

TE Vwgh Erkenntnis 2009/9/15 2008/06/0021

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 15.09.2009

Index

L37158 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Vorarlberg;
L80008 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan
Vorarlberg;
L81708 Baulärm Umgebungslärm Vorarlberg;
L82000 Bauordnung;
L82008 Bauordnung Vorarlberg;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;

Norm

BauG VlbG 2001 §18 Abs1 litb;
BauG VlbG 2001 §2 Abs1 litp;
BauG VlbG 2001 §28 Abs2;
BauRallg;
RPG VlbG 1996 §14 Abs3;
RPG VlbG 1996 §16;
RPG VlbG 1996 §59 Abs5;
VwGG §42 Abs2 Z1;
1. VwGG § 42 heute
2. VwGG § 42 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 42 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. VwGG § 42 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 42 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
6. VwGG § 42 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde der X in Y, vertreten durch Achammer Mennel Welte Achammer Kaufmann Rechtsanwälte GmbH in 6800 Feldkirch, Schloßgraben 10, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates des Landes Vorarlberg vom 10. Dezember 2007, Zl. UVS-318-005/E8-2007, betreffend Versagung der Baubewilligung (weitere Partei: Vorarlberger Landesregierung), zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden

Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde der römisch zehn in Y, vertreten durch Achammer Mennel Welte Achammer Kaufmann Rechtsanwälte GmbH in 6800 Feldkirch, Schloßgraben 10, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates des Landes Vorarlberg vom 10. Dezember 2007, Zl. UVS-318-005/E8-2007, betreffend Versagung der Baubewilligung (weitere Partei: Vorarlberger Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Vorarlberg hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Eingabe vom 26. Februar 2007 (eingelangt bei der Bezirkshauptmannschaft Bludenz am 1. März 2007) beantragte die Beschwerdeführerin die bau- und gewerberechtliche Genehmigung für die gewerbliche Vermietung der Wohnung Top 8 in einem bestimmten Gebäude in Z, an wechselnde Gäste (die Beschwerdeführerin ist zur Hälfte Wohnungseigentümerin dieser Wohnung). In dem beigelegten "Businessplan" wird zur Belegungsdauer ausgeführt, dass auf Grund der unterstellten Wetterprämissen die maximale Vermietdauer der Wohnung von Wintersaisonbeginn bis Saisonschluss 18 Wochen betrage. Es werde betreffend die Wintersaison von einer tatsächlichen Vermietung von 14 Wochen ausgegangen. Darüber hinaus werde eine Vermietbarkeit der Wohnung von 6 Wochen im Sommer unterstellt, d.h. 50 % der maximal möglichen Zeit in den Monaten Juli bis September. Es sei also eine Vermietdauer der Wohnung von 20 Wochen im Jahr geplant. Der Businessplan enthält weiters eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, eine Vermarktungsstrategie und den Punkt Sonstiges.

In den nach Aufforderung ergänzenden Ausführungen der Beschwerdeführerin vom 29. März 2007 (eingelangt bei der erstinstanzlichen Behörde am 5. April 2007) wird zur Eigennutzung der Wohnung im übrigen Jahr ausgeführt, dass diese für einige Tage im November vor Saisonstart (um die Wohnung herzurichten) und einige Tage Ende April nach Saisonende (für Reparaturen, Aufräumarbeiten) und jeweils eine Woche um Weihnachten oder Silvester oder in der Karwoche vorgesehen sei.

Die Bezirkshauptmannschaft Bludenz versagte in Spruchpunkt I. des Bescheides vom 15. Juni 2007 die Erteilung der Baubewilligung für die geänderte Verwendung der Wohnung Top 8 nach Maßgabe des festgestellten Sachverhaltes und erteilte zu Spruchpunkt II. die gewerberechtliche Genehmigung für den Betrieb des Gastgewerbes gemäß § 111 Abs. 2 Z. 4 GewO in der Wohnung Top 8 des angeführten Gebäudes nach Maßgabe des festgestellten Sachverhaltes und der einen Bescheidbestandteil bildenden Plan- und Beschreibungsunterlagen. Die Bezirkshauptmannschaft Bludenz versagte in Spruchpunkt römisch eins. des Bescheides vom 15. Juni 2007 die Erteilung der Baubewilligung für die geänderte Verwendung der Wohnung Top 8 nach Maßgabe des festgestellten Sachverhaltes und erteilte zu Spruchpunkt römisch zwei. die gewerberechtliche Genehmigung für den Betrieb des Gastgewerbes gemäß Paragraph 111, Absatz 2, Ziffer 4, GewO in der Wohnung Top 8 des angeführten Gebäudes nach Maßgabe des festgestellten Sachverhaltes und der einen Bescheidbestandteil bildenden Plan- und Beschreibungsunterlagen.

Die erstinstanzliche Behörde führte zu Spruchpunkt I. im Wesentlichen aus, dass die Nutzung einer Wohnung, die nach der aufrechten Baubewilligung für die Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarf bestimmt sei, zu anderen - im vorliegenden Fall gastgewerblichen - Zwecken unzweifelhaft eine wesentlich geänderte Verwendung darstelle, die der Baubewilligung bedürfe. Gemäß § 28 Abs. 2 erster Satz Vbg. BauG sei die Baubewilligung zu erteilen, wenn das Bauvorhaben nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung den bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften entspreche. Es sei somit im Baubewilligungsverfahren auch die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumplanungsrechtlichen Vorschriften zu prüfen. Die Problematik des vorliegenden Falles liege vor allem in der Abgrenzung zu einer Ferienwohnungsnutzung. Die erstinstanzliche Behörde führte zu Spruchpunkt römisch eins. im Wesentlichen aus, dass die Nutzung einer Wohnung, die nach der aufrechten Baubewilligung für die Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarf bestimmt sei, zu anderen - im vorliegenden Fall gastgewerblichen - Zwecken unzweifelhaft eine wesentlich geänderte Verwendung darstelle, die der Baubewilligung bedürfe. Gemäß Paragraph 28, Absatz 2, erster Satz Vbg. BauG sei die Baubewilligung zu erteilen, wenn das Bauvorhaben nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung den bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften entspreche. Es sei somit im Baubewilligungsverfahren auch die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumplanungsrechtlichen Vorschriften zu

prüfen. Die Problematik des vorliegenden Falles liege vor allem in der Abgrenzung zu einer Ferienwohnungsnutzung.

Gemäß § 16 Abs. 2 Vbg. RaumplanungsG in der geltenden Fassung gälten als Ferienwohnung Wohnungen oder Wohnräume, die nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dienten, sondern während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig benützt würden. Nicht als Ferienwohnung gälten Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung dienten. Gemäß Paragraph 16, Absatz 2, Vbg. RaumplanungsG in der geltenden Fassung gälten als Ferienwohnung Wohnungen oder Wohnräume, die nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dienten, sondern während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig benützt würden. Nicht als Ferienwohnung gälten Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung dienten.

Das von der Beschwerdeführerin beantragte Vorhaben ziele darauf ab, die verfahrensgegenständliche Wohneinheit im Rahmen des Gastgewerbes gemäß § 111 Abs. 2 Z. 4 GewO an ständig wechselnde Gäste zu vermieten. Gegenstand des Ansuchens sei darüber hinaus eine Eigennutzung der Wohnung durch die Beschwerdeführerin selbst und zwar einige Tage jeweils vor und nach der Saison sowie während der Weihnachts- und Osterferien. Diese Eigennutzung der Beschwerdeführerin erweise sich nicht als gastgewerbliche Vermietung der Wohnung, sondern stelle eine nur zeitweilige Nutzung der gegenständlichen Wohneinheit auch zu Ferienzwecken dar. Es liege somit eine Ferienwohnungsnutzung im Sinne des § 16 Abs. 2 Vbg. RaumplanungsG vor. Eine gemäß § 16 Vbg. RaumplanungsG für eine Ferienwohnungsnutzung erforderliche Widmung bzw. Bewilligung durch die Gemeindevertretung liege nicht vor. Wegen dieses Widerspruchs zu raumplanungsrechtlichen Vorschriften sei die beantragte Baubewilligung für das Vorhaben zu versagen gewesen. Das von der Beschwerdeführerin beantragte Vorhaben ziele darauf ab, die verfahrensgegenständliche Wohneinheit im Rahmen des Gastgewerbes gemäß Paragraph 111, Absatz 2, Ziffer 4, GewO an ständig wechselnde Gäste zu vermieten. Gegenstand des Ansuchens sei darüber hinaus eine Eigennutzung der Wohnung durch die Beschwerdeführerin selbst und zwar einige Tage jeweils vor und nach der Saison sowie während der Weihnachts- und Osterferien. Diese Eigennutzung der Beschwerdeführerin erweise sich nicht als gastgewerbliche Vermietung der Wohnung, sondern stelle eine nur zeitweilige Nutzung der gegenständlichen Wohneinheit auch zu Ferienzwecken dar. Es liege somit eine Ferienwohnungsnutzung im Sinne des Paragraph 16, Absatz 2, Vbg. RaumplanungsG vor. Eine gemäß Paragraph 16, Vbg. RaumplanungsG für eine Ferienwohnungsnutzung erforderliche Widmung bzw. Bewilligung durch die Gemeindevertretung liege nicht vor. Wegen dieses Widerspruchs zu raumplanungsrechtlichen Vorschriften sei die beantragte Baubewilligung für das Vorhaben zu versagen gewesen.

In der dagegen erhobenen Berufung der Beschwerdeführerin gegen die Versagung der Baubewilligung wurde insbesondere ausgeführt, dass keine Anhaltspunkte dafür bestünden, dass durch eine teilweise gewerberechtliche Nutzung im Sinne des § 111 Abs. 2 Z. 4 GewO der im Wohngebiet herrschende Charakter als Wohngebiet gestört werden könnte. Auch wenn die Wohnung Top 8 bei teilweiser gewerberechtlicher Nutzung weiterhin zum Wohnen verwendet werde, sei auch das Entstehen nennenswerter zusätzlicher Immissionen ausgeschlossen. In der dagegen erhobenen Berufung der Beschwerdeführerin gegen die Versagung der Baubewilligung wurde insbesondere ausgeführt, dass keine Anhaltspunkte dafür bestünden, dass durch eine teilweise gewerberechtliche Nutzung im Sinne des Paragraph 111, Absatz 2, Ziffer 4, GewO der im Wohngebiet herrschende Charakter als Wohngebiet gestört werden könnte. Auch wenn die Wohnung Top 8 bei teilweiser gewerberechtlicher Nutzung weiterhin zum Wohnen verwendet werde, sei auch das Entstehen nennenswerter zusätzlicher Immissionen ausgeschlossen.

Zur Ferienwohnungsproblematik wurde nur vorgetragen, dass von einer beabsichtigten Ferienwohnungsnutzung im Sinne des § 16 Vbg. RaumplanungsG keine Rede sein könne, da der in § 16 Abs. 2 Vbg. RaumplanungsG enthaltene Begriff des "ganzjährigen Wohnbedarfs" nicht verlange, dass die Wohnung während des ganzen Jahres dauernd benützt werde (Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 6. November 2002, Zl. 99/02/0231). Eine Zweitwohnung, die nicht zu Urlaubs-, Ferien- oder sonstigen Erholungszwecken verwendet werde, gelte danach nicht als Ferienwohnung (z.B. eine berufsbedingte Wohnungsnutzung). Weiters stellte die Beschwerdeführerin in dieser Berufung ohne weitere Begründung fest, dass sie und ihr Ehegatte hinsichtlich der konkreten Wohnung einen ganzjährigen Wohnungsbedarf hätten. Zur Ferienwohnungsproblematik wurde nur vorgetragen, dass von einer beabsichtigten Ferienwohnungsnutzung im Sinne des Paragraph 16, Vbg. RaumplanungsG keine Rede sein könne, da der in Paragraph 16, Absatz 2, Vbg. RaumplanungsG enthaltene Begriff des "ganzjährigen Wohnbedarfs" nicht verlange, dass die Wohnung während des ganzen Jahres dauernd benützt werde (Hinweis auf das Erkenntnis des

Verwaltungsgerichtshofes vom 6. November 2002, Zl. 99/02/0231). Eine Zweitwohnung, die nicht zu Urlaubs-, Ferien- oder sonstigen Erholungszwecken verwendet werde, gelte danach nicht als Ferienwohnung (z.B. eine berufsbedingte Wohnungsnutzung). Weiters stellte die Beschwerdeführerin in dieser Berufung ohne weitere Begründung fest, dass sie und ihr Ehegatte hinsichtlich der konkreten Wohnung einen ganzjährigen Wohnungsbedarf hätten.

Die Beschwerdeführerin wurde mit Schreiben der belangten Behörde vom 12. Juli 2007 zu Händen ihres Vertreters im Verwaltungsverfahren zur mündlichen Verhandlung am 13. August 2007 geladen. Diese Ladung enthielt die Hinweise, dass die Beschwerdeführerin selbst oder ein Bevollmächtigter an der Verhandlung teilnehmen könnten und dass es im Falle der Zustellung der Ladung an einen Bevollmächtigten diesem obliege, die Partei davon zu verständigen. Zur mündlichen Verhandlung erschien nur der Vertreter der Beschwerdeführerin. Dieser führte zur Eigennutzung der Wohnung aus, dass die Wohnung außerhalb der Zeiten der gewerblichen Nutzung von der Familie der Beschwerdeführerin privat und beruflich, zum ganz normalen Wohnen sowie zum Arbeiten, genützt werde. Es handle sich um übliche Wohnaufenthalte. Der Ehegatte der Beschwerdeführerin sei Manager und Geschäftsführer der H-Gruppe. In dieser Funktion sei er weltweit tätig.

Die belangte Behörde wies die Berufung der Beschwerdeführerin mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet ab. Sie führte dazu im Wesentlichen aus, dass die Aufenthalte der Gäste nach den ergänzenden Ausführungen der Beschwerdeführerin im erstinstanzlichen Verfahren zwischen zwei Nächten (Wochenende) und drei Wochen (Sommerferien) ausmachten. Es erfolge eine Gästebetreuung über die Pension G. Die Eigennutzung umfasse einige Tage im November vor Saisonstart, um die Wohnung herzurichten, einige Tage Ende April nach Saisonende für Reparatur- und Aufräumarbeiten und eine Woche über Weihnachten oder Silvester und in der Karwoche.

Das Baubewilligungsverfahren sei ein Projektgenehmigungsverfahren. Es sei daher der in den Einreichplänen und in der Baubeschreibung zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend. Aus der eingereichten Baubeschreibung sei zweifelsfrei erkennbar, dass die Absicht bestehe, die Wohnung Top 8 zeitweise für eine gewerbliche Gästebewerbergung und zeitweise selbst zu nutzen. Dies stehe auch auf Grund der Angaben des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung fest. Außerhalb der Zeiten, in denen die Gästebewerbergung vorgesehen sei, solle die Wohnung von der Familie der Beschwerdeführerin selbst privat und zu beruflichen Zwecken genutzt werden.

Gegenstand des Bauantrages über eine Verwendungsänderung der Wohnung sei demgemäß eine Änderung von einer reinen Wohnnutzung - die dem Baubescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 10. April 2006 entspreche - zu einer betrieblichen Nutzung und (zeitlich getrennten) Wohnnutzung. Daher sei es diese gemischte Nutzung als Ganzes, die auf ihre Vereinbarkeit mit der Widmung "Baufläche-Wohngebiet" zu prüfen sei. Es reiche somit nicht aus, nur die betriebliche Nutzung im Hinblick auf ihre Störwirkung für das Wohnen und den Charakter als Wohngebiet (§ 14 Abs. 3 zweiter Satz Vbg. Raumplanungsgesetz) zu beurteilen. Zu beurteilen sei auch, ob die zeitweise Wohnnutzung eine Ferienwohnungsnutzung (§ 16 Vbg. Raumplanungsgesetz) darstelle. Gegenstand des Bauantrages über eine Verwendungsänderung der Wohnung sei demgemäß eine Änderung von einer reinen Wohnnutzung - die dem Baubescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 10. April 2006 entspreche - zu einer betrieblichen Nutzung und (zeitlich getrennten) Wohnnutzung. Daher sei es diese gemischte Nutzung als Ganzes, die auf ihre Vereinbarkeit mit der Widmung "Baufläche-Wohngebiet" zu prüfen sei. Es reiche somit nicht aus, nur die betriebliche Nutzung im Hinblick auf ihre Störwirkung für das Wohnen und den Charakter als Wohngebiet (Paragraph 14, Absatz 3, zweiter Satz Vbg. Raumplanungsgesetz) zu beurteilen. Zu beurteilen sei auch, ob die zeitweise Wohnnutzung eine Ferienwohnungsnutzung (Paragraph 16, Vbg. Raumplanungsgesetz) darstelle.

In den Erläuterungen zu § 14 Abs. 13 Vbg. Raumplanungsg 1973 in der Fassung der Novelle LGBI. Nr. 27/1993 - einer im Wesentlichen gleich lautenden Vorgängerbestimmung des geltenden § 16 Abs. 2 Vbg. Raumplanungsg - werde ausgeführt, dass diese Bestimmung wie § 1 Abs. 2 Z. 4 MRG zwischen ganzjährig gegebenem Wohnbedarf und "Freizeitgestaltung" unterscheide. Während im MRG auf den Vertragszweck abgestellt werde, sei im Raumplanungsg auch die tatsächliche Verwendung maßgeblich. Nicht als Ferienwohnung gälten Wohnungen und Wohnräume, die der Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfes dienten. Der Begriff "ganzjähriger Wohnbedarf" verlange nicht, dass die Wohnung während des ganzen Jahres dauernd benutzt werde. Eine Zweitwohnung, die nicht zu Urlaubs-, Ferien- oder sonstigen Erholungszwecken verwendet werde, gelte nicht als Ferienwohnung (z.B. berufsbedingte Wohnnutzung, Wohnungen für Studenten, vorübergehende berufsbedingte Abwesenheit). Aus diesen Erläuterungen sei zu ersehen, dass es hinsichtlich des Vorliegens eines ganzjährigen Wohnbedarfes nicht nur auf die Nutzungsdauer ankomme,

sondern auch auf die tatsächlich beabsichtigte Verwendung der Wohnung bzw. Wohnräume (Hinweis auf das bereits zitierte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 6. November 2002). In den Erläuterungen zu Paragraph 14, Absatz 13, Vbg. Raumplanungsg 1973 in der Fassung der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 27 aus 1993, - einer im Wesentlichen gleich lautenden Vorgängerbestimmung des geltenden Paragraph 16, Absatz 2, Vbg. Raumplanungsg - werde ausgeführt, dass diese Bestimmung wie Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 4, MRG zwischen ganzjährig gegebenem Wohnbedarf und "Freizeitgestaltung" unterscheide. Während im MRG auf den Vertragszweck abgestellt werde, sei im Raumplanungsg auch die tatsächliche Verwendung maßgeblich. Nicht als Ferienwohnung gälten Wohnungen und Wohnräume, die der Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfes dienten. Der Begriff "ganzjähriger Wohnbedarf" verlange nicht, dass die Wohnung während des ganzen Jahres dauernd benutzt werde. Eine Zweiwohnung, die nicht zu Urlaubs-, Ferien- oder sonstigen Erholungszwecken verwendet werde, gelte nicht als Ferienwohnung (z.B. berufsbedingte Wohnnutzung, Wohnungen für Studenten, vorübergehende berufsbedingte Abwesenheit). Aus diesen Erläuterungen sei zu ersehen, dass es hinsichtlich des Vorliegens eines ganzjährigen Wohnbedarfes nicht nur auf die Nutzungsdauer ankomme, sondern auch auf die tatsächlich beabsichtigte Verwendung der Wohnung bzw. Wohnräume (Hinweis auf das bereits zitierte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 6. November 2002).

Hinsichtlich des Kriteriums des ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes gemäß § 16 Abs. 2 Vbg. RPG sei davon auszugehen, dass nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (Hinweis auf das Erkenntnis vom 17. Oktober 2002, ZI. 2000/17/0099) dem dauernden Wohnbedarf eine Wohnung diene, die jahresdurchgängig den Mittelpunkt der Lebensbeziehungen einer Person bilde oder voraussichtlich bilden werde. Hinsichtlich des Kriteriums des ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes gemäß Paragraph 16, Absatz 2, Vbg. RPG sei davon auszugehen, dass nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (Hinweis auf das Erkenntnis vom 17. Oktober 2002, ZI. 2000/17/0099) dem dauernden Wohnbedarf eine Wohnung diene, die jahresdurchgängig den Mittelpunkt der Lebensbeziehungen einer Person bilde oder voraussichtlich bilden werde.

Im vorliegenden Fall sei die Beschwerdeführerin in Y ständig wohnhaft. Aus den Angaben des Rechtsvertreters in der mündlichen Verhandlung und aus der schriftlichen Stellungnahme vom 17. September 2007 ergebe sich, dass sie mit ihrer Familie (ihrem Ehegatten, zwei Kindern) in Y wohne und als Berufsberaterin tätig sei. Die 5 und 8 Jahre alten Kinder besuchten in Y die Schule. Angesichts des gemeinsamen Wohnsitzes der Familie und des Schulbesuches der Kinder in Y und angesichts der von Y aus ausgeübten Berufstätigkeit der Beschwerdeführerin lägen klare Anhaltspunkte dafür vor, dass sich an diesem Ort der Mittelpunkt der Lebensinteressen dieser Familie befinde. Dem gegenüber könne die Beschwerdeführerin und ihre Familie die Wohnung in Z auf Grund der betrieblichen Nutzung während ca. 20 Wochen des Jahres nicht regelmäßig zum Wohnen nutzen. Denn da sich die beabsichtigte betriebliche Nutzung der Wohnung notwendigerweise nach den für Z üblichen Tourismussaisons richte, sei die Familie bei einer Eigennutzung der Wohnung auf die anderen Zeiten des Jahres eingeschränkt. Damit sei es bei lebensnaher Betrachtung nicht möglich, die Eigennutzung dieser Wohnung nach dem eigenen Wohnbedarf zu richten. Die lange Dauer (fast 40 % des Jahres) der durch die betriebliche Nutzung bedingten Unterbrechung schließe es aus, dass die Wohnung der Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfes diene.

Was die Eigennutzung betreffe, solle die Wohnung nach den Ausführungen in der mündlichen Verhandlung "zum ganz normalen Wohnen sowie zum Arbeiten - für die Vorbereitung des beruflichen Alltags, das Studium von Aktenunterlagen, die Erledigung des Postverkehrs usw. - genutzt" werden. Soweit eine "normale" Wohnnutzung erfolge, so diene diese aus den oben genannten Gründen des in Y gelegenen Mittelpunktes der Lebensinteressen sowie der erheblichen Einschränkung dieser Wohnnutzung jedenfalls nicht einem ganzjährig gegebenen Wohnbedarf. Wenn aber in der Wohnung zu den angeführten Zwecken gearbeitet werde, bedeute dies noch nicht, dass es sich dadurch um eine berufsbedingte Wohnnutzung handle. Eine berufsbedingte Wohnnutzung wäre nur gegeben, wenn berufsbezogene Umstände, wie etwa die Lage der Arbeitsstätte in Z oder in der nahen Umgebung vorlägen, auf Grund derer sich die Notwendigkeit ergäbe, gerade in Z zu wohnen. Solche Umstände seien im Verfahren weder hinsichtlich der Beschwerdeführerin noch hinsichtlich ihres Ehegatten, der Vorstandsvorsitzender eines internationalen Konzerns sei und in dieser Managerfunktion weltweit tätig sei, hervorgekommen.

Damit sei die geplante Eigennutzung dem Bereich der "Freizeitgestaltung" im Sinne der zitierten Erläuterungen zu § 14 Abs. 13 Vbg. Raumplanungsg 1973 in der angeführten Novelle zuzurechnen. Im Übrigen ergebe sich aus der Baubeschreibung auch direkt, dass die Wohnung eine Woche über Weihnachten oder Silvester und eine Woche in der Karwoche für eigene Ferienzwecke genutzt werden solle. Auf Grund der zeitweisen Nutzung der Wohnung als

Ferienwohnung sei die beantragte Verwendungsänderung der Wohnung insgesamt mit der Flächenwidmung Baufläche Wohngebiet nicht vereinbar. Die Auffassung, eine Ferienwohnungswidmung sei nur in Fällen erforderlich, in denen eine Wohnung ausschließlich während des Urlaubs, der Ferien oder sonst für Erholungszwecke benützt werde, werde nicht geteilt. Damit sei die geplante Eigennutzung dem Bereich der "Freizeitgestaltung" im Sinne der zitierten Erläuterungen zu Paragraph 14, Absatz 13, Vbg. Raumplanungsgesetz 1973 in der angeführten Novelle zuzurechnen. Im Übrigen ergebe sich aus der Baubeschreibung auch direkt, dass die Wohnung eine Woche über Weihnachten oder Silvester und eine Woche in der Karwoche für eigene Ferienzwecke genutzt werden solle. Auf Grund der zeitweisen Nutzung der Wohnung als Ferienwohnung sei die beantragte Verwendungsänderung der Wohnung insgesamt mit der Flächenwidmung Baufläche Wohngebiet nicht vereinbar. Die Auffassung, eine Ferienwohnungswidmung sei nur in Fällen erforderlich, in denen eine Wohnung ausschließlich während des Urlaubs, der Ferien oder sonst für Erholungszwecke benützt werde, werde nicht geteilt.

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

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift samt Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde erstattet.

Die Beschwerdeführerin hat repliziert.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im vorliegenden Beschwerdefall kommt das Vbg. Baugesetz, LGBl. Nr. 52/2001 (BauG), in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 44/2007, zur Anwendung. Im vorliegenden Beschwerdefall kommt das Vbg. Baugesetz, Landesgesetzblatt Nr. 52 aus 2001, (BauG), in der Fassung der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 44 aus 2007,, zur Anwendung.

Gemäß § 2 Abs. 1 lit. p BauG stellt eine wesentliche Änderung der Verwendung eines Gebäudes eine Verwendungsänderung dar, die auf die Zulässigkeit des Gebäudes nach dem bau- oder raumplanungsrechtlichen Vorschriften von Einfluss sein kann. Gemäß Paragraph 2, Absatz eins, Litera p, BauG stellt eine wesentliche Änderung der Verwendung eines Gebäudes eine Verwendungsänderung dar, die auf die Zulässigkeit des Gebäudes nach dem bau- oder raumplanungsrechtlichen Vorschriften von Einfluss sein kann.

Gemäß § 18 Abs. 1 lit. b BauG bedarf die wesentliche Änderung der Verwendung von Gebäuden einer Baubewilligung. Gemäß Paragraph 18, Absatz eins, Litera b, BauG bedarf die wesentliche Änderung der Verwendung von Gebäuden einer Baubewilligung.

Gemäß § 28 Abs. 2 erster Satz BauG ist die Baubewilligung zu erteilen, wenn das Bauvorhaben nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung den bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften entspricht und auch sonst öffentliche Interessen (diese werden beispielhaft angeführt) nicht entgegenstehen. Gemäß Paragraph 28, Absatz 2, erster Satz BauG ist die Baubewilligung zu erteilen, wenn das Bauvorhaben nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung den bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften entspricht und auch sonst öffentliche Interessen (diese werden beispielhaft angeführt) nicht entgegenstehen.

Die verfahrensgegenständliche Widmung Baufläche-Wohngebiet des Baugrundstückes Nr. 314/2, GB Z, wurde mit dem Flächenwidmungsplan aus dem Jahre 1980 erstmals festgelegt.

Gemäß der Übergangsbestimmung des § 59 Abs. 5 Vbg. Raumplanungsgesetz - RPG, LGBl. Nr. 39/1996 in der Fassung der Novellen LGBl. Nr. 43/1999 und 23/2006 gelten die §§ 14 Abs. 1 bis 4 und 8, 16, 18 und 20 in der Fassung LGBl. Nr. 39/1996 auch für jene Flächen, die vor dem 1. August 1996 als Bauflächen, Freiflächen und Vorbehaltsflächen gewidmet wurden. Gemäß der Übergangsbestimmung des Paragraph 59, Absatz 5, Vbg. Raumplanungsgesetz - RPG, Landesgesetzblatt Nr. 39 aus 1996, in der Fassung der Novellen Landesgesetzblatt Nr. 43 aus 1999, und 23 aus 2006, gelten die Paragraphen 14, Absatz eins bis 4 und 8, 16, 18 und 20 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 39 aus 1996, auch für jene Flächen, die vor dem 1. August 1996 als Bauflächen, Freiflächen und Vorbehaltsflächen gewidmet wurden.

Gemäß § 14 Abs. 3 RPG sind Wohngebiete Gebiete, die für Wohngebäude bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen dürfen in Wohngebieten errichtet werden, wenn dadurch das Wohnen und auch sonst der Charakter als Wohngebiet nicht gestört wird. Gemäß Paragraph 14, Absatz 3, RPG sind Wohngebiete Gebiete, die für Wohngebäude

bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen dürfen in Wohngebieten errichtet werden, wenn dadurch das Wohnen und auch sonst der Charakter als Wohngebiet nicht gestört wird.

Gemäß § 16 Abs. 1 RPG können in Kern-, Wohn- und Mischgebieten besondere Flächen festgelegt werden, auf denen bei Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes (§ 28) auch oder nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen. Auf anderen als solchen Flächen kann in Wohn-, Kern- und Mischgebieten die Errichtung von Ferienwohnungen durch die Gemeindevertretung bewilligt werden, wenn dadurch die Erreichung der in § 2 genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird (die näheren Kriterien zu Letzterem sind in Abs. 4 festgelegt). Gemäß Paragraph 16, Absatz eins, RPG können in Kern-, Wohn- und Mischgebieten besondere Flächen festgelegt werden, auf denen bei Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes (Paragraph 28,) auch oder nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen. Auf anderen als solchen Flächen kann in Wohn-, Kern- und Mischgebieten die Errichtung von Ferienwohnungen durch die Gemeindevertretung bewilligt werden, wenn dadurch die Erreichung der in Paragraph 2, genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird (die näheren Kriterien zu Letzterem sind in Absatz 4, festgelegt).

Gemäß Abs. 2 dieser Bestimmung gelten als Ferienwohnung Wohnungen oder Wohnräume, die nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dienen, sondern während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig benützt werden. Nicht als Ferienwohnung gelten Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung dienen. Gemäß Absatz 2, dieser Bestimmung gelten als Ferienwohnung Wohnungen oder Wohnräume, die nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dienen, sondern während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig benützt werden. Nicht als Ferienwohnung gelten Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung dienen.

Gemäß Abs. 3 erster Satz dieser Bestimmung ist die Nutzung von Wohnungen oder Wohnräumen als Ferienwohnung - abgesehen von der Ausnahme nach Abs. 4 - nur zulässig, wenn die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllt sind. Gemäß Absatz 3, erster Satz dieser Bestimmung ist die Nutzung von Wohnungen oder Wohnräumen als Ferienwohnung - abgesehen von der Ausnahme nach Absatz 4, - nur zulässig, wenn die Voraussetzungen des Absatz eins, erfüllt sind.

Gemäß Abs. 4 dieser Bestimmung kann die Gemeinde bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Umstände auf Antrag die Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnung und bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen bewilligen. Gemäß Absatz 4, dieser Bestimmung kann die Gemeinde bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Umstände auf Antrag die Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnung und bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen bewilligen.

Die Beschwerdeführerin macht zunächst zur Zuständigkeit der belangten Behörde geltend, dass die belangte Behörde - wie dies in der Berufung ausdrücklich beantragt worden sei - eine volksöffentliche mündliche Berufungsverhandlung in Senatsbesetzung hätte durchführen müssen.

Dem ist entgegenzuhalten, dass die belangte Behörde eine öffentliche mündliche Verhandlung am 13. August 2007 durchgeführt hat. Die Beschwerdeführerin wurde zu dieser Verhandlung zu Händen ihres bevollmächtigten Vertreters geladen. In der Ladung wurde für diesen Fall ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dem Bevollmächtigten die Verständigung der Partei obliegt. Zu dieser Verhandlung ist nur der Vertreter der Beschwerdeführerin erschienen.

Gemäß § 67a Abs. 1 Z. 1 AVG in der Fassung BGBl. I Nr. 117/2002 (vor der Novelle BGBl. I Nr. 4/2008) entscheiden die unabhängigen Verwaltungssenate in den Ländern u.a. über Berufungen in Angelegenheiten, die ihnen durch die Verwaltungsvorschriften zugewiesen sind. Soweit gesetzlich nicht anderes bestimmt ist, entscheiden die unabhängigen Verwaltungssenate in den Ländern durch Einzelmitglied. Über Berufungen gegen Bescheide des Landeshauptmannes, der Landesregierung, einer sonstigen Behörde, deren Sprengel das gesamte Landesgebiet, soweit es sich nicht um das Gebiet des Landes Wien handelt, umfasst, oder eines Kollegialorgans, durch Kammern, die aus drei Mitgliedern bestehen. Gemäß Paragraph 67 a, Absatz eins, Ziffer eins, AVG in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 117 aus 2002, (vor der Novelle Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 4 aus 2008,) entscheiden die unabhängigen Verwaltungssenate in den Ländern u.a. über Berufungen in Angelegenheiten, die ihnen durch die Verwaltungsvorschriften zugewiesen sind. Soweit gesetzlich nicht anderes bestimmt ist, entscheiden die unabhängigen Verwaltungssenate in den Ländern durch Einzelmitglied. Über Berufungen gegen Bescheide des Landeshauptmannes, der Landesregierung, einer sonstigen Behörde, deren Sprengel das gesamte Landesgebiet, soweit es sich nicht um das Gebiet des Landes Wien handelt, umfasst, oder eines Kollegialorgans, durch Kammern, die aus drei Mitgliedern bestehen.

Über die verfahrensgegenständliche Berufung gegen den erstinstanzlichen Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Bludenz war somit gemäß § 67a Abs. 1 AVG durch Einzelmitglied zu entscheiden. Eine Zuständigkeit einer Kammer der belangten Behörde ergab sich aus dieser gesetzlichen Regelung nicht. Über die verfahrensgegenständliche Berufung gegen den erstinstanzlichen Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Bludenz war somit gemäß Paragraph 67 a, Absatz eins, AVG durch Einzelmitglied zu entscheiden. Eine Zuständigkeit einer Kammer der belangten Behörde ergab sich aus dieser gesetzlichen Regelung nicht.

Der angefochtene Bescheid stellt sich aus folgendem Grund als rechtswidrig und damit als die Rechte der Beschwerdeführerin verletzend dar:

Gegenstand des Bauansuchens war einzig und allein die geplante gastgewerbliche Nutzung der verfahrensgegenständlichen Wohnung für ca. 20 Wochen des Jahres, nur diesbezüglich wurde eine Verwendungsänderung der Wohnung beantragt. Die Nutzung der Wohnung in der übrigen Zeit des Jahres war nicht Gegenstand des Antrages, auch wenn die Beschwerdeführerin zur Eigennutzung der Wohnung in der übrigen Zeit des Jahres auf Vorhalt im vorliegenden Verwaltungsverfahren Angaben gemacht hat. Im Hinblick auf die beantragte gastgewerbliche Nutzung lag eine bewilligungspflichtige Verwendungszweckänderung gemäß § 18 Abs. 1 lit. b i.V.m. § 2 Abs. 1 lit. p BauG vor, da die geänderte gastgewerbliche Nutzung im Hinblick auf die Widmungsregelung für Wohngebiet gemäß § 14 Abs. 3 zweiter Satz RPG für die Zulässigkeit der Wohnung von Einfluss sein konnte. Andere Anlagen und Gebäude als Wohngebäude sind danach zulässig, wenn dadurch das Wohnen und auch sonst der Charakter als Wohngebiet nicht gestört wird. Indem die belangte Behörde davon ausging, dass Gegenstand des Antrages auch eine weitere Änderung der konsentierten Nutzung der Wohnung außerhalb der gastgewerblichen Nutzung ist und im Hinblick auf diese letztere Nutzung einen Versagungsgrund für die beantragte zeitweise gastgewerbliche Nutzung erkannte, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes. Gegenstand des Bauansuchens war einzig und allein die geplante gastgewerbliche Nutzung der verfahrensgegenständlichen Wohnung für ca. 20 Wochen des Jahres, nur diesbezüglich wurde eine Verwendungsänderung der Wohnung beantragt. Die Nutzung der Wohnung in der übrigen Zeit des Jahres war nicht Gegenstand des Antrages, auch wenn die Beschwerdeführerin zur Eigennutzung der Wohnung in der übrigen Zeit des Jahres auf Vorhalt im vorliegenden Verwaltungsverfahren Angaben gemacht hat. Im Hinblick auf die beantragte gastgewerbliche Nutzung lag eine bewilligungspflichtige Verwendungszweckänderung gemäß Paragraph 18, Absatz eins, Litera b, in Verbindung mit Paragraph 2, Absatz eins, Litera p, BauG vor, da die geänderte gastgewerbliche Nutzung im Hinblick auf die Widmungsregelung für Wohngebiet gemäß Paragraph 14, Absatz 3, zweiter Satz RPG für die Zulässigkeit der Wohnung von Einfluss sein konnte. Andere Anlagen und Gebäude als Wohngebäude sind danach zulässig, wenn dadurch das Wohnen und auch sonst der Charakter als Wohngebiet nicht gestört wird. Indem die belangte Behörde davon ausging, dass Gegenstand des Antrages auch eine weitere Änderung der konsentierten Nutzung der Wohnung außerhalb der gastgewerblichen Nutzung ist und im Hinblick auf diese letztere Nutzung einen Versagungsgrund für die beantragte zeitweise gastgewerbliche Nutzung erkannte, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes.

Der angefochtene Bescheid war daher schon aus diesem Grund gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Der angefochtene Bescheid war daher schon aus diesem Grund gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Auf das weitere Beschwerdevorbringen war daher nicht mehr einzugehen.

Angemerkt wird, dass es der Behörde, sofern die Beschwerdeführerin die verfahrensgegenständliche Wohnung in der Zeit der nicht gastgewerblichen Nutzung nicht im Einklang mit den raumplanungsrechtlichen Bestimmungen verwendet, offen steht, dagegen mit baupolizeilichen, allenfalls verwaltungsstrafrechtlichen Sanktionen vorzugehen.

Von der Anberaumung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs. Z. 6 VwGG abgesehen werden, da vor der belangten Behörde, einem unabhängigen und unparteilichen Tribunal im Sinne des Art. 6 Abs. 1 EMRK eine öffentliche mündliche Verhandlung stattgefunden hat, bei der der Beschwerdeführerin bzw. ihrem Vertreter jegliches Vorbringen möglich war. Von der Anberaumung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß Paragraph 39, Abs. Ziffer 6, VwGG abgesehen werden, da vor der belangten Behörde, einem unabhängigen und unparteilichen Tribunal im Sinne des Artikel 6, Absatz eins, EMRK eine öffentliche mündliche Verhandlung stattgefunden hat, bei der der Beschwerdeführerin bzw. ihrem Vertreter jegliches Vorbringen möglich war.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der VerordnungBGBI. II Nr. 455/2008.Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 15. September 2009

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Baubewilligung BauRallg6

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2009:2008060021.X00

Im RIS seit

05.11.2009

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