

TE Lvwg Erkenntnis 2021/5/5 LVwG-AV-466/001-2021

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 05.05.2021

Entscheidungsdatum

05.05.2021

Norm

BauO NÖ 2014 §35 Abs2

ABGB §297

1. ABGB § 297 heute
2. ABGB § 297 gültig ab 01.01.1812

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat durch Mag. Dr. Goldstein als Einzelrichter über die Beschwerde von Frau A, Herrn B sowie Herrn C, alle vertreten durch D Rechtsanwälte Gesellschaft m.b.H. in ***, gegen den Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde *** vom 02.12.2020, Zl. ***, betreffend Abbruchauftrag nach der NÖ Bauordnung 2014, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung zu Recht erkannt:

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat durch Mag. Dr. Goldstein als Einzelrichter über die Beschwerde von Frau A, Herrn B sowie Herrn C, alle vertreten durch D Rechtsanwälte Gesellschaft m.b.H. in ***, gegen den Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde *** vom 02.12.2020, Zl. ***, betreffend Abbruchauftrag nach der NÖ Bauordnung 2014, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung zu Recht erkannt:, ,

1.

Der Beschwerde wird, soweit sie sich gegen die Abweisung der Berufung betreffend die bauliche Anlage Nr. 3 Tennisplatz richtet, Folge gegeben und der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass der Berufung Folge gegeben und der Bescheid des Stadtamtes der Stadtgemeinde *** vom 22.08.2019, ***, betreffend bauliche Anlage Nr. 3 Tennisplatz ersatzlos behoben wird.

2.

Im Übrigen wird die Beschwerde, soweit sie sich gegen die Aufhebung und Zurückverweisung an die Baubehörde erster Instanz hinsichtlich der bei bauliche Anlage Nr. 3 angeführten Einfriedung richtet, als unbegründet abgewiesen.

3.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision nicht zulässig.

Rechtsgrundlagen:

§§ 28 Abs. 1 und 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG Paragraphen 28, Absatz eins und 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG

§ 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 – VwGG Paragraph 25 a, Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 – VwGG

Entscheidungsgründe:

I.römisch eins.

Sachverhalt und wesentlicher Verfahrensgang:

1. Die Beschwerdeführer sind Bestandnehmer der Liegenschaften mit der Grundstücksnummer *** und *** (EZ ***) in der KG *** und Eigentümer eines hierauf befindlichen Superädifikates (Wochenendhaus). Grundstückseigentümer ist der ***.

1. Die Beschwerdeführer sind Bestandnehmer der Liegenschaften mit der Grundstücksnummer *** und *** (EZ ***) in der KG *** und Eigentümer eines hierauf befindlichen Superädifikates (Wochenendhaus). Grundstückseigentümer ist der ***.,

2. Auf diesen Liegenschaften befindet sich ein Tennisplatz im Ausmaß von 36m x 16m und folgendem Aufbau:

Die Deckschicht beträgt im Mittel 3 cm und besteht aus feinem Ziegelsplit / Tennissand; sie weist eine leichte Durchwurzelung auf. Die darunter liegende Schicht beträgt im Mittel 7 cm und besteht aus Ziegelsplit und Lavaschlacke; diese weist eine Durchmischung mit Humus von ca. 20% auf. Die darunter liegende Schicht beträgt im Mittel 5 cm respektive 8 cm und besteht aus Ziegelsplit, Feinschotter und Sand. Darunter befindet sich gewachsener Boden aus Donausanden. Der Gesamtaufbau beträgt im Mittel 18 cm. 2. Auf diesen Liegenschaften befindet sich ein Tennisplatz im Ausmaß von 36m x 16m und folgendem Aufbau: , Die Deckschicht beträgt im Mittel 3 cm und besteht aus feinem Ziegelsplit / Tennissand; sie weist eine leichte Durchwurzelung auf. Die darunter liegende Schicht beträgt im Mittel 7 cm und besteht aus Ziegelsplit und Lavaschlacke; diese weist eine Durchmischung mit Humus von ca. 20% auf. Die darunter liegende Schicht beträgt im Mittel 5 cm respektive 8 cm und besteht aus Ziegelsplit, Feinschotter und Sand. Darunter befindet sich gewachsener Boden aus Donausanden. Der Gesamtaufbau beträgt im Mittel 18 cm.

3. Eine Eintragung dieses Tennisplatzes im Grundbuch als Superädifikat liegt nicht vor.

3. Eine Eintragung dieses Tennisplatzes im Grundbuch als Superädifikat liegt nicht vor.,

4. Mit Bescheid des Stadtamtes der Stadtgemeinde *** vom 22. August 2019, ***, wurde den Beschwerdeführern als Bauwerkseigentümer aufgetragen, die „Bauliche Anlage Nr. 3 Tennisplatz mit Einfriedung (Skizze Seite 8 sowie Fotos Seite 9-15 der Niederschrift) Tennisplatz befestigter Sandplatz direkt an der Süd-Ost und Süd-West Grundgrenze errichtet mit einem Ausmaß von 36,00x16,00m“ innerhalb von 6 Monaten ab Rechtskraft dieses Bescheides zu entfernen.

Begründend wurde ausgeführt, dass keine baubehördliche Bewilligung vorliege und für die Errichtung derartiger Bauwerke und baulicher Anlagen immer, d.h. auch im Geltungszeitraum der NÖ Bauordnung 1883, eine schriftliche Baubewilligung erforderlich gewesen sei. 4. Mit Bescheid des Stadtamtes der Stadtgemeinde *** vom 22. August 2019, ***, wurde den Beschwerdeführern als Bauwerkseigentümer aufgetragen, die „Bauliche Anlage Nr. 3 Tennisplatz mit Einfriedung (Skizze Seite 8 sowie Fotos Seite 9-15 der Niederschrift) Tennisplatz befestigter Sandplatz direkt an der Süd-Ost und Süd-West Grundgrenze errichtet mit einem Ausmaß von 36,00x16,00m“ innerhalb von 6 Monaten ab Rechtskraft dieses Bescheides zu entfernen. , , Begründend wurde ausgeführt, dass keine baubehördliche Bewilligung vorliege und für die Errichtung derartiger Bauwerke und baulicher Anlagen immer, d.h. auch im Geltungszeitraum der NÖ Bauordnung 1883, eine schriftliche Baubewilligung erforderlich gewesen sei.

5. Gegen diesen Bescheid haben die Beschwerdeführer rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung erhoben.

6. Mit Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde *** vom 2. Dezember 2020 wurde dieser Berufung teilweise Folge gegeben. Hinsichtlich der bei bauliche Anlage Nr. 3 angeführten Einfriedung wurde der angefochtene Bescheid gemäß § 66 Abs. 2 AVG behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Erlassung eines Bescheides an das Stadtamt als Baubehörde erster Instanz zurückverwiesen. Im Übrigen wurde der Berufung gemäß § 66 Abs. 4 AVG keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid betreffend die bauliche Anlage Nr. 3 Tennisplatz bestätigt. 6. Mit Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde *** vom 2. Dezember 2020 wurde dieser Berufung teilweise Folge

gegeben. Hinsichtlich der bei bauliche Anlage Nr. 3 angeführten Einfriedung wurde der angefochtene Bescheid gemäß Paragraph 66, Absatz 2, AVG behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Erlassung eines Bescheides an das Stadtamt als Baubehörde erster Instanz zurückverwiesen. Im Übrigen wurde der Berufung gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid betreffend die bauliche Anlage Nr. 3 Tennisplatz bestätigt.

Begründend wurde nach Anführung des bisherigen Verwaltungsgeschehens festgehalten, dass die im angefochtenen Bescheid angeführten Bauwerke bereits ihrer Art nach als Superädifikat zu werten seien. Zudem stelle der Tennisplatz eine bauliche Anlage dar, für welche keine Baubewilligung vorliege.

Hinsichtlich der Einfriedung wurde angeführt, dass der Verhandlungsschrift und dem angefochtenen Bescheid kein Ausmaß und keine Situierung zu entnehmen sei. Die Baubehörde erster Instanz werde im fortgesetzten Verfahren die für die Beurteilung der allfälligen Bewilligungspflicht (im Zeitpunkt der Errichtung und im Zeitpunkt der Erlassung des Abbruchauftrages) erforderlichen Rechtsfeststellungen und Sachverhaltsermittlungen, insbesondere auch welche, wo und wie errichtete Einfriedung besteht, durchzuführen und auf deren Basis zu beurteilen haben, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang ein baupolizeilicher Auftrag gemäß § 35 Abs 2 NÖ BauO 2014 zu ergehen hat. Hierfür sei eine Verhandlung mit der Verfahrenspartei und einem Bausachverständigen erforderlich.

Hinsichtlich der Einfriedung wurde angeführt, dass der Verhandlungsschrift und dem angefochtenen Bescheid kein Ausmaß und keine Situierung zu entnehmen sei. Die Baubehörde erster Instanz werde im fortgesetzten Verfahren die für die Beurteilung der allfälligen Bewilligungspflicht (im Zeitpunkt der Errichtung und im Zeitpunkt der Erlassung des Abbruchauftrages) erforderlichen Rechtsfeststellungen und Sachverhaltsermittlungen, insbesondere auch welche, wo und wie errichtete Einfriedung besteht, durchzuführen und auf deren Basis zu beurteilen haben, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang ein baupolizeilicher Auftrag gemäß Paragraph 35, Absatz 2, NÖ BauO 2014 zu ergehen hat. Hierfür sei eine Verhandlung mit der Verfahrenspartei und einem Bausachverständigen erforderlich.,

7. Mit der gegenständlichen Beschwerde haben die Beschwerdeführer diesen Bescheid hinsichtlich des Spruchteils „Bauliche Anlage Nr. 3 Einfriedung (Aufhebung und Zurückverweisung)“ sowie des Spruchteils „Bauliche Anlage Nr. 3 Tennisplatz (Bestätigung Abbruchauftrag)“ angefochten.

Begründend wurde die Befangenheit der bescheiderlassenden Organwalter behauptet und vorgebracht, dass die belangte Behörde den Tennisplatz unzutreffend als Superädifikat qualifiziert habe. Nach der zivilrechtlichen Rechtsprechung sei der Tennisplatz kein Superädifikat, sodass der baubehördliche Auftrag gegenüber den Beschwerdeführern rechtswidrig sei. Außerdem sei der gegenständliche Tennisplatz keine bauliche Anlage im baurechtlichen Sinn. Weiters wurden Vorbringen zu einem vermuteten Konsens erstattet.

8. Der bisherige Verfahrensgang sowie das Eigentum an der gegenständlichen Liegenschaft ergeben sich in unbedenklicher Weise aus dem vorgelegten Verwaltungsakt der belangten Behörde. Der Aufbau und die Dimensionierung des Tennisplatzes ergeben sich aus der gutachterlichen Stellungnahme von E vom 14. August 2018 und der Verhandlungsschrift des Stadtamtes der Stadt *** vom 27.05.2019, ***. Sämtliche Feststellungen sind als unstrittig anzusehen.

II.römisch zwei.

Rechtslage:

§ 35 NÖ Bauordnung 2014 idF LGBl. Nr. 50/2017 lautetParagraph 35, NÖ Bauordnung 2014 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 50 aus 2017, lautet:

„Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

1. (1)Absatz eins,Die Baubehörde hat alle Sicherungsmaßnahmen, die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlich sind, insbesondere die Untersagung der Nutzung sowie die Räumung von Gebäuden oder Teilen davon anzuordnen.
2. (2)Absatz 2,Die Baubehörde hat denAbbruch eines Bauwerks ungeachtet eines anhängigen Antrages nach § 14 oder einer anhängigen Anzeige nach § 15 anzuordnen, wennDie Baubehörde hat den Abbruch eines Bauwerks ungeachtet eines anhängigen Antrages nach Paragraph 14, oder einer anhängigen Anzeige nach Paragraph 15, anzuordnen, wenn
 1. 1.Ziffer eins
mehr als die Hälfte des voll ausgebauten umbauten Raumes eines Gebäudes durch Baugebrechen

unbenützbar geworden ist und der Eigentümer einem Auftrag nach § 34 Abs. 2 innerhalb der ihm darin gewährten Frist nicht entsprochen hat oder mehr als die Hälfte des voll ausgebauten umbauten Raumes eines Gebäudes durch Baugebrechen unbenützbar geworden ist und der Eigentümer einem Auftrag nach Paragraph 34, Absatz 2, innerhalb der ihm darin gewährten Frist nicht entsprochen hat oder

2. 2.Ziffer 2

für das Bauwerk keine Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) vorliegt.für das Bauwerk keine Baubewilligung (Paragraph 23,) oder Anzeige (Paragraph 15,) vorliegt.

Für andere Vorhaben gilt Z 2 sinngemäß.Für andere Vorhaben gilt Ziffer 2, sinngemäß.

3. (3)Absatz 3,Die Baubehörde hat die Nutzung eines nicht bewilligten oder nicht angezeigten Bauwerks sowie die Nutzung eines Bauwerks zu einem anderen als dem bewilligten oder aus der Anzeige (§ 15) zu ersehenden Verwendungszweck zu verbieten. Abs. 1 und 2 sowie § 34 Abs. 1 und 2 bleiben davon unberührtDie Baubehörde hat die Nutzung eines nicht bewilligten oder nicht angezeigten Bauwerks sowie die Nutzung eines Bauwerks zu einem anderen als dem bewilligten oder aus der Anzeige (Paragraph 15,) zu ersehenden Verwendungszweck zu verbieten. Absatz eins und 2 sowie Paragraph 34, Absatz eins und 2 bleiben davon unberührt.
4. (4)Absatz 4,Die Baubehörde darf in den Fällen des Abs. 1 bis 3 eine Überprüfung selbst durchführen oder durch einen Sachverständigen durchführen lassen. § 34 Abs. 3 gilt sinngemäß.“Die Baubehörde darf in den Fällen des Absatz eins bis 3 eine Überprüfung selbst durchführen oder durch einen Sachverständigen durchführen lassen. Paragraph 34, Absatz 3, gilt sinngemäß.“

§ 297 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) idFJGS Nr. 946/1811 lautet:Paragraph 297, Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) in der Fassung JGS Nr. 946 aus 1811, lautet:

„§ 297.

Eben so 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; ferner: nicht nur Alles, was erd- mauer- niet- und nagelfest ist, als: Braupfannen, Brantweinkessel und eingezimmerte Schränke, sondern auch diejenigen Dinge, die zum anhaltenden Gebrauche eines Ganzen bestimmt sind: z. B. Brunneneimer, Seile, Ketten, Löschgeräte und dergleichen.“

III.römisch drei.

Erwägungen:

1. Zur Qualifikation des Tennisplatzes als Superädifikat

Die Beschwerdeführer bestreiten, Eigentümer des vom Bauauftrag erfassten Tennisplatzes zu sein, weil sie nur Pächter dieses Grundstückes seien.

Die Frage, wer Eigentümer des Bauwerkes ist, muss an Hand des§ 297 ABGB beurteilt werden: Erfolgt die Errichtung eines "Gebäudes" in der Absicht, dass das Gebäude stets dort bleiben soll, dann ist der Grundeigentümer nach dem Grundsatz "superficies solo cedit" auch Gebäudeeigentümer; handelt es sich um ein nicht auf Dauer bestimmtes Bauwerk, so liegt ein Überbau bzw. Superädifikat vor, welches im Eigentum des Bauführers verbleibt. Gebäude iSd ABGB ist alles, was auf Grund gebaut und mit diesem fest verbunden ist. Dazu gehören nicht nur Häuser, sondern auch andere Bauten, gleichviel aus welchem Material sie bestehen. Aus den §§ 297 und 417 f ABGB folgt, dass für die Dauer bestimmte Gebäude (Bauwerke) grundsätzlich Bestandteil der Liegenschaft werden, auf der sie errichtet werden. Gebäude, die nicht für die Dauer bestimmt sind (Überbauten, Superädifikate), bleiben hingegen selbständige (bewegliche) Sachen im Eigentum des Bauführers (VwGH 27.02.2006, 2005/05/0180).Die Frage, wer Eigentümer des Bauwerkes ist, muss an Hand des Paragraph 297, ABGB beurteilt werden: Erfolgt die Errichtung eines "Gebäudes" in der Absicht, dass das Gebäude stets dort bleiben soll, dann ist der Grundeigentümer nach dem Grundsatz "superficies solo cedit" auch Gebäudeeigentümer; handelt es sich um ein nicht auf Dauer bestimmtes Bauwerk, so liegt ein Überbau bzw. Superädifikat vor, welches im Eigentum des Bauführers verbleibt. Gebäude iSd ABGB ist alles, was auf Grund gebaut und mit diesem fest verbunden ist. Dazu gehören nicht nur Häuser, sondern auch andere Bauten, gleichviel aus welchem Material sie bestehen. Aus den Paragraphen 297 und 417 f ABGB folgt, dass für die Dauer bestimmte Gebäude (Bauwerke) grundsätzlich Bestandteil der Liegenschaft werden, auf der sie errichtet werden. Gebäude, die nicht für die Dauer bestimmt sind (Überbauten, Superädifikate), bleiben hingegen selbständige (bewegliche) Sachen im Eigentum des Bauführers (VwGH 27.02.2006, 2005/05/0180).

Die Begriffe Gebäude und Bauwerk sind hierbei im zivilrechtlichen Sinne zu verstehen und nicht mit den Begriffen des Baurechts zu verwechseln. Die zivilgerichtliche Rechtsprechung verwendet die Begriffe Gebäude (vgl §§ 297, 417 ff) und Bauwerk (vgl §§ 435, 451 Abs 2) hierbei synonym (Helmich in Kleteřka/Schauer, ABGB-ON1.04 § 297 Rz 2 (Stand 1.7.2018, rdb.at)). Gebäude ist alles, was auf Grund gebaut und mit diesem fest verbunden ist. Dazu gehören nicht nur Häuser, sondern auch andere Bauten, gleichviel aus welchem Material sie bestehen (zB Kapelle, Schuppen, ausgemauerte Düngerstätte, Brücke, Straßenanlage, Garage, Schwimmbecken, Stützmauer etc); ein Zaun oder eine Grenzmauer wurden hingegen nicht als Gebäude gewertet (OGH 03.12.2003, 9 Ob 133/03d). Die Begriffe Gebäude und Bauwerk sind hierbei im zivilrechtlichen Sinne zu verstehen und nicht mit den Begriffen des Baurechts zu verwechseln. Die zivilgerichtliche Rechtsprechung verwendet die Begriffe Gebäude vergleiche Paragraphen 297, 417, ff) und Bauwerk vergleiche Paragraphen 435, 451, Absatz 2,) hierbei synonym (Helmich in Kleteřka/Schauer, ABGB-ON1.04 Paragraph 297, Rz 2 (Stand 1.7.2018, rdb.at)). Gebäude ist alles, was auf Grund gebaut und mit diesem fest verbunden ist. Dazu gehören nicht nur Häuser, sondern auch andere Bauten, gleichviel aus welchem Material sie bestehen (zB Kapelle, Schuppen, ausgemauerte Düngerstätte, Brücke, Straßenanlage, Garage, Schwimmbecken, Stützmauer etc); ein Zaun oder eine Grenzmauer wurden hingegen nicht als Gebäude gewertet (OGH 03.12.2003, 9 Ob 133/03d).

Ob Tennisplätze als Gebäude im Sinne dieser Bestimmungen zu qualifizieren sind, kann nach der Rechtsprechung des OGH nicht generell gesagt werden, weil es sich dabei um völlig unterschiedliche Anlagen handeln kann – von einer mit einem Netz und Bodenmarkierungen ausgestatteten Bodenfläche bis hin zu Anlagen, die aufwendige bauliche Einrichtungen umfassen. Der OGH führte jedoch aus, dass sich ein einfach ausgeführter Tennisplatz, der - obzwar schon vorher flach - reguliert, mit Schotter aufgefüllt und mit einem Kunstrasen versehen wurde, nicht von anderen Formen der Bodengestaltung unterscheidet und daher nach der maßgebenden Verkehrsauffassung unabhängig von der gesondert zu prüfenden Belassungsabsicht nicht von einem Gebäude iSd § 297 ABGB gesprochen werden kann (OGH 03.12.2003, 9 Ob 133/03d). Ob Tennisplätze als Gebäude im Sinne dieser Bestimmungen zu qualifizieren sind, kann nach der Rechtsprechung des OGH nicht generell gesagt werden, weil es sich dabei um völlig unterschiedliche Anlagen handeln kann – von einer mit einem Netz und Bodenmarkierungen ausgestatteten Bodenfläche bis hin zu Anlagen, die aufwendige bauliche Einrichtungen umfassen. Der OGH führte jedoch aus, dass sich ein einfach ausgeführter Tennisplatz, der - obzwar schon vorher flach - reguliert, mit Schotter aufgefüllt und mit einem Kunstrasen versehen wurde, nicht von anderen Formen der Bodengestaltung unterscheidet und daher nach der maßgebenden Verkehrsauffassung unabhängig von der gesondert zu prüfenden Belassungsabsicht nicht von einem Gebäude iSd Paragraph 297, ABGB gesprochen werden kann (OGH 03.12.2003, 9 Ob 133/03d).

Selbiges muss für den gegenständlichen Tennisplatz gelten, welcher einen vergleichbar einfachen Aufbau hat und bei welchem laut der oben angeführten gutachterlichen Stellungnahme aus bautechnische Sicht nicht von einem Tennisplatz gesprochen werden kann, sondern die Bezeichnung als Sandplatz zutreffender wäre. In Hinblick auf die zitierte Rechtsprechung zu Tennisplätzen kann daher auch im vorliegenden Fall nicht von einem Gebäude iSd § 297 ABGB gesprochen werden. Selbiges muss für den gegenständlichen Tennisplatz gelten, welcher einen vergleichbar einfachen Aufbau hat und bei welchem laut der oben angeführten gutachterlichen Stellungnahme aus bautechnische Sicht nicht von einem Tennisplatz gesprochen werden kann, sondern die Bezeichnung als Sandplatz zutreffender wäre. In Hinblick auf die zitierte Rechtsprechung zu Tennisplätzen kann daher auch im vorliegenden Fall nicht von einem Gebäude iSd Paragraph 297, ABGB gesprochen werden.

Auch eine vorhandene Einfriedung ändert daran nichts, zumal das Vorhandensein einer Stützmauer bzw. eine Einzäunung die Qualifikation der Tennisplätze von vornherein nicht beeinflusst (OGH 03.12.2003, 9 Ob 133/03d).

Handelt es sich aber bei dem hier zu beurteilenden Tennisplatz nicht um ein Bauwerk bzw. Gebäude iSd § 297 ABGB, wurden die bei der Bodenbearbeitung verwendeten Materialien zum unselbständigen Bestandteil der Liegenschaft. Unselbständige Bestandteile, die nicht ohne Verletzung (Änderung) der Substanz abgesondert werden können, teilen aber sachenrechtlich notwendig das Schicksal der Hauptsache (OGH 03.12.2003, 9 Ob 133/03d). Handelt es sich aber bei dem hier zu beurteilenden Tennisplatz nicht um ein Bauwerk bzw. Gebäude iSd Paragraph 297, ABGB, wurden die bei der Bodenbearbeitung verwendeten Materialien zum unselbständigen Bestandteil der Liegenschaft. Unselbständige Bestandteile, die nicht ohne Verletzung (Änderung) der Substanz abgesondert werden können, teilen aber sachenrechtlich notwendig das Schicksal der Hauptsache (OGH 03.12.2003, 9 Ob 133/03d).

Die Beschwerdeführer sind als Bestandnehmer der Liegenschaft daher nicht als Eigentümer des Tennisplatzes anzusehen. Ist der vom Grundeigentümer verschiedene Adressat eines baubehördlichen Beseitigungsauftrages jedoch

nicht Superädifikatseigentümer (und auch nicht Baurechtsinhaber), ist eine Auftragserteilung an ihn rechtswidrig (VwGH 18.11.2014, 2012/05/0188).

Der angefochtene Bescheid war daher hinsichtlich des Auftrages an die Beschwerdeführer zur Entfernung des Tennisplatzes aufzuheben.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die zivilrechtliche Qualifikation des Tennisplatzes keinen Einfluss darauf hat, ob dieser ein Bauwerk im Sinne des Baurechts darstellt (siehe diesbezüglich etwa VwGH 17.12.1996, 96/05/0237; 29.11.1994, 94/05/0320; 16.03.1992, 91/10/0007).

2. Zur Zurückverweisung an das Stadttamt der Stadtgemeinde *** als Baubehörde erster Instanz

Ist der der Berufungsbehörde vorliegende Sachverhalt so mangelhaft, dass die Durchführung oder Wiederholung einer mündlichen Verhandlung unvermeidlich erscheint, so kann die Berufungsbehörde gemäß § 66 Abs. 2 AVG den angefochtenen Bescheid beheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Erlassung eines neuen Bescheides an eine im Instanzenzug untergeordnete Behörde zurückverweisen. Ist der der Berufungsbehörde vorliegende Sachverhalt so mangelhaft, dass die Durchführung oder Wiederholung einer mündlichen Verhandlung unvermeidlich erscheint, so kann die Berufungsbehörde gemäß Paragraph 66, Absatz 2, AVG den angefochtenen Bescheid beheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Erlassung eines neuen Bescheides an eine im Instanzenzug untergeordnete Behörde zurückverweisen.

Im gegenständlichen Fall hat der Stadtrat der Stadtgemeinde *** ausgeführt, dass weder der Verhandlungsschrift vom 27. Mai 2019, noch dem angefochtenen Bescheid ein Ausmaß und die Situierung der im Spruch angeführten Einfriedung zu entnehmen sei. Für die Beurteilung der allfälligen Bewilligungspflicht (im Zeitpunkt der Errichtung und im Zeitpunkt der Erlassung des Abbruchauftrages) seien Rechtsfeststellungen und Sachverhaltsermittlungen erforderlich, insbesondere auch welche, wo und wie errichtete Einfriedung besteht. Hierfür sei eine Verhandlung mit der Verfahrenspartei und einem Bausachverständigen erforderlich.

Tatsächlich findet sich im Spruch des Bescheides des Stadttamtes der Stadtgemeinde *** vom 22. August 2019 lediglich die Bezeichnung „Tennisplatz mit Einfriedung“ und der Vermerk „(Skizze Seite 8 sowie Fotos Seite 9-15 der Niederschrift)“. Weitere Ausführung zur Einfriedung finden sich im Bescheid nicht. Auch in der Niederschrift über die am 27. Mai 2019 abgehaltene mündliche Verhandlung wird eine Einfriedung mit keinem einzigen Wort erwähnt. Auf den der Niederschrift angeschlossenen Fotos ist der Tennisplatz abgebildet. Eine dem Tennisplatz zugehörige Einfriedung ist hierauf nicht erkennbar. Vielmehr scheint es eine Einfriedung um die gesamte Liegenschaft zu geben, wobei im Bereich des Tennisplatzes Steher in der Hecke ersichtlich sind. Die Fotos sind jedoch eindeutig auf den Tennisplatz fokussiert, sodass keine näheren Feststellungen hierzu getroffen werden können. Auf der genannten Skizze ist keine Einfriedung ersichtlich.

Es ist somit keineswegs nachvollziehbar, auf welchen Teil der Einfriedung sich der Beseitigungsauftrag beziehen soll, oder ob sich dieser überhaupt auf eine auf den Fotos ersichtliche Einfriedung bezieht. Aus dem vorgelegten Verwaltungsakt ist schlichtweg nicht erkennbar, wie der Begriff „Einfriedung“ in den Bescheid des Stadttamtes der Stadtgemeinde *** Eingang gefunden hat.

Der Verwaltungsgerichtshof hat eine mündliche Verhandlung unter anderem dann als "unvermeidlich erscheinend" im Sinne des § 64 Abs. 2 AVG angesehen, wenn die Behörde erster Instanz entweder überhaupt kein Ermittlungsverfahren durchgeführt hat oder wenn die gleichzeitige Anwesenheit von Sachverständigen und Parteien erforderlich ist (VwGH 24.05.2005, 2002/05/1468). Der Verwaltungsgerichtshof hat eine mündliche Verhandlung unter anderem dann als "unvermeidlich erscheinend" im Sinne des Paragraph 64, Absatz 2, AVG angesehen, wenn die Behörde erster Instanz entweder überhaupt kein Ermittlungsverfahren durchgeführt hat oder wenn die gleichzeitige Anwesenheit von Sachverständigen und Parteien erforderlich ist (VwGH 24.05.2005, 2002/05/1468).

Im gegenständlichen Fall sind beide dieser Kriterien erfüllt. Einerseits wurde hinsichtlich der Einfriedung wie oben dargelegt überhaupt kein Ermittlungsverfahren durchgeführt. Auf der anderen Seite erscheint eine mündliche Verhandlung erforderlich, bei der ein bautechnischer Sachverständiger sowie zumindest die Beschwerdeführer gleichzeitig anwesend sind, zumal nicht feststeht, aus welchen Materialien und in welcher Ausführung, wann und von wem diese Einfriedung errichtet worden ist. Diese Feststellungen könnten im gegenständlichen Fall, in welchem

umfangreiche Vorbringen zu einem vermuteten Konsens vorgebracht worden sind, in verschiedenen Zeiträumen unterschiedliche Bauordnungen anwendbar waren und offenbar von einem Superädifikat ausgegangen wird, besonders entscheidungsrelevant sein.

Auch die Beschwerdeführer haben nicht vorgebracht, inwiefern die Voraussetzungen des § 66 Abs. 2 AVG nicht erfüllt sein sollen. In der Beschwerde finden sich diesbezüglich keinerlei Angaben. Auch die Beschwerdeführer haben nicht vorgebracht, inwiefern die Voraussetzungen des Paragraph 66, Absatz 2, AVG nicht erfüllt sein sollen. In der Beschwerde finden sich diesbezüglich keinerlei Angaben.

Die Beschwerde war daher, soweit sie sich gegen die Aufhebung und Zurückverweisung an die Baubehörde erster Instanz hinsichtlich der bei bauliche Anlage Nr. 3 angeführten Einfriedung richtet, abzuweisen.

3. Zur vorgebrachten Befangenheit von Organwaltern im baubehördlichen Verfahren

Eine Erörterung der in der Beschwerde behaupteten Befangenheit von namentlich nicht genannten Organwaltern im baubehördlichen Verfahren erübrigt sich insofern, als allfällige Verfahrensmängel infolge Mitwirkung befangener Organwalter im verwaltungsbehördlichen Verfahren durch ein vor dem Verwaltungsgericht frei von Befangenheit geführtes Verfahren saniert werden (VwGH 19.01.2021,

Ra 2019/05/0213).

IV.römisch vier.

Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da im gegenständlichen Verfahren keine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil die Entscheidung nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Vielmehr waren die gegenständlichen Rechtsfragen anhand der jeweils zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu lösen. Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da im gegenständlichen Verfahren keine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil die Entscheidung nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Vielmehr waren die gegenständlichen Rechtsfragen anhand der jeweils zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu lösen.

Schlagworte

Bau- und Raumordnungsrecht; baubehördlicher Auftrag; Abbruchauftrag; Tennisplatz; Superädifikat; Eigentümer; Bescheidadressat;

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGNI:2021:LVwG.AV.466.001.2021

Zuletzt aktualisiert am

29.07.2021

Quelle: Landesverwaltungsgericht Niederösterreich LVwG Niederösterreich, <http://www.lvwg.noe.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at