

# TE Lvwg Erkenntnis 2017/9/20 405-3/232/1/11-2017

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 20.09.2017

## Entscheidungsdatum

20.09.2017

## Index

L80405 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Salzburg

L82005 Bauordnung Slbg

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

## Norm

AltstadterhaltungsG Slbg 1980 §7

BauPolG Slbg 1997 §16 Abs3

ABGB §297

## Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg erkennt durch den Richter Dr. Martin Warter über die Beschwerden des AJ AI (Rechtsnachfolger des Ing. AB AA und der AE AD) AN-Straße, AL AM, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg (belangte Behörde) vom 31.5.2017, Zahl xxxx,

z u R e c h t:

I. Gemäß § 28 Abs 1 VwGVG iVm § 16 Abs 3 BauPolG 1997 iVm § 7 Abs 1 Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 werden die Beschwerden als unbegründet abgewiesen und die im Spruch des angefochtenen Bescheides vorgesehenen Leistungsfristen in Bezug auf den Beschwerdeführer einerseits für die Entfernung bzw Wiederherstellung eines altstadtgerechten Zustandes mit sechs Monaten und andererseits für die Vorlage von Detailplänen mit drei Monaten, jeweils ab Zustellung dieses Erkenntnisses, neu festgesetzt.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

Mit dem angefochtenen Bescheid vom 31.5.2017 hat die belangte Behörde gemäß § 16 Abs 3 Baupolizeigesetz 1997 (BauPolG 1997) Herrn FF-GG AI, Frau HH KK-MM, Herrn Dr. NN OO, Herrn Ing. AB AA, Frau AE AD und Frau Mag. PP QQ als Eigentümer der EZ YY, KG LL, den baupolizeilichen Auftrag erteilt, „folgenden auf Gst. ZZ, KG LL, Liegenschaft EE-Gasse, festgestellten unbewilligten baulichen Zustand bis spätestens 30.11.2017 wie folgt zu beseitigen bzw folgende Maßnahmen zur Wiederherstellung eines altstadtgerechten Zustandes vorzunehmen:

1. Das zweiflügelige Auslagenfenster aus Kunststoff ist zu beseitigen und ist eine fixe Schaufensterverglasung mit einem schmalen Rahmen aus Holz oder Metall in Abstimmung mit der Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung einzubauen. Betreffend die genaue Ausbildung dieses Auslagenfensters sind vor Einbau Detailpläne samt Baubeschreibung zur Abstimmung mit der Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung bis längstens 1.9.2017 vorzulegen. Aus diesen Detailplänen und der Beschreibung müssen jedenfalls Materialität, Farbgebung, Stärke des Rahmens und die Art der Verglasung ablesbar sein.

2. Die weiße Punktrasterfolie der Lokaleingangstüre sowie die an der Türe aufgeklebte Speisekarte mit einer Größe von 70/90 cm sind ersatzlos zu entfernen.“

Begründend wird im angefochtenen Bescheid ausgeführt, dass eine Revision des Erdgeschoßbereiches des gegenständlichen Objektes ergeben habe, dass ein Auslagenfenster ohne die hiefür erforderliche Baubewilligung ausgewechselt worden sei und die Eingangstüre zum Imbisslokal vollflächig mit einer Punktrasterfolie bzw einer Speisekarte beklebt worden sei. Die Bescheidadressaten seien Eigentümer der Liegenschaft. Nach Wiedergabe der einschlägigen Bestimmungen des BauPolG 1997, der Salzburger Altstadterhaltungsverordnung 1982 und des Salzburger Altstadterhaltungsgesetzes 1980 wird ausgeführt, dass das Objekt EE-Gasse im Salzburger Altstadtschutzgebiet (Schutzone I) gelegen sei. Die Baubewilligungspflicht für die festgestellten unbewilligten baulichen Maßnahmen ergebe sich aus den Bestimmungen des § 1 Abs 1 Z 1 und Z 8 der Salzburger Altstadterhaltungsverordnung 1982. Eine Baubewilligung liege nicht vor. Da ein Veranlasser für den Einbau bzw die Vornahme der Beklebung nicht festgestellt werden konnte, seien die grundbücherlichen Eigentümer, die grundsätzlich für die Einhaltung des konsensgemäßen, aber auch des bautechnisch ordnungsgemäßen Zustandes von Fassaden zuständig seien, zu verpflichten gewesen, den konsensgemäßen Zustand wiederherzustellen. Nach § 7 Abs 1 Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 würden bei Objekten mit Stockwerkseigentum betreffend bauliche (bewilligungspflichtige) Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse der Erhaltung des Stadtbildes und des Stadtgefüges liegen würden, Stockwerkseigentümer als Eigentümer im Sinne des § 834 (gemeint: § 361) ABGB gelten. Die Erhaltung eines altstadtgerechten Erscheinungsbildes sei jedenfalls im öffentlichen Interesse gelegen. Kunststoff sei ein Material, das den Intentionen des Salzburger Altstadterhaltungsgesetzes 1980 und der dazu ergangenen Salzburger Altstadterhaltungsverordnung 1982 hinsichtlich der Wirkung im Stadtbild nicht entspreche. Sowohl das Auslagenfenster als auch die Beklebung der Türen würden die Fassade des Objektes betreffen und daher in die Zuständigkeit aller Eigentümer fallen. Da der ursprünglich vorhandene Zustand nicht mehr eindeutig aufklärbar sei, sei die zeitgerechte Vorlage entsprechender Detailpläne zur Wiederherstellung eines altstadtgerechten Zustandes von den verpflichteten Parteien entsprechend der Bestimmung des § 23 Abs 1 Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 einzufordern gewesen, um wieder ein entsprechendes Erscheinungsbild herzustellen. Dies entspreche im Wesentlichen der vom Gesetzgeber vorgesehenen Systematik, dass jede Erneuerung von Fenstern (auch Auslagenfenstern) baubehördlich bewilligungspflichtig und daher ein entsprechendes Verfahren durch Vorlage von Einreichunterlagen durchzuführen seien. Die Leistungsfristen seien jedenfalls angemessen; die Vorlage der Planunterlagen sei als sachgemäß zu bezeichnen. Die Tatsache, dass die Maßnahme ohne Bewilligung durchgeführt worden sei, sei von den Eigentümern nicht bestritten worden. Es sei lediglich durch zwei Eigentümer mitgeteilt worden, dass diese die Maßnahmen nicht veranlasst hätten und sich diese aufgrund ihrer Eigentumsanteile nicht für die Wiederherstellung verantwortlich fühlen würden.

Frau AE AD hat mit Eingabe vom 12.6.2017 gegen den angefochtenen Bescheid Beschwerde erhoben und darin ausgeführt wie folgt:

„Betrifft: AI FF-GG und Miteigentümer EE-Gasse, Gst. ZZ, KG LL,

Einbau eines Auslagenfensters und Beklebung einer Eingangstüre ohne Bewilligung, baupolizeilicher Beseitigungsauftrag

Bezug: baupolizeilicher Beseitigungsauftrag vom 31.05.2017, Zl.:xxxxx

Beilage: 1

Ich, AE AD, AH-Weg, AF AG, erhebe Beschwerde gegen den baupolizeilichen Beseitigungsaufwand vom 31.05.2017, Zl.:xxxxx, betreffend das Objekt EE-Gasse.

Zur Begründung führe ich wie folgt aus:

Ich habe bereits im Zuge des Ermittlungsverfahrens in meinem Schreiben vom 12.12.2016 mitgeteilt, dass ich nur Eigentümerin der Miteigentumsanteile im 2. Stock des Objektes EE-Gasse bin und die Maßnahmen auch nicht von mir veranlasst wurden. Im Detail verweise ich auf das nochmals beigelegte Schreiben.

Im vorliegenden Fall ist eindeutig erkennbar und bekannt wer für den Einbau des Auslagenfensters und die Beklebung der Eingangstüre im Erdgeschoss ohne Bewilligung verantwortlich ist.

Das Lokal RR wird von Herrn SS TT betrieben; Eigentümerin des Erdgeschosses ist Frau Mag. PP QQ.

Ich ersuche daher den baupolizeilichen Beseitigungsantrag vom 31.05.2017, Zl.: xxxx, gegen mich aufzuheben und den Auftrag auf die Miteigentümerin des Erdgeschosses einzuschränken.“

Mit Eingabe vom 13.6.2017 hat auch Herr Ing. AB AA gegen den angefochtenen Bescheid Beschwerde erhoben; er führt darin aus wie folgt:

„Betrifft: AI FF-GG und Miteigentümer EE-Gasse, Gst. ZZ KG LL,

Einbau eines Auslagenfensters und Beklebung einer Eingangstüre ohne Bewilligung,

baupolizeilicher Beseitigungsauftrag

Bezug: baupolizeilicher Beseitigungsauftrag vom 31.05.2017, Zl.: xxxx

Ich, Ing. AB AA, AC-Straße, LL, erhebe Beschwerde gegen den baupolizeilichen Beseitigungsaufwand vom 31.05.2017, Zl.: xxxx, betreffend das Objekt EE-Gasse.

Zur Begründung führe ich wie folgt aus:

Ich bin nur Eigentümerin der Miteigentumsanteile im 2. Stock des Objektes EE-Gasse und habe den Umbau weder veranlasst noch bin ich davon in Kenntnis gesetzt worden. Das betroffene Lokal gehört nicht zu den Allgemeinanlagen und befindet sich im Eigentum von Frau Mag. PP QQ.

Im vorliegenden Fall ist eindeutig erkennbar und bekannt, wer für den Einbau des Auslagenfensters und die Beklebung der Eingangstüre im Erdgeschoss ohne Bewilligung verantwortlich ist.

Das Lokal RR wird von Herrn SS TT betrieben; Eigentümerin und vermutlich auch Verpächterin des Erdgeschosses ist, wie bereits vorab erwähnt, Frau Mag. PP QQ.

Ich ersuche daher den baupolizeilichen Beseitigungsantrag vom 31.05.2017, Zl.: xxxx, gegen mich aufzuheben und den Auftrag auf die Miteigentümerin des Erdgeschosses einzuschränken.“

Mit Schreiben vom 14.6.2017 hat die belangte Behörde die Beschwerden und den Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Salzburg vorgelegt.

In der Folge - also während des Beschwerdeverfahrens - ist aufgrund des Kaufvertrages vom 28.3.2017 zwischen Herrn Ing. AB AA und Frau AE AD als (Mit-)Eigentümer des materiellen Anteiles D an der Liegenschaft EZ YY, KG LL, einerseits und dem Beschwerdeführer andererseits das Eigentumsrecht an diesem materiellen Anteil D an der EZ YY für den Beschwerdeführer, Herrn AJ AI, im Grundbuch eingetragen worden.

Am 13.9.2017 hat vor dem Landesverwaltungsgericht Salzburg eine öffentliche mündliche Verhandlung stattgefunden, in der der Akt der belangten Behörde sowie der Akt des Verwaltungsgerichtes verlesen und der Beschwerdeführer sowie der Vertreter der belangten Behörde angehört wurden. Der Beschwerdeführer hat erklärt, die Beschwerden seiner Rechtsvorgänger aufrecht zu erhalten.

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg hat hiezu Folgendes festgestellt und erwogen:

Vom Verwaltungsgericht wird der nachstehende Sachverhalt als erwiesen angenommen:

An der Liegenschaft EZ YY, KG LL, darin vorgetragen das GSt-Nr ZZ, ist Stockwerkseigentum begründet. Es existieren die materiellen Anteile A, D sowie F. Der Beschwerdeführer ist (nunmehr) Alleineigentümer des materiellen Anteiles D. Dieser Anteil betrifft das zweite Obergeschoß des Objektes. Am materiellen Anteil A ist Wohnungseigentum begründet (dieser Anteil umfasst unter anderem das Erdgeschoß).

Im Erdgeschoßbereich des auf GSt-Nr ZZ, KG LL, errichteten Objektes Salzburg, EE-Gasse, wurde ein Auslagenfenster ohne die hiefür erforderliche Baubewilligung ausgewechselt und die Eingangstüre zum Imbisslokal (diese dient nicht

als Hauseingangstüre) vollflächig mit einer Punktrasterfolie und einer Speisekarte beklebt. Das Auslagenfenster wurde in Kunststoff ausgeführt.

Das Objekt LL, EE-Gasse, befindet sich in der Schutzone I des Schutzgebietes nach dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980.

Beweiswürdigend ist zu diesen Sachverhaltsfeststellungen auszuführen dass diese auf den Inhalt des von der belannten Behörde vorgelegten Verwaltungsaktes und auf das Ergebnis der öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht am 13.9.2017 gründen. Widersprüche betreffend den entscheidungswesentlichen Sachverhalt, die beweiswürdigend aufzulösen gewesen wären, sind nicht hervorgekommen.

Rechtlich ist hiezu auszuführen wie folgt:

Der Beschwerdeführer bzw seine Rechtsvorgänger wenden sich in den Beschwerden gegen die Annahme der belannten Behörde, sie könnten Bescheidadressat des gegenständlichen baupolizeilichen Auftrages sein. Das betroffene Lokal gehöre – so die Beschwerden – nicht zu den Allgemeinanlagen und befindet sich im Eigentum von Frau Mag. PP QQ. Sie selbst seien nur Eigentümer des zweiten Stockes des Objektes.

Dazu ist wie folgt festzuhalten:

Gemäß § 16 Abs 3 BauPolG 1997 hat die Baubehörde, wenn eine bauliche Anlage ohne Bewilligung ausgeführt ist oder ihre Bewilligung nachträglich aufgehoben worden ist, dem Eigentümer und allenfalls auch dem Veranlasser aufzutragen, die bauliche Anlage binnen einer angemessenen Frist zu beseitigen.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt als primärer Bescheidadressat eines Beseitigungsauftrages gemäß § 16 Abs 3 BauPolG 1997 der Eigentümer der baulichen Anlage in Frage (vgl VwGH 2005/06/0350).

Bauaufträge, die sich an den Eigentümer zu richten haben, sind im Falle des Miteigentums grundsätzlich - sofern keine anders lautende Sondervorschrift besteht - an alle Miteigentümer zu richten (vgl VwGH 2011/05/0093).

Auch im Falle von Wohnungseigentum sind Adressat eines baupolizeilichen Auftrages nicht die mit eingeschränkter Rechtspersönlichkeit ausgestattete Eigentümergemeinschaft (vgl § 18 Abs 1 Wohnungseigentumsgesetz 2002 [WEG 2002]), sondern die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaft (vgl VwGH 2008/06/0065; vgl auch Giese, Salzburger Baurecht, § 16 BauPolG Rn 26f).

Grundsätzlich ist es somit nicht als rechtswidrig zu erkennen, dass gegenüber den Eigentümern der Liegenschaft der baupolizeiliche Auftrag erlassen worden ist.

Vorliegend sind die Maßnahmen nach § 1 Abs 1 Z 1 und Z 8 der Salzburger Altstadterhaltungsverordnung 1982 baubehördlich bewilligungspflichtig.

Gemäß § 3 Abs 1 der Salzburger Altstadterhaltungsverordnung 1982 sind Fassaden in ihrer baulichen Gestaltung zu erhalten bzw in einer für das charakteristische Gepräge des Stadtbildes und Stadtgefüges entsprechenden Form zu gestalten. Insbesondere betrifft dies das Hauptgesimse und die Fassadengliederung mit Lisenen, Fensteranordnung, Fensterumrahmungen, horizontale Faschen im Anschluss an das Hauptgesimse oder an Kordongesimse, Verblechungen, Schmuckelemente sowie vorhandene Unregelmäßigkeiten der Fassadenoberfläche.

Gemäß § 4 Abs 1 der Salzburger Altstadterhaltungsverordnung 1982 sind die Fenster in Fassaden nach Proportion, Teilung, Konstruktionsdimensionierung und Material in einer dem charakteristischen Gepräge des Stadtbildes, des Baues und seiner näheren Umgebung eigentümlichen Art und handwerklichen Ausbildung zu gestalten bzw zu erhalten; dies gilt sinngemäß auch für die Lage der Fenster zur Fassadenebene. Die Fenster sind in Holzkonstruktion mit echter Scheibenteilung und grundsätzlich zweiflügelig auszuführen.

Gemäß § 4 Abs 6 der Salzburger Altstadterhaltungsverordnung 1982 haben Schaufenster in einer dem charakteristischen Gepräge des Stadtbildes, des Baues und seiner Umgebung eigentümlichen Art und Proportion ausgebildet zu sein.

Gemäß § 6 Abs 1 der Salzburger Altstadterhaltungsverordnung 1982 sind für das charakteristische Gepräge des Baues eigentümliche Öffnungen im Erdgeschoßbereich einschließlich der Durchhäuser und Passagen (Haustore, Geschäfteingänge, Portale von Durchhäusern und Passagen, sonstige Türöffnungen, Ladenfenster und dergleichen)

zu erhalten bzw diesem Gepräge entsprechend zu gestalten; diese Verpflichtung erstreckt sich auch auf Torflügel samt Beschlägen, Schmiedeeisenzierate, Glockenzüge und dergleichen.

Betreffen bauliche Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse der Erhaltung des Stadtbildes und Stadtgefüges liegen, Liegenschaften, an denen im Sinne der Verordnung der Ministerien des Inneren und der Justiz vom 8.2.1853, RGBI Nr 25, Eigentum nach materiellen Anteilen (Stockwerkseigentum) besteht, so ist gemäß § 7 Abs 1 Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 die Liegenschaft so zu behandeln, als wären die in Betracht kommenden Stockwerkseigentümer mit der Maßgabe Liegenschaftseigentümer im Sinne des § 361 ABGB, dass sich der Miteigentumsanteil nach den Verhältnissen richtet, das für die allen Stockwerkseigentümern gemeinsamen Teile der Liegenschaft zutrifft (vgl gleichlautend § 14 Abs 1 Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999).

Gemäß § 23 Abs 1 Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 sind, wenn Maßnahmen entgegen den Bestimmungen des Salzburger Altstadterhaltungsgesetzes 1980 durchgeführt werden und hiefür nicht ohnedies die baupolizeilichen Vorschriften über die Einstellung und Beseitigung oder sonstige der Behebung der Folgen dienende Regelungen Anwendung finden, auch hierauf die einschlägigen Vorschriften des Baupolizeigesetzes sinngemäß anzuwenden. In jedem Fall ist die Herstellung des früheren Zustandes in der von der Behörde als sachgemäß bezeichneten Weise soweit zu verlangen, wie dies aus Gründen der Altstadterhaltung erforderlich ist. Ist die Herstellung des früheren Zustandes nicht möglich, so können entsprechende Maßnahmen zur Herbeiführung eines den Interessen der Altstadterhaltung möglichst weitgehend Rechnung tragenden Zustandes vorgeschrieben werden.

Da der Annahme der belangten Behörde, die Erhaltung eines altstadtgerechten Erscheinungsbildes sei jedenfalls im öffentlichen Interesse gelegen, im Zusammenhang mit den gegenständlichen baulichen Maßnahmen nicht entgegengetreten werden kann, liegt ein Anwendungsfall des § 7 Abs 1 Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 vor. Nach der genannten Bestimmung sind im vorliegenden Zusammenhang Stockwerkseigentümer als Miteigentümer der Liegenschaft zu behandeln.

Die belangte Behörde ist daher zutreffend davon ausgegangen, dass auch gegenüber dem Beschwerdeführer (bzw seinen Rechtsvögängern) als Eigentümer eines die vorliegende bauliche Maßnahme an sich nicht betreffenden materiellen Anteiles des Hauses - vor dem Hintergrund, dass er gegenständlich als Miteigentümer (schlichtes Miteigentum) zu gelten hat - der baupolizeiliche Auftrag zu erlassen war.

Wenn der Beschwerdeführer gegen die Erlassung des baupolizeilichen Auftrages ihm gegenüber sinngemäß ins Treffen führt, für ihn bestünde keine Möglichkeit, den baupolizeilichen Auftrag umzusetzen, ist er darauf zu verweisen, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes keine Bedenken dagegen bestehen, den Beseitigungsauftrag demjenigen zu erteilen, der aufgrund zivilrechtlicher Normen die Möglichkeit hat, den Auftrag durchzusetzen (vgl VwGH 94/05/0353). Es stellt eine Frage des Zivilrechts dar, wie die Eigentümergemeinschaft bzw die Liegenschaftseigentümer den baupolizeilichen Auftrag umsetzen bzw einzelne Liegenschafts(mit-)eigentümer zur Umsetzung des baupolizeilichen Auftrages verhalten.

In Bezug auf die Entfernung bzw Wiederherstellung eines altstadtgerechten Zustandes (im angefochtenen Bescheid vom 31.5.2017 bis spätestens 30.11.2017 gefordert) und in Bezug auf die Vorlage von Detailplänen (im angefochtenen Bescheid bis 1.9.2017 gefordert) waren die Leistungsfristen mit dem gegenständlichen Erkenntnis neu festzusetzen (vgl VwGH Ra 2014/07/0077).

Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision (§ 25a Abs 1 VwGG; Spruchpunkt II.):

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war. Zwar existiert - soweit erkennbar - keine Rechtsprechung zu § 7 Abs 1 Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980, letztlich ist aber die Bestimmung in Bezug auf Liegenschaften mit Stockwerkseigentum eindeutig, sodass eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG selbst dann nicht anzunehmen ist, wenn dazu noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ergangen ist (vgl VwGH Ra 2016/05/0091).

## **Schlagworte**

Stockwerkseigentum, Eigentum, materielle Anteile, baupolizeilicher Auftrag

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:LVWGS:2017:405.3.232.1.11.2017

**Zuletzt aktualisiert am**

17.12.2019

**Quelle:** Landesverwaltungsgericht Salzburg LVwg Salzburg, <https://www.salzburg.gv.at/lvwg>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)