

# TE Vwgh Erkenntnis 1994/1/20 93/06/0167

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 20.01.1994

## **Index**

L81705 Baulärm Salzburg;  
L82000 Bauordnung;  
L82005 Bauordnung Salzburg;  
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);  
40/01 Verwaltungsverfahren;

## **Norm**

ABGB §513;  
AVG §38;  
BauPolG Slbg 1973 §2 Abs1 litb;  
BauPolG Slbg 1973 §2 Abs1;  
BauPolG Slbg 1973 §9 Abs1 lite;  
BauRallg;

## **Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Onder und die Hofräte Dr. Degischer, Dr. Giendl, Dr. Müller und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein der Schriftführerin Kommissär Dr. Gritsch, über die Beschwerde des H in A, vertreten durch Dr. F, Rechtsanwalt in S, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 23. Juni 1993, Zl. 1/02-33.330/2-1993, betreffend Versagung einer Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: Gemeinde A, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

## **Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Salzburg Aufwendungen in der Höhe von S 3.035,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## **Begründung**

Das verfahrensgegenständliche Objekt befindet sich zum Teil auf der Grundparzelle (Bauparzelle) 79, zum Teil aber auch auf der Grundparzelle 1150/2, jeweils der Katastralgemeinde A. Dem Beschwerdeführer kommt aufgrund eines Notariatsaktes vom 9. Mai 1988 das bürgerliche Fruchtgenussrecht an der Baufläche 79 zu; Grundeigentümerin hingegen ist seine geschiedene Ehegattin.

Als Ergebnis eines durchgeführten Lokalaugenscheines hat der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde sowohl dem Beschwerdeführer als auch seiner geschiedenen Ehegattin mit Bescheid vom 13. November 1991 verschiedene

Aufträge erteilt; insbesondere wurde (soweit hier erheblich) aufgetragen, für die durchgeführten Baumaßnahmen, nämlich den zum Ausbau des Maschinen- und Geräteteiles im näher bezeichneten Gebäude zu Wohnungen um die nachträgliche Baubewilligung anzusuchen oder die bauliche Anlage zu beseitigen. Festzuhalten ist, daß sich der genannte Maschinen- und Geräteteil (Maschinen- und Geräteraum) in dem Teil des Gebäudes befindet, der auf der Baufläche 79 errichtet ist.

Mit Eingabe vom 17. Februar 1992 (ergänzt am 6. April 1992) hat der Beschwerdeführer um die Erteilung der nachträglichen baubehördlichen Bewilligung für die durchgeführten Abänderungen angesucht.

Nach Durchführung eines Ermittlungsverfahrens hat der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde mit Bescheid vom 31. Juli 1992 das Bauansuchen gemäß § 8 Abs. 1 des Salzburger Baupolizeigesetzes als "unzulässig abgewiesen". In der Begründung wurde ausgeführt, daß für das Vorhaben eine Einzelbewilligung gemäß dem Raumordnungsgesetz erforderlich sei, dieses Gesuch aber vom Grundeigentümer und nicht vom Beschwerdeführer als bloßem Fruchtgenußberechtigten einzubringen sei.

Gegen diesen Bescheid er hob der Beschwerdeführer Berufung. Im Berufungsverfahren hat die geschiedene Ehegattin des Beschwerdeführers (abermals) erklärt, daß sie dem Ausbau des Remisenteiles (gemeint: der verfahrensgegenständlichen Teile des Gebäudes) zu Wohnzwecken nicht zustimme und "sofortige Räumung" verlange.

Nach Ergänzung des Ermittlungsverfahrens hat die Gemeindevertretung der mitbeteiligten Gemeinde mit Bescheid vom 9. Dezember 1992 die Berufung als unbegründet abgewiesen und den Bescheid des Bürgermeisters bestätigt. Begründend wurde ausgeführt, daß es sich bei den gegenständlichen Baumaßnahmen nicht um Innenadaptierungsarbeiten handle, sondern daß neue Wohnräume geschaffen werden sollten. Die Übergangsbestimmungen des § 24 Abs. 1 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977 (ROG) käme nicht zum Tragen, weil es sich um keine Adaptierungsarbeiten, sondern um eine Raumwidmung handle und hiefür entsprechend dem Baupolizeigesetz eine baubehördliche Bewilligung erforderlich sei. Die Grundeigentümerin der Baufläche 79 samt dem (zu ergänzen: darauf) bestehenden Objekt habe die Zustimmung zum Einbau neuer Wohnräume in den Bestand versagt. Es sei auch unzutreffend, daß die gegenständlichen Ausbaurbeiten bereits in den Jahren 1982 oder 1983 baubehördlich bewilligt worden seien.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde die vom Beschwerdeführer gegen diesen Bescheid eingebrachte Vorstellung als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde ausgeführt, daß die angestrebte Bewilligung schon deshalb zutreffend versagt worden sei, weil die Grundeigentümerin ihre Zustimmung zum Bauvorhaben versagt habe. Das Fehlen des Nachweises der Zustimmung des Grundeigentumes sei zwar ein gemäß § 13 Abs. 3 AVG grundsätzlich behebbarer Formmangel; eines derartigen Auftrages bedürfe es jedoch nicht mehr, wenn feststehe, daß der Bauwerber diesen Nachweis nicht zu erbringen vermöge. Da die Grundeigentümerin ihre Zustimmung zum Umbau der Remise ausdrücklich versagt habe, sei ein nochmaliger Auftrag gemäß § 13 Abs. 3 AVG nicht erforderlich gewesen. Das dem Beschwerdeführer zustehende Fruchtgenußrecht berechtige nicht zu den beabsichtigten baulichen Änderungen (wird näher ausgeführt). Auch sei die im Berufungsbescheid vertretene Rechtsansicht zutreffend, daß nur der Grundeigentümer einen Antrag auf Einzelbewilligung gemäß § 19 Abs. 3 ROG 1977 einbringen könne. Aber selbst für den Fall, daß eine solche Einzelbewilligung nicht erforderlich gewesen wäre, sei die angestrebte Bewilligung deswegen zutreffend versagt worden, weil die Errichtung mehrerer Wohnräume in einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsobjekt eine Änderung des Verwendungszweckes darstelle, die gemäß § 2 Abs. 1 lit. e des Salzburger Baupolizeigesetzes jedenfalls baubehördlich bewilligungspflichtig sei.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde, mit der inhaltliche Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht wird.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführer bringt selbst vor, daß er den Raum, der "ursprünglich" für Maschinen und Geräte ausgewiesen war, durch Ziehen von Zwischenwänden (Ytongwänden) und Ausgestaltung der sanitären Einrichtung zu vier Kleinwohnungen jeweils mit Toiletten "etc." adaptiert habe.

Die belangte Behörde hat näher begründet, weshalb sie diese baulichen Veränderungen für bewilligungspflichtig

erachte. Die Beschwerdeausführungen entziehen sich einer konkreten Auseinandersetzung mit dieser Argumentation; darüber hinaus erscheint die Schaffung von vier Kleinwohnungen mit Sanitäreinrichtungen durch Abteilung dieses Raumes auch aus dem Gesichtspunkt der Brandsicherheit und der Hygiene bewilligungspflichtig (§ 2 Abs. 1 lit. b des Salzburger Baupolizeigesetzes LGBI. 117/1973, hier idF LGBI. 75/1988). Somit wurde von den Behörden zutreffend erkannt, daß das gegenständliche Vorhaben bewilligungspflichtig ist.

Sollten die Ausführungen des Beschwerdeführers dahin zu verstehen sein, daß der am 5. September 1983 genehmigte Austauschplan auch diese Veränderungen umfasse, wäre daraus nichts zu gewinnen, wie bei einem Vergleich des am 5. September 1983 genehmigten und des nun vorgelegten Planes deutlich zu Tage tritt (insbesondere sind in dem am 5. September 1983 genehmigten Plan in dem dort mit "Maschinen und Geräte" bezeichneten Raum keinerlei Zwischenwände eingezeichnet u.a.m.).

Nach § 9 Abs. 1 lit. e des Salzburger Baupolizeigesetzes ist die angestrebte Bewilligung zu versagen, wenn der Eigentümer des Grundstückes dem Vorhaben seine Zustimmung versagt. Der Beschwerdeführer zieht nun nicht in Zweifel, daß die Grundeigentümerin ihre Zustimmung zum Vorhaben versagt hat, macht aber der Sache nach zusammenfassend geltend, daß er einerseits als Fruchtgenußberechtigter dieser Zustimmung gar nicht bedürfe, und sie überdies zu Unrecht versagt worden sei. Auch diese Argumentation überzeugt nicht, wenngleich es zutreffend ist, daß nach § 513 ABGB der Fruchtnießer verbunden ist, "die dienstbare Sache als ein guter Haushälter in dem Stande, in welchem er es übernommen hat, zu erhalten und aus dem Ertrage die Ausbesserungen, Ergänzungen und Herstellungen zu besorgen".

Es kann dahingestellt bleiben, ob in teleologischer Reduktion der Bestimmung des § 9 Abs. 1 lit. e des Salzburger Baupolizeigesetzes der Fruchtgenußberechtigte zu baulichen Maßnahmen im Rahmen der im § 513 ABGB umschriebenen Art der Zustimmung des Grundeigentümers nicht bedürfe, weil ein solcher Fall hier nicht vorliegt, hat doch die belangte Behörde zutreffend erkannt, daß die Neuschaffung von vier Kleinwohnungen in diesen "Maschinen- und Geräteraum" weit mehr ist als eine bloße "Ausbesserung" des Objektes, wie der Beschwerdeführer meint (vgl. zu dieser Problematik etwa die in JBl. 1959, 411 - Einbau eines Gaskonvektors und SZ 60/28 - Dachbodenausbau veröffentlichten Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes).

Im Verwaltungsverfahren war auch nicht zu prüfen, ob aus einer besonderen Vertragsbeziehung (etwa aufgrund des in jenem Notariatsakt vom 9. Mai 1988 beurkundeten Realteilungsvertrages) zwischen den vormaligen Eheleuten die Grundeigentümerin ihre Zustimmung zu dieser Bauführung zu erteilen hätte oder nicht. Die Verwaltungsbehörde war auch nicht verhalten, die Entscheidung gemäß § 38 AVG bis zur Klärung dieser Frage auszusetzen (der Beschwerdeführer bringt vor, daß er beim Landesgericht Salzburg seine geschiedene Ehegattin klagsweise auf Zustimmung belange), weil es sich bei der Frage, ob der Grundeigentümer seine Zustimmung zu Unrecht verweigere, nicht um eine Vorfrage im Sinne des § 38 AVG handelt. Das tatsächliche Vorliegen dieser Zustimmung ist vielmehr ein für die Erteilung der Baubewilligung erforderliches Sachverhaltsmoment.

Da die somit hier erforderliche Zustimmung des Grundeigentümers nicht vorlag, wurde das Bauansuchen ohne Rechtsirrtum abgewiesen (entgegen den Befürchtungen des Beschwerdeführers hindert dies im Falle einer nachträglichen Behebung des Mangels - nämlich bei allfälliger Ersetzung der Zustimmung durch Gerichtsurteil - nicht eine neuerliche Antragstellung). Damit kann auch dahingestellt bleiben, ob überdies eine Einzelbewilligung gemäß § 19 Abs. 3 SROG 1977 erforderlich gewesen wäre oder nicht.

Damit war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. Nr. 104/1991.

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

ECLI:AT:VWGH:1994:1993060167.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)