

TE Vwgh Erkenntnis 2009/9/16 2008/05/0204

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.09.2009

Index

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

Norm

AVG §8;
BauO Krnt 1996 §23 Abs3 lit a;
BauO Krnt 1996 §23 Abs3;
BauO Krnt 1996 §23 Abs7;
BauRallg;
GdPlanungsG Krnt 1995 §3 Abs10;
GdPlanungsG Krnt 1995 §3 Abs6;
GdPlanungsG Krnt 1995 §8 Abs1;
GdPlanungsG Krnt 1995 §8 Abs2;
GdPlanungsG Krnt 1995 §8 Abs4;
VwRallg;
1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Waldstätten, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde des Dr. DF in Klagenfurt, vertreten durch Dr. Waltraud Künstl, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Kärntner Straße 21, gegen den Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 22. August 2008, Zl. 7-B-BRM-1061/7/2008, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Gemeinde Bad Kleinkirchheim in 9546 Bad Kleinkirchheim, Kirchheimerweg 1, 2. A GmbH in Spittal an der Drau), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Kärnten Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Eingabe vom 9. Mai 2007 beantragte die zweitmitbeteiligte Partei als Bauwerberin die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage samt Flüssiggasheizung auf einem näher bezeichneten Grundstück der KG St. Oswald. Projektsgemäß sollen auf dem 1149 m² großen Baugrundstück in zwei Hausgruppen mit einer verbauten Fläche von 127,85 m² (beide Hausgruppen daher insgesamt 255,70 m²) je drei Reihenhäuser errichtet werden. Jedes Reihenhaus soll aus einem Erd- und einem Dachgeschoß bestehen. Die Wohnnutzfläche pro Wohnhaus beträgt plangemäß 65,46 m². Die 12 geplanten PKW-Stellplätze (je 2 pro Reihenhaus) sind im westlichen Teil des Baugrundstückes vorgesehen.

Das Baugrundstück ist als Bauland-Kurgebiet Sonderwidmung Freizeitwohnsitz gewidmet.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer eines im Norden an das Baugrundstück grenzenden Grundstückes. Er erhob gegen das Bauvorhaben Einwendungen, weil die geplanten Parkflächen zu gering bemessen seien und die Parkplätze so situiert wären, dass ohne zusätzlichen Schutzmaßnahmen eine unerträgliche Belästigung durch Türenzuschlagen, Motorstarten und Reversieren entstehen würde. Das Bauvorhaben widerspreche auch der Flächenwidmung, weil die geplanten Häuser auf Grund der Ausgestaltung und der Größe der Anlage und der vorgesehenen Eigentums- und Bestandsverhältnisse nur für einen "zeitweilig gegebenen Wohnbedarf" vorgesehen seien, wofür jedoch eine Sonderwidmung notwendig wäre. Das Bauvorhaben, das offenbar nicht der Begründung eines Hauptwohnsitzes dienen solle, sei mit dem Charakter eines Bauland-Kurgebietes nicht vereinbar.

Mit Bescheid vom 28. November 2007 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde der Bauwerberin unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen die beantragte Baubewilligung. Soweit für das Beschwerdeverfahren von Relevanz, führte die Baubehörde in der Begründung des Baubewilligungsbescheides aus, dass das Baugrundstück, welches in der Flächenwidmungskategorie Bauland-Kurgebiet liege, die Sonderwidmung "Freizeitwohnsitz" aufweise. Es sei zwar davon auszugehen, dass die geplanten Häuser nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes vorgesehen seien, diese Häuser entsprächen jedoch der Sonderwidmung gemäß § 8 Abs. 3 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz. Mit Bescheid vom 28. November 2007 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde der Bauwerberin unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen die beantragte Baubewilligung. Soweit für das Beschwerdeverfahren von Relevanz, führte die Baubehörde in der Begründung des Baubewilligungsbescheides aus, dass das Baugrundstück, welches in der Flächenwidmungskategorie Bauland-Kurgebiet liege, die Sonderwidmung "Freizeitwohnsitz" aufweise. Es sei zwar davon auszugehen, dass die geplanten Häuser nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes vorgesehen seien, diese Häuser entsprächen jedoch der Sonderwidmung gemäß Paragraph 8, Absatz 3, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz.

Die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers wurde mit Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde vom 10. Februar 2008 als unbegründet abgewiesen. Die bewilligten Wohnhauskomplexe umfassten jeweils drei selbständige Wohnungen, sodass der Tatbestand des § 8 Abs. 2 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz ("Apartmenthaus") nicht erfüllt sei. Die selbständigen Wohnungen seien auf Grund ihrer Lage, Größe und Ausgestaltung jedenfalls zur Deckung eines nicht nur zeitweilig gegebenen Wohnbedarfes geeignet. Die erforderliche Widmung Freizeitwohnsitz sei vorhanden. Die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers wurde mit Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde vom 10. Februar 2008 als unbegründet abgewiesen. Die bewilligten Wohnhauskomplexe umfassten jeweils drei selbständige Wohnungen, sodass der Tatbestand des Paragraph 8, Absatz 2, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz ("Apartmenthaus") nicht erfüllt sei. Die selbständigen Wohnungen seien auf Grund ihrer Lage, Größe und Ausgestaltung jedenfalls zur Deckung eines nicht nur zeitweilig gegebenen Wohnbedarfes geeignet. Die erforderliche Widmung Freizeitwohnsitz sei vorhanden.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der dagegen erhobenen Vorstellung des Beschwerdeführers keine Folge gegeben. Zur Behauptung des Beschwerdeführers, der Zufahrtsweg und die PKW-Abstellflächen seien nicht normgerecht projektiert, sodass mit erhöhten Immissionen zu rechnen sei, die das ortsübliche Maß überschritten, führte die belangte Behörde aus, dass bei einer konsensgemäßen Verwendung einer Wohnanlage im Wohngebiet mit keiner das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigung oder Gefährdung des Nachbarn zu rechnen sei, weil der

Verwendungszweck von Wohnbauten einschließlich der vorgesehenen Pflichtstellplätze kein anderer sei als der in Einfamilienhäusern und keine über das ortsübliche Ausmaß hinausgehenden Immissionen erwarten lasse. Nur bei Vorliegen besonderer Umstände, wie etwa bei einer großen Anzahl von Parkplätzen oder einer massierten Anordnung von Stellplätzen neben dem betroffenen Nachbargrundstück, könnte eine Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte der Anrainer bezüglich der Immissionsbelastung gegeben sein. Die Zumutbarkeit der Immissionsbelastung hänge davon ab, ob die erforderliche Anzahl der Stellplätze wesentlich überschritten werde, sowie von der Entfernung dieser Parkplätze zum Grundstück des Anrainers. Im § 6 des Textlichen Bebauungsplanes der mitbeteiligten Gemeinde sei vorgesehen, dass je Wohneinheit auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe zwei PKW-Parkplätze vorzusehen seien. Im Beschwerdefall sollen zwölf PKW-Parkplätze für sechs Wohneinheiten (zwei Gebäude mit je drei Wohneinheiten) errichtet werden; dies entspreche zwei Stellplätzen je Wohneinheit und somit dem Textlichen Bebauungsplan. Im Beschwerdefall würden somit keine über die gesetzliche Verpflichtung hinausgehenden Stellplätze errichtet. Die PKW-Parkplätze befänden sich im Übrigen auch nicht in unmittelbarer Nähe zum Grundstück des Beschwerdeführers. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der dagegen erhobenen Vorstellung des Beschwerdeführers keine Folge gegeben. Zur Behauptung des Beschwerdeführers, der Zufahrtsweg und die PKW-Abstellflächen seien nicht normgerecht projektiert, sodass mit erhöhten Immissionen zu rechnen sei, die das ortsübliche Maß überschritten, führte die belangte Behörde aus, dass bei einer konsensgemäßen Verwendung einer Wohnanlage im Wohngebiet mit keiner das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigung oder Gefährdung des Nachbarn zu rechnen sei, weil der Verwendungszweck von Wohnbauten einschließlich der vorgesehenen Pflichtstellplätze kein anderer sei als der in Einfamilienhäusern und keine über das ortsübliche Ausmaß hinausgehenden Immissionen erwarten lasse. Nur bei Vorliegen besonderer Umstände, wie etwa bei einer großen Anzahl von Parkplätzen oder einer massierten Anordnung von Stellplätzen neben dem betroffenen Nachbargrundstück, könnte eine Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte der Anrainer bezüglich der Immissionsbelastung gegeben sein. Die Zumutbarkeit der Immissionsbelastung hänge davon ab, ob die erforderliche Anzahl der Stellplätze wesentlich überschritten werde, sowie von der Entfernung dieser Parkplätze zum Grundstück des Anrainers. Im Paragraph 6, des Textlichen Bebauungsplanes der mitbeteiligten Gemeinde sei vorgesehen, dass je Wohneinheit auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe zwei PKW-Parkplätze vorzusehen seien. Im Beschwerdefall sollen zwölf PKW-Parkplätze für sechs Wohneinheiten (zwei Gebäude mit je drei Wohneinheiten) errichtet werden; dies entspreche zwei Stellplätzen je Wohneinheit und somit dem Textlichen Bebauungsplan. Im Beschwerdefall würden somit keine über die gesetzliche Verpflichtung hinausgehenden Stellplätze errichtet. Die PKW-Parkplätze befänden sich im Übrigen auch nicht in unmittelbarer Nähe zum Grundstück des Beschwerdeführers.

Zum Einwand des Beschwerdeführers, dass es beim Bauvorhaben auf Grund seiner Lage, Größe, Ausgestaltung und auf Grund der vorgesehenen Eigentums- und Bestandsverhältnisse zur Deckung eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfes komme, weshalb eine entsprechende Sonderwidmung für eine "Apartmentanlage" notwendig wäre, führte die belangte Behörde aus: Das Baugrundstück liege im Bauland-Kurgebiet mit der Sonderwidmung Freizeitwohnsitz. Beim Bauvorhaben handle es sich um zwei Wohnhauskomplexe mit jeweils drei selbständigen Wohnungen in halboffener Bebauung mit jeweils einem Wohn- und Esszimmer, zwei Schlafzimmern, einem Bad/WC, einer Sauna, zwei Vorräumen und einer Wohnnutzfläche von jeweils 65,46 m² bzw. 14 m² Terrasse und jeweils 2,80 m² Balkon. Es sei daher davon auszugehen, dass kein Apartmenthaus im Sinne des § 8 Abs. 2 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes vorliege. Im Baubewilligungsverfahren sei der in den Einreichplänen und in der Baubeschreibung zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend. Die Frage, ob der Bauwerber das bewilligte Gebäude der Baubewilligung entsprechend nutzen werde, könne von einem Nachbarn im Baubewilligungsverfahren hingegen nicht releviert werden. Zum Einwand des Beschwerdeführers, dass es beim Bauvorhaben auf Grund seiner Lage, Größe, Ausgestaltung und auf Grund der vorgesehenen Eigentums- und Bestandsverhältnisse zur Deckung eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfes komme, weshalb eine entsprechende Sonderwidmung für eine "Apartmentanlage" notwendig wäre, führte die belangte Behörde aus: Das Baugrundstück liege im Bauland-Kurgebiet mit der Sonderwidmung Freizeitwohnsitz. Beim Bauvorhaben handle es sich um zwei Wohnhauskomplexe mit jeweils drei selbständigen Wohnungen in halboffener Bebauung mit jeweils einem Wohn- und Esszimmer, zwei Schlafzimmern, einem Bad/WC, einer Sauna, zwei Vorräumen und einer Wohnnutzfläche von jeweils 65,46 m² bzw. 14 m² Terrasse und jeweils 2,80 m² Balkon. Es sei daher davon auszugehen, dass kein Apartmenthaus im Sinne des Paragraph 8, Absatz 2, des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes vorliege. Im Baubewilligungsverfahren sei der in den Einreichplänen und in der Baubeschreibung zum Ausdruck

gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend. Die Frage, ob der Bauwerber das bewilligte Gebäude der Baubewilligung entsprechend nutzen werde, könne von einem Nachbarn im Baubewilligungsverfahren hingegen nicht releviert werden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Der Beschwerdeführer erachtet sich in seinem Recht "auf Nichtbeeinträchtigung durch raumordnungswidrige Bauten" und in seinem Recht "auf Gesundheits- und Immissionsschutz" verletzt. Er macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend. Er führt aus, das bewilligte Vorhaben der mitbeteiligten Bauwerberin entspreche nicht der Widmung "Feizeitohnsitz". § 8 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz kenne zwei unterschiedliche Arten der Sonderwidmung. Der Gesetzgeber unterscheide zwischen "Apartmenthaus" und "sonstiger Freizeitohnsitz". Der Begriff Apartmenthaus sei im Verhältnis zum Begriff Freizeitohnsitz ein Aliud. Im vorliegenden Fall sei jedenfalls von einem Apartmenthaus auszugehen. Schon die gewählte Raumaufteilung, welche aus der Baubeschreibung erkennbar sei, spreche für das Vorliegen einer Apartmentanlage. Auch die Lage des Projektes inmitten des vornehmlich für Erholungszwecke geeigneten Gebietes spreche für eine Apartmentanlage, ebenso wie Anpreisung der Wohnungen des Projekts im Ausland. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Der Beschwerdeführer erachtet sich in seinem Recht "auf Nichtbeeinträchtigung durch raumordnungswidrige Bauten" und in seinem Recht "auf Gesundheits- und Immissionsschutz" verletzt. Er macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend. Er führt aus, das bewilligte Vorhaben der mitbeteiligten Bauwerberin entspreche nicht der Widmung "Feizeitohnsitz". Paragraph 8, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz kenne zwei unterschiedliche Arten der Sonderwidmung. Der Gesetzgeber unterscheide zwischen "Apartmenthaus" und "sonstiger Freizeitohnsitz". Der Begriff Apartmenthaus sei im Verhältnis zum Begriff Freizeitohnsitz ein Aliud. Im vorliegenden Fall sei jedenfalls von einem Apartmenthaus auszugehen. Schon die gewählte Raumaufteilung, welche aus der Baubeschreibung erkennbar sei, spreche für das Vorliegen einer Apartmentanlage. Auch die Lage des Projektes inmitten des vornehmlich für Erholungszwecke geeigneten Gebietes spreche für eine Apartmentanlage, ebenso wie Anpreisung der Wohnungen des Projekts im Ausland.

Der Zufahrtsweg zur Wohnhausanlage lasse keinen Gegenverkehr zu und entspreche daher nicht der Forderung des Gesetzes nach einer gesicherten Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße. Ein Nachweis über die Sicherstellung der Zufahrt durch ein im Grundbuch einverleibtes dingliches Recht sei von der Bauwerberin nicht erbracht worden.

Die Sachverständigengutachten, die dem Baubewilligungsbescheid zu Grunde gelegt worden seien, seien nicht schlüssig und nicht nachvollziehbar.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor, und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Dem Anrainer (Nachbarn) steht gemäß § 23 Abs. 3 lit. a der Kärntner Bauordnung 1996 hinsichtlich der widmungsgemäßen Verwendung des Baugrundstückes ein Mitspracherecht zu. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Widmung einen Immissionsschutz einräumt. Der Nachbar hat jedenfalls ein subjektives Recht auf Einhaltung der Flächenwidmung (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 18. März 2004, Zl. 2001/05/1102, u.a.). Dem Anrainer (Nachbarn) steht gemäß Paragraph 23, Absatz 3, Litera a, der Kärntner Bauordnung 1996 hinsichtlich der widmungsgemäßen Verwendung des Baugrundstückes ein Mitspracherecht zu. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Widmung einen Immissionsschutz einräumt. Der Nachbar hat jedenfalls ein subjektives Recht auf Einhaltung der Flächenwidmung vergleiche , hiezu das hg. Erkenntnis vom 18. März 2004, Zl. 2001/05/1102, u.a.).

Dem Beschwerdeführer kam daher im vorliegenden Fall als Nachbar ein subjektives Recht auf Einhaltung der bestehenden Flächenwidmung unabhängig davon zu, ob mit dieser Widmung auch ein Immissionsschutz verbunden ist.

Das Baugrundstück ist als "Bauland-Kurgebiet Sonderwidmung Freizeitohnsitz" gewidmet.

Die im Beschwerdefall maßgeblichen Bestimmungen des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995) haben folgenden Wortlaut:

"§ 3

...

1. (3) Absatz 3, Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen in möglichst geschlossene und abgerundete Baugebiete zu gliedern.

Als Baugebiete kommen in Betracht: Dorfgebiete, Wohngebiete, Kurgebiete, Gewerbegebiete, Geschäftsgebiete, Industriegebiete und Sondergebiete. ...

...

1. (6) Absatz 6, Als Kurgebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Gebäude von Gast- und Beherbergungsbetrieben bestimmt sind, im Übrigen

a) für Wohngebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen nach Abs. 4 lit. a, a) für Wohngebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen nach Absatz 4, Litera a,,

b) für Einrichtungen und Gebäude, die dem Fremdenverkehr oder der Freizeitgestaltung dienen, wie insbesondere Sport- und Erholungseinrichtungen, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten, und

c) für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Kurggebietes oder dem Fremdenverkehr dienen,

und die unter Bedachnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Kurggebiet die Voraussetzungen nach Abs. 3 dritter Satz erfüllen. In Kurggebieten dürfen Flächen als reine Kurggebiete festgelegt werden, in denen neben Gebäuden von Gast- und Beherbergungsbetrieben nur solche Einrichtungen und Gebäude nach lit. b und solche Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen nach lit. c errichtet werden dürfen, die keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen (Abs. 3) mit sich bringen. und die unter Bedachnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Kurggebiet die Voraussetzungen nach Absatz 3, dritter Satz erfüllen. In Kurggebieten dürfen Flächen als reine Kurggebiete festgelegt werden, in denen neben Gebäuden von Gast- und Beherbergungsbetrieben nur solche Einrichtungen und Gebäude nach Litera b und solche Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen nach Litera c, errichtet werden dürfen, die keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen (Absatz 3,) mit sich bringen.

...

1. (10) Absatz 10, Als Sondergebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen bestimmt sind, die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Bauvorhabens oder im Hinblick auf die gewachsene Bebauungsstruktur nicht unter die Abs. 4 bis 9 einordnen lassen oder die einer besonderen Standortsicherung bedürfen, wie umweltgefährdende Gewerbe- oder Industriebetriebe, Sprengstofflager, Schießstätten, Kasernen, Schwerpunkt- oder Zentralkrankenanstalten, Abfallbehandlungsanlagen, Kirchen, Klöster, Burgen, Schlösser, Ausflugsgasthäuser, Schutzhütten u.ä. Bei der Festlegung von Sondergebieten ist der jeweilige Verwendungszweck auszuweisen. Als Sondergebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen bestimmt sind, die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Bauvorhabens oder im Hinblick auf die gewachsene Bebauungsstruktur nicht unter die Absatz 4, bis 9 einordnen lassen oder die einer besonderen Standortsicherung bedürfen, wie umweltgefährdende Gewerbe- oder Industriebetriebe, Sprengstofflager, Schießstätten, Kasernen, Schwerpunkt- oder Zentralkrankenanstalten, Abfallbehandlungsanlagen, Kirchen, Klöster, Burgen, Schlösser, Ausflugsgasthäuser, Schutzhütten u.ä. Bei der Festlegung von Sondergebieten ist der jeweilige Verwendungszweck auszuweisen.

...

§ 8. Paragraph 8,

Sonderwidmung

1. (1) Absatz eins, Flächen für Apartmenthäuser und für sonstige Freizeitwohnsitze, das sind Wohngebäude oder Wohnungen, die zur Deckung eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfs bestimmt sind, müssen als Sonderwidmung festgelegt werden.
2. (2) Absatz 2, Ein Apartmenthaus ist ein Gebäude mit mehr als drei selbständigen Wohnungen, von denen auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausgestaltung, Einrichtung oder auf Grund der vorgesehenen Eigentums- oder Bestandsverhältnisse anzunehmen ist, dass sie zur Deckung eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfs als Freizeitwohnsitz bestimmt sind.
3. (3) Absatz 3, Eine Verwendung als Freizeitwohnsitz ist bei Wohngebäuden oder Wohnungen anzunehmen, bei

denen auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausgestaltung, Einrichtung u.ä. erkennbar davon auszugehen ist, dass sie nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen bestimmt sind, sondern zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Freizeit- oder Erholungszwecken benützt werden sollen.

4. (4) Absatz 4, Sonderwidmungen für Apartmenthäuser und für sonstige Freizeitwohnsitze dürfen in Dorfgebieten, Wohngebieten, Geschäftsgebieten und in Kurgebieten, ausgenommen in reinen Kurgebieten, festgelegt werden." Im hg. Erkenntnis vom 28. Oktober 2008, ZI.2007/05/0242, hat der Verwaltungsgerichtshof zu der Regelung des § 8 Abs. 4 K-GplG 1995 ausgeführt, dass die Sonderwidmung nach dieser Gesetzesstelle dazu führt, dass Bauvorhaben, die wegen eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfs in der jeweiligen Baulandwidmung nicht zulässig wären, bewilligt werden können und sich der normative Gehalt dieser Ausweisung als Sonderwidmung darin erschöpft. Die Sonderwidmung bringt zum Ausdruck, dass neben den sonst in der Grundwidmung zulässigen Gebäuden im räumlich abgegrenzten Bereich der Sonderwidmung auch die Errichtung von Wohngebäuden oder Wohnungen, die zur Deckung eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfes bestimmt sind, zulässig ist. Damit wird aber nicht verfügt, dass nur solche Gebäude in der Sonderwidmung errichtet werden dürfen. Im hg. Erkenntnis vom 28. Oktober 2008, ZI.2007/05/0242, hat der Verwaltungsgerichtshof zu der Regelung des Paragraph 8, Absatz 4, K-GplG 1995 ausgeführt, dass die Sonderwidmung nach dieser Gesetzesstelle dazu führt, dass Bauvorhaben, die wegen eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfs in der jeweiligen Baulandwidmung nicht zulässig wären, bewilligt werden können und sich der normative Gehalt dieser Ausweisung als Sonderwidmung darin erschöpft. Die Sonderwidmung bringt zum Ausdruck, dass neben den sonst in der Grundwidmung zulässigen Gebäuden im räumlich abgegrenzten Bereich der Sonderwidmung auch die Errichtung von Wohngebäuden oder Wohnungen, die zur Deckung eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfes bestimmt sind, zulässig ist. Damit wird aber nicht verfügt, dass nur solche Gebäude in der Sonderwidmung errichtet werden dürfen.

Im hg. Erkenntnis vom 19. September 2006, ZI.2005/05/0250, hat der Verwaltungsgerichtshof festgehalten, dass der in § 8 K-GplG 1995 verwendete Begriff "Freizeitwohnsitz" als Überbegriff auch ein "Apartmenthaus" im Sinne des § 8 Abs. 2 leg. cit. umfasst. Im hg. Erkenntnis vom 19. September 2006, ZI.2005/05/0250, hat der Verwaltungsgerichtshof festgehalten, dass der in Paragraph 8, K-GplG 1995 verwendete Begriff "Freizeitwohnsitz" als Überbegriff auch ein "Apartmenthaus" im Sinne des Paragraph 8, Absatz 2, leg. cit. umfasst.

Im Beschwerdefall bedarf es keiner näheren Erörterung, ob die für das Baugrundstück bestehende Widmung "Bauland-Kurgebiet Sonderwidmung Freizeitwohnsitz" auch die Zulässigkeit der Errichtung von Apartmenthäusern umfasst, weil nach der im § 8 Abs. 2 K-GplG 1995 enthaltenen Legaldefinition ein Apartmenthaus nur dann vorliegt, wenn das Gebäude mehr als drei selbständige Wohnungen aufweist. Die im Beschwerdefall bewilligten Gebäude entsprechen nicht diesem hier maßgeblichen Begriff des Apartmenthauses, weil jedes der beiden, aus drei Reihenhäusern bestehenden Gebäuden nur drei selbständige Wohnungen umfasst. Schon aus diesem Grund bedarf es keiner weiteren Erörterung zu den Beschwerdedarlegungen betreffend die unterschiedlichen Voraussetzungen der Sonderwidmung für "Apartmenthaus" und "sonstiger Freizeitwohnsitz". Im Beschwerdefall bedarf es keiner näheren Erörterung, ob die für das Baugrundstück bestehende Widmung "Bauland-Kurgebiet Sonderwidmung Freizeitwohnsitz" auch die Zulässigkeit der Errichtung von Apartmenthäusern umfasst, weil nach der im Paragraph 8, Absatz 2, K-GplG 1995 enthaltenen Legaldefinition ein Apartmenthaus nur dann vorliegt, wenn das Gebäude mehr als drei selbständige Wohnungen aufweist. Die im Beschwerdefall bewilligten Gebäude entsprechen nicht diesem hier maßgeblichen Begriff des Apartmenthauses, weil jedes der beiden, aus drei Reihenhäusern bestehenden Gebäuden nur drei selbständige Wohnungen umfasst. Schon aus diesem Grund bedarf es keiner weiteren Erörterung zu den Beschwerdedarlegungen betreffend die unterschiedlichen Voraussetzungen der Sonderwidmung für "Apartmenthaus" und "sonstiger Freizeitwohnsitz".

Die Einwendungen des Nachbarn, dass durch das Bauvorhaben die Zufahrtsmöglichkeit zu seiner Liegenschaft behindert wird, stellt eine privatrechtliche Einwendung dar (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 18. März 2004, ZI. 2001/05/1102, mwN). Aus einer Vorschrift, die bestimmt, dass das Baugrundstück mit einer ausreichenden Zufahrt ausgestattet sein muss, erwachsen dem Nachbarn keine subjektiv-öffentlichen Rechte (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 1995, ZI. 92/05/0230). Der Beschwerdeführer kann daher in keinem von ihm

geltend gemachten Recht verletzt sein, wenn die Baubehörden bezüglich der ausreichenden Sicherstellung der Zufahrt zum Baugrundstück und der fehlenden "Normkonformität des Zufahrtswegs" keine bzw. unzureichende Feststellungen getroffen haben. Die Einwendungen des Nachbarn, dass durch das Bauvorhaben die Zufahrtsmöglichkeit zu seiner Liegenschaft behindert wird, stellt eine privatrechtliche Einwendung dar (vergleiche, hiezu das hg. Erkenntnis vom 18. März 2004, Zl. 2001/05/1102, mwN). Aus einer Vorschrift, die bestimmt, dass das Baugrundstück mit einer ausreichenden Zufahrt ausgestattet sein muss, erwachsen dem Nachbarn keine subjektiv-öffentlichen Rechte (vergleiche, hiezu das hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 1995, Zl. 92/05/0230). Der Beschwerdeführer kann daher in keinem von ihm geltend gemachten Recht verletzt sein, wenn die Baubehörden bezüglich der ausreichenden Sicherstellung der Zufahrt zum Baugrundstück und der fehlenden "Normkonformität des Zufahrtswegs" keine bzw. unzureichende Feststellungen getroffen haben.

In der Beschwerde wird nicht näher ausgeführt, inwiefern subjektiv-öffentliche Rechte des Beschwerdeführers auf Grund der von den Baubehörden ihren Entscheidungen zu Grunde gelegten Sachverständigengutachten berührt sein sollen. Die Relevanz dieses geltend gemachten Verfahrensmangels wird in der Beschwerde nicht dargelegt.

Die behaupteten Rechtsverletzungen liegen somit nicht vor, weshalb die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen war. Die behaupteten Rechtsverletzungen liegen somit nicht vor, weshalb die Beschwerde gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen war.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 16. September 2009

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Privatrechte der Nachbarn BauRallg5/1/8 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9 Baurecht Nachbar Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2009:2008050204.X00

Im RIS seit

28.10.2009

Zuletzt aktualisiert am

03.12.2009

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at