

# TE Vwgh Erkenntnis 1993/4/1 93/06/0047

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 01.04.1993

## Index

L37155 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Salzburg;

L82000 Bauordnung;

L82005 Bauordnung Salzburg;

L82305 Abwasser Kanalisation Salzburg;

20/05 Wohnrecht Mietrecht;

## Norm

BauRallg;

BauTG Slbg 1976 §23;

WEG 1975 §12 Abs2 Z2;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Onder und die Hofräte Dr. Würth und Dr. Giendl als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Möslinger-Gehmayer, über die Beschwerde der X-Gesellschaft m. b.H. in K, vertreten durch Dr. M, Rechtsanwalt in S, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 12. Jänner 1993, Zl. 1/02-33.030/3-1993, betreffend Verweigerung der Ausfüllung einer Bescheinigung nach § 12 Abs. 2 Z. 2 WEG 1975 (mitbeteiligte Partei: Gemeinde K, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

## Begründung

Aus dem Beschwerdevorbringen im Zusammenhang mit dem vorgelegten angefochtenen Bescheid ergibt sich nachstehender Sachverhalt:

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde K vom 27. Juli 1987 wurde der damaligen Eigentümerin die baubehördliche Bewilligung für den Umbau des Objekts X in eine "Apartment-Pension-garni" erteilt. Mit Bescheid vom 9. Juni 1988 wurde die bescheidkonforme Durchführung des Umbaues gemäß § 17 des Salzburger Baupolizeigesetzes festgestellt. In der Natur besteht das Objekt "Haus X" aus 14 selbständigen Wohnungen mit Wohnflächen von 31 bis 88 m<sup>2</sup>, wobei jede Wohnung zumindest aus zwei Wohnräumen, jedenfalls eine Arbeits-, Eß- und Wohnküche sowie Abstellraum und einem Raum für Bad und WC besteht.

Mit Schreiben vom 10. Dezember 1991 stellte die Beschwerdeführerin als nunmehrige Eigentümerin dieser Grundstücke den Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 12 Abs. 2 Z. 2 WEG 1975 dahingehend, daß das

genannte Haus aus 14 selbständigen Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten bestehe. Dieser Antrag wurde mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 25. März 1992 abgewiesen. Die dagegen erhobene Berufung der Beschwerdeführerin wies die Gemeindevertretung der mitbeteiligten Gemeinde mit Bescheid vom 29. Juni 1992 ab. Schließlich wies auch die belangte Behörde die Vorstellung der Beschwerdeführerin gegen den gemeindebehördlichen Berufungsbescheid mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet ab. Hierzu führte sie aus, daß ein Apartment-Hotel, ein Apartment-Hotel-garni und eine Apartment-Pension-garni als üblicher Gast- bzw. Beherbergungsbetrieb und nicht etwa als Apartmenthaus anzusehen sind, wenn die nötigen und im einzelnen definierten hotelytischen Dienstleistungen bereitstehen, eine Betriebsdauer von 240 Tagen gegeben ist und die einzelnen Gäste normalerweise nicht länger als jeweils einen Monat im Betrieb Aufenthalt nehmen. Im vorliegenden Fall sei durch die Bestätigung der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Salzburg, Bezirksstelle Y, bestätigt worden, daß die Betriebsform "Apartment-Frühstückspension (garni)" als Bezeichnung für die Konzessionsberechtigung des Betriebes richtig sei. Auf Grund dieser Bestätigung habe die Baubehörde schließlich auf die künftige Verwendung des Gebäudes Schlüsse ziehen und somit die baubehördliche Bewilligung für den Umbau in eine Apartment-Pension-garni erteilen können.

Gemäß § 12 WEG 1975 habe die Baubehörde die Bescheinigung nur über die baurechtliche Selbständigkeit der jeweiligen Objekte auszustellen. Dabei komme es nicht auf den tatsächlichen Zustand ohne Rücksicht auf die baubehördliche Bewilligung an. Sei die Baubewilligung für ein Hotel bzw. im vorliegenden Fall für eine Apartment-Pension-garni erteilt worden, somit nicht für baurechtlich selbständige Objekte, sondern für eine baurechtliche Einheit, stehe dies der Bescheinigung baurechtlich selbständiger Objekte ohne Rücksicht darauf entgegen, ob eine Baubewilligung für die Änderung erreicht werden könne. Die Bescheinigung stelle nur die Feststellung des rechtlich genehmigten Zustandes dar, könne aber die Baubewilligung nicht inkludieren. Die von der Beschwerdeführerin geforderte Bescheinigung, daß das Haus aus 14 selbständigen Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten bestehe, stehe daher im krassen Widerspruch zu der bewilligten baurechtlichen Einheit "Apartment-Pension-garni".

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat hierüber in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

Die Beschwerdeführerin läßt unbestritten, daß die baubehördliche Bewilligung auf "Apartment-Pension-garni" lautet. Sie nimmt aber an, daß die belangte Behörde die Bescheinigung deshalb verweigert habe, weil sie die "Apartment-Pension-garni" nicht als Apartmenthaus im Sinn des § 12 Abs. 7 lit. a des Salzburger Raumordnungsgesetzes angesehen habe, was im Widerspruch zum Salzburger Raumordnungsgesetz und insbesondere zum Ausschlußbericht zur ROG-Novelle 1973 stehe. Maßgeblich sei lediglich, ob Wohnungen im Objekt vorhanden seien, was im § 23 Abs. 2 des Salzburger Bautechnikgesetzes definiert werde. Das Vorliegen der dort normierten Voraussetzungen sei - ausgehend von einer falschen Rechtsansicht - von den belangten Behörden nicht geprüft worden.

Diese Ausführungen gehen an der Rechtslage und auch am rechtserheblichen Teil der Begründung des angefochtenen Bescheides vorbei. Die Beschwerdeführerin übersieht nämlich vor allem, daß das Bautechnikgesetz ausschließlich die VORAUSSETZUNGEN für die Bewilligungsfähigkeit, § 23 leg. cit. also für die Bewilligungsfähigkeit einer Wohnung festlegt, nicht aber den INHALT DER BAUBEWILLIGUNG supplieren oder gar ändern kann. Im vorliegenden Fall lautet die Baubewilligung unbestritten auf eine "Apartment-Pension-garni", also auf ein Hotel, dessen Betrieb auch die Vermietung von Apartments im Rahmen des Betriebes umfaßt. Damit wurde aber die Baubewilligung nicht für rechtlich gesonderte Objekte, sondern für eine baurechtliche Einheit erteilt. Wie die belangte Behörde zutreffend erkannt hat, steht dies der Bescheinigung baurechtlich selbständiger Objekte ohne Rücksicht darauf entgegen, wie sich der Bau in der Natur darstellt und ob eine Baubewilligung für die Änderung erreicht werden kann. Da die Bescheinigung nur den rechtlich genehmigten Zustand feststellt, kann mit einem solchen Antrag auch nicht eine Änderung der Baubewilligung erzielt werden (vgl. zuletzt das hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 1988, Zl. 85/06/0110, MietSlg. Nr. 40.635). Die belangte Behörde ist daher zu Recht davon ausgegangen, daß mangels selbständiger Objekte die Ausstellung einer derartigen Bestätigung zu Recht abgelehnt wurde. Mit der Frage des Widerspruchs zur Flächenwidmung (ob also schon die Apartment-Pension-garni nicht hätte bewilligt werden dürfen, oder erst die Umwandlung in selbständige Apartments die Qualifikation eines Apartmenthauses mit sich brächte), auf den die belangte Behörde nebenbei auch eingegangen ist, hat dies nichts zu tun.

Da sich sohin bereits aus dem Beschwerdevorbringen ergibt, daß Rechte der Beschwerdeführerin durch den angefochtenen Bescheid nicht verletzt wurden, war die Beschwerde gemäß § 35 Abs. 1 VwGG in nichtöffentlicher Sitzung ohne weiteres Verfahren abzuweisen.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1993:1993060047.X00

**Im RIS seit**

28.09.2001

**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)