Sachen, die an sich beweglich sind, werden im rechtlichen Sinne für unbeweglich gehalten, wenn sie vermöge des Gesetzes oder der Bestimmung des Eigentümers das Zugehör einer unbeweglichen Sache ausmachen.

Superädifikate sind Bauwerke, "die auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt sind, dass sie nicht stets darauf bleiben sollen" (vgl. § 435 ABGB).

3.2. Die Beschwerdeführerin bringt vor, die belangte Behörde habe den Sachverhalt in einem wesentlichen Punkt unvollständig wiedergegeben und hätte auch das Tatsachenvorbringen der Gegenseite in den Rechtsmitteln beachten müssen. Die Begründung des angefochtenen Bescheides sei insofern mangelhaft geblieben, als die Mitbeteiligten schon in der Vorstellung Argumente vorgetragen hätten, die zu einer anderen Beurteilung hätten führen müssen. "Der Berufungswerber (gemeint: die nunmehrigen Mitbeteiligten) habe die vom Bescheid umfassten Objekte in der Absicht errichtet, diese Objekte auf dem Grundstück zu belassen. Er habe die Absicht bekundet, das gegenständliche Grundstück zu erwerben, um eine Belassung zu ermöglichen."

Die Mitbeteiligten hätten selbst die Absicht bestätigt, dass dieses Gebäude nicht auf fremdem Grund bleiben solle, sondern dass die Absicht bestehe, dieses Grundstück zu erwerben, somit solle das Bauwerk keinesfalls auf fremden Grund verbleiben, sondern in das "eigene Eigentumsrecht" übergehen. Demnach sei die Belassung bzw. ein Verbleiben auf fremdem Grund nicht intendiert. Die Mitbeteiligten hätten argumentiert, dass "das/die Bauwerke" keinesfalls "still und heimlich" und im Vertrauen auf die Zulässigkeit der Bebauung errichtet worden seien und es würden die Grundsteuern/Abgaben von ihnen entrichtet.

Die Schad- und Klagloserklärung der grundbücherlichen Eigentümerin sei nur eine Vorsichtsmaßnahme gewesen, weil eine vertragliche Grundlage dahin bestanden habe, dass die Mitbeteiligten das/die Gebäude errichtet hätten, wobei - wie aus den Planunterlagen ersichtlich sei - eine Parzellierung erfolgt sei, und die weitere Absicht bestanden habe, das Grundstück, auf dem das Gebäude errichtet worden sei, ins Eigentum zu erwerben.

Die Grundstückseigentümerin habe an den Verhandlungen teilgenommen und niemals behauptet, Eigentümerin der Objekte zu sein.

Das Fehlen einer Belassungsabsicht zeige sich bereits in der Art des Bauwerkes (Schrebergarten; ein "zeitlich begrenztes Grundnutzungsverhältnis"). Die Mitbeteiligten hätten in ihrer Vorstellung darauf verwiesen, dass die gegenständliche Hütte dem typischen Charakter einer Kleingartenanlage entspreche, womit ebenso vom Fehlen der Belassungsabsicht in rechtlicher Hinsicht auszugehen sei. Es sei im vorliegenden Fall zumindest von einem ausdrücklichen oder konkludent abgeschlossenen Grundnutzungsvertrag auszugehen, der durch den beabsichtigten Eigentumserwerb automatisch hätte aufgelöst werden sollen.

Gerade ein "unbefristeter Grundnutzungsvertrag", bei dem - wie im vorliegenden Fall - sämtliche Abgaben etc. vom Erbauer einer Gartenhütte entrichtet würden, spreche für die fehlende Belassungsabsicht.

Im vorliegenden Fall seien die Baubehörden und die belangte Behörde unbestritten davon ausgegangen, dass die gegenständlichen Bauten den Mitbeteiligten gehörten bzw. in deren Eigentum stünden. Dass das Objekt mit Zustimmung des Grundeigentümers erbaut worden sei, werde selbst von den Mitbeteiligten noch in der Vorstellung behauptet.

3.3. Mit diesem Vorbringen zeigt die Beschwerde eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht auf:

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 41 Stmk BauG 1995 trifft die Verpflichtung zur Beseitigung eines vorschriftswidrigen Baues dessen jeweiligen Eigentümer (vgl. u.a. das hg. Erkenntnis vom 24. Oktober 2006, Zl. 2003/06/0171). Grundsätzlich fällt ein auf einem Grundstück errichtetes Bauwerk als Zugehör gemäß § 297 ABGB in das Eigentum des Grundeigentümers nach dem Grundsatz superficies solo cedit. Hat aber das Bauwerk ein anderer als der Grundeigentümer errichtet und ist es nicht für die Dauer bestimmt, liegt ein Superädifikat vor und ist der Bauauftrag an den Eigentümer des Superädifikates zu erteilen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 19. September 2006, Zl. 2003/06/0206). Wesentlich für das Vorliegen eines Superädifikates ist das Fehlen der Absicht des Erbauers, dass das Bauwerk stets (d.h. für seine ganze natürliche Lebensdauer) auf diesem fremden Grundstück bleiben soll. Maßgeblich ist dabei der aus der Bauweise, der Art der Benutzung oder der Rechtsgrundlage der Errichtung erkennbare Zweck (vgl. das hg. Erkenntnis vom 17. Dezember 2009, Zl. 2008/06/0097).

Die maßgebliche Absicht tritt im Allgemeinen durch das äußere Erscheinungsbild des Bauwerkes hervor. Sie kann aber auch aus anderen Umständen erschlossen werden, z.B. aus den Rechtsverhältnissen, die zwischen

dem Grundeigentümer und dem Erbauer bestehen. 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 (vgl. aus der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (OGH) etwa den Beschluss vom 8. März 2007, 2 Ob 242/05k).

Das Fehlen der Belassungsabsicht muss bereits zu Beginn der Bauführung objektiv in Erscheinung treten. In Belassungsabsicht errichtete Bauwerke werden unabhängig von der Bauweise unselbständige Bestandteile der Liegenschaft. (vgl. hiezu *Koziol/Welser*, Bürgerliches Recht 13 I, S 251 f sowie die dort angeführte Judikatur).

Im Beschwerdefall hat die belangte Behörde in nicht als unschlüssig zu erkennender Weise ausgeführt, dass bei Beginn der Bauführung Belassungsabsicht auf dem Grundstück gegeben war. Dies wird auch von der Beschwerdeführerin nicht in Abrede gestellt, die hervorhebt, dass die Mitbeteiligten die Absicht bekundet hätten, das gegenständliche Grundstück zu erwerben, um eine Belassung zu ermöglichen.

Schon der Umstand, dass die Absicht besteht, den fremden Grund zu kaufen, spricht gegen eine mangelnde Belassungsabsicht. Ein Abstellen auf bloß innere, psychologische Tatbestände kommt allerdings nicht in Betracht (vgl. auch dazu den vorangeführten Beschluss des OGH vom 8. März 2007).

Da der maßgebliche Zeitpunkt für das auch äußerlich erkennbare Fehlen der Belassungsabsicht der Beginn der Bauführung ist, kann auch aus dem im Akt erliegenden Vorvertrag (ein anschließender Kaufvertrag wurde nie geschlossen), insbesondere dessen wiedergegebenem Punkt 3. für die Beschwerdeführerin nichts gewonnen werden. Dieser Vorvertrag zwischen (u.a.) den Mitbeteiligten und der H GmbH vom 13. Juni 2007 wurde unstrittig erst nach Errichtung der vorvertragsgegenständlichen Gebäude verfasst.

Eine Parteinereinigung über ein Superädifikat muss jedenfalls vor Entstehung des Bauwerks, also vor Baubeginn, erfolgt sein, wird doch das Bauwerk mit Baubeginn individualisiert. Eine nachträgliche Vereinbarung ist somit nicht mehr geeignet, aus einer rechtlich unselbstständigen eine rechtlich selbstständige Sache zu machen. Sind Bauwerke durch ihre Aufführung bereits Bestandteil des Grundstücks geworden, können sie später auch nicht einvernehmlich zu sonderrechtsfähigen Superädifikaten gemacht werden; maßgeblicher Zeitpunkt ist der Beginn der Arbeiten am Bauwerk (vgl. den Beschluss des Obersten Gerichtshofes vom 13. September 2012, 6 Ob 108/12v).

Auch das Vorbringen, die Gebäude seien im Vertrauen auf die Zulässigkeit der Bebauung errichtet und ebenso seien Grundsteuern/Abgaben von den Mitbeteiligten entrichtet worden, führt die Beschwerde nicht zum Erfolg, wird doch damit nichts über eine mangelnde Belassungsabsicht bei Beginn der Bauführung ausgesagt.

Den Ausführungen, die Schad- und Klagloserklärung der grundbücherlichen Eigentümerin sei nur eine Vorsichtsmaßnahme gewesen, weil eben eine vertragliche Grundlage dahin bestanden habe, dass die Mitbeteiligten das/die Gebäude errichtet hätten, ist zu entgegnen, dass nach den schlüssigen Feststellungen der belangten Behörde eine derartige vertragliche Grundlage nicht bestanden hat.

Dass die Grundstückseigentümerin an den Verhandlungen teilgenommen und niemals behauptet habe, Eigentümerin der Objekte zu sein, kann ebenso nichts am Grundsatz "superficies solo cedit" ändern.

Auch der Hinweis darauf, dass sich das Fehlen einer Belassungsabsicht bereits in der Art des Bauwerkes (Schrebergarten; ein zeitlich begrenztes Grundnutzungsverhältnis) zeige, geht ins Leere. Einerseits werden in Belassungsabsicht errichtete Bauwerke - wie dargelegt - unabhängig von der Bauweise unselbständige Bestandteile der Liegenschaft, andererseits führt die Beschwerde selbst (sich selbst widersprechend) aus, dass ein unbefristeter Grundnutzungsvertrag vorliege (dieser spricht nicht für eine mangelnde Belassungsabsicht), weshalb auch damit eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht aufgezeigt werden kann.

Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin, die Mitbeteiligten hätten noch in der Vorstellung dargelegt, das Objekt sei mit Zustimmung des Grundeigentümers erbaut worden, findet sich in der Vorstellung genau die gegenteilige Aussage, nämlich dass die Gebäude und sonstigen Anlagen nicht mit Zustimmung des Liegenschaftseigentümers errichtet worden seien.

4. Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

5. Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008.

Wien, am 24. Jänner 2013