

# TE Vwgh Erkenntnis 1991/1/24 89/06/0060

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 24.01.1991

## **Index**

L80005 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Salzburg;

L81705 Baulärm Salzburg;

L82000 Bauordnung;

L82005 Bauordnung Salzburg;

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

40/01 Verwaltungsverfahren;

## **Norm**

ABGB §435;

AVG §56;

AVG §8;

BauPolG Slbg 1973 §16 Abs3;

BauRallg;

ROG Slbg 1977 §19 Abs3;

## **Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Draxler und die Hofräte Dr. Würth, Dr. Leukauf, Dr. Giendl und Dr. Müller als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Cerne, über die Beschwerde des N gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 14. Februar 1989, Zl. 1/02-29.492/1-1989, betreffend einen Beseitigungsauftrag (mitbeteiligte Partei: Gemeinde D, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

## **Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der belannten Behörde Aufwendungen von S 2.760,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## **Begründung**

Mit Bescheid der Gemeindevertretung der mitbeteiligten Gemeinde vom 21. November 1986 wurde das Ansuchen des Beschwerdeführers um Erteilung einer Ausnahmebewilligung gemäß § 19 Abs. 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes für das auf einem Teil des Grundstückes Nr. 532/8 der KG D bestehende Wochenendhaus mit der Begründung abgewiesen, daß der Beschwerdeführer den Nachweis für sein Eigentum an dem Grundstück nicht erbracht habe. Dieser Bescheid wurde im Vorstellungsweg bestätigt; eine dagegen zunächst eingebrachte, zu hg. Zl. 87/06/0045 protokolierte Beschwerde hat der Beschwerdeführer in der Folge zurückgezogen.

Mit Schreiben vom 17. Juli 1987 teilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde dem Beschwerdeführer mit, daß gemäß § 16 Abs. 3 des Baupolizeigesetzes die Erlassung eines Demolierungsbescheides beabsichtigt sei und stellte ihm frei, dazu Stellung zu nehmen.

In seiner Stellungnahme vom 14. September 1987 brachte der Beschwerdeführer vor, daß er über die Demolierungspläne "entsetzt" sei und kein Grund dafür vorliege, da die bauliche Maßnahme mit Zustimmung und im Einverständnis mit dem Grundeigentümer und mit Zustimmung und Billigung des Bürgermeisters der Gemeinde D erfolgt sei.

Mit Bescheid vom 24. Februar 1988 verfügte der Bürgermeister der mitbeteiligten Partei gemäß § 16 Abs. 3 des Baupolizeigesetzes den Abbruch des Objektes mit der Begründung, daß eine Ausnahmebewilligung gemäß § 19 Abs. 3 ROG versagt worden sei und eine Bauplatzerklärung gemäß § 12 Abs. 1 des Bebauungsgrundlagengesetzes und eine Baubewilligung gemäß § 2 Abs. 1 des Baupolizeigesetzes fehle.

Gegen diesen Bescheid er hob der Beschwerdeführer Berufung, in der er behauptet, die bauliche Anlage sei "mit Bewilligung der zuständigen Baubehörde, des Bürgermeisters der Gemeinde D", errichtet worden, und die Einvernahme des Bürgermeisters beantragt. Überdies sei der Beschwerdeführer weder Eigentümer noch "Veranlasser" der von seinem Rechtsvorgänger errichteten baulichen Anlage.

Mit Bescheid vom 29. April 1988 hat die Gemeindevertretung der mitbeteiligten Gemeinde die Berufung des Beschwerdeführers abgewiesen. In der Begründung dieses Bescheides wird eine Stellungnahme des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde wiedergegeben, wonach der Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers, nachdem er ein durch Schneelast eingedrücktes Dach des Grundeigentümers "bei der R-Alm" saniert hätte, von diesem Grundeigentümer die Erlaubnis erhalten habe, "ganz an der Grundgrenze ... eine kleine Hütte" zu errichten. Er, der Bürgermeister, habe damals erklärt, daß eine Bauplatzerklärung erforderlich sei und dann nach Vorlage der Baupläne erst eine Baubewilligung erteilt werden könne. Wenn aber nur eine ganz kleine, mit Grund und Boden nicht fest verbundene Hütte, wie sie Baufirmen und Baustellen für ihre Arbeiter verwendeten, errichtet würde und diese Hütte mit Grund und Boden nicht fest verbunden sei, somit jederzeit wieder abtransportiert werden könne und ein Ausmaß von 3 x 4 m nicht übersteige, habe er keinen Einwand. Laut Feststellung des Amtssachverständigen sei diese Zusage in allen Bereichen sehr wesentlich überschritten worden, sodaß klar und eindeutig festgestellt werden könne, daß für das Gebäude auch keine mündliche Zusage gegeben worden sei.

Gestützt auf diese Angaben des Bürgermeisters vertrat die Berufungsbehörde die Auffassung, daß für das Objekt im Ausmaß von 7,0 x 6,5 m x 4,5 m Traufenhöhe keine Bewilligung der Baubehörde erteilt worden sei. Da dem Beschwerdeführer das Objekt von seinem Rechtsvorgänger vererbt worden sei, sei der Grundstückseigentümer nicht Eigentümer der baulichen Anlage. Als Bescheidadressat habe der Beschwerdeführer als Rechtsnachfolger angeführt werden müssen, da der frühere Eigentümer ja verstorben sei. Die Errichtung der Hütte sei im Einverständnis mit dem Vorbesitzer und nicht mit dem derzeitigen Grundbesitzer erfolgt. Die (vom Beschwerdeführer beantragte) Einvernahme des Altbürgermeisters scheine sinnlos, weil bereits seit dem Jahr 1969 (also seit einem Zeitpunkt vor Errichtung der Hütte) sein Sohn Bürgermeister der Gemeinde sei.

Gegen diesen Bescheid er hob der Beschwerdeführer Vorstellung, in der er eine Verletzung des Parteiengehörs rügt, da ihm die Stellungnahme des Bürgermeisters vor Erlassung des Bescheides nicht zur Kenntnis gebracht worden sei. Dieser Verfahrensmangel sei "besonders gravierend" weil der Bürgermeister in das Verfahren "persönlich involviert" sei; die Stellungnahme entspreche nicht den Tatsachen. Die Behauptung, der Bürgermeister habe dem Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers zugesagt, er könne ein Gebäude errichten, sofern dieses nicht mit Grund und Boden fest verbunden sei, stehe "mit den tatsächlichen Verhältnissen im Widerspruch". Es habe von allem Anfang an keine andere Absicht bestanden, als das Gebäude in dem derzeit bestehenden Zustand und Umfang zu errichten, weshalb es geradezu unverständlich wäre, wenn sich die Zusage des Bürgermeisters nur auf eine sogenannte "Lufthütte" bezogen hätte, die Ausführung sei aber eine ganz andere gewesen sei. Der Bürgermeister habe nicht nur einmal die Hütte besichtigt und betreten, weshalb sich die Frage stelle, warum er diesen Zustand fünfzehn Jahre lang toleriert habe. Ein Verfahrensfehler "ähnlichen Ausmaßes" liege darin begründet, daß die bescheiderlassende Behörde dem weiteren Beweisantrag des Beschwerdeführers, den Grundeigentümer und den Altbürgermeister zu vernehmen, nicht entsprochen habe. Beide hätten Kenntnis von der "Zustimmung der Gemeinde zur Errichtung dieses Gebäudes"

gehabt. Der Grundeigentümer sei darüberhinaus auch Zeuge dafür, daß das Gebäude mit seinem Einverständnis errichtet worden sei. Der Beschwerdeführer sei dann, wenn er Eigentümer der baulichen Anlage sei - wie die Behörde behauptet - sehr wohl berechtigt, die Einzelbewilligung gemäß § 19 Abs. 3 des Raumordnungsgesetzes zu erwirken.

Bescheidadressat (ergänze: des Beseitigungsauftrages) könne sohin nach Ansicht des Beschwerdeführers - folge man der Auffassung der Behörde - nur der Grundeigentümer sein.

Die belangte Behörde hat mit dem angefochtenen Bescheid die Vorstellung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend machende Beschwerde.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 16 Abs. 3 des Salzburger Baupolizeigesetzes, LGBI. Nr. 117/1973, in der - hier noch anzuwendenden - Fassung LGBI. Nr. 108/1983 (welche jedoch durch die Baupolizeigesetz-Novelle 1988, LGBI. Nr. 75, keine Änderung erfahren hat) lautet:

"(3) Ist eine bauliche Anlage ohne Bewilligung ausgeführt oder ist ihre Bewilligung nachträglich aufgehoben worden, so hat die Baubehörde dem Veranlasser oder dem Eigentümer aufzutragen, binnen einer angemessenen Frist entweder um die nachträgliche Bewilligung anzusuchen oder die bauliche Anlage zu beseitigen. Liegt ein Widerspruch der baulichen Maßnahme zum Flächenwidmungsplan oder zu einem Bebauungsplan vor, so ist lediglich die Beseitigung der baulichen Anlage Gegenstand des baupolizeilichen Auftrages. Wird die nachträgliche Bewilligung versagt, so gilt der baupolizeiliche Auftrag mit der Maßgabe als Auftrag zur Beseitigung der baulichen Anlage, daß die darin bestimmte Frist ab Rechtskraft des Versagungsbescheides neu zu laufen beginnt."

Der Beschwerdeführer rügt unter dem Gesichtspunkt einer Verletzung von Verfahrensvorschriften, daß die Behörden die Einvernahme des Altbürgermeisters zum Beweise dafür, daß er "die Erlaubnis zur Errichtung des verfahrensgegenständlichen Objekts" gegeben hätte, und des Grundeigentümers, zum Beweise dafür, daß dieser mit der Errichtung des Bauwerkes auf seinem Grund einverstanden gewesen sei, unterlassen habe.

Diese Verfahrensrüge ist schon deshalb unberechtigt, weil der Beschwerdeführer für das abzubrechende Bauwerk - wie er auch in der Beschwerde ausdrücklich nicht bestreitet - über keine Baubewilligung verfügt und es für die Anwendung des § 16 Abs. 3 des Baupolizeigesetzes ausschließlich auf das Vorliegen einer solchen Bewilligung ankommt. Weder das Einverständnis des Grundeigentümers noch mündliche Zusagen des "Altbürgermeisters" (der überdies nach den - in der Beschwerde unbestritten gelassenen - Ausführungen der Behörde im fraglichen Zeitpunkt gar nicht mehr Bürgermeister war) vermögen eine (fehlende) Baubewilligung zu ersetzen. Selbst wenn daher die vom Beschwerdeführer vermißten Einvernahmen das von ihm behauptete Ergebnis erbracht hätten, hätte dies ohne Einfluß auf das Verfahrensergebnis bleiben müssen.

Gleiches gilt für die behauptete Verletzung des Parteiengehörs: Die von der Berufungsbehörde eingeholte, dem Beschwerdeführer jedoch durch ihre wörtliche Wiedergabe in der Begründung des Berufungsbescheides zur Kenntnis gebrachte Stellungnahme des Bürgermeisters, blieb in der Vorstellung des Beschwerdeführers in ihrer wesentlichen Aussage, nämlich, daß eine Baubewilligung nicht vorliegt, ohne Widerspruch. Die vom Beschwerdeführer gerügte Verletzung des Parteiengehörs ist daher für den Ausgang des Verfahrens im Ergebnis ohne Bedeutung und bedarf schon aus diesem Grunde keiner weiteren Erörterung.

Schließlich hält der Beschwerdeführer den angefochtenen Bescheid deshalb für rechtswidrig, weil Bescheidadressat nur der Veranlasser einer baulichen Maßnahme oder der Eigentümer des Grundstückes sein könne. Damit übersieht der Beschwerdeführer jedoch, daß - anders nach § 19 Abs. 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes - § 16 Abs. 3 des Baupolizeigesetzes nur von der baulichen Anlage und DEREN Veranlasser oder Eigentümer spricht. Als Eigentümer der baulichen Anlage kommt jedoch nicht nur der Liegenschaftseigentümer, sondern auch eine von diesem verschiedene Person in Betracht, sofern das Eigentum an Liegenschaft und Bauwerk verschieden ist (vgl. die

hg. Erkenntnisse vom 22. September 1988, Zl. 87/06/0089, BauSlg. 1187 und vom 9. November 1989, Zl. 89/06/0162,

AW 89/06/0066). Nach den von der Behörde getroffenen und vom Beschwerdeführer auch nicht bestrittenen Feststellungen, hat dieser die Hütte von seinem Rechtsvorgänger geerbt, wie er im übrigen auch selbst im Verfahren um Erteilung einer Ausnahmebewilligung gemäß § 19 Abs. 3 ROG vorbrachte. Der Beschwerdeführer ist daher zwar nicht etwa deshalb Adressat des Abbruchbescheides, weil - wie die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift meint - "baupolizeilichen Bescheiden grundsätzlich dingliche Wirkung zukommt" (gegen den Rechtsvorgänger wurde nach der Aktenlage überhaupt kein Bescheid erlassen, der dingliche Wirkung gegen den Beschwerdeführer entfalten könnte), gleichwohl ist er dies jedoch als Eigentümer der Baulichkeit; als solchen trifft ihn auch die Verpflichtung zur Beseitigung eines vorschriftswidrigen Baues unabhängig davon, ob er oder sein Rechtsvorgänger den bauordnungswidrigen Zustand herbeigeführt hat (vgl. das Erkenntnis vom 15. September 1969, Slg. 7631/A uva.). Ob es sich bei diesem Bauwerk um ein Superädifikat im Sinne des § 435 ABGB oder um eine Bauführung auf fremdem Grund im Sinne des § 418 Satz 3 ABGB handelt, kann angesichts der vom Beschwerdeführer nicht bestrittenen Eigentümerschaft am Bauwerk offen bleiben.

Ob der angefochtene Bescheid schließlich - wie der Beschwerdeführer meint - "der Verwaltungspraxis im Land Salzburg" widerspricht, weil alle sogenannten "Schwarzbauden" durch einen ausdrücklichen Erlaß der Landesregierung dispensiert worden seien, kann dahingestellt bleiben, zumal der angefochtene Bescheid dem Gesetz entspricht, woran auch ein "Amnestieerlaß der Salzburger Landesregierung" - wie der Beschwerdeführer meint - nichts ändern könnte.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 206/1989.

#### **Schlagworte**

Baurecht Baubefehl Polizeibefehl baupolizeilicher Auftrag Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung  
Nachbarrecht Diverses) Parteien BauRallg11/1 Maßgebender Bescheidinhalt Inhaltliche und zeitliche Erstreckung des  
Abspruches und der Rechtskraft Verhältnis zu anderen Rechtsgebieten Kompetenztatbestände Baupolizei und  
Raumordnung BauRallg1

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

ECLI:AT:VWGH:1991:1989060060.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)