

TE Lvwg Erkenntnis 2020/1/24 LVwG-2019/32/2362-10

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.01.2020

Entscheidungsdatum

24.01.2020

Index

L82007 Bauordnung Tirol

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

Norm

BauO Tir 2018 §46 Abs1

ABGB §435

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol entscheidet durch seinen Richter Ing. Mag. Peinstingl über die Beschwerde des AA-Vereins, Vereinsregisternummer ***, vertreten durch seinen Obmann BB, dieser wiederum vertreten durch RA CC, Adresse 1, Z, gegen den Bescheid der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Z vom 23.8.2019, Zahl ***, betreffend eine Angelegenheit nach der Tiroler Bauordnung 2018 nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung wie folgt:

Es wird der

Beschluss gefasst:

1. Der Beschwerde wird hinsichtlich des Gebäudes, welches im Lageplan, der dem angefochtenen Bescheid beiliegt und der einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses bildet, auf der südöstlich gelegenen, grün eingefärbten Fläche aufgeführt ist (man geht hier von zwei grünen Flächen aus), Folge gegeben, der angefochtene Bescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Behörde zurückverwiesen.

Weiters wird

zu Recht erkannt:

2. Der Beschwerde wird hinsichtlich des Gebäudes, welches im Lageplan auf der nordwestlich gelegenen, grün eingefärbten Fläche aufgeführt ist, Folge gegeben und der angefochtene Bescheid ersatzlos behoben.

3. Im Übrigen wird die Beschwerde mit der Maßgabe der nachfolgenden Spruchpunkte als unbegründet abgewiesen:

4. Dem AA-Verein wird aufgetragen, die nachstehend ausgewiesenen baulichen Anlagen zu entfernen und den

ursprünglichen Zustand des Bauplatzes wiederherzustellen. Vom Abbruchauftrag umfasst sind die im Lageplan, der dem angefochtenen Bescheid beiliegt und der einen integrierenden Bestandteil des Erkenntnisses bildet, farblich gekennzeichneten Flächen mit folgenden Zuordnungen:

a. Auf der rot eingefärbten Fläche ein allseits umschlossener Anbau an das Hauptgebäude (Hauptgebäude ist auf der grün eingefärbten Fläche aufgeführt), welcher ca. 6,06 Meter lang, ca. 3,00 Meter breit und ca. 2,5 Meter hoch ist.

b. Auf der orange eingefärbten Fläche eine Überdachung an das Hauptgebäude, die in Richtung Südosten seitlich mit einer Holzwand geschlossen ist. Den Abschluss an der nordwestlichen Seite bildet der auf der rot eingefärbten Fläche aufgeführte Anbau. Das Flächenausmaß der Überdachung beträgt ca. 10,00 x 3,00 Meter.

c. Auf der gelb eingefärbten Fläche ein Kleingebäude mit einer Länge von ca 2,5 Meter und in der Breite von ca 2 Meter.

5. Die aufgetragene Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes durch Entfernung der vorgenannten baulichen Anlagen und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Teilflächen des gegenständlichen Grundstückes, auf denen sich die zu entfernenden baulichen Anlagen befinden, sind längstens bis 31.05.2020 zu bewerkstelligen.

6. Die ordentliche Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang:

Mit nunmehr bekämpftem Bescheid der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Z vom 23.8.2019, Zahl ***, wurde dem Beschwerdeführer auf einer Teilfläche des Gst **1, KG Y, aufgetragen, die im Einzelnen nachstehend ausgewiesenen Gebäude sowie ein Nebengebäude bis zum 31.10.2019 zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand des Bauplatzes wiederherzustellen. Vom Abbruchauftrag umfasst sind die, im Lageplan, welcher dem angefochtenen Bescheid beiliegt und einen integrierenden Bestandteil desselben bildet, farblich gekennzeichneten Flächen mit folgender Zuordnung:

„Auf der grün gefärbelten Fläche ist ein Gebäude, bestehend aus Erdgeschoss und 1 Obergeschoss, aufgeführt, dass im Wesentlichen aus umbauten und überbauten Metallcontainern besteht. Das Gebäude weist eine Länge von ca. 15,80 Metern und eine Breite von ca. 6,20 Metern auf. Die Höhe des Gebäudes beträgt ca. 5 Meter.

Auf der rot gefärbelten Fläche ist ein allseits umschlossener Anbau an das Hauptgebäude (Hauptgebäude ist auf der grün gefärbelten Fläche aufgeführt) errichtet mit den Ausmaßen in der Länge ca. 6,30 Meter, Breite ca. 3,00 Meter und Höhe ca. 2,5 Meter.

Auf der orange gefärbelten Fläche ist eine Überdachung an das Hauptgebäude (Hauptgebäude ist auf der grün gefärbelten Fläche errichtet), angebaut, die in Richtung Südosten seitlich mit einer Holzwand geschlossen ist. Den Abschluss an der nordwestlichen Seite bildet der auf der rot eingefärbten Fläche aufgeführte Anbau. Das Flächenausmaß der Überdachung beträgt ca. 10,00 x 3,00 Meter.

Auf der gelb eingefärbten Fläche befindet sich ein Kleingebäude mit innen liegender Badewanne. Die Seitenlängen des Gebäudes betragen in der Länge ca. 2,5 Meter und in der Breite ca. 2 Meter.“

Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, dass die gegenständlichen Gebäude ohne die hiefür erforderliche Baubewilligung errichtet worden seien. Darüber hinaus könne eine nachträgliche Baubewilligung für die gegenständlichen Gebäude nicht erwirkt werden, da diese als Vereinsgebäude und für diverse Veranstaltungen genutzt werden. Diese Nutzung widerspreche jedoch dem Flächenwidmungsplan, welcher die Widmung „Vorbehaltsfläche Kläranlage“ aufweise. Ein Vereinsgebäude sei mit dieser Widmung nicht in Einklang zu bringen.

Auch sei das Ermittlungsverfahren aufgrund des Beschlusses des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 27.6.2019, LVwG-2019/22/0582-5, neu aufgenommen worden. Im Zuge dessen sei die Pachtfläche des Beschwerdeführers erhoben worden. Die darauf aufgeführten Gebäude, welche jedenfalls dem Beschwerdeführer zuzuordnen seien, seien in einem Vermessungsplan (Lageplan vom 23.8.2019) flächenmäßig dargestellt und detailliert beschrieben worden. Eine Verwechslung oder mangelhafte Zuordnung sei daher auszuschließen.

Gegen diesen Bescheid erhob der rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführer zulässig und rechtzeitig Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Tirol. Zusammengefasst brachte er vor, dass bereits mit Beschluss des

Landesverwaltungsgerichtes Tirol Innsbruck vom 27.6.2019, LVwG-2019/22/0582-5, festgestellt worden sei, dass aufgrund lediglich ansatzweiser Ermittlungen der baupolizeiliche Auftrag nicht der geforderten Bestimmtheit entspreche und zudem die belangte Behörde keinerlei Feststellungen zur Superädifikatseigenschaft des Containergebäudes getroffen habe. Neuerlich seien diesbezüglich keinerlei Feststellungen getroffen bzw Ermittlungen geführt worden.

Tatsächlich sei das von der belangten Behörde angeführte Containergebäude im Jahr 2012 über Auftrag der Stadtgemeinde Z als damaliges Vereinsgebäude des DD-Vereins auf das Gst **1, welches im Eigentum der EE GmbH stehe, umgesiedelt worden.

Auch sei seitens der belangten Behörde nie ermittelt worden, ob vom Grundstückseigentümer eine Superädifikatsberechtigung (gegenüber der Stadtgemeinde Z / dem DD-Verein / dem Beschwerdeführer) eingeräumt wurde.

Des Weiteren sei der gegenständliche Bescheid nicht exequierbar, zumal spruchgemäß die Wiederherstellung des „ursprünglichen Zustandes des Bauplatzes“ aufgetragen wurde. Dazu sei jedoch festzuhalten, dass sich der „damalige Zustand“ zum Zeitpunkt der Inbestandnahme durch den Beschwerdeführer genauso dargestellt habe, wie zum heutigen Zeitpunkt.

Mit Vorlageschreiben an das Landesverwaltungsgericht Tirol vom 11.11.2019 erstattete die Stadtgemeinde Z eine Gegenschrift, in welcher sie vorbrachte, sie könne an Hand der vorliegenden Pachtverträge mit beiliegenden Lageplänen sehr wohl die Pachtflächen des Herrn BB sowie des Beschwerdeführers auseinander halten. Demzufolge seien die baulichen Anlagen und Gebäude auf der Pachtfläche des Beschwerdeführers Gegenstand der Vorschreibung und so auch im Lageplan ausdrücklich dargestellt. Zusätzlich sei eine namentliche Zuordnung und Beschreibung beigefügt worden.

Es könne auch der Vorwurf, die belangte Behörde habe selbst ein Containergebäude auf dem Gst **1 aufstellen lassen, nicht unwidersprochen bleiben. Tatsächlich sei auf dem Gst **1 ein Vereinsgebäude vorhanden gewesen, welches auch eine aufrechte Baubewilligung besessen habe. Dieses Gebäude sei jedoch genau an jener Stelle errichtet worden, auf welcher in weiterer Folge das Lagergebäude des Herrn BB errichtet worden sei. Für diese Fläche sei zwischen BB und den EE GmbH ein gesonderter Pachtvertrag geschlossen worden. An das Lagergebäude angrenzend sei vom Beschwerdeführer ein Containergebäude errichtet worden. Um eine Baubewilligung sei jedoch nie angesucht worden. Wiederum angrenzend an das Containergebäude des Beschwerdeführers habe der DD-Verein seinen FF-Platz angelegt, welcher ursprünglich im X angesiedelt gewesen sei. Für die Neuanlage auf Gst **1 seien zwei blaue Lagercontainer übersiedelt worden, wobei lediglich die Kosten für die Übersiedlung von der belangten Behörde übernommen worden seien. Nicht richtig sei hingegen, dass die Stadtgemeinde Z die Container aufgestellt habe. Vielmehr habe der DD-Verein die Aufstellung veranlasst und auf dessen Pachtfläche ausgeführt. Zu einem späteren Zeitpunkt habe der Beschwerdeführer die Container des DD-Vereins übernommen und in das bestehende Containergebäude integriert. Folgerichtig könne keinesfalls davon ausgegangen werden, dass die Stadtgemeinde Z das Containergebäude als Gesamtes errichtet oder den Auftrag dazu erteilt hätte, zumal das Containergebäude des Beschwerdeführers bereits vor Übersiedlung der Lagercontainer bestanden habe. Auch die Behauptung, für das Containergebäude wäre konkludent eine Baubewilligung erteilt worden, entbehre jeder Grundlage.

Weiters habe der Beschwerdeführer bemängelt, dass sich die belangte Behörde nicht mit dessen Superädifikatsberechtigung auseinander gesetzt habe. Tatsächlich habe der Beschwerdeführer eine unwidersprochene Superädifikatsberechtigung, was auch vom Verpächter bestätigt worden sei.

Ferner sei der Beschwerde zu entnehmen, dass die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht exequierbar sei, weil die Gebäude zum Zeitpunkt der Inbestandnahme bereits vorhanden gewesen seien. Dies sei jedoch nicht nachvollziehbar. Die Pachtflächen des Herrn BB und des Beschwerdeführers seien vor Inbestandnahme gänzlich unbebaut gewesen.

Zumal der Beschwerdeführer außerstande sei, eine aufrechte Baubewilligung nachzuweisen, sei die belangte Behörde gefordert gewesen, einen Abbruchbescheid zu erlassen und an den Beschwerdeführer, welcher jedenfalls Eigentümer des Containergebäudes sei, zu richten.

Das Landesverwaltungsgericht Tirol möge die gegenständliche Beschwerde als unbegründet abweisen.

Mit Schriftsatz an das Landesverwaltungsgericht Tirol vom 12.12.2019 brachte der Beschwerdeführer ergänzend vor, die Behauptung der belangten Behörde, sie habe sehr wohl die Pachtverträge eingesehen, sei nicht nachvollziehbar, zumal aus diesen zweifelsfrei hervorginge, dass Teile des vom gegenständlichen Abbruchauftrag umfassten Gebäudekomplexes nicht vom Beschwerdeführer, sondern von BB persönlich angemietet worden seien. Letzterer habe bereits vor Einzug des Beschwerdeführers in das bestehende Containergebäude einen Teil des Containerkomplexes für seine Firma verwendet. Bezeichnenderweise behänge in diesem Zusammenhang vor dem Bezirksgericht Kufstein ein Kündigungsverfahren zwischen der EE GmbH und BB, wobei dem Klagebegehren genau jene planliche Darstellung zugrunde gelegt worden sei, welche sich aus dem Zusatz zum Pachtvertrag ergebe. Dies bedeute, dass der gesamte nördlich gelegene, grün eingefärbte Teil des Gebäudekomplexes, nicht dem Beschwerdeführer, sondern BB persönlich verpachtet worden sei und von diesem auch als Lagerschuppen für Werkzeug und Geräte verwendet werde.

Folgerichtig läge jedenfalls der Mangel der fehlenden Legitimation des Bescheid Adressaten vor und sei dementsprechend mit Rechtswidrigkeit belastet.

Völlig unrichtig sei auch, dass das Containergebäude des Beschwerdeführers schon vor Übersiedlung der Lagercontainer des DD-Vereins bestanden habe, wie sich unschwer aus dem Zusatz zum Pachtvertrag vom 20.3.2012 ersehen lasse.

Weiters entspreche es nicht der Wahrheit, dass die gegenständlichen Pachtflächen vor Inbestandnahme gänzlich unbebaut gewesen seien. Auch diese Behauptung werde durch die, den Pachtverträgen beigelegten, planlichen Darstellungen widerlegt.

II. Sachverhaltsfeststellungen:

Der Beschwerdeführer war im Zeitraum zwischen 1.8.2013 und 31.12.2019 Bestandnehmer einer Teilfläche des Gst **1, KG Y, im Ausmaß von 483,9 m², welches im Eigentum der EE GmbH steht. Dem Bestandverhältnis liegt ein Pachtvertrag mit unter anderem folgenden Inhalt zugrunde:

...

„4.

Das Bestandverhältnis beginnt mit 1.8.2013 und wird auf die Dauer eines Jahres befristet. Das Bestandverhältnis kann von beiden Vertragsteilen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum jeweiligen Quartalsende schriftlich aufgekündigt werden. Die Verpächterin verzichtet auf die Ausübung ihres Kündigungsrechtes auf die Dauer eines Jahres, gerechnet ab 1.8.2013, das ist bis 31.7.2014. Die Verpächterin ist jedoch zur vorzeitigen Auflösung des Pachtvertrages aus wichtigem Grund berechtigt. Ein solcher liegt auch vor, wenn der Pächter mit der Zahlung zweier Pachtzinsraten trotz eingeschriebener Mahnung säumig ist.

...

7.

Im Falle einer Kündigung des Pachtvertrages bzw bei Beendigung des Bestandverhältnisses sind sämtliche feste Baulichkeiten und Einrichtungen, die während der Pachtdauer vom Pächter errichtet wurden, nach Wahl der Verpächterin entweder vom AA-Verein auf dessen Kosten zu entfernen oder sie gehen entschädigungslos in das Eigentum der Verpächterin über. Der Pächter hat die Verpächterin über allfällige Kontaminierungen des Bodens zu informieren und diese mit Beendigung des Pachtverhältnisses zu beseitigen bzw das Grundstück zu sanieren.“

...

Dem Pachtvertrag ist zudem ein Lageplan, datiert mit 30.7.2013, angefügt, welcher zur Veranschaulichung nachfolgend eingefügt ist und einen integrierenden Bestandteil dieses Erkenntnisses bildet:

Abbildung 1

Die grau hinterlegte Fläche stellt die Pachtfläche des Beschwerdeführers dar. Im Westen an die Pachtfläche des Beschwerdeführers angrenzend, befindet sich die 820,52 m² große Pachtfläche des Herrn BB.

Zum nordwestlich gelegenen, grün eingefärbten Gebäude gemäß Lageplan vom 23.8.2019 (man geht hier von zwei Gebäuden aus):

Dieses Containergebäude, bestehend aus Erdgeschoss und erstem Obergeschoss, weist gemeinsam mit dem südöstlich gelegenen, grün eingefärbten Gebäude eine Gesamtlänge von ca. 15,8 m, eine Breite von ca. 6,2 m sowie eine Höhe von ca. 5 m auf und wurde von BB auf dessen Pachtfläche errichtet. Die Frage hinsichtlich einer baubehördlichen Bewilligung kann sohin offen bleiben.

Zum südöstlich gelegenen, grün eingefärbten Gebäude gemäß Lageplan vom 23.8.2019:

Nicht festgestellt werden kann, von wem dieses Containergebäude errichtet wurde. Auch diesbezüglich kann die Frage hinsichtlich einer baubehördlichen Bewilligung offen bleiben.

Zum rot eingefärbten Gebäude gemäß Lageplan vom 23.8.2019:

Dieser allseits umschlossene Anbau an das Hauptgebäude (das grün eingefärbte Gebäude), welcher eine Länge von rund 6,30 m, eine Breite von rund 3 m und eine Höhe von rund 2,5 m aufweist, wurde vom Beschwerdeführer selbst errichtet. Eine baubehördliche Bewilligung besteht nicht.

Zum orange eingefärbten Gebäude gemäß Lageplan vom 23.8.2019:

Dabei handelt es sich um eine Überdachung des Hauptgebäudes, welche in südöstlicher Richtung seitlich mit einer Holzwand geschlossen ist. Den Abschluss an der nordwestlichen Seite bildet der auf der rot eingefärbten Fläche befindliche Anbau. Das Flächenmaß der Überdachung beträgt in etwa 10 x 3 m. Errichtet wurde diese ebenfalls vom Beschwerdeführer selbst. Auch diesfalls besteht keine baubehördliche Bewilligung.

Zum gelb eingefärbten Gebäude gemäß Lageplan vom 23.8.2019:

Auf der gelb eingezeichneten Fläche befindet sich ein Kleingebäude, konkret ein WC, welches eine Länge von ca. 2,5 m und eine Breite von ca. 2 m aufweist. Ursprünglich wurde dieses im Namen des DD-Vereins und auf Rechnung der Stadtgemeinde Z errichtet. In weiterer Folge wurde es jedoch vom Beschwerdeführer gegen ein geringes Entgelt übernommen, an die im gegenständlichen Lageplan eingezeichnete Stelle verbracht und auch verkleidet. Auch hinsichtlich dieses Gebäudes ist keine baubehördliche Bewilligung immanent.

III. Beweisaufnahme/Beweiswürdigung:

Sämtliche Feststellungen hinsichtlich des zwischen dem Beschwerdeführer und der EE GmbH abgeschlossenen Bestandverhältnisses ergeben sich unzweifelhaft aus dem Akteninhalt und sind insoweit unstrittig.

Auch, dass das nordwestlich gelegene, grün eingefärbte Gebäude von BB persönlich errichtet wurde, ergibt sich aus den übereinstimmenden Angaben der Verfahrensparteien vor dem erkennenden Gericht und ist ebenfalls unstrittig.

So erklärte der Vertreter des Beschwerdeführers im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 17.12.2019 wie folgt:

„Das nordwestliche, grün eingezeichnete Gebäude habe ich als BB errichtet.“

Übereinstimmend dazu führte der Vertreter der belangten Behörde aus:

„Seitens der belangten Behörde besteht auch kein Zweifel, dass diese bauliche Anlage im Eigentum des Herrn BB steht.“

Nicht festgestellt werden konnte hingegen, von wem das südöstlich gelegene, grün eingefärbte Gebäude errichtet wurde. Der Vertreter des Beschwerdeführers führte vor dem erkennenden Gericht aus, besagtes Containergebäude sei im Namen des DD-Vereins von der belangten Behörde selbst errichtet und vom Beschwerdeführer in weiterer Folge gegen Entgelt übernommen worden. Eine grundbücherliche Eintragung sei jedoch nicht erfolgt. Auch habe der Beschwerdeführer lediglich im Inneren der Lagercontainer Veränderungen vorgenommen. So seien diese weder verstellt noch vergrößert worden. Im Widerspruch dazu gab der Vertreter der belangten Behörde an, seinerzeit seien lediglich zwei Lagercontainer im Namen des DD-Vereins an den, im gegenständlichen Lageplan ersichtlichen Ort, überstellt worden, während sich dort aktuell drei Container befänden. Insofern sei das Gebäude vom Beschwerdeführer flächenmäßig verändert und folgerichtig errichtet worden.

Deshalb steht nicht fest, dass die Errichtung dieser baulichen Anlage tatsächlich dem beschwerdeführenden Verein zuzurechnen ist.

Die Feststellungen, dass der allseits umschlossene Anbau an das Hauptgebäude, die Überdachung des Hauptgebäudes

und das Kleingebäude (die rot, die orange und die gelb eingezeichnete Fläche), vom Beschwerdeführer selbst errichtet wurde, ergibt sich aus den eigenen Angaben des Vertreters des Beschwerdeführers vor dem erkennenden Gericht und ist insoweit unstrittig. So gab dieser an wie folgt:

„Die orange eingezeichnete Fläche wurde vom AA-Verein errichtet. Auch die rot eingezeichnete bauliche Anlage wurde vom Verein errichtet und wird von diesem genutzt. Das gelb eingezeichnete WC stammt, wie bereits erwähnt, vom DD-Verein. Es wurde jedoch an die im gegenständlichen Lageplan eingezeichnete Stelle verbracht und auch verkleidet. Auch diese bauliche Anlage wird vom AA-Verein genutzt.“

Dass für jene baulichen Anlagen keine baubehördlichen Bewilligungen bestehen, ergibt sich aus der Aktenlage der belangten Behörde.

IV. Wesentliche Rechtslagen:

Die hier maßgebliche Bestimmung der Tiroler Bauordnung 2018 zuletzt geändert mit LGBl Nr 109/2019 lautet wie folgt:

§ 46

(1) Wurde eine bewilligungspflichtige oder anzeigepflichtige bauliche Anlage ohne die erforderliche Baubewilligung bzw. Bauanzeige errichtet, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage deren Beseitigung und erforderlichenfalls die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Bauplatzes aufzutragen. Wurde eine solche bauliche Anlage ohne die erforderliche Baubewilligung bzw. Bauanzeige geändert, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage die Herstellung des der Baubewilligung bzw. Bauanzeige entsprechenden Zustandes aufzutragen. Dies gilt auch, wenn ein Bauvorhaben abweichend von der Baubewilligung bzw. Bauanzeige ausgeführt wurde und diese Abweichung eine Änderung der baulichen Anlage darstellt, zu deren selbstständigen Vornahme eine Baubewilligung oder eine Bauanzeige erforderlich wäre. Ist die Herstellung des der Baubewilligung bzw. Bauanzeige entsprechenden Zustandes technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage stattdessen deren Beseitigung und erforderlichenfalls die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Bauplatzes aufzutragen.

Folgende Bestimmung des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes - VwGVG zuletzt geändert mit BGBl. I Nr. 57/2018 lautet wie folgt:

„§ 28

(1) Sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

(2) Über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder

2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

(3) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht vor, hat das Verwaltungsgericht im Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht. Hat die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hierbei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

...“

Die wesentlichen Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches – ABGB lautet wie folgt:

„§ 434

Zur Übertragung des Eigentums an Liegenschaften, die in keinem Grundbuche eingetragen sind, muß eine mit den Erfordernissen der §§ 432 und 433 versehene Urkunde bei Gericht hinterlegt werden. An die Stelle der Bewilligung der

Einverleibung tritt die Erklärung der Einwilligung zur Hinterlegung der Urkunde.

§ 435

Dasselbe gilt auch für die Übertragung des Eigentums an Bauwerken, die auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt sind, daß sie nicht stets darauf bleiben sollen, sofern sie nicht Zugehör eines Baurechtes sind.“

Im Übrigen wird auf die Internetseite ris.bka.gv.at (Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes) verwiesen.

V. Rechtliche Erwägungen:

Nach § 46 Abs 1 TBO 2018 sind Entfernungsaufträge dem Eigentümer der baulichen Anlage zu erteilen. Nachdem die Tiroler Bauordnung 2018 den Eigentümer nicht näher definiert, ist auf die Bestimmungen des Zivilrechtes zurückzugreifen. Das Landesverwaltungsgericht legt in der Folge seinen Entscheidungen die Eigentümerschaft an den baulichen Anlagen in Beantwortung der zu lösenden Vorfrage wie folgt zu Grunde:

Nach der herrschenden Rechtsprechung entsteht ein Superädifikat, wenn das Bauwerk vom Bauführer auf einem fremden Grund ohne die Absicht errichtet wurde, dass es für seine ganze natürliche Lebensdauer auf dem Grundstück verbleiben soll. Diese Voraussetzung ist im Allgemeinen erfüllt, wenn dem Bauführer nur ein zeitlich begrenztes Recht zur Benützung des Grundstückes zusteht (vgl 3 Ob 158/93 ua). Zwar bleibt das Eigentum am Superädifikat von der Beendigung oder dem Wegfall des Grundbenützungsverhältnisses an sich unberührt, allerdings hat der Eigentümer des Superädifikats dieses auf Verlangen des Grundeigentümers zu beseitigen, sofern er es nicht aufgrund einer besonderen Abrede auf den Grundeigentümer zu übertragen hat (vgl RIS-Justiz RS0009887).

Für die Begründung des Superädifikats ist kein Grundbuchsakt erforderlich. Der Eigentumserwerb erfolgt originär durch die Bauführung. Auf bestehende Superädifikate können die Regeln über bewegliche Sachen nicht unesehen angewendet werden, es ist vielmehr auf den jeweiligen Regelungszweck abzustellen: Übertragung oder Belastung eines Superädifikats erfolgen jedenfalls nicht durch Übergabe, sondern durch Urkundenhinterlegung beim zuständigen Grundbuchsgericht. Eine bloße Kaufvereinbarung reicht nicht aus (vgl Mader in Kletečka/Schauer, ABGB-ON1.03 § 435, Rz 9 f; VwGH 16.09.1997, 97/05/0121).

Aus dem vorliegenden Pachtvertrag ergibt sich, dass die Grundstückseigentümerin, konkret die EE GmbH, nicht auch Eigentümerin der baulichen Anlagen ist, sondern vielmehr wird dem Beschwerdeführer durch den gegenständlichen Pachtvertrag die Möglichkeit eingeräumt, ein Superädifikat zu errichten. Darüber hinaus ergibt sich die mangelnde Belassungsabsicht bei Bauführung bereits aufgrund des festgestellten, zeitlich beschränkten Benützungsrechtes an der Liegenschaft.

Folgerichtig handelt es sich bei den, auf der Pachtfläche des Beschwerdeführers bzw auf der Pachtfläche des Herrn BB, errichteten baulichen Anlagen um Superädifikate, welche jedenfalls nicht im Eigentum des Grundeigentümers stehen.

Hinsichtlich des nordwestlich gelegenen, grün eingefärbten Gebäudes gilt es daher wie folgt auszuführen:

Aus den getroffenen Feststellungen ergibt sich unzweifelhaft, dass dieses Containergebäude jedenfalls nicht vom Beschwerdeführer, sondern vielmehr von BB persönlich aufgestellt und sohin errichtet wurde. Der Beschwerdeführer ist folgerichtig nicht (originärer) Eigentümer des gegenständlichen Superädifikates, sodass ein an ihn gerichteter baupolizeilicher Auftrag im Sinne des § 46 Abs 1 TBO 2018, der seinerseits Eigentümerqualität an der zu beauftragenden baulichen Anlage voraussetzt, unzulässig ist.

Der Beschwerdeführer erweist sich damit hinsichtlich dieser baulichen Anlage als unzutreffender Bescheidadressat. Bereits aus diesem Grunde war der Beschwerde, soweit sie sich auf das nordwestlich gelegene, grün eingefärbte Gebäude bezieht, Folge zu geben.

Zum südöstlich gelegenen, grün eingefärbten Gebäude:

Hinsichtlich des südöstlich gelegenen, grün eingefärbten Gebäudes konnte nicht festgestellt werden, wer Errichter bzw Eigentümer desselben und in weiterer Folge Adressat des baupolizeilichen Auftrages ist. Insofern sind die bisherigen Ermittlungsergebnisse der belangten Behörde derart mangelhaft, dass darauf aufbauend ein baupolizeilicher Auftrag nicht erlassen werden kann. Vielmehr liegen im Hinblick auf diesen baupolizeilichen Auftrag lediglich ansatzweise Ermittlungen vor (vgl VwGH 26.06.2014, 2014/03/0063).

Als mögliche Bescheidadressaten kommen einerseits – ginge man von den Ausführungen des Vertreters des

Beschwerdeführers aus – der DD-Verein, andererseits – ginge man von den Ausführungen des Vertreters der belangten Behörde aus – der Beschwerdeführer in Frage. Auch ist nicht ausgeschlossen, dass sowohl der DD-Verein als auch der Beschwerdeführer als Errichter und somit Eigentümerin in Frage kommen.

Gemäß § 28 Abs 3 Satz 2 VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde die notwendigen Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

In § 28 VwGVG ist ein prinzipieller Vorrang der meritorischen Entscheidungspflicht der Verwaltungsgerichte normiert, weswegen die in § 28 Abs 3 zweiter Satz VwGVG vorgesehene Möglichkeit der Kassation eines verwaltungsbehördlichen Bescheides streng auf ihren gesetzlich zugewiesenen Raum zu beschränken ist (vgl VwGH 17.12.2014, Ro 2014/03/0066, mwN). Eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen kommt insbesondere in Betracht, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts (vgl § 37 AVG) lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat. Gleiches gilt, wenn konkrete Anhaltspunkte annehmen lassen, dass die Verwaltungsbehörde (etwa schwierige) Ermittlungen unterließ, damit diese in weiterer Folge durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden (vgl VwGH 26.06.2014, 2014/03/0063).

Von der belangten Behörde wurden zur Frage der Eigentümereigenschaft und damit zur Frage des korrekten Bescheidadressaten unzureichende Ermittlungen durchgeführt. Es wurde lediglich behauptet, der Beschwerdeführer habe die bestehenden zwei Lagercontainer um einen dritten erweitert und sei sohin Errichter des Containergebäudes. Entsprechende Beweise wurden jedoch nicht erbracht. Es liegt sohin ein Fall vor, in dem augenfällig die gesamte Ermittlungstätigkeit auf das Landesverwaltungsgericht verlagert wird. Diese Vorgangsweise ermächtigt das Landesverwaltungsgericht zur spruchgemäßen Entscheidung.

Hinsichtlich des allseits umschlossenen Anbaues an das Hauptgebäude und der Überdachung (rote und orange Fläche) konnte unzweifelhaft festgestellt werden, dass diese vom Beschwerdeführer errichtet wurden und dieser sohin (originärer) Eigentümer der baulichen Anlagen ist. Auch konnte festgestellt werden, dass für die baulichen Anlagen jedenfalls keine baubehördlichen Bewilligungen bestehen. Insofern war der Bescheid der belangten Behörde in diesem Umfang zu bestätigen und die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

Zum Kleingebäude:

Wie den getroffenen Feststellungen zu entnehmen ist, wurde das Kleingebäude (gelbe Fläche) zwar ursprünglich im Namen des DD-Vereins errichtet, in weiterer Folge jedoch vom Beschwerdeführer an die gegenwärtige Stelle verbracht und auch verkleidet. Der höchstgerichtlichen Rechtsprechung folgend, wird ein Container durch die Aufstellung errichtet (vgl VwGH 30.04.2013, 2011/05/0128). Demzufolge ist der Beschwerdeführer, aufgrund des Verstellens und Verkleidens, (originärer) Eigentümer des Kleingebäudes. Neuerlich konnte festgestellt werden, dass für die bauliche Anlage jedenfalls keine baubehördlichen Bewilligungen besteht, sodass der Bescheid wiederum zu bestätigen und die Beschwerde spruchgemäß abzuweisen war.

Leistungsfrist:

Die behördlich festgelegte Leistungsfrist ist bereits verstrichen, weshalb diese verwaltungsgerichtlich neu festzusetzen war. In der Beschwerde wird die Länge der Leistungsfrist nicht moniert.

Bei der Neufestsetzung orientierte sich das Verwaltungsgericht an dem Umstand, dass behördlich eine ca. 2-monatige Leistungsfrist vorgesehen war, die in der schneefreien Zeit gelegen war.

Deshalb wurde verwaltungsgerichtlich die Leistungsfrist auf 4 Monate (bis Ende Mai 2020) erstreckt. Dem Beschwerdeführer ist es bei Anspannung all seiner Kräfte bis dahin unzweifelhaft möglich, die aufgetragenen Maßnahmen umzusetzen.

VI. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd 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 des

Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Entscheidung kann binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, Freyung 8, 1010 Wien, oder außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht Tirol einzubringen.

Die genannten Rechtsmittel sind von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. einer bevollmächtigten Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen und es ist eine Eingabegebühr von Euro 240,00 zu entrichten.

Es besteht 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 können.

Landesverwaltungsgericht Tirol

Ing. Mag. Peinstingl

(Richter)

Schlagworte

Superädifikat;

Eigentümer;

baupolizeilicher Auftrag;

Container;

Verstellen;

Verkleiden;

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LWVGTI:2020:LWVG.2019.32.2362.10

Zuletzt aktualisiert am

05.05.2020

Quelle: Landesverwaltungsgericht Tirol LVwg Tirol, <https://www.lwvg-tirol.gv.at>

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at