jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Lvwg Erkenntnis 2018/12/7 LVwG-AV-1155/001-2018

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.12.2018

Entscheidungsdatum

07.12.2018

Norm

BauO NÖ 2014 §9 Abs4
BauO NÖ 2014 §35 Abs2
BauO NÖ 2014 §35 Abs3
ABGB §435

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich erkennt durch Dr. Köchle als Einzelrichterin über die Beschwerde der A und des B, beide nunmehr vertreten durch C, Rechtsanwalt in ***, ***, gegen den Bescheid des Gemeindevorstands der Gemeinde *** vom 13. September 2018, Zl. ***, mit dem die Berufung der A und des B gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde *** vom 16. Juli 2018, Zl. ***, betreffend Untersagung der Nutzung und Abbruchauftrag gem. § 35 Abs. 2 und 3 Niederösterreichische Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), abgewiesen wurde, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung zu Recht:

1. Der Beschwerde wird gemäß § 28 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) iVm Niederösterreichische Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) stattgegeben und der Spruch des Bescheides des Gemeindevorstands der Gemeinde *** vom 13. September 2018, Zl. ***, dahingehend abgeändert, dass er zu lauten hat wie folgt:

„Der Berufung wird gemäß § 66 Abs. 4 AVG 1991 dahingehend Folge gegeben, dass der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde *** vom 16. Juli 2018, Zl. ***, ersatzlos behoben wird."

2. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine ordentliche Revision nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe:

1. Verfahrensgegenstand und Verfahrensgang:

1.1. Allgemeines:

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die Beschwerde von Frau A und Herrn B (im Folgenden: die Beschwerdeführer), mit der die Aufhebung des diesen gegenüber bescheidmäßig erlassenden baupolizeilichen Auftrages, wonach die Beschwerdeführer gestützt auf § 35 Abs. 2 bzw. 3 NÖ BO 2014 zum Abbruch eines auf der (– im Eigentum des Sohnes der Beschwerdeführer stehenden –) Liegenschaft Nr. ***, KG *** befindlichen, durch die

Beschwerdeführer (– denen hinsichtlich der spruchgegenständlichen Liegenschaft Nr. ***, KG ***, seit dem Jahr 2014 ein auf Lebenszeit eingeräumtes, verbüchertes Fruchtgenuss zukommt –) im Jahr 2010 nach Erstattung einer Bauanzeige errichteten Pferdeunterstandes mit Futter- und Sattelkammer verpflichtet wurden und ihnen die Nutzung dieses Pferdeunterstandes bescheidmäßig untersagt wurde. Strittig ist insbesondere die Frage, ob der baupolizeiliche Auftrag überhaupt gegenüber den Beschwerdeführern, die nicht Eigentümer des gegenständlichen Grundstückes sind, erlassen hätte werden dürfen.

Im Hinblick auf das diesbezüglichen Vorbringen der Verfahrensparteien ist vorab festzuhalten, dass die Frage, wie es in einem anderen Kontext als jenem der Frage der Rechtmäßigkeit des gegenständlichen Berufungsbescheids zu beurteilen ist, dass die Beschwerdeführer ihren eigenen Angaben nach gegenüber der Baubehörde erster Instanz „unrichtige“ Angaben gemacht haben, ebenso wie die in der Beschwerde angedeuteten amtshaftungsrechtlichen Fragen in Zusammenhang mit der im Jahr 2010 erfolgen Bauanzeige bzw. der nicht erfolgten Untersagung der Errichtung des angezeigten Pferdeunterstandes durch die Baubehörden nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind und daher auf diese auch hier nicht einzugehen ist.

1.2. Vorgeschichte, verwaltungsbehördliches Verfahren:

1.2.1. Die Beschwerdeführer zeigten im Jahr 2010 dem Bürgermeister der Gemeinde *** als Baubehörde erster Instanz die geplante Errichtung eines Offenstalles/Pferdeunterstandes an. Dieser Anzeige war eine Beschreibung und eine Skizze des geplanten Pferdeunterstandes beigeschlossen sowie ein Lageplan, ausweislich dessen der Pferdeunterstand zur Gänze auf dem – an das verfahrensgegenständliche, im Eigentum des Sohnes der Beschwerdeführer stehende Grundstück angrenzende – im Eigentum der Beschwerdeführer stehenden Grundstück Nr. ***, KG ***, hätte errichtet werden sollen. Eine Untersagung der angezeigten Bauführung erfolgte nicht.

1.2.2. Am 16.04.2018 führte der Bürgermeister der Gemeinde *** – nach einer anonymen Eingabe – sowohl auf dem im Eigentum der Beschwerdeführer stehenden Grundstück Nr. ***, KG ***, sowie auf dem spruchgegenständlichen, im Eigentum des Sohnes der Beschwerdeführer stehenden Grundstück Nr. ***, KG ***, eine baubehördliche Überprüfung unter Beiziehung eines bautechnischen Sachverständigen durch. Bei dieser baubehördlichen Überprüfung wurde ua. der auf dem Grundstück Nr. ***, KG ***, befindliche, verfahrensgegenständliche, eine Gesamtfläche von ca. 50m2 aufweisende Pferdeunterstand – der nach den insoweit unbestritten gebliebenen Ausführungen des bautechnischen Sachverständigen aus einer Unterstellfläche für zwei Pferde, einer Futterkammer und einer Sattelkammer besteht, wobei die Unterstellfläche und die beiden Kammern Seitenwände besitzen und eine Dachkonstruktion vorhanden ist – besichtigt.

1.2.3. Der der Bauverhandlung beigezogenen bautechnische Sachverständige kam in Bezug auf den verfahrensgegenständlichen Pferdeunterstand zum einen zu dem Ergebnis, dass der tatsächlich errichtete, verfahrensgegenständliche Pferdeunterstand von seiner Konstruktion her grundsätzlich jenem Pferdeunterstand entspricht, dessen geplante Errichtung die Beschwerdeführer der Baubehörde im Jahr 2010 angezeigt hatten. Zum anderen kam er aber auch zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem Pferdeunterstand zum einen um ein Gebäude und somit um ein nicht bloß anzeigepflichtiges, sondern um ein nach der NÖ BO 2014 bewilligungspflichtiges Bauvorhaben handle und dass der Pferdeunterstand nicht wie in den der damaligen Anzeige beigeschlossenen Unterlagen vorgesehen auf dem im Eigentum der Beschwerdeführer stehenden Grundstück Nr. ***,
KG ***, sondern zur Gänze auf dem an dieses angrenzenden, im Eigentum des Sohnes der Beschwerdeführer stehenden Grundstück Nr. ***,
KG ***, errichtet worden sei.

1.2.4. Nachdem die Baubehörde Herrn D, dem Sohn der Beschwerdeführer und Eigentümer des Grundstücks Nr. *** KG ***, auf dem sich der Pferdeunterstand befindet, die Niederschrift zur Kenntnis und Stellungnahme übermittelt hatte und Herr B als dessen Vertreter eine Stellungnahme abgegeben hatte, ersuchte der Bürgermeister der Gemeinde *** als Baubehörde erster Instanz (mit zwei gesonderten Schreiben, jeweils vom 19.06.2018) zum einen den Sohn der Beschwerdeführer, Herrn D, als Eigentümer des spruchgegenständlichen Grundstücks Nr. ***, KG ***, zum anderen die nunmehrigen Beschwerdeführer um Bekanntgabe, wer Eigentümer des verfahrensgegenständlichen, sich auf dem im Eigentum des Sohnes der Beschwerdeführer stehenden Grundstück Nr. ***,
KG ***, befindenden Pferdeunterstandes sei.

1.2.5. Der Eigentümer des in Frage stehenden Grundstücks Nr. ***,
KG ***, Herr D, beantwortete das an ihn gerichtete Schreiben mit dem Ersuchen um Bekanntgabe, wer Eigentümer des sich auf seinem Grundstück befindenden Pferdeunterstandes sei, nicht.

Die Beschwerdeführer beantworteten das an sie gerichtete Schreiben mit dem Ersuchen um Bekanntgabe nach dem Eigentümer des Pferdeunterstandes durch schriftliche Eingabe ihres damaligen Rechtsvertreters vom 06.07.2018, dahingehend, dass der Behörde mitgeteilt wurde, die Beschwerdeführer, Frau A und Herr B, seien Eigentümer des sich auf dem im Eigentum des Sohnes der Beschwerdeführer befindlichen Grundstücks Nr. ***, KG ***, Pferdeunterstandes.

1.2.6. In der Folge erging der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde *** vom 16.07.2018, Zl. *** (in der Folge: erstinstanzlicher Bescheid), mit dem den Beschwerdeführern als Eigentümer zum einen gemäß
§ 35 Abs. 3 NÖ BO 2014 die Nutzung des auf der Liegenschaft mit der Grundstücksnummer ***, KG ***, befindlichen Pferdeunterstands untersagt wurde und mit dem zum anderen die Beschwerdeführer gemäß
§ 35 Abs. 2 NÖ BO 2014 der Auftrag erteilt wurde, den auf der Liegenschaft mit der Grundstücksnummer ***, KG ***, befindlichen Pferdeunterstand bis spätestens 19.10.2018 abzubrechen.

Begründend wird im erstinstanzlichen Bescheid – unter anderem – zusammengefasst insbesondere ausgeführt, dass es sich bei dem in Frage stehenden Pferdeunterstand um ein Gebäude iSd der NÖ BO 2014 handle, dessen Errichtung einer baubehördlichen Bewilligung bedürfe. Da eine solche Baubewilligung für den Pferdeunterstand nicht vorliege, sei die Nutzung des Gebäudes gem. § 35 Abs. 3 NÖ BO 2014 zu untersagen und sei der Abbruch gemäß§ 35 Abs. 2 Z 2 NÖ BO 2014 anzuordnen.

1.2.7. In der gegen den erstinstanzlichen Bescheid durch die nunmehrigen Beschwerdeführer (durch Eingabe ihres damaligen anwaltlichen Rechtsvertreters) erhobenen Berufung wurde insbesondere ausgeführt, dass am 09.04.2010 eine Bauanzeige über die geplante Errichtung des Pferdeunterstandes eingebracht worden sei und dass der Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz die Auspflockung/Aussteckung des tatsächlichen Standortes vor Ort wahrgenommen habe. Die Beschwerdeführer seien in der Annahme, dass der ausgepflockte Standort mit der Einreichskizze übereingestimmt habe und dass der Bürgermeister als Baubehörde diese Auspflockung besichtigt habe, davon ausgegangen, dass alles „seine Ordnung hätte“. Da den Beschwerdeführern seitens der Baubehörde nie ein Hinweis darauf zugestellt worden sei, dass für das Bauwerk, wie im erstinstanzlichen nunmehr Bescheid festgestellt, eine Baubewilligung benötigt werde, liege ein „gravierender Fehler der Baubehörde“ vor. Ein Vorbringen, wonach die Beschwerdeführer nicht Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Pferdeunterstandes seien, enthielt die Berufung nicht.

1.2.8. Mit Bescheid des Gemeindevorstandes der Gemeinde *** vom 09.08.2018, Zl. *** (im Folgenden: Berufungsbescheid oder in Beschwerde gezogener Bescheid), wurde der Berufung der Beschwerdeführer keine Folge gegeben. In der Begründung des Berufungsbescheides wird neben der Darstellung des Verfahrensganges unter anderem insbesondere ausgeführt, dass der Baubehörde auf Nachfrage bekannt gegeben worden sei, dass die Beschwerdeführer Eigentümer des Pferdeunterstandes seien. Unter Berufung auf die Ausführungen des in erster Instanz beigezogenen bautechnischen Sachverständigen wird weiters festgestellt, der Pferdeunterstand sei entgegen der 2010 erstatteten Bauanzeige nicht auf dem Grundstück Nr. ***, KG ***, sondern auf dem Grundstück Nr. ***, KG ***, errichtet worden und handle es sich beim Pferdeunterstand überdies um ein Gebäude iSd NÖ BO 2014 und folglich um ein bewilligungspflichtiges Vorhaben, für das aber keine Baubewilligung vorliege.

Im Hinblick auf das auch in der Berufung erstattete Vorbringen, dass die Beschwerdeführer die Errichtung des Pferdeunterstandes im Jahr 2010 der Baubehörde angezeigt hätten, wird im Berufungsbescheid ausgeführt, dass nach der einschlägigen Rechtsprechung im Fall eines späteren Hervorkommens der Bewilligungspflicht eines angezeigten Bauvorhabens baupolizeiliche Maßnahmen zulässig seien. Der Erstattung einer Bauanzeige bzw. deren Kenntnisnahme durch die Baubehörde komme keine Bescheidqualität zu. Da aus den Ausführungen des bautechnischen Sachverständigen die Bewilligungspflicht des errichteten Pferdeunterstandes eindeutig hervorgehe, sei die Untersagung der Nutzung und die Verfügung des Abbruchs im Ergebnis zu Recht erfolgt und sei der angefochtene Bescheid daher vollinhaltlich zu bestätigen.

1.3. Beschwerde, verwaltungsgerichtliches Verfahren:

1.3.1. Gegen diesen Berufungsbescheid des Gemeindevorstandes der Gemeinde *** erhoben die Beschwerdeführer

(durch Eingabe eines anderen anwaltlichen Rechtsvertreters als bei Erhebung der Berufung) fristgerecht eine näher begründete Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich.

In dieser Beschwerde wird – unter anderem – insbesondere vorgebracht, der Bescheid sei deshalb rechtswidrig, weil es sich bei den Beschwerdeführern nicht um die Eigentümer des in Frage stehenden Pferdeunterstandes handle. Das Grundstück, auf dem sich der Pferdeunterstand befinde, stehe im Eigentum des Sohnes der Beschwerdeführer und gebe es keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass es sich bei dem Pferdeunterstand um ein Superädifikat handle, zumal die Errichtung des Pferdeunterstandes nicht ohne Belassungsabsicht erfolgt sei.

1.3.2. Die Beschwerde wurde dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich unter Anschluss des Bezug habenden Verwaltungsakts zur Entscheidung vorgelegt, wobei seitens des Gemeindevorstands der Gemeinde *** von der Erlassung einer Beschwerdevorentscheidung Abstand genommen wurde.

1.3.3. Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat Beweis aufgenommen durch Einsichtnahme in das Grundbuch, aus dem hervorgeht, dass Eigentümer des spruchgegenständlichen Grundstück Nr. ***, KG ***, Herr D, der Sohn der Beschwerdeführer, und dass 2014 zugunsten der Beschwerdeführer ein auf Lebenszeit eingeräumtes Fruchtgenussrecht an der Liegenschaft Nr. ***, KG ***, verbüchert wurde und für das Grundstück Nr. ***, KG ***, keine Eintragungen betreffend das Bestehen eines Superädifikates finden.

Am 04.012.2018 führte das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich eine öffentliche mündlichen Verhandlung durch, an der die (durch eine wiederum andere Rechtsvertretung als im verwaltungsbehördliche Verfahren bzw. als bei Beschwerdeerhebung anwaltlich vertretenen) Beschwerdeführer und zwei Vertreter des (ab der Beschwerdeverhandlung ebenfalls anwaltlich vertretenen) Gemeindevorstandes der Gemeinde *** teilnahmen und in der Beweis aufgenommen wurde durch Einsichtnahme in die als verlesen in das Verfahren einbezogenen Akten, durch Befragung der Beschwerdeführer sowie durch zeugenschaftliche Befragung von Herrn D, dem Sohn der Beschwerdeführer und Grundstückseigentümer des spruchgegenständlichen Grundstücks Nr. ***, KG ***.

2. Feststellungen:

2.1. Die spruchgegenständliche Liegenschaft, Nr. ***, KG ***, steht im Alleineigentum von Herrn D, dem Sohn der beiden Beschwerdeführer. Den Beschwerdeführern wurde im Jahr 2014 ein im Grundbuch eingetragenes lebenslanges, unentgeltliches Fruchtgenussrecht für die in Frage stehende Liegenschaft eingeräumt.

2.2. Auf der Liegenschaft Nr. ***, KG ***, befindet sich der spruchgegenständliche „Pferdeunterstand", bei dem es sich um eine Baulichkeit handelt, die aus einer Unterstandsfläche für zwei Pferde sowie aus einer Futter- und einer Sattelkammer besteht und ca. 5 Meter breit und ca. 10 Meter lang ist, wobei beiden Kammern Seitenwände besitzen und sich vor der Unterstandsfläche eine Überdachung befindet.

2.3. Dieser Pferdeunterstand wurde im Jahr 2010 im Namen und auf Rechnung der Beschwerdeführer auf dem spruchgegenständlichen, schon zum damaligen Zeitpunkt im Eigentum des Sohnes der Beschwerdeführer stehenden Grundstück Nr. ***, KG ***, errichtet.

2.4. Der Pferdeunterstand wurde und wird von den Beschwerdeführern und zumindest fallweise auch von deren Sohn benutzt. Sowohl nach dem aktuellen und im Zeitpunkt der Errichtung des Pferdeunterstandes bestanden habenden Willen der Beschwerdeführer und auch deren Sohnes soll der Pferdeunterstand nicht nur vorübergehend oder bis zu einem bestimmten Zeitpunkt bzw. zum Eintritt eines bestimmten Ereignisses auf dem in Frage stehenden Grundstück verbleiben.

2.5. Es gibt keine ausdrückliche Vereinbarung zwischen den Beschwerdeführern und deren Sohn betreffend das Eigentum am in Frage stehenden Pferdeunterstands oder betreffend die Frage, wie lange der Pferdeunterstand auf dem Grundstück belassen werden soll.

2.6. Vor der Errichtung des Pferdeunterstandes erstatteten die Beschwerdeführer eine die geplante Errichtung des Pferdeunterstandes betreffende Bauanzeige an den Bürgermeister von *** als Baubehörde erster Instanz. Ausweislich der dieser Anzeige beigefügten Unterlagen war geplant, den Pferdeunterstand zur Gänze auf dem Grundstück Nr. ***, KG *** – das ist das an das spruchgegenständliche Grundstück Nr. ***, KG *** (auf dem der Pferdestall tatsächlich errichtet wurde) angrenzende Grundstück, das im Eigentum der Beschwerdeführer steht – zu errichten. Tatsächlich wurde der Pferdeunterstand aber zur Gänze auf dem Grundstück Nr. Nr. ***, KG ***, errichtet.

3. Beweiswürdigung:

3.1. Die getroffenen Feststellungen basieren auf dem unbedenklichen Akteninhalt inklusive Grundbuchsauszug betreffend das Grundstück Nr. ***, KG ***, und den Ergebnissen der öffentlichen mündlichen Verhandlung:

3.2. Die in Pkt. 2.1. getroffenen Feststellungen betreffend das Eigentum am verfahrensgegenständlichen Grundstück Nr. ***, KG ***, und betreffend das zugunsten der Beschwerdeführer verbücherten Fruchtgenussrecht wurden auf Grundlage des Inhaltes des Grundbuches getroffen.

3.3. Die in Pkt. 2.2. getroffenen Feststellungen zur Lage und Beschaffenheit des Pferdeunterstandes sind als solche unstrittig und ergeben sich aus der der Bauanzeige im Jahr 2010 beigefügten Skizze und den niederschriftlich festgehaltenen Ausführungen des von der Baubehörde beigezogenen bautechnischen Sachverständigen bei der baubehördlichen Überprüfungsverhandlung am 16.04.2018.

3.4. Dass der Pferdeunterstall im Namen und auf Rechnung der Beschwerdeführer auf dem im Eigentum des Sohnes der Beschwerdeführer stehenden Grundstück errichtet wurde, haben diese selbst und deren als Zeuge befragter Sohn bei der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht angegeben und gehen auch die Baubehörden der Gemeinde *** davon aus, womit dies als unstrittig festgestellt werden konnte.

3.5. Die in Pkt. 2.4. und 2.5. getroffenen Feststellungen wurden aufgrund der Angaben der Beschwerdeführer und deren als Zeugen unter Wahrheitspflicht befragten Sohnes bei der mündlichen Verhandlung, die im Wesentlichen übereinstimmend angegeben haben, dass der Pferdeunterstand sowohl von den Beschwerdeführern aber auch – wenn auch derzeit „wenig" – durch den Sohn der Beschwerdeführer genutzt werde, wobei es keine Hinweise darauf gibt, dass dies Ausführungen nicht der Wahrheit entsprechen sollten.

Zur Feststellung betreffend die Absicht der Beschwerdeführer und deren Sohnes, dass der Pferdeunterstand nicht nur vorübergehend auf dem Grundstück verbleiben soll, ist auszuführen, dass das erkennende Landesverwaltungsgericht im Unterschied zum Vertreter der Gemeinde *** den Angaben der Beschwerdeführer und deren Sohnes bei der mündlichen Verhandlung nicht entnimmt, dass der Pferdeunterstand nur vorübergehend auf dem Grundstück verbleiben soll. Dies insbesondere deshalb, weil sowohl die Beschwerdeführer zunächst zur Frage, wie lange der Pferdeunterstand auf dem Grundstück bleiben soll, angegeben haben: „Der soll bleiben, so lang er halt bleibt.", was eine unpräzise, aber eher den Eindruck, dass diese Frage für die Beschwerdeführer bislang nicht wirklich wichtig war (was wiederum eher für eine dauerhafte als eine nur befristete Belassungsabsicht spricht), erweckende Antwort ist, die nach Hinweis darauf, dass eine präzisere Antwort insbesondere dahingehend, ob dieser so lange auf dem Grundstück bleiben soll, wie die Beschwerdeführer Pferde haben oder ob er auch darüber hinaus auf dem Grundstück verbleiben soll, erforderlich und für die rechtliche Beurteilung ist, ausdrücklich dahingehend präzisiert wurde, dass der Pferdeunterstand auf Dauer dort verbleiben soll. Dass somit – wie auch seitens der Gemeinde bei der mündlichen Verhandlung, wenn auch als Argument für die mangelnde Belassungsabsicht ausgeführt – „nicht klar" ist, wie lange der Pferdeunterstand auf dem Grundstück bleiben soll und es weder erkennbar und noch weniger belegbar ist, dass geplant war oder ist, dass der Pferdeunterstand nur für eine bestimmte, begrenzte Dauer auf dem Grundstück verbleiben soll, ist somit davon auszugehen, dass nach dem Willen der Beschwerdeführer und deren Sohnes der Pferdeunterstand nicht nur vorübergehend oder bis zu einem bestimmten Zeitpunkt bzw. zum Eintritt eines bestimmten Ereignisses auf dem in Frage stehenden Grundstück verbleiben soll.

3.6. Die in Pkt. 2.5. getroffene Feststellung, wonach zwischen den Beschwerdeführern und deren Sohn keine ausdrückliche Vereinbarung betreffend das Eigentum am Pferdeunterstand getroffen wurde, war auf Grund der diesbezüglichen, wiederholten und übereinstimmenden Angaben bei der mündlichen Verhandlung zu treffen, die als solche aufgrund des bei der mündlichen Verhandlung entstandenen Eindrucks eines starken familiären Zusammenhaltes, aufgrund dessen sowohl die Beschwerdeführer als auch deren Sohn davon auszugehen scheinen, dass es für diese untereinander keinen großen Unterschied macht, in wessen Eigentum und auf wessen Grundstück der Pferdeunterstand steht, plausibel und nachvollziehbar scheinen und somit, auch mangels gegenteiliger Anhaltspunkte als glaubwürdig angesehen werden.

3.7. Die in Pkt. 2.6. getroffene Feststellung betreffend die Bauanzeige im Jahr 2010 basiert auf dem unbedenklichen Akteninhalt samt Kopie der damals erstatteten Bauanzeige samt Beilagen und ist als solche unstrittig.

4. Rechtslage:

4.1. Die maßgeblichen Bestimmungen der Niederösterreichischen Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) idF LGBl. Nr. 50/2017, haben folgenden Wortlaut:

„Begriffsbestimmungen

§ 4. Im Sinne dieses Gesetztes gelten als:

[...]

6. bauliche Anlagen: alle Bauwerke, die nicht Gebäude sind.

7. Bauwerk: ein Objekt, dessen fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und das mit dem Boden kraftschlüssig verbunden ist.

[...]

15. Gebäude: ein oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und wenigstens 2 Wänden, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen.

[...]

§ 9

Dingliche Wirkung von Bescheiden, Erkenntnissen und Beschlüssen und Vorzugspfandrecht

(1) Allen Bescheiden nach diesem Gesetz sowie allen Erkenntnissen und Beschlüssen des Landesverwaltungsgerichtes, die nicht nur verfahrensleitend sind, in den Angelegenheiten dieses Gesetzes – ausgenommen jenen nach § 37 – kommt insofern eine dingliche Wirkung zu, als daraus erwachsende Rechte oder Pflichten auch vom Rechtsnachfolger geltend gemacht werden dürfen oder zu erfüllen sind.

[...]

(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.

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

§ 14. Nachstehende Bauvorhaben bedürfen einer Baubewilligung:

1. Neu- und Zubauten von Gebäuden

[...]

Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

§ 35. (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.

(2) Die Baubehörde hat den Abbruch eines Bauwerks ungeachtet eines anhängigen Antrages nach § 14 oder einer anhängigen Anzeige nach § 15 anzuordnen, wenn

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

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

Für andere Vorhaben gilt Z 2 sinngemäß.

(3) Die Baubehörde hat die Nutzung eines Bauwerks zu einem anderen als dem bewilligten oder aus der Anzeige (§ 15) zu ersehenden Verwendungszweck zu verbieten. Abs. 1 und 2 sowie § 34 Abs. 1 und 2 bleiben davon unberührt."

5. Erwägungen:

5.1. Keine Anwendbarkeit bzw. Übertragbarkeit von§ 9 Abs. 4 NÖ BO 2014:

5.1.1. Vorliegend ist (unter anderem) strittig, ob der gegenständliche baupolizeiliche Bescheid gegenüber den

Beschwerdeführern erlassen werden durfte, da die Beschwerdeführer vorbringen, nicht die Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Pferdeunterstandes zu sein. Die Frage, ob der in Beschwerde gezogene Bescheid gegenüber den richtigen Adressaten ergangen ist, ist in einem ersten, der Prüfung der inhaltlichen Richtigkeit des baupolizeilichen Bescheides vorgelagerten Schritt zu prüfen, wobei sich im vorliegenden Fall die Frage stellt, ob und welche Auswirkungen es hat, dass die Beschwerdeführer bis zur Erhebung der Beschwerde an das Verwaltungsgericht nicht nur nicht bestritten haben, die Eigentümer des in Frage stehenden Pferdeunterstandes zu sein, sondern auf eine entsprechende Anfrage der Baubehörde erster Instanz durch schriftliche Eingabe ihres damaligen Rechtsvertreters ausdrücklich angeben hatten, dass sie die Eigentümer des in Frage stehenden Pferdeunterstandes seien, während (erst) in der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht ausgeführt wurde, dass diese Angabe im erstinstanzlichen Verfahren „unrichtig" gewesen sei.

5.1.2. § 35 NÖ BO 2014 regelt nicht ausdrücklich, wem gegenüber baupolizeiliche Aufträge zu erteilen sind. Nach ständiger Judikatur sind Adressaten eines Abbruchauftrages gem. § 35 Abs. 2 NÖ NÖ BO 2014 – und nichts anderes kann für die bescheidmäßige Untersagung der Nutzung einer Baulichkeit gelten, der gemäß
§ 9 Abs. 1 NÖ BO 2014 ebenso dingliche Wirkung zukommt wie einem baupolizeilichen Abbruchauftrag, sodass es systemwidrig wäre, jemanden anderen als den oder die zivilrechtlichen Eigentümer einer Baulichkeit als Adressaten einer Untersagung der Nutzung nach § 35 Abs. 3 NÖ BO 2014 anzusehen – mangels anders lautender gesetzlicher Regelung grundsätzlich der oder die Eigentümer der betroffenen Baulichkeit (vgl. zB VwGH 15.02.2011, 2008/05/0087).

5.1.3. Eine Ausnahme vom Grundsatz, wonach baupolizeiliche Aufträge gegenüber dem Eigentümer der jeweils in Frage stehenden Baulichkeit zu erlassen sind, besteht nur hinsichtlich eines Grundstückseigentümers, der entgegen der in § 9 Abs. 4 Satz 1 NÖ BO 2014 normierten gesetzlichen Verpflichtung, der Behörde auf deren Verlangen hin nicht bekannt gibt, wer Eigentümer der Bauwerke auf seinem Grundstück ist.

Für diese Konstellation sieht § 9 Abs. 4 Satz 2 NÖ BO 2014 explizit vor, dass dem Grundstückseigentümer – ungeachtet der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse an den auf seinem Grundstück befindlichen Bauwerken – die Aufträge zur Beseitigung aller der NÖ BO 2014 widersprechenden Zustände auf seinem Grundstück (unbeschadet seiner allfälligen privatrechtlichen Ersatzansprüche gegen Dritte) zu erteilen sind. Abgesehen von dieser ausdrücklichen gesetzlichen Regelung des
§ 9 Abs. 4 Satz 2 NÖ BO 2014 lassen sich der NÖ BO 2014 keine – insbesondere auch keine auf Fruchtgenussberechtigte bezogene – Abweichungen von dem Grundsatz, wonach ein gem. § 9 Abs. 1 NÖ BO 2014 dingliche Wirkung aufweisender baupolizeilicher Bescheid gegenüber dem oder den zivilrechtlichen Eigentümer/n einer Baulichkeit zu erlassen ist, entnehmen.

5.1.4. Dementsprechend haben vorliegend auch sowohl der Bürgermeister der Gemeinde *** als erstinstanzliche Baubehörde, als auch der Gemeindevorstand der Gemeinde *** als Berufungsbehörde, den Beschwerdeführern den bescheidmäßig erteilten Abbruchauftrag und das bescheidmäßig ausgesprochene Nutzungsverbot ausdrücklich in deren Eigenschaft „als Eigentümer" (des verfahrensgegenständlichen Pferdeunterstandes) – und nicht etwa als „Fruchtgenussberechtigte" – erteilt.

5.1.5. Während die Beschwerdeführer im Zuge des erstinstanzlichen Verfahrens auf entsprechendes Ersuchen der Baubehörde erster Instanz in einer schriftlichen Eingabe ihres damaligen anwaltlichen Vertreters ausdrücklich mitgeteilt hatten, dass sie die Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Pferdeunterstandes seien und auch in der Berufung gegen den erstinstanzlichen Bescheid ihre Eigentümereigenschaft nicht bestritten haben, wird – erstmalig in der durch einen anderen anwaltlichen Vertreter der Beschwerdeführer verfassten – Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht (unter anderem) vorgebracht, dass die Beschwerdeführer nicht Eigentümer des in Frage stehenden Pferdeunterstandes seien.

In Bezug auf die im erstinstanzlichen Verfahren abgegebene Erklärung der Beschwerdeführer, in der sie angegeben hatten, Eigentümer des auf dem Grundstück ihres Sohnes befindlichen Pferdeunterstandes zu sein und auf die die Baubehörden ihre Annahme, dass es sich bei den Beschwerdeführern um die Eigentümer des Pferdeunterstandes handle, stützten, wird in der Beschwerde ausdrücklich Folgendes ausgeführt: „Diese 'Bekanntgabe' war jedoch unrichtig und ist allein damit zu erklären, dass die Beschwerdeführer ihren Sohn […] nicht mit den Unannehmlichkeiten des baupolizeilichen Verfahrens belasten wollten."

5.1.6. Zur Bedeutung dieser Bekanntgabe der Beschwerdeführer für das gegenständliche Verfahren ist Folgendes auszuführen:

Wie unter Pkt. 5.1.2. ausgeführt, sind nach § 9 Abs. 4 Satz 2 NÖ BO 2014 baupolizeiliche Aufträge gegenüber einem Grundstückseigentümer – unbeschadet dessen zivilrechtlicher Ersatzansprüche gegenüber Dritten und unabhängig von den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen am in Frage stehenden Bauwerk – zu erlassen, wenn dieser seiner gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 9 Abs. 4 Satz 1 NÖ BO 2014 nicht nachkommt, der Baubehörde auf deren Verlangen mitzuteilen, wer Eigentümer der auf seinem Grundstück befindlichen Bauwerke ist.

Wenn schon die Nicht-Erteilung einer abverlangten Auskunft über die Eigentumsverhältnisse für den Grundstückseigentümer die Konsequenz hat, dass er – zumindest aus öffentlich-rechtlicher, baurechtlicher Perspektive – ihm gegenüber ergehende baupolizeiliche Aufträge betreffend auf seinem Grundstück befindliche, aber nicht in seinem Eigentum stehende Bauwerke gegen sich gelten lassen muss, so muss dies nach Auffassung des erkennenden Landesverwaltungsgerichts auch für jene Fälle gelten in denen den Baubehörden – aus welchen Motiven auch immer – bewusst unrichtige Auskünfte erteilt werden, da der Zweck des § 9 Abs. 4 Satz 2 NÖ BO 2014, der darin zu sehen ist, den Baubehörden zu ermöglichen, die – bei der Erteilung von baupolizeilichen Aufträgen aufgrund deren dinglicher Wirkung als Vorfrage zu beurteilende – Frage des Eigentums an einer Baulichkeit rasch ermitteln zu können, durch bewusst unrichtige Angaben ebenso unterlaufen werden kann, wie dadurch dass gar keine Auskunft erteilt wird.

Davon ausgehend könnten die Beschwerdeführer dann, wenn der in Frage stehende Pferdeunterstand auf deren Grundstück errichtet worden wäre, einen ihn gegenüber ergangenen baupolizeilichen Bescheid – ungeachtet dessen, dass es kein Neuerungsverbot für das landesverwaltungsgerichtliche Verfahren gibt – vor dem Landesverwaltungsgericht (selbst dann, wenn ein Superädifikat vorläge) nicht mehr mit der Begründung, dass sie nicht die Eigentümer seien, bekämpfen.

Befände sich der in Frage stehende Pferdeunterstand auf dem im Eigentum der Beschwerdeführer stehenden Grundstück, käme deren im erstinstanzlichen Verfahren abgegebener Erklärung, dass sie die Eigentümer seien, jedenfalls dann wenn man davon ausgehen könnte, dass diese Erklärung aus welchen Gründen auch immer bewusst unrichtig abgegeben wurde, insofern Bedeutung zu, als die Frage der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse am Pferdestall aufgrund von
§ 9 Abs. 4 Satz 2 NÖ BO 2014 nicht mehr geklärt werden müsste.

Auch dann, wenn der gegenständliche baupolizeiliche Auftragsbescheid gegenüber dem Eigentümer des Grundstücks, auf dem sich der Pferdestall befindet, erlassen worden wäre, müsste die Frage der Eigentumsverhältnisse am Pferdestall aufgrund von § 9 Abs. 4 Satz 2 NÖ BO 2014 vorliegend nicht geklärt werden, wenn der Grundstückseigentümer seiner gesetzlichen Verpflichtung zur Mitteilung, in wessen Eigentum der auf seinem Grundstück befindliche Pferdeunterstand steht, nicht nachgekommen ist, da baupolizeiliche Aufträge in so einer Konstellation gegenüber dem seiner gesetzlichen Mitwirkungspflicht nicht nachgekommenen Grundstückseigentümer ungeachtet der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse am Bauwerk selber erlassen können.

Vorliegend wurde der baupolizeiliche Bescheid aber gegenüber den Beschwerdeführern erlassen, die unbestritten nicht Eigentümer des Grundstückes sind, auf dem sich der verfahrensgegenständliche Pferdeunterstand befindet.

§ 9 Abs. 4 Satz 2 NÖ BO nimmt ausdrücklich nur auf den seiner gesetzlichen Mitwirkungspflicht nicht nachkommenden Grundstückseigentümer Bezug und findet sich keine vergleichbare Anordnung in der NÖ BO 2014, wonach ein baupolizeilicher Auftrag ungeachtet der zivilrechtlichen Eigentumsverhältnisse und ungeachtet daraus erfließender allfälliger zivilrechtlicher Ersatzansprüche jedenfalls auch demjenigen gegenüber erteilt werden könnte, der sich gegenüber der Behörde als Eigentümer deklariert.

Daher kommt § 9 Abs. 4 NÖ BO 2014 vorliegend nicht zum Tragen und ist den Beschwerdeführern – ungeachtet der jedenfalls nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildenden Frage, welche Bedeutung diese in anderen allfällig von den Beteiligten angestrengten Verfahren haben könnte – ihre im erstinstanzlichen Verfahren gemachte Angabe, wonach sie die die Eigentümer des auf dem Grundstück ihres Sohnes befindlichen Pferdeunterstandes seien, im gegenständlichen Verfahren nicht dahingehend „zuzurechnen“, als dass sie aufgrund dieser Erklärung ungeachtet der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse jedenfalls als die richtigen Adressaten des baupolizeilichen Bescheides anzusehen wären.

Vielmehr kann die Erlassung des gegenständlichen baupolizeilichen Bescheides gegenüber den Beschwerdeführern nur dann rechtmäßig sein, wenn sie Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Pferdeunterstandes sind und ist somit die Frage des Eigentums an dem verfahrensgegenständlichen Pferdeunterstall als Vorfrage gem § 38 AVG amtswegig durch das erkennende Verwaltungsgericht zu klären.

5.2. Zur Frage des Eigentums am verfahrensgegenständlichen Pferdeunterstand:

5.2.1. Da die Beschwerdeführer unbestritten nicht Eigentümer des Grundstückes sind, auf dem sich der verfahrensgegenständliche Pferdeunterstand befindet,
§ 9 Abs. 4 Satz 2 NÖ BO 2014 aber ausdrücklich nur auf den Eigentümer des Grundstücks auf dem sich ein Bauwerk befindet, bezieht und abgesehen vom Fall des § 9 Abs. 4 NÖ BO 2014 baupolizeiliche Aufträge nur an den bzw. die Eigentümer einer Baulichkeit erteilt werden können, kann der in Beschwerde gezogene Bescheid nur dann rechtmäßig sein, wenn diese Eigentümer des Pferdeunterstandes sind, wenn also vorliegend das Eigentum am Grundstück und das Eigentum am darauf befindlichen Pferdeunterstandes auseinanderfallen.

5.2.2. Eines der Grundprinzipien des österreichischen Sachenrechtes besteht in dem aus dem römischen Recht stammenden Grundsatz „superficies solo cedit" (das Gebäude fällt dem Grundeigentümer zu). Demnach ist ein auf einer Liegenschaft errichtetes Gebäude grundsätzlich unselbständiger und daher sonderrechtsunfähiger Bestandteil der Liegenschaft. Dieser Grundsatz kommt in den §§ 294 und 297 ABGB klar zum Ausdruck. Die Vorschrift des § 418 ABGB ist Ausfluss dieser Konzeption des Bestandteilsrechtes im Bereich der Bauführung auf fremdem Grund. Ein allfälliger Eigentümerkonflikt wird so gelöst, dass das Eigentum am Grund grundsätzlich mit dem am Gebäude zusammenfällt.

Da der in Frage stehende Pferdeunterstand unstrittig fest mit dem im Eigentum des Sohnes der Beschwerdeführer, Herrn D, stehenden Grundstück verbunden ist, handelt es sich bei diesem um ein Gebäude im Sinne der oben wiedergegebenen (zivilrechtlichen) Grundsätze und sind demnach diese vorliegend anwendbar. A priori ist somit – aufgrund des Umstandes, dass sich der jedenfalls im zivilrechtlichen Sinn als Gebäude zu qualifizierende Pferdeunterstand zur Gänze auf dem im Eigentum des Sohnes der Beschwerdeführer stehenden Grundstücks Nr. ***, KG ***, befindet, davon auszugehen, dass dieser auch Eigentümer des sich auf diesem Grundstück befindlichen Pferdeunterstandes ist.

5.2.3. Die Baubehörden sind gegenständlich – unter Berufung auf die diesbezügliche Erklärung der Beschwerdeführer im erstinstanzlichen Verfahren – davon ausgegangen, dass in Abweichung von diesem Grundsatz die Beschwerdeführer Eigentümer des Pferdestandes seien.

Grundsätzlich ist ein Auseinanderfallen von Eigentum an einem Grundstück und Eigentum an einem darauf befindlichen Bauwerk auch nach der österreichischen Rechtsordnung möglich, allerdings (abgesehen von den hier nicht einschlägigen Fällen eines Baurechts oder einer gutgläubigen Bauführung auf fremdem Grund) nur bei Vorliegen eines Superädifikates.

5.2.4. Bei einem Superädifikat handelt es sich gem.§ 435 ABGB um ein Bauwerk, das in der Absicht aufgeführt wurde, dass es nicht ständig darauf bleiben soll. Das wichtigste Merkmal für das Vorliegen eines Superädifikates ist somit die mangelnde Belassungsabsicht in Bezug auf das in Frage stehende Bauwerk, worunter die zeitliche Beschränkung der positiven Belassungsabsicht des Erbauers dahingehend, dass sie kürzer als die natürliche Nutzungsdauer des Bauwerks ist, zu verstehen ist (vgl. Mader in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON § 345, Stand 01.02.2014, Rz 4). Für die Frage der mangelnden Belassungsabsicht kommt es nicht auf die innere Absicht des Bauführers an, sondern darauf, wie diese Absicht in Erscheinung tritt, wobei die Voraussetzungen bereits zu Beginn der Arbeiten am Bauwerk vorhanden sein müssen. So kann die Bauweise bzw. das äußere Erscheinungsbild für eine mangelnde Belassungsabsicht sprechen, wie dies etwa bei einer Baracke der Fall sein kann ((vgl. Mader in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON § 345, Stand 01.02.2014, Rz 5). Auch der Bauwerkszweck kann Aufschlüsse über das Vorliegen (mangelnder) Belassungsabsicht geben, wobei ein Zweck ohne zeitliche Schranken auf das Vorliegen einer Belassungsabsicht hindeutet. Für einen zeitlich begrenzten Benützungszweck kann etwa ein zeitlich beschränktes Benützungsrecht an der Liegenschaft sprechen, wobei auch ein zeitlich beschränktes Benützungsrecht am Grundstück nur dann zur Bejahung der Superädifikatseigenschaft führen kann, wenn sich die mangelnde Belassungsabsicht auch aus einer entsprechenden Gewichtung der anderen Kriterien wie die Bauausführung oder der Zweckwidmung der Baulichkeit ergibt.

5.2.5. Vorliegend führt eine Gesamtbetrachtung der zu berücksichtigten Umstände bzw. die vorzunehmende

Abwägung des Gewichts der für und gegen das Vorliegen eines Superädifikates sprechenden Kriterien (iS eines „beweglichen Systems“ aus Erscheinungsbild, Zweckwidmung und Grundnutzungsverhältnis – vgl. Rechberger/Oberhammer, in Klete?ka/Rechberger/Zitta, Bauten auf fremdem Grund2 Rz 58) nicht zum Ergebnis, dass ein Superädifikat vorliegt:

Die Beschwerdeführer verfügen über ein auf Lebenszeit eingeräumtes Fruchtgenussrecht an der gegenständlichen Liegenschaft. Zwar ist das den Beschwerdeführern aufgrund des ihnen eingeräumten Fruchtgenussrechts zustehende Nutzungsrecht der Liegenschaft insofern befristet, als dieses mit deren Ableben endet, da die Befristung des Nutzungsrechts aber mit der längstdenkbaren Nutzungsmöglichkeit zumindest durch die Beschwerdeführer selbst zusammenfällt, spricht diese Befristung auf Lebenszeit eher weniger als mehr für eine mangelnde Belassungsabsicht der den in Frage stehenden Pferdeunterstand errichtet habenden Beschwerdeführer.

Auch handelt es sich bei dem Pferdeunterstand, von dem die Beschwerdeführer und deren Sohn als Grundstückseigentümer angeben, dass sie nicht davon ausgehen, dass er nur für eine bestimmte Zeit auf dem Grundstück verbleiben soll und von dem der Sohn der Beschwerdeführers angibt, dass er solange auf dem Grundstück bleiben soll, wie ihn das Hobby (gemeint: die Pferde) freut und hinsichtlich dessen die Baubehörden von einer Gebäudeeigenschaft iSd NÖ BO 2014 ausgehen, nicht um eine Baulichkeit, die vergleichbar mit einer Baracke einem von vorneherein einem nur zeitlich begrenzten Nutzungszweck dienen würde oder deren Bauweise oder Erscheinungsbild für eine nur vorübergehende Belassungsabsicht sprechen würde.

Abgesehen von der von den Beschwerdeführern – aus welchen Gründen immer – im erstinstanzlichen Verfahren abgegebenen Erklärung, dass sie die Eigentümer seien, von der diese nunmehr angeben, dass diese „unrichtig“ gewesen sei, sprechen nach Ansicht des erkennenden Landesverwaltungsgerichts keine Umstände für eine mangelnde Belassungsabsicht und somit für das Vorliegen eines Superädifikates.

5.2.6. Im Hinblick darauf, dass nach der – zivilgerichtlichen Judikatur (vgl. OGH 3 Ob 516, 517/90 = JBl 1991, 238) – die Beweislast für das Vorliegen eines Superädifikates denjenigen trifft, der sich auf die Superädifikatseigenschaft beruft, geht das erkennende Landesverwaltungsgericht, das das Vorliegen eines Superädifikates iZm der im baupolizeilichen Verfahren als Vorfrage gem. § 38 AVG zu klärenden Frage des Eigentums am verfahrensgegenständlichen Pferdeunterstandes mangels Vorliegens einer zivilgerichtlichen Entscheidung selbst zu beurteilen hat, nicht davon aus, dass die Beschwerdeführer in einem allfälligen Rechtsstreit mit ihrem Sohn erfolgreich geltend machen könnten, dass der Pferdeunterstand ein Superädifikat sei und daher sie – wie von ihnen zunächst angegeben – dessen Eigentümer seien.

Vorliegend ist die Frage des Eigentums an dem verfahrensgegenständlichen Pferdeunterstandes jedoch zwischen den Beschwerdeführern und dessen Sohn gar nicht strittig, vielmehr bringen die Beschwerdeführer selbst vor, ihre ursprüngliche Angabe, dass sie Eigentümer seien, sei „unrichtig“ gewesen und gibt auch der unter Wahrheitspflicht zeugenschaftlich befragte Sohn der Beschwerdeführer als Grundstückseigentümer an, dass er der Eigentümer des Pferdeunterstandes sei und dass die Eigentumsfrage zwischen ihm und seinen Eltern nicht strittig sei.

5.2.7. Da somit sowohl die Angaben jener Personen, zwischen den die – zivilrechtliche – Frage des Eigentums am in Frage stehenden Pferdeunterstand potentiell strittig sein könnte, übereinstimmend dahin gehen, dass das Eigentum an dem Pferdeunterstand entsprechend dem die Regel darstellenden Grundsatz, wonach Grundeigentum und Eigentum an darauf befindlichen Bauwerken zusammenfallen, dem Sohn der Beschwerdeführer als Eigentümer der Grundstückes, auf dem sich der Pferdeunterstand befindet, zukomme und die durch das erkennende Landesverwaltungsgericht vorgenommene Gesamtabwägung der zu berücksichtigenden Umstände zum Ergebnis führt, dass kein Superädifikat vorliegt, ist vorliegend – unabhängig von der Frage, ob der in der zivilgerichtliche Judikatur im Hinblick auf Streitigkeiten zwischen Privaten angenommene Grundsatz, dass sich derjenige, der sich auf das Vorliegen eines Superädifikates beruft, auch für Behörden bzw. Verwaltungsgerichte gilt, die entgegen den Angaben des Grundstückseigentümer das Vorliegen eines Superädifikates annehmen – davon auszugehen, dass Eigentümer des Pferdeunterstands entsprechend dem Grundsatz „superficies solo cedit“ (das Gebäude fällt dem Grundeigentümer zu) der Sohn der Beschwerdeführer als Grundstückseigentümer und nicht die Beschwerdeführer sind.

5.3. Ergebnis:

Sind vom Grundeigentümer verschiedene Adressaten eines baubehördlichen Abbruchauftrages bzw. eines baubehördlichen Nutzungsverbotes nicht Superädifikatseigentümer (und auch nicht Baurechtsinhaber), ist eine Auftragserteilung an diese rechtswidrig (zur Annahme eines Superädifikates vgl. VwGH vom 27.02.2006, Zl. 2005/05/0180, sowie VwGH 18.11.2014, Zl. 2012/05/0188). Da vorliegend davon auszugehen ist, dass kein Superädifikat vorliegt und dass die Beschwerdeführer nicht Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Pferdeunterstandes sind, erweist sich die Erlassung des vorliegenden baupolizeilichen Bescheides an die Beschwerdeführer als rechtswidrig, weil er an die falschen Adressaten gerichtet ist.

Dies hätte die Berufungsbehörde aufgreifen und den in Berufung gezogenen Bescheid ersatzlos beheben müssen. Daher ist der Beschwerde stattzugeben und der angefochtene Berufungsbescheid – wie im Spruch ausgeführt – entsprechend dahingehend abzuändern, dass mit diesem der erstinstanzliche Bescheid ersatzlos behoben wird.

6. Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da im gegenständlichen Verfahren keine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil gegenständlich insbesondere Sachverhaltsfragen und die Frage des Eigentums an der verfahrensgegen-ständlichen Baulichkeit zu klären waren und die Entscheidung nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Schlagworte

Baurecht; baupolizeilicher Auftrag; Abbruchauftrag; Eigentümer; Superädifikat;

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGNI:2018:LVwG.AV.1155.001.2018

Zuletzt aktualisiert am

25.02.2019

Quelle: Landesverwaltungsgericht Niederösterreich LVwg Niederösterreic, http://www.lvwg.noe.gv.at

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at