

# TE Vwgh Erkenntnis 1999/4/22 98/06/0015

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 22.04.1999

## **Index**

L82000 Bauordnung;  
L82250 Garagen;  
L82255 Garagen Salzburg;  
yy41 Rechtsvorschriften die dem §2 R-ÜGStGBI 6/1945 zuzurechnen sind;  
001 Verwaltungsrecht allgemein;  
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

## **Norm**

ABGB §305;  
ABGB §306;  
BauRallg;  
GaragenO Slbg 1997 §2 Abs1 impl;  
GaragenO Slbg 1997 §2 Abs2 impl;  
RGaO §2 Abs1 idF Slbg 1976/076 ;  
RGaO §2 Abs2 idF Slbg 1976/076 ;  
VwRallg;

## **Beachte**

Vorgeschichte:96/06/0105 E 24. April 1997;

## **Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Händschke, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fischer, über die Beschwerde des J in S, vertreten durch D, Rechtsanwalt in S, gegen den Bescheid der Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg vom 5. Dezember 1997, Zl. MD/00/67733/94/34 (BBK/66/94), betreffend Baubewilligung, zu Recht erkannt:

## **Spruch**

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Landeshauptstadt Salzburg hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 15.000,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## **Begründung**

Zur Vorgesichte kann auf das hg. Erkenntnis vom 24. April 1997, Zl.96/06/0105, verwiesen werden. Gegenstand des vorliegenden Bauverfahrens ist der Antrag des Beschwerdeführers auf Erteilung der nachträglichen baubehördlichen Bewilligung für die Änderung des Verwendungszweckes des bestehenden Verkaufskioskes in ein Gastlokal, die Herstellung einer (Teil-)Unterkellerung sowie die Durchführung von Innenumbaumaßnahmen im Hinblick auf das auf der näher angeführten Liegenschaft bestehende Objekt. Eine maßgebliche Frage in diesem Bauverfahren ist nach dem angeführten Erkenntnis, ob der verfahrensgegenständliche Um- bzw. Erweiterungsbau im Sinne des § 2 Abs. 1 der Reichsgaragenordnung vom 17. Februar 1939, Deutsches RGBI. I S. 219, i.d.F. LGBI. Nr. für Salzburg 76/1976 (im folgenden: GaO), eine Stellplatzverpflichtung im Sinne dieser Bestimmung auslöst. Danach ist für Um- und Erweiterungsbauten entscheidend, ob durch diese Maßnahmen der Wert der baulichen Anlage erheblich gesteigert wird. Im angeführten Vorerkenntnis, in dem der Verwaltungsgerichtshof den im ersten Rechtsgang ergangenen Vorstellungsbescheid vom 15. März 1996 wegen Rechtswidrigkeit aufgehoben hat, hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass die vorliegenden baulichen Maßnahmen als Um- bzw. Erweiterungsbauten zu qualifizieren sind. Der vom Verwaltungsgerichtshof in dem angeführten Vorerkenntnis erkannte wesentliche Verfahrensmangel bestand darin, dass sich die belangte Behörde ausgehend von einer falschen Rechtsauffassung mit dem Kriterium der erheblichen Wertsteigerung der baulichen Anlage nicht auseinander gesetzt hatte. Ohne nähere Feststellungen und Ermittlungen könnte diese Frage aber nicht beantwortet werden. Es seien der belangten Behörde somit keine ausreichenden Sachverhaltsgrundlagen vorgelegen, aufgrund derer eine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen im Sinne des § 2 Abs. 1 GaO angenommen hätte werden können.

Im fortgesetzten Verfahren wurde ein Gutachten eines bautechnischen Sachverständigen zu der Frage eingeholt, ob durch die Änderung der baulichen Anlage eine erhebliche Steigerung des Wertes eingetreten ist. Dieses Gutachten enthält folgende Feststellungen:

"Die feststellbare Wertsteigerung der baulichen Anlage ist in dem durch die Umwidmung notwendigen höheren Gebäudesachwert gegeben. Der Liegenschaftswert wird ebenso durch diesen erhöhten Gebäudesachwert verändert, nicht aber der Bodenwert. Dieser bleibt gleich, da dieses Grundstück, im Flächenwidmungsplan im Sinne des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1992 als Bauland - Erweitertes Wohngebiet - ausgewiesen ist. ... Auch die übrigen Kriterien zur Wertfestsetzung des Bodenwertes sind gleich. ...

Der Ausbau und die Ausstattung sind gegenüber einem Geschäftslokal höherwertig anzusehen. Es wird zur Schätzung aber eine solide, gute Ausstattung eines Geschäftslokales angenommen.

Nicht berücksichtigt werden die Mehr- oder Minderkosten des Zubehörs, also der beweglichen Gegenstände." (Es folgt eine Schätzung der Mehrkosten durch die Um- und Erweiterungsbauten im Ausmaß von S 220.030,-- dem stellte der Sachverständige Gesamtkosten des ursprünglich geplanten Geschäftslokales mit S 960.000,-- gegenüber. Der Mehraufwand für die in Frage stehenden Um- und Erweiterungsbauten betrage somit 23 % der Gesamtkosten des ursprünglich geplanten Geschäftslokales).

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung des Beschwerdeführers gegen den Antrag auf nachträgliche Erteilung der Baubewilligung abweisenden erstinstanzlichen Bescheid neuerlich abgewiesen. Diese Entscheidung wurde im Wesentlichen - soweit es beschwerdeerheblich ist - damit begründet, dass nach den unbedenklichen Ausführungen des Amtsgutachtens der Wert der baulichen Anlage durch die verfahrensgegenständlichen Um- und Erweiterungsbauten um 23 % des Gebäudesachwertes gesteigert werde, was jedenfalls im Sinne des § 2 Abs. 1 GaO als "erhebliche Wertsteigerung" anzusehen sei, weshalb die in § 2 Abs. 1 GaO normierte Verpflichtung zur Schaffung entsprechender Einstellplätze (PKW-Abstellplätze) bestehe. Im Hinblick darauf, dass den auch seitens des Beschwerdeführers insoweit letztlich nicht bekämpften Sachverständigenfeststellungen zufolge von einem Erfordernis von 10 Abstellplätzen auszugehen sei bzw. seitens des Beschwerdeführers kein einziger Stellplatz nachgewiesen worden sei, stelle dies einen zwingenden Versagungsgrund bezüglich der beantragten baubehördlichen Bewilligung dar. Der Auffassung des Beschwerdeführers, die durch den Sachverständigen festgestellte Erhöhung des Gebäudesachwertes sei keinesfalls als eine erhebliche Wertsteigerung anzusehen, sondern könne eine solche erst dann erblickt werden, wenn eine solche von über 50 % gegeben wäre, könne nicht beigetreten werden. Hinsichtlich der Frage der Wertung als erheblich könne in diesem Zusammenhang auf das hg. Erkenntnis vom 24. April 1997, Zl. 97/06/0002, Bezug genommen werden, in welchem zur Frage der Erweiterbarkeit eines bestehenden widmungswidrigen Betriebes in raumordnungsrechtlicher Hinsicht eine flächenmäßige Betriebserweiterung im Ausmaß von rund 21 % nicht mehr als "geringfügige Erweiterung" beurteilt worden sei. Weiters sei im Erkenntnis des

Verwaltungsgerichtshofes vom 20. Februar 1997, Zl. 97/06/0034, ein Anfall von Hausabwässern im Ausmaß von 28,5 % nicht mehr als "untergeordnete Menge" qualifiziert worden.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird die Rechtswidrigkeit des Inhaltes und die Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift samt Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 2 Abs. 1 Baupolizeigesetz - BauPolG, LGBI. Nr. 117/1973 i.d.F. des Landesgesetzes LGBI. Nr. 48/1983, bedürfen u.a. folgende bauliche Maßnahmen einer behördlichen Bewilligung:

"a) die Errichtung von oberirdischen und unterirdischen Bauten einschließlich der Zu- und Aufbauten;

b)

...

c)

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

d) die sonstige Änderung von Bauten und Nebenanlagen, die geeignet ist, die Festigkeit oder Brandsicherheit des Baues zu beeinflussen oder die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 1 lit. a des Bautechnikgesetzes erheblich zu beeinträchtigen;

e) die Änderung der Art des Verwendungszweckes von Bauten oder Teilen von solchen;

f) ..."

§ 9 Abs. 1 lit. d BauPolG sieht vor, dass die baurechtliche Bewilligung zu versagen ist, wenn die bauliche Maßnahme den sonstigen baurechtlichen Vorschriften, insbesondere den bautechnischen sowie den gesundheitlichen Anforderungen und die Belange von Gestalt und Ansehen betreffend, widerspricht.

§ 2 Abs. 1 und 2 der Reichsgaragenordnung vom 17. Februar 1939, Deutsches RGBI. I S. 219, i.d.F. LGBI. Nr. für Salzburg 76/1976 (im folgenden: GaO), die eine sonstige baurechtliche Vorschrift im Sinne des § 9 Abs. 1 lit. c BauPolG darstellen, lauten:

"(1) Wer Wohnstätten, Betriebs- und Arbeitsstätten oder ähnliche bauliche Anlagen errichtet oder Um- und Erweiterungsbauten ausführt, die den Wert solcher baulichen Anlagen erheblich steigern, hat für die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Bewohner, des Betriebes und der Gefolgschaft Einstellplatz in geeigneter Größe, Lage und Beschaffenheit samt den notwendigen Zubehöranlagen auf dem Baugrundstück oder in der Nähe zu schaffen.

(2) Wenn durch die Errichtung baulicher Anlagen voraussichtlich ein erheblicher zusätzlicher Zu- und Abgangsverkehr entstehen wird, ist Einstellplatz für die nach Art des Betriebes gleichzeitig anwesenden Kraftfahrzeuge der Besucher und Benutzer zu schaffen, soweit es die hiernach zu erwartenden Verkehrsverhältnisse erfordern."

Der Beschwerdeführer macht zur Frage des Vorliegens einer erheblichen Steigerung des Wertes der baulichen Anlage geltend, dass in dem dazu eingeholten Gutachten nur eine Befundaufnahme, jedoch keine gutachterliche Schlussfolgerung im Sinne des Auftrages erfolgt sei. Im Gutachten sei nicht ausgeführt, ob aus technischer Sicht tatsächlich eine erhebliche Steigerung des Wertes gegeben sei. Es sei lediglich eine Art Schätzgutachten ohne weitere gutachterliche Schlussfolgerungen erstellt worden. Es sei für den Beschwerdeführer aufgrund des zur Kenntnis gebrachten Gutachtens nicht erkennbar gewesen, ob aus der Sicht des Sachverständigen eine erhebliche Wertsteigerung gegeben sei. Gemäß der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes sei die Partei nicht nur von dem vom Sachverständigen erhobenen Befund, sondern auch von den Schlüssen, die der Sachverständige aufgrund seines fachlichen Wissens aus einem den Parteien bekannten Sachverhalt ziehe, in Kenntnis zu setzen und ihm Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Es sei auch nicht zutreffend, dass, sofern man von einer Wertsteigerung von 23 % ausgehe, dabei jedenfalls von einer erheblichen Wertsteigerung gesprochen werden könne. Aus den in anderen

Gesetzten verwendeten Begriffen "geringfügig" und "untergeordnet" könne dazu nichts abgeleitet werden. Zwischen den Kriterien "geringfügig" und "erheblich" läge wohl eine beträchtliche Breite von Kriterien. So könne eine nicht mehr geringfügige Erweiterung nicht bereits mit einer erheblichen Erweiterung bzw. Steigerung gleichgesetzt werden. Für den vorliegenden Fall bedeute dies, dass eine Wertsteigerung von 23 % wohl nicht mehr als geringfügig, jedoch keinesfalls bereits als erheblich qualifiziert werden könne. Von einer erheblichen Wertsteigerung könne wohl logischerweise nur dann gesprochen werden, wenn diese über zumindest mehr als 50 % betrage. Weiters könne die erhebliche Wertsteigerung der baulichen Anlage nicht durch Gegenüberstellung der Herstellungskosten für das ursprünglich geplante Geschäftslokal mit den so genannten Erweiterungskosten ermittelt werden. Aus dem Wortlaut des § 2 Abs. 1 GaO "Um- oder Erweiterungsbauten ..., die den Wert solcher baulicher Anlagen erheblich steigern" sei klar und eindeutig abzuleiten, dass es sich um eine allfällige Verkehrswertsteigerung bestehender baulicher Anlagen infolge von Um- oder Erweiterungsbauten handle. Es hätte daher vom Sachverständigen der Verkehrswert ermittelt und in schlüssiger und nachvollziehbarer Weise dargelegt werden müssen. Es sei eine Erfahrungstatsache, dass bei alten baulichen Anlagen, wie im vorliegenden Fall, eine relativ geringfügige Erweiterung und ein geringfügiger Umbau keinesfalls zu einer wesentlichen bzw. erheblichen Verkehrswertsteigerung führe.

Bei der Frage der Auslegung des Begriffes des "Wertes der baulichen Anlage" in § 2 Abs. 1 leg. cit. ist unter analoger Anwendung der einschlägigen Regelungen des ABGB (§§ 305 und 306) davon auszugehen, dass der gemeine Preis der baulichen Anlage heranzuziehen ist. Gemäß § 305 ABGB (siehe Spielbüchler in Rummel2, ABGB-Kommentar, Rz 3 zu § 305) kommen als Maßstab für den gemeinen Wert einer Sache der Verkaufswert (Austauschwert: Ankaufswert oder Verkaufswert), aber auch der Ertragswert oder der Kostenwert (Herstellungswert) oder ein Mischwert aus diesen in Betracht. Welche Berechnungsmethode im Einzelnen heranzuziehen ist, ergibt sich nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofes mangels besonderer Vorschrift aus dem Zweck der jeweiligen Bestimmung (vgl. die Urteile vom 14. Oktober 1976, SZ 49/118, und vom 17. März 1976, 8 Ob 29/76, abgedruckt in ZVR 1976/259). Im Rahmen einer Interpretation nach dem Zweck der Regelung kann im vorliegenden Zusammenhang auch der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ins Kalkül gezogen werden. Betrachtet man dieses durch den bloßen Um- bzw. Erweiterungsbau ausgelöste Gebot einer allfälligen weiteren Stellplatzverpflichtung im Lichte dieses Grundsatzes, ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber offensichtlich auf eine entsprechende Verkehrswertsteigerung der baulichen Anlage abstehen wollte, bei der diese öffentlich-rechtliche Verpflichtung in einem bestimmten Ausmaß neuerlich eintreten soll. Stellte man bei diesem Begriff hingegen auf den Herstellungswert ab, könnten zusätzliche Stellplatzverpflichtungen entstehen, die nicht als verhältnismäßig anzusehen wären. Im Unterschied dazu ist der herangezogene Gutachter vom Herstellungswert der baulichen Anlage bzw. des Um- bzw. Erweiterungsbau ausgegangen. Ausgehend von einer falschen Rechtsauffassung ist das vorliegende Ermittlungsverfahren zu dem Kriterium der erheblichen Wertsteigerung der baulichen Anlage in einem entscheidenden Punkt unvollständig geblieben. Der Beschwerdeführer rügt aber auch zu Recht, dass durch das vorliegende Gutachten die Frage der erheblichen Wertsteigerung im Sinne der angeführten Bestimmung nicht beantwortet wurde, obwohl diese Aufgabe dem Sachverständigen aufgetragen worden war.

Es stellt sich weiters als Rechtswidrigkeit dar, wenn die belangte Behörde die Frage der erheblichen Steigerung des Wertes der baulichen Anlage anhand von Judikaten des Verwaltungsgerichtshofes beantwortet hat, in denen es um den Begriff der "geringfügigen Erweiterung" einer baulichen Anlage bzw. der "untergeordneten Menge" von Hausabwässern ging. Der Beschwerdeführer weist zu Recht darauf hin, dass aus dem Umstand, dass eine Erweiterung als geringfügig oder eine Abfallmenge als untergeordnet qualifiziert werden kann, kein Schluss auf die Frage einer erheblichen Erweiterung bzw. einer erheblichen Abfallmenge gezogen werden kann. Zwischen den Fällen geringfügiger Wertsteigerungen und jenen von erheblichen Wertsteigerungen gibt es vielmehr jene Gruppe von Fällen nicht geringfügiger, aber auch noch nicht erheblicher Wertsteigerungen. Eine erhebliche Wertsteigerung einer baulichen Anlage ist dann anzunehmen, wenn es sich um eine Verkehrswertsteigerung (im Verhältnis zum ursprünglichen Wert) im einem größeren Ausmaß handelt. Der vorliegende Bescheid erweist sich somit aus all den im Vorangegangenen genannten Gründen als inhaltlich rechtswidrig.

Der Beschwerdeführer meint weiters, dass von der belangten Behörde im Hinblick auf die Frage der allenfalls gebotenen weiteren Stellplätze zu prüfen gewesen wäre, ob hinsichtlich des Betriebes und der Gefolgschaft Kraftfahrzeuge vorhanden oder zu erwarten seien. Dies sei in seinem Betrieb nicht der Fall. Weder er noch seine

Angestellten würden mit eigenen Kraftfahrzeugen zum Betrieb bzw. zur Arbeit fahren. Dies sei insbesondere deshalb so, da dies aufgrund der örtlichen Situation nahezu unmöglich und unökonomisch wäre. Die fallweise in seinem Betrieb angestellten Kräfte verfügten darüber hinaus teils überhaupt nicht über ein eigenes Kraftfahrzeug.

Zunächst ist in diesem Zusammenhang klarzustellen, dass der Verwaltungsgerichtshof in dem angeführten aufhebenden Vorerkenntnis zu dieser Frage keine von der Bindungswirkung des Erkenntnisses erfasste Aussage getroffen hat. Es kann auch nicht davon gesprochen werden, dass eine solche Aussage implizit dem Erkenntnis zu entnehmen wäre. Im erstinstanzlichen Verfahren wurde ausgehend von einer Fläche des Gastlokals von ca. 50 m<sup>2</sup> und 35 Sitzplätzen auf einen Bedarf von 9 PKW-Abstellplätzen für die Gäste und einen PKW-Abstellplatz für das Personal bzw. den Eigentümer des Lokals geschlossen. Es wurde dabei eine interne Richtlinie der Magistratsabteilung V zur Festlegung der Zahl von PKW-Abstellplätzen angewendet, nach der für Gaststätten je 3 bis 5 Besucherplätze und für je 2 bis 3 Beschäftigte ein PKW-Abstellplatz erforderlich ist. In dem im Berufungsverfahren dazu erstatteten Gutachten vom 31. Jänner 1995 ging der Sachverständige bei der vorliegenden baulichen Maßnahme davon aus, dass es sich um die Neuerrichtung einer Betriebs- und Arbeitsstätte im Sinne des § 2 Abs. 1 GaO handle. Bei einer Anwesenheit von mindestens zwei Personen Gefolgschaft wurde vom Sachverständigen auf das Erfordernis von 2 Einstellplätzen geschlossen und im Hinblick auf die 35 Sitzplätze für Gäste wurde das Erfordernis von 8,75 Einstellplätzen abgeleitet.

Wie in dem angeführten Vorerkenntnis dargelegt, kommt im vorliegenden Fall eines Um- und Erweiterungsbau nur die Anwendung des § 2 Abs. 1 GaO in Betracht. Es erweist sich somit als rechtswidrig, wenn die belangte Behörde für den vorliegenden Um- bzw. Erweiterungsbau vom Erfordernis von Stellplätzen im Ausmaß von 8,75 für Gäste ausgeht. Sofern die belangte Behörde im Sinne des § 2 Abs. 1 leg. cit. vom Bedarf eines Stellplatzes in Bezug auf die vorhandenen bzw. zu erwartenden Kraftfahrzeuge des Betriebes und der Gefolgschaft ausgegangen ist, kann dies nicht als rechtswidrig erkannt werden. Im Rahmen des Kriteriums der zu erwartenden Kraftfahrzeuge für den vorliegenden Betrieb konnte die belangte Behörde vom Erfordernis eines Stellplatzes ausgehen. Es kommt nach dieser Bestimmung - wie sich aus dem Wortlaut eindeutig ergibt - nicht allein auf die vorhandenen Kraftfahrzeuge, worauf sich der Beschwerdeführer in seinen Überlegungen dazu stützt, an. Im Rahmen des Kriteriums der zu erwartenden Kraftfahrzeuge ist die Annahme des Erfordernisses eines Einstellplatzes für den vorliegenden Betrieb und die Gefolgschaft nicht zu beanstanden.

Der angefochtene Bescheid war aus den dargelegten Gründen gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Der Ausspruch über den Aufwendersatz gründet sich auf §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 22. April 1999

#### **Schlagworte**

Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7Baubewilligung BauRallg6

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

ECLI:AT:VWGH:1999:1998060015.X00

#### **Im RIS seit**

21.02.2002

#### **Zuletzt aktualisiert am**

25.01.2009

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