

# TE Vwgh Erkenntnis 2006/2/28 2005/06/0316

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 28.02.2006

## Index

L82000 Bauordnung;  
L82005 Bauordnung Salzburg;  
001 Verwaltungsrecht allgemein;  
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);  
10/10 Grundrechte;

## Norm

BauPolG Slbg 1997 §1;  
BauPolG Slbg 1997 §16 Abs3;  
BauPolG Slbg 1997 §19;  
BauPolG Slbg 1997 §2 Abs1 Z3;  
BauRallg;  
B-VG Art130 Abs2;  
B-VG Art140;  
B-VG Art7 Abs1;  
StGG Art2;  
VwRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Chlup, über die Beschwerde 1. des Mag. Dr. WR und 2. der Dr. CR, beide in W, beide vertreten durch Walch & Zehetbauer, Rechtsanwälte OEG in 1010 Wien, Biberstraße 11, gegen den Bescheid der Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg vom 11. August 2005, Zi. MD/00/42737/2005/4 (BBK/24/2005), betreffend baupolizeiliche Aufträge gemäß § 16 Abs. 3 Sbg. Baupolizeigesetz 1997, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

## Begründung

Auf Grund der Beschwerde und der dieser angeschlossenen Ausfertigung des angefochtenen Bescheides ist von folgendem Sachverhalt auszugehen:

Mit Bescheid vom 20. Mai 2005 erteilte der Bürgermeister der Stadt Salzburg u.a. den Beschwerdeführern als Eigentümern eines näher angeführten Grundstückes in der Stadt Salzburg u.a. den baubehördlichen Auftrag, binnen zwei Wochen ab Rechtskraft des Bescheides

"1.) ein Werbeschild aus Acrylglas und Metall, hinterleuchtet, mit einer Größe von ca. 50 cm x 30 cm in weißer Farbgebung mit der Werbeaufschrift 'Z' über dem erdgeschossigen Gesimse am vorspringenden Fassadenteil zwischen dem Eingangsportal und dem Lokaleingang,

2.) ein Leuchtstrahler über dem erdgeschossigen Gesimse am vorspringenden Fassadenteil zwischen dem Eingangsportal und dem Lokaleingang samt Aufputzverkabelung,

3.) ein Werbeschild aus Metall mit einer Größe von 250 cm x 50 cm in grüner Farbgebung mit der Aufschrift 'S' über dem Lokaleingang, und

4.) eine Speisekartenvitrine rechts neben dem Lokaleingang in Metallkonstruktion samt Aufputzverkabelung (ca. 2 cm x 2 cm großer Kunststoffkanal) zwischen der Vitrine und dem Werbeschild über dem Lokaleingang, zu beseitigen."

Die belangte Behörde wies die dagegen erhobene Berufung mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet ab. Sie begründete diese Entscheidung im Wesentlichen damit, dass nach dem klaren Wortlaut des § 16 Abs. 3 Sbg. Baupolizeigesetz (BauPolG) die Baubehörde dem Eigentümer und allenfalls auch dem Veranlasser die Beseitigung aufzutragen habe. Nach den Erläuterungen in der Regierungsvorlage zu der mit LGBI. Nr. 100/1992 erfolgten Neufassung des § 16 Abs. 3 Sbg. BauPolG (Hinweis auf Nr. 283 der Beilagen zum Stenografischen Protokoll des Salzburger Landtages,

4. Session der 10. GP) werde ausgeführt, dass der Beseitigungsauftrag jedenfalls gegenüber dem Eigentümer und dann, wenn eine Vollstreckung gegen den Veranlasser zur Umsetzung des gesetzmäßigen Zustandes erforderlich oder aus sonstigen Gründen zweckmäßig sei, auch gegen diese Person zu erlassen sei. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer bestehe die Verantwortlichkeit des Eigentümers des Bauwerkes gegenüber der Behörde unabhängig davon, ob er vom Zustand des Bauwerkes Kenntnis gehabt habe oder nicht (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 29. August 1995, ZI. 95/05/0179). Werde an einem Gebäude eine bewilligungspflichtige bauliche Änderung durchgeführt, so sei der baupolizeiliche Auftrag an die Eigentümer des Gebäudes zu richten bzw. treffe den Eigentümer der Baulichkeit die Verpflichtung zur Beseitigung, gleichgültig, ob dieser selbst, ein Rechtsvorgänger oder ein anderer den konsenswidrigen Zustand herbeigeführt habe (Hinweis u.a. auf das hg. Erkenntnis vom 20. Dezember 1994, ZI. 94/05/0353).

Wenn die Beschwerdeführer meinten, sie seien nicht Eigentümer der Werbeschilder, Leuchtstrahler, Aufputzverkabelung und der Speisekartenvitrine, da diese sonderrechtsfähig seien, sei ihnen zu entgegnen, dass sich der baupolizeiliche Auftrag nicht an den Eigentümer der Werbeschilder, Leuchtstrahler, Aufputzverkabelung und Speisekartenvitrine richte, sondern an den Grundeigentümer als Eigentümer des betreffenden Gebäudes (Baulichkeit). Darauf, ob die Werbeschilder etc. für sich als bauliche Anlagen zu qualifizieren wären, komme es, da sie Teil einer baulichen Anlage seien, die dadurch geändert werde, nicht an (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 14. September 2004, ZI. 2001/06/0070). Der Gebäudeeigentümer sei der Baubehörde gegenüber für den Zustand der Anlage verantwortlich. Er habe auf Grund zivilrechtlicher Normen die Möglichkeit, den Auftrag gegenüber dem Mieter oder Unbefugten durchzusetzen, da er Eigentümer der baulichen Anlage sei. Unbestritten sei, dass die Beschwerdeführer Miteigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstückes und des darauf befindlichen Gebäudes seien.

Die Behandlung der zunächst dagegen beim Verfassungsgerichtshof erhobenen Beschwerde wurde mit dessen Beschluss vom 12. Oktober 2005, B 2847/05-3, gemäß Art. 144 Abs. 2 B-VG abgelehnt und die Beschwerde unter einem dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten.

In der nach Aufforderung ergänzten Beschwerde wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 1 Salzburger Baupolizeigesetz, LGBI. Nr. 40/1997 (BauPolG) i.d.F. LGBI. Nr. 40/1997, gilt als

"Bau: ein überdachtes oder überdecktes Bauwerk, das von Menschen betreten werden kann und wenigstens einen Raum zum Aufenthalt oder zur Unterbringung von Sachen umfasst; ...;

bauliche Anlage: das durch eine bauliche Maßnahme oder aufgrund des § 2 Abs 2 bewilligungsfrei Hergestellte sowie Stütz- und Futtermauern, Aussichtswarten und Sprungschanzen;

...;

bauliche Maßnahme: die Durchführung einer nach baurechtlichen

Vorschriften bewilligungspflichtigen Maßnahme;

..."

Gemäß § 2 Abs. 1 Z. 1 und Z. 3 BauPolG in der angeführten Fassung bedürfen, soweit sich aus den Abs. 2 und 3 nicht anderes ergibt (was hier nicht der Fall ist), folgende Maßnahmen der Bewilligungspflicht:

"1. die Errichtung von oberirdischen und unterirdischen Bauten, einschließlich der Zu- und Aufbauten;

2.

...;

3.

die Änderung oberirdischer Bauten, die sich erheblich auf ihre äußere Gestalt oder ihr Ansehen auswirkt, insbesondere auch die Anbringung von Werbeanlagen."

Gemäß § 16 Abs. 3 erster Satz Salzburger Baupolizeigesetz, LGBI. Nr. 40/1997 (BauPolG), hat die Baubehörde, wenn eine bauliche Anlage ohne Bewilligung ausgeführt oder ihre Bewilligung nachträglich aufgehoben worden ist, dem Eigentümer und allenfalls auch dem Veranlasser aufzutragen, die bauliche Anlage binnen einer angemessenen Frist zu beseitigen.

Die Beschwerdeführer wenden sich gegen die Ansicht der belangten Behörde, dass es nicht von Bedeutung sei, ob die betroffenen Werbeschilder bzw. die anderen Gegenstände für sich als bauliche Anlage zu qualifizieren seien, da diese Teil einer baulichen Anlage, die geändert werde, seien. Gemäß § 16 Abs. 3 leg. cit. habe die Behörde dem Eigentümer und allenfalls auch dem Veranlasser einer baulichen Anlage, die ohne Bewilligung ausgeführt worden sei, aufzutragen, die bauliche Anlage binnen einer angemessenen Frist zu beseitigen. Gemäß den Begriffsbestimmungen des BauPolG sei eine bauliche Anlage das durch eine bauliche Maßnahme Hergestellte. Eine bauliche Maßnahme sei die Durchführung einer nach baurechtlichen Vorschriften bewilligungspflichtigen Maßnahme (§ 1 BauPolG). Aus diesen Begriffsbestimmungen ergebe sich, dass die zu entfernenden Werbeschilder, Leuchtstrahler, Aufputzverkabelungen und die Speisekartenvitrine bauliche Anlagen im Sinne des § 16 Abs. 3 BauPolG darstellten. Der Beseitigungsauftrag sei nach der angeführten Bestimmung an den Eigentümer, allenfalls an den Veranlasser der konsenslosen baulichen Anlage zu richten. Die Beschwerdeführer seien Liegenschaftseigentümer des auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück befindlichen Gebäudes. Da die bezogenen, an dem Gebäude auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück angebrachten Werbeanlagen nicht als unselbständiger Teil dieser Liegenschaft gewertet werden könnten, seien die Beschwerdeführer nicht Eigentümer der in Frage stehenden zu beseitigenden baulichen Anlagen. Von einem unselbständigen Bestandteil einer Sache spreche man nur dann, wenn die Verbindung des betreffenden Teiles mit der Hauptsache so eng sei, dass er von dieser tatsächlich nicht oder nur durch eine unwirtschaftliche Vorgangsweise abgesondert werden könnte. Selbständige Bestandteile könnten dagegen tatsächlich und wirtschaftlich von der Hauptsache getrennt werden. Sie seien daher selbst dann, wenn sie noch mit der Hauptsache verbunden seien, sonderrechtsfähig und teilten nicht das sachenrechtliche Schicksal der Hauptsache. Im vorliegenden Fall sei es offensichtlich, dass die zu beseitigenden Werbeanlagen, Beleuchtungskörper und Speisekartenvitrinen ohne Verletzung der Substanz abmontiert werden könnten. Die Anlagen seien somit sonderrechtsfähig und keinesfalls Teil der Liegenschaft. Die Beschwerdeführer seien damit nicht Eigentümer der bezogenen Werbeanlagen.

Diesem Vorbringen kommt keine Berechtigung zu.

Die bewilligungspflichtige bauliche Maßnahme gemäß § 1 BauPolG war im vorliegenden Fall die Änderung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes im Sinne des § 2 Abs. 1 Z. 3 leg. cit. durch die Anbringung der angeführten Anlagen (u.a. Werbeschilder) am Gebäude. Das durch die bauliche Maßnahme Hergestellte und damit die bauliche

Anlage gemäß § 1 leg. cit. sind nicht, wie die Beschwerdeführer meinen, die betroffenen Anlagen für sich, sondern die Anbringung dieser Anlagen am Gebäude bzw. die dadurch bewirkte Änderung des Gebäudes als baulicher Anlage. Die belangte Behörde hat daher zutreffend vertreten, dass es nicht darauf ankommt, ob diese Anlagen selbst als bauliche Anlagen zu qualifizieren wären, da die am Gebäude angebrachten, fraglichen Objekte es in konsensbedürftiger Weise verändern. Die Beschwerdeführer sind unbestritten Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Gebäudes. Der baupolizeiliche Auftrag richtete sich somit an die Eigentümer der vom vorliegenden baupolizeilichen Auftrag betroffenen baulichen Anlage. Auf die zivilrechtlichen Überlegungen in der Beschwerde braucht daher nicht eingegangen zu werden.

Die Beschwerdeführer meinen weiters, dass ein Ermessensmissbrauch vorliege, da ihnen als Grund- bzw. Gebäudeeigentümer der baupolizeiliche Auftrag erteilt wurde und nicht dem Veranlasser der betroffenen Anlagen.

Dem ist entgegenzuhalten, dass es sich bei § 16 Abs. 3 leg. cit. um keine Ermessensbestimmung handelt und diese Bestimmung ausdrücklich vorsieht, vorrangig dem Eigentümer der betroffenen baulichen Anlage und nur "allenfalls" auch dem Veranlasser den Beseitigungsauftrag aufzutragen.

Soweit die Beschwerdeführer auch in der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof verfassungsrechtliche Bedenken gegen § 16 Abs. 3 leg. cit., insbesondere im Lichte des Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes vom 29. September 1995, VfSlg. Nr. 14.263/1995, geltend machen, ist darauf zu verweisen, dass der Verfassungsgerichtshof in dem erwähnten Ablehnungsbeschluss in diesem Zusammenhang ausgeführt hat,

"dass die von den Beschwerdeführern selbst aus dem Erkenntnis VfSlg. 14.263/1995 abgeleiteten Kriterien dafür, welche Lasten einem Liegenschaftseigentümer im Zusammenhang mit der Beseitigung rechtswidriger Nutzungen eines Grundstücks durch einen Dritten in verfassungsmäßiger Weise auferlegt werden können, gegen die Annahme einer Verfassungswidrigkeit des § 16 Abs. 3 BauPolG sprechen."

Auch der Verwaltungsgerichtshof hegt insbesondere im Hinblick auf die zwischen einem Hauseigentümer und seinem Mieter jedenfalls bestehende rechtliche Beziehung keine Bedenken im Hinblick auf die Sachlichkeit des § 16 Abs. 3 leg. cit. Darüber hinaus ist der Eigentümer des Gebäudes für die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften und den bauordnungsgemäßen Zustand des Gebäudes verantwortlich (vgl. § 19 BauPolG).

Wenn die Beschwerdeführer weiters meinen, die belangte Behörde habe zu Unrecht keine Ermittlungen betreffend den Veranlasser der konsenslos errichteten Baumaßnahmen vorgenommen, ist ihnen entgegenzuhalten, dass sich aus § 16 Abs. 3 leg. cit. keine Verpflichtung ergibt, neben dem Eigentümer der betroffenen baulichen Anlage jedenfalls auch den Veranlasser zu belangen.

Da der Inhalt der Beschwerde bereits erkennen lässt, dass die geltend gemachte Rechtsverletzung nicht vorliegt, war die Beschwerde gemäß § 35 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nicht öffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 28. Februar 2006

#### **Schlagworte**

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen  
BauRallg9/2 Bewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4 Ermessen VwRallg8 Ermessen besondere Rechtsgebiete

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

ECLI:AT:VWGH:2006:2005060316.X00

#### **Im RIS seit**

29.03.2006

**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)