

# TE Vwgh Erkenntnis 2006/2/27 2005/05/0180

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.02.2006

## Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag  
Niederösterreich;  
L66203 Landw Bringungsrecht Güter- und Seilwege Niederösterreich;  
L82000 Bauordnung;  
L82003 Bauordnung Niederösterreich;  
L85003 Straßen Niederösterreich;  
001 Verwaltungsrecht allgemein;  
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);  
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);  
80/02 Forstrecht;  
80/06 Bodenreform;

## Norm

ABGB §297;  
ABGB §417;  
ABGB §418;  
BauO NÖ 1996 §1 Abs3 Z1;  
BauO NÖ 1996 §1 Abs3 Z2;  
BauO NÖ 1996 §14 Z2;  
BauO NÖ 1996 §35 Abs2 Z3;  
BauO NÖ 1996 §4 Z3;  
BauO NÖ 1996 §4 Z4;  
BauO NÖ 1996 §6;  
BauRallg;  
B-VG Art10 Abs1 Z10;  
B-VG Art15 Abs1;  
ForstG 1975 §1a Abs5;  
ForstG 1975 §59;  
GSGG §1;  
GSLG NÖ §1;  
GSLG NÖ §4;  
LStG NÖ 1999 §4 Z2;

VwRallg;

## **Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gubesch, über die Beschwerde

1. des Franz Pfeiffer und 2. der Eveline Pfeiffer, beide in Wien, vertreten durch Dr. Walter Strigl und Dr. Gerhard Horak, Rechtsanwälte-OEG in 1010 Wien, Tuchlauben 8, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 11. April 2005, Zl. RU1-BR-43/001-2003, betreffend Bauauftrag (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde Eichgraben), zu Recht erkannt:

## **Spruch**

I. Die Beschwerde des Erstbeschwerdeführers wird als unbegründet abgewiesen.

Der Erstbeschwerdeführer hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

II. Der angefochtene Bescheid wird insoweit, als damit die Vorstellung der Zweitbeschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen wurde, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat der Zweitbeschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## **Begründung**

Das in der Liegenschaft EZ 2814, Grundbuch 19710 Eichgraben, eingetragene Grundstück Nr. 1475/1, landwirtschaftlich genutzt mit einer Fläche von 59.644 m<sup>2</sup>, ist im Flächenwidmungsplan als Grünland-landwirtschaftliche Fläche gewidmet. Dieses Grundstück grenzt an Bauland-Wohngebiet und liegt demnach knapp außerhalb des bebauten Gebietes; darüber hinaus liegt es im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald. Es weist Richtung Wohnsiedlung ein Gefälle von ca. 13 % auf.

Die Beschwerdeführer haben mit den damaligen Eigentümern dieses Grundstückes beginnend mit 1. März 1982 einen Pachtvertrag zwecks gärtnerischer und landwirtschaftlicher Nutzung abgeschlossen. Dieser Pachtvertrag wurde offenbar am 22. Mai 1999 dahingehend abgeändert, dass anstelle der zweitbeschwerdeführenden Partei die Tochter der beiden Beschwerdeführer als Pächterin in diesen Vertrag eingetreten ist.

Mit dem im vorgelegten Verwaltungsakt liegenden Schreiben vom 26. Juni 2000 teilte der Erstbeschwerdeführer der mitbeteiligten Gemeinde mit, dass er "alleiniger Pächter" dieses Grundstückes sei.

Der Erstbeschwerdeführer hat auf diesem Pachtgrundstück eine Christbaumkultur und zur besseren Bewirtschaftung dieses Grundstückes Bringungswege angelegt.

Über Aufforderung der Baubehörde hat der Erstbeschwerdeführer mit Schreiben vom 12. Oktober 1999 um die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung bzw. die Bewilligung bestehender Bringungswege auf dem Pachtgrundstück angesucht. Diesem Ansuchen lag ein Lageplan des Dipl. Ing. Friedrich W.S. vom 2. Oktober 1999 zu Grunde, in welchem die Wege in ihrer Breite und Länge, jedoch nicht bezüglich der Neigung und der Wasserführung dargestellt sind.

In der über dieses Ansuchen durchgeführten mündlichen Verhandlung vom 15. Juni 2000 wurde festgehalten, dass die Wege mittels Grobschotters und Einwalzung hergestellt worden seien. Bei starken Regenfällen käme es auf Grund dieser Wegeerrichtung zu Überschwemmungen und Vermurungen der darunter liegenden Wohnhäuser. Die Wege seien ausgeschwemmt und es hätten sich Wasserrinnen gebildet. Der beigezogene bautechnische Amtssachverständige stellte fest, dass ein Lageplan mit Gefälleausbildung inklusive der vorgesehenen Maßnahmen für eine ordnungsgemäße Oberflächenwasserentsorgung (Rigole, Sickerschächte, Sickermulden, etc.) erforderlich sei. Bei einer weiteren Belassung des jetzigen Zustandes bestünde die Gefahr von Überschwemmungen und Vermurungen der Unterlieger sowie von Kanalverstopfungen.

Mit dem als "Aufforderung" bezeichneten Schreiben vom 14. August 2000 forderte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde den Erstbeschwerdeführer auf, für die bereits ohne Baubewilligung ausgeführten

Bringungswege ein Ansuchen mit den erforderlichen Antragsbeilagen für die nachträgliche Baubewilligung einzubringen. Mit einem weiteren Schreiben vom 13. November 2000 wurde dem Erstbeschwerdeführer eine Frist zur Nachbringung der geforderten Unterlagen bis 30. November 2000 gesetzt.

Der Rechtsvertreter des Erstbeschwerdeführers übermittelte mit Eingabe vom 1. Dezember 2000 eine Stellungnahme des Planverfassers Dipl. Ing. Friedrich W.S. vom 14. November 2000, in welcher Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Oberflächenwasserentsorgung vorgeschlagen werden.

Der Amtssachverständige forderte nach Übermittlung dieser Stellungnahme mit Äusserung vom 9. Jänner 2001 weiterhin die Erstellung eines entsprechenden Projektes, in welchem die Maßnahmen, wie Rigole, Schotterfang, Ableitungssysteme, etc. einzutragen seien.

In der von der Baubehörde am 26. September 2001 durchgeführten mündlichen Verhandlung betreffend die Abflussverhältnisse bei den Bringungswegen des Pachtgrundstückes wurde festgehalten, dass der Erstbeschwerdeführer auf dem Pachtgrundstück vor 20 Jahren eine Christbaumkultur und vor ca. sieben bis acht Jahren die dazu gehörigen Aufschlusswege neu angelegt habe. Am 13. Juli 1997 sei es erstmalig durch starke Regenfälle zu Überflutungen der Unterlieger gekommen. Der für die Ortskanalisation zuständige Ziviltechniker führte zum vorgelegten Projekt des Erstbeschwerdeführers aus:

"Beim bestehenden Mischwassersystem der Marktgemeinde Eichgraben handelt es sich um ein Kanalsystem, das nur geringfügige zusätzliche Niederschlagsmengen aufnehmen kann. Es ist jedoch unbedingt erforderlich, vor der Einleitung von Niederschlagswässern in das bestehende Kanalnetz entsprechende Rückhaltemaßnahmen zu setzen. Die Einleitung von Niederschlagswässern bedarf auf jedem Fall einer wasserrechtlichen Bewilligung des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung.

Eine Alternative zur Einleitung von Niederschlagswässern in das bestehende Kanalnetz von Eichgraben stellt die Errichtung eines offenen Grabens entlang der Siedlungsgrenze bis zum bestehenden Graben an der Ostseite des Siedlungsgebietes Herrgottswinkelstraße dar. Diese Möglichkeit müsste in der Natur noch vermessen werden, um sicher zu stellen, dass ein Abschluss in freier Vorflut in den bestehenden Graben auch möglich ist. Für diese Variante ist jedenfalls eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich."

Die Baubehörde stellte fest, dass durch die Veränderung des Geländes und Änderung des Abflusses der Niederschlagswässer zum Nachteil der angrenzenden Grundstücke Baubewilligungspflicht für die getroffenen Maßnahmen gemäß § 14 Abs. 8 NÖ Bauordnung 1996 vorliege.

Der Erstbeschwerdeführer erklärte, dass er im Sinne der fachkundigen Ausführungen eine Projektsergänzung durch den von ihm beauftragten Dipl. Ing. Friedrich W.S. vornehmen werde.

Mit Schreiben vom 17. April 2002 forderte der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde den Erstbeschwerdeführer unter Bezugnahme auf die Niederschrift vom 5. November 2001 und das Schreiben vom 12. November 2001 auf, "mit einem adaptierten Projekt - Bringungswege und Oberflächenentwässerung - (in dreifacher Ausfertigung) um baubehördliche Bewilligung bei der Marktgemeinde Eichgraben anzusuchen".

Bei der am 13. November 2002 durchgeführten Bauverhandlung wurde festgestellt, dass die auf dem Pachtgrundstück angelegten Wege an der westlichen und östlichen Grundgrenze entlang der Falllinie hergestellt worden seien. Laut Auskunft der Anrainer und entsprechend der Kenntnis der Baubehörde bewirkten diese Wege eine konzentrierte Ableitung der anfallenden Wässer in Richtung der Siedlung Herrgottswinkelstraße. Die Bewohner hätten angegeben, dass vor Errichtung der Wegeanlage keine negative Beeinflussung der Grundstücke durch Abfluss der Oberflächenwässer vom Pachtgrundstück gegeben gewesen sei. Der dem Verfahren beigezogene wasserbautechnische Amtssachverständige führte in seinem Gutachten aus:

"Die Behauptungen der Eigentümer der Baugrundstücke nördlich des Grundstückes 1475/1 sind auf Grund des heute durchgeführten Lokalaugenscheines nachvollziehbar. Die mit dem Gefälle des Einzugsgebietes geführten Wege an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze bewirken eine konzentrierte Ableitung der Oberflächenwässer, wobei vor allem eine verstärkte punktuelle Ableitung auf die Gemeindestraße, Grundstück Nr. 2291 und auf die Baugrundstücke Nr. 1479/21 und 1479/20, erfolgt. Die Wege sind augenscheinlich stark verdichtet und wird daher der anfallende Regen

sofort abflusswirksam. Überdies ist der Weg Nr. 15 im Bereich der westlichen Einfahrt stark aufgehöhrt worden und erhöhte sich damit gleichzeitig das Gefälle Richtung Norden, womit eine Erhöhung der Abflussgeschwindigkeit bewirkt wird.

Entsprechend der NÖ Bauordnung 1996 § 62 Abs. 3 darf durch die Ableitung von Niederschlagswasser weder die Tragfähigkeit des Untergrundes noch die Trockenheit von Bauwerken beeinträchtigt werden. Niederschlagswasser dürfen nicht auf Verkehrsflächen abgeleitet werden.

..."

Mit Schreiben vom 11. März 2003 teilte der Erstbeschwerdeführer namens der "Familie Pfeiffer" der Baubehörde mit, er vertrete die Auffassung, dass keine Zuständigkeit der Baubehörde vorliege.

Der Bürgermeister forderte daraufhin die beiden Beschwerdeführer mit Schreiben vom 26. März 2003 auf, das von ihnen eingereichte Projekt entsprechend den im Zuge der Bauverhandlung vom 29. November 2002 abgegebenen Gutachten abzuändern bzw. zu ergänzen.

In dem an die Baubehörde gerichteten Schreiben vom 30. April 2003 gab der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer als seine Rechtsauffassung bekannt, dass die Baubehörde gemäß § 1 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 1996 für allfällige Projekte im Zusammenhang mit land- oder forstwirtschaftlichen Bringungsanlagen nicht zuständig sei, weil solche Bringungsanlagen vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen seien. Allenfalls wasserrechtlichen Bestimmungen unterliegende Projektsmaßnahmen würden der zuständigen Wasserrechtsbehörde vorgelegt. "Jedenfalls aber wird das gegenständliche Bauansuchen zurückgezogen", da keine Zuständigkeit der Baubehörde bestehe.

Der Bürgermeister forderte hierauf beide Beschwerdeführer mit Schriftsatz vom 24. Juli 2003 auf, bis spätestens 31. August ein neuerliches Bauansuchen einzubringen. Sollte diese Frist nicht eingehalten werden, werde ein baupolizeilicher Auftrag zur Entfernung der konsenslos errichteten Wegeanlage erlassen.

Die Beschwerdeführer kamen dieser Aufforderung nicht nach.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 19. September 2003 erteilte der Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz den Beschwerdeführern als "Pächter" der Liegenschaft in der Herrgottswinkelstraße (Ortsteil Hutten) Grundstück Nr. 1475/1, KG Eichgraben, gemäß § 35 Abs. 2 Z. 3 NÖ Bauordnung 1996 "den baupolizeilichen Auftrag zum Abbruch und zur Beseitigung der konsenslos errichteten Wegeanlage bis längstens 31. März 2004". Wegen Gefahr im Verzug wurde einer allfälligen Berufung die aufschiebende Wirkung gemäß § 64 Abs. 2 AVG aberkannt. In der Begründung führte die Baubehörde aus, die Beschwerdeführer hätten als Pächter den für die fehlende Bewilligung erforderlichen Antrag nicht innerhalb der von der Baubehörde mit der am 28. Juli 2003 zugestellten Aufforderung eingeräumten Frist bis 31. August 2003 eingebracht, weshalb der Abbruch und die Beseitigung der konsenslos errichteten Wegeanlage spruchgemäß anzuordnen gewesen sei.

In der dagegen erhobenen Berufung führten die Beschwerdeführer aus, bei dem gegenständlichen Projekt handle es sich um eine forstliche Bringungsanlage im Sinne des § 59 Forstgesetz 1975, welche gemäß § 1 Abs. 3 Z. 1 NÖ Bauordnung 1996 vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen sei. Mangels baubehördlicher Zuständigkeit sei der Abbruchsbescheid rechtswidrig.

Mit Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde Eichgraben als Baubehörde zweiter Instanz vom 17. November 2003 wurde die Berufung gegen den Abbruchbescheid als unbegründet abgewiesen. Begründend führte die Berufungsbehörde aus, der Erstbeschwerdeführer habe als Pächter mit Schreiben vom 12. Oktober 1999 um nachträgliche Baubewilligung zur Errichtung einer Wegeanlage auf dem Grundstück Nr. 1475/1, KG Eichgraben, angesucht. Im Zuge des Ortsaugenscheines vom 5. November 2001 habe der Erstbeschwerdeführer erklärt, die Errichtung eines Grabens für die Ableitung der Oberflächenwässer beginnend vom Zufahrtsbereich bis zum bestehenden Graben durchführen zu wollen. Als Termin für die Projektsergänzung (Wegeanlage mit Entwässerungsgraben) sei der 31. Jänner 2002 festgelegt worden. Die Beschwerdeführer seien mit Schreiben vom 24. Juli 2003 nachweislich aufgefordert worden, bis 31. August 2003 ein neuerliches Bauansuchen einzubringen. Auf die Erteilung des baupolizeilichen Auftrages zur Entfernung der konsenslos errichteten Wegeanlage bei Nichteinhaltung dieser Frist sei hingewiesen worden. Die Baubehörde sei zur Erlassung dieses baupolizeilichen Auftrages zuständig gewesen.

In der dagegen erhobenen Vorstellung führten die Beschwerdeführer aus, sie seien weder Eigentümer der Liegenschaft EZ 2814, KG Eichgraben, mit dem Grundstück Nr. 1475/1, noch Nachbarn; im Bauauftragsverfahren gemäß § 35 NÖ Bauordnung 1996 käme ihnen daher keine Parteistellung zu. Bei dem ursprünglich eingereichten Projekt um Bewilligung der Bringungsanlage handle es sich um eine forstliche Bringungsanlage im Sinne des § 59 Forstgesetz 1975. Solche forstlichen Bringungsanlagen seien vom Geltungsbereich der NÖ Bauordnung 1996 ausgenommen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde diese Vorstellung als unbegründet abgewiesen. Forstliche Bringungsanlagen im Sinne des § 59 Abs. 1 Forstgesetz seien Forststraßen und forstliche Materialeilbahnen. Voraussetzung für eine Forststraße sei, dass das betreffende Grundstück als Wald zu qualifizieren sei. In § 1a des Forstgesetzes werde definiert, wann eine Fläche als Wald gelte. Gemäß § 1a Abs. 5 Forstgesetz gelten nicht als Wald Flächen, die im Kurzumtrieb mit einer Umtriebszeit bis zu 30 Jahren genutzt würden, sowie Forstgärten, Forstsamenplantagen, Christbaumkulturen und Plantagen von Holzgewächsen zum Zwecke der Gewinnung von Früchten wie Walnuss oder Edelkastanie, soweit sie nicht auf Waldboden angelegt worden seien und ihre Inhaber die beabsichtigte Betriebsform der Behörde binnen zehn Jahren nach Durchführung der Aufforstung oder Errichtung dieser Anlagen gemeldet hätten. Erfolge eine solche Meldung nicht, findet § 4 Anwendung.

Die Forstabteilung der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten habe der belangten Behörde Folgendes mitgeteilt:

"Aus Kenntnis der Forstabteilung der BH St. Pölten ist festzustellen, dass die gesamte Christbaumkultur kein Wald im Sinne des Forstgesetzes ist.

Mit Bewilligungsbescheid der BH St. Pölten vom 28. April 1982, Zl. 14-H-8172, wurde Herrn Franz Pfeiffer die Anlage einer Christbaumkultur auf den Parzellen Nr. 1500/1 und 1475, KG Eichgraben, im Gesamtausmaß von 6,0305 ha bewilligt. Dieser Bescheid wurde auf Rechtsbasis des Gesetzes betreffend landwirtschaftliche Kulturen, LGBl. 6145-0, ausgestellt. Es wurde somit die Umwandlung einer vormals landwirtschaftlichen Fläche in eine Christbaumkultur bewilligt.

Mit Schreiben vom 20.10.1991 ersucht Frau Eveline Pfeiffer die Forstabteilung der BH St. Pölten um Kenntnisnahme der gepflanzten Christbaumkultur. Diese Kenntnisnahme wurde am 6. November 1991 durch die Forstabteilung bestätigt, sodass die forstgesetzlichen Regelungen erfüllt sind.

Es handelt sich somit um eine rechtsgültig angemeldete Christbaumkultur auf landwirtschaftlichem Grund und keinesfalls um Wald. Die angelegten Wege können demnach keine Forststraßen im Sinne des § 59 Abs. 1 Forstgesetz sein."

Im Beschwerdefall käme somit der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs. 3 Z. 1 NÖ Bauordnung 1996 nicht zum Tragen; es läge die Zuständigkeit der Baubehörde vor. Dass der Ausnahmetatbestand der Z. 2 des § 1 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1996 (landwirtschaftliche Bringungsanlagen) nicht vorläge, sei bereits mit Schreiben der NÖ Agrarbehörde vom 12. November 1999 klargestellt worden. Die hier zu beurteilende Wegeanlage sei eine bauliche Anlage und daher gemäß § 14 Z. 2 NÖ Bauordnung 1996 bewilligungspflichtig. Bauliche Anlagen seien alle Bauwerke, die nicht Gebäude seien. Die Beschwerdeführer seien zwar nicht Eigentümer der Liegenschaft, jedoch Eigentümer des errichteten Bauwerkes, welches schließlich Gegenstand des baupolizeilichen Auftrages sei. Der Beseitigungsauftrag sei an den Eigentümer der Baulichkeit zu richten. Der Pächter eines Grundstückes könne bei Vorliegen eines entsprechenden Vertrages Eigentümer des von ihm errichteten Bauwerkes sein. Die Bestimmung des § 418 ABGB könne nur insoweit greifen, als zwischen dem Grundeigentümer und dem Bauführer kein Vertragsverhältnis bestehe, das die sachenrechtlichen Folgen regle, weshalb der Grundsatz "superficies solo cedit", dem zufolge das Eigentum am Gebäude dem Eigentümer am Grundstück folge, im Beschwerdefall im Hinblick auf den Pachtvertrag nicht anzuwenden sei. Im gegenständlichen Fall sei sowohl durch den Pachtvertrag als auch durch die wiederholten Hinweise der Eigentümer auf eine ordnungsgemäße Rückstellung des Grundstückes völlig klar, dass nicht die Eigentümer des Grundstückes sondern die Pächter als Eigentümer der errichteten baulichen Anlage für die Beseitigung der konsenslos errichteten Wegeanlage verantwortlich seien. Wenn auch im Spruch des Bescheides fälschlicherweise "als Pächter der Liegenschaft" der baupolizeiliche Auftrag erteilt worden sei, schade diese Falschbezeichnung nicht, da letztlich dadurch kein Recht der Beschwerdeführer verletzt worden sei und auch eine richtige rechtliche Bewertung der Parteistellung nichts an der Erlassung des Abbruchauftrages geändert hätte. Die Baubehörde habe ordnungsgemäß

vor Erlassung des baupolizeilichen Auftrages dazu aufgefordert, innerhalb einer bestimmten Frist den erforderlichen Auftrag auf Bewilligung einzubringen. Da dies von den Beschwerdeführern unterlassen worden sei, sei der Abbruchauftrag zu Recht erfolgt.

Der Verfassungsgerichtshof hat die Behandlung der dagegen erhobenen Verfassungsgerichtshofbeschwerde mit Beschluss vom 9. Juni 2005, B 559/05-3, abgelehnt und die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG abgetreten.

Vor dem Verwaltungsgerichtshof machen die Beschwerdeführer Rechtswidrigkeit infolge Unzuständigkeit der belangten Behörde, Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführer tragen unter dem Gesichtspunkt einer Unzuständigkeit der Baubehörden vor, dass es sich bei der verfahrensgegenständlichen Wegeanlage um eine forstliche Bringungsanlage handle und solche Anlagen gemäß § 1 Abs. 3 Z. 1 NÖ Bauordnung 1996 vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen seien. Die Zweitbeschwerdeführerin sei im Übrigen weder Pächterin des gegenständlichen Grundstückes noch Eigentümerin der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft oder der abzutragenden Baulichkeiten. Sie habe diese Baulichkeiten auch nicht errichtet. Dem Auftrag an die Zweitbeschwerdeführerin mangle es an jedweder Rechtsgrundlage. Mit der Errichtung sei die Wegeanlage in das Eigentum der Liegenschaftseigentümer übergegangen, weshalb auch der Erstbeschwerdeführer nicht Adressat eines Bauauftrages sein könne. Mit den Verpächtern sei keine von § 418 ABGB abweichende Vereinbarung getroffen worden.

Gemäß § 1 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1996 (in der Folge: BO) sind vom Geltungsbereich dieses Gesetzes u. a. ausgenommen:

1.

Forststraßen und forstliche Bringungsanlagen;

2.

landwirtschaftliche Bringungsanlagen (§ 4 des Güter- und Seilwege-Landesgesetzes 1973, LGBl. 6620).

Im § 1 Abs. 3 Z. 1 BO werden die Begriffe Forststraße und forstliche Bringungsanlage nicht näher definiert. Darunter werden offenbar die im Forstgesetz 1975 verwendeten gleich lautenden Begriffe verstanden. Das Forstgesetz 1975 enthält nämlich für die Errichtung von Forststraßen und forstlichen Bringungsanlagen besondere Verfahrensvorschriften, in denen auch von den Baubehörden zu beachtende öffentliche Interessen mitberücksichtigt werden. Um Parallelverfahren mit gleichartigen Zielsetzungen zu vermeiden, wurde daher der Geltungsbereich der NÖ Bauordnung 1996 um die Regelung von Bauwerken eingeschränkt, "deren Regelung in anderen Gesetzen auch Regelungskriterien der NÖ Bauordnung umfasst und die auch von anderen als den Baubehörden bewilligt und überwacht werden" (vgl. hiezu den Motivenbericht des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung vom 7. November 1995, R/1-A- 200/192, zu § 1 NÖ Bauordnung 1996). Die im Beschwerdefall maßgeblichen Bestimmungen des Forstgesetzes 1975 haben folgenden Wortlaut:

"Begriffsbestimmungen

§ 1a. (1) Wald im Sinne dieses Bundesgesetzes sind mit Holzgewächsen der im Anhang angeführten Arten (forstlicher Bewuchs) bestockt Grundflächen, soweit die Bestockung mindestens eine Fläche von 1000 m<sup>2</sup> und eine durchschnittliche Breite von 10 m erreicht.

...

(5) Nicht als Wald im Sinne des Abs. 1 gelten auch Flächen, die im Kurzumtrieb mit einer Umtriebszeit bis zu 30 Jahren genutzt werden, sowie Forstgärten, Forstsamenplantagen, Christbaumkulturen und Plantagen von Holzgewächsen zum Zwecke der Gewinnung von Früchten wie Walnuss oder Edelkastanie, soweit sie nicht auf Waldboden angelegt

wurden und ihre Inhaber die beabsichtigte Betriebsform der Behörde binnen 10 Jahren nach Durchführung der Aufforstung oder Errichtung dieser Anlagen gemeldet hat. Erfolgt eine solche Meldung nicht, findet § 4 Anwendung.

...

#### Forstliche Bringungsanlagen

§ 59. (1) Forstliche Bringungsanlagen im Sinne dieses Bundesgesetzes (kurz Bringungsanlagen genannt) sind Forststraßen (Abs. 2) und forstliche Materialeilbahnen (Abs. 3).

(2) Eine Forststraße ist eine für den Verkehr von Kraftfahrzeugen oder Fuhrwerken bestimmte nichtöffentliche Straße samt den in ihrem Zuge befindlichen dazugehörigen Bauwerken,

1. die der Bringung und dem wirtschaftlichen Verkehr innerhalb der Wälder sowie deren Verbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz dient und

2.

die für eine Dauer von mehr als einem Jahr angelegt wird und

3.

bei der die mit der Errichtung verbundenen Erdbewegungen eine Änderung des bisherigen Niveaus von mehr als einem halben Meter ausmachen oder mehr als ein Drittel der Länge geschottert oder befestigt ist.

(3) Eine forstliche Materialeilbahn ist eine der Bringung dienende Seilförderanlage mit Tragseil ohne beschränkt öffentlichen Verkehr."

Soweit dies für das Beschwerdeverfahren von Bedeutung ist, enthielten die § 1 und § 59 Forstgesetz 1975 im Zeitpunkt des Inkrafttretens der BO inhaltlich gleich lautende Begriffsbestimmungen.

Eine Straße ist demnach nur dann eine Forststraße und somit eine forstliche Bringungsanlage im Sinne dieses Bundesgesetzes, wenn sie der Bringung und dem wirtschaftlichen Verkehr innerhalb der Wälder sowie deren Verbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz dient. Gemäß § 1a Abs. 5 Forstgesetz 1975 gelten Christbaumkulturen nicht als Wald, soweit sie nicht auf Waldboden angelegt wurden und ihre Inhaber die beabsichtigte Durchführung der Aufforstung oder Errichtung dieser Anlagen gemeldet haben.

Nach den unbestritten gebliebenen Feststellungen im angefochtenen Bescheid wurde die Anlegung der Christbaumkultur auf dem beschwerdegegenständlichen Pachtgrundstück dem § 1a Abs. 5 Forstgesetz 1975 (früher § 1 Abs. 5 Forstgesetz 1975) entsprechend gemeldet, weshalb dieses Grundstück nicht als Wald im Sinne des Forstgesetzes 1975 gilt. Die darauf errichtete Wegeanlage ist daher keine Forststraße, weil sie nicht der Bringung und dem wirtschaftlichen Verkehr innerhalb eines Waldes oder deren Verbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz aus einem Wald dient. Die belangte Behörde hat daher zutreffend das Vorliegen der Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 Z. 1 BO verneint.

Die auf dem Pachtgrundstück errichtete Wegeanlage ist auch keine landwirtschaftliche Bringungsanlage im Sinne des § 4 des Güter- und Seilwege-Landesgesetzes 1973, LGBl. 6620, (GSLG). Die hier zu beachtenden Bestimmungen dieses Gesetzes haben folgenden Wortlaut:

#### "Bringungsrechte und Bringungsanlagen

##### § 1

#### Begriffsbestimmungen

(1) Ein Bringungsrecht im Sinne dieses Gesetzes ist das zugunsten von Grundstücken, die land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken gewidmet sind, eingeräumte Recht, Personen und Sachen über fremde Grundstücke zu bringen.

(2) Bringungsrechte können auch die Berechtigung umfassen,

1. eine Bringungsanlage zu errichten, auszugestalten, zu erhalten, zu benützen und zu verwalten;

2.

eine fremde Bringungsanlage zu benützen und auszugestalten;

3.

die zu bringenden Sachen auf fremden Grundstücken zu lagern;

4.

die zur Errichtung, Ausgestaltung und Erhaltung einer Bringungsanlage notwendigen Sachen über fremde Grundstücke zu bringen und auf fremdem Grund zu lagern.

(3) Der Eigentümer des belasteten Grundstückes ist berechtigt, die auf seinem Grundstück bestehende Bringungsanlage gegen Leistung eines Beitrages zum Aufwand für deren Errichtung, Ausgestaltung und Erhaltung mitzubenützen. Die Bestimmungen des § 17 Abs. 3 sind sinngemäß anzuwenden.

§ 2

Einräumung

(1) Die Agrarbehörde hat ein Bringungsrecht auf Antrag des Eigentümers von Grundstücken, die land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken gewidmet sind, einzuräumen, wenn

1. die zweckmäßige Bewirtschaftung der Grundstücke oder die Führung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes dadurch erheblich beeinträchtigt wird, dass für die Bringung der auf den Grundstücken oder im Betrieb gewonnenen oder gewinnbaren Erzeugnisse oder der zur Bewirtschaftung erforderlichen Personen oder Sachen keine oder nur eine unzulängliche Möglichkeit besteht, und

2. ...

§ 4

Bringungsanlagen

Bringungsanlagen im Sinne dieses Gesetzes sind nicht öffentliche Anlagen (Güterwege, landwirtschaftliche Materialeilbahnen ohne beschränkt öffentlichen Verkehr und sonstige Anlagen), die vorwiegend der Bringung land- oder forstwirtschaftlicher Erzeugnisse oder der zur Bewirtschaftung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke erforderlichen Personen oder Sachen dienen.

§ 5

Bewilligungspflicht

(1) Zur Errichtung oder Änderung einer Bringungsanlage durch einen Bringungsberechtigten oder durch eine nach den Bestimmungen dieses Gesetzes gebildete Bringungsgemeinschaft oder Güterweggemeinschaft ist eine besondere Bewilligung der Agrarbehörde erforderlich.

...

§ 12

Abänderung und Aufhebung von Bringungsrechten

(1) Haben sich die Verhältnisse, die für die Einräumung eines Bringungsrechtes maßgebend waren, geändert, so ist das Bringungsrecht auf Antrag den geänderten Verhältnissen entsprechend abzuändern. Ist der Bedarf für ein Bringungsrecht dauernd weggefallen, so ist das Bringungsrecht auf Antrag aufzuheben.

(2) Wird ein Bringungsrecht abgeändert oder aufgehoben, so hat die Agrarbehörde gleichzeitig zu entscheiden, ob und in welchem Ausmaß der bisher Berechtigte die Bringungsanlage zu beseitigen und den früheren Zustand wiederherzustellen hat. ...

..."

Aus der wiedergegebenen Rechtslage des GSLG folgt, dass Bringungsanlagen gemäß § 4 dieses Gesetzes der Ausübung eines Bringungsrechtes im Sinne des § 1 dieses Gesetzes dienen. Ein Bringungsrecht im Sinne des GSLG ist aber ein Recht, Personen und Sachen über fremden Grund zu bringen. Eine Anlage, die zwar der Bringung land- oder forstwirtschaftlicher Erzeugnisse oder der zur Bewirtschaftung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke



erforderlichen Personen oder Sachen dient, für die aber kein Fremdgrund bzw. - wie im Beschwerdefall - nur der für die Bewirtschaftung oder die Führung des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes gepachtete Grund beansprucht wird, kann daher keine Bringungsanlage im Sinne des § 4 GSLG sein.

Eine Wegeanlage der hier zu beurteilenden Art ist daher nicht vom Geltungsbereich der BO ausgenommen. Sie ist eine bauliche Anlage gemäß § 4 Z. 4 BO (bauliche Anlagen sind alle Bauwerke, die nicht Gebäude sind). Der Begriff des Bauwerks wird in § 4 Z. 3 BO umschrieben wie folgt: "ein Objekt, dessen fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und das mit dem Boden kraftschlüssig verbunden ist" (zur Qualifikation einer Wegeanlage als bauliche Anlage vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. Juni 1996, Zl. 96/06/0027, sowie § 4 Z. 2 NÖ Straßengesetz 1999, welcher die unmittelbar dem Verkehr dienenden Anlagen der Straße bzw. eines Weges als "Straßenbauwerke" bezeichnet).

Da nur Straßenbauwerke des Landes und der Gemeinden gemäß § 1 Abs. 2 Z. 5 BO vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen sind, ging die belangte Behörde ohne Rechtsirrtum davon aus, dass für die hier zu beurteilende Wegeanlage die BO anzuwenden ist. Diese Wegeanlage ist bewilligungspflichtig im Sinne des § 14 Z. 2 BO. Nach dieser Gesetzesstelle bedarf einer Baubewilligung "die Errichtung von baulichen Anlagen, durch welche Gefahren für Personen und Sachen oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten". Auf Grund der unbekämpft gebliebenen Feststellungen steht fest, dass durch die vom Erstbeschwerdeführer errichtete Wegeanlage vermehrt Niederschlagswässer auf die unterliegenden Baugrundstücke abfließen und bereits Schäden an fremden Sachen verursacht haben, weshalb sich die Baubehörden schließlich veranlasst gesehen haben, den der Beschwerde zu Grunde liegenden, auf § 35 Abs. 2 Z. 3 BO gestützten Bauauftrag zu erlassen.

Nach dieser Gesetzesstelle hat die Baubehörden den Abbruch eines Bauwerks anzuordnen,

"wenn für das Bauwerk keine Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) vorliegt und

das Bauwerk unzulässig ist (§ 15 Abs. 3 und § 23 Abs. 1) oder der Eigentümer den für die fehlende Bewilligung

erforderlichen Antrag oder die Anzeige nicht innerhalb der von der Baubehörde bestimmten Frist ab der Zustellung der Aufforderung hiezu eingebracht hat."

§ 35 BO enthält keine Anordnung, an wen der Abbruchauftrag zu ergehen hat. Der Verwaltungsgerichtshof hat jedoch in ständiger Rechtsprechung festgehalten, dass keine Bedenken dagegen bestehen, den vom Grundeigentümer verschiedenen Eigentümer des Bauwerks als Adressaten des Beseitigungsauftrages heranzuziehen (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 27. Februar 2002, Zl. 2001/05/1154, und vom 17. Juni 2003, Zl. 2002/05/1503).

Der Erstbeschwerdeführer bestreitet zwar, Eigentümer der vom Bauauftrag erfassten Wegeanlage zu sein, weil er nur Pächter dieses Grundstückes ist. Diesem Vorbringen ist entgegen zu halten, dass die Frage, wer Eigentümer des Bauwerkes ist, hier an Hand des § 297 ABGB beurteilt werden muss: 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, daher auch eine Straßenanlage (siehe Andreas Kletecka, Der Bauwerksbegriff im Superädifikatsrecht, immolex 2004, 264, sowie OGH 3. 12. 2003, 9 Ob 133/03d). Die gegenständliche Wegeanlage steht daher im Eigentum des Erstbeschwerdeführers.

Die Errichtung eines Bauwerkes auf Grund eines zeitlich beschränkten Grundbenutzungsrechtes spricht für einen begrenzten Zweck. Ist der Grundeigentümer allerdings von vornherein am späteren Heimfall des Bauwerkes an ihn interessiert, müssen andere Umstände für den begrenzten Zweck sprechen, weil es dann von Anfang an nicht allein auf den vom Erbauer selbst verfolgten Zweck ankommt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 3. Juli 2001, Zl. 98/05/0236). Ein Superädifikat liegt also dann vor, wenn dem Erbauer erkennbar die Belassungsabsicht fehlt, welche im Allgemeinen durch das äußere Erscheinungsbild des Bauwerkes hervortritt, aber auch aus anderen Umständen erschlossen werden kann (vgl. das hg. Erkenntnis vom 1. September 1998, Zl. 98/05/0080). Die Errichtung eines Bauwerkes auf Grund eines zeitlich beschränkten Grundbenutzungsrechtes, tut den begrenzten Zweck dar (vgl. Spielbüchler in Rummel, ABGB2, Rz 4 zu § 297 ABGB). Auf Grund der im Pachtvertrag festgelegten Nutzungsrechte des Erstbeschwerdeführers und der

Befristung des Pachtvertrages, in welchem auch nicht vereinbart wurde, dass eine zu errichtende Wegeanlage nach Ablauf des Grundbenützungsverhältnisses dem Grundeigentümer zufallen soll (siehe Pkt. 7 des Pachtvertrages), sind die Behörden zutreffend davon ausgegangen, dass es sich bei diesem Bauwerk um einen Überbau handelt.

Wie oben bereits dargelegt, folgt aus den Bestimmungen der §§ 297 und 417 f ABGB, 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.

Da auch die weiteren Voraussetzungen für die Erlassung eines Bauauftrages gemäß § 35 Abs. 2 Z. 3 BO vorliegen, erweist sich der angefochtene Bescheid als frei von Rechtsirrtum.

Die Beschwerde des Erstbeschwerdeführers war aus diesen Gründen gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Baubehörden und die belangte Behörde gingen davon aus, dass die Zweitbeschwerdeführerin ebenfalls Pächterin des eingangs erwähnten Grundstückes ist. Für diese Annahme fehlen jedoch nachvollziehbare Feststellungen. Die in der Gegenschrift der belangten Behörde nachgeholte Sachverhaltsdarstellung, die im Übrigen mit dem Inhalt der im vorgelegten Verwaltungsakt enthaltenen Urkunden nicht übereinstimmt, kann die fehlenden Feststellungen nicht ersetzen. Ob die Zweitbeschwerdeführerin ebenfalls zu Recht Adressatin des Bauauftrages sein kann, entzieht sich daher mangels entscheidungswesentlicher Feststellungen einer Überprüfungsmöglichkeit durch den Verwaltungsgerichtshof.

Der angefochtene Bescheid war daher insoweit, als damit die Vorstellung der Zweitbeschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen wurde, wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 27. Februar 2006

#### **Schlagworte**

Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2 Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2 Bewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4 Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7 Rechtsgrundsätze Allgemein Anwendbarkeit zivilrechtlicher Bestimmungen Verträge und Vereinbarungen im öffentlichen Recht VwRallg6/1 Verhältnis zu anderen Rechtsgebieten Kompetenztatbestände Baupolizei und Raumordnung BauRallg1

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2006:2005050180.X00

#### **Im RIS seit**

27.03.2006

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)