

TE Lvwg Erkenntnis 2026/5/8 LVwG-2025/16/0751-15

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 08.05.2026

Entscheidungsdatum

08.05.2026

Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

L82007 Bauordnung Tirol

Norm

BauO Tir 2022 §297

ABGB §297

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

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol erkennt durch seine Richterin Maga Hofko über die Beschwerde der AA GmbH, vertreten durch BB, Adresse 1, *** Z, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Z vom 26.02.2025, ZI ***, betreffend ein baupolizeiliches Verfahren nach der Tiroler Bauordnung 2022,

zu Recht:

1.

Der Beschwerde wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid ersatzlos behoben.

2.

Die Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig. Die Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I.römisch eins.

Verfahrensgang:

Der Beschwerdeführerin wurde am 18.11.2021 von der Bezirkshauptmannschaft Z (im Folgenden: belangte Behörde) die bau- und gewerberechtliche Genehmigung für die Errichtung einer Schlachtstelle am GSt Nr **1, KG Y erteilt. Im Zuge der Bauführung wurde seitens der Beschwerdeführerin als Baugrubensicherung eine Spritzbetonwand hangseitig der Betriebsanlage auf GSt Nr **2, KG Y errichtet. Eigentümer der Liegenschaft, auf der die Spritzbetonwand errichtet wurde, ist CC. Am 23.10.2024 wurde das Konkursverfahren über die Beschwerdeführerin eröffnet. Die

Spritzbetonwand, die nach Aussage des hochbautechnischen Amtssachverständigen im Falle eines dauerhaften Bestehenbleibens bewilligungspflichtig wäre, blieb seither ohne Bewilligung bestehen. In der Folge hat die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid vom 26.02.2025, ZI *** erlassen, mit dem der Beschwerdeführerin nach § 46 TBO 2022 die Entfernung der oberirdischen (über dem Gelände) errichteten Teile der Spritzbetonwand hangseitig der Betriebsanlage (Schlachtstelle) auf GSt Nr **2, KG Y sowie die fachgerechte Wiederherstellung des Urgeländes binnen 3 Monaten ab Rechtskraft dieses Bescheides aufgetragen wurde. Der Beschwerdeführerin wurde am 18.11.2021 von der Bezirkshauptmannschaft Z (im Folgenden: belangte Behörde) die bau- und gewerberechtliche Genehmigung für die Errichtung einer Schlachtstelle am GSt Nr **1, KG Y erteilt. Im Zuge der Bauführung wurde seitens der Beschwerdeführerin als Baugrubensicherung eine Spritzbetonwand hangseitig der Betriebsanlage auf GSt Nr **2, KG Y errichtet. Eigentümer der Liegenschaft, auf der die Spritzbetonwand errichtet wurde, ist CC. Am 23.10.2024 wurde das Konkursverfahren über die Beschwerdeführerin eröffnet. Die Spritzbetonwand, die nach Aussage des hochbautechnischen Amtssachverständigen im Falle eines dauerhaften Bestehenbleibens bewilligungspflichtig wäre, blieb seither ohne Bewilligung bestehen. In der Folge hat die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid vom 26.02.2025, ZI *** erlassen, mit dem der Beschwerdeführerin nach Paragraph 46, TBO 2022 die Entfernung der oberirdischen (über dem Gelände) errichteten Teile der Spritzbetonwand hangseitig der Betriebsanlage (Schlachtstelle) auf GSt Nr **2, KG Y sowie die fachgerechte Wiederherstellung des Urgeländes binnen 3 Monaten ab Rechtskraft dieses Bescheides aufgetragen wurde.

Gegen diesen Bescheid erhob der Masseverwalter der Beschwerdeführerin rechtzeitig Beschwerde und führt darin zusammengefasst aus, dass die verfahrensgegenständliche Spritzbetonwand sich auf dem im Eigentum von CC stehenden Grundstück befände. Die Beschwerdeführerin und CC hätten im Zuge der Errichtung der Spritzbetonmauer eine abweichende mündliche Vereinbarung dahingehend getroffen, dass CC Eigentümer seiner Liegenschaft bleibe, zumal dieser unbedingt verhindern wollte, dass die Beschwerdeführerin auch bei längerem Verbleib der baulichen Anlage auf dem Grundstück außerbücherliche Eigentümerin der betroffenen Liegenschaftsfläche werde. Somit sei dieser weiterhin Eigentümer der Liegenschaftsfläche, auf der sich die Spritzbetonmauer befindet und ist sohin als Liegenschaftseigentümer auch Eigentümer der sich darauf befindlichen Spritzbetonmauer. Daher habe die Behörde den Wiederherstellungsauftrag an die falsche Person gerichtet, da die Beschwerdeführerin nicht passiv legitimiert sei. Die Beschwerdeführerin habe seit der Errichtung auch keine weiteren Arbeiten oder sonstigen Unternehmungen an der Spritzbetonmauer mehr vorgenommen, zumal ihr der Umstand, dass sie nicht mehr Eigentümerin der Anlage sei, bewusst war. Abschließend beantragte die Beschwerdeführerin die Behebung des angefochtenen Bescheides, in eventu die Erstreckung der Frist für die Wiederherstellung des Urgeländes auf zumindest 12 Monate sowie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung.

Am 22.01.2026 und 27.02.2026 wurden zwei öffentliche mündliche Verhandlungen durchgeführt, in denen CC als Grundeigentümer und weitere von ihm genannte Zeugen einvernommen wurden. Weiters wurde der hochbautechnische Amtssachverständige der Bezirkshauptmannschaft Z mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt und dieses in der mündlichen Verhandlung vom 27.02.2026 mit ihm erörtert.

II.römisch zwei.

Sachverhalt:

Die Beschwerdeführerin betrieb eine Schlachtstelle am GSt Nr **1, KG Y, mittlerweile ist sie insolvent. Im Zuge der Bauführung wurde durch die Beschwerdeführerin im Frühjahr 2022 eine Spritzbetonwand hangseitig der Betriebsanlage auf GSt Nr **2, KG Y, errichtet. Die verfahrensgegenständliche Spritzbetonwand war nicht Gegenstand der bau- und gewerberechtlichen Bewilligung, die der Beschwerdeführerin mit Bescheid vom 18.11.2021 für die Errichtung und den Betrieb der Schlachtstelle erteilt wurde und besteht daher ohne Bewilligung.

CC ist Vizebürgermeister der Gemeinde Y und Bruder eines der im Errichtungszeitpunkt der Spritzbetonwand im Amt befindlichen Geschäftsführer der Beschwerdeführerin, DD. Er ist Eigentümer des GSt Nr **2, KG Y. Ein Teil des Grundstücks, auf dem sich auch die Spritzbetonwand befindet, wurde mit 20.05.2023 als Sonderfläche Photovoltaikanlage gewidmet.

Die Spritzbetonwand wurde in Belassungsabsicht errichtet. Es ist von einer Lebensdauer von 30 Jahren, im Fall, dass sie eingeschüttet wird, von einer darüberhinausgehenden Lebensdauer auszugehen. Zwischen der Beschwerdeführerin und dem Grundeigentümer des Grundstücks, auf dem die Spritzbetonwand errichtet wurde,

wurde vor deren Errichtung im Frühjahr 2022 eine Vereinbarung mit dem Inhalt getroffen, dass der Grundstückseigentümer der Errichtung der Spritzbetonwand durch die Beschwerdeführerin auf seinem Grundstück zugestimmt hat. Er wollte erkennbar Eigentümer der Grundfläche bleiben. Eine befristete Grundbenützungs- oder eine Superädifikatsvereinbarung im Vorfeld der Errichtung wurde nicht getroffen. Es konnte nicht festgestellt werden, dass weitere sachenrechtliche Folgen betreffend die Spritzbetonwand vereinbart wurden.

CC ist Eigentümer der auf seinem Grundstück errichteten Spritzbetonwand.

III.römisch drei.

Beweiswürdigung:

Die Feststellung zur fehlenden Bewilligung der Spritzbetonwand beruht auf den Bescheiden und Plänen des verwaltungsbehördlichen Bauaktes sowie der übereinstimmenden Aussagen der in der mündlichen Verhandlung einvernommenen Zeugen. Weiters hat der auch im bau- und gewerberechtlichen Verfahren der Schlachtstelle der Beschwerdeführerin hinzugezogene hochbautechnische Sachverständige in der mündlichen Verhandlung nachvollziehbar dargelegt, dass sich die Notwendigkeit einer solchen Spritzbetonwand erst im Zuge der Bauführung ergeben hat, da beim wenige Meter daneben liegenden Gebäude des CC Fels bis zur Oberfläche besteht.

Die Feststellungen zur Errichtung der Spritzbetonwand in Belassungsabsicht beruhen auf dem Gutachten des bestellten hochbautechnischen Sachverständigen hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung der Spritzbetonwand, dessen Aussage, dass der Grundeigentümer dort eine Photovoltaikanlage errichten wollte und der mit dieser Aussage übereinstimmende Widmung als Sonderfläche, die auch im Tiris dargestellt ist. Dass der Grundeigentümer CC eine Photovoltaikanlage auf der Mauer errichten wollte, wurde auch vom Zeugen EE ausgesagt; dieses Vorhaben hat CC bei seiner Einvernahme jedoch nicht erwähnt. Die Feststellung, dass die Lebensdauer der Spritzbetonwand bei zumindest 30 Jahren liegt, beruht auf dem Gutachten des Ziviltechnikers FF und wurde dies vom hochbautechnischen Sachverständigen als plausibel erachtet. All dies spricht gegen die Errichtung der Spritzbetonwand als reine Baugrubensicherung und Bauwerk vorübergehenden Bestandes.

Auch der Grundstückseigentümer CC hat in seiner Zeugeneinvernahme ausgeführt, es sei Inhalt der im Vorfeld getroffenen mündlichen Vereinbarung mit der Beschwerdeführerin gewesen, dass die Spritzbetonwand auf dem Grundstück verbleiben soll und eingeschüttet wird. Weiters hat er glaubhaft dargelegt, dass er immer Eigentümer des Grundes bleiben wollte. Seine krass widersprüchlichen Aussagen zum weiteren Schicksal der Spritzbetonwand in der mündlichen Verhandlung hat er schlussendlich damit erklärt, dass er mit „entfernen“ „optisch entfernen“ also einschütten gemeint hat. Sein mit der vor Errichtung der Spritzbetonwand in Belassungsabsicht in Widerspruch stehendes späteres Verhalten, insbesondere dass er gegenüber der belangten Behörde die Entfernung der Mauer erwirken wollte, wurde von den einvernommenen Zeugen übereinstimmenden und glaubwürdig mit einem Vorfall erklärt, dass im Zuge einer Veranstaltung am Betriebsgelände der Beschwerdeführerin ein Teilnehmer der Veranstaltung auf den am Nachbargrundstück befindlichen Traktor des Grundeigentümers uriniert hat, was zu einer schwerwiegenden Verschlechterung des Verhältnisses zwischen der Beschwerdeführerin und dem Grundeigentümers geführt hat. Dies auch deshalb, weil der Bruder des Grundeigentümers als Geschäftsführer der Beschwerdeführerin ausgeschieden ist. Dass es einen Vorfall im Zusammenhang mit einer Party im Dezember 2023 gegeben hat, geht auch aus dem vom Bürgermeister der Gemeinde Y ausgehobenen und in der Verhandlung vorgelegten E-Mail vom 07.01.2024 hervor. Dass CC in weiterer Folge die Entfernung der Spritzbetonwand erwirken wollte, geht aus dem verwaltungsbehördlichen Akt hervor. In Zusammenschau aller Beweisergebnisse ist im Zeitpunkt vor Errichtung der Spritzbetonwand jedenfalls vom Bestehen einer Belassungsabsicht hinsichtlich der Spritzbetonwand auszugehen. Bestrebungen, dass diese entfernt werden soll, gab es erst nach dem Zeitpunkt der Errichtung.

Die Feststellung, dass eine Vereinbarung im Frühjahr 2022 vor Errichtung der Spritzbetonwand zwischen dem Grundeigentümer und der Beschwerdeführerin getroffen wurde, beruht auf den übereinstimmenden Aussagen der einvernommenen Zeugen CC und GG, JJ und EE. Diese haben übereinstimmend angegeben, dass der CC der Bauführung durch die Beschwerdeführerin vor Errichtung der Spritzbetonwand zugestimmt hat. Dass der Zeuge JJ ausgesagt, dass Überlegungen angestellt wurden, CC den mit der Spritzbetonwand überbauten Teil des Grundstücks abzukaufen, passt mit der Aussage des Zeugen CC, dass er immer Grundeigentümer bleiben wollte, zusammen. Dass

der Beschwerdeführerin ein Grundstückserwerb in Aussicht gestellt wurde, hat keiner der einvernommenen Zeugen ausgesagt. Insoweit stimmen die Aussagen überein; ein genauerer Zeitpunkt, wann die mündliche Vereinbarung getroffen wurde, konnte nicht eingegrenzt werden.

Dass und welche sachenrechtlichen Folgen betreffend die Spritzbetonwand vor deren Errichtung vereinbart wurden, konnte aufgrund diesbezüglicher Widersprüche in den Zeugenaussagen, vor allem dahingehend, zwischen welchen Personen die Vereinbarung getroffen wurde, nicht ermittelt werden; auch die vorgelegten Korrespondenzen stammen nicht aus dem maßgeblichen Zeitraum. Die Zeugenaussage des CC ist zum Teil in sich krass widersprüchlich, weiters hat er – wie bereits erwähnt – die nach Errichtung der Spritzbetonwand Widmungsänderung gar nicht thematisiert, obwohl die Anbringung von Paneelen nur möglich ist, wenn die Spritzbetonwand eben nicht eingeschüttet wird. Der Zeuge EE konnte nichts zum Inhalt der Vereinbarung sagen, obwohl er von den Zeugen CC und JJ als Ansprechpartner, mit dem die Vereinbarung im Frühjahr 2022 getroffen worden war, genannt wurde. Unter Vorhalt dieser Diskrepanz gab der Zeuge EE an, dass der Zeuge CC alles mit dessen Bruder besprochen habe, er könne sich an nichts erinnern. Die nach Angaben des Zeugen JJ existierenden Dokumente, die den Inhalt der Vereinbarung wiedergeben sollten, konnten nicht aufgefunden werden. Zwar wurde der von ihm genannten Ordner aufgefunden, jedoch gaben die darin enthaltenen Dokumente keinen Aufschluss über den Inhalt der Vereinbarung. Weiters hat sich die Vermutung des Zeugen JJ, die Vereinbarung sei im Protokoll über die mündliche Verhandlung vom 20.05.2021 zur bau- und gewerberechtlichen Bewilligung der Schlachtstelle dokumentiert, bei der CC durch seine Frau GG vertreten war, als nicht richtig erwiesen. Der Zeuge JJ gab in der beim Landesverwaltungsgericht durchgeführten mündlichen Verhandlung weiters an, dass er damals, als er Geschäftsführer war, somit zeitlich nach dem 14.07.2023, dem Grundstückseigentümer die Mauer schenken wollte, dieser aber dann gesagt habe „die gehört eh schon mir“. Der vom Bürgermeister der Gemeinde Y vorgelegte „Haftungsausschluss“ vom 07.07.2023, den CC der Beschwerdeführerin übermittelt hat, datiert jedoch ebenfalls deutlich nach dem Zeitpunkt der Errichtung der Spritzbetonwand. Weiters steht die Angabe des Zeugen CC, dass im Frühjahr 2022 ursprünglich vereinbart wurde, die Spritzbetonwand einzuschütten, in Widerspruch mit dessen vom Zeugen EE sowie dem hochbautechnischen Sachverständigen mitgeteilten Bestrebungen, auf der Mauer eine Photovoltaikanlage zu errichten, was sich auch in der vom Zeugen CC erwirkten Sonderflächenwidmung ab 20.05.2023 widerspiegelt. Wann er den Entschluss gefasst hat, eine PV-Anlage auf der Spritzbetonwand zu errichten, konnte zeitlich nicht eingegrenzt werden. Das Vorliegen einer befristeten Grundbenutzungsbewilligung oder einer Superadifikatsvereinbarung hat keiner der einvernommenen Zeugen behauptet. Angesichts dieser widerstreitenden Beweisergebnisse musste hinsichtlich der Frage, ob im Frühjahr 2022 über die Zustimmung zur Errichtung der Spritzbetonwand hinaus sachenrechtlichen Folgen betreffend die Spritzbetonwand vereinbart worden waren und wie diese gelaute haben, eine Negativfeststellung getroffen werden.

IV.römisch vier.

Rechtslage:

Die verfahrenswesentliche Bestimmung der Tiroler Bauordnung 2022, TBO 2022, LGBl Nr 44 lautet wie folgt: Die verfahrenswesentliche Bestimmung der Tiroler Bauordnung 2022, TBO 2022, Landesgesetzblatt Nr 44 lautet wie folgt:

„§ 46

Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes

(1) Wurde eine bewilligungspflichtige oder anzeigepflichtige bauliche Anlage ohne die erforderliche Baubewilligung bzw. Bauanzeige errichtet, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage deren Beseitigung und erforderlichenfalls die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Bauplatzes aufzutragen. Wurde eine solche bauliche Anlage ohne die erforderliche Baubewilligung bzw. Bauanzeige geändert, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage die Herstellung des der Baubewilligung bzw. Bauanzeige entsprechenden Zustandes aufzutragen. Dies gilt auch, wenn ein Bauvorhaben abweichend von der Baubewilligung bzw. Bauanzeige ausgeführt wurde und diese Abweichung eine Änderung der baulichen Anlage darstellt, zu deren selbstständigen Vornahme eine Baubewilligung oder eine Bauanzeige erforderlich wäre. Ist die Herstellung des der Baubewilligung bzw. Bauanzeige entsprechenden Zustandes technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage stattdessen deren Beseitigung und erforderlichenfalls die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Bauplatzes aufzutragen.

...“

V.römisch fünf.

Rechtliche Beurteilung:

Nach § 46 Abs 1 TBO 2022 ist ein Auftrag zur Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes, hier gegenständlich zur Beseitigung von konsenslosen Baulichkeiten, dem Eigentümer der Baulichkeit zu erteilen, und zwar unabhängig davon, wer die Herstellung vorgenommen hat. Anders nämlich als etwa in den §§ 38 oder 42 TBO 2022, die bei Vorliegen der dort genannten Voraussetzungen jeweils Rechtsgrundlagen für die Erlassung von baupolizeilichen Aufträgen an den jeweiligen Bauherrn bilden, wird in § 46 Abs 1 TBO 2022 ausschließlich auf die Frage des Eigentums an der betreffenden baulichen Anlage abgestellt. Nach Paragraph 46, Absatz eins, TBO 2022 ist ein Auftrag zur Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes, hier gegenständlich zur Beseitigung von konsenslosen Baulichkeiten, dem Eigentümer der Baulichkeit zu erteilen, und zwar unabhängig davon, wer die Herstellung vorgenommen hat. Anders nämlich als etwa in den Paragraphen 38, oder 42 TBO 2022, die bei Vorliegen der dort genannten Voraussetzungen jeweils Rechtsgrundlagen für die Erlassung von baupolizeilichen Aufträgen an den jeweiligen Bauherrn bilden, wird in Paragraph 46, Absatz eins, TBO 2022 ausschließlich auf die Frage des Eigentums an der betreffenden baulichen Anlage abgestellt.

V.1. Zur Feststellung der Eigentumsverhältnisse an der Spritzbetonwand römisch fünf. 1. Zur Feststellung der Eigentumsverhältnisse an der Spritzbetonwand:

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu Bauaufträgen, die an den Eigentümer eines Bauwerks zu richten sind, ist die Feststellung der Eigentumsverhältnisse eine bei Erlassung dieses Bauauftrages zu beachtende zivilrechtliche Vorfrage (VwGH 14.09.2021, Ra 2017/06/0025, 05.11.2015, 2013/06/0244, 15.12.2009, 2007/05/0057 oder auch 10.09.2008, 2007/05/0206, jeweils mwN).

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. Gebäude sind danach schon unselbständige Bestandteile, wenn sie mit dem Grundstück fest verbunden sind und sie der Erbauer dort belassen will. Vom Fall des Superädifikats abgesehen, kann daher das Eigentum am Grundstück und an einem darauf errichteten Gebäude nicht verschiedenen Personen zustehen. 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 Paragraphen 294 und 297 ABGB klar zum Ausdruck. Gebäude sind danach schon unselbständige Bestandteile, wenn sie mit dem Grundstück fest verbunden sind und sie der Erbauer dort belassen will. Vom Fall des Superädifikats abgesehen, kann daher das Eigentum am Grundstück und an einem darauf errichteten Gebäude nicht verschiedenen Personen zustehen.

Die Vorschriften des § 417 ff ABGB sind Ausfluss der Konzeption des Bestandteilsrechtes im Bereich der Bauführung auf fremdem Grund. Der Eigentümerkonflikt wird so gelöst, dass das Eigentum am Grund grundsätzlich mit dem am Gebäude zusammenfällt. Wenn daher jemand mit eigenen Materialien ohne Wissen und Willen des Eigentümers auf fremdem Grunde gebaut hat, gilt die allgemeine Regel des § 418 erster Satz ABGB superficies solo cedit. Hingegen gilt nach der Ausnahmbestimmung des § 418 dritter Satz ABGB und als eine der Ausnahmen vom Eintragungsgrundsatz des § 431 ABGB das umgekehrte Prinzip, wonach kraft Gesetzes im Zeitpunkt der Bauführung ein außerbücherlicher originärer Eigentumserwerb des Bauführers an der Grundfläche eintritt, wenn der Grundeigentümer von der Bauführung weiß und sie dem redlichen Bauführer nicht sogleich untersagt. Der Eigentümer eines Grundes kann dann in einem solchen Fall nur den gemeinen Wert für den Grund fordern (vgl. OGH 27.04.2001, 7 Ob 222/00y). Die Vorschriften des Paragraph 417, ff ABGB sind Ausfluss der Konzeption des Bestandteilsrechtes im Bereich der Bauführung auf fremdem Grund. Der Eigentümerkonflikt wird so gelöst, dass das Eigentum am Grund grundsätzlich mit dem am Gebäude zusammenfällt. Wenn daher jemand mit eigenen Materialien ohne Wissen und Willen des Eigentümers auf fremdem Grunde gebaut hat, gilt die allgemeine Regel des Paragraph 418, erster Satz ABGB superficies solo cedit. Hingegen gilt nach der Ausnahmbestimmung des Paragraph 418, dritter Satz ABGB und als eine der Ausnahmen vom Eintragungsgrundsatz des Paragraph 431, ABGB das umgekehrte Prinzip, wonach kraft Gesetzes im Zeitpunkt der Bauführung ein außerbücherlicher originärer Eigentumserwerb des Bauführers an der Grundfläche eintritt, wenn der Grundeigentümer von der Bauführung weiß und sie dem redlichen Bauführer nicht sogleich

untersagt. Der Eigentümer eines Grundes kann dann in einem solchen Fall nur den gemeinen Wert für den Grund fordern (vergleiche OGH 27.04.2001, 7 Ob 222/00y).

Zur Belassungsabsicht hinsichtlich der Spritzbetonwand:

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 erkennbare Absicht des Erbauers, das Bauwerk nicht dauernd (also für seine ganze natürliche Lebensdauer) auf dem fremden Grund zu belassen (VwGH 30.1.2014, 2013/05/0204; VwSlg 18.828 A/2014; VwGH 18.11.2014, 2012/05/0188). 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 erkennbare Absicht des Erbauers, das Bauwerk nicht dauernd (also für seine ganze natürliche Lebensdauer) auf dem fremden Grund zu belassen (VwGH 30.1.2014, 2013/05/0204; VwSlg 18.828 A/2014; VwGH 18.11.2014, 2012/05/0188).

Maßgeblich ist dabei zunächst der aus der Bauweise, der Art der Benutzung oder der Rechtsgrundlage der Errichtung erkennbare Zweck (VwGH 30.1.2014, 2013/05/0204; VwSlg 18.828 A/2014). So tritt die fehlende Belassungsabsicht im Allgemeinen durch das äußere Erscheinungsbild des Bauwerkes hervor, sie kann aber auch aus anderen Umständen erschlossen werden, wie zum Beispiel aus den Rechtsverhältnissen, die zwischen dem Grundeigentümer und dem Erbauer bestehen. Bei Bauten, die auf fremdem Grund gleich einem auf Dauer errichteten Gebäude in fester und solider Bauweise ausgeführt sind, muss sich die erforderliche Absicht der nicht ständigen Belassung des Gebäudes durch ein von vornherein zeitlich begrenztes, vom Grundeigentümer eingeräumtes Grundbenützungsrecht objektivieren lassen. Hierbei hat das Fehlen der Belassungsabsicht bereits zu Beginn der Bauführung objektiv in Erscheinung zu treten; in Belassungsabsicht errichtete Bauwerke werden dagegen unabhängig von der Bauweise unselbständige Bestandteile der Liegenschaft (VwGH 24.1.2013, 2012/06/0157). Da die Möglichkeit der Entfernung ohne Substanzverlust für die Qualifikation als Superädifikat (anders als beim Zugehör gemäß § 294 ABGB) nicht maßgeblich ist (VwGH 24.1.2013, 2012/06/0157; 30.1.2014, 2013/05/0204), schließt eine bestimmte Bauausführung die Überbaueigenschaft nicht per se aus (VwSlg 12.977 A/1989). Maßgeblich ist dabei zunächst der aus der Bauweise, der Art der Benutzung oder der Rechtsgrundlage der Errichtung erkennbare Zweck (VwGH 30.1.2014, 2013/05/0204; VwSlg 18.828 A/2014). So tritt die fehlende Belassungsabsicht im Allgemeinen durch das äußere Erscheinungsbild des Bauwerkes hervor, sie kann aber auch aus anderen Umständen erschlossen werden, wie zum Beispiel aus den Rechtsverhältnissen, die zwischen dem Grundeigentümer und dem Erbauer bestehen. Bei Bauten, die auf fremdem Grund gleich einem auf Dauer errichteten Gebäude in fester und solider Bauweise ausgeführt sind, muss sich die erforderliche Absicht der nicht ständigen Belassung des Gebäudes durch ein von vornherein zeitlich begrenztes, vom Grundeigentümer eingeräumtes Grundbenützungsrecht objektivieren lassen. Hierbei hat das Fehlen der Belassungsabsicht bereits zu Beginn der Bauführung objektiv in Erscheinung zu treten; in Belassungsabsicht errichtete Bauwerke werden dagegen unabhängig von der Bauweise unselbständige Bestandteile der Liegenschaft (VwGH 24.1.2013, 2012/06/0157). Da die Möglichkeit der Entfernung ohne Substanzverlust für die Qualifikation als Superädifikat (anders als beim Zugehör gemäß Paragraph 294, ABGB) nicht maßgeblich ist (VwGH 24.1.2013, 2012/06/0157; 30.1.2014, 2013/05/0204), schließt eine bestimmte Bauausführung die Überbaueigenschaft nicht per se aus (VwSlg 12.977 A/1989).

Eine derartige Parteeinigung über ein Superädifikat muss allerdings schon vor Entstehung des Bauwerks, also vor Baubeginn, erfolgt sein, zumal das Bauwerk mit dem Baubeginn individualisiert wird. Eine nachträgliche Vereinbarung wäre hingegen nicht mehr dazu geeignet, aus einer rechtlich unselbständigen eine rechtlich selbstständige Sache zu machen: Sind Bauwerke durch ihre Ausführung bereits Bestandteil des Grundstücks geworden, können sie später auch nicht einvernehmlich zu sonderrechtsfähigen Superädifikaten gemacht werden (VwGH 24.1.2013, 2012/06/0157).

Bezogen auf die hier verfahrensgegenständliche Spritzbetonwand ist festzuhalten, dass anhand ihrer baulichen Ausgestaltung, insbesondere ihrer Lebensdauer sowie der fehlenden Superädifikats- bzw Grundbenützungsvereinbarung Belassungsabsicht anzunehmen ist, auch wenn die Spritzbetonwand fallweise als Baugrubensicherung bezeichnet wurde, die typischerweise nach Abschluss des Bauvorhabens entfernt wird. Somit ist die Spritzbetonwand nicht als Superädifikat zu qualifizieren. Allfällige nachträgliche Änderungen dieser Belassungsabsicht sind – wie eben ausgeführt – unerheblich.

Zum Vorliegen einer Vereinbarung und deren Umfang:

Die Anwendbarkeit der eingangs dargestellten Bestimmung des § 418 Satz 3 ABGB, wonach kraft Gesetzes im Zeitpunkt der Bauführung ein außerbücherlicher originärer Eigentumserwerb des Bauführers an der Grundfläche eintritt, wenn der Grundeigentümer von der Bauführung weiß und sie dem redlichen Bauführer nicht sogleich untersagt, wird nach der Rechtsprechung durch eine wirksame Vereinbarung über die Bauführung ausgeschlossen. Es hängt dann von dieser ab, ob das Bauwerk dem Grundeigentümer oder umgekehrt der Grund dem Bauführer zufällt. Die Anwendbarkeit der eingangs dargestellten Bestimmung des Paragraph 418, Satz 3 ABGB, wonach kraft Gesetzes im Zeitpunkt der Bauführung ein außerbücherlicher originärer Eigentumserwerb des Bauführers an der Grundfläche eintritt, wenn der Grundeigentümer von der Bauführung weiß und sie dem redlichen Bauführer nicht sogleich untersagt, wird nach der Rechtsprechung durch eine wirksame Vereinbarung über die Bauführung ausgeschlossen. Es hängt dann von dieser ab, ob das Bauwerk dem Grundeigentümer oder umgekehrt der Grund dem Bauführer zufällt.

Soweit in einer solchen Vereinbarung die sachenrechtlichen Folgen der Bauführung auf fremdem Grund geregelt sind, ergibt sich dies schon daraus, dass eine vertragliche Regelung der dispositiven Bestimmung des § 418 Satz 3 ABGB vorgeht. Besteht zwar eine (wirksame) Vereinbarung über die Bauführung (hat der Grundeigentümer dieser also zugestimmt), enthält diese aber keine (wirksame) Regelung der sachenrechtlichen Folgen, schließt dies nach der Rechtsprechung zwar ebenfalls die Anwendung des § 418 Satz 3 ABGB aus. Dass der Grundeigentümer in diesem Fall – nach dem Grundsatz superficies solo cedit – das Eigentum am Bauwerk erwirbt (und nicht umgekehrt der Bauführer das Eigentum an der Grundfläche), ist aber keine Folge einer vom dispositiven Recht abweichenden Parteienvereinbarung, sondern ergibt sich daraus, dass dem Grundeigentümer die unterbliebene Untersagung der Bauführung dann nicht als unredlich vorgeworfen werden kann (so OGH 27.06.2023, 1 Ob 58/23w unter Bezugnahme auf Karner in Rummel/Lukas, ABGB4 § 418 Rz 7 mwN; Müller in Schwimann/Kodek5 § 418 ABGB Rz 11; Holzner in Klang³ § 418 Rz 15; nach F. Bydlinski, Das Recht der Superädifikate [1982] 52, stehe dem Grundeigentümer dann kein „Verbotsrecht“ mehr zu, welches § 418 Satz 3 ABGB aber voraussetze). Soweit in einer solchen Vereinbarung die sachenrechtlichen Folgen der Bauführung auf fremdem Grund geregelt sind, ergibt sich dies schon daraus, dass eine vertragliche Regelung der dispositiven Bestimmung des Paragraph 418, Satz 3 ABGB vorgeht. Besteht zwar eine (wirksame) Vereinbarung über die Bauführung (hat der Grundeigentümer dieser also zugestimmt), enthält diese aber keine (wirksame) Regelung der sachenrechtlichen Folgen, schließt dies nach der Rechtsprechung zwar ebenfalls die Anwendung des Paragraph 418, Satz 3 ABGB aus. Dass der Grundeigentümer in diesem Fall – nach dem Grundsatz superficies solo cedit – das Eigentum am Bauwerk erwirbt (und nicht umgekehrt der Bauführer das Eigentum an der Grundfläche), ist aber keine Folge einer vom dispositiven Recht abweichenden Parteienvereinbarung, sondern ergibt sich daraus, dass dem Grundeigentümer die unterbliebene Untersagung der Bauführung dann nicht als unredlich vorgeworfen werden kann (so OGH 27.06.2023, 1 Ob 58/23w unter Bezugnahme auf Karner in Rummel/Lukas, ABGB4 Paragraph 418, Rz 7 mwN; Müller in Schwimann/Kodek5 Paragraph 418, ABGB Rz 11; Holzner in Klang³ Paragraph 418, Rz 15; nach F. Bydlinski, Das Recht der Superädifikate [1982] 52, stehe dem Grundeigentümer dann kein „Verbotsrecht“ mehr zu, welches Paragraph 418, Satz 3 ABGB aber voraussetze).

Dass eine Anwendung des § 418 Abs 3 ABGB bereits dann gerechtfertigt wäre, wenn der Grundeigentümer bloß mit der Bauführung auf seinem Grund einverstanden ist, ohne „irgendwie“ ein berechtigtes Vertrauen des Bauführers auf einen künftigen Eigentumserwerb zu wecken, kann der Judikatur des Obersten Gerichtshofs nicht entnommen werden (s OGH 27.06.2023, 1 Ob 58/23w mwN). Dass eine Anwendung des Paragraph 418, Absatz 3, ABGB bereits dann gerechtfertigt wäre, wenn der Grundeigentümer bloß mit der Bauführung auf seinem Grund einverstanden ist, ohne „irgendwie“ ein berechtigtes Vertrauen des Bauführers auf einen künftigen Eigentumserwerb zu wecken, kann der Judikatur des Obersten Gerichtshofs nicht entnommen werden (s OGH 27.06.2023, 1 Ob 58/23w mwN).

Im vorliegenden Fall hat der Grundeigentümer dem Bauführer die Errichtung der Spritzbetonwand auf seinem Grundstück gestattet und wollte erkennbar Eigentümer der Grundfläche bleiben. Somit kommt § 418 Satz 3 ABGB nicht zur Anwendung, weil dem Grundeigentümer die unterbliebene Untersagung der Bauführung nicht vorgeworfen werden kann. Was in weiterer Folge mit der Spritzbetonwand passieren soll (Einschütten, PV-Paneele anbringen, Entfernen) konnte vor dem Hintergrund der krass widersprüchlichen Zeugenaussagen zur mündlich getroffenen Vereinbarung bzw der nach Errichtung der Spritzbetonwand gesetzten Handlungen nicht festgestellt werden. Da keine sachenrechtlichen Folgen vereinbart wurden, erwirbt dann der Grundeigentümer nach der allgemeinen Regel des § 297 ABGB das Eigentum am Bauwerk (so OGH 27.06.2023, 1 Ob 58/23w unter Verweis auf 4 Ob 299/00z und

9 Ob 14/06h sowie deutlicher etwa 7 Ob 502/85; jeweils mwN). Im vorliegenden Fall hat der Grundeigentümer dem Bauführer die Errichtung der Spritzbetonwand auf seinem Grundstück gestattet und wollte erkennbar Eigentümer der Grundfläche bleiben. Somit kommt Paragraph 418, Satz 3 ABGB nicht zur Anwendung, weil dem Grundeigentümer die unterbliebene Untersagung der Bauführung nicht vorgeworfen werden kann. Was in weiterer Folge mit der Spritzbetonwand passieren soll (Einschütten, PV-Paneele anbringen, Entfernen) konnte vor dem Hintergrund der krass widersprüchlichen Zeugenaussagen zur mündlich getroffenen Vereinbarung bzw der nach Errichtung der Spritzbetonwand gesetzten Handlungen nicht festgestellt werden. Da keine sachenrechtlichen Folgen vereinbart wurden, erwirbt dann der Grundeigentümer nach der allgemeinen Regel des Paragraph 297, ABGB das Eigentum am Bauwerk (so OGH 27.06.2023, 1 Ob 58/23w unter Verweis auf 4 Ob 299/00z und 9 Ob 14/06h sowie deutlicher etwa 7 Ob 502/85; jeweils mwN).

V.2. Zum angefochtenen Auftrag zur Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes römisch fünf. 2. Zum angefochtenen Auftrag zur Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes:

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde unter Anwendung des § 418 ABGB die Beschwerdeführerin als Errichterin der Spritzbetonwand als Eigentümerin festgestellt und dieser die Entfernung des bewilligungslos errichteten Bauwerks aufgetragen. Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde unter Anwendung des Paragraph 418, ABGB die Beschwerdeführerin als Errichterin der Spritzbetonwand als Eigentümerin festgestellt und dieser die Entfernung des bewilligungslos errichteten Bauwerks aufgetragen.

Vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen kommt das Landesverwaltungsgericht zum Ergebnis, dass aufgrund der mündlichen Vereinbarung bzw Zustimmung zur Errichtung der Spritzbetonwand durch den Grundstückseigentümer CC § 418 ABGB nicht anzuwenden ist. Da in der Folge aufgrund des nach § 297 ABGB anzuwendenden Grundsatzes „superficies solo cedit“ der Grundstückseigentümer CC auch Eigentümer der auf seinem Grundstück errichteten Spritzbetonwand geworden ist, ist ein Auftrag zur Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes nach § 46 TBO 2022 auch an diesen zu richten. Vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen kommt das Landesverwaltungsgericht zum Ergebnis, dass aufgrund der mündlichen Vereinbarung bzw Zustimmung zur Errichtung der Spritzbetonwand durch den Grundstückseigentümer CC Paragraph 418, ABGB nicht anzuwenden ist. Da in der Folge aufgrund des nach Paragraph 297, ABGB anzuwendenden Grundsatzes „superficies solo cedit“ der Grundstückseigentümer CC auch Eigentümer der auf seinem Grundstück errichteten Spritzbetonwand geworden ist, ist ein Auftrag zur Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes nach Paragraph 46, TBO 2022 auch an diesen zu richten.

Da – wie bereits eingangs ausgeführt – nach § 46 Abs 1 TBO 2022 ein Auftrag zur Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes dem Eigentümer der Baulichkeit zu erteilen ist, und zwar unabhängig davon, wer die Herstellung vorgenommen hat, wäre der angefochtene Bescheid nicht an die Beschwerdeführerin sondern an CC zu adressieren gewesen. Da – wie bereits eingangs ausgeführt – nach Paragraph 46, Absatz eins, TBO 2022 ein Auftrag zur Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes dem Eigentümer der Baulichkeit zu erteilen ist, und zwar unabhängig davon, wer die Herstellung vorgenommen hat, wäre der angefochtene Bescheid nicht an die Beschwerdeführerin sondern an CC zu adressieren gewesen.

Der Beschwerde war daher stattzugeben und der angefochtene Bescheid aufzuheben.

VI. römisch sechs.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Das Landesverwaltungsgericht hatte im Verfahren die Vorfrage zu klären, wer Eigentümer der bewilligungslos errichteten Spritzbetonwand ist, um die Rechtmäßigkeit des Auftrags zur Wiederherstellung des gesetzmäßigen Zustandes beurteilen zu können. Die Beurteilung dieser Rechtsfrage erfolgte im Einklang mit der zitierten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs und des Obersten Gerichtshofs, weshalb die ordentliche Revision nicht zuzulassen war. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Das Landesverwaltungsgericht hatte im Verfahren die Vorfrage zu klären, wer Eigentümer der bewilligungslos errichteten Spritzbetonwand ist, um die Rechtmäßigkeit des Auftrags zur Wiederherstellung des gesetzmäßigen Zustandes beurteilen zu können. Die Beurteilung dieser Rechtsfrage erfolgte im Einklang mit der zitierten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs und des Obersten Gerichtshofs, weshalb die ordentliche Revision nicht zuzulassen war.

Belehrung und Hinweise

Gegen diese Entscheidung kann binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof oder außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht Tirol einzubringen.

Beschwerden und Revisionen sind von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. einer bevollmächtigten Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen. Soweit gesetzlich nicht anderes bestimmt ist, ist eine Eingabegebühr von Euro 340,00 zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden können.

Landesverwaltungsgericht Tirol

Mag.a Hofko

(Richterin)

Schlagworte

superficies solo cedit

Konsenslose Baulichkeit

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGTI:2026:LVwG.2025.16.0751.15

Zuletzt aktualisiert am

20.05.2026

Quelle: Landesverwaltungsgericht Tirol LVwG Tirol, <https://www.lvwg-tirol.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at