

# TE Vwgh Erkenntnis 1997/4/24 96/06/0105

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 24.04.1997

## Index

L81705 Baulärm Salzburg;  
L82000 Bauordnung;  
L82005 Bauordnung Salzburg;  
L82250 Garagen;  
L82255 Garagen Salzburg;  
yy41 Rechtsvorschriften die dem §2 R-ÜGStGBI 6/1945 zuzurechnen  
sind;  
001 Verwaltungsrecht allgemein;

## Norm

BauPolG Slbg 1973 §2 Abs1;  
BauRallg;  
GaragenO Slbg 1997 §2 Abs1 impl;  
GaragenO Slbg 1997 §2 Abs2 impl;  
RGaO §2 Abs1 idF Slbg 1976/076;  
RGaO §2 Abs2 idF Slbg 1976/076;  
VwRallg;

## Beachte

Fortgesetztes Verfahren: 98/06/0015 E 22. April 1999;

## 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. König, über die Beschwerde des J in S, vertreten durch Dr. H, Rechtsanwalt in S, gegen den Bescheid der Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg vom 15. März 1996, Zl. MD/00/67733/94/19 (BBK/66/94), betreffend Baubewilligung, zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Die Landeshauptstadt Salzburg hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 12.920,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

## Begründung

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Salzburg vom 28. September 1994 wurde der Antrag des Beschwerdeführers auf Erteilung der nachträglichen baubehördlichen Bewilligung betreffend die Änderung des Verwendungszweckes des bestehenden Verkaufskioskes in ein Gastlokal sowie die Herstellung einer (Teil-)Unterkellerung sowie die Durchführung von Innenumbaumaßnahmen im Hinblick auf das auf der Liegenschaft E-Straße 21A (Grundstück Nr. n/4, KG Stadt Salzburg, Abt. F) bestehende Objekt abgewiesen und die beantragte baubehördliche Bewilligung versagt.

Die dagegen vom Beschwerdeführer erhobene Berufung wurde mit dem angefochtenen Bescheid gemäß § 66 Abs. 4 AVG als unbegründet abgewiesen. Diese Entscheidung wird nach Anführung der maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen des Baupolizeigesetzes in der Fassung vor der Novelle, LGBI. Nr. 100/1992, und der im Land Salzburg als Landesgesetz in Geltung stehenden Garagenordnung (insbesondere dessen § 2) - soweit es für die Beschwerdeaufführungen von Bedeutung ist - im wesentlichen damit begründet, daß im Zuge des erstinstanzlichen Verfahrens und auch im Rahmen einer entsprechenden Ergänzung im Zuge des Berufungsverfahrens durch den Amtssachverständigen ermittelt worden sei, daß für die seitens des Beschwerdeführers beantragte baubehördliche Widmung als Gastlokal im Sinne des § 2 Abs. 1 Garagenordnung 10 Abstellplätze erforderlich seien, was sich aus der Größe des Lokales bzw. der diesbezüglich vorgesehenen Sitzplatzanzahl ergebe (1 Abstellplatz für den Eigentümer bzw. das Personal und 9 Abstellplätze für Gäste). Diesen gutächtlichen Ausführungen sei der Beschwerdeführer im einzelnen nicht entgegengetreten. Da der ursprünglich mit einem Hotel vereinbarte Nutzungsvertrag betreffend Garagenplätze unbestrittenmaßen nicht mehr bestehe, sei kein einziger Abstellplatz Antragsinhalt. Kernfrage sei, ob durch die beabsichtigte bauliche Maßnahme (hier die Änderung der Art des Verwendungszweckes gemäß § 2 Abs. 1 lit. e BauPolG) überhaupt von einem Erfordernis von Abstellplätzen auszugehen sei. Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Salzburg vom 19. März 1990 sei der Antrag des Beschwerdeführers im Sinne des § 58 Abs. 2 Garagenordnung um Befreiung von der bestehenden Verpflichtung zur Schaffung von zehn Kraftfahrzeugabstellplätzen betreffend die beantragte Umwidmung als Gastlokal abgewiesen bzw. die Befreiung versagt worden. Das dagegen erhobene Rechtsmittel sei von der Salzburger Landesregierung mit Bescheid vom 17. März 1993 als unbegründet abgewiesen worden. Dieser Bescheid sei unbekämpft geblieben. Es sei im vorliegenden Fall im Sinne des § 2 Abs. 1 bzw. Abs. 2 Garagenordnung vom Erfordernis von Abstellplätzen auszugehen, sodaß sich der erstinstanzliche Bescheid als gesetzmäßig erweise. Der verfahrensgegenständliche Bau sei ursprünglich mit Bescheid des Magistrates der Stadt Salzburg vom 20. Mai 1991 als Kiosk bzw. Neubau eines Verkaufskioskes bewilligt worden. Der Beschwerdeführer sei bei Errichtung dieses Neubaues insoweit von der erteilten Baubewilligung abgewichen, als gewisse bauliche Veränderungen durchgeführt worden seien (Errichtung einer teilweisen Unterkellerung und Veränderungen im Innenausbau) und darüber hinaus auch von Anfang an eine Verwendung dieses Baues als Gastlokal erfolgt sei. Mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid der Bauberufungskommission der Stadt Salzburg vom 22. Februar 1985 sei der baupolizeiliche Auftrag zur Einstellung der konsenslosen Benützung als Gastlokal erteilt worden. Die dagegen erhobene Beschwerde des Beschwerdeführers sei mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 19. September 1985, Zl. 85/06/0051, abgewiesen worden. In der Folge habe der Beschwerdeführer das verfahrensgegenständliche Baubewilligungsansuchen vom 1. Juni 1988 gestellt.

Sofern der Beschwerdeführer meine, es liege keine Verpflichtung zur Schaffung von Abstellplätzen gemäß § 2 Abs. 1 Garagenordnung vor, da der Wert der baulichen Anlage nicht erheblich gesteigert worden sei, übersehe der Beschwerdeführer, daß diese Kriterien lediglich auf Um- und Erweiterungsbauten zu beziehen seien, nicht aber auf die "Errichtung einer Betriebsstätte". Im vorliegenden Fall liege eine Errichtung einer Betriebsstätte vor, da in einem baubehördlich bisher als Verkaufskiosk genehmigten Raum nunmehr (neu) ein Gastlokal eingerichtet werden solle, was ohne Zweifel eine gemäß § 2 Abs. 1 lit. e BauPolG baubewilligungspflichtige Maßnahme (nämlich die Änderung des Verwendungszweckes) darstelle. Eine derartige bewilligungspflichtige Maßnahme erfordere im Sinne des § 2 Garagenordnung die Schaffung von entsprechendem Einstellplatz für die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge des Betriebes und der Gefolgschaft und der Besucher in geeigneter Größe, Lage und Beschaffenheit auf dem Baugrundstück oder in der Nähe. Daß die Errichtung eines Gastbetriebes anstelle eines Verkaufskioskes im Hinblick auf die völlig anders geartete Struktur von Kunden bzw. Gästen grundsätzlich das Erfordernis von Abstellplätzen begründe, ergebe sich nicht nur aus dem Gutachten des Amtssachverständigen, sondern erweise sich auch im Lichte der in Betracht zu ziehenden baurechtlichen Bestimmungen als klar erkennbar. Selbst wenn der Frage nach einer "Wertsteigerung" Bedeutung zukommen würde, wäre es aber wohl zweifelsfrei, daß die Änderung des Verwendungszweckes im Sinne des Ansuchens eine erhebliche Steigerung des Wertes darstellen würde. Weiters sei in baurechtlicher Hinsicht noch auf § 59 Bautechnikgesetz zu verweisen, nach dem die Änderung des

Verwendungszwekes von Bauten oder Teilen nur soweit zulässig sei, als der Bau oder dessen Teile auch den für die neue Verwendung maßgeblichen raumordnungs- und baurechtlichen Vorschriften entsprächen und sonstige öffentliche Interessen nicht entgegenstünden. Im Hinblick darauf, daß vom Beschwerdeführer für die beabsichtigte bauliche Maßnahme überhaupt keine Abstellplätze nachgewiesen seien bzw. auch nach der bisher für das Verkaufslokal erteilten Bewilligung überhaupt keine Abstellplätze festgelegt worden seien, erweise sich das Erfordernis von Abstellplätzen im Sinne des § 2 Abs. 1 bzw. 2 Garagenordnung als gegeben (in welchem Umfang auch immer) bzw. sei der Bauwerber im übrigen dem durch den Amtssachverständigen aufgezeigten Bedarf von zehn Abstellplätzen nicht entgegengetreten. Die sachliche Angemessenheit bzw. das Erfordernis der Anzahl könne dahingestellt bleiben, da kein einziger Abstellplatz vorgesehen sei. Es liege somit ein Versagungsgrund im Sinne des § 9 Abs. 1 lit. d BauPolG vor, da die bauliche Maßnahme sonstigen baurechtlichen Vorschriften widerspreche.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird die Rechtswidrigkeit des Inhaltes und die Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 2 Abs. 1 Baupolizeigesetz - BauPolG, LGBI. Nr. 117/1973 i.d.F. des Landesgesetzes LGBI. Nr. 48/1993, bedürfen u.a. folgende bauliche Maßnahmen einer behördlichen Bewilligung:

"a)

die Errichtung von oberirdischen und unterirdischen Bauten einschließlich der Zu- und Aufbauten;

b)

...

c)

die Änderung oberirdischer Bauten, die sich erheblich auf ihre äußere Gestalt oder ihr Ansehen auswirkt, insbesondere auch die Anbringung von Werbeanlagen;

d)

die sonstige Änderung von Bauten und Nebenanlagen, die geeignet ist, die Festigkeit oder Brandsicherheit des Baues zu beeinflussen oder die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 1 lit. a des Bautechnikgesetzes erheblich zu beeinträchtigen;

e)

die Änderung der Art des Verwendungszwekes von Bauten oder Teilen von solchen;

f)

..."

§ 9 Abs. 1 lit. d BauPolG sieht vor, daß die baurechtliche Bewilligung zu versagen ist, wenn die bauliche Maßnahme den sonstigen baurechtlichen Vorschriften, insbesondere den bautechnischen sowie den gesundheitlichen Anforderungen und die Belange von Gestalt und Ansehen betreffenden, widerspricht.

§ 2 Abs. 1 und 2 der Reichsgaragenordnung vom 17. Februar 1939, Deutsches RGBI. I S. 219, i.d.F.

LGBI. Nr. für Salzburg 76/1976 (im folgenden: GaO), der eine sonstige baurechtliche Vorschrift im Sinne des § 9 Abs. 1 lit. d BauPolG darstellt, lauten:

"(1) Wer Wohnstätten, Betriebs- und Arbeitsstätten oder ähnliche bauliche Anlagen errichtet oder Um- und Erweiterungsbauten ausführt, die den Wert solcher baulichen Anlagen erheblich steigern, hat für die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Bewohner, des Betriebes und der Gefolgschaft Einstellplatz in geeigneter Größe, Lage und Beschaffenheit samt den notwendigen Zubehöranlagen auf dem Baugrundstück oder in der Nähe zu schaffen.

(2) Wenn durch die Errichtung baulicher Anlagen voraussichtlich ein erheblicher zusätzlicher Zu- und Abgangsverkehr entstehen wird, ist Einstellplatz für die nach Art des Betriebes gleichzeitig anwesenden Kraftfahrzeuge der Besucher und Benutzer zu schaffen, soweit es die hiernach zu erwartenden Verkehrsverhältnisse erfordern."

Der Beschwerdeführer macht zunächst geltend, die belangte Behörde habe sich mit der von ihm in der Berufung aufgeworfenen Frage, daß es sich im vorliegenden Fall lediglich um einen Um- und Erweiterungsbau handle, der den Wert der baulichen Anlage nicht erheblich steigere, nicht auseinandergesetzt. Es sei in keiner Weise nachvollziehbar dargelegt, warum die Umwidmung von einem Verkaufslokal in ein Gastlokal eine Neuerrichtung einer Betriebsanlage bzw. Betriebsstätte darstelle. Der Umstand, daß die Umwandlung von einem Verkaufslokal in ein Gastlokal eine bewilligungspflichtige Maßnahme gemäß § 2 Abs. 1 lit. e BauPolG darstelle, könne dies nicht begründen. Es liege somit mangelhafte Begründung des angefochtenen Bescheides vor. Es fehle auch eine entsprechende Würdigung der einzelnen Beweise, die auf ihre Schlüssigkeit überprüft werden könnten. Es sei auch in keiner Weise begründet worden, warum bei der vorliegenden Änderung des Verwendungszweckes eine erhebliche Wertsteigerung im Sinne des § 2 Abs. 1 GaO eintrete. Soweit der Bescheid davon ausgehe, daß im Sinne des § 2 Abs. 2 GaO eine Neuerrichtung einer Betriebsstätte vorliege, liege eine inhaltliche Rechtswidrigkeit vor. Dies sei zu verneinen, da im verfahrensgegenständlichen Objekt schon bisher eine Betriebsstätte und zwar ein Verkaufsgeschäft rechtskräftig bewilligt worden sei. Es erfolgte lediglich eine minimale Teilunterkellerung sowie geringfügige Änderungen und somit Umbauten im Inneren des Objektes.

Es ist zunächst zu klären, unter welche der in § 2 Abs. 1 und 2 GaO angeführten baulichen Maßnahmen die vom Beschwerdeführer beantragten baulichen Maßnahmen zu subsumieren sind. Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Salzburg vom 20. Mai 1981 wurde der Neubau eines Verkaufskioskes bewilligt, der auf derselben Grundfläche - wie das nunmehr beantragte Objekt - ein ergeschossiges Geschäftslokal von 47 m<sup>2</sup>, ein WC von 1,71 m<sup>2</sup>, einen Abstellraum von 4 m<sup>2</sup> und ein Lager von 7,82 m<sup>2</sup> samt Dach vorsah. Gegenstand des vorliegenden Antrages war die teilweise Unterkellerung des bestehenden Erdgeschoßes und die Änderung der beschriebenen Räumlichkeiten im Erdgeschoß derart, daß an der Stelle des Lagerraumes Naßräume errichtet werden sollen und an die Stelle des Geschäftslokales von 47 m<sup>2</sup> nunmehr ein Gastlokal im Ausmaß von 43 m<sup>2</sup> treten soll, wobei der bisherige Abstellraum und das bisherige WC beseitigt werden und dafür an einer anderen Stelle des früheren Geschäftslokals ein Arbeitsraum von 6,5 m<sup>2</sup> und eine Treppe in den Keller zum Kellerraum errichtet werden sollen, der als Lagerraum im Ausmaß von 29 m<sup>2</sup> vorgesehen ist. Der Begriff des Zubaus wird im BauPolG nicht näher definiert. Nach der hg. Rechtsprechung (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. Oktober 1983, ZI. 05/0585/80, BauIg. Nr. 115) ist unter einem Zubau jede Vergrößerung eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung zu verstehen. Die Teilunterkellerung stellt somit in diesem Sinne einen Zubau dar. § 2 Abs. 1 BauPolG kennt den Ausdruck "Umbau" nicht. Von einem Umbau wird nach der hg. Rechtsprechung (vgl. Hauer, Salzburger Baurecht2, 1994, Anm. 8 zu § 1 BauPolG und die dort zitierte hg. Judikatur) dann gesprochen, wenn solche Änderungen des Baues (Gebäudes) vorgenommen werden, nach deren Ausführung derselbe im Vergleich zu seinem früheren Zustand als ein anderes Objekt anzusehen ist. Die im Inneren des vorhandenen Erdgeschosses vorgenommenen baulichen Veränderungsmaßnahmen müssen in diesem Sinne als Umbau qualifiziert werden, während die Teilunterkellerung als Erweiterungsbau im Sinne des § 2 Abs. 1 GaO zu qualifizieren ist. Es war daher die belangte Behörde nicht im Recht, wenn sie die Auffassung vertrat, daß der vorliegende Bauantrag die Errichtung einer Betriebsstätte beinhalte. Es ist vielmehr zutreffend - wie der Beschwerdeführer ausführt -, daß mit dem im Jahr 1981 bewilligten Verkaufslokal und der Umsetzung dieser Bewilligung eine Betriebsstätte im Sinne des § 2 Abs. 1 GaO bzw. eine bauliche Anlage im Sinne des § 2 Abs. 2 GaO errichtet wurde. Auch der Begriff der Errichtung verschiedenster baulicher Anlagen gemäß § 2 Abs. 2 GaO kann im Zusammenhalt mit § 2 Abs. 1 GaO, der vom Tatbestand der "Errichtung baulicher Anlagen" und daneben von Um- und Erweiterungsbauten solcher ausgeht, nur so ausgelegt werden, daß die im § 2 Abs. 1 leg. cit. angeführten Um- und Erweiterungsbauten errichteter baulicher Anlagen davon nicht erfaßt sind. Für Um- und Erweiterungsbauten errichteter baulicher Anlagen normiert hingegen § 2 Abs. 1 leg. cit. ein eigenes Kriterium für ein allfälliges zusätzliches Erfordernis von Stellplätzen, nämlich wenn der Wert solcher baulicher Anlagen dadurch erheblich gesteigert wird.

Der Beschwerdeführer rügt in diesem Zusammenhang zu Recht, daß sich die belangte Behörde mit diesem Kriterium der erheblichen Wertsteigerung nicht auseinandergesetzt hat. Ohne nähere Feststellungen und Ermittlungen kann die Frage nicht beantwortet werden, ob die vorliegende Änderung des Verwendungszweckes, die teilweise Unterkellerung und die Umbaumaßnahmen eine erhebliche Steigerung des Wertes der baulichen Anlage bewirken. Es lagen somit der

belangten Behörde keine ausreichenden Sachverhaltsgrundlagen vor, aufgrund derer eine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen im Sinne des § 2 Abs. 1 GaO angenommen hätte werden können. Gemäß § 37 AVG haben die Verwaltungsbehörden u.a. den maßgebenden Sachverhalt festzustellen. Wie dargelegt, wurden zu dem Kriterium einer allenfalls eingetretenen erheblichen Wertsteigerung keine entsprechenden Ermittlungen und Feststellungen vorgenommen. Dieser Verfahrensmangel ist auch wesentlich, da bei Nichtvorliegen einer erheblichen Wertsteigerung die belangte Behörde zu einem anderen Bescheid gekommen wäre. Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. c VwGG infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften als rechtswidrig aufzuheben.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBI. Nr. 416/1994. Da Stempelgebühren nur für erforderliche Schriftsätze (im vorliegenden Fall die Beschwerde in dreifacher Ausfertigung und der angefochtene Bescheid in einfacher Ausfertigung) zustehen, war das Mehrbegehren betreffend die vierte Ausfertigung der Beschwerde abzuweisen.

#### **Schlagworte**

Auflagen BauRallg7 Baubewilligung BauRallg6 Bewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4 Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7

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

ECLI:AT:VWGH:1997:1996060105.X00

#### **Im RIS seit**

11.07.2001

**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)