

TE Vwgh Erkenntnis 2010/11/23 2008/06/0075

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.11.2010

Index

L80007 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Tirol;

L82000 Bauordnung;

L82007 Bauordnung Tirol;

Norm

BauO Tir 2001 §2 Abs10;

BauRallg;

ROG Tir 2006 §44 Abs2;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Bayjones und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Schmidt, über die Beschwerde

1. des HM und 2. des WM, beide in U, beide vertreten durch Kasseroler & Partner Rechtsanwälte KG in 6010 Innsbruck, Lieberstraße 3/I, gegen den Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 25. Februar 2008, Zl. Ve1-8-1/449-2vA, betreffend Versagung einer Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: Gemeinde Ut), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Tirol Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 553,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren hinsichtlich des Vorlageaufwandes wird abgewiesen.

Begründung

Mit Bauansuchen vom 12. Oktober 2006, bei der mitbeteiligten Gemeinde eingelangt am 16. Oktober 2006, beantragten die Beschwerdeführer die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit Ferienwohnungen auf dem Grundstück Nr. 1368, KG U.

Nach dem Flächenwidmungsplan, Gemeinderatsbeschluss vom 18. Dezember 2006, genehmigt mit Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 21. Februar 2007, ist jener Teil des Grundstückes Nr. 1368, auf dem die gegenständliche Baulichkeit zur Errichtung gelangen soll, als Sonderfläche - Hofstelle im Sinne des § 44 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006 (TROG 2006) gewidmet. Wie sich aus den Erläuterungen zu dem Flächenwidmungsplan ergibt, erfolgte damit die Umwidmung einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 1368 im Ausmaß von ca. 8.294 m² von Freiland -Sonderfläche - sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude in

Sonderfläche - Hofstelle. Unter "Fachtechnische Aufbereitung unter Berücksichtigung folgender Stellungnahmen und Gutachten" wurde auf die Äußerungen des Raumplaners, der Abteilung Agrarwirtschaft und der TIWAG verwiesen. Unter "besonderen Anmerkungen" findet sich der Verweis "siehe Raumordnerische Stellungnahme". Nach dem Flächenwidmungsplan, Gemeinderatsbeschluss vom 18. Dezember 2006, genehmigt mit Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 21. Februar 2007, ist jener Teil des Grundstückes Nr. 1368, auf dem die gegenständliche Baulichkeit zur Errichtung gelangen soll, als Sonderfläche - Hofstelle im Sinne des Paragraph 44, des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006 (TROG 2006) gewidmet. Wie sich aus den Erläuterungen zu dem Flächenwidmungsplan ergibt, erfolgte damit die Umwidmung einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 1368 im Ausmaß von ca. 8.294 m² von Freiland -Sonderfläche - sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude in Sonderfläche - Hofstelle. Unter "Fachtechnische Aufbereitung unter Berücksichtigung folgender Stellungnahmen und Gutachten" wurde auf die Äußerungen des Raumplaners, der Abteilung Agrarwirtschaft und der TIWAG verwiesen. Unter "besonderen Anmerkungen" findet sich der Verweis "siehe Raumordnerische Stellungnahme".

In der raumordnerischen Stellungnahme des Architekten Dr. C. vom 6. Dezember 2006 wird u.a. ausgeführt, der Erstbeschwerdeführer habe die Umwidmung beantragt. Das Wirtschaftsgebäude des Erstbeschwerdeführers habe sich im Bereich des Ortszentrums der Gemeinde U befunden und sei im letzten Jahr einem Brand zum Opfer gefallen. Das Stallgebäude sei bereits vor einiger Zeit auf dem gegenständlichen Grundstück Nr. 1368 angesiedelt worden. Der Antragsteller beabsichtige nunmehr, im Süden des bestehenden Stallgebäudes ein neues Wohnhaus als "Aussiedlerhof" sowie im Osten eine Gerätehalle zur Unterbringung des Fuhrparks zu errichten. Damit der gesamte Bereich auf dem gegenständlichen Grundstück Nr. 1368 eine einheitliche Widmung aufweise, werde auch die mit dem Stallgebäude bebaute Fläche der Widmung Sonderfläche - Hofstelle zugeführt. Gegen die Flächenwidmungsplanänderung bestünden aus ortsplanerischen Gesichtspunkten keine Bedenken und diese sei daher zu befürworten. Von der Abteilung Agrarwirtschaft liege bereits eine Stellungnahme vor, in der die Errichtung der Maschinenhalle auf Grund der Notwendigkeit als vertretbar angesehen werde. Allerdings werde die Errichtung des geplanten Wohnhauses negativ beurteilt, da die Wohnnutzfläche von 300 m² deutlich überschritten werde. Daher sei diese im weiteren Verfahren auf maximal 300 m² zu reduzieren.

Im Akt befindet sich ferner ein Auszug aus der Niederschrift einer Gemeinderatssitzung vom 12. Februar 2007. Nach Diskussion habe sich demnach der Gemeinderat positiv zur bereits beschlossenen Flächenwidmungsänderung ausgesprochen. Mit dem vorgelegten Bestandsvertrag sei für den Gemeinderat die künftige Bewirtschaftung des S.-Hofes sichergestellt. Auch die Größe der in Aussicht genommenen Wohnnutzfläche von 380 m² werde vom Gemeinderat "noch einmal bestätigt", weil diese Fläche auch im alten S.-Hof vorhanden gewesen sei. Nun werde der Aufsichtsbehörde eine detaillierte Stellungnahme vorgelegt, in der auf die einzelnen Punkte eingegangen werde.

In der Begründung des Bescheides der Tiroler Landesregierung vom 21. Februar 2007, mit dem dem Beschluss des Gemeinderates vom 18. Dezember 2006 über die Flächenwidmungsplanänderung die aufsichtsbehördliche Genehmigung erteilt wurde, wurde unter anderem ausgeführt, es treffe nicht zu, dass bei der Beschlussfassung des Gemeinderates die notwendigen Entscheidungsgrundlagen für eine Widmung im Bereich des Grundstückes Nr. 1368 nicht vorgelegen seien. Hier werde auf den der Widmung vorausgegangenen Gemeinderatsbeschluss bezüglich der angestrebten Wohnnutzfläche von 380 m² hingewiesen. Dabei habe der Gemeinderat argumentiert, dass bereits beim alten S.-Hof eine Wohnnutzfläche in dieser Größenordnung vorhanden gewesen sei und man bei der Neuwidmung keine Notwendigkeit sehe, die Nutzflächen zu reduzieren.

Mit Bescheid vom 15. März 2007 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde den Beschwerdeführern die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung mehrerer Auflagen. Die Flächenwidmung Sonderfläche - Hofstelle lasse generell eine maximale Wohnfläche von 300 m² zu. Im vorliegenden Fall werde "seitens der Raumordnung Tirol" eine Ausnahme auf 380 m² eingeräumt. Im Kellergeschoß seien ein Heizraum, Tankraum, Schilager und weitere Lagerflächen vorgesehen. Im Erdgeschoß erfolge der Zugang zum Wohnhaus von der Nordseite her. Das Erdgeschoß enthalte die Wohnung Top 1 sowie das Foyer, zugehörig den Ferienwohnungen, sowie das erforderliche Stiegenhaus. Im ersten Obergeschoß befänden sich die Wohnungen Top 2 und Top 3. Im zweiten Obergeschoß seien zwei Ferienwohnungen grundrissgleich dem ersten Obergeschoß vorgesehen.

Mit Schreiben vom 10. Mai 2007 erstattete der Erstbeschwerdeführer beim Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde eine Bauanzeige betreffend die Errichtung eines Freibades auf dem Grundstück Nr. 1368 neben dem neuen Wohngebäude.

Mit Erledigung vom 6. Juni 2007 teilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde dem Erstbeschwerdeführer mit, das Bauvorhaben betreffend die Errichtung eines Freischwimbeckens dürfe gemäß § 22 Abs. 4 der Tiroler Bauordnung 2001 (TBO 2001) unter einer näher genannten Bedingung ausgeführt werden. Mit Erledigung vom 6. Juni 2007 teilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde dem Erstbeschwerdeführer mit, das Bauvorhaben betreffend die Errichtung eines Freischwimbeckens dürfe gemäß Paragraph 22, Absatz 4, der Tiroler Bauordnung 2001 (TBO 2001) unter einer näher genannten Bedingung ausgeführt werden.

Mit Schriftsatz vom 10. Juli 2007 forderte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde die Beschwerdeführer gemäß Punkt 4 und 7 des Baubescheides vom 15. März 2007 auf, eine entsprechende Höhenkontrolle betreffend das Wohnhaus mit Ferienwohnungen ehestmöglich vorzulegen. Bis zum Einlangen der Höhenkontrolle seien sämtliche Bauarbeiten einzustellen bzw. zu unterlassen.

Mit Bescheid vom 12. Juli 2007 verfügte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde die Untersagung der Bauarbeiten betreffend das Wohnhaus mit Ferienwohnungen. Es seien der Baubehörde innerhalb von zwei Wochen die vorgeschriebenen Nachweise über die Schnurgerüsteinmessung und über die Abnahme der Bauhöhe vorzulegen und außerdem sei der notwendige Planungs- und Baustellenkoordinator der Behörde bekanntzugeben. Desgleichen sei der Baubehörde ebenfalls innerhalb von zwei Wochen ein Baugesuch vorzulegen, das die geänderte Situation des Bauvorhabens beinhalte, damit dazu ein neuerliches baurechtliches Genehmigungsverfahren eingeleitet werden könne. Eine Nachschau habe ergeben, dass trotz des Bescheides vom 10. Juli 2007 Bauarbeiten im Gange seien, und es habe auch festgestellt werden müssen, dass die Dachkonstruktion erheblich vom bewilligten Projekt abweiche und die Fassaden nicht den genehmigten Planunterlagen entsprächen.

Mit Bauansuchen vom 20. August 2007, bei der mitbeteiligten Gemeinde eingelangt am 21. August 2007, beantragten die Beschwerdeführer die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit Ferienwohnungen sowie eines Nebengebäudes bzw. einer Nebenanlage auf dem Grundstück Nr. 1368 KG U.

Dazu gab der hochbautechnische Sachverständige Dipl. Ing. Z. am 29. August 2007 eine Stellungnahme dahingehend ab, dass das Hallenbad in Verbindung mit den Wohnungen nur einen gewerblichen Betrieb zulasse und daher auf der Widmung Sonderfläche - Hofstelle nicht zulässig sei. Das Dachgeschoß sei voll ausbaubar, daher würden auch "die zulässigen 380 m²" deutlich überschritten.

Von der E. GmbH wurde der mitbeteiligten Gemeinde in weiterer Folge mit Telefax vom 13. September 2007 eine Nutzflächenberechnung übermittelt. Demnach beträgt die Gesamtnutzfläche des Gebäudes 692,80 m², die Wohnnutzfläche der Wohnungen 378,42 m² und die Gesamtnutzfläche für das Hallenbad 334,03 m², situiert im Kellergeschoß und im Untergeschoß - Hallenbad.

Der hochbautechnische Sachverständige Dipl. Ing. Z. führte in einem Schreiben an die mitbeteiligte Gemeinde vom 21. September 2007 aus, die gesamte Wohnfläche von Top 1 bis 5 betrage 378,42 m², der "Zusatz" im Erdgeschoß von Foyer und Empfang betrage 27,82 m², im Kellergeschoß läge hinsichtlich des Hallenbades (mit Technik, zwei WC, Umkleide-, Sauna und Vorraum) eine Fläche von 177,04 m² vor und bezüglich des Dachgeschoßes, da eine ausreichende Höhe eingeplant sei, hinsichtlich Top 6 und Top 7 eine Fläche von 137,87 m², was eine Summe (ohne Stiegenhaus, Hausflur, diverse Kellerräume und Abstellräume) von 721,15 m² ergebe.

Mit Bescheid vom 2. Oktober 2007 wies der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde das Baugesuch vom 21. August 2007 ab. Das Bauprojekt sei bei weitem größer ausgeführt worden als mit dem Baubewilligungsbescheid vom 15. März 2007 genehmigt. Der Erdgeschoßfußboden sei um 1,48 m höher als genehmigt angelegt worden. Weiters sei das Dachgeschoßmauerwerk um durchschnittlich 0,50 m erhöht worden, sodass die Dachgeschoßräumlichkeiten letztlich als volles oberirdisches Geschoß ausgebildet seien und somit die genehmigte Wohnnutzfläche um einen erheblichen Prozentsatz überschritten werde. Zudem sei ohne Bewilligung ein Hallenbad angebaut worden. Sowohl die Überschreitung der bewilligten Wohnnutzfläche als auch der Anbau des Hallenbades seien auf der Widmungsfläche Sonderfläche - Hofstelle nicht genehmigungsfähig. Auch die Prüfung des Baugesuches durch den Bausachverständigen Dipl. Ing. Z. habe ergeben, dass das Projekt auf dem als Sonderfläche - Hofstelle gewidmeten Teil des Grundstückes Nr. 1368 nicht genehmigungsfähig sei.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Berufung. Darin führten sie im Wesentlichen aus, das bisherige Bauverfahren habe ergeben, dass die Baubehörde bei der Widmung Sonderfläche - Hofstelle eine Nutzung auch für Ferienwohnungen für möglich erachte. Die Vermietung von Ferienwohnungen werde - wie die Praxis zeige - durch ein

Schwimmbad wesentlich erleichtert. Die Beschwerdeführer hätten am 10. Mai 2007 die Genehmigung eines Freibades beantragt, und die Baubehörde erster Instanz habe diese Genehmigung auch tatsächlich am 6. Juni 2007 erteilt. Unverständlich sei daher die Bemerkung des Sachverständigen Dipl. Ing. Z., dass das gesamte Hallenbad auf Grund der Widmung nicht zulässig sei. Im Hinblick auf die Nutzung mache es keinen Unterschied, ob ein Freischwimmbad oder ein Hallenbad errichtet werde. Feststehe allerdings, dass im Vergleich zum Baubescheid vom 15. März 2007 die genehmigten Höhen überschritten worden seien. Dies habe die Beschwerdeführer bewogen, ein zweites Bauansuchen mit Tekturplänen einzureichen und die Genehmigung der geänderten Ausführung zu beantragen. In Bezug auf die Gebäudehöhe gebe es keine Abstandsprobleme, auf Grund der Grundstücksgröße seien die Grenzabstände bei weitem eingehalten. Vor der Ausführung hätten die Beschwerdeführer den Bürgermeister gefragt, ob er den Änderungen nachträglich zustimme, was dieser bejaht habe. Der Amtssachverständige Dipl. Ing. Z. gelange zu einer Wohnfläche von 721,15 m², weil er das gesamte Kellergeschoß samt Hallenbad und auch die gesamte Dachgeschoßfläche einbezogen habe. Es sei nicht richtig, dass durch das Höhersetzen des Kellergeschoßes ein fünftes, nicht genehmigtes Geschoß dazugekommen sei. Wenn Kellergeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoße berücksichtigt würden, wären es immer fünf Geschoße gewesen. Das Kellergeschoß sei nur etwas aus dem Erdreich herausgehoben worden, und das Dachgeschoß sei nach wie vor nicht ausgebaut. Auch wenn es ausbaufähig und ausbaubar sei, wie der Sachverständige Dipl. Ing. Z. festgestellt habe, so ändere sich dadurch nichts an der Tatsache, dass es tatsächlich nicht ausgebaut und ein Ausbau auch nicht geplant sei.

Mit Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde vom 12. November 2007 wurde die Berufung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, das mit Bescheid vom 15. März 2007 genehmigte Wohnhaus mit Ferienwohnungen sei bei weitem größer ausgeführt worden als es in der Baubewilligung vom 15. März 2007 genehmigt worden sei. Der Erdgeschoßfußboden sei um 1,48 m höher als genehmigt angelegt. Das Dachgeschoßmauerwerk sei um durchschnittlich 0,50 m erhöht worden, sodass die Dachgeschoßräumlichkeiten letztlich als volles oberirdisches Geschoß ausgebildet seien und so die genehmigte Wohnnutzfläche um einen erheblichen Prozentsatz überschritten werde. Außerdem sei ohne jede Bewilligung ein Hallenbad angebaut worden. Sowohl die Überschreitung der bewilligten Wohnnutzfläche als auch das Hallenbad seien auf einer Fläche mit der Widmung Sonderfläche - Hofstelle nicht genehmigungsfähig. Eine Feststellung, wonach eine gewerbliche Tätigkeit ausgeübt werden dürfe, gebe es im Flächenwidmungsplan nicht. Nach der Gewerbeordnung 1994 bedürfe es für die Beherbergung von Gästen im Umfang von mehr als zehn Fremdenbetten einer Gewerbeberechtigung. Da im Bereich des ersten Obergeschoßes, des zweiten Obergeschoßes und des sogenannten Dachgeschoßes mindestens 24 Betten zur Vermietung gelangen könnten, handle es sich im konkreten Fall um eine gewerbliche Nutzung. Zwischen der Erteilung der Baugenehmigung vom 15. März 2007 und dem Einschreiten am 10. Juli 2007 habe es in der gegenständlichen Bauangelegenheit keine persönlichen Kontakte zwischen den Beschwerdeführern und dem Bürgermeister gegeben, daher hätten auch keine mündlichen Zusagen über eine Änderung des Projektes gegeben werden können. Im Übrigen wäre eine Bewilligung nur durch schriftlichen Bescheid möglich. Es stimme zwar, dass ein Ausbau des Dachgeschoßes nicht geplant sei, weil die Planunterlagen für das Dachgeschoß in die der Baubehörde vorgelegten Pläne des Baugesuches vom 21. August 2007 keinen Eingang gefunden hätten. Ein Lokalausweis am 21. September 2007 habe aber eindeutig zutage gebracht, dass das Dachgeschoß vollständig für Wohnzwecke ausgebaut sei. In am 31. Oktober 2007 erstellten Tekturplänen sei nunmehr auch der Vollausbau des sogenannten Dachgeschoßes detailgenau festgehalten. Der Sachverständige Dipl. Ing. Z. habe bei seiner Nutzflächenberechnung vom 21. September 2007, bei der er zu einem Ausmaß von 721,15 m² gelangt sei, die im sogenannten Kellergeschoß ausgebauten Wohnräume noch nicht in Anrechnung gebracht. Die Versuche der Beschwerdeführer, die Wohnnutzflächen des Baues auf 380 m² einzugrenzen, müssten daher als unbegründet angesehen werden.

Die Beschwerdeführer erhoben gegen diesen Bescheid Vorstellung, in der sie im Wesentlichen darlegten, zur Überschreitung der bewilligten Wohnnutzfläche von 380 m² sei es gekommen, weil die Berufungsbehörde das Kellergeschoß und das Dachgeschoß sowie auch das Hallenbad in ihre Berechnung einbezogen hätte. Gegenüber dem ursprünglichen Baubewilligungsbescheid sei das Kellergeschoß zwar um 1,48 m erhöht ausgeführt worden, doch könne diese Abweichung korrigiert werden. Die Beschwerdeführer hätten daher anlässlich eines Lokalausweises am 30. Oktober 2007 der Baubehörde vorgeschlagen, die Fensteröffnungen und Türen im Kellergeschoß, soweit notwendig, zu verschließen und das Gelände entsprechend aufzuschütten und anzuböschten, sodass nach Baufertigstellung das Kellergeschoß wieder zur Gänze unterirdisch sein werde und daher bei der Berechnung der

Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen sei. Bezüglich des Dachgeschoßes sei schon im Einreichplan dargestellt worden, dass ein vielleicht in Zukunft einmal auszubauendes Dachgeschoß in ausbaufähigem Zustand errichtet werde. Auch das Stiegenhaus habe bis zum Dachgeschoß ausgebaut werden sollen, wie dies aus den Schnitten klar hervorgehe. Sowohl im Einreichplan als auch im Tekturplan sei ausdrücklich darauf hingewiesen worden, dass das Dachgeschoß nicht ausgebaut werde. Zwar seien alle Elektro- und Sanitärinstallationen bis ins Dachgeschoß verlegt worden, ebenso wie auch der Stiegenaufgang und der Lift, jedoch wurden und würden keine Ausbaumaßnahmen getroffen. Die derzeitigen Dachgeschoßräume seien ohne umfangreiche Ausbau- und Ausstattungsarbeiten für Wohnzwecke nicht geeignet. In die Wohnnutzfläche sei auch das Hallenbad eingerechnet worden. Fraglich sei, weshalb ein Freischwimmbad bei einem Bauernhof genehmigungsfähig sei, ein Schwimmbad unter Dach aber nicht. Die Aufnahme von Gästen in vier Ferienwohnungen einer Hofstelle stelle keine gewerbliche Tätigkeit dar. Sie würde auch nicht zur gewerblichen Tätigkeit, wenn diese Gäste ein Schwimmbad benützten. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Behörde davon ausgehe, dass mehr als zehn Fremdenbetten vermietet würden. Im Übrigen habe es persönliche Kontakte zwischen dem Bürgermeister und den Beschwerdeführern gegeben. Anlässlich eines Lokalausweises am 30. Oktober 2007 habe der Amtssachverständige Dipl. Ing. Z. eine Änderung der Flächenwidmung von Sonderfläche - Hofstelle auf landwirtschaftliches Mischgebiet angeregt. Auch der Bürgermeister habe am 9. August 2007 eine Widmungsänderung als unabdingbar für eine Genehmigung bezeichnet. Diesen Anregungen seien die Beschwerdeführer gefolgt und hätten am 28. September 2007 einen Flächenwidmungsänderungsantrag eingebracht. Bisher sei dieser Antrag im Gemeinderat nicht behandelt worden.

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde die Vorstellung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen. Nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften legte die belangte Behörde im Wesentlichen dar, eine Überschreitung der auf einer Sonderfläche für Hofstellen höchstzulässigen Wohnnutzfläche von 300 m² sei nur dann möglich, wenn anlässlich der Widmung als Sonderfläche für eine Hofstelle eine größere höchstzulässige Wohnnutzfläche festgelegt werde. Eine solche Festlegung sei im gegenständlichen Fall nicht erfolgt, wenn auch in der Begründung des die Widmungsänderung in Sonderfläche - Hofstelle betreffenden aufsichtsbehördlichen Genehmigungsbescheides vom 21. Februar 2007 eine beabsichtigte Wohnnutzfläche von 380 m² erwähnt sei. Daraus lasse sich folgern, dass der Baubescheid vom 15. März 2007 gemäß § 54 Abs. 2 erster Fall TBO 2001 an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler leide. Die beantragte Änderung des Flächenwidmungsplanes in landwirtschaftliches Mischgebiet komme nicht in Frage, da die gegenständliche Fläche im überörtlichen Raumordnungsprogramm als landwirtschaftliche Vorrangfläche ausgewiesen sei. Außerdem weise der gegenständliche Bauplatz keine einheitliche Widmung auf, zumal das Grundstück Nr. 1368 teilweise als Freiland und teilweise als Sonderfläche - Hofstelle gewidmet sei. Auch aus diesem Grund hätte der Baubescheid vom 15. März 2007 nicht ergehen dürfen. Eine gewerbliche Zimmervermietung sei in Ermangelung einer Festlegung gemäß § 44 Abs. 5 TROG 2006 nicht widmungskonform. Unverständlich sei daher die Genehmigung von vier Ferienwohnungen mit insgesamt zumindest 16 Betten mit dem Baubescheid vom 15. März 2007. Die Vorstellungsbehörde teile die Ansicht der Berufsbehörde nicht, wonach ein ausbaufähiges Dachgeschoß ex lege als Wohnnutzfläche anzusehen sei, zumal auf den projektgemäßen Verwendungszweck abzustellen sei, der "Dachgeschoß nicht ausgebaut" laute. Ein (zugegebenermaßen weniger) ausbaufähiges Dachgeschoß sei auch anlässlich des Baubescheides vom 15. März 2007 unbeanstandet geblieben. Der Argumentation der Berufsbehörde, wonach die Errichtung eines Hallenbades infolge Gewerblichkeit in der Widmungskategorie Sonderfläche - Hofstelle schlechthin unzulässig sei, sei nicht zu folgen. Eine Gewerblichkeit wäre allenfalls dann gegeben, wenn eine Abrundung des touristischen Angebotes im Zusammenhang mit der Vermietung der Ferienwohnungen beabsichtigt wäre. Dies lasse sich jedoch den Akten nicht entnehmen. Es werde durch das gegenständliche Hallenbad (ebenso wie durch die nunmehr oberirdische Situierung des Kellergeschoßes) jedoch die im Sinne der obigen Bestimmungen zu berechnende höchstzulässige Wohnnutzfläche von 300 m² bei weitem überschritten, sodass die Widmungskonformität selbst bei Nichtberücksichtigung des gegenständlichen Dachgeschoßes nicht mehr gegeben sei. Unter Zugrundelegung dessen erweise sich die von der Baubehörde in Auftrag gegebene Nettonutzflächenaufstellung jedenfalls insofern als schlüssig, als die bescheidmäßig genehmigte Wohnnutzfläche des gegenständlichen Gebäudes (wenngleich nicht in der quantifizierten Menge) jedenfalls erheblich vergrößert werde. Die Abweisung des Bauansuchens infolge Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan sei daher rechtmäßig. Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde die Vorstellung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen. Nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften legte die belangte Behörde im Wesentlichen dar, eine Überschreitung der auf einer Sonderfläche

für Hofstellen höchstzulässigen Wohnnutzfläche von 300 m² sei nur dann möglich, wenn anlässlich der Widmung als Sonderfläche für eine Hofstelle eine größere höchstzulässige Wohnnutzfläche festgelegt werde. Eine solche Festlegung sei im gegenständlichen Fall nicht erfolgt, wenn auch in der Begründung des die Widmungsänderung in Sonderfläche - Hofstelle betreffenden aufsichtsbehördlichen Genehmigungsbescheides vom 21. Februar 2007 eine beabsichtigte Wohnnutzfläche von 380 m² erwähnt sei. Daraus lasse sich folgern, dass der Baubescheid vom 15. März 2007 gemäß Paragraph 54, Absatz 2, erster Fall TBO 2001 an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler leide. Die beantragte Änderung des Flächenwidmungsplanes in landwirtschaftliches Mischgebiet komme nicht in Frage, da die gegenständliche Fläche im überörtlichen Raumordnungsprogramm als landwirtschaftliche Vorrangfläche ausgewiesen sei. Außerdem weise der gegenständliche Bauplatz keine einheitliche Widmung auf, zumal das Grundstück Nr. 1368 teilweise als Freiland und teilweise als Sonderfläche - Hofstelle gewidmet sei. Auch aus diesem Grund hätte der Baubescheid vom 15. März 2007 nicht ergehen dürfen. Eine gewerbliche Zimmervermietung sei in Ermangelung einer Festlegung gemäß Paragraph 44, Absatz 5, TROG 2006 nicht widmungskonform. Unverständlich sei daher die Genehmigung von vier Ferienwohnungen mit insgesamt zumindest 16 Betten mit dem Baubescheid vom 15. März 2007. Die Vorstellungsbehörde teile die Ansicht der Berufungsbehörde nicht, wonach ein ausbaufähiges Dachgeschoß ex lege als Wohnnutzfläche anzusehen sei, zumal auf den projektgemäßen Verwendungszweck abzustellen sei, der "Dachgeschoß nicht ausgebaut" laute. Ein (zugegebenermaßen weniger) ausbaufähiges Dachgeschoß sei auch anlässlich des Baubescheides vom 15. März 2007 unbeanstandet geblieben. Der Argumentation der Berufungsbehörde, wonach die Errichtung eines Hallenbades infolge Gewerblichkeit in der Widmungskategorie Sonderfläche - Hofstelle schlechthin unzulässig sei, sei nicht zu folgen. Eine Gewerblichkeit wäre allenfalls dann gegeben, wenn eine Abrundung des touristischen Angebotes im Zusammenhang mit der Vermietung der Ferienwohnungen beabsichtigt wäre. Dies lasse sich jedoch den Akten nicht entnehmen. Es werde durch das gegenständliche Hallenbad (ebenso wie durch die nunmehr oberirdische Situierung des Kellergeschoßes) jedoch die im Sinne der obigen Bestimmungen zu berechnende höchstzulässige Wohnnutzfläche von 380 m² bei weitem überschritten, sodass die Widmungskonformität selbst bei Nichtberücksichtigung des gegenständlichen Dachgeschoßes nicht mehr gegeben sei. Unter Zugrundelegung dessen erweise sich die von der Baubehörde in Auftrag gegebene Nettonutzflächenaufstellung jedenfalls insofern als schlüssig, als die bescheidmäßig genehmigte Wohnnutzfläche des gegenständlichen Gebäudes (wenngleich nicht in der quantifizierten Menge) jedenfalls erheblich vergrößert werde. Die Abweisung des Bauansuchens infolge Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan sei daher rechtmäßig.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Antrag, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde hat (zum Verfahren ZI.2008/06/0070) die Verwaltungsakten vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt. Die mitbeteiligte Partei hat ebenfalls eine Gegenschrift erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführer bringen im Wesentlichen vor, der Amtssachverständige Dipl. Ing. Z. sei unzutreffend von 721,15 m² Wohnnutzfläche ausgegangen. Er habe zum einen das gesamte Kellergeschoß miteinbezogen, obwohl dieses zugeschüttet werde und daher als unterirdisches Geschoß nicht in die Wohnnutzfläche einzubeziehen sei, zum anderen habe er das Dachgeschoß einbezogen, obwohl nur auf den Verwendungszweck abzustellen sei, wobei im vorliegenden Fall eindeutig von einem nicht ausgebauten Dachgeschoß auszugehen sei. Richtigerweise sei sohin von einer Wohnnutzfläche von 380 m² auszugehen. Tatsächlich sei für das gegenständliche Bauvorhaben eine Wohnnutzfläche von 380 m² genehmigt worden, und zwar schon im aufsichtsbehördlichen Genehmigungsbescheid für den Flächenwidmungsplan, der von einer beabsichtigten Wohnnutzfläche von 380 m² spreche. Dieses höhere Flächenausmaß sei somit schon von Beginn an evident gewesen und sei auch bei der Festlegung der Widmung genehmigt worden. Auch im Bescheid vom 15. März 2007 sei dieses Ausmaß zutreffenderweise genehmigt worden. Es gebe keinen Hinweis, wonach das Schwimmbad den Gästen dienen sollte. Es sei vielmehr davon auszugehen, dass das Schwimmbad nur für die Beschwerdeführer und deren Familien errichtet werde. Auch gebe es keinen Grund, weshalb ein Bauernhof nicht über ein Schwimmbad verfügen dürfte, und zwar gleichgültig, ob es sich um ein Freischwimmbad oder ein Hallenbad handelte. Das Schwimmbad widerspreche somit nicht der bestehenden Widmung und sei auch nicht in die Wohnnutzfläche einzubeziehen, ebenso wie dies bei einem Freischwimmbad der Fall wäre. Die belangte

Behörde gehe im Übrigen von vier Ferienwohnungen mit 16 Betten aus und verweise darauf, dass nur drei Ferienwohnungen mit maximal 12 Betten zulässig wären, weil sonst eine der Flächenwidmung widersprechende gewerbliche Vermietung vorläge. Weder aus den Planunterlagen noch aus dem Baubescheid ergebe sich, dass vier Ferienwohnungen mit 16 Betten errichtet werden sollten. In den Einreichplanungen seien die Wohnungen Top 2 bis 5 nicht als Ferienwohnungen bezeichnet. Für die belangte Behörde sei offenbar die beabsichtigte Nutzung dieser Wohneinheiten nicht klar gewesen. Sie hätte daher ergänzende Ermittlungen darüber führen müssen. Wie viele der vorgesehenen Wohnungen tatsächlich als Ferienwohnungen und nicht für den Eigenbedarf der Beschwerdeführer bzw. als Altenwohnteil genützt würden, sei entscheidungswesentlich für die Beurteilung, ob eine gewerbliche Vermietung vorliege und das gegenständliche Bauvorhaben daher gegen die Widmung Sonderfläche - Hofstelle verstoße. Die gleichen Überlegungen seien hinsichtlich des Schwimmbades anzustellen. Der von den Beschwerdeführern geplante Verwendungszweck wäre für die Entscheidung relevant gewesen.

§ 44 Abs. 2 TROG 2006 lautet: Paragraph 44, Absatz 2, TROG 2006 lautet:

1. "(2) Absatz 2, Auf Sonderflächen für Hofstellen dürfen nur Hofstellen, deren Wohnnutzfläche höchstens 300 m² beträgt und deren betriebliche Nutzfläche unter Bedachtnahme auf die betriebswirtschaftlichen Erfordernisse des jeweiligen Betriebes angemessen ist, samt den dazugehörenden Nebengebäuden und Nebenanlagen errichtet werden. In begründeten Fällen kann anlässlich der Widmung als Sonderfläche für Hofstellen auch eine größere höchstzulässige Wohnnutzfläche festgelegt werden. Als Wohnnutzfläche gilt die gesamte Nutzfläche des Wohngebäudes bzw. des Wohnteiles einschließlich allfälliger Ferienwohnungen und allfälliger der Privatzimmervermietung, als Freizeitwohnsitz und als Altenwohnteil dienender Räume mit Ausnahme von Keller- und Dachbodenräumen, soweit sie nach ihrer baulichen Ausgestaltung nicht für Wohnzwecke geeignet sind, von Gängen, Treppen, offenen Balkonen, Loggien und Terrassen und von Räumen, die für landwirtschaftliche Zwecke besonders ausgestattet sind. Die Wohnnutzfläche mehrerer Gebäude im selben Hofverband einschließlich allfälliger Austraghäuser ist zusammenzuzählen."

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer liegt im vorliegenden Fall keine Festlegung im Sinne des zweiten Satzes des § 44 Abs. 2 TROG 2006 vor, wonach eine größere höchstzulässige Wohnnutzfläche als 300 m² erlaubt wäre. Der Bebauungsplan enthält keine diesbezügliche Festlegung. Er verweist in seinen Materialien vielmehr ausdrücklich auf die "raumordnerische Stellungnahme", die ihm beiliegt und nach der jedenfalls die Wohnnutzfläche auf die gesetzlich vorgesehene Maximalfläche von 300 m² zu beschränken ist. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer liegt im vorliegenden Fall keine Festlegung im Sinne des zweiten Satzes des Paragraph 44, Absatz 2, TROG 2006 vor, wonach eine größere höchstzulässige Wohnnutzfläche als 300 m² erlaubt wäre. Der Bebauungsplan enthält keine diesbezügliche Festlegung. Er verweist in seinen Materialien vielmehr ausdrücklich auf die "raumordnerische Stellungnahme", die ihm beiliegt und nach der jedenfalls die Wohnnutzfläche auf die gesetzlich vorgesehene Maximalfläche von 300 m² zu beschränken ist.

Daran, dass keine Festlegung im Sinne des zweiten Satzes des § 44 Abs. 2 TROG 2006 vorliegt, vermag es auch nichts zu ändern, wenn in Diskussionen des Gemeinderates oder in der Begründung des aufsichtsbehördlichen Genehmigungsbescheides von 380 m² die Rede ist. Maßgebend ist allein der rechtsverbindlich beschlossene und kundgemachte Flächenwidmungsplan. Daran, dass keine Festlegung im Sinne des zweiten Satzes des Paragraph 44, Absatz 2, TROG 2006 vorliegt, vermag es auch nichts zu ändern, wenn in Diskussionen des Gemeinderates oder in der Begründung des aufsichtsbehördlichen Genehmigungsbescheides von 380 m² die Rede ist. Maßgebend ist allein der rechtsverbindlich beschlossene und kundgemachte Flächenwidmungsplan.

Das gegenständliche Gebäude besteht aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß, zwei Obergeschoßen und einem Dachgeschoß. Nach dem mit Bescheid vom 15. März 2007 genehmigten Bauplan ist die Ebene des natürlichen Geländes mit -1,57 kotiert. Die Erdgeschoßebene ist mit 0,00 kotiert.

Nach dem dem hier gegenständlichen Bauansuchen beigeschlossenen Tekturplan vom 17. August 2007 ist die Erdgeschoßebene ebenfalls mit 0,00 kotiert. Das natürliche Gelände ist allerdings mit -2,86 kotiert. Dies bedeutet, dass die Erdgeschoßebene bei dem hier gegenständlichen Bauvorhaben gegenüber dem natürlichen Gelände um 1,29 m höher zu liegen kommt als bei dem ursprünglich bewilligten. Entsprechend verschieben sich auch die weiteren Geschoße nach oben. Es liegt im vorliegenden Fall somit keine bloße Änderung des mit Bescheid vom 15. März 2007 rechtskräftig bewilligten Bauvorhabens vor, sondern ein aliud, somit ein in seiner Gesamtheit eigenständig zu beurteilendes, anderes Bauvorhaben.

Hinsichtlich des hier gegenständlichen Bauvorhabens ist auch nach den Beschwerdeausführungen unbestritten, dass die Grenze von 300 m² Wohnfläche, die, wie oben ausgeführt, nach dem Flächenwidmungsplan auf Grund des § 44 Abs. 2 TROG 2006 maßgeblich ist, überschritten wird. Das Wohnhaus erweist sich bereits deshalb als nicht bewilligungsfähig, sodass die belangte Behörde zu Recht die Vorstellung der Beschwerdeführer abgewiesen hat.

Hinsichtlich des Hallenbades ist festzuhalten, dass auf Grund des ersten Satzes des § 44 Abs. 2 TROG 2006 auch Nebengebäude und Nebenanlagen errichtet werden dürfen. Nebengebäude sind gemäß § 2 Abs. 10 der Tiroler Bauordnung 2001 (TBO 2001) Gebäude, die auf Grund ihres Verwendungszweckes einem auf demselben Grundstück befindlichen Gebäude funktionell untergeordnet und nicht für Wohnzwecke bestimmt sind, wie Garagen, Geräteschuppen, Gartenhäuschen und dergleichen. Nebenanlagen sind nach der genannten Bestimmung sonstige bauliche Anlagen, die auf Grund ihres Verwendungszweckes einem auf demselben Grundstück befindlichen Gebäude funktionell untergeordnet sind, wie Überdachungen, Stellplätze, Zufahrten und dergleichen. Ist nun, wie zuvor dargestellt, die "Hauptanlage", nämlich das Wohnhaus, unzulässig, kann auch ein Hallenbad als Nebengebäude bzw. Nebenanlage nicht bewilligt werden, weil es kein konsentiertes Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 10 TBO 2001 gibt, dem es funktionell untergeordnet wäre, sodass es allenfalls als Nebengebäude oder Nebenanlage im Sinne des § 44 Abs. 2 TROG 2006 zulässig sein könnte.

Hinsichtlich des Hallenbades ist festzuhalten, dass auf Grund des ersten Satzes des Paragraph 44, Absatz 2, TROG 2006 auch Nebengebäude und Nebenanlagen errichtet werden dürfen. Nebengebäude sind gemäß Paragraph 2, Absatz 10, der Tiroler Bauordnung 2001 (TBO 2001) Gebäude, die auf Grund ihres Verwendungszweckes einem auf demselben Grundstück befindlichen Gebäude funktionell untergeordnet und nicht für Wohnzwecke bestimmt sind, wie Garagen, Geräteschuppen, Gartenhäuschen und dergleichen. Nebenanlagen sind nach der genannten Bestimmung sonstige bauliche Anlagen, die auf Grund ihres Verwendungszweckes einem auf demselben Grundstück befindlichen Gebäude funktionell untergeordnet sind, wie Überdachungen, Stellplätze, Zufahrten und dergleichen. Ist nun, wie zuvor dargestellt, die "Hauptanlage", nämlich das Wohnhaus, unzulässig, kann auch ein Hallenbad als Nebengebäude bzw. Nebenanlage nicht bewilligt werden, weil es kein konsentiertes Gebäude im Sinne des Paragraph 2, Absatz 10, TBO 2001 gibt, dem es funktionell untergeordnet wäre, sodass es allenfalls als Nebengebäude oder Nebenanlage im Sinne des Paragraph 44, Absatz 2, TROG 2006 zulässig sein könnte.

Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und war gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Der Ausspruch über den Kostenersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Das Begehren der belangten Behörde hinsichtlich des Vorlageaufwandes war abzuweisen, da die belangte Behörde einen einheitlichen Verwaltungsakt zu dem hier gegenständlichen Verfahren und dem zur hg. Zahl 2008/06/0070 protokollierten Verfahren vorgelegt hat, wobei ihr bereits in jenem Verfahren Vorlageaufwand zugesprochen worden ist (siehe das hg. Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 2008/06/0070). Der Ausspruch über den Kostenersatz beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit , der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,. Das Begehren der belangten Behörde hinsichtlich des Vorlageaufwandes war abzuweisen, da die belangte Behörde einen einheitlichen Verwaltungsakt zu dem hier gegenständlichen Verfahren und dem zur hg. Zahl 2008/06/0070 protokollierten Verfahren vorgelegt hat, wobei ihr bereits in jenem Verfahren Vorlageaufwand zugesprochen worden ist (siehe das hg. Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 2008/06/0070).

Wien, am 23. November 2010

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Baubewilligung BauRallg6

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2010:2008060075.X00

Im RIS seit

26.12.2010

Zuletzt aktualisiert am

02.02.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at