

TE Vwgh Erkenntnis 2023/11/30 Ra 2021/06/0154

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.11.2023

Index

L37152 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Kärnten
L80002 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Kärnten
L82000 Bauordnung
L82002 Bauordnung Kärnten
001 Verwaltungsrecht allgemein
10/07 Verwaltungsgerichtshof
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

AVG §8
BauO Krnt 1996 §23 Abs1 lite
BauO Krnt 1996 §23 Abs2
BauO Krnt 1996 §23 Abs2 lita
BauO Krnt 1996 §23 Abs2 litb
BauO Krnt 1996 §23 Abs3
BauO Krnt 1996 §23 Abs4
BauO Krnt 1996 §6
BauO Krnt 1996 §6 lita
BauO Krnt 1996 §6 litb
BauO Krnt 1996 §6 litd
BauO Krnt 1996 §6 lite
BauRallg
GdPlanungsG Krnt 1995 §3 Abs4 lita
GdPlanungsG Krnt 1995 §3 Abs6
GdPlanungsG Krnt 1995 §8 Abs1
VwGG §47 Abs5
VwRallg
1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991
1. VwGG § 47 heute
2. VwGG § 47 gültig ab 21.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/2023
3. VwGG § 47 gültig von 01.01.2014 bis 20.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

4. VwGG § 47 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
5. VwGG § 47 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
6. VwGG § 47 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
7. VwGG § 47 gültig von 05.01.1985 bis 31.07.2004

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):

Ra 2021/06/0155

Ra 2021/06/0156

Ra 2021/06/0157

Ra 2021/06/0158

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kleiser sowie die Hofrätinnen Maga Merl, Mag. Rehak, Mag. Liebhart-Mutzl und Mag. Bayer als Richter und Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, über die Revision 1. des Vereines W in W, 2. der Dr. E S in W, 3. der Mag. A S in R, 4. der M M in R und 5. der Mag. C F in R, alle vertreten durch Dr. Lorenz Edgar Riegler, Rechtsanwalt in 1070 Wien, Mariahilfer Straße 124/14, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Kärnten vom 28. Februar 2020, KLVwG-2387-2391/7/2019, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Gemeindevorstand der Gemeinde Maria Wörth, vertreten durch Mag. Andreas Horacek, Rechtsanwalt in 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Alter Platz 19; mitbeteiligte Partei: W GmbH in Klagenfurt, vertreten durch die TSCHURTSCHENTHALER WALDER FISTER Rechtsanwälte GmbH in 9020 Klagenfurt, Dr. Arthur Lemisch-Platz 7; weitere Partei: Kärntner Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Antrag der revisionswerbenden Parteien auf Kostenersatz wird abgewiesen.

Begründung

1

Mit dem im Devolutionsweg ergangenen Bescheid der belangten Behörde vom 9. September 2019 wurde der mitbeteiligten Partei aufgrund ihres Antrages vom 17. Juli 2017 die Baubewilligung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit elf Wohnungen samt Tiefgarage und einer zentralen Pelletsfeuerungsanlage nach Maßgabe der Projektunterlagen und unter Vorschreibung von Auflagen erteilt. Im Auflagenpunkt 7 wurde angeordnet, dass die einzelnen Wohneinheiten entweder als gewerblich vermietbare Wohnungen oder als Hauptwohnsitz zu verwenden bzw. als solche zu nutzen seien.

2

Begründend führte die belangte Behörde unter anderem aus, dass nach der Bestimmung des § 23 Abs. 4 Kärntner Bauordnung 1996 (K-BO 1996) die revisionswerbenden Anrainer nur Einwendungen gemäß § 23 Abs. 3 lit. b bis g K-BO 1996 erheben könnten. Die revisionswerbenden Parteien hätten zunächst die Widmungskonformität und die Ortsbildverträglichkeit des Bauvorhabens bestritten. Auch wenn insoweit keine subjektiven Anrainerrechte bestünden, habe sich die belangte Behörde veranlasst gesehen, diese Aspekte vertiefend zu prüfen. Die für das geplante Mehrfamilienhaus maßgebliche, mit „Bauland - Kurgebiet“ im Sinn des § 3 Abs. 6 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 (K-GplG 1995) festgelegte Widmung des Baugrundstückes decke nur die Errichtung von Wohnungen zur gewerblichen Vermietung oder zur Verwendung als Hauptwohnsitze. Um etwaige Zweifel an einer widmungskonformen Verwendung verlässlich auszuschließen, sei die belangte Behörde dem Vorschlag des hochbautechnischen Amtssachverständigen gefolgt, die widmungskonforme Verwendung in Form einer Auflage vorzuschreiben. Mit einer solchen auflagenmäßigen Einschränkung sei die widmungskonforme Verwendung gewährleistet (Hinweis auf VwGH 19.9.2006, 2005/05/0250). Begründend führte die belangte Behörde unter anderem aus, dass nach der Bestimmung des Paragraph 23, Absatz 4, Kärntner Bauordnung 1996 (K-BO 1996) die revisionswerbenden Anrainer nur Einwendungen gemäß Paragraph 23, Absatz 3, Litera b, bis g K-BO 1996 erheben könnten. Die revisionswerbenden Parteien hätten zunächst die Widmungskonformität und die Ortsbildverträglichkeit

des Bauvorhabens bestritten. Auch wenn insoweit keine subjektiven Anrainerrechte bestünden, habe sich die belangte Behörde veranlasst gesehen, diese Aspekte vertiefend zu prüfen. Die für das geplante Mehrfamilienhaus maßgebliche, mit „Bauland - Kurgebiet“ im Sinn des Paragraph 3, Absatz 6, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 (K-GplG 1995) festgelegte Widmung des Baugrundstückes decke nur die Errichtung von Wohnungen zur gewerblichen Vermietung oder zur Verwendung als Hauptwohnsitze. Um etwaige Zweifel an einer widmungskonformen Verwendung verlässlich auszuschließen, sei die belangte Behörde dem Vorschlag des hochbautechnischen Amtssachverständigen gefolgt, die widmungskonforme Verwendung in Form einer Auflage vorzuschreiben. Mit einer solchen auflagenmäßigen Einschränkung sei die widmungskonforme Verwendung gewährleistet (Hinweis auf VwGH 19.9.2006, 2005/05/0250).

3

Die Einwendung betreffend den Lichteinfall sei unbeachtlich, weil die Anrainer diesbezüglich kein subjektives Recht hätten. Die Einwendung betreffend die Schallreflexionen betreffe den Immissionsschutz, der im vorliegenden Verfahren gemäß § 23 Abs. 4 K-BO 1996 nicht geltend gemacht werden könne; aber auch amtswegig sei diesbezüglich kein Versagungsgrund zu erkennen, weil Schallreflexionen nur relevant wären, wenn das zu errichtende Bauwerk selbst wie die verursachende Emissionsquelle wahrgenommen werde, wofür hier aber keinerlei Anhaltspunkte vorlägen. Die Einwendung betreffend den Lichteinfall sei unbeachtlich, weil die Anrainer diesbezüglich kein subjektives Recht hätten. Die Einwendung betreffend die Schallreflexionen betreffe den Immissionsschutz, der im vorliegenden Verfahren gemäß Paragraph 23, Absatz 4, K-BO 1996 nicht geltend gemacht werden könne; aber auch amtswegig sei diesbezüglich kein Versagungsgrund zu erkennen, weil Schallreflexionen nur relevant wären, wenn das zu errichtende Bauwerk selbst wie die verursachende Emissionsquelle wahrgenommen werde, wofür hier aber keinerlei Anhaltspunkte vorlägen.

4

Mit dem angefochtenen Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Kärnten (im Folgenden: Verwaltungsgericht) wurde die dagegen erhobene Beschwerde der revisionswerbenden Parteien als unbegründet abgewiesen. Gleichzeitig wurde ausgesprochen, dass gegen dieses Erkenntnis eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig sei. Mit dem angefochtenen Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Kärnten (im Folgenden: Verwaltungsgericht) wurde die dagegen erhobene Beschwerde der revisionswerbenden Parteien als unbegründet abgewiesen. Gleichzeitig wurde ausgesprochen, dass gegen dieses Erkenntnis eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig sei.

5

Begründend führte das Verwaltungsgericht nach Darstellung des Verfahrensganges und von Rechtsvorschriften - soweit für den Revisionsfall wesentlich - aus, dem angefochtenen Bescheid sei zu entnehmen, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um ein Vorhaben nach § 6 lit. a K-BO 1996 handle, welches sich auf ein Gebäude beziehe, das nach den dem Verfahren zugrunde liegenden Einreichunterlagen ausschließlich Wohnzwecken diene. Dies habe zur Folge, dass die revisionswerbenden Parteien im Sinn des § 23 Abs. 2 lit. a K-BO 1996 gemäß § 23 Abs. 4 K-BO 1996 nicht berechtigt seien, Einwendungen gemäß § 23 Abs. 3 lit. a K-BO 1996 (widmungsgemäße Verwendung) sowie gemäß § 23 Abs. 3 lit. h und i K-BO 1996 (Schutz der Gesundheit der Anrainer sowie Immissionsschutz der Anrainer) zu erheben. Es erübrige sich daher eine Auseinandersetzung mit dem Einwand der revisionswerbenden Parteien, wonach das beantragte Bauvorhaben dem Flächenwidmungsplan widerspreche. Begründend führte das Verwaltungsgericht nach Darstellung des Verfahrensganges und von Rechtsvorschriften - soweit für den Revisionsfall wesentlich - aus, dem angefochtenen Bescheid sei zu entnehmen, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um ein Vorhaben nach Paragraph 6, Litera a, K-BO 1996 handle, welches sich auf ein Gebäude beziehe, das nach den dem Verfahren zugrunde liegenden Einreichunterlagen ausschließlich Wohnzwecken diene. Dies habe zur Folge, dass die revisionswerbenden Parteien im Sinn des Paragraph 23, Absatz 2, Litera a, K-BO 1996 gemäß Paragraph 23, Absatz 4, K-BO 1996 nicht berechtigt seien, Einwendungen gemäß Paragraph 23, Absatz 3, Litera a, K-BO 1996 (widmungsgemäße Verwendung) sowie gemäß Paragraph 23, Absatz 3, Litera h und i K-BO 1996 (Schutz der Gesundheit der Anrainer sowie Immissionsschutz der Anrainer) zu erheben. Es erübrige sich daher eine Auseinandersetzung mit dem Einwand der revisionswerbenden Parteien, wonach das beantragte Bauvorhaben dem Flächenwidmungsplan widerspreche. Desgleichen erwachsen aus den Vorschriften über die Berücksichtigung „schönheitlicher Rücksichten“, die Beachtung des Ortsbildes, Landschaftsbildes oder des Straßenbildes keine Nachbarrechte. Dem Antrag auf Beziehung eines Sachverständigen für Orts- und Landschaftsbild sowie dem Antrag auf Einvernahme eines näher bezeichneten Zeugen

zum Beweis dafür, dass das bewilligte Bauvorhaben den Empfehlungen und dem Gutachten der Ortsbildpflegekommission widerspreche, sei daher nicht nachzukommen gewesen.

6

Eine Überschreitung der höchstzulässigen Geschossflächenzahl liege nicht vor und die maßgeblichen Baulinien würden eingehalten; ein Recht auf Einhaltung der Bestimmungen des Bebauungsplanes über die zulässige Anzahl von Geschoßen komme den revisionswerbenden Parteien nicht zu (wird näher ausgeführt).

7

Dagegen haben die revisionswerbenden Parteien zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof erhoben, der deren Behandlung mit Beschluss vom 8. Juni 2021, E 1847/2020-5, abgelehnt und diese über nachträglichen Antrag der revisionswerbenden Parteien mit Beschluss vom 20. Juli 2021, E 1847/2020-7, gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG an den Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten hat. Begründend führte der VfGH im erstgenannten Beschluss unter anderem aus: Dagegen haben die revisionswerbenden Parteien zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof erhoben, der deren Behandlung mit Beschluss vom 8. Juni 2021, E 1847/2020-5, abgelehnt und diese über nachträglichen Antrag der revisionswerbenden Parteien mit Beschluss vom 20. Juli 2021, E 1847/2020-7, gemäß Artikel 144, Absatz 3, B-VG an den Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten hat. Begründend führte der VfGH im erstgenannten Beschluss unter anderem aus:

„Der Verfassungsgerichtshof hat in ständiger Rechtsprechung ausgesprochen, dass - von Sonderfällen wie Art. 119a Abs. 9 B-VG abgesehen - grundsätzlich keine verfassungsrechtliche Bestimmung Parteirechte in einem Verfahren überhaupt oder in einem bestimmten Umfang garantiert (zB VfSlg. 15.274/1998, 15.581/1999, 16.103/2001). Es ist daher der Gestaltungsfreiheit des einfachen Gesetzgebers überlassen, ob und inwieweit er Personen rechtlichen Schutz gewährt, die durch den einer anderen Person gegenüber ergangenen verwaltungsbehördlichen Bescheid in ihren Interessen betroffen sind. Diese Gestaltungsfreiheit ist verfahrensrechtlich lediglich dadurch begrenzt, dass das die Parteirechte bestimmende Gesetz dem aus dem Gleichheitssatz abzuleitenden Sachlichkeitsgebot unterliegt (VfSlg. 14.512/1996 mwN). Insoweit sind aber beim Verfassungsgerichtshof angesichts des vorliegenden Falles keine Bedenken gegen § 23 Abs. 4 der Kärntner Bauordnung 1996 entstanden.“ „Der Verfassungsgerichtshof hat in ständiger Rechtsprechung ausgesprochen, dass - von Sonderfällen wie Artikel 119 a, Absatz 9, B-VG abgesehen - grundsätzlich keine verfassungsrechtliche Bestimmung Parteirechte in einem Verfahren überhaupt oder in einem bestimmten Umfang garantiert (zB VfSlg. 15.274 aus 1998,, 15.581 aus 1999,, 16.103 aus 2001,). Es ist daher der Gestaltungsfreiheit des einfachen Gesetzgebers überlassen, ob und inwieweit er Personen rechtlichen Schutz gewährt, die durch den einer anderen Person gegenüber ergangenen verwaltungsbehördlichen Bescheid in ihren Interessen betroffen sind. Diese Gestaltungsfreiheit ist verfahrensrechtlich lediglich dadurch begrenzt, dass das die Parteirechte bestimmende Gesetz dem aus dem Gleichheitssatz abzuleitenden Sachlichkeitsgebot unterliegt (VfSlg. 14.512 aus 1996, mwN). Insoweit sind aber beim Verfassungsgerichtshof angesichts des vorliegenden Falles keine Bedenken gegen Paragraph 23, Absatz 4, der Kärntner Bauordnung 1996 entstanden.“

8

In der vorliegenden Revision begehren die revisionswerbenden Parteien, in der Sache selbst zu entscheiden, in eventuelle das angefochtene Erkenntnis kostenpflichtig aufzuheben.

9

Sowohl die belangte Behörde als auch die mitbeteiligte Partei erstatteten eine Revisionsbeantwortung, in welcher sie jeweils die kostenpflichtige Zurück-, in eventuelle Abweisung der Revision beantragten.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

10

Die Revision erweist sich angesichts des aufgezeigten Fehlens von Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage der Auslegung des Begriffes „Wohnzwecke“ in § 23 Abs. 4 K-BO 1996 als zulässig. Bemerkt wird, dass der Verwaltungsgerichtshof diese Frage - entgegen der von der mitbeteiligten Partei in ihrer Revisionsbeantwortung geäußerten Ansicht - in seinem Erkenntnis VwGH 24.10.2017, Ro 2014/06/0017, nicht beantwortet, sondern lediglich darauf hingewiesen hat, dass den dortigen Verfahrensakten eine andere Nutzung des dort projektierten Mehrfamilienhauses als eine solche zu Wohnzwecken nicht zu entnehmen war und dies auch nicht vorgebracht wurde. Die Revision erweist sich angesichts des aufgezeigten Fehlens von Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage der Auslegung des Begriffes „Wohnzwecke“ in Paragraph 23, Absatz 4, K-BO 1996

als zulässig. Bemerkt wird, dass der Verwaltungsgerichtshof diese Frage - entgegen der von der mitbeteiligten Partei in ihrer Revisionsbeantwortung geäußerten Ansicht - in seinem Erkenntnis VwGH 24.10.2017, Ro 2014/06/0017, nicht beantwortet, sondern lediglich darauf hingewiesen hat, dass den dortigen Verfahrensakten eine andere Nutzung des dort projektierten Mehrfamilienhauses als eine solche zu Wohnzwecken nicht zu entnehmen war und dies auch nicht vorgebracht wurde.

11

§ 23 K-BO 1996, LGBl. Nr. 62 in der (hier noch anzuwendenden) Fassung LGBl. Nr. 31/2015, lautet auszugsweise (Unterstreichungen durch den Verwaltungsgerichtshof): Paragraph 23, K-BO 1996, LGBl. Nr. 62 in der (hier noch anzuwendenden) Fassung Landesgesetzblatt Nr. 31 aus 2015,, lautet auszugsweise (Unterstreichungen durch den Verwaltungsgerichtshof):

„§ 23

Parteien, Einwendungen

(1) Parteien des Baubewilligungsverfahrens sind:

...

e)

die Anrainer (Abs. 2).die Anrainer (Absatz 2,).

(2) Anrainer sind, wenn subjektiv-öffentliche Rechte verletzt werden könnten:

a)

die Eigentümer (Miteigentümer) aller im Einflussbereich des Vorhabens liegenden Grundstücke;

...

(3) Anrainer gemäß Abs. 2 lit. a und b sind berechtigt, gegen die Erteilung der Baubewilligung nur begründete Einwendungen dahingehend zu erheben, dass sie durch das Vorhaben in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt werden, die ihnen durch die Bestimmungen dieses Gesetzes, der Kärntner Bauvorschriften, des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes eingeräumt werden, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Schutz der Anrainer dienen. Einwendungen der Anrainer im Sinn des ersten Satzes können - vorbehaltlich des Abs. 3a - insbesondere gestützt werden auf Bestimmungen über(3) Anrainer gemäß Absatz 2, Litera a und b sind berechtigt, gegen die Erteilung der Baubewilligung nur begründete Einwendungen dahingehend zu erheben, dass sie durch das Vorhaben in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt werden, die ihnen durch die Bestimmungen dieses Gesetzes, der Kärntner Bauvorschriften, des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes eingeräumt werden, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Schutz der Anrainer dienen. Einwendungen der Anrainer im Sinn des ersten Satzes können - vorbehaltlich des Absatz 3 a, - insbesondere gestützt werden auf Bestimmungen über

a)

die widmungsgemäße Verwendung des Baugrundstückes;

b)

die Bebauungsweise;

c)

die Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes;

d)

die Lage des Vorhabens;

e)

die Abstände von den Grundstücksgrenzen und von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf Nachbargrundstücken;

f)

die Bebauungshöhe;

g)

die Brandsicherheit;

h)

den Schutz der Gesundheit der Anrainer;

i)

den Immissionsschutz der Anrainer.

...

(4) Anrainer gemäß Abs. 2 lit. a und b sind bei einem Vorhaben nach § 6 lit. a, b, d und e, das sich auf ein Gebäude bezieht, welches ausschließlich Wohn-, Büro- oder Ordinationszwecken dient, einschließlich der zu seiner Nutzung erforderlichen baulichen Anlagen, nur berechtigt, Einwendungen gemäß Abs. 3 lit. b bis g zu erheben.(4) Anrainer gemäß Absatz 2, Litera a und b sind bei einem Vorhaben nach Paragraph 6, Litera a, b, d und e, das sich auf ein Gebäude bezieht, welches ausschließlich Wohn-, Büro- oder Ordinationszwecken dient, einschließlich der zu seiner Nutzung erforderlichen baulichen Anlagen, nur berechtigt, Einwendungen gemäß Absatz 3, Litera b bis g zu erheben.

...“

12

Die revisionswerbenden Parteien bringen unter anderem vor, das Verwaltungsgericht habe entgegen dem widersprechenden Akteninhalt und dem Auflagenpunkt 7 des Baubewilligungsbescheides vom 9. September 2019 festgestellt, dass das gegenständliche Gebäude ausschließlich Wohnzwecken diene, ohne dies in weiterer Folge zu erörtern oder ordnungsgemäß zu begründen. Dabei habe das Verwaltungsgericht den Begriff „Wohnzwecke“ des § 23 Abs. 4 K-BO 1996 aus welchen Gründen immer falsch ausgelegt. Die revisionswerbenden Parteien gehen davon aus, dass das geplante Apartmentgebäude in der vorliegenden Form der Widmung „Bauland-Kurgebiet“ widerspreche und sie auch berechtigt seien, diesen Widerspruch als subjektiv-öffentliches Recht geltend zu machen. Aus den Einreichunterlagen und der Baubeschreibung ergebe sich ganz klar, dass vorwiegend eine Ferienimmobilie hergestellt werden solle. Auch die Konzeption und die vorgesehene Nutzung der Apartments samt Wellnessbereich und Marina würden klar darauf hindeuten. Die revisionswerbenden Parteien hätten bereits im vorgelegten Gutachten des Dipl.-Ing R. und des Arch. Mag. M. vom 23. Mai 2019 darauf hingewiesen, dass aufgrund der vorliegenden Funktionen, der Wohnungszuschnitte und der sonstigen Nebenanlagen ein Apartmenthaus vorliege. Es sei aufgrund des Projektzuschnittes nicht davon auszugehen, dass hier die lokale Bevölkerung einziehe und als Familienwohnung einen Hauptwohnsitz begründe. Tatsächlich sollten nämlich Ferienwohnsitze im Luxussegment errichtet werden. Darauf deute die Konzeption der Wohnungen samt Badekabinengebäude mit Swimmingpool und Liegedeck, Sauna, Ruhe- und Fitnessraum, Umkleiden und Strandpavillion sowie Steg samt Marina mit fünf Bootsanlegestellen klar hin. Apartmenthäuser fänden sich meistens, wie im Revisionsfall, an vom Fremdenverkehr bevorzugten Plätzen und auch die Ausstattung mit besonderen Freizeiträumen, wie hier im dazugehörigen Badekabinengebäude, spreche nach der Lebenserfahrung für ein Apartmenthaus. Nutze man das Gebäude im Sinn der Variante zwei des Auflagenpunktes 7 (als gewerblich vermietbare Wohnungen), liege aber kein „Mehrfamilienhaus“, sondern eine gewerbliche Apartmentanlage vor. Die revisionswerbenden Parteien bringen unter anderem vor, das Verwaltungsgericht habe entgegen dem widersprechenden Akteninhalt und dem Auflagenpunkt 7 des Baubewilligungsbescheides vom 9. September 2019 festgestellt, dass das gegenständliche Gebäude ausschließlich Wohnzwecken diene, ohne dies in weiterer Folge zu erörtern oder ordnungsgemäß zu begründen. Dabei habe das Verwaltungsgericht den Begriff „Wohnzwecke“ des Paragraph 23, Absatz 4, K-BO 1996 aus welchen Gründen immer falsch ausgelegt. Die revisionswerbenden Parteien gehen davon aus, dass das geplante Apartmentgebäude in der vorliegenden Form der Widmung „Bauland-Kurgebiet“ widerspreche und sie auch berechtigt seien, diesen Widerspruch als subjektiv-öffentliches Recht geltend zu machen. Aus den Einreichunterlagen und der Baubeschreibung ergebe sich ganz klar, dass vorwiegend eine Ferienimmobilie hergestellt werden solle. Auch die Konzeption und die vorgesehene Nutzung der Apartments samt Wellnessbereich und Marina würden klar darauf hindeuten. Die revisionswerbenden Parteien hätten bereits im vorgelegten Gutachten des Dipl.-Ing R. und des Arch. Mag. M. vom 23. Mai 2019 darauf hingewiesen, dass aufgrund der vorliegenden Funktionen, der Wohnungszuschnitte und der sonstigen Nebenanlagen ein Apartmenthaus vorliege. Es sei aufgrund des Projektzuschnittes nicht davon auszugehen, dass hier die lokale Bevölkerung einziehe und als Familienwohnung einen Hauptwohnsitz begründe. Tatsächlich sollten nämlich Ferienwohnsitze im Luxussegment errichtet werden. Darauf deute die Konzeption der Wohnungen samt Badekabinengebäude mit Swimmingpool und Liegedeck, Sauna, Ruhe- und Fitnessraum, Umkleiden und Strandpavillion sowie Steg samt Marina mit fünf Bootsanlegestellen klar hin. Apartmenthäuser fänden sich meistens, wie im Revisionsfall, an vom Fremdenverkehr bevorzugten Plätzen und auch die Ausstattung mit besonderen Freizeiträumen, wie hier im dazugehörigen Badekabinengebäude, spreche nach der Lebenserfahrung für ein

Apartmenthaus. Nutze man das Gebäude im Sinn der Variante zwei des Auflagenpunktes 7 (als gewerblich vermietbare Wohnungen), liege aber kein „Mehrfamilienhaus“, sondern eine gewerbliche Apartmentanlage vor.

Bereits mit diesem Vorbringen zeigen die revisionswerbenden Parteien eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Erkenntnisses auf.

13

Die nach § 23 Abs. 3 K-BO 1996 bestehende Einwendungsmöglichkeit der Nachbarn erfährt bei einem Vorhaben nach § 6 lit. a, b, d, und e leg. cit, das sich auf ein Gebäude bezieht, welches ausschließlich Wohn-, Büro- oder Ordinationszwecken dient, einschließlich der zu seiner Nutzung erforderlichen baulichen Anlagen, durch § 23 Abs. 4 K-BO 1996 eine Einschränkung auf Einwendungen nach § 23 Abs. 3 lit. b bis g K-BO 1996. Damit werden Einwendungsmöglichkeiten der Nachbarn nach jenen literis des § 23 Abs. 3 K-BO 1996, welche einen Immissionsschutz gewährleisten (konkret lit. a, sowie der von der Flächenwidmung unabhängige Immissionsschutz nach lit. h und i), bei Vorliegen der genannten Voraussetzungen ausgeschlossen (vgl. dazu VwGH 24.10.2017, Ro 2014/06/0017, mwN). Diese Einschränkung der Einwendungsmöglichkeit erfolgte den Erläuternden Bemerkungen zur Novelle LGBl. Nr. 80/2012 zufolge vor dem Hintergrund, dass bei Gebäuden, die ausschließlich Wohn-, Büro- oder Ordinationszwecken dienen, Immissionen und eine Gesundheitsgefährdung der Anrainer regelmäßig nicht zu befürchten ist (vgl. in diesem Sinn VwGH 27.7.2023, Ra 2023/06/0123 und 0124, mwN, vgl. zur verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit den obzitierten Beschluss des VfGH vom 8. Juni 2021). Die nach Paragraph 23, Absatz 3, K-BO 1996 bestehende Einwendungsmöglichkeit der Nachbarn erfährt bei einem Vorhaben nach Paragraph 6, Litera a, b, d,, und e leg. cit, das sich auf ein Gebäude bezieht, welches ausschließlich Wohn-, Büro- oder Ordinationszwecken dient, einschließlich der zu seiner Nutzung erforderlichen baulichen Anlagen, durch Paragraph 23, Absatz 4, K-BO 1996 eine Einschränkung auf Einwendungen nach Paragraph 23, Absatz 3, Litera b, bis g K-BO 1996. Damit werden Einwendungsmöglichkeiten der Nachbarn nach jenen literis des Paragraph 23, Absatz 3, K-BO 1996, welche einen Immissionsschutz gewährleisten (konkret Litera a,, sowie der von der Flächenwidmung unabhängige Immissionsschutz nach Litera h, und i), bei Vorliegen der genannten Voraussetzungen ausgeschlossen vergleiche , dazu VwGH 24.10.2017, Ro 2014/06/0017, mwN). Diese Einschränkung der Einwendungsmöglichkeit erfolgte den Erläuternden Bemerkungen zur Novelle Landesgesetzblatt Nr. 80 aus 2012, zufolge vor dem Hintergrund, dass bei Gebäuden, die ausschließlich Wohn-, Büro- oder Ordinationszwecken dienen, Immissionen und eine Gesundheitsgefährdung der Anrainer regelmäßig nicht zu befürchten ist vergleiche , in diesem Sinn VwGH 27.7.2023, Ra 2023/06/0123 und 0124, mwN, vergleiche , zur verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit den obzitierten Beschluss des VfGH vom 8. Juni 2021).

14

Fallbezogen ergibt sich aus § 23 Abs. 4 K-BO 1996 somit, dass die revisionswerbenden Anrainer Einwendungen gemäß § 23 Abs. 3 lit. a, h und i K-BO 1996 dann nicht geltend machen können, wenn das vom gegenständlichen Bauvorhaben erfasste Gebäude ausschließlich Wohnzwecken (eine Nutzung zu Büro- oder Ordinationszwecken wurde nicht vorgebracht) dient. Das Verwaltungsgericht ist offenbar allein aufgrund des Umstandes, dass Gegenstand des vorliegenden Bauvorhabens die Errichtung eines Mehrfamilienhauses ist, davon ausgegangen, dass es sich um ein ausschließlich Wohnzwecken dienendes Gebäude handelt, ohne die im Auflagenpunkt 7 erfolgte Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der gegenständlichen Wohnungen zu beachten, wonach diese als Hauptwohnsitze oder als gewerblich vermietbare Wohnungen verwendet werden dürfen. Fallbezogen ergibt sich aus Paragraph 23, Absatz 4, K-BO 1996 somit, dass die revisionswerbenden Anrainer Einwendungen gemäß Paragraph 23, Absatz 3, Litera a, h, und i K-BO 1996 dann nicht geltend machen können, wenn das vom gegenständlichen Bauvorhaben erfasste Gebäude ausschließlich Wohnzwecken (eine Nutzung zu Büro- oder Ordinationszwecken wurde nicht vorgebracht) dient. Das Verwaltungsgericht ist offenbar allein aufgrund des Umstandes, dass Gegenstand des vorliegenden Bauvorhabens die Errichtung eines Mehrfamilienhauses ist, davon ausgegangen, dass es sich um ein ausschließlich Wohnzwecken dienendes Gebäude handelt, ohne die im Auflagenpunkt 7 erfolgte Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der gegenständlichen Wohnungen zu beachten, wonach diese als Hauptwohnsitze oder als gewerblich vermietbare Wohnungen verwendet werden dürfen.

15

Was unter dem Begriff „Wohnzweck“ zu verstehen ist, wird in den bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen des Bundeslandes Kärnten nicht definiert. Nach den zum Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Erkenntnisses noch in Geltung stehenden Bestimmungen des K-GplG 1995 war ein Wohngebäude ein Gebäude, das zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen (s. § 3 Abs. 4 lit. a K-GplG 1995)

oder zur Deckung eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfes (s. § 8 Abs. 1 K-GplG 1995) bestimmt war. Ein Gebäude, das ausschließlich Wohnzwecken dient, ist jedenfalls ein Wohngebäude. Was unter dem Begriff „Wohnzweck“ zu verstehen ist, wird in den bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen des Bundeslandes Kärnten nicht definiert. Nach den zum Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Erkenntnisses noch in Geltung stehenden Bestimmungen des K-GplG 1995 war ein Wohngebäude ein Gebäude, das zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen (s. Paragraph 3, Absatz 4, Litera a, K-GplG 1995) oder zur Deckung eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfes (s. Paragraph 8, Absatz eins, K-GplG 1995) bestimmt war. Ein Gebäude, das ausschließlich Wohnzwecken dient, ist jedenfalls ein Wohngebäude.

16

Ein Gebäude, in welchem sich - wie im Revisionsfall - Wohnungen befinden, welche nicht nur (als Hauptwohnsitze) zur Deckung eines Wohnbedarfes bestimmt sind, sondern (auch) als gewerblich vermietbare Wohnungen verwendet werden können, dient hingegen auch dem Zweck der gewerblichen Beherbergung von Gästen und ist somit nicht als ein ausschließlich Wohnzwecken dienendes Gebäude im Sinn des § 23 Abs. 4 K-BO 1996 anzusehen. Auch im K-GplG 1995 wurde zwischen Wohngebäuden einerseits und Gebäuden von Gast- und Beherbergungsbetrieben bzw. Gebäuden, die dem Fremdenverkehr dienen, andererseits, unterschieden (s. § 3 Abs. 6 K-GplG 1995). Für diese Auslegung spricht auch der Umstand, dass im Rahmen der gewerblichen Beherbergung von Gästen abgesehen von der Zurverfügungstellung von Wohnraum auch damit üblicherweise im Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden (vgl. etwa VwGH 28.4.2006, 2005/05/0296, mwN) und sich der Einwendungsausschluss des § 23 Abs. 4 K-BO 1996 nicht auch auf damit allenfalls verbundene Immissionen oder Gesundheitsgefährdungen bezieht (vgl. dazu wiederum VwGH 27.7.2023, Ra 2023/06/0123 und 0124, mit Hinweis auf die Erläuternden Bemerkungen zur Novelle 2012 der K-BO 1996). Ein Gebäude, in welchem sich - wie im Revisionsfall - Wohnungen befinden, welche nicht nur (als Hauptwohnsitze) zur Deckung eines Wohnbedarfes bestimmt sind, sondern (auch) als gewerblich vermietbare Wohnungen verwendet werden können, dient hingegen auch dem Zweck der gewerblichen Beherbergung von Gästen und ist somit nicht als ein ausschließlich Wohnzwecken dienendes Gebäude im Sinn des Paragraph 23, Absatz 4, K-BO 1996 anzusehen. Auch im K-GplG 1995 wurde zwischen Wohngebäuden einerseits und Gebäuden von Gast- und Beherbergungsbetrieben bzw. Gebäuden, die dem Fremdenverkehr dienen, andererseits, unterschieden (s. Paragraph 3, Absatz 6, K-GplG 1995). Für diese Auslegung spricht auch der Umstand, dass im Rahmen der gewerblichen Beherbergung von Gästen abgesehen von der Zurverfügungstellung von Wohnraum auch damit üblicherweise im Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden vergleiche , etwa VwGH 28.4.2006, 2005/05/0296, mwN) und sich der Einwendungsausschluss des Paragraph 23, Absatz 4, K-BO 1996 nicht auch auf damit allenfalls verbundene Immissionen oder Gesundheitsgefährdungen bezieht vergleiche , dazu wiederum VwGH 27.7.2023, Ra 2023/06/0123 und 0124, mit Hinweis auf die Erläuternden Bemerkungen zur Novelle 2012 der K-BO 1996).

17

Da somit in Bezug auf das gegenständliche Bauvorhaben die in § 23 Abs. 4 K-BO 1996 genannte Voraussetzung, nämlich das Vorliegen eines Gebäudes, welches ausschließlich Wohn-, Büro- oder Ordinationszwecken dient, nicht erfüllt ist, ist das Verwaltungsgericht unzutreffend von einer Einschränkung der Einwendungsmöglichkeit der revisionswerbenden Parteien auf Einwendungen nach § 23 Abs. 3 lit. b bis g K-BO 1996 ausgegangen und hat sich infolgedessen zu Unrecht nicht mit ihren Einwendungen betreffend die behauptete widmungswidrige Verwendung und den Immissionsschutz auseinandergesetzt. Da somit in Bezug auf das gegenständliche Bauvorhaben die in Paragraph 23, Absatz 4, K-BO 1996 genannte Voraussetzung, nämlich das Vorliegen eines Gebäudes, welches ausschließlich Wohn-, Büro- oder Ordinationszwecken dient, nicht erfüllt ist, ist das Verwaltungsgericht unzutreffend von einer Einschränkung der Einwendungsmöglichkeit der revisionswerbenden Parteien auf Einwendungen nach Paragraph 23, Absatz 3, Litera b, bis g K-BO 1996 ausgegangen und hat sich infolgedessen zu Unrecht nicht mit ihren Einwendungen betreffend die behauptete widmungswidrige Verwendung und den Immissionsschutz auseinandergesetzt.

Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

18

Von der beantragten mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgerichtshof konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z 4 VwGG abgesehen werden. Von der beantragten mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgerichtshof konnte gemäß

Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 4, VwGG abgesehen werden.

19

Gemäß § 47 Abs. 5 VwGG ist der einem Revisionswerber zu leistende Aufwandsatz von jenem Rechtsträger zu tragen, in dessen Namen die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verwaltungsverfahren gehandelt hat. Fallbezogen handelt es sich um eine im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zu vollziehende Bauangelegenheit. Kostenersatzpflichtiger Rechtsträger im Sinn des § 47 Abs. 5 VwGG wäre daher im vorliegenden Fall die Gemeinde Maria Wörth. Da daneben keine Kostenersatzpflicht eines anderen Rechtsträgers vorgesehen ist, war der auf die Inanspruchnahme „des Rechtsträgers des Verwaltungsgerichtes Kärnten“ gerichtete Antrag der revisionswerbenden Parteien abzuweisen (vgl. VwGH 3.10.2023, Ra 2023/06/0105, mwN). Gemäß Paragraph 47, Absatz 5, VwGG ist der einem Revisionswerber zu leistende Aufwandsatz von jenem Rechtsträger zu tragen, in dessen Namen die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verwaltungsverfahren gehandelt hat. Fallbezogen handelt es sich um eine im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zu vollziehende Bauangelegenheit. Kostenersatzpflichtiger Rechtsträger im Sinn des Paragraph 47, Absatz 5, VwGG wäre daher im vorliegenden Fall die Gemeinde Maria Wörth. Da daneben keine Kostenersatzpflicht eines anderen Rechtsträgers vorgesehen ist, war der auf die Inanspruchnahme „des Rechtsträgers des Verwaltungsgerichtes Kärnten“ gerichtete Antrag der revisionswerbenden Parteien abzuweisen vergleiche , VwGH 3.10.2023, Ra 2023/06/0105, mwN).
Wien, am 30. November 2023

Schlagworte

Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2 Baurecht Nachbar Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Schutz vor Immissionen BauRallg5/1/6

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2023:RA2021060154.L00

Im RIS seit

16.01.2024

Zuletzt aktualisiert am

22.01.2024

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at