

# TE Vwgh Erkenntnis 1997/11/20 96/06/0041

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 20.11.1997

## Index

L81705 Baulärm Salzburg;

L82000 Bauordnung;

L82005 Bauordnung Salzburg;

## Norm

BauPolG Slbg 1973 §16 Abs3;

BauPolG Slbg 1973 §2 Abs1 litc;

BauPolG Slbg 1973 §2 Abs1 ltd;

BauPolG Slbg 1973 §2 Abs1 lite;

BauRallg;

StadtbauO Salzburg 1958 §10 Abs1 litf;

StadtbauO Salzburg 1958 §10 Abs1 lith;

StadtbauO Salzburg 1958 §92;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Schrefler-König, über die Beschwerde des K in S, vertreten durch Dr. A, Rechtsanwalt in S, gegen den Bescheid der Bauberufungskommission des Magistrates Salzburg vom 4. Jänner 1996, Zl. MD/00/73515/95/10, betreffend einen baupolizeilichen Beseitigungsauftrag, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Landeshauptstadt Salzburg Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

I.

1. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer eines Gebäudes in der Salzburger Innenstadt, welches als Geschäftslokal verwendet wird. Am 18. Dezember 1963 wurde dem Beschwerdeführer die baubehördliche Genehmigung zum Umbau des Geschäftes im Erdgeschoß (Neugestaltung des Portales) sowie zur Durchführung verschiedener Umbaumaßnahmen im ersten Obergeschoß erteilt. Mit Bescheid vom 30. November 1964 wurde dem

Beschwerdeführer anlässlich der Kollaudierungsverhandlung die Benützungsbewilligung für das neugeschaffene Geschäftsportal und die durch Umbauten wieder hergestellten Räumlichkeiten im ersten und im zweiten Obergeschoß erteilt.

2. Anlässlich einer feuer- und baupolizeilichen Überprüfung wurden seitens der Behörde neben verschiedenen Baugebrechen und feuerpolizeilichen Mängeln auch Abweichungen von der 1963 erteilten Baubewilligung und den dieser zugrunde liegenden Plänen festgestellt. Für bestimmte bauliche Maßnahmen seien überhaupt keine Pläne vorhanden. Mit Bescheid vom 24. August 1995 wurde dem Beschwerdeführer - neben den im Spruchpunkt I und II enthaltenen feuerpolizeilichen bzw. baupolizeilichen Aufträgen betreffend Brandsicherheit und die festgestellten Baugebrechen - in Spruchpunkt III gemäß § 16 Abs. 3 Salzburger Baupolizeigesetz der baupolizeiliche Auftrag zur Beseitigung der ohne Baubewilligung durchgeführten Maßnahmen erteilt. Die vorgenommenen Änderungen gegenüber dem Konsens vom 18. Dezember 1963 betrafen folgende sieben Punkte:

- 1.) Einbau einer Auslagentüre anstelle der Hauseingangstüre zum Hauptstiegenhaus im Erdgeschoß.
- 2.) Entfernen eines Türelementes als Windfangabschluß im Eingangsbereich zum Geschäft im Erdgeschoß.
- 3.) Einbau einer Leichtwand anstelle eines WC's im Stiegenhausbereich im ersten Obergeschoß mit Vergrößerung der bestehenden Garderobe.
- 4.) Vermauerung einer Türöffnung an der Stirnseite des Stiegenhauses im ersten Obergeschoß zu den Geschäftsräumen und Einbau eines Klimagerätes in diese Öffnung.
- 5.) Vermauerung einer Türöffnung an der Stirnseite des Stiegenhauses im zweiten Obergeschoß zu den Geschäftsräumen.
- 6.) Abbruch und Neuerrichtung bzw. Versetzen nichttragender Wände, angrenzend an das Hauptstiegenhaus im zweiten Obergeschoß mit Schaffung eines vom Rückgebäude zugänglichen Abstellraumes und Verkleinerung bzw. Umbau des WC's.
- 7.) Entfernung von Bronzesprossen an den sechs straßenseitigen Fenstern (je drei im ersten Obergeschoß und zweiten Obergeschoß) bzw. Ersetzen dieser durch weiße Kunststofffolien als Scheinsprossen an den sprossenlosen Glasscheiben.

Mit dem Bauauftrag wurde dem Beschwerdeführer die Herstellung des dem Konsens entsprechenden Zustandes aufgetragen.

3. In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung wies der Beschwerdeführer darauf hin, daß die in den sieben Punkten genannten Maßnahmen im Zuge umfangreicher Umbauarbeiten in den Jahren 1961 bis 1965 von renommierten Architekturbüros bzw. Baufirmen, welche Garant für eine ordnungsgemäße Bauabwicklung seien, durchgeführt worden seien. Als Bauherr habe der Beschwerdeführer auf die Einhaltung der geltenden Baubestimmungen seitens der ausführenden Firmen vertraut. Im Hinblick auf fehlende Pläne im Zusammenhang mit den in Punkt

4.) und 5.) angesprochenen Maßnahmen verwies der Beschwerdeführer auf die anlässlich der Kollaudierungsverhandlung erteilte Baubewilligung, aus der sich ergebe, daß sich der vollzogene Umbau auf die Räumlichkeiten im ersten und zweiten Obergeschoß erstrecke. Die Behörde habe das Nachreichen von Plänen zur Erwirkung eines genehmigungsfähigen Zustandes nicht für notwendig erachtet. Für die in den Punkten 1.), 2.) und 7.) angesprochenen Maßnahmen existierten Pläne, die jedoch von der zur Ausführung gelangten Errichtung abwichen. Diese Abweichungen seien allerdings im Einvernehmen mit der Behörde erfolgt. Eine Änderung oder Ergänzung der Pläne sei nicht erfolgt. Ähnlich verhalte es sich im Fall der in den Punkten 3.) und 6.) genannten Maßnahmen, gegen die bei der Kollaudierung seitens der Behörde keine Einwände erhoben worden seien. Im einzelnen wurde in diesem Zusammenhang ausgeführt:

Der Einbau der Tür (Punkt 1.) wurde anlässlich der Portalneugestaltung 1964 vorgenommen; der genehmigte Plan zeige lediglich eine Portalansicht mit Fassade, im wesentlichen aber nur einen Grundriß. Das genaue Aussehen der Türe sei nicht zu ersehen, ergebe sich aber aus der im Original vorliegenden Rechnung vom 14. August 1964 und entspreche exakt dem derzeitigen Zustand. Das Türelement als Windfangabschluß (Punkt 2.) sei nie errichtet worden; anlässlich der Kollaudierung sei der Windfang wohl in den genehmigten Plänen zu ersehen, es sei jedoch verabsäumt

worden, eine Korrektur vorzunehmen. Bezuglich des Einbaues einer Leichtwand anstelle eines WC's im Stiegenhausbereich im ersten Obergeschoß mit Vergrößerung der bestehenden Garderobe (Punkt 3.) wird auf eine Stellungnahme des Vertreters des Arbeitsinspektorates vom 30. November 1964 verwiesen, woraus ersichtlich sei, daß die Sachverständigen anläßlich dieser Kollaudierung diese Gegebenheiten besichtigt und keinen Mangel gefunden hätten. Die Vermauerung einer Türöffnung an der Stirnseite des Stiegenhauses (Punkt 4.) im ersten Obergeschoß erfolgte am 12. März 1964; die Nische für die Klimageräte sei im April 1964 grob und fein verputzt worden, dies gehe aus den Bautagebüchern der Baufirma hervor. Es bestehe also auch diesbezüglich kein Zweifel, daß anläßlich der Kollaudierung am 30. November 1964 die Behörde diesen Zustand vorgefunden habe. Die Vermauerung einer Türöffnung an der Stirnseite des Stiegenhauses im zweiten Obergeschoß (Punkt 5.) zu den Geschäftsräumen sei gleichfalls nach den Bautagebüchern am 22. April 1964 durchgeführt worden, ebenso sei der Abbruch und die Neuerrichtung bzw. die Versetzung von nichttragenden Wänden angrenzend an das Hauptstiegenhaus im zweiten Obergeschoß mit Schaffung eines vom Rückgebäude zugänglichen Abstellraumes und Verkleinerung bzw. Umbau des WC's (Punkt 6.) im Jahre 1961 in der jetzigen Form vorgenommen und somit anläßlich der Kollaudierung im November 1964 akzeptiert worden. Hinsichtlich der Entfernung von Bronzesprossen an den sechs straßenseitigen Fenstern bzw. Ersetzen dieser durch weiße Kunststofffolien als Scheinsprossen an den sprossenlosen Glasscheiben (Punkt 7.) wird festgehalten, daß diese Situation bereits am 4. Juli 1964 bestanden habe. Die gesamte Fenstergestaltung sei im Einvernehmen mit den Sachverständigen des Magistrates für die Altstadterhaltung vorgenommen worden. Das gotische Maßwerk im ersten Obergeschoß sowie die französischen Gitter und eben auch die Bronzesprossen seien nicht gemäß dem Einreichplan durchgeführt worden, weil der damalige Sachverständige zu dem Schluß kam, daß die weißen Sprossen wesentlich besser zur Fassade und in die Salzburger Altstadt paßten. Dies werde auch dadurch belegt, daß selbst nunmehr in der Verhandlungsschrift vom 22. Juni 1995 festgehalten werde, daß die Herstellung der Bronzesprossen nicht als sinnvoll angesehen werde. Im Jahre 1964 waren bereits die Fassaden im Altstadtbereich eine heikle Angelegenheit und hätte eine Kollaudierung nie erfolgen können, wenn nicht die Zustimmung der Sachverständigen erfolgt wäre.

4. Die Berufungsbehörde holte ein bautechnisches Amtssachverständigengutachten zur Frage der Abweichung vom baulichen Konsens betreffend die in Punkt 1.) des erstinstanzlichen Bescheides angeführte Auslagentüre ein. Mit Bescheid vom 4. Jänner 1996 wurde der angefochtene erstinstanzliche Bescheid im Hinblick auf Punkt 1.) (Auslagentür) ersatzlos behoben. Unter Zugrundelegung des bautechnischen Sachverständigengutachtens kam die belangte Behörde zu dem Ergebnis, daß die von der Baubehörde erster Instanz angenommene konsenslose Veränderung der Hauseingangstüre nur durch Anbringung eines Blechschauskastens erfolgte. Dabei handle es sich jedoch nicht um eine baubewilligungspflichtige Maßnahme, weshalb diese auch nicht als konsenslose Bauführung gemäß § 16 Abs. 3 Salzburger Baupolizeigesetz betrachtet werden könne. Im Hinblick auf die Punkte 2.) bis 7.) wurde die Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen. Für die darin angeführten Maßnahmen bestünde eine baubehördliche Bewilligungspflicht (sowohl im Zeitpunkt der Durchführung dieser Maßnahmen als auch im Zeitpunkt der Erlassung des baubehördlichen Beseitigungsauftrages). Bezuglich der vom Beschwerdeführer angeführten Kollaudierung und Benützungsbewilligung verwies die belangte Behörde auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, derzufolge eine Benützungsbewilligung kein Recht auf Belassung eines der Bauordnung oder einer Baubewilligung nicht entsprechenden Zustandes begründen könne.

5. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

6. Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragte.

II.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Der Beschwerdeführer vertritt die Auffassung, daß sämtliche der vom baupolizeilichen Beseitigungsauftrag umfaßten Maßnahmen im Einvernehmen mit der Baubehörde durchgeführt worden seien. Die anläßlich der Kollaudierung angefertigte Verhandlungsschrift sei ein Indiz dafür, daß die Baubehörde die Genehmigung erteilt habe. Abgesehen davon habe die Baubehörde die Vorlage abgeänderter bzw. ergänzter Pläne nicht für notwendig erachtet.

2. Dazu ist folgendes festzustellen:

Gemäß § 16 Abs. 3 Salzburger Baupolizeigesetz darf der Auftrag, den konsensgemäßen Zustand herzustellen, nur hinsichtlich solcher Bauabänderungen erteilt werden, die sowohl zum Zeitpunkt ihrer Durchführung als auch im Zeitpunkt der Erlassung des Auftrages von der Bewilligungspflicht erfaßt waren.

Die Bewilligungspflicht zum Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen ergibt sich im gegenständlichen Fall aus der Bestimmung des § 10 der damals anzuwendenden Stadtbauordnung für Salzburg 1958, LGBl. Nr. 64/1958, und zwar betreffend Punkt 2.) und 7.) aus § 10 Abs. 1 lit. h leg.cit. und für die Punkte 3.), 4.), 5.) und 6.) aus § 10 Abs. 1 lit. f leg.cit. Die Bewilligungspflicht der verfahrensgegenständlichen Maßnahmen zum Zeitpunkt der Erlassung des Beseitigungsauftrages ergibt sich aus § 2 Abs. 1 lit. c, d und e Salzburger Baupolizeigesetz. Das Bestehen der Bewilligungspflicht zu den genannten Zeitpunkten wird vom Beschwerdeführer ebensowenig bestritten wie das Fehlen von ausdrücklichen baubehördlichen Bewilligungen.

3. Es kann dahingestellt bleiben, ob es zutrifft, daß die Baubehörde in den Sechzigerjahren zum Zeitpunkt der Durchführung der Umbauarbeiten von den in Rede stehenden Maßnahmen wußte und sie (stillschweigend) gebilligt hat, ändert dies doch nichts an der Tatsache, daß es sich um bewilligungspflichtige Baumaßnahmen handelt, für die es keine ausdrückliche Genehmigung gibt. Ob eine Baumaßnahme als konsenslos anzusehen ist, hängt nicht vom Wissen aus eigener Wahrnehmung und einer möglichen stillschweigenden Duldung seitens der Baubehörde ab, sondern vielmehr davon, ob eine nach der jeweiligen Gesetzeslage bewilligungspflichtige Baumaßnahme ohne Vorliegen einer diesbezüglichen - in Bescheidform ergangen - behördlichen Genehmigung durchgeführt wurde. In diesem Zusammenhang geht die Behauptung des Beschwerdeführers, die belangte Behörde habe zur Frage des Vorliegens von Bewilligungen keine Feststellungen getroffen, ins Leere. Vor allem aber hat der Beschwerdeführer auch in der Beschwerde nicht behauptet, daß für die vorgenommenen Abweichungen Bewilligungen erteilt worden seien.

4. Soweit der Beschwerdeführer auf die erteilte Benützungsbewilligung vom 30. November 1964 verweist, die für das "neugeschaffene Geschäftslokal und die durch Umbauten wiederhergestellten Räumlichkeiten im ersten und zweiten Obergeschoß" erteilt wurde, muß ihm entgegengehalten werden, daß nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes durch die Erteilung der Benützungsbewilligung kein Anspruch auf Belassung eines der Bauordnung oder dem Baukonsens nicht entsprechenden Zustandes erwächst (vgl. das hg. Erkenntnis vom 22. Februar 1990, Zl. 89/06/0065). Die Annahme, daß mit der Benützungsbewilligung vom 30. November 1964 gleichzeitig auch die Baubewilligung für die Abweichungen vom erteilten Konsens erteilt worden wäre, scheidet schon im Hinblick auf die Textierung dieser Bewilligung aus, derzufolge die nunmehr vom Bauauftrag erfaßten Abweichungen nicht Gegenstand der Erörterung und daher auch nicht des auf die Verhandlungsschrift verweisenden Spruches waren. Durch die Benützungsbewilligung wird eine Baubewilligung nicht ersetzt (vgl. Hauer, Salzburger Baurecht, 2. Aufl., S. 135, E2). Es besteht kein Anlaß, für § 92 Stadtbauordnung von der zu vergleichbaren Vorschriften über die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung ergangenen Judikatur abzugehen. Eine darüber hinausgehende Bewilligung (im Sinne der Erteilung einer Baubewilligung für noch nicht konsentierte Maßnahmen) wurde mit dem Bescheid vom 30. November 1964 jedoch nicht erteilt.

5. Abgesehen davon, daß somit der Benützungsbewilligung nicht der Charakter einer Baubewilligung zukommt, ist zu der Argumentation des Beschwerdeführers betreffend die ausdrückliche Bezugnahme in der Benützungsbewilligung auf das zweite Obergeschoß darauf hinzuweisen, daß die vom Beschwerdeführer beantragten Umbauarbeiten laut Einreichplan und Baubeschreibung bauliche Maßnahmen im ersten Obergeschoß ebenso umfassen sollten wie eine Fenstererneuerung im Bereich des ersten und zweiten Obergeschoßes. Die Argumentation ist daher auch insoweit verfehlt.

6. Die vom Beschwerdeführer ins Treffen geführten "Kontakte" des Beschwerdeführers, der Baufirma und des Architekten mit der Baubehörde vermögen die vom Beschwerdeführer behaupteten Bewilligungen nicht darzutun. Die Behauptung, der Beschwerdeführer hätte durch sein Vorbringen das Bestehen der Bewilligungen unter Beweis gestellt, ist daher unbegründet.

7. Zur Begründetheit der Bauaufträge nach den Punkten 2 bis 7 unter der von der Behörde zugrunde gelegten Annahme, daß keine nachträgliche Änderungsbewilligung erteilt wurde, wird in der Beschwerde nichts ausgeführt.

Auch für den Verwaltungsgerichtshof ist nichts ersichtlich, das Zweifel an der Rechtmäßigkeit der erteilten Aufträge hervorrufen könnte (etwa im Hinblick auf die Übereinstimmung mit der Baubewilligung aus dem Jahre 1963). Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich des Auftrages zur Anbringung von Bronzesprossen, worauf die belangte Behörde

zutreffend hinweist. Eine nach Erteilung der Baubewilligung allenfalls auch durch einen Sachverständigen erfolgte Äußerung (die der Beschwerdeführer auch in diesem Zusammenhang für seinen Standpunkt ins Treffen führt) vermag am Baukonsens nichts zu ändern, dem Beschwerdeführer steht es aber frei, eine diesbezügliche Änderung der Baubewilligung zu erwirken.

8. Da sich die Beschwerde somit insgesamt als unbegründet erweist, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

9. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 416/1994.

#### **Schlagworte**

Baubewilligung BauRallg6

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

ECLI:AT:VWGH:1997:1996060041.X00

#### **Im RIS seit**

03.05.2001

**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)