

TE Lvwg Beschluss 2020/8/12 LVwG-AV-647/001-2020

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.08.2020

Entscheidungsdatum

12.08.2020

Norm

VwGVG 2014 §28

BauO NÖ 2014 §9 Abs4

BauO NÖ 2014 §34

BauO NÖ 2014 §35 Abs1

AVG 1991 §38

ABGB §297

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

Text

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat durch Mag. Wimmer als Einzelrichter über die Beschwerde der Frau A, vertreten durch B, ***, ***, gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde *** vom 05.05.2020,

Zl. ***, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag, den

BESCHLUSS

gefasst:

1.

Der angefochtene Bescheid wird gemäß § 28 Abs. 3 zweiter Satz Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz - VwGVG aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides zurückverwiesen. Der angefochtene Bescheid wird gemäß Paragraph 28, Absatz 3, zweiter Satz Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz - VwGVG aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides zurückverwiesen.

2.

Gegen diesen Beschluss ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 – VwGG eine ordentliche Revision im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig. Gegen diesen Beschluss ist gemäß Paragraph 25 a, Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 – VwGG eine ordentliche Revision im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig.

Rechtsgrundlagen:

§ 28 Abs. 3 zweiter Satz Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) Paragraph 28, Absatz 3, zweiter Satz Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG)

§ 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz (VwGG) Paragraph 25 a, Verwaltungsgerichtshofgesetz (VwGG)

Begründung:

I.römisch eins.

Aus dem von der Marktgemeinde *** vorgelegten Verwaltungsakt ergibt sich folgender für den vorliegenden Fall entscheidungswesentlicher Sachverhalt:

Mit Bericht vom 24.11.2019 brachte die Polizeiinspektion *** vor, dass am 29.10.2019 in *** bei *** von der Landesstraße *** (rechtes Ufer der ***) über die *** (Zufahrt zum Anwesen des C) eine Brücke wahrgenommen wurde, die keinesfalls zum Befahren mit Kraftfahrzeugen geeignet sei, zumal diese lediglich aus Bahnschienensträngen und provisorisch belegten Holzbrettern bestehe, welche zudem noch morsch seien. Die Brücke werde dennoch zum Zufahren zum Anwesen C verwendet. Es habe nicht zweifelsfrei erhoben werden können, wer Eigentümer bzw. Besitzer der Brücke sei. Dem Bericht angeschlossen wurden zahlreiche Fotos, die den Bestand zum Überprüfungszeitpunkt dokumentieren.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde *** als Baubehörde erster Instanz beauftragte sodann den Sachverständigen D die Brücke zu begutachten. Der Sachverständige teilte der Behörde mit E-Mail vom 26.11.2019 mit, dass er bei der Besichtigung der Brücke unzählige Stellen „morschen Holzbelag, Fehlstellen, größere Klüfte, usw.“ vorgefunden habe. Die Tragkonstruktion sei auch stark angerostet und schwinde bei Belastung stark. Aus Sicht des Sachverständigen liege hier Gefahr im Verzug vor; als Sofortmaßnahme sei die Brücke seitens der Baubehörde unverzüglich für jeglichen Verkehr zu sperren. Zur Dokumentation wurden zahlreiche Fotos angeschlossen.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde *** als Baubehörde I. Instanz ordnete mit Bescheid vom 28.11.2019, Zl. *** an, dass Frau A auf Grund des Ergebnisses des am 26.11.2019 durchgeführten Augenscheines an Ort und Stelle durch Herrn D für die Brücke zur Liegenschaft in ***, *** zum Grundstück Nr. ***, KG ***, EZ ***, Grundbuch *** gemäß § 34 Abs. 2, § 35 und § 36 NO Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung folgende baupolizeiliche Aufträge zu erfüllen habe: Der Bürgermeister der Marktgemeinde *** als Baubehörde römisch eins. Instanz ordnete mit Bescheid vom 28.11.2019, Zl. *** an, dass Frau A auf Grund des Ergebnisses des am 26.11.2019 durchgeführten Augenscheines an Ort und Stelle durch Herrn D für die Brücke zur Liegenschaft in ***, *** zum Grundstück Nr. ***, KG ***, EZ ***, Grundbuch *** gemäß Paragraph 34, Absatz 2,, Paragraph 35 und Paragraph 36, NO Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1 aus 2015, in der geltenden Fassung folgende baupolizeiliche Aufträge zu erfüllen habe:

„1. Die Nutzung der Brücke ist mit sofortiger Wirkung für jeglichen Fahrzeugverkehr

gesperrt. Das genannte Objekt wurde wegen Gefahr im Verzug mit Abschränkung und entsprechender Hinweistafel seitens der Baubehörde gesichert.

2. Der morsche Holzbelag, die Fehlstellen und Klüfte sind bis spätestens 18.12.2019

auszubessern bzw. mit entsprechenden Holztafeln oder Pfosten abzudecken.“

Die aufschiebende Wirkung einer allfälligen Berufung gegen diese Anordnungen wurde ausgeschlossen, da deren vorzeitige Vollstreckung wegen Gefahr im Verzug dringend geboten sei.

Begründend wurde im Wesentlichen auf das Gutachten des Sachverständigen D vom 26.11.2019 verwiesen.

Dagegen wurde von Frau A Berufung erhoben. Begründend legte sie dar, dass dem Eigentümer einer Liegenschaft Pflichten auferlegt seien. Gerade die Eigentümereigenschaft und die Erhaltungspflichten in Bezug auf die Brücke seien aber nicht eindeutig geklärt. Es stehe im Raum, dass die Marktgemeinde *** als Eigentümerin der Brücke für die Erhaltung verantwortlich sei. Die Sperre der Brücke für den Fahrzeugverkehr stelle für sie darüber hinaus eine unzumutbare Erschwernis aufgrund ihrer körperlichen Beeinträchtigung dar und gefährde die Sperre ihre wirtschaftliche Existenz und jene ihres Mannes. Die Brücke solle auch mit Fahrzeugen weiterbenutzt werden können; die mit Punkt 2. des Bescheides vorgeschriebenen Maßnahmen seien bereits umgesetzt worden.

Am 19.12.2019 wurde von der Baubehörde I. Instanz eine baubehördliche Überprüfung der gegenständlichen Brücke

durchgeführt. Bei diesem Lokalaugenschein wurde in Anwesenheit der bautechnischen Amtssachverständigen E festgestellt, dass der schadhafte Holzbelag der Brücke in der Zwischenzeit durch neue Holzbohlen ausgetauscht worden sei und somit die Sofortmaßnahmen, welche unter Punkt 2. des Bescheides des Bürgermeisters vom 28.11.2019 angeführt wurden, als behoben erachtet werden können. Am 19.12.2019 wurde von der Baubehörde römisch eins. Instanz eine baubehördliche Überprüfung der gegenständlichen Brücke durchgeführt. Bei diesem Lokalaugenschein wurde in Anwesenheit der bautechnischen Amtssachverständigen E festgestellt, dass der schadhafte Holzbelag der Brücke in der Zwischenzeit durch neue Holzbohlen ausgetauscht worden sei und somit die Sofortmaßnahmen, welche unter Punkt 2. des Bescheides des Bürgermeisters vom 28.11.2019 angeführt wurden, als behoben erachtet werden können.

Am 23.1.2020 erstattete der Sachverständige D ein weiteres statisches Gutachten zur gegenständlichen Brücke. Zusammengefasst kommt er nach seinen ausführlichen statischen Berechnungen zum Schluss, dass das Brückentragwerk schon mit Schnee- und Fußgängerbelastung „den heutigen Anforderungen nicht mehr tauglich“ ist.

Das Gutachten wurde Frau A mit Schreiben des Bürgermeisters vom 13.2.2020 zur Kenntnis gebracht und Gelegenheit geboten dazu Stellung zu nehmen; davon wurde von Frau A kein Gebrauch gemacht.

Mit Berufungsbescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde *** als Baubehörde II. Instanz vom 5.5.2020, Zl. ***, wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt. Zum Berufungsvorbringen der „Eigentümerschaft und Erhaltungspflichten“ legte die Baubehörde II. Instanz dar, dass mit Gemeinderatsbeschluss vom 14.7.2003 ein Zuschuss seitens der Marktgemeinde *** in der Höhe von 30 % der Kosten für die Sanierung der gegenständlichen Brücke (damals bezeichnet als Brücke „****“) für Arbeitsleistung, Pfosten und Kleinmaterial an die damaligen

Mit Berufungsbescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde *** als Baubehörde römisch zwei. Instanz vom 5.5.2020, Zl. ***, wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt. Zum Berufungsvorbringen der „Eigentümerschaft und Erhaltungspflichten“ legte die Baubehörde römisch zwei. Instanz dar, dass mit Gemeinderatsbeschluss vom 14.7.2003 ein Zuschuss seitens der Marktgemeinde *** in der Höhe von 30 % der Kosten für die Sanierung der gegenständlichen Brücke (damals bezeichnet als Brücke „****“) für Arbeitsleistung, Pfosten und Kleinmaterial an die damaligen

Liegenschaftsbesitzer (Fam. F, Fam., G und Fam. H) gewährt worden sei. Zusätzlich werde festgehalten, dass der Zugang zur Brücke und der Liegenschaft nicht direkt vom öffentlichen Gut, sondern über das Grundstück ***, KG *** erfolge. Dieses habe sich bis zum Erwerb durch die Marktgemeinde *** im Oktober 2017 in Privatbesitz befunden, jedoch handle es sich auch heute nicht um Öffentliches Gut. Aufgrund der Tatsachen, dass seitens der Marktgemeinde *** bislang nur ein Zuschuss zur Sanierung geleistet worden sei bzw. der Zugang zur Liegenschaft über ein Privatgrundstück erfolge, d.h. es sich um keinen öffentlichen Zugang handle, werde festgehalten, dass sich die Brücke nicht im

Eigentum und in der Erhaltungspflicht der Marktgemeinde *** befinde.

Zur Sperre der Brücke für den Fahrzeugverkehr wurde ausgeführt, dass durch das statische Gutachten vom 23.1.2020 des D festgestellt worden sei, dass die Brücke für jeglichen Fahrzeugverkehr trotz Austausch der schadhafte

Belagsteile, nicht geeignet sei und somit auch keine Aufhebung, auch nicht für die Bewohner der Liegenschaft, der Sperre erfolgen könne. Es sei deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

Diesen Berufungsbescheid vom 5.5.2020 bekämpft die nunmehr rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführerin in der vorliegenden, an das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich gerichteten Beschwerde vom 4.6.2020 mit dem Vorwurf der Mangelhaftigkeit des Verfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung.

In der Beschwerde wird insbesondere Nachstehendes vorgebracht:

„...“

Die Berufungsbehörde bestätigt den erstinstanzlichen Bescheid, womit mir unter Bezugnahme auf § 34 NÖ BauO die Nutzung der Brücke zu meiner Liegenschaft ***, ***, mit sofortiger Wirkung „für jeglichen Fahrzeugverkehr gesperrt wird“ und mir gleichzeitig aufgetragen wurde, die Ausbesserung des morschen Holzbelages, der Fehlstellen und Klüfte bzw. deren Abdeckung mit entsprechenden Holztafeln oder Pfosten bis spätestens

Die Berufungsbehörde bestätigt den erstinstanzlichen Bescheid, womit mir unter Bezugnahme auf Paragraph 34, NÖ BauO die Nutzung der Brücke zu meiner Liegenschaft ***, ***, mit sofortiger Wirkung „für jeglichen Fahrzeugverkehr gesperrt wird“ und mir gleichzeitig

aufgetragen wurde, die Ausbesserung des morschen Holzbelages, der Fehlstellen und Klüfte bzw. deren Abdeckung mit entsprechenden Holztafeln oder Pfosten bis spätestens

18.12.2019 vorzunehmen.

Adressat eines baupolizeilichen Auftrages nach § 34 NÖ BauO ist der Eigentümer des Bauwerkes. Eigentümer ist derjenige, dem das zivilrechtliche Eigentum am betroffenen Bauwerk zukommt; dies ist in der Regel der Grundstückseigentümer. Adressat eines baupolizeilichen Auftrages nach Paragraph 34, NÖ BauO ist der Eigentümer des Bauwerkes. Eigentümer ist derjenige, dem das zivilrechtliche Eigentum am betroffenen Bauwerk zukommt; dies ist in der Regel der Grundstückseigentümer.

Wer Eigentümer der betreffenden baulichen Anlage ist, muss von der Baubehörde – sofern notwendig – als Vorfrage im Sinne des § 38 AVG geklärt werden.

Grundsätzlich ist zufolge des Grundsatzes „superficies solo cedit“ das Eigentum an Grund und Boden mit dem Eigentum an den darauf errichteten Bauten ident (vgl. dazu z.B. W. Pallitsch, NÖ BauO, Kommentar, 472). Die Behörde hat im Verfahren jedoch in keiner Weise abschließend geprüft, wer Eigentümer der Brücke ist. Grundsätzlich ist zufolge des Grundsatzes „superficies solo cedit“ das Eigentum an Grund und Boden mit dem Eigentum an den darauf errichteten Bauten ident (vergleiche dazu z.B. W. Pallitsch, NÖ BauO, Kommentar, 472). Die Behörde hat im Verfahren jedoch in keiner Weise abschließend geprüft, wer Eigentümer der Brücke ist.

Wenn die Behörde zu „Eigentümerschaft und Erhaltungspflichten“ anführt, dass sich die Brücke nicht im Eigentum und in der Erhaltungspflicht der Marktgemeinde *** befindet, so ist daraus in keiner Weise abzuleiten, in wessen Eigentum die Brücke tatsächlich steht. Die Brücke bildet seit jeher, jedenfalls aber schon seit mehr als 50 Jahren, die einzig mögliche Zufahrt zu meiner Liegenschaft ***, ***.

Die Brücke führt über die ***, welche gemäß den Bestimmungen des Wasserrechtsgesetzes als öffentliches Gewässer zu qualifizieren ist.

Die beiden Betonwände, auf welchen die Brücke aufliegt, befinden sich ebenfalls nach den mir zur Verfügung stehenden Unterlagen im öffentlichen Gut.

Die Brücke kann daher unter Beachtung des Grundsatzes „superficies solo cedit“ nicht in meinem Eigentum stehen, sodass der Bescheid schon aus diesem Grund der Kassation zu verfallen hat.

Die Baubehörden erster Instanz verfügen die Sperre der Brücke sowie die Behebung von Baugebrechen (Ausbesserung des morschen Holzbelages, der Fehlstellen und Klüfte sowie deren Abdeckung mit entsprechenden Holztafeln oder Pfosten).

Beide Verfügungen stehen in einem untrennbaren Zusammenhang.

Obwohl die Behörde auf der Grundlage der Ausführungen der Amtssachverständigen E selbst davon ausgeht, dass die Sofortmaßnahmen, welche im erstinstanzlichen Bescheid angeführt wurden, als behoben zu werten sind, wird der erstinstanzliche Bescheid vollinhaltlich bestätigt.

Die Berufungsbehörde hätte auf der Grundlage des durchgeführten Ermittlungsverfahrens sowohl die Verpflichtung zur Vornahme der Sofortmaßnahmen als auch die mir gegenüber verfügte Nutzungssperre aufheben müssen.

Maßnahmen betreffend das Brückentragwerk, welche infolge des von der Behörde

angeführten statischen Gutachtens vom 23.01.2020 (D) notwendig wären, wurden mir niemals, insbesondere auch nicht als zu behebende Baugebrechen, aufgetragen. Die mir gegenüber verfügte Nutzungssperre kann daher in keiner Weise auf § 34 NÖ BauO gestützt werden. Der bekämpfte Bescheid entbehrt einer tauglichen Rechtsgrundlage, weshalb die mir gegenüber verfügten Verpflichtungen auch aus diesem Grund aufzuheben sind. angeführten statischen Gutachtens vom 23.01.2020 (D) notwendig wären, wurden mir niemals, insbesondere auch nicht als zu behebende Baugebrechen, aufgetragen. Die mir gegenüber verfügte Nutzungssperre kann daher in keiner Weise auf Paragraph 34, NÖ BauO gestützt werden. Der bekämpfte Bescheid entbehrt einer tauglichen Rechtsgrundlage, weshalb die mir gegenüber verfügten Verpflichtungen auch aus diesem Grund aufzuheben sind.

Gemäß § 38 WRG ist zur Errichtung und Abänderung von Brücken, Stegen und von Bauten an Ufern, dann von anderen Anlagen innerhalb der Grenzen des Hochwasserabflusses fließender Gewässer sowie von Unterführungen

unter Wasserläufen, schließlich von Einbauten in stehende öffentliche Gewässer, die nicht unter die Bestimmung des § 127 fallen, die wasserrechtliche Bewilligung einzuholen. Gemäß Paragraph 38, WRG ist zur Errichtung und Abänderung von Brücken, Stegen und von Bauten an Ufern, dann von anderen Anlagen innerhalb der Grenzen des Hochwasserabflusses fließender Gewässer sowie von Unterführungen unter Wasserläufen, schließlich von Einbauten in stehende öffentliche Gewässer, die nicht unter die Bestimmung des Paragraph 127, fallen, die wasserrechtliche Bewilligung einzuholen.

Die Wasserrechtsbehörde ist bis dato nicht eingeschritten. Jedenfalls wird vorsichtshalber auch Unzuständigkeit der Baubehörden eingewandt.

Wie oben bereits ausgeführt, stellt der Weg über die Brücke die einzig mögliche Zufahrt zum Anwesen ***, ***, dar. Ich betreibe auf dieser Liegenschaft meine Praxis als Energetikerin (Energetikergewerbe). Zudem werden auf der Liegenschaft Tiere gehalten, insbesondere ein Therapiepferd, welches

zu versorgen ist. Wie der Gemeinde bekannt ist, leide ich an einer spastischen Lähmung und bin daher behindert. Auch die Zufahrt mit meinem Therapie-Behindertenfahrrad ist mir nicht möglich. Auf der Liegenschaft wird auch ein kleiner Hofladen betrieben, welcher derzeit auch nicht erreicht werden kann.

Die Behörde hat ohne Rücksichtnahme auf den aufgezeigten Sachverhalt die Nutzung der Brücke verfügt und verstößt daher auch gegen die öffentlich rechtliche Verpflichtung, einen Zugang und eine Zufahrt für gemäß der Bauordnung entsprechende Wohn-, Wirtschafts- und Geschäftsgebäuden sicherzustellen.

...“

Beantragt wurde, das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich möge eine öffentliche mündliche Verhandlung anberaumen; der Beschwerde gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde *** vom 05.05.2020, GZ: ***, Folge geben und den bekämpften Bescheid

in der Weise abändern, dass der Berufung Folge gegeben und die der Beschwerdeführerin gegenüber verfügten Verpflichtungen und Verbote (Sperrung) zur Gänze aufgehoben werden; in eventu der Bescheid zur Gänze ersatzlos zu beheben, allenfalls den Bescheid aufheben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an die Behörde zweiter Instanz oder erster Instanz zurückzuverweisen; jedenfalls die auferlegte Verpflichtung zur Entrichtung der Gebühr aufzuheben.

Mit Schreiben vom 16.6.2020 legte die Marktgemeinde *** dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich die gegenständliche Beschwerde mit dem Ersuchen um Entscheidung vor.

II. römisch zwei.

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat erwogen:

1.

Rechtsgrundlagen:

§ 28 Abs. 1, 2 und 3 VwGVG lauten: Paragraph 28, Absatz eins, 2 und 3 VwGVG lauten:

„Erkenntnisse

§ 28. (1) Sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen. Paragraph 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 (2) Über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder

2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes 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.(3) Liegen die Voraussetzungen des Absatz 2, nicht vor, hat das Verwaltungsgericht im Verfahren über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, 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.

[...]“

§§ 9 Abs. 4, 34 Abs. 1 und 2 sowie 35 Abs. 2 Z. 2 NÖ BO 2014 lautenParagraphen 9, Absatz 4, 34, Absatz eins und 2 sowie 35 Absatz 2, Ziffer 2, NÖ BO 2014 lauten:

„§ 9

Dingliche Wirkung von Bescheiden, Erkenntnissen und Beschlüssen und Vorzugspfandrecht

[...]

(4) Jeder Eigentümer eines Grundstücks ist verpflichtet, der Baubehörde auf Verlangen bekanntzugeben, wer Eigentümer der Bauwerke auf seinem Grundstück ist. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, sind ihm die Aufträge zur Beseitigung aller diesem Gesetz widersprechender Zustände auf seinem Grundstück unbeschadet seiner privatrechtlichen Ersatzansprüche gegen einen Dritten zu erteilen.

[...]

„§ 34

Vermeidung und Behebung von Baugebrechen

(1) Der Eigentümer eines Bauwerks hat dafür zu sorgen, dass dieses in einem der Bewilligung (§ 23) oder der Anzeige (§ 15) entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten und nur zu den bewilligten oder angezeigten Zwecken (z. B. landwirtschaftlicher Betrieb bei landwirtschaftlichem Wohngebäude) genutzt wird. Er hat Baugebrechen zu beheben.(1) Der Eigentümer eines Bauwerks hat dafür zu sorgen, dass dieses in einem der Bewilligung (Paragraph 23,) oder der Anzeige (Paragraph 15,) entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten und nur zu den bewilligten oder angezeigten Zwecken (z. B. landwirtschaftlicher Betrieb bei landwirtschaftlichem Wohngebäude) genutzt wird. Er hat Baugebrechen zu beheben.

(2) Kommt der Eigentümer eines Bauwerks seiner Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach Überprüfung des Bauwerks ungeachtet eines anhängigen Antrages nach § 14 oder einer anhängigen Anzeige nach § 15, unter Gewährung einer angemessenen Frist, die Behebung des Baugebrechens zu verfügen. Die Baubehörde darf in diesem Fall(2) Kommt der Eigentümer eines Bauwerks seiner Verpflichtung nach Absatz eins, nicht nach, hat die Baubehörde nach Überprüfung des Bauwerks ungeachtet eines anhängigen Antrages nach Paragraph 14, oder einer anhängigen Anzeige nach Paragraph 15,, unter Gewährung einer angemessenen Frist, die Behebung des Baugebrechens zu verfügen. Die Baubehörde darf in diesem Fall

- die Überprüfung selbst durchführen oder durch Sachverständige durchführen lassen,
- die Vornahme von Untersuchungen und
- die Vorlage von Gutachten anordnen.

[...]

„§ 35

Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

(1) 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.

[...]

§ 25a Abs. 1 VwGG lautet: Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG lautet:

§ 25a. (1) Das Verwaltungsgericht hat im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen. Paragraph 25 a, (1) Das Verwaltungsgericht hat im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

[...]“.

2.

Rechtliche Erwägungen:

Die gegen den Berufungsbescheid vom 5.5.2020 erhobene Beschwerde lastet dem bekämpften Bescheid an, der baubehördliche Auftrag hätte nicht an die Beschwerdeführerin ergehen dürfen, da diese nicht Eigentümerin des verfahrensgegenständlichen Objektes sei.

Unter der Annahme, dass die vom baubehördlichen Auftrag betroffene Brücke ein Bauwerk im Sinne der NÖ Bauordnung darstellt, ist die Behörde auf die ständige höchstgerichtliche Rechtsprechung zu verweisen, wonach ein baupolizeilicher Auftrag wie der in Rede stehende jeweils stets an den Eigentümer des fraglichen Bauwerkes zu richten ist (z.B. VwGH vom 30.6.1994, Zl. 92/06/0258, vom 29.1.2002, Zl. 2000/05/0079, vom 8.4.2014 mwN). Ist nicht der Grundeigentümer Eigentümer des fraglichen Objektes, sondern jemand anderer, ist ein (dort:) Beseitigungsauftrag nicht an den Grundeigentümer, sondern an letzteren zu richten (z.B. VwGH vom 19.9.2006, Zl. 2003/06/0206 mwN). Der Frage, wer Eigentümer des Bauwerkes ist, für das ein Bauauftrag erlassen werden soll, kommt somit erhebliche Bedeutung zu (z.B. VwGH vom 18.11.2014, Zl. 2012/05/0188). Wer Eigentümer der Baulichkeit ist, hat die Baubehörde als Vorfrage zu prüfen (z.B. VwGH vom 22.9.1988, Zl. 87/06/0089, vom 21.5.2007, Zl. 2006/05/0165 oder vom 23.7.2009, Zl. 2006/05/0027), die Feststellung der Eigentumsverhältnisse ist eine bei Erlassung eines Bauauftrages zu beachtende zivilrechtliche Vorfrage iSd § 38 AVG (z.B. VwGH vom 15.12.2009, Zl. 2007/05/0057 oder vom 24.6.2014, Zl. 2012/05/0166); hat die belangte Behörde eine amtswegige Prüfung der Eigentümerschaft am betroffenen Bauwerk im vorliegenden Zusammenhang nicht vorgenommen, belastet sie den baupolizeilichen Auftrag mit Rechtswidrigkeit (z.B. VwGH vom 21.5.2007, Zl. 2006/05/0165, vom 10.12.1991, Zl. 90/05/0231 oder vom 17.12.2009, Zl. 2008/06/0097). Die Verantwortung für den Zustand von Baulichkeiten im Sinne der Bauordnung trifft grundsätzlich den Eigentümer dieser Baulichkeit; dem gegenüber tritt die Verantwortlichkeit des Grundeigentümers – wenn dieser nicht auch Eigentümer der Baulichkeit ist – zurück. Die Behörde hat zu prüfen, ob Grundeigentümer und Eigentümer der Baulichkeit ident sind (VwGH vom 22.9.1988, Zl. 87/06/0089 mwN). Unter der Annahme, dass die vom baubehördlichen Auftrag betroffene Brücke ein Bauwerk im Sinne der NÖ Bauordnung darstellt, ist die Behörde auf die ständige höchstgerichtliche Rechtsprechung zu verweisen, wonach ein baupolizeilicher Auftrag wie der in Rede stehende jeweils stets an den Eigentümer des fraglichen Bauwerkes zu richten ist (z.B. VwGH vom 30.6.1994, Zl. 92/06/0258, vom 29.1.2002, Zl. 2000/05/0079, vom 8.4.2014 mwN). Ist nicht der Grundeigentümer Eigentümer des fraglichen Objektes, sondern jemand anderer, ist ein (dort:) Beseitigungsauftrag nicht an den Grundeigentümer, sondern an letzteren zu richten (z.B. VwGH vom 19.9.2006, Zl. 2003/06/0206 mwN). Der Frage, wer Eigentümer des Bauwerkes ist, für das ein Bauauftrag erlassen werden soll, kommt somit erhebliche Bedeutung zu (z.B. VwGH vom 18.11.2014, Zl. 2012/05/0188). Wer Eigentümer der Baulichkeit ist, hat die Baubehörde als Vorfrage zu prüfen (z.B. VwGH vom 22.9.1988, Zl. 87/06/0089, vom 21.5.2007, Zl. 2006/05/0165 oder vom 23.7.2009, Zl. 2006/05/0027), die Feststellung der Eigentumsverhältnisse ist eine bei Erlassung eines Bauauftrages zu beachtende zivilrechtliche Vorfrage iSd Paragraph 38, AVG (z.B. VwGH vom 15.12.2009, Zl. 2007/05/0057 oder vom 24.6.2014, Zl. 2012/05/0166); hat die belangte Behörde eine amtswegige Prüfung der Eigentümerschaft am betroffenen Bauwerk im vorliegenden Zusammenhang nicht vorgenommen, belastet sie den baupolizeilichen Auftrag mit Rechtswidrigkeit (z.B. VwGH vom 21.5.2007, Zl. 2006/05/0165, vom 10.12.1991, Zl. 90/05/0231 oder vom 17.12.2009, Zl. 2008/06/0097). Die Verantwortung für den Zustand von Baulichkeiten im Sinne der Bauordnung trifft grundsätzlich den Eigentümer dieser Baulichkeit; dem

gegenüber tritt die Verantwortlichkeit des Grundeigentümers – wenn dieser nicht auch Eigentümer der Baulichkeit ist – zurück. Die Behörde hat zu prüfen, ob Grundeigentümer und Eigentümer der Baulichkeit ident sind (VwGH vom 22.9.1988, Zl. 87/06/0089 mwN).

Dem gegenständlichen Verwaltungsverfahren vor den Baubehörden erster und zweiter Instanz ist keine taugliche Ermittlungstätigkeit zur Feststellung der Eigentumsverhältnisse der gegenständlichen Brücke zu entnehmen. Ein Gemeinderatsbeschluss aus dem Jahr 2003, mit welchem ein Zuschuss für die Sanierung der gegenständlichen Brücke offenbar an damals benachbarte Liegenschaftseigentümer gewährt wurde, liefert keinen tauglichen Anhaltspunkt für die Eigentümereigenschaft der Beschwerdeführerin.

Denn, wer Eigentümer eines Bauwerkes ist, ist grundsätzlich anhand des § 297 ABGB zu beurteilen; erfolgt die Errichtung in der Absicht, dass das Bauwerk stets dort verbleiben soll, ist der Grundeigentümer nach dem Grundsatz „superficies solo cedit“ auch Bauwerkseigentümer; handelt es sich nicht um ein auf Dauer bestimmtes Bauwerk, liegt ein Superädifikat vor, welches im Eigentum des Bauführers verbleibt (vgl. VwGH vom 3.7.2001, Zl. 98/05/0236 mit Verweis auf Spielbüchler in Rummel, ABGB I, 3. Auflage, Rz 4 zu § 297 ABGB). Denn, wer Eigentümer eines Bauwerkes ist, ist grundsätzlich anhand des Paragraph 297, ABGB zu beurteilen; erfolgt die Errichtung in der Absicht, dass das Bauwerk stets dort verbleiben soll, ist der Grundeigentümer nach dem Grundsatz „superficies solo cedit“ auch Bauwerkseigentümer; handelt es sich nicht um ein auf Dauer bestimmtes Bauwerk, liegt ein Superädifikat vor, welches im Eigentum des Bauführers verbleibt vergleiche VwGH vom 3.7.2001, Zl. 98/05/0236 mit Verweis auf Spielbüchler in Rummel, ABGB römisch eins, 3. Auflage, Rz 4 zu Paragraph 297, ABGB).

Vgl. in diesem Zusammenhang auch VwGH vom 31.1.2012, Zl. 2009/05/0137:

„[...]“

Zwar fällt ein auf einem Grundstück errichtetes Bauwerk grundsätzlich als Zugehör gemäß § 297 ABGB nach dem Grundsatz "superficies solo cedit" in das Eigentum des Grundeigentümers. Hat jedoch das Bauwerk ein anderer als der Grundeigentümer errichtet und ist es nicht für die Dauer bestimmt, liegt ein Superädifikat vor und ist ein Bauauftrag dem Eigentümer des Superädifikates zu erteilen. 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. Auf die Möglichkeit der Entfernung ohne Substanzverlust kommt es dabei (anders als beim Zugehör gemäß § 294 ABGB) nicht an (vgl. zum Ganzen etwa das hg. Erkenntnis vom 17. Dezember 2009, Zl. 2008/06/0097, mwN). Zwar fällt ein auf einem Grundstück errichtetes Bauwerk grundsätzlich als Zugehör gemäß Paragraph 297, ABGB nach dem Grundsatz "superficies solo cedit" in das Eigentum des Grundeigentümers. Hat jedoch das Bauwerk ein anderer als der Grundeigentümer errichtet und ist es nicht für die Dauer bestimmt, liegt ein Superädifikat vor und ist ein Bauauftrag dem Eigentümer des Superädifikates zu erteilen. 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. Auf die Möglichkeit der Entfernung ohne Substanzverlust kommt es dabei (anders als beim Zugehör gemäß Paragraph 294, ABGB) nicht an vergleiche zum Ganzen etwa das hg. Erkenntnis vom 17. Dezember 2009, Zl. 2008/06/0097, mwN).

So wurde in der zivilgerichtlichen Rechtsprechung des OGH (u.a.) eine an einem Frachtenbahnhof errichtete Magazinhütte, eine auf Pachtgrund errichtete Alm- oder Schutzhütte oder eine provisorische Wohnbaracke, weil nicht für die Dauer bestimmt, als Superädifikat („Überbau“) im Eigentum des Bauführers (oder sonstigen Materialeigentümers) beurteilt (vgl. dazu etwa Spielbüchler in Rummel, ABGB Kommentar³, § 297 ABGB Rz 4 mwN). So wurde in der zivilgerichtlichen Rechtsprechung des OGH (u.a.) eine an einem Frachtenbahnhof errichtete Magazinhütte, eine auf Pachtgrund errichtete Alm- oder Schutzhütte oder eine provisorische Wohnbaracke, weil nicht für die Dauer bestimmt, als Superädifikat („Überbau“) im Eigentum des Bauführers (oder sonstigen Materialeigentümers) beurteilt vergleiche dazu etwa Spielbüchler in Rummel, ABGB Kommentar³, Paragraph 297, ABGB Rz 4 mwN).

[...]“

Nach der oben ausführlich dargestellten höchstgerichtlichen Rechtsprechung ist ein baupolizeilicher Auftrag wie der in Rede stehende stets an den Eigentümer des fraglichen Bauwerkes zu richten.

Die Baubehörde hat im Sinne der oben genannten höchstgerichtlichen Judikatur im Hinblick auf die Erlassung eines allfälligen baubehördlichen Auftrages geeignete Ermittlungsschritte zur Beantwortung der Frage zu unternehmen, wer Eigentümer des Objektes ist und damit Adressat eines allfälligen baupolizeilichen Auftrages zu sein hat, wobei in diesem Zusammenhang festzuhalten ist, dass die Superädifikatseigenschaft eines Bauwerkes nicht ausschließt, dass es sich dabei um ein baubewilligungspflichtiges Objekt im Sinne der einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen handelt (z.B. VwGH vom 30.1.2014, Zl. 2013/05/0204). Der oben dargelegten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zufolge setzt die Erteilung eines baupolizeilichen Auftrages die durch die Baubehörde vorzunehmende Feststellung der Eigentümerschaft am jeweiligen Objekt aber jedenfalls voraus. Die Baubehörde hätte daher im Ermittlungsverfahren prüfen und auf Grundlage dessen entsprechend begründen müssen, wer jeweils Eigentümer des vom baupolizeilichen Auftrag erfassten Bauwerkes ist (z.B. VwGH vom 17.12.2009, Zl. 2008/06/0097). Verpflichteter eines Bauauftrages hat der jeweilige Eigentümer der Baulichkeit zu sein; die Eigentümerfeststellung ist von Amts wegen als Vorfrage zu prüfen (z.B. VwGH vom 20.10.2009, Zl. 2008/05/0264).

Hinsichtlich der durchzuführenden Ermittlungen im Hinblick auf die Belassungsabsicht eines auf fremdem Grund aufgeführten Bauwerkes (wie z.B. Errichtungszeitpunkt des Bauwerkes, äußere Beschaffenheit, Zweck, und/oder zugrundeliegende Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Errichter) ist auf die umfangreiche höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage des Vorliegens von Superädifikaten zu verweisen:

Siehe z.B. OGH vom 10.9.2014, Zl. 7Ob145/14w:

„[...]“

6. Zu einer Liegenschaft gehören nach § 297 ABGB grundsätzlich auch die darauf errichteten Gebäude (superficies solo cedit). Davon sieht das Gesetz Ausnahmen für Superädifikate (§ 435 ABGB) und für Räume und Bauwerke unter der Erdoberfläche (§ 300 ABGB) vor. 6. Zu einer Liegenschaft gehören nach Paragraph 297, ABGB grundsätzlich auch die darauf errichteten Gebäude (superficies solo cedit). Davon sieht das Gesetz Ausnahmen für Superädifikate (Paragraph 435, ABGB) und für Räume und Bauwerke unter der Erdoberfläche (Paragraph 300, ABGB) vor.

Maßgeblich für die Qualifikation eines Bauwerks als Superädifikat ist das Fehlen der Belassungsabsicht durch den Erbauer im Zeitpunkt der Errichtung (RIS-Justiz RS0011252). Das Fehlen der Belassungsabsicht kann sich aus der Beschaffenheit des Gebäudes, aus seinem Zweck oder aus anderen, die Rechtsverhältnisse zwischen dem Grundeigentümer und dem Erbauer betreffenden Umstände ergeben (RIS-Justiz RS0011252). Für das Vorliegen des Superädifikatscharakters ist derjenige beweispflichtig, der diesen für sich in Anspruch nimmt (RIS-Justiz RS0011246).

Derjenige, der ein Bauwerk im Sinn des § 435 ABGB errichtet, erwirbt dadurch originär Eigentum, ohne dass dafür die Hinterlegung einer Urkunde erforderlich wäre (RIS-Justiz RS0011245). Für die Übertragung des Eigentums am Superädifikat ist demgegenüber grundsätzlich die Urkundenhinterlegung erforderlich (RIS-Justiz RS0010982; RS0011244). Derjenige, der ein Bauwerk im Sinn des Paragraph 435, ABGB errichtet, erwirbt dadurch originär Eigentum, ohne dass dafür die Hinterlegung einer Urkunde erforderlich wäre (RIS-Justiz RS0011245). Für die Übertragung des Eigentums am Superädifikat ist demgegenüber grundsätzlich die Urkundenhinterlegung erforderlich (RIS-Justiz RS0010982; RS0011244).

[...]“

Im Erkenntnis vom 13.9.2012, Zl. 6Ob108/12v, sprach der OGH, soweit vorliegend von Belang, Folgendes aus:

„[...]“

1. Nach § 435 ABGB sind Superädifikate (Überbauten) Bauwerke, die auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt sind, dass sie nicht stets darauf bleiben sollen (sofern sie nicht Zugehör eines Baurechts sind). Sie sind damit nicht Bestandteil der Liegenschaft, auf der sie errichtet wurden, sondern sonderrechtsfähig (Mader in Kletečka/Schauer, ABGB-ON 1.00 [2010] § 435 Rz 3 uva). 1. Nach Paragraph 435, ABGB sind Superädifikate (Überbauten) Bauwerke, die auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt sind, dass sie nicht stets darauf bleiben sollen (sofern sie nicht Zugehör eines Baurechts sind). Sie sind damit nicht Bestandteil der Liegenschaft, auf der sie errichtet wurden, sondern sonderrechtsfähig (Mader in Kletečka/Schauer, ABGB-ON 1.00 [2010] Paragraph 435, Rz 3 uva).

2. Nach ständiger Rechtsprechung muss das Fehlen dieser Belassungsabsicht grundsätzlich äußerlich erkennbar sein, also durch das äußere Erscheinungsbild des Bauwerks (RIS-Justiz RS0011252). Nach den Feststellungen der Vorinstanzen („mit festem Fundament errichtetes Gebäude“) und den im Akt erliegenden Lichtbildern ist diese

Voraussetzung nicht gegeben.

3.1. Darüber hinaus kann die fehlende Belassungsabsicht auch aus anderen Umständen erschlossen werden, so etwa aus den Rechtsverhältnissen, die zwischen dem Liegenschaftseigentümer und dem Erbauer bestehen. Es kann daher auch durch Parteineneinigung sonderrechtsfähige Bauwerke geben. Diese Parteineneinigung muss aber 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 (RIS-Justiz RS0012258 [T1]).

[...]“

Weiters führte der OGH beispielsweise in seiner Entscheidung vom 13.6.1990, Zl. 3Ob516/90, aus:

„[...]

Ein Superädifikat setzt nach der zutreffenden Rechtsansicht des Berufungsgerichtes das Fehlen der Absicht dauernder Belassung des Bauwerkes auf dem Grundstück voraus. Dieses Fehlen tritt bei Überbauten im engeren Sinn schon aus der Art des Bauwerkes (leicht gebaut und mit dem Boden nur relativ locker verbunden) in Erscheinung („Duckhütten“ im Wienerwald, Schrebergartenhütten, Baracken, Scheunen, Buden, Magazine usw). Seit langem wird aber auch aus wirtschaftlichen Gründen Bauwerken, die auf fremdem Grund gleich einem auf Dauer errichteten Gebäude in fester und solider Bauweise ausgeführt werden, die Superädifikatseigenschaft zuerkannt (Bydlinski, Das Recht der Superädifikate 14, 17; Klang in Klang2 II 370; zuletzt MietSlg. 38.030/29 mwN). In diesen Fällen muß sich die erforderliche Absicht der nicht ständigen Belassung des Gebäudes aber nach der herrschenden Lehre und Rechtsprechung in einer anderen Weise objektivieren lassen, nämlich durch ein von vornherein zeitlich begrenztes vom Grundeigentümer eingeräumtes Grundbenützungsrecht (Bydlinski aaO 21, 27 f, 40; SZ 21/57; JBl. 1985, 741). Nach der generellen Norm des § 297 ABGB werden Häuser und andere Gebäude, also alle massiven Bauten schlechthin, zu Bestandteilen des Grundstückes erklärt. Es trifft daher die Beweislast für die nach § 435 ABGB maßgebliche Absicht des Erbauers, das Gebäude nicht dauernd auf dem fremden Grundstück zu belassen, denjenigen, der sich auf die Superädifikatseigenschaft eines Gebäudes beruft (Bydlinski aaO 18 und 52). Ein Superädifikat setzt nach der zutreffenden Rechtsansicht des Berufungsgerichtes das Fehlen der Absicht dauernder Belassung des Bauwerkes auf dem Grundstück voraus. Dieses Fehlen tritt bei Überbauten im engeren Sinn schon aus der Art des Bauwerkes (leicht gebaut und mit dem Boden nur relativ locker verbunden) in Erscheinung („Duckhütten“ im Wienerwald, Schrebergartenhütten, Baracken, Scheunen, Buden, Magazine usw). Seit langem wird aber auch aus wirtschaftlichen Gründen Bauwerken, die auf fremdem Grund gleich einem auf Dauer errichteten Gebäude in fester und solider Bauweise ausgeführt werden, die Superädifikatseigenschaft zuerkannt (Bydlinski, Das Recht der Superädifikate 14, 17; Klang in Klang2 römisch zwei 370; zuletzt MietSlg. 38.030/29 mwN). In diesen Fällen muß sich die erforderliche Absicht der nicht ständigen Belassung des Gebäudes aber nach der herrschenden Lehre und Rechtsprechung in einer anderen Weise objektivieren lassen, nämlich durch ein von vornherein zeitlich begrenztes vom Grundeigentümer eingeräumtes Grundbenützungsrecht (Bydlinski aaO 21, 27 f, 40; SZ 21/57; JBl. 1985, 741). Nach der generellen Norm des Paragraph 297, ABGB werden Häuser und andere Gebäude, also alle massiven Bauten schlechthin, zu Bestandteilen des Grundstückes erklärt. Es trifft daher die Beweislast für die nach Paragraph 435, ABGB maßgebliche Absicht des Erbauers, das Gebäude nicht dauernd auf dem fremden Grundstück zu belassen, denjenigen, der sich auf die Superädifikatseigenschaft eines Gebäudes beruft (Bydlinski aaO 18 und 52).

[...]“

Der Verwaltungsgerichtshof stellte weiters im Erkenntnis vom 18.11.2014, Zl. 2012/05/0188 Folgendes fest:

„[...]

Der Frage, wer Eigentümer des Bauwerkes ist, für das ein Bauauftrag erlassen werden soll, kommt somit erhebliche Bedeutung zu: Der Bestandnehmer eines Grundstückes kann Eigentümer des von ihm errichteten Gebäudes sein, sofern es sich hierbei um ein Superädifikat handelt. Ist der vom Grundeigentümer verschiedene Adressat eines baubehördlichen Auftrages jedoch nicht Superädifikatseigentümer (und auch nicht Baurechtsinhaber), ist eine Auftragserteilung an ihn rechtswidrig (vgl. das hg. Erkenntnis vom 21. Mai 2007, Zl. 2006/05/0165). Der Frage, wer

Eigentümer des Bauwerkes ist, für das ein Bauauftrag erlassen werden soll, kommt somit erhebliche Bedeutung zu: Der Bestandnehmer eines Grundstückes kann Eigentümer des von ihm errichteten Gebäudes sein, sofern es sich hierbei um ein Superädifikat handelt. Ist der vom Grundeigentümer verschiedene Adressat eines baubehördlichen Auftrages jedoch nicht Superädifikatseigentümer (und auch nicht Baurechtsinhaber), ist eine Auftragserteilung an ihn rechtswidrig (vergleiche das hg. Erkenntnis vom 21. Mai 2007, Zl. 2006/05/0165).

[...]

Dabei verabsäumte die belangte Behörde festzustellen, ob es sich bei der Mauer um ein Superädifikat handle, und zu begründen, weshalb § 297 ABGB nicht zur Anwendung gelange. Die Behörde verkannte zudem die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes: Gemäß § 297 ABGB gehören zu den unbeweglichen Sachen diejenigen, welche auf Grund und Boden in der Absicht aufgeführt werden, dass sie stets darauf bleiben sollen, insbesondere alles, was erd-, mauer-, niet- und nagelfest ist. Für auf Dauer bestimmte Bauwerke werden unselbständige Bestandteile der Liegenschaft. Gemäß § 435 ABGB sind Überbauten (Superädifikate) Bauwerke, die auf fremden Grund in der Absicht aufgeführt werden, dass sie nicht stets darauf bleiben sollen. Entscheidend für die Qualifikation als Überbau ist somit in erster Linie die Absicht des Erbauers, das Bauwerk nicht dauernd auf dem Grund zu belassen; die Beschränkung des Grundbenützungsrechtes ist nur ein Indiz für diese Absicht. Ein Superädifikat liegt also nur dann vor, wenn dem Erbauer erkennbar die Belassungsabsicht fehlt, welche im Allgemeinen durch das äußere Erscheinungsbild des Bauwerks hervortritt, aber auch aus anderen Umständen erschlossen werden kann (vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. Juli 2009, Zl. 2006/05/0027). Dabei verabsäumte die belangte Behörde festzustellen, ob es sich bei der Mauer um ein Superädifikat handle, und zu begründen, weshalb Paragraph 297, ABGB nicht zur Anwendung gelange. Die Behörde verkannte zudem die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes: Gemäß Paragraph 297, ABGB gehören zu den unbeweglichen Sachen diejenigen, welche auf Grund und Boden in der Absicht aufgeführt werden, dass sie stets darauf bleiben sollen, insbesondere alles, was erd-, mauer-, niet- und nagelfest ist. Für auf Dauer bestimmte Bauwerke werden unselbständige Bestandteile der Liegenschaft. Gemäß Paragraph 435, ABGB sind Überbauten (Superädifikate) Bauwerke, die auf fremden Grund in der Absicht aufgeführt werden, dass sie nicht stets darauf bleiben sollen. Entscheidend für die Qualifikation als Überbau ist somit in erster Linie die Absicht des Erbauers, das Bauwerk nicht dauernd auf dem Grund zu belassen; die Beschränkung des Grundbenützungsrechtes ist nur ein Indiz für diese Absicht. Ein Superädifikat liegt also nur dann vor, wenn dem Erbauer erkennbar die Belassungsabsicht fehlt, welche im Allgemeinen durch das äußere Erscheinungsbild des Bauwerks hervortritt, aber auch aus anderen Umständen erschlossen werden kann (vergleiche das hg. Erkenntnis vom 23. Juli 2009, Zl. 2006/05/0027).

[...]“

Wie ausgeführt, ist ein baupolizeilicher Auftrag grundsätzlich stets an den Eigentümer des betroffenen Bauwerkes oder der betroffenen baulichen Anlage zu richten. Die Frage, wer Eigentümer einer Baulichkeit ist, hat die Behörde als Vorfrage iSd § 38 AVG unter Zugrundelegung der Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens zu beantworten (z.B. VwGH vom 23.7.2009, Zl. 2006/05/0027). Aufgrund des vorliegenden Sachverhaltes kann eine Superädifikatseigenschaft der gegenständlichen Brücke nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Weder die Baubehörde erster Instanz, noch die Berufungsbehörde haben jedoch taugliche Ermittlungen zur Beantwortung der verfahrenswesentlichen Frage der zugrundeliegenden Eigentumsverhältnisse angestellt. Wie ausgeführt, ist ein baupolizeilicher Auftrag grundsätzlich stets an den Eigentümer des betroffenen Bauwerkes oder der betroffenen baulichen Anlage zu richten. Die Frage, wer Eigentümer einer Baulichkeit ist, hat die Behörde als Vorfrage iSd Paragraph 38, AVG unter Zugrundelegung der Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens zu beantworten (z.B. VwGH vom 23.7.2009, Zl. 2006/05/0027). Aufgrund des vorliegenden Sachverhaltes kann eine Superädifikatseigenschaft der gegenständlichen Brücke nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Weder die Baubehörde erster Instanz, noch die Berufungsbehörde haben jedoch taugliche Ermittlungen zur Beantwortung der verfahrenswesentlichen Frage der zugrundeliegenden Eigentumsverhältnisse angestellt.

Aufgrund der wie dargestellt völlig ungeeigneten Ermittlungsschritte der Baubehörden hinsichtlich der Eigentümerschaft betreffend der in Rede stehenden Brücke trägt daher zusammenfassend der vorliegende Sachverhalt allein die bekämpfte Entscheidung derzeit nicht.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. u.a. VwGH vom 26. Juni 2014, Zl. Ro 2014/03/0063, sowie VwGH vom 27. August 2014, Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vergleiche u.a. VwGH vom 26. Juni 2014, Zl. Ro 2014/03/0063, sowie VwGH vom 27. August 2014,

Zl. Ro 2014/05/0062) besteht nach den Bestimmungen des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes – VwGVG ein prinzipieller Vorrang der meritorischen Entscheidungspflicht durch das Verwaltungsgericht, sodass dieses grundsätzlich in der Sache selbst zu entscheiden hat. Eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen ist jedoch sehr wohl bei krassen bzw. gravierenden Ermittlungslücken zulässig und wird daher insbesondere dann in Betracht kommen, 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 (vgl. u.a. VwGH vom 26. Juni 2014, Zl. Ro 2014/03/0063, sowie VwGH vom 27. August 2014, Zl. Ro 2014/05/0062). Gleiches gilt, wenn konkrete Anhaltspunkte annehmen lassen, dass die Verwaltungsbehörde (etwa schwierige) Ermittlungen unterließ, damit diese dann durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden (etwa im Sinn einer „Delegierung“ der Entscheidung an das Verwaltungsgericht, vgl. auch Holoubek, Kognitionsbefugnis, Beschwerdelegitimation und Beschwerdegegenstand, in: Holoubek/Lang (Hrsg), Die Verwaltungsgerichtsbarkeit, erster Instanz, 2013, Seite 127, Seite 137; siehe schon Merli, Die Kognitionsbefugnis der Verwaltungsgerichte erster Instanz, in: Holoubek/Lang (Hrsg), Die Schaffung einer Verwaltungsgerichtsbarkeit erster Instanz, 2008, Seite 65, Seite 73 f). Zl. Ro 2014/05/0062) besteht nach den Bestimmungen des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes – VwGVG ein prinzipieller Vorrang der meritorischen Entscheidungspflicht durch das Verwaltungsgericht, sodass dieses grundsätzlich in der Sache selbst zu entscheiden hat. Eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen ist jedoch sehr wohl bei krassen bzw. gravierenden Ermittlungslücken zulässig und wird daher insbesondere dann in Betracht kommen, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts vergleiche Paragraph 37, AVG) lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat vergleiche u.a. VwGH vom 26. Juni 2014, Zl. Ro 2014/03/0063, sowie VwGH vom 27. August 2014, Zl. Ro 2014/05/0062). Gleiches gilt, wenn konkrete Anhaltspunkte annehmen lassen, dass die Verwaltungsbehörde (etwa schwierige) Ermittlungen unterließ, damit diese dann durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden (etwa im Sinn einer „Delegierung“ der Entscheidung an das Verwaltungsgericht, vergleiche auch Holoubek, Kognitionsbefugnis, Beschwerdelegitimation und Beschwerdegegenstand, in: Holoubek/Lang (Hrsg), Die Verwaltungsgerichtsbarkeit, erster Instanz, 2013, Seite 127, Seite 137; siehe schon Merli, Die Kognitionsbefugnis der Verwaltungsgerichte erster Instanz, in: Holoubek/Lang (Hrsg), Die Schaffung einer Verwaltungsgerichtsbarkeit erster Instanz, 2008, Seite 65, Seite 73 f).

Die belangte Behörde hat es bei der Beurteilung der verfahrensgegenständlichen Objekte unterlassen, im Sinne der höchstgerichtlichen Judikatur Ermittlungen zur Frage der Eigentumsverhältnisse an der Brücke anzustellen. Aus baubehördlicher Sicht fehlen dazu geeignete (Sachverhalts) Ermittlungen und daran anknüpfende fallbezogene Feststellungen, welche jedoch nach Sachlage des vorliegenden Falles eine unabdingbare Voraussetzung zur Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages darstellen.

Der entscheidungsmaßgebliche Sachverhalt steht damit in seinen wesentlichen Elementen nicht fest; vom Landesverwaltungsgericht wird daher nicht in der Sache selbst entschieden. Im gegenständlichen Fall kann die Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes durch das Landesverwaltungsgericht gegenüber der belangten Behörde weder rascher durchgeführt werden, noch wäre die Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes durch das Landesverwaltungsgericht mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden. Hinzu tritt der Umstand, dass sowohl die belangte Behörde einschließlich ihrer Sachverständigen als auch die anderen Parteien der behördlichen Verfahren – im Gegensatz zum Verwaltungsgericht – mit den örtlichen Gegebenheiten und der Sache vertraut und in der Regel ständig vor Ort sind (vgl. hiezu etwa VwGH vom 21. November 2002, Zl. 2002/20/0315). Demnach lassen sich die erforderlichen Ermittlungsschritte durch die Verwaltungsbehörde nicht nur schneller, sondern auch – für Parteien (in Form von Kommissionsgebühren) wie für die Behörde (in Form von Ansprüchen nach dem Gebührenanspruchsgesetz) – kostengünstiger durchführen, als dies im verwaltungsgerichtlichen Verfahren der Fall wäre. Der entscheidungsmaßgebliche Sachverhalt steht damit in seinen wesentlichen Elementen nicht fest; vom Landesverwaltungsgericht wird daher nicht in der Sache selbst entschieden. Im gegenständlichen Fall kann die Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes durch das Landesverwaltungsgericht gegenüber der belangten Behörde

weder rascher durchgeführt werden, noch wäre die Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes durch das Landesverwaltungsgericht mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden. Hinzu tritt der Umstand, dass sowohl die belangte Behörde einschließlich ihrer Sachverständigen als auch die anderen Parteien der behördlichen Verfahren – im Gegensatz zum Verwaltungsgericht – mit den örtlichen Gegebenheiten und der Sache vertraut und in der Regel ständig vor Ort sind (vergleiche hierzu etwa VwGH vom 21. November 2002, Zl. 2002/20/0315). Demnach lassen sich die erforderlichen Ermittlungsschritte durch die Verwaltungsbehörde nicht nur schneller, sondern auch – für Parteien (in Form von Kommissionsgebühren) wie für die Behörde (in Form von Ansprüchen nach dem Gebührenanspruchsgesetz) – kostengünstiger durchführen, als dies im verwaltungsgerichtlichen Verfahren der Fall wäre.

Aus diesen Gründen war der vorliegenden Beschwerde Folge zu geben, der angefochtene Bescheid aufzuheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Behörde zurückzuverweisen.

Der Vollständigkeit halber wird zur Frage der Zuständigkeit der Baubehörde im Hinblick auf das Beschwerdevorbringen angemerkt, dass der Landesgesetzgeber zwar nicht befugt ist, die Errichtung von Wasserbauten im engeren Sinn, also von Bauten, die unmittelbar der Wassernutzung dienen, einer Bewilligungspflicht nach der Bauordnung zu unterwerfen. Die Zuständigkeit des Baurechtsgesetzgebers kommt nur dort und insoweit in Betracht, als es sich um Bauten handelt, die nicht unmittelbar, sondern bloß mittelbar der Wassernutzung dienen, bei denen also der wasserbauliche Nutzungszweck in den Hintergrund tritt (VfGH 16.10.1992, Slg 12.842).

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird auch, dass der Gemeindevorstand der Marktgemeinde *** als Berufungsbehörde nach stRsp des VwGH gem § 66 Abs 4 AVG iVm den Bestimmungen der §§ 37, 39 und 56 AVG Änderungen der Sach- und Beweislage zu berücksichtigen (VwGH 22. 3. 2001, 98/03/0294; 17. 2. 2005, 2002/18/0068) und auf neue, erst nach Erlassung des unterinstanzlichen Bescheides eingetretene oder hervorgekommene (VwGH 19. 9. 1978, 2082/75; 6. 11. 1990, 90/05/0130; 22. 3. 1991, 87/18/0011) entscheidungsrelevante (Rz 82, § 27 Rz 2) Umstände Bedacht zu nehmen hat (zB VwGH 9. 11. 1995, 95/19/1166; 17. 10. 2002, 98/07/0061; 18. 11. 2003, 2001/05/0331). Ausdrücklich darauf hingewiesen wird auch, dass der Gemeindevorstand der Marktgemeinde *** als Berufungsbehörde nach stRsp des VwGH gem Paragraph 66, Absatz 4, AVG in Verbindung mit den Bestimmungen der Paragraphen 37, 39 und 56 AVG Änderungen der Sach- und Beweislage zu berücksichtigen (VwGH 22. 3. 2001, 98/03/0294; 17. 2. 2005, 2002/18/0068) und auf neue, erst nach Erlassung des unterinstanzlichen Bescheides eingetretene oder hervorgekommene (VwGH 19. 9. 1978, 2082/75; 6. 11. 1990, 90/05/0130; 22. 3. 1991, 87/18/0011) entscheidungsrelevante (Rz 82, Paragraph 27, Rz 2) Umstände Bedacht zu nehmen hat (zB VwGH 9. 11. 1995, 95/19/1166; 17. 10. 2002, 98/07/0061; 18. 11. 2003, 2001/05/0331).

Diese Entscheidung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG unter Entfall der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung getroffen werden. Diese Entscheidung konnte gemäß Paragraph 24, Absatz 2, Ziffer eins, VwGVG unter Entfall der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung getroffen werden.

III.römisch drei.

Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Gemäß § 25a Abs. 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen. Gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

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 der Beschluss von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht abweicht und eine gesicherte und einheitliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. dazu die unter II.2. zitierte Judikatur) vorliegt. Auch sonst liegen keine Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. 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 der Beschluss von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht abweicht und eine gesicherte und einheitliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vergleiche dazu die unter römisch zwei.2. zitierte Judikatur) vorliegt. Auch sonst liegen keine Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Schlagworte

Bau- und Raumordnungsrecht; baubehördlicher Auftrag; Ausführungs- und Erhaltungspflicht; Eigentumsverhältnisse; Vorfrage; Superädifikat; Verfahrensrecht; Ermittlungspflicht; Zurückverweisung;

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGNl:2020:LVwG.AV.647.001.2020

Zuletzt aktualisiert am

21.10.2020

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