



IM NAMEN DER REPUBLIK!

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Pallitsch und die Hofrätin Dr. Bayjones, den Hofrat Dr. Moritz, die Hofrätin Mag.^a Merl und den Hofrat Mag. Haunold als Richter, im Beisein der Schriftführerin MMag. Lehner, über die Revision der Gemeinde B, vertreten durch Dr. Franz Essl, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Mühlbacherhofweg 4/1, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 17. Dezember 2013, Zl. 20704-07/771/4-2013, betreffend Instandsetzungsauftrag (mitbeteiligte Parteien: 1. P D; 2. DI Dr. F W), zu Recht erkannt:

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Salzburg hat der Revisionswerberin Aufwendungen in der Höhe von € 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Entscheidungsgründe:

Am 27. März 2013 wurde das Gebäude B im Gemeindegebiet der Revisionswerberin durch einen Brand und den Löschwassereinsatz beschädigt.

Am 14. Mai 2013 fand eine Ortsaugenscheinsverhandlung statt, bei der der bautechnische Amtssachverständige Ing. O. die Schäden im Einzelnen auflistete und einige Punkte zu deren Behebung festhielt.

Mit Bescheid vom 31. Mai 2013 erteilte der Bürgermeister der revisionswerbenden Gemeinde dem F.D. (dem Rechtsvorgänger der erstmitbeteiligten Partei) und der zweitmitbeteiligten Partei als Miteigentümern des Gebäudes (in der Folge: Verpflichteten) folgenden bescheidmäßigen Auftrag:

„Der Bürgermeister der Gemeinde B erteilt Hr. F D und Hr. Dipl. Ing. Dr. F W als Eigentümer des Objektes Badeschloss auf BP .30 und .32 KG B gemäß § 20 Abs. 6 in Verbindung mit §§ 19 Abs. 1 und 4 und § 22 Salzburger Baupolizeigesetz 1997 i.d.g.F., LGBI.Nr.40/1997 den baubehördlichen Auftrag, die durch den Brand am 27.03.2013 zerstörten baulichen Anlagen und



Teile hiervon, welche bei der mündlichen Verhandlung vom 14. 05.2013 festgestellt wurden, wieder instandzusetzen.

Die Erfüllung der Auflagen ist der Baubehörde schriftlich mitzuteilen.

Die Verhandlungsschrift vom 14.05.2013 bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides.

Maßnahmen zur Instandsetzung der Brandschäden:

1. Um eine weitere Zerstörung der Bausubstanz zu verhindern ist bis zum Beginn der Sanierungsarbeiten sofort die Dachhaut zu schließen und ein wintertaugliches Notdach zu errichten - Termin 15.06.2013
2. Sämtliche Sanierungsmaßnahmen sind im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt durchzuführen.
3. Die Tramdecken und die Auflager für den Dachstuhl sind von einem Statiker überprüfen zu lassen und ein entsprechendes Gutachten ist vorzulegen.
4. Der Dachstuhl und die Dacheindeckung sind in der, dem Brand unmittelbar voraus- gehenden Konstruktion wiederherzustellen. Veränderungen sind im Zusammenhang mit baubehördlich notwendigen Verstärkungen beim Wiederaufbau im Einvernehmen mit dem BDA möglich. Intakte Dachstuhlteile sind, soweit möglich, wiederzuverwenden. Für den Dachstuhl ist eine statische Bemessung vorzulegen. Die erforderlichen Dachrinnen und Abfallrohre sind ebenfalls zu montieren.
5. Vor Beginn der Sanierungsarbeiten ist eine rasche und umfassende, fachgerechte Trockenlegung des Hauptgebäudes durchzuführen. Im Einvernehmen mit dem BDA ist zu entscheiden, ob eine einfache Trocknung des Gebäudes genügt, oder ob ein Abfräsen der Oberflächen notwendig ist. Besonderes Augenmerk bei der Trockenlegung ist auf die Stuckdecken zu legen. Es ist durch einen Restaurator die Erhaltung und gegeben falls die fachgerechte Abnahme und Wiederversetzung des vorhandenen Stuckdekors sicherzustellen.
6. Wiederherstellung aller Wand- und Deckenoberflächen, die durch den Brand und die Brandfolgen beschädigt wurden oder zur Trocknung des Gebäudes abgenommen werden müssen.
7. Sanierung und Wiederherstellung des Stuckdekors (Deckenspiegel, Gesimsprofile) einschließlich ihrer bisherigen Befestigung an den Deckenuntersichten und Wänden in der ursprünglichen Materialität und Handwerkstechnik durch einen einschlägig erfahrenen Restaurator.
8. Das Abbruchmaterial darf auf dem gegenständlichen Grundstück nicht gelagert werden, es ist unverzüglich abzutransportieren und auf eine hierfür



bewilligte Deponie zu bringen - Bauschutt-Restdeponie oder Wiederaufbereitungsanlage. Der Nachweis ist zu erbringen. Es wird ausdrücklich auf die Lage in der Schongebietszone A der G Thermalquellen hingewiesen.

9. Das Dachgesimse und der Verputz im Anschlussbereich des Dachstuhles sind gegeben Falls im Einvernehmen mit dem BDA zu erneuern bzw. ist der Anschluss wiederherzustellen.
10. Die Kaminköpfe sind instandzusetzen, schadhafte Teile des Mauerwerks, des Verputzes und der Abdeckung sind zu entfernen und zu erneuern. Die Kaminzüge und Putztürchen sind gegebenen Falls zu sanieren.
11. Der Fußboden im Dachraum ist zu erneuern. Die Beschüttung ist soweit erforderlich auszutauschen.
12. Die historischen Bodenbeläge die durch Feuchtigkeit geschädigt sind oder wegen der Öffnung der Geschoßdecken entfernt werden müssen, sind vorsichtig herauszulösen, zu trocknen und sicher zu lagern. Nach der Trockenlegung sind der Fußbodenaufbau und die Böden in Material und handwerklich - technisch Ausführung, gleich dem Zustand vor dem Brand wiederherzustellen.
13. Die, vom Hausschwamm befallenen Bauteile - im Erdgeschoß sind zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Mauerteile sind zu erneuern und gleich dem Bestand wiederherzustellen.
14. Die Fertigstellung der Sanierungsarbeiten hat bis 31.012.2013 zu erfolgen

FRISTEN:

Vorschreibungspunkt 1: bis 15.06.2013

Vorschreibungspunkte 2-14: 31.12.2013“

Gegen diesen Bescheid erhoben die Verpflichteten Berufung.

Mit Bescheid der Gemeindevertretung der revisionswerbenden Gemeinde vom 3. Juli 2013 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Pflicht zur Instandsetzung von durch Brand oder sonstige Ereignisse zerstörten baulichen Anlagen oder Teilen hiervon bestehe auch dann, wenn die bauliche Anlage derzeit nicht benützt werde. Maßgeblich sei die aufrechte baubehördliche Bewilligung. Ein Fall des Erlöschens der Baubewilligung liege nicht vor. Der Bau sei wieder in einen der Baubewilligung und den für den Bau maßgeblichen Bauvorschriften entsprechenden Zustand zu versetzen. Der bautechnische Amtssachverständige



Ing. O. habe bei der mündlichen Verhandlung am 14. Mai 2013 nachvollziehbar, detailliert und schlüssig dargelegt, welche Maßnahmen dementsprechend zu treffen seien. Die Erteilung von baupolizeilichen Maßnahmen werde nicht durch Anordnungen zur Durchführung von Maßnahmen nach dem Denkmalschutz gehindert. Die Baubehörden hätten bei der Erteilung von Instandsetzungsaufträgen den Umstand nicht zu berücksichtigen, dass für die Durchführung von baulichen Maßnahmen allenfalls auch die Zuständigkeit der Behörden nach dem Denkmalschutzgesetz gegeben sei. Vielmehr habe allenfalls das Denkmalamt im Rahmen seiner Entscheidung die nach dem Denkmalschutzgesetz geforderten Voraussetzungen zu prüfen.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Verpflichteten Vorstellung.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde der Berufungsbescheid der Gemeindevertretung der revisionswerbenden Gemeinde vom 3. Juli 2013 aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde verwiesen.

Nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, das gegenständliche Gebäude sei in den Jahren 1791 bis 1794 errichtet worden. 1857 sei es bis zum ersten Stock abgetragen und neu aufgebaut worden. Es stehe unter Denkmalschutz. Das Denkmalschutzgesetz normiere eine spezifische Erhaltungspflicht aus denkmalschützerischer Sicht, die §§ 19 ff des Salzburger Baupolizeigesetzes 1997 (BauPolG) stellten im Wesentlichen auf die Sicherheit des Baues ab, wobei jedoch auch der optische Aspekt (Verwahrlosung) zu berücksichtigen sei. Der Baubehörde sei es allerdings verwehrt, in einem Bescheid gemäß § 19 in Verbindung mit § 20 BauPolG Sanierungsarbeiten vorzuschreiben, die den denkmalschützerischen Aspekt betreffen. Wenngleich manche Maßnahmen beide Bereiche mitumfassen könnten, seien Auflagen wie etwa die Wiederherstellung des Stuckdekors in der ursprünglichen Materialität und Handwerkstechnik durch einschlägig erfahrene Restauratoren durch die §§ 19 ff BauPolG nicht gedeckt. Sehr wohl wäre aber ein Auftrag zur Wiederherstellung der Decken an sich aus Gründen der Bausicherheit möglich,



wobei gleiches auch für die Auflage, die die historischen Böden betreffe, gelte. Da die Berufungsbehörde dies verkannt und baupolizeiliche und denkmalschützerische Aspekte in ihren Auflagen vermischt habe, sei spruchgemäß zu entscheiden. Die Berufungsbehörde beziehe sich in ihrem Bescheid mehrfach explizit auf eine Baubewilligung. Eine solche werde aufgrund des Alters des Gebäudes wohl nicht mehr vorliegen, wobei unklar sei, ob eine Baubewilligung überhaupt jemals erteilt worden sei. Hilfsweise werde man hier wohl auf Bestandspläne zurückgreifen müssen, die den letzten Stand vor dem Brand wiedergäben. Die Berufungsbehörde hätte hiezu jedoch entsprechende Feststellungen treffen müssen, weshalb im konkreten Fall nicht eine Baubewilligung herangezogen werde, sondern vielmehr aufliegende Bestandspläne. Indem die Berufungsbehörde dies verkannte, habe sie den Berufungsbescheid auch in diesem Punkt mit Rechtswidrigkeit belastet.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Revision mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

Das - mittlerweile dafür zuständige - Landesverwaltungsgericht Salzburg legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und nahm von der Erstattung einer Gegenschrift Abstand.

Der Erstmitbeteiligte erstatte eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Revision als unbegründet kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

In der Revision wird im Wesentlichen ausgeführt, es sei aktenwidrig, dass eine Baubewilligung nicht existiere. Für das gegenständliche Gebäude seien rechtskräftige Baubewilligungen vorhanden, die sich im Bauakt befänden (wird näher ausgeführt). Im vorliegenden Fall müsse keinesfalls mangels erteilter bzw. vorliegender Baubewilligungen hilfsweise auf Bestandspläne zurückgegriffen werden. Es sei nicht nachvollziehbar, wie die Vorstellungsbehörde zu diesen Feststellungen komme, jedenfalls seien sie aber unrichtig. Hätte die Vorstellungsbehörde den Bauakt eingesehen und die vorhandenen Baubewilligungen berücksichtigt, hätte sie nicht zur Aufhebung



des Berufungsbescheides gelangen können. Der bautechnische Amtssachverständige habe im Beisein von Vertretern des Bundesdenkmalamtes detailliert und nachvollziehbar die Schäden am gegenständlichen Gebäude beschrieben, ebenso die aus sachverständiger Sicht zur Behebung dieser Schäden zu treffenden Maßnahmen, um den Bau wieder in den den Baubewilligungen und den für den Bau maßgeblichen Vorschriften entsprechenden Zustand zu versetzen. Diese Maßnahmen seien vorgeschrieben worden. Das verkenne die belangte Behörde, wenn sie darlege, dass es der Baubehörde verwehrt sei, in einem Bescheid gemäß § 19 in Verbindung mit § 20 BauPolG Sanierungsarbeiten vorzuschreiben, die denkmalschützerische Aspekte betreffen. Die Feststellungen des Sachverständigen gälten insbesondere auch für den Auftrag, den Stuckdekor in der ursprünglichen Materialität und Handwerkstechnik wiederherzustellen. Auch diesem Auftrag sei die im Rahmen des Ermittlungsverfahrens getroffene Feststellung vorausgegangen, dass der Stuckdekor als Teil des aufgrund baubehördlicher Bewilligungen bestehenden Objektes durch den Brand zerstört worden und entsprechend wiederherzustellen sei. Gleiches gelte für den Auftrag zur Wiederherstellung der Decken.

§ 19 des Salzburger Baupolizeigesetzes 1997 (BauPolG), LGBI. Nr. 40 idF Nr. 20/2010, lautet auszugsweise:

„Instandhaltung und Benützung baulicher Anlagen

§ 19

(1) Der Eigentümer eines Baues hat dafür zu sorgen, daß dieser auf die Dauer seines Bestandes einschließlich seiner technischen Einrichtungen in gutem, der Baubewilligung und den für den Bau maßgeblichen Bauvorschriften entsprechendem Zustand erhalten wird. Er ist zur Beseitigung von Baugebrechen auch ohne besonderen Auftrag der Baubehörde verpflichtet. Dies gilt auch für sonstige bauliche Anlagen.

...

(4) Ein Baugebrechen im Sinn dieses Gesetzes ist ein mangelhafter Zustand einer im Abs. 1 genannten baulichen Anlage, der deren Festigkeit, Brandsicherheit, Sicherheit, Hygiene oder Ansehen betrifft und geeignet ist, Personen oder im Eigentum Dritter stehende Sachen zu gefährden oder zu



beschädigen oder das Orts- oder Landschaftsbild grob zu beeinträchtigen (Verwahrlosung).

...“

§ 20 BauPolG idF LGBL Nr. 90/2008 lautet auszugsweise:

„Aufsicht über den Bauzustand baulicher Anlagen und die Benützung von Bauten

§ 20

(1) Soweit bauliche Anlagen vom Eigentümer gemäß § 19 Abs. 1 in einem den Bauvorschriften entsprechenden Zustand zu erhalten sind, unterliegen sie bezüglich ihres Bauzustandes und ihrer Benützung der Aufsicht der Baubehörde.

...

(3) Sprechen deutliche äußere Anzeichen für das Vorliegen eines Baugebrechens, lassen sich aber dessen Ursache und Umfang nicht durch einen bloßen Augenschein feststellen, so kann die Baubehörde dem Eigentümer unter Gewährung einer angemessenen Frist die Vorlage eines Befundes eines geeigneten Bausachverständigen auftragen.

(4) Stellt die Baubehörde an einer baulichen Anlage Baugebrechen fest, so hat sie den Eigentümer unter Festsetzung einer angemessenen Frist zur Behebung dieser Gebrechen zu verhalten. Sind die festgestellten Baugebrechen solcher Art, daß eine Gefährdung von Personen oder Sachen unmittelbar zu gewärtigen ist, so hat die Baubehörde die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen, nötigenfalls auch die Räumung eines Baues zu verfügen. Werden die Baugebrechen nicht innerhalb der gesetzten Frist behoben, so kann die Baubehörde auch den Abbruch der baulichen Anlage verfügen.

(5) Sind Baugebrechen offensichtlich unbehebbar, so hat die Baubehörde einen Abbruchauftrag zu erlassen.

(6) Durch Brand oder sonstige Ereignisse zerstörte bauliche Anlagen oder Teile hievon sind innerhalb einer von der Baubehörde festzusetzenden angemessenen Frist entweder abzubauen oder aufgrund einer Baubewilligung instandzusetzen. Auf jeden Fall hat der Eigentümer unverzüglich die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

...“

Wird der Bescheid der obersten Gemeindebehörde durch die Aufsichtsbehörde aufgehoben, so sind die Gemeinde, aber auch die anderen Parteien des Verfahrens, an die die Aufhebung tragenden Gründe des in Rechtskraft





erwachsenen Vorstellungsbescheides gebunden, gleichbleibende Sach- und Rechtslage vorausgesetzt (vgl. z. B. das hg. Erkenntnis vom 21. Februar 2014, Zl. 2013/06/0057, mwN).

Da es im vorliegenden Verfahren um eine Revision gegen eine aufsichtsbehördliche Entscheidung geht, kommt der Gemeinde aufgrund des Art. 119a Abs. 9 B-VG in Verbindung mit § 4 Abs. 1 VwGbk-ÜG ein Revisionsrecht zu (vgl. hingegen die hg. Beschlüsse vom 22. April 2015, Zl. Ro 2015/16/0001, und vom 24. April 2015, Zl. Ro 2014/17/0144).

Mit der gegenständlichen Revision kann eine Rechtsverletzung von der Gemeinde releviert werden, wenn die Aufhebung des gemeindebehördlichen Bescheides überhaupt nicht hätte erfolgen dürfen, aber auch dann, wenn der Gemeindebehörde mit dem Vorstellungsbescheid eine Rechtsansicht überbunden wurde, die eine Verletzung des Selbstverwaltungsrechtes der Gemeinde bewirkt. Der Bescheid der Vorstellungsbehörde ist daher wegen der Bindungswirkung schon dann aufzuheben, wenn sich auch nur ein den Spruch tragender Aufhebungsgrund als rechtswidrig erweist (vgl. z. B. das hg. Erkenntnis vom 6. September 2011, Zl. 2008/05/0242, mwN).

Im gemeindebehördlichen Berufungsbescheid vom 3. Juli 2013 wurde wiederholt auf Baubewilligungen verwiesen. Die spekulativen Ausführungen der belangten Behörde, dass eine Baubewilligung aufgrund des Alters des Gebäudes wohl nicht mehr vorliege und unklar sei, ob eine solche überhaupt jemals erteilt worden sei, rechtfertigen nicht den Schluss der belangten Behörde, dass es entsprechender Feststellungen dazu bedurft hätte, weshalb im konkreten Fall nicht eine Baubewilligung herangezogen werde, sondern aufliegende Bestandspläne. Die Rechtsansicht der belangten Behörde, dass es einer Begründung durch die Gemeindebehörde bedurft hätte, weshalb Bestandspläne und nicht Baubewilligungen zur Beurteilung des konsensgemäß herzustellenden Bauzustandes herangezogen wurden, ist somit schon angesichts der Aktenlage nicht nachvollziehbar. Die Aufhebung des gemeindebehördlichen Berufungsbescheides mit dieser Begründung erweist sich daher als rechtswidrig.



Im Übrigen ist der belangten Behörde beizupflichten, dass schon aus kompetenzrechtlichen Gründen nach dem BauPolG keine Vorschriften erteilt werden dürfen, die dem Denkmalschutz und nicht (auch) baurechtlichen Aspekten dienen. Insofern erweisen sich die zahlreichen Verfügungen, die ein Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt zum Gegenstand haben, kompetenzrechtlich als nicht gedeckt (vgl. z. B. das hg. Erkenntnis vom 29. April 2011, Zl. 2010/09/0230, mwN), abgesehen davon, dass derartige Verfügungen der Herstellung eines Einvernehmens auch dem Konkretisierungsgebot für Leistungsbescheide nicht entsprechen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 22. Oktober 2008, Zl. 2008/06/0088).

Die belangte Behörde hätte allerdings näher zu begründen gehabt, weshalb sämtliche vorgeschriebenen Maßnahmen voneinander untrennbar seien sollten, sodass eine Aufhebung des gesamten Berufungsbescheides der Gemeindevertretung der revisionswerbenden Gemeinde zu erfolgen hatte. Zwar wurde in Punkt 2. des Auftrages generell das Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt verlangt, aber nur für Sanierungsmaßnahmen, welche sich in den Punkten 1., 3. und 8. offenbar nicht finden. Dadurch, dass die belangte Behörde nur einzelne aufgetragene Maßnahmen in ihrer Begründung hervorhob, die ihrer Ansicht nach auf dem Denkmalschutzrecht beruhen, sie aber gleichwohl ohne nähere Begründung den gesamten gemeindebehördlichen Berufungsbescheid aufgehoben hat, belastete sie ihre Entscheidung mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes.

Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG in Verbindung mit § 4 VwGbk-ÜG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.





Der Ausspruch auf den Aufwandersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 518/2013 idF Nr. 8/2014 in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Das Mehrbegehren war abzuweisen, da die Umsatzsteuer in den verordnungsmäßig festgesetzten Pauschalbeträgen bereits berücksichtigt ist.

W i e n , am 14. April 2016

