

# TE Vwgh Erkenntnis 2005/11/22 2004/05/0002

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 22.11.2005

## Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);  
40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

ABGB §432;  
ABGB §433;  
ABGB §434;  
ABGB §435;  
VVG §4 Abs1;  
VVG §4 Abs2;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Waldstätten und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gubesch, über die Beschwerde des Josef Eibensteiner in Freistadt, vertreten durch DDr. Gunter Peyrl und Mag. Sigrun Teufer-Peyrl, Rechtsanwälte in 4240 Freistadt, Pfarrgasse 20, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 24. November 2003, Zl. BauR-012474/6-2003- Ka/Vi, betreffend Anordnung der Ersatzvornahme und Kostenvorauszahlungsauftrag, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von 381,90 Euro binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit dem im Titelverfahren ergangenen erstinstanzlichen Bescheid des Bürgermeisters von Grünbach vom 9. Oktober 2000 wurde dem Beschwerdeführer aufgetragen, das auf einem näher bezeichneten Grundstück in Holzriegelbauweise errichtete Gebäude mit den Außenabmessungen von ca. 4,5 x 7,5 m, abgedeckt mit einer Satteldachkonstruktion mit einer Traufenhöhe von ca. 1,8 m und einer Firsthöhe von ca. 4,0 m, innerhalb einer Frist von einem Monat ab Rechtskraft des Bescheides abzutragen und somit den gesetzmäßigen Zustand wiederherzustellen.

Mit Bescheid des Gemeinderates von Grünbach vom 22. Februar 2002 wurde die vom Beschwerdeführer dagegen erhobene Berufung abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid bestätigt.

Mit Bescheid vom 6. Mai 2002 gab die Oberösterreichische Landesregierung der dagegen eingebrachten Vorstellung keine Folge. Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, dass das vom Entfernungsauftrag erfasste Gebäude ein Superädifikat darstelle und der Entfernungsauftrag zu Recht an den Beschwerdeführer als Eigentümer dieses Gebäudes gerichtet sei.

Mit Verfahrensanordnung der Bezirkshauptmannschaft Freistadt vom 29. Juli 2002 wurde dem Beschwerdeführer die Ersatzvornahme angedroht, wobei ihm eine Paritionsfrist von einem Monat eingeräumt wurde.

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Freistadt vom 1. August 2003 wurde die angedrohte Ersatzvornahme angeordnet und dem Beschwerdeführer aufgetragen, als Vorauszahlung für die Kosten der Ersatzvornahme einen Betrag von EUR 6.546,00 zu erlegen.

Dagegen er hob der Beschwerdeführer Berufung. Darin brachte er unter Vorlage eines diesbezüglichen Schreibens des Verpächters des gegenständlichen Grundstückes vom 1. Mai 2002 insbesondere vor, dass das Pachtverhältnis über das betreffende Grundstück mit 31. Juli 2002 aufgelöst worden sei. Aus dem Pachtvertrag ergebe sich, dass mit diesem Zeitpunkt das gegenständliche Gebäude in das Eigentum des Verpächters übergegangen sei. Mangels Eigentümerstellung sei der Beschwerdeführer nicht mehr berechtigt, die Abtragung des Gebäudes vorzunehmen.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung keine Folge. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, der Einwand des Beschwerdeführers, dass er nicht Eigentümer der baulichen Anlage und daher nicht für deren Entfernung zuständig sei, richte sich gegen den in Rechtskraft erwachsenen Titelbescheid. Die Auflösung des Pachtverhältnisses könne möglicherweise für den Beschwerdeführer ein subjektives Hindernis darstellen, die aufgetragene Ersatzvornahme selbst vorzunehmen, dies bedeute aber nicht, dass dieses Hindernis auch der Ausübung obrigkeitlichen Zwanges entgegenstünde. Die Unzulässigkeit einer Vollstreckung könne zwar die Folge einer nach Erlassung des Titelbescheides eingetretenen wesentlichen Änderung des Sachverhaltes sein, dies jedoch nur dann, wenn der neue Sachverhalt die Erlassung eines auf demselben Rechtsgrund beruhenden, mit dem Titelbescheid im Spruch gleichlautenden Bescheides ausschlösse. Im vorliegenden Fall seien solche Gründe aber nicht hervorgekommen. Es wäre eine rechtlich unzulässige Vorgangsweise, durch beliebige Verpachtungen bzw. Änderungen der Eigentumsverhältnisse an dem konsenslosen Objekt eine Vollstreckung des Titelbescheides zu vereiteln.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehr, ihn wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführer wiederholt sein Vorbringen zum Übergang des Eigentums am gegenständlichen Gebäude an den Verpächter und ergänzt dieses dahingehend, dass dem baupolizeilichen Auftrag zur Entfernung des Gebäudes dingliche Wirkung zukomme, weshalb dieser mit Vollstreckungsverfügung gegen den Verpächter als Rechtsnachfolger hätte durchgesetzt werden müssen. Die belangte Behörde hätte feststellen müssen, dass das Pachtverhältnis zwischen dem Beschwerdeführer und dem Verpächter aufgelöst worden und das verfahrensgegenständliche Gebäude daher auf Grund des Pachtvertrages in das Eigentum des Verpächters übergegangen sei. Dies sei rechtlich deshalb von Bedeutung, weil die gegenständliche Anordnung der Ersatzvornahme sowie die Kostenvorauszahlung gegen den Verpächter als nunmehrigen Eigentümer hätten erlassen werden müssen.

Unstrittig ist, dass das gegenständliche Gebäude ein Superädifikat darstellt. Wenn der Beschwerdeführer vorbringt, dass das Eigentum an diesem Gebäude auf Grund der Vereinbarung im Pachtvertrag mit Auflösung des Pachtverhältnisses an den Verpächter übergegangen sei, so verkennt er, dass für die Übertragung des Eigentums an einem Superädifikat eine solche Vereinbarung nicht ausreicht: Gemäß § 435 in Verbindung mit § 434 ABGB muss vielmehr zur Übertragung des Eigentums an Superädifikaten eine den Erfordernissen der §§ 432 und 433 entsprechende Urkunde bei Gericht hinterlegt werden. Als einzige rechtswirksame Art für den Eigentumserwerb (durch Übertragung) an einem Überbau kommt somit die Hinterlegung einer entsprechenden Urkunde bei Gericht in Betracht (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 16. September 1997, Zl. 97/05/0121, und vom 28. Juni 2005, Zl. 2003/05/0237, sowie die Urteile des Obersten Gerichtshofes vom 13. Februar 1985, 3 Ob 125/84 = EvBl 1986/10, und vom 22. März 1993, 1 Ob 513/93 = NZ 1994, 15, wonach auch der Grundeigentümer erst mit der Urkundenhinterlegung Eigentümer des

Bauwerkes wird; erst dadurch kommt es zur Vereinigung von Grund- und Bauwerkseigentum). Das Eigentum an einem Superädifikat bleibt auch von der Beendigung oder dem Wegfall eines Grundbenützungsverhältnisses an sich unberührt (vgl. den Beschluss des OGH vom 19. Dezember 2001, 9 Ob 229/01v).

Ein Eigentumserwerb des Gebäudes durch den Verpächter im Wege der Urkundenhinterlegung bei Gericht wurde vom Beschwerdeführer zu keiner Zeit behauptet. Die Androhung der Ersatzvornahme und der Kostenvorauszahlungsauftrag sind daher im Ergebnis zu Recht an den Beschwerdeführer als Eigentümer des Superädifikates ergangen. Dem Beschwerdevorbringen zur dinglichen Wirkung eines Abbruchbescheides kommt angesichts dessen keine Bedeutung zu.

Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBI. II Nr. 333/2003.

Wien, am 22. November 2005

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2005:2004050002.X00

**Im RIS seit**

25.12.2005

**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)