

TE Vwgh Erkenntnis 2012/4/10 2011/06/0166

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.04.2012

Index

L10015 Gemeindeordnung Gemeindeaufsicht Gemeindehaushalt Salzburg;

L82005 Bauordnung Salzburg;

50/01 Gewerbeordnung;

Norm

BauPolZuständigkeitsübertragung Sankt Johann/Pongau 1998 §1 Abs1 Z2;

GewO 1994 §74;

GewO 1994 §81 Abs1;

1. GewO 1994 § 74 heute
2. GewO 1994 § 74 gültig ab 18.07.2017 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 96/2017
3. GewO 1994 § 74 gültig von 01.01.2010 bis 17.07.2017 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 135/2009
4. GewO 1994 § 74 gültig von 01.12.2004 bis 31.12.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2004
5. GewO 1994 § 74 gültig von 01.08.2002 bis 30.11.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 65/2002
6. GewO 1994 § 74 gültig von 01.07.1997 bis 31.07.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 63/1997
7. GewO 1994 § 74 gültig von 19.03.1994 bis 30.06.1997

1. GewO 1994 § 81 heute
2. GewO 1994 § 81 gültig ab 20.05.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2026
3. GewO 1994 § 81 gültig von 18.07.2017 bis 19.05.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 96/2017
4. GewO 1994 § 81 gültig von 12.07.2013 bis 17.07.2017 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 125/2013
5. GewO 1994 § 81 gültig von 29.05.2013 bis 11.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2013
6. GewO 1994 § 81 gültig von 27.02.2008 bis 28.05.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 42/2008
7. GewO 1994 § 81 gültig von 01.12.2004 bis 26.02.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2004
8. GewO 1994 § 81 gültig von 20.05.2003 bis 30.11.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 23/2003
9. GewO 1994 § 81 gültig von 02.11.2002 bis 19.05.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2002
10. GewO 1994 § 81 gültig von 24.07.1997 bis 01.11.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2002
11. GewO 1994 § 81 gültig von 01.07.1997 bis 23.07.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 63/1997
12. GewO 1994 § 81 gültig von 19.03.1994 bis 30.06.1997

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 2011/06/0191

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail, den Hofrat Dr. Waldstätten, die

Hofrätin Dr. Bayjones, den Hofrat Dr. Moritz sowie die Hofrätin Mag. Merl als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zöchling, über die Beschwerden 1. der E GmbH in R, vertreten durch die Rechtsanwälte Lirk, Spielbüchler, Hirtzberger in 5020 Salzburg, Franz-Huemerstraße 16, und 2. der Gemeinde X, vertreten durch Dr. Gerhard Lebitsch, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Rudolfskai 48, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 28. September 2011, Zl. 20704-07/499/5-2011, betreffend Einwendungen im Bauverfahren (mitbeteiligte Partei: E H in X, vertreten durch Dr. Reinfried Eberl, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Nonntaler Hauptstraße 44), zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail, den Hofrat Dr. Waldstätten, die Hofrätin Dr. Bayjones, den Hofrat Dr. Moritz sowie die Hofrätin Mag. Merl als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zöchling, über die Beschwerden 1. der E GmbH in R, vertreten durch die Rechtsanwälte Lirk, Spielbüchler, Hirtzberger in 5020 Salzburg, Franz-Huemerstraße 16, und 2. der Gemeinde römisch zehn, vertreten durch Dr. Gerhard Lebitsch, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Rudolfskai 48, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 28. September 2011, Zl. 20704-07/499/5-2011, betreffend Einwendungen im Bauverfahren (mitbeteiligte Partei: E H in römisch zehn, vertreten durch Dr. Reinfried Eberl, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Nonntaler Hauptstraße 44), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerinnen haben dem Land Salzburg Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 668,-- und der mitbeteiligten Partei solche in der Höhe von insgesamt EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren der belangten Behörde wird abgewiesen.

Begründung

Mit Eingabe vom 21. März 2011 beantragte die Erstbeschwerdeführerin die Bewilligung für den Neubau eines Personalwohnhauses auf einem näher bezeichneten Grundstück im Gebiet der Zweitbeschwerdeführerin. Grundstückseigentümerin ist die Hotel L. GmbH; das Hotel L. steht auf demselben Grundstück in unmittelbarer Nähe des geplanten Neubaus. Das Bauvorhaben umfasst ein Kellergeschoss, das als Tiefgarage genutzt wird und von dem ein überwiegend unterirdisch errichteter Verbindungsgang zum Hotel L. führt, ein Erdgeschoss und ein erstes Obergeschoss, in denen je sieben Personalwohnungen vorgesehen sind, sowie ein Dachgeschoss mit einer Wohneinheit für private Wohnzwecke.

Die mitbeteiligte Partei ist Eigentümerin des im Nordwesten an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Grundstückes und hat mit Schreiben vom 11. April 2011 Einwendungen insbesondere im Hinblick auf die Verletzung des Mindestabstandes gemäß § 25 Abs. 3 Bebauungsgrundlagengesetz, die Unzuständigkeit der Behörde sowie die fehlende Zufahrtsmöglichkeit vorgebracht. Gegenstand des Verfahrens vor dem Verwaltungsgerichtshof ist ausschließlich die Frage der Behördenzuständigkeit. Die mitbeteiligte Partei ist Eigentümerin des im Nordwesten an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Grundstückes und hat mit Schreiben vom 11. April 2011 Einwendungen insbesondere im Hinblick auf die Verletzung des Mindestabstandes gemäß Paragraph 25, Absatz 3, Bebauungsgrundlagengesetz, die Unzuständigkeit der Behörde sowie die fehlende Zufahrtsmöglichkeit vorgebracht. Gegenstand des Verfahrens vor dem Verwaltungsgerichtshof ist ausschließlich die Frage der Behördenzuständigkeit.

Nach Durchführung einer Verhandlung am 13. April 2011 erteilte der Bürgermeister der Zweitbeschwerdeführerin mit Bescheid vom 20. April 2011 der Erstbeschwerdeführerin die baubehördliche Bewilligung zum Neubau eines Personalwohnhauses mit einer Wohneinheit für private Zwecke, Tiefgarage und unterirdischem Verbindungsgang zum Hotel L. nach Maßgabe diverser Pläne und unter Vorschreibung einer Vielzahl von Auflagen.

Die von der mitbeteiligten Partei vorgebrachte Einwendung wegen Unzuständigkeit der Behörde wurde mit der Begründung abgewiesen, dass gemäß § 1 Abs. 2 der Bau-Delegierungsverordnung 1998 (Bau-DVO) bei Mischnutzungen die Übertragung der Zuständigkeit von der Gemeinde Y auf die Bezirkshauptmannschaft S fallbezogen nur dann erfolge, wenn der Bau überwiegend dem Zweck einer gemäß § 74 Abs. 2 Gewerbeordnung 1994 (GewO) zu genehmigenden Betriebsanlage diene. Da es sich beim gegenständlichen Bauvorhaben um ein Personalwohnhaus sowie eine Wohneinheit für private Wohnzwecke handle, liege die Zuständigkeit bei der Gemeinde als Baubehörde. Auch die Errichtung eines unterirdischen Verbindungsganges zum Hotel L. weise keine Änderung der

Nutzung des gegenständlichen Bauvorhabens auf. Die von der mitbeteiligten Partei vorgebrachte Einwendung wegen Unzuständigkeit der Behörde wurde mit der Begründung abgewiesen, dass gemäß Paragraph eins, Absatz 2, der Bau-Delegierungsverordnung 1998 (Bau-DVO) bei Mischnutzungen die Übertragung der Zuständigkeit von der Gemeinde Y auf die Bezirkshauptmannschaft S fallbezogen nur dann erfolge, wenn der Bau überwiegend dem Zweck einer gemäß Paragraph 74, Absatz 2, Gewerbeordnung 1994 (GewO) zu genehmigenden Betriebsanlage diene. Da es sich beim gegenständlichen Bauvorhaben um ein Personalwohnhaus sowie eine Wohneinheit für private Wohnzwecke handle, liege die Zuständigkeit bei der Gemeinde als Baubehörde. Auch die Errichtung eines unterirdischen Verbindungsganges zum Hotel L. weise keine Änderung der Nutzung des gegenständlichen Bauvorhabens auf.

Die mitbeteiligte Partei hat gegen diesen Bescheid berufen und dies bezogen auf die behauptete Unzuständigkeit der Gemeinde als Baubehörde damit begründet, dass das gegenständliche Bauvorhaben mit dem Hotel L. in eine bauliche Verbindung gebracht werde und als Personalwohnhaus auch dem Hotel L. diene. Mit Ausnahme von jener im Dachgeschoss würden keine selbständigen Wohnungen errichtet, weil solche gemäß § 23 Bautechnikgesetz über einen Vorraum und eine Abstellgelegenheit von 2 m² verfügen müssten. Es handle sich also um Dienstnehmerwohnungen für Dienstnehmer des Hotels L. Das gegenständliche Objekt stehe mit dem Hotel auch in einer festen baulichen Verbindung durch den Verbindungsgang. Daher sei unverständlich, wie die Behörde erster Instanz von einem selbständigen Bau ausgehen könne. Auf Grund der aufliegenden Pläne sei auch ohne detaillierte Rechnung zwanglos beurteilbar, dass die Kubatur des Hotels jene des Personalwohnhauses bei Weitem übersteige. Auch wenn das Personalwohnhaus nicht als gewerbliche Betriebsanlage beurteilt werde, sei der gegenständliche Bauteil infolge der baulichen und auch funktionellen Verbindung durch den Verbindungsgang mit dem Hotel infolge Überwiegens der Fläche und der Kubatur des Hotels durch die Bau-DVO der Bezirkshauptmannschaft S zur Bewilligung zuzuweisen, der Bürgermeister der Gemeinde X sei hier unzuständige Behörde erster Instanz. Die mitbeteiligte Partei hat gegen diesen Bescheid berufen und dies bezogen auf die behauptete Unzuständigkeit der Gemeinde als Baubehörde damit begründet, dass das gegenständliche Bauvorhaben mit dem Hotel L. in eine bauliche Verbindung gebracht werde und als Personalwohnhaus auch dem Hotel L. diene. Mit Ausnahme von jener im Dachgeschoss würden keine selbständigen Wohnungen errichtet, weil solche gemäß Paragraph 23, Bautechnikgesetz über einen Vorraum und eine Abstellgelegenheit von 2 m² verfügen müssten. Es handle sich also um Dienstnehmerwohnungen für Dienstnehmer des Hotels L. Das gegenständliche Objekt stehe mit dem Hotel auch in einer festen baulichen Verbindung durch den Verbindungsgang. Daher sei unverständlich, wie die Behörde erster Instanz von einem selbständigen Bau ausgehen könne. Auf Grund der aufliegenden Pläne sei auch ohne detaillierte Rechnung zwanglos beurteilbar, dass die Kubatur des Hotels jene des Personalwohnhauses bei Weitem übersteige. Auch wenn das Personalwohnhaus nicht als gewerbliche Betriebsanlage beurteilt werde, sei der gegenständliche Bauteil infolge der baulichen und auch funktionellen Verbindung durch den Verbindungsgang mit dem Hotel infolge Überwiegens der Fläche und der Kubatur des Hotels durch die Bau-DVO der Bezirkshauptmannschaft S zur Bewilligung zuzuweisen, der Bürgermeister der Gemeinde römisch zehn sei hier unzuständige Behörde erster Instanz.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde X wies die Berufung der mitbeteiligten Partei mit Bescheid vom 23. Mai 2011 als unbegründet ab. Zur Frage der Zuständigkeit wurde ausgeführt, es handle sich beim gegenständlichen Bauvorhaben um ein Personalwohnhaus sowie eine Wohneinheit für private Wohnzwecke, daher liege die Zuständigkeit bei der Gemeinde als Baubehörde. Die mitbeteiligte Partei gehe davon aus, dass hinsichtlich der Nutzflächen und auch der Kubatur das Hotel hinzuzuzählen wäre und daher eine überwiegende gewerbliche Nutzung vorliege. Dies sei nicht richtig. Die überwiegende Zweckwidmung sei anhand der beabsichtigten bzw. geplanten Nutzflächen zu beurteilen. Dabei handle es sich ganz klar um die Nutzung für private Wohnzwecke. Die Tatsache, dass ein unterirdischer Verbindungsgang zum Hotel L. vorliege, vermöge daran nichts zu ändern. Die Gemeindevertretung der Gemeinde römisch zehn wies die Berufung der mitbeteiligten Partei mit Bescheid vom 23. Mai 2011 als unbegründet ab. Zur Frage der Zuständigkeit wurde ausgeführt, es handle sich beim gegenständlichen Bauvorhaben um ein Personalwohnhaus sowie eine Wohneinheit für private Wohnzwecke, daher liege die Zuständigkeit bei der Gemeinde als Baubehörde. Die mitbeteiligte Partei gehe davon aus, dass hinsichtlich der Nutzflächen und auch der Kubatur das Hotel hinzuzuzählen wäre und daher eine überwiegende gewerbliche Nutzung vorliege. Dies sei nicht richtig. Die überwiegende Zweckwidmung sei anhand der beabsichtigten bzw. geplanten Nutzflächen zu beurteilen. Dabei handle es sich ganz klar um die Nutzung für private Wohnzwecke. Die Tatsache, dass ein unterirdischer Verbindungsgang zum Hotel L. vorliege, vermöge daran nichts zu ändern.

Gegen diesen Bescheid erhob die mitbeteiligte Partei Vorstellung und führte zur Frage der Behördenzuständigkeit aus, die Gemeindevertretung der Ortsgemeinde X verkenne die Rechtslage, wenn sie argumentiere, dass die relevante Bezugsgröße das "gegenständliche Bauvorhaben", also nur der Gegenstand der Baubewilligung wäre. Abgesehen davon, dass die Delegierungsverordnung nicht auf den Begriff des "Bauvorhabens" abstelle, wäre dieses Argument beispielsweise in dem Fall, dass bei einem bestehenden Hotel ein Dachboden ausgebaut werde, der als Wohnung für den Hotelbetreiber dienen solle, unsinnig. In einem solchen Fall würde niemand vernünftigerweise daran zweifeln, dass die Bezirkshauptmannschaft auf Grund der Delegierungsverordnung zuständig wäre. Im gegenständlichen Fall werde das Personalwohnhaus in eine feste bauliche Verbindung zum bestehenden Hotel gebracht, dadurch sei ein An- bzw. Zubau zum Hotel gegeben. Das Personalwohnhaus sei damit Teil des Hotels L. Die Personalzimmer dienten dem Hotel, sodass schon der Tatbestand des § 1 Abs. 1 Z 1 a Bau-DVO erfüllt sei. Hilfsweise wäre von einer Mischnutzung im Sinn dessen Abs. 2 auszugehen, weil zweifellos die Nutzflächenanteile und Kubaturen des Hotels überwögen und somit die Zuständigkeit der Bezirkshauptmannschaft S gegeben sei. Gegen diesen Bescheid erhob die mitbeteiligte Partei Vorstellung und führte zur Frage der Behördenzuständigkeit aus, die Gemeindevertretung der Ortsgemeinde römisch zehn verkenne die Rechtslage, wenn sie argumentiere, dass die relevante Bezugsgröße das "gegenständliche Bauvorhaben", also nur der Gegenstand der Baubewilligung wäre. Abgesehen davon, dass die Delegierungsverordnung nicht auf den Begriff des "Bauvorhabens" abstelle, wäre dieses Argument beispielsweise in dem Fall, dass bei einem bestehenden Hotel ein Dachboden ausgebaut werde, der als Wohnung für den Hotelbetreiber dienen solle, unsinnig. In einem solchen Fall würde niemand vernünftigerweise daran zweifeln, dass die Bezirkshauptmannschaft auf Grund der Delegierungsverordnung zuständig wäre. Im gegenständlichen Fall werde das Personalwohnhaus in eine feste bauliche Verbindung zum bestehenden Hotel gebracht, dadurch sei ein An- bzw. Zubau zum Hotel gegeben. Das Personalwohnhaus sei damit Teil des Hotels L. Die Personalzimmer dienten dem Hotel, sodass schon der Tatbestand des Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, a Bau-DVO erfüllt sei. Hilfsweise wäre von einer Mischnutzung im Sinn dessen Absatz 2, auszugehen, weil zweifellos die Nutzflächenanteile und Kubaturen des Hotels überwögen und somit die Zuständigkeit der Bezirkshauptmannschaft S gegeben sei.

Die belangte Behörde hob mit dem angefochtenen Bescheid den Bescheid der Gemeindevertretung der Gemeinde X vom 23. Mai 2011 auf und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zurück. Dies begründete sie zunächst damit, dass die Einreichplanung eine Überprüfung der Einhaltung des Mindestabstandes gemäß § 25 Abs. 3 BGG nicht zulasse. Die belangte Behörde hob mit dem angefochtenen Bescheid den Bescheid der Gemeindevertretung der Gemeinde römisch zehn vom 23. Mai 2011 auf und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zurück. Dies begründete sie zunächst damit, dass die Einreichplanung eine Überprüfung der Einhaltung des Mindestabstandes gemäß Paragraph 25, Absatz 3, BGG nicht zulasse.

Zur Frage der Zuständigkeit führte die belangte Behörde wörtlich aus:

"Nach dem Bauansuchen richtet sich dieses auf die Bewilligung eines Personalhauses. Dem Befund des bautechnischen Amtssachverständigen im erstinstanzlichen Verfahren ist zu entnehmen, dass im Kellergeschoss eine Garage vorgesehen ist und die Wohnung im Dachgeschoss privaten Wohnzwecken dienen soll. Im Erd- und Obergeschoss sind jeweils sieben Wohneinheiten vorgesehen. Das beantragte Personalwohnhaus ist an das Hotel selbst durch einen Verbindungsgang angeschlossen.

Im vorliegenden Fall lassen die räumliche Nähe von Personalhaus und Hotel, der Verbindungsgang zwischen diesen beiden Bauten, die gemeinsame Heizung (und eine allfällige sonstige Infrastruktur) und der Umstand, dass die Stellplätze im Kellergeschoss des Personalhauses wohl in Verbindung mit jenen des Hotels stehen werden, sowie letztlich die Tatsache, dass das Personalhaus zum Zweck der Führung des Hotels erbaut wird, darauf schließen, dass der zu beurteilende Bau der Betriebsanlage Hotel dient und - in der Wortwahl der Delegierungsverordnung - 'für eine Betriebsanlage errichtet wird'."

Bei der Übertragung der Zuständigkeit - so die belangte Behörde in ihrer weiteren Begründung - komme es nicht darauf an, dass die einzelne Baumaßnahme an sich einer gewerblichen Genehmigung bedürfe, sondern dass eine Änderung einer Betriebsanlage, die als solche nach der Gewerbeordnung genehmigungspflichtig sei, vorgenommen werde (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 20. März 1997, Zl. 95/06/0119). Damit werde die Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen für Baumaßnahmen, die sich als Änderung einer Betriebsanlage im Sinn des § 74 Gewerbeordnung 1973 darstellten, auf die Bezirkshauptmannschaft übertragen, gleichgültig, ob gleichzeitig eine Bewilligungspflicht nach der Gewerbeordnung gegeben sei. Im Hinblick auf die fehlerhafte Beurteilung der

Zuständigkeit sei der bekämpfte Bescheid daher zu beheben gewesen. Bei der Übertragung der Zuständigkeit - so die belangte Behörde in ihrer weiteren Begründung - komme es nicht darauf an, dass die einzelne Baumaßnahme an sich einer gewerblichen Genehmigung bedürfe, sondern dass eine Änderung einer Betriebsanlage, die als solche nach der Gewerbeordnung genehmigungspflichtig sei, vorgenommen werde (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 20. März 1997, Zl. 95/06/0119). Damit werde die Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen für Baumaßnahmen, die sich als Änderung einer Betriebsanlage im Sinn des Paragraph 74, Gewerbeordnung 1973 darstellten, auf die Bezirkshauptmannschaft übertragen, gleichgültig, ob gleichzeitig eine Bewilligungspflicht nach der Gewerbeordnung gegeben sei. Im Hinblick auf die fehlerhafte Beurteilung der Zuständigkeit sei der bekämpfte Bescheid daher zu beheben gewesen.

Gegen diesen Bescheid richten sich die vorliegenden Beschwerden, wobei die Erstbeschwerdeführerin eine Aufhebung wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit, die Zweitbeschwerdeführerin eine Aufhebung zusätzlich auch wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften beantragt.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerden beantragte. Auch die mitbeteiligte Partei beantragte in ihrer Gegenschrift die Abweisung der Beschwerden.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 1 Abs. 1 und 2 der Bau-Delegierungsverordnung 1998 für den Bezirk St. Johann im Pongau in der Fassung LGBl. Nr. 33/2005 lauten: Paragraph eins, Absatz eins und 2 der Bau-Delegierungsverordnung 1998 für den Bezirk St. Johann im Pongau in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 33 aus 2005, lauten:

"§ 1

1. (1) Absatz eins, Für die Gemeinden Eben im Pongau, Flachau, Goldegg, Großarl, Hüttau, Mühlbach am Hochkönig, Radstadt, St. Martin am Tennengebirge, Schwarzach im Pongau und Untertauern wird die Besorgung folgender Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei auf die Bezirkshauptmannschaft St Johann im Pongau übertragen:

1. die Bauplatzerklärung in jenen Fällen, in denen der Bauplatz dienen soll:

a) einem Bau für eine Betriebsanlage, die gemäß § 74 Abs 2 Gewerbeordnung 1994 einer gewerbebehördlichen Genehmigung bedarf; a) einem Bau für eine Betriebsanlage, die gemäß Paragraph 74, Absatz 2, Gewerbeordnung 1994 einer gewerbebehördlichen Genehmigung bedarf;

b) einem im § 10 Abs 2 des Baupolizeigesetzes 1997 genannten Bau, wenn dieser nicht schon unter lit a fällt; b) einem im Paragraph 10, Absatz 2, des Baupolizeigesetzes 1997 genannten Bau, wenn dieser nicht schon unter Litera a, fällt;

c) einem Bau des Bundes, des Landes oder der Gemeinde, soweit dieser nicht schon unter lit a oder b fällt, wobei es unerheblich ist, ob der Bund, das Land oder die Gemeinde allein oder in Verbindung mit einer anderen Person als Bauherr auftritt, oder eines anderen Rechtsträgers, der aufgrund eines Bauträgervertrages für den Bund, das Land oder die Gemeinde auftritt; c) einem Bau des Bundes, des Landes oder der Gemeinde, soweit dieser nicht schon unter Litera a, oder b fällt, wobei es unerheblich ist, ob der Bund, das Land oder die Gemeinde allein oder in Verbindung mit einer anderen Person als Bauherr auftritt, oder eines anderen Rechtsträgers, der aufgrund eines Bauträgervertrages für den Bund, das Land oder die Gemeinde auftritt;

1. 2. Ziffer 2

die Baubewilligung für einen unter Z 1 fallenden Bau die Baubewilligung für einen unter Ziffer eins, fallenden Bau;

2. 3. Ziffer 3

die weiteren baupolizeilichen Angelegenheiten in bezug auf die unter Z 1 fallenden Bauten, ausgenommen jene nach § 13 Abs 2 und 3 und § 18 des Baupolizeigesetzes 1997. die weiteren baupolizeilichen Angelegenheiten in bezug auf die unter Ziffer eins, fallenden Bauten, ausgenommen jene nach Paragraph 13, Absatz 2 und 3 und Paragraph 18, des Baupolizeigesetzes 1997.

1. (2) Absatz 2, Bei einer Mischnutzung gelten die Übertragungen gemäß Abs 1 nur, wenn die von Abs 1 Z 1 lit a und b erfaßten Bauten überwiegend den darin genannten Zwecken dienen. Die überwiegende Zweckwidmung ist anhand der beabsichtigten bzw geplanten Nutzflächen, bei gleichen Nutzflächenanteilen anhand der Kubaturen zu beurteilen. Bei einer Mischnutzung gelten die Übertragungen gemäß Absatz eins, nur, wenn die von Absatz

eins, Ziffer eins, Litera a und b erfaßten Bauten überwiegend den darin genannten Zwecken dienen. Die überwiegende Zweckwidmung ist anhand der beabsichtigten bzw geplanten Nutzflächen, bei gleichen Nutzflächenanteilen anhand der Kubaturen zu beurteilen.

2. (3)Absatz 3,..."

§ 74 Abs. 1 und 2 sowie § 81 Abs. 1 Gewerbeordnung 1994 i. d.F. BGBl. I Nr. 135/2009 lauten: Paragraph 74, Absatz eins und 2 sowie Paragraph 81, Absatz eins, Gewerbeordnung 1994 i. d.F. Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 135 aus 2009, lauten:

"§ 74. (1) Unter einer gewerblichen Betriebsanlage ist jede örtlich gebundene Einrichtung zu verstehen, die der Entfaltung einer gewerblichen Tätigkeit regelmäßig zu dienen bestimmt ist.

1. (2)Absatz 2, Gewerbliche Betriebsanlagen dürfen nur mit Genehmigung der Behörde errichtet oder betrieben werden, wenn sie wegen der Verwendung von Maschinen und Geräten, wegen ihrer Betriebsweise, wegen ihrer Ausstattung oder sonst geeignet sind,

1. das Leben oder die Gesundheit des Gewerbetreibenden, der nicht den Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, BGBl. Nr. 450/1994, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegenden mittätigen Familienangehörigen oder des nicht den Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, BGBl. Nr. 450/1994, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegenden mittätigen eingetragenen Partners, der Nachbarn oder der Kunden, die die Betriebsanlage der Art des Betriebes gemäß aufsuchen, oder das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbarn zu gefährden; als dingliche Rechte im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten auch die im § 2 Abs. 1 Z 4 lit. g angeführten Nutzungsrechte, 1. das Leben oder die Gesundheit des Gewerbetreibenden, der nicht den Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, Bundesgesetzblatt Nr. 450 aus 1994,, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegenden mittätigen Familienangehörigen oder des nicht den Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, Bundesgesetzblatt Nr. 450 aus 1994,, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegenden mittätigen eingetragenen Partners, der Nachbarn oder der Kunden, die die Betriebsanlage der Art des Betriebes gemäß aufsuchen, oder das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbarn zu gefährden; als dingliche Rechte im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten auch die im Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 4, Litera g, angeführten Nutzungsrechte,

2. die Nachbarn durch Geruch, Lärm, Rauch, Staub, Erschütterung oder in anderer Weise zu belästigen,

3. die Religionsausübung in Kirchen, den Unterricht in Schulen, den Betrieb von Kranken- und Kuranstalten oder die Verwendung oder den Betrieb anderer öffentlichen Interessen dienender benachbarter Anlagen oder Einrichtungen zu beeinträchtigen,

4. die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs an oder auf Straßen mit öffentlichem Verkehr wesentlich zu beeinträchtigen oder

5. eine nachteilige Einwirkung auf die Beschaffenheit der Gewässer herbeizuführen, sofern nicht ohnedies eine Bewilligung auf Grund wasserrechtlicher Vorschriften vorgeschrieben ist.

1. (3)Absatz 3,..."

§ 81. (1) Wenn es zur Wahrung der im § 74 Abs. 2 umschriebenen Interessen erforderlich ist, bedarf auch die Änderung einer genehmigten Betriebsanlage einer Genehmigung im Sinne der vorstehenden Bestimmungen. Diese Genehmigung hat auch die bereits genehmigte Anlage so weit zu umfassen, als es wegen der Änderung zur Wahrung der im § 74 Abs. 2 umschriebenen Interessen gegenüber der bereits genehmigten Anlage erforderlich ist. Paragraph 81, (1) Wenn es zur Wahrung der im Paragraph 74, Absatz 2, umschriebenen Interessen erforderlich ist, bedarf auch die Änderung einer genehmigten Betriebsanlage einer Genehmigung im Sinne der vorstehenden Bestimmungen. Diese Genehmigung hat auch die bereits genehmigte Anlage so weit zu umfassen, als es wegen der Änderung zur Wahrung der im Paragraph 74, Absatz 2, umschriebenen Interessen gegenüber der bereits genehmigten Anlage erforderlich ist.

2. (2)Absatz 2,..."

Strittig ist im vorliegenden Fall, ob zur Erteilung der Baubewilligung für den gegenständlichen Neubau eines Personalwohnhauses die Gemeinde X oder die Bezirkshauptmannschaft S in erster Instanz zuständig ist. Dass das gegenständliche Bauvorhaben für sich eine nach der GewO genehmigungspflichtige Betriebsanlage darstellt,

wurde nicht vorgebracht und ergibt sich auch nicht aus den Verwaltungsakten. Daher ist zu prüfen, ob es sich bei der Errichtung des Personalwohnhauses um eine Änderung einer nach der GewO genehmigten Betriebsanlage, nämlich des Hotels L. handelt. Strittig ist im vorliegenden Fall, ob zur Erteilung der Baubewilligung für den gegenständlichen Neubau eines Personalwohnhauses die Gemeinde römisch zehn oder die Bezirkshauptmannschaft S in erster Instanz zuständig ist. Dass das gegenständliche Bauvorhaben für sich eine nach der GewO genehmigungspflichtige Betriebsanlage darstellt, wurde nicht vorgebracht und ergibt sich auch nicht aus den Verwaltungsakten. Daher ist zu prüfen, ob es sich bei der Errichtung des Personalwohnhauses um eine Änderung einer nach der GewO genehmigten Betriebsanlage, nämlich des Hotels L. handelt.

Die belangte Behörde hat diesbezüglich unter Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 20. März 1997, ZI.95/06/0119, ausgeführt, eine Änderung einer Betriebsanlage könne auch dann vorliegen, wenn die Änderung selbst nicht nach der GewO genehmigungspflichtig sei. Ihre Annahme, dass die Errichtung des Personalwohnhauses eine Änderung der Betriebsanlage Hotel L. darstelle, begründete sie im Wesentlichen mit der räumlichen Nähe des Personalwohnhauses zum Hotel, dem Verbindungsgang, der gemeinsamen Heizung und einer "allfällige(n) sonstige(n) Infrastruktur", dem Umstand, dass die Parkplätze im Keller des Personalwohnhauses "wohl in Verbindung mit jenen des Hotels stehen werden" sowie damit, dass das Personalwohnhaus zum Zweck der Führung des Hotels erbaut werde, der Betriebsanlage Hotel diene und somit "für eine Betriebsanlage errichtet wird".

Dagegen wendet sich die Erstbeschwerdeführerin. Das Personalwohnhaus werde zum Zweck der Unterbringung von Personal, jedoch nicht ausschließlich und eingeschränkt für den Betrieb des Hotels L. errichtet, vielmehr stelle die Erstbeschwerdeführerin die Mitarbeiterwohnungen auch dem Personal anderer Hotelbetriebe zur Verfügung. Darüber hinaus diene das Personalwohnhaus auch privaten Wohnzwecken. Der unterirdische Verbindungsgang zwischen dem Personalwohnhaus und dem Hotel ändere nichts daran, dass das Personalwohnhaus nicht zum Zweck der Führung des Hotels erbaut werde. Auch der Umstand, dass das Personalwohnhaus über das Hotel L. mit Fernwärme versorgt werde, lasse keinen Rückschluss darauf zu, dass das Personalwohnhaus der Betriebsanlage diene. Sofern die belangte Behörde meine, eine "allfällige sonstige Infrastruktur" werde vom Hotel und dem Personalwohnhaus gemeinsam benutzt, sei diese Vermutung unrichtig. Sie habe auch nicht ausgeführt, um welche "allfällige Infrastruktur" es sich konkret handle. Die Stellplätze in der Tiefgarage des Personalwohnhauses seien von der Baubehörde erster Instanz als Auflage für die Bewohner des Personalwohnhauses vorgeschrieben worden. Sie stünden daher nicht für den Hotelbetrieb zur Verfügung und dienten nicht der Betriebsanlage Hotel. Wäre der Erstbeschwerdeführerin im Rahmen des Ermittlungsverfahrens rechtliches Gehör gewährt worden, hätte sie diese Einwendungen erstatte können. Bei ordnungsgemäßer Durchführung eines Ermittlungsverfahrens hätte sich ergeben, dass das Personalwohnhaus nicht der Betriebsanlage Hotel diene und die Bau-DVO nicht anwendbar sei. Da die belangte Behörde selbst lediglich von einer Mischnutzung (im Sinn des § 1 Abs. 2 Bau-DVO) ausgehe, hätte sie die geplanten bzw. beabsichtigen Nutzflächen im Bescheid darstellen und eine allfällige überwiegende Zweckwidmung für die Betriebsanlage Hotel prüfen müssen. Dagegen wendet sich die Erstbeschwerdeführerin. Das Personalwohnhaus werde zum Zweck der Unterbringung von Personal, jedoch nicht ausschließlich und eingeschränkt für den Betrieb des Hotels L. errichtet, vielmehr stelle die Erstbeschwerdeführerin die Mitarbeiterwohnungen auch dem Personal anderer Hotelbetriebe zur Verfügung. Darüber hinaus diene das Personalwohnhaus auch privaten Wohnzwecken. Der unterirdische Verbindungsgang zwischen dem Personalwohnhaus und dem Hotel ändere nichts daran, dass das Personalwohnhaus nicht zum Zweck der Führung des Hotels erbaut werde. Auch der Umstand, dass das Personalwohnhaus über das Hotel L. mit Fernwärme versorgt werde, lasse keinen Rückschluss darauf zu, dass das Personalwohnhaus der Betriebsanlage diene. Sofern die belangte Behörde meine, eine "allfällige sonstige Infrastruktur" werde vom Hotel und dem Personalwohnhaus gemeinsam benutzt, sei diese Vermutung unrichtig. Sie habe auch nicht ausgeführt, um welche "allfällige Infrastruktur" es sich konkret handle. Die Stellplätze in der Tiefgarage des Personalwohnhauses seien von der Baubehörde erster Instanz als Auflage für die Bewohner des Personalwohnhauses vorgeschrieben worden. Sie stünden daher nicht für den Hotelbetrieb zur Verfügung und dienten nicht der Betriebsanlage Hotel. Wäre der Erstbeschwerdeführerin im Rahmen des Ermittlungsverfahrens rechtliches Gehör gewährt worden, hätte sie diese Einwendungen erstatte können. Bei ordnungsgemäßer Durchführung eines Ermittlungsverfahrens hätte sich ergeben, dass das Personalwohnhaus nicht der Betriebsanlage Hotel diene und die Bau-DVO nicht anwendbar sei. Da die belangte Behörde selbst lediglich von

einer Mischnutzung (im Sinn des Paragraph eins, Absatz 2, Bau-DVO) ausgehe, hätte sie die geplanten bzw. beabsichtigten Nutzflächen im Bescheid darstellen und eine allfällige überwiegende Zweckwidmung für die Betriebsanlage Hotel prüfen müssen.

Die Zweitbeschwerdeführerin bringt vor, bei dem gegenständlichen Bauvorhaben handle es sich um einen selbständigen Bau, der die Betriebsanlage Hotel L. nicht ändere. Das Personalwohnhaus sei ausschließlich zu Wohnzwecken und nicht der Hotelanlage gewidmet, es werde von einer unterschiedlichen Rechtsperson errichtet und es bestehe keine Zweckwidmung zwischen diesem und dem Hotel L. Auch die Heizung über das ausreichend dimensionierte, in größerer Entfernung vom Hotel befindliche Hackschnitzel-Fernheizwerk könne einen solchen Zusammenhang nicht herstellen. Die von der belangten Behörde diesbezüglich aufgestellten Vermutungen fänden keine Grundlage im Akt und im zu beurteilenden Sachverhalt. Es könne auch nicht von einer Einheitlichkeit der Betriebsanlage im Sinn des § 74 GewO gesprochen werden. Aber selbst wenn - was bestritten werde - das Personalwohnhaus der Betriebsanlage diene, liege ein abgrenzbarer Teil der Anlage vor, der nicht in das gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigungsverfahren einzubeziehen sei. Da im gegenständlichen Fall die Voraussetzungen des § 74 GewO nicht erfüllt seien, komme eine Änderungsbewilligungspflicht im Sinn des § 81 GewO nicht in Frage. Auch eine Mischnutzung im Sinn des § 1 Abs. 2 Bau-DVO wäre im vorliegenden Fall nicht gegeben, weil eine überwiegende Zweckwidmung nicht vorliege. Die diesbezügliche Begründung deckt sich im Wesentlichen mit dem Vorbringen der Erstbeschwerdeführerin.

Die Zweitbeschwerdeführerin bringt vor, bei dem gegenständlichen Bauvorhaben handle es sich um einen selbständigen Bau, der die Betriebsanlage Hotel L. nicht ändere. Das Personalwohnhaus sei ausschließlich zu Wohnzwecken und nicht der Hotelanlage gewidmet, es werde von einer unterschiedlichen Rechtsperson errichtet und es bestehe keine Zweckwidmung zwischen diesem und dem Hotel L. Auch die Heizung über das ausreichend dimensionierte, in größerer Entfernung vom Hotel befindliche Hackschnitzel-Fernheizwerk könne einen solchen Zusammenhang nicht herstellen. Die von der belangten Behörde diesbezüglich aufgestellten Vermutungen fänden keine Grundlage im Akt und im zu beurteilenden Sachverhalt. Es könne auch nicht von einer Einheitlichkeit der Betriebsanlage im Sinn des Paragraph 74, GewO gesprochen werden. Aber selbst wenn - was bestritten werde - das Personalwohnhaus der Betriebsanlage diene, liege ein abgrenzbarer Teil der Anlage vor, der nicht in das gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigungsverfahren einzubeziehen sei. Da im gegenständlichen Fall die Voraussetzungen des Paragraph 74, GewO nicht erfüllt seien, komme eine Änderungsbewilligungspflicht im Sinn des Paragraph 81, GewO nicht in Frage. Auch eine Mischnutzung im Sinn des Paragraph eins, Absatz 2, Bau-DVO wäre im vorliegenden Fall nicht gegeben, weil eine überwiegende Zweckwidmung nicht vorliege. Die diesbezügliche Begründung deckt sich im Wesentlichen mit dem Vorbringen der Erstbeschwerdeführerin.

Die mitbeteiligte Partei vertritt in ihrer Gegenschrift vom 21. November 2011 die dem angefochtenen Bescheid zugrunde liegende Rechtsansicht.

Zur Frage der Zuständigkeit ist Folgendes auszuführen:

Die belangte Behörde hat zutreffend erkannt, dass § 1 Abs. 1 Z 2 der Bau-DVO eine Übertragung der Zuständigkeit von der Gemeinde X auf die Bezirkshauptmannschaft S auch dann vorsieht, wenn die beantragte Baumaßnahme eine Änderung einer Betriebsanlage im Sinn des § 74 GewO darstellt, für sich jedoch nicht bewilligungspflichtig gemäß § 81 Abs. 1 GewO ist.

Die belangte Behörde hat zutreffend erkannt, dass Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, der Bau-DVO eine Übertragung der Zuständigkeit von der Gemeinde römisch zehn auf die Bezirkshauptmannschaft S auch dann vorsieht, wenn die beantragte Baumaßnahme eine Änderung einer Betriebsanlage im Sinn des Paragraph 74, GewO darstellt, für sich jedoch nicht bewilligungspflichtig gemäß Paragraph 81, Absatz eins, GewO ist.

Dass die Hotel L. Betriebsanlage einer gewerberechtlichen Bewilligung bedarf, wird vorliegend nicht in Zweifel gezogen. Aufgrund des Umstandes, dass das Personalwohnhaus auf demselben Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Hotel errichtet werden soll, zwischen beiden Gebäuden ein unterirdischer Verbindungsgang besteht und unstrittig Personal des Hotels L. im Personalwohnhaus untergebracht werden soll, ist zunächst davon auszugehen, dass das Personalwohnhaus dem Zweck der Führung des Hotels L. dient. Gegenteiliges ist während des Verwaltungsverfahrens nicht hervorgekommen. Sofern die Erstbeschwerdeführerin erstmals in der Beschwerde vorbringt, sie stelle die Mitarbeiterwohnungen auch dem Personal anderer Hotelbetriebe zur Verfügung, handelt es sich dabei um eine im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof unzulässige Neuerung

(§ 41 Abs. 1 VwGG), sodass es vorliegend auf die Relevanz dieses Vorbringens nicht ankommt. Die Ansicht der belangten Behörde, das Personalwohnhaus werde zum Zweck der Betriebsanlage Hotel L. errichtet, ist somit nicht zu beanstanden. Dass die Hotel L. Betriebsanlage einer gewerberechtlichen Bewilligung bedarf, wird vorliegend nicht in Zweifel gezogen. Aufgrund des Umstandes, dass das Personalwohnhaus auf demselben Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Hotel errichtet werden soll, zwischen beiden Gebäuden ein unterirdischer Verbindungsgang besteht und unstrittig Personal des Hotels L. im Personalwohnhaus untergebracht werden soll, ist zunächst davon auszugehen, dass das Personalwohnhaus dem Zweck der Führung des Hotels L. dient. Gegenteiliges ist während des Verwaltungsverfahrens nicht hervorgekommen. Sofern die Erstbeschwerdeführerin erstmals in der Beschwerde vorbringt, sie stelle die Mitarbeiterwohnungen auch dem Personal anderer Hotelbetriebe zur Verfügung, handelt es sich dabei um eine im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof unzulässige Neuerung (Paragraph 41, Absatz eins, VwGG), sodass es vorliegend auf die Relevanz dieses Vorbringens nicht ankommt. Die Ansicht der belangten Behörde, das Personalwohnhaus werde zum Zweck der Betriebsanlage Hotel L. errichtet, ist somit nicht zu beanstanden.

Die Beschwerdeführerinnen weisen weiters darauf hin, das Personalwohnhaus werde auch zu privaten Wohnzwecken genutzt. Die belangte Behörde habe es jedoch unterlassen, im Bescheid die geplanten bzw. beabsichtigten Nutzflächen iSd Mischnutzungsregelung des § 1 Abs. 2 Bau-DVO darzustellen und eine allfällige überwiegende Zweckwidmung für die Betriebsanlage zu prüfen. Die Beschwerdeführerinnen weisen weiters darauf hin, das Personalwohnhaus werde auch zu privaten Wohnzwecken genutzt. Die belangte Behörde habe es jedoch unterlassen, im Bescheid die geplanten bzw. beabsichtigten Nutzflächen iSd Mischnutzungsregelung des Paragraph eins, Absatz 2, Bau-DVO darzustellen und eine allfällige überwiegende Zweckwidmung für die Betriebsanlage zu prüfen.

Auch dieses Vorbringen ist nicht zielführend. Aus den Einreichunterlagen geht hervor, dass im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss je sieben Personalwohnungen errichtet werden sollen. Die im Dachgeschoss geplante Wohnung für private Wohnzwecke weist eine gegenüber den beiden unteren Geschossen geringere Grundfläche auf, sodass bereits aus diesem Grund eindeutig von einem Überwiegen der gewerblich genutzten Flächen ausgegangen werden konnte. Gegenteiliges wird auch in den Beschwerden nicht behauptet und somit die Relevanz eines allfälligen Verfahrensfehlers nicht aufgezeigt.

Die Beschwerden waren daher als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandsersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Das Mehrbegehren der belangten Behörde auf zweifachen Ersatz des Vorlageaufwandes wird abgewiesen, weil die Akten des Verwaltungsverfahrens nur einmal vorgelegt wurden. Der Ausspruch über den Aufwandsersatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,. Das Mehrbegehren der belangten Behörde auf zweifachen Ersatz des Vorlageaufwandes wird abgewiesen, weil die Akten des Verwaltungsverfahrens nur einmal vorgelegt wurden.

Wien, am 10. April 2012

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2012:2011060166.X00

Im RIS seit

02.05.2012

Zuletzt aktualisiert am

01.06.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at