

TE Vwgh Erkenntnis 2006/9/19 2005/05/0250

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.09.2006

Index

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

Norm

BauO Krnt 1996 §36 Abs1;
BauO Krnt 1996 §36 Abs2;
BauO Krnt 1996 §6;
BauRallg;
GdPlanungsG Krnt 1995 §8 Abs1;
GdPlanungsG Krnt 1995 §8 Abs2;
GdPlanungsG Krnt 1995 §8 Abs3;
VwGG §42 Abs2 Z1;
VwRallg;

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 DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gubesch, über die Beschwerde

1. des Sawo Todor-Kostic und 2. der Renate Todor-Kostic, beide in Klagenfurt, vertreten durch Dr. Manfred Angerer, MMag. Dr. Werner Hochfellner und Mag. Alexander Todor-Kostic, Rechtsanwälte in 9020 Klagenfurt, Neuer Platz 5/III, gegen den Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 9. Juni 2005, Zl. 7-B-BRM-735/2/2005, betreffend Bauauftrag

(mitbeteiligte Partei: Gemeinde Keutschach am See), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Kärnten hat den Beschwerdeführern insgesamt Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführer sind je zur Hälfte Eigentümer des Grundstückes Nr. 98/1 der KG Keutschach. Dieses Grundstück liegt im Bauland-Dorfgebiet.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 12. November 1980 wurde den Beschwerdeführern die Baubewilligung für die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Nr. 98/1, KG Keutschach, nach Maßgabe der zu einem integrierenden Bestandteil dieses Bescheides erklärten Baupläne samt Baubeschreibung erteilt. Demnach beträgt die verbaute Fläche 184,50 m²; die Nettonutzfläche der im Erdgeschoss vorgesehenen Wohnungen beträgt 51,54 m² für Wohnung 1 und 54,43 m² für die Wohnung 2. Eine Wohnnutzung im Dachgeschoss und im Keller war nicht vorgesehen.

Am 28. Juni 1991 wurde von der Baubehörde ein Ortsaugenschein durchgeführt. Als Gegenstand der Amtshandlung wurde "Kollaudierung des Apartmenthauses" angegeben. Festgestellt wurde, dass das Wohnhaus im Wesentlichen plan- und fachgemäß errichtet wurde und der Erteilung der Benützungsbewilligung in Bezug auf das Erdgeschoss keine Einwendungen entgegen stehen. Für das Kellergeschoss und Dachgeschoss lägen jedoch Änderungspläne vor. "Um die Erteilung der Genehmigung ist bei der Behörde anzusuchen. Weiters ist um Widmungsänderung von WH auf Apartmenthaus anzusuchen."

Aus den erwähnten - bei der Kollaudierungsverhandlung vorgelegten - Grundrissplänen ist ersichtlich, dass auch im Kellergeschoss und im Dachgeschoss abgeschlossene Wohneinheiten eingebaut worden sind.

Mit Eingabe vom 3. Juni 1996 beantragten die Beschwerdeführer, die geänderte Bauausführung des Keller- und Dachgeschosses im gegenständlichen "Appartementhaus" zu bewilligen und die Widmungskategorie im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Keutschach von derzeit "Bauland-Dorfgebiet" in die Sonderwidmung "Appartementhaus" zu ändern.

Mit Schriftsatz vom 30. Oktober 2000 teilten die Beschwerdeführer der Baubehörde mit, dass in ihrem "Appartementhaus" insgesamt sieben Ferienwohnungen und ein Komfortzimmer errichtet worden seien. Eine baubehördliche Bewilligung dieser Änderung der Verwendung sei auf Grund § 7 Abs. 1 lit. d Kärntner Bauordnung 1996 (in der Folge: BO) nicht erforderlich. Es läge ein baubewilligungsfreies Bauvorhaben vor, das gemäß § 14 Abs. 6 BO auch entgegen dem Flächenwidmungsplan ausgeführt werden dürfe. Es werde daher der Antrag gestellt, das baubewilligungsfreie Bauvorhaben zur Kenntnis zu nehmen. Mit Schriftsatz vom 30. Oktober 2000 teilten die Beschwerdeführer der Baubehörde mit, dass in ihrem "Appartementhaus" insgesamt sieben Ferienwohnungen und ein Komfortzimmer errichtet worden seien. Eine baubehördliche Bewilligung dieser Änderung der Verwendung sei auf Grund Paragraph 7, Absatz eins, Litera d, Kärntner Bauordnung 1996 (in der Folge: BO) nicht erforderlich. Es läge ein baubewilligungsfreies Bauvorhaben vor, das gemäß Paragraph 14, Absatz 6, BO auch entgegen dem Flächenwidmungsplan ausgeführt werden dürfe. Es werde daher der Antrag gestellt, das baubewilligungsfreie Bauvorhaben zur Kenntnis zu nehmen.

Mit Eingabe vom 13. März 2001 beantragten die Beschwerdeführer die bescheidmäßige Feststellung, dass es sich bei dem angezeigten "Bauwerk" um ein bewilligungsfreies Vorhaben gemäß § 7 BO handle, eine Nutzung als Freizeitwohnsitz seit Fertigstellung des Hauses entgegen dem Flächenwidmungsplan, jedoch gemäß § 14 Abs. 6 BO zulässigerweise erfolge und eine Weiternutzung des errichteten Hauses als Freizeitwohnsitz zulässig sei. Mit Eingabe vom 13. März 2001 beantragten die Beschwerdeführer die bescheidmäßige Feststellung, dass es sich bei dem angezeigten "Bauwerk" um ein bewilligungsfreies Vorhaben gemäß Paragraph 7, BO handle, eine Nutzung als Freizeitwohnsitz seit Fertigstellung des Hauses entgegen dem Flächenwidmungsplan, jedoch gemäß Paragraph 14, Absatz 6, BO zulässigerweise erfolge und eine Weiternutzung des errichteten Hauses als Freizeitwohnsitz zulässig sei.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 15. Mai 2003 wurde dieser mit Schriftsatz vom 3. Februar 2003 wiederholte Antrag abgewiesen. Die dagegen erhobene Berufung wurde mit Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde vom 5. Dezember 2003 als unbegründet abgewiesen.

Mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 8. Juni 2004 wurde die Vorstellung der Beschwerdeführer gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde vom 5. Dezember 2003 als unbegründet abgewiesen.

Parallel zu diesem Verfahrensablauf beantragten die Beschwerdeführer schon mit der als Urkundenvorlage bezeichneten Eingabe vom 15. Juni 2001 die Erteilung der Baubewilligung "für die Änderung des errichteten Wohnhauses auf der Grundlage der eingereichten Änderungspläne (vorläufig als Hauptwohnsitz mangels Widmungsänderung)". Diesen Antrag modifizierten sie über Aufforderung der Baubehörde mit Schriftsatz vom 23. Oktober 2001 dahingehend, "ihnen die Baubewilligung im Sinne der neu eingereichten Änderungspläne in Ansehung des errichteten Wohnhauses (Errichtung von sieben abgeschlossenen Wohnungen im Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie einer Büroräumlichkeit im Erdgeschoss) vorläufig (mangels Widmungsänderung) als Hauptwohnsitz zu erteilen" ... "bzw. zu bewilligen, wozu auf den im Original beiliegenden Einreichplan samt Baubeschreibung verwiesen wird".

Der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde teilte den Beschwerdeführern hierauf mit Schreiben vom 15. November 2001 mit, dass eine "vorläufige Baubewilligung" in der Bauordnung nicht vorgesehen sei.

In der Niederschrift betreffend die über dieses Bauansuchen durchgeführte mündliche Verhandlung der Baubehörde vom 12. Dezember 2001 wird das Bauvorhaben wie folgt beschrieben:

"Es ist geplant, beim bestehenden Wohnhaus auf Pz. 98/1, KG. Keutschach, im Dachgeschoss drei Wohnungen, im Kellergeschoss zwei Wohnungen und im Erdgeschoss zur Wohnung 1 ein Zimmer mit Vorraum und Bad/WC einzubauen, wobei diese Wohnung im EG als Büroräumlichkeit bezeichnet ist. Zwei Wohnungen (W 1 und W 2) im Erdgeschoss sind bereits genehmigt und Bestand. Im Kellergeschoss wird weiters ein Fahrradabstellraum und ein Wohnraum in die bestehenden Kellerräume eingebaut."

Festgestellt wurde, dass die geplanten Baumaßnahmen bereits plangemäß errichtet sind. In dem zu Grunde liegenden Einreichplan werden die Wohnungen dargestellt. Sie sind zwischen rd. 33 m² und rd. 55 m² groß. Im nördlichen Bereich des Baugrundstückes sind acht Pkw-Stellplätze vorgesehen.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 12. Dezember 2001 wurde den Beschwerdeführern "gemäß §§ 6 lit. a, b, c und d, 17 und 18 der Kärntner Bauordnung 1996" auf Grund des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung die Bewilligung "für den Ausbau des Dachgeschosses sowie Vornahme von Änderungen im Keller- und Erdgeschoss des Wohnhauses Keutschach 53 auf Pz. 98/1, KG. Keutschach, nach Maßgabe der eingereichten und mit dem behördlichen Genehmigungsvermerk versehenen Pläne, Berechnungen und Beschreibungen" erteilt. Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 12. Dezember 2001 wurde den Beschwerdeführern "gemäß Paragraphen 6, Litera a, b, c und d, 17 und 18 der Kärntner Bauordnung 1996" auf Grund des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung die Bewilligung "für den Ausbau des Dachgeschosses sowie Vornahme von Änderungen im Keller- und Erdgeschoss des Wohnhauses Keutschach 53 auf Pz. 98/1, KG. Keutschach, nach Maßgabe der eingereichten und mit dem behördlichen Genehmigungsvermerk versehenen Pläne, Berechnungen und Beschreibungen" erteilt.

Am 3. April 2002 wurde gemäß § 39 Abs. 1 BO die Bauvollendungsmeldung erstattet. Am 3. April 2002 wurde gemäß Paragraph 39, Absatz eins, BO die Bauvollendungsmeldung erstattet.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 30. Oktober 2003 wurde den Beschwerdeführern aufgetragen, innerhalb von sechs Monaten ab Rechtskraft dieses Bescheides "den rechtmäßigen Zustand durch widmungs- und konsenskonforme Ausübung des Bauvorhabens Zweifamilienwohnhaus gemäß Baubewilligung vom 12. 11. 1980 ... sowie Ausbau des Dachgeschosses und Vornahme von Änderungen im Keller- und Erdgeschoss gemäß Baubewilligung vom

12. 12. 2001 ... herzustellen". Begründet wurde dieser auf § 36 Abs. 1 BO gestützte Bauauftrag damit, dass die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 4. Februar 2003 ausgeführt hätten, das Gebäude würde als Freizeitwohnsitz seit Fertigstellung des Hauses entgegen dem Flächenwidmungsplan genutzt. Es läge eine Änderung der Verwendung entgegen den Baubewilligungen vom 12. November 1980 und 12. Dezember 2001 und der Bauvollendungsmeldung

vom 3. April 2003 vor, die der rechtskräftigen Widmung Bauland-Dorfgebiet widerspreche. 12. 12 2001 ... herzustellen". Begründet wurde dieser auf Paragraph 36, Absatz eins, BO gestützte Bauauftrag damit, dass die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 4. Februar 2003 ausgeführt hätten, das Gebäude würde als Freizeitwohnsitz seit Fertigstellung des Hauses entgegen dem Flächenwidmungsplan genutzt. Es läge eine Änderung der Verwendung entgegen den Baubewilligungen vom 12. November 1980 und 12. Dezember 2001 und der Bauvollendungsmeldung vom 3. April 2003 vor, die der rechtskräftigen Widmung Bauland-Dorfgebiet widerspreche.

Die gegen den Bauauftrag des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde erhobene Berufung der Beschwerdeführer wurde mit Bescheid des Gemeindevorstandes dieser Gemeinde vom 8. November 2004 abgewiesen. Die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, sofern für die neue Verwendung andere öffentlich-rechtliche, insbesondere raumordnungsrechtliche Anforderungen gelten als für die bisherige Verwendung, bedürfe gemäß § 6 lit. c BO der Baubewilligung. Rechtskräftig seien sieben Wohnungen und ein Büro baubehördlich bewilligt. Die Duldung der Privatvermietung der Wohnungen an Sommergäste durch die Baubehörde stelle keine konkludente Bewilligung dar. Die gegen den Bauauftrag des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde erhobene Berufung der Beschwerdeführer wurde mit Bescheid des Gemeindevorstandes dieser Gemeinde vom 8. November 2004 abgewiesen. Die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, sofern für die neue Verwendung andere öffentlich-rechtliche, insbesondere raumordnungsrechtliche Anforderungen gelten als für die bisherige Verwendung, bedürfe gemäß Paragraph 6, Litera c, BO der Baubewilligung. Rechtskräftig seien sieben Wohnungen und ein Büro baubehördlich bewilligt. Die Duldung der Privatvermietung der Wohnungen an Sommergäste durch die Baubehörde stelle keine konkludente Bewilligung dar.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die Vorstellung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen. Ungeachtet des Vorbringens der Beschwerdeführer, dass bereits anlässlich der örtlichen mündlichen Kollaudierungsverhandlung vom 28. Juni 1991 der Gegenstand der Amtshandlung als "Kollaudierung des Appartementhauses" bezeichnet worden sei, sei in Bezug auf das Kellergeschoss und das Dachgeschoss festgehalten worden, dass Änderungspläne (Grundriss) vorliegen würden und um die Erteilung der Bewilligung bei der Behörde anzusuchen sei. Auch sei um Widmungsänderung von Wohnhaus auf Apartmenthaus anzusuchen. Auf Grund des Inhaltes des Bezug habenden Bauaktes, insbesondere der Anträge und Stellungnahmen der Beschwerdeführer, hätten die Baubehörden zu Recht davon ausgehen dürfen, dass das baubehördlich bewilligte Gebäude als Apartmenthaus genutzt werde. Mit Schriftsatz vom 30. Oktober 2000 hätten die Beschwerdeführer der Baubehörde auch mitgeteilt, dass es sich bei dem von ihnen errichteten Gebäude um ein Apartmenthaus mit sieben abgeschlossenen Ferienwohnungen handle. Eine bloße Mitteilung im Sinne des § 7 Abs. 4 iVm § 7 Abs. 1 lit. d BO komme bei Änderung der Verwendung von Wohnhaus in Apartmenthaus nicht in Betracht. Eine Änderung der Verwendung eines Gebäudes von Wohnhaus in Apartmenthaus unterliege somit gemäß § 6 lit. c BO der Baubewilligungspflicht. In § 8 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 seien unterschiedliche Flächenwidmungskategorien für Apartmenthäuser und sonstige Freizeitwohnsitze normiert. Diese beiden Flächenwidmungskategorien seien nicht gleichzusetzen. Im gegenständlichen Fall liege ein Apartmenthaus vor, weil das gegenständliche Gebäude aus sieben abgeschlossenen Wohnungen im Ausmaß von jeweils ca. 54 m² bzw. einem Objekt mit 36 m² und ein Komfortzimmer mit Dusche und WC im Ausmaß von ca. 20 m² bestehe und diese Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt würden. Die Änderung der Verwendung von Wohnhaus in Apartmenthaus stelle jedoch kein bloß mitteilungsspflichtiges Vorhaben im Sinne des § 7 Abs. 1 lit. d BO dar. Sinn und Zweck der Bestimmung des § 7 BO liege darin, bestimmte Vorhaben auf Grund ihrer Geringfügigkeit und daher wegen der geringen Möglichkeit einer Verletzung von öffentlichen Interessen, welche die Baubehörde wahrzunehmen habe, keinem vorangehenden behördlichen Bewilligungsverfahren zu unterwerfen. Der Gesetzgeber habe die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in Freizeitwohnsitz und von Freizeitwohnsitz in Hauptwohnsitz als Geringfügigkeit erkannt, nicht jedoch die Änderung der Verwendung von Gebäuden in Apartmenthaus. Die erteilten Baubewilligungen bezögen sich auf ein Wohnhaus; eine Änderung der Verwendung von Wohngebäude in Apartmenthaus unterliege der Baubewilligungspflicht im Sinne des § 6 lit. c BO. Das Baubewilligungsverfahren sei ein Projektgenehmigungsverfahren. Die Behörde dürfe nur das bewilligen, was der Bauwerber beantragt habe. Selbst bei einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren sei nicht der tatsächliche (rechtlich zu sanierende) Baubestand, sondern der in den Einreichplänen und in der Baubeschreibung zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die Vorstellung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen. Ungeachtet des Vorbringens der Beschwerdeführer, dass bereits anlässlich der örtlichen mündlichen Kollaudierungsverhandlung vom 28. Juni 1991 der Gegenstand der Amtshandlung

als "Kollaudierung des Appartementhauses" bezeichnet worden sei, sei in Bezug auf das Kellergeschoss und das Dachgeschoss festgehalten worden, dass Änderungspläne (Grundriss) vorliegen würden und um die Erteilung der Bewilligung bei der Behörde anzusuchen sei. Auch sei um Widmungsänderung von Wohnhaus auf Apartmenthaus anzusuchen. Auf Grund des Inhaltes des Bezug habenden Bauaktes, insbesondere der Anträge und Stellungnahmen der Beschwerdeführer, hätten die Baubehörden zu Recht davon ausgehen dürfen, dass das baubehördlich bewilligte Gebäude als Apartmenthaus genutzt werde. Mit Schriftsatz vom 30. Oktober 2000 hätten die Beschwerdeführer der Baubehörde auch mitgeteilt, dass es sich bei dem von ihnen errichteten Gebäude um ein Apartmenthaus mit sieben abgeschlossenen Ferienwohnungen handle. Eine bloße Mitteilung im Sinne des Paragraph 7, Absatz 4, in Verbindung mit Paragraph 7, Absatz eins, Litera d, BO komme bei Änderung der Verwendung von Wohnhaus in Apartmenthaus nicht in Betracht. Eine Änderung der Verwendung eines Gebäudes von Wohnhaus in Apartmenthaus unterliege somit gemäß Paragraph 6, Litera c, BO der Baubewilligungspflicht. In Paragraph 8, des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 seien unterschiedliche Flächenwidmungskategorien für Apartmenthäuser und sonstige Freizeitwohnsitze normiert. Diese beiden Flächenwidmungskategorien seien nicht gleichzusetzen. Im gegenständlichen Fall liege ein Apartmenthaus vor, weil das gegenständliche Gebäude aus sieben abgeschlossenen Wohnungen im Ausmaß von jeweils ca. 54 m² bzw. einem Objekt mit 36 m² und ein Komfortzimmer mit Dusche und WC im Ausmaß von ca. 20 m² bestehe und diese Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt würden. Die Änderung der Verwendung von Wohnhaus in Apartmenthaus stelle jedoch kein bloß mitteilungspflichtiges Vorhaben im Sinne des Paragraph 7, Absatz eins, Litera d, BO dar. Sinn und Zweck der Bestimmung des Paragraph 7, BO liege darin, bestimmte Vorhaben auf Grund ihrer Geringfügigkeit und daher wegen der geringen Möglichkeit einer Verletzung von öffentlichen Interessen, welche die Baubehörde wahrzunehmen habe, keinem vorangehenden behördlichen Bewilligungsverfahren zu unterwerfen. Der Gesetzgeber habe die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in Freizeitwohnsitz und von Freizeitwohnsitz in Hauptwohnsitz als Geringfügigkeit erkannt, nicht jedoch die Änderung der Verwendung von Gebäuden in Apartmenthaus. Die erteilten Baubewilligungen bezögen sich auf ein Wohnhaus; eine Änderung der Verwendung von Wohngebäude in Apartmenthaus unterliege der Baubewilligungspflicht im Sinne des Paragraph 6, Litera c, BO. Das Baubewilligungsverfahren sei ein Projektgenehmigungsverfahren. Die Behörde dürfe nur das bewilligen, was der Bauwerber beantragt habe. Selbst bei einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren sei nicht der tatsächliche (rechtlich zu sanierende) Baubestand, sondern der in den Einreichplänen und in der Baubeschreibung zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführer machen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführer halten den ihnen erteilten, auf § 36 Abs. 1 Kärntner Bauordnung 1996 gestützten Auftrag ungeachtet der Frage, ob es sich beim Betrieb des gegenständlichen Apartmenthauses um ein mitteilungspflichtiges Bauvorhaben handelt oder nicht, deshalb für rechtswidrig, weil keine Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen erfolgt sei. Schon zum Zeitpunkt des von der Baubehörde vorgenommenen Ortsaugenscheines am 12. Dezember 2001 habe sich das Gebäude in jenem Zustand befunden wie zum Zeitpunkt der Erlassung des Bauauftrages. Treffe die Rechtsauffassung der Baubehörde zu, hätte sie die Baubewilligung im Jahre 2001 nicht erteilen dürfen. Die Beschwerdeführer halten den ihnen erteilten, auf Paragraph 36, Absatz eins, Kärntner Bauordnung 1996 gestützten Auftrag ungeachtet der Frage, ob es sich beim Betrieb des gegenständlichen Apartmenthauses um ein mitteilungspflichtiges Bauvorhaben handelt oder nicht, deshalb für rechtswidrig, weil keine Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen erfolgt sei. Schon zum Zeitpunkt des von der Baubehörde vorgenommenen Ortsaugenscheines am 12. Dezember 2001 habe sich das Gebäude in jenem Zustand befunden wie zum Zeitpunkt der Erlassung des Bauauftrages. Treffe die Rechtsauffassung der Baubehörde zu, hätte sie die Baubewilligung im Jahre 2001 nicht erteilen dürfen.

Der im Beschwerdefall maßgebliche § 36 Kärntner Bauordnung 1996 (in der Folge: BO) hat folgenden Wortlaut: Der im Beschwerdefall maßgebliche Paragraph 36, Kärntner Bauordnung 1996 (in der Folge: BO) hat folgenden Wortlaut:

Herstellung des rechtmäßigen Zustandes

1. (1) Absatz eins, Stellt die Behörde fest, dass Vorhaben nach § 6 ohne Baubewilligung oder abweichend von der Baubewilligung ausgeführt oder vollendet wurden, so hat sie - unbeschadet des § 35 - dem Inhaber der Baubewilligung, bei Bauführungen ohne Baubewilligung dem Grundeigentümer, mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessenen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist den rechtmäßigen Zustand herzustellen. Die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, darf nicht eingeräumt werden, wenn der Flächenwidmungsplan - ausgenommen in den Fällen des § 14 - oder der Bebauungsplan der Erteilung einer Baubewilligung entgegensteht. Stellt die Behörde fest, dass Vorhaben nach Paragraph 6, ohne Baubewilligung oder abweichend von der Baubewilligung ausgeführt oder vollendet wurden, so hat sie - unbeschadet des Paragraph 35, - dem Inhaber der Baubewilligung, bei Bauführungen ohne Baubewilligung dem Grundeigentümer, mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessenen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist den rechtmäßigen Zustand herzustellen. Die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, darf nicht eingeräumt werden, wenn der Flächenwidmungsplan - ausgenommen in den Fällen des Paragraph 14, - oder der Bebauungsplan der Erteilung einer Baubewilligung entgegensteht.
2. (2) Absatz 2, Wird fristgerecht die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung beantragt und wird dieser Antrag entweder zurückgewiesen oder abgewiesen oder zieht der Antragsteller den Antrag zurück, so wird der Auftrag zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes (Abs. 1) rechtswirksam. Die im Bescheid nach Abs. 1 festgesetzte Frist zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes beginnt in diesem Fall mit Rechtswirksamkeit der Zurückweisung oder Abweisung oder der Zurückziehung des nachträglichen Baubewilligungsantrages. Wird fristgerecht die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung beantragt und wird dieser Antrag entweder zurückgewiesen oder abgewiesen oder zieht der Antragsteller den Antrag zurück, so wird der Auftrag zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes (Absatz eins,) rechtswirksam. Die im Bescheid nach Absatz eins, festgesetzte Frist zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes beginnt in diesem Fall mit Rechtswirksamkeit der Zurückweisung oder Abweisung oder der Zurückziehung des nachträglichen Baubewilligungsantrages.
3. (3) Absatz 3, Stellt die Behörde fest, dass Bauvorhaben nach § 7 entgegen § 7 Abs. 3 ausgeführt werden oder vollendet wurden, so hat sie dem Grundeigentümer mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes innerhalb einer angemessenen festzusetzenden Frist mit Bescheid aufzutragen. Stellt die Behörde fest, dass Bauvorhaben nach Paragraph 7, entgegen Paragraph 7, Absatz 3, ausgeführt werden oder vollendet wurden, so hat sie dem Grundeigentümer mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes innerhalb einer angemessenen festzusetzenden Frist mit Bescheid aufzutragen.
4. (4) Absatz 4, § 35 Abs. 6 gilt in gleicher Weise. "Paragraph 35, Absatz 6, gilt in gleicher Weise."

Den Beschwerdeführern wird zur Last gelegt, das mit den Bescheiden des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 12. November 1980 und vom 12. Dezember 2001 baubehördlich bewilligte Gebäude abweichend von den erteilten Baubewilligungen zu benützen. Die vorgenommene Änderung der Verwendung sei gemäß § 6 lit. c BO baubewilligungspflichtig. Die Beschwerdeführer nützten das Gebäude als Apartmenthaus. Den Beschwerdeführern wird zur Last gelegt, das mit den Bescheiden des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 12. November 1980 und vom 12. Dezember 2001 baubehördlich bewilligte Gebäude abweichend von den erteilten Baubewilligungen zu benützen. Die vorgenommene Änderung der Verwendung sei gemäß Paragraph 6, Litera c, BO baubewilligungspflichtig. Die Beschwerdeführer nützten das Gebäude als Apartmenthaus.

Unbestritten steht fest, dass die Beschwerdeführer das mit Bescheiden des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 12. November 1980 und 12. Dezember 2001 bewilligte Gebäude als "Appartementhaus" nutzen.

Es bedarf im Beschwerdefall keiner weiteren Erörterung, ob die Änderung der Verwendung von Wohnhaus auf Apartmenthaus baubewilligungspflichtig im Sinne des § 6 lit. c BO ist oder ob es sich hierbei um ein bewilligungsfreies Vorhaben im Sinne des § 7 Abs. 1 lit. d BO handelt, weil schon aus folgenden Erwägungen keine den erteilten Baubewilligungen widersprechende Nutzung des Gebäudes durch die Beschwerdeführer vorliegt. Es bedarf im Beschwerdefall keiner weiteren Erörterung, ob die Änderung der Verwendung von Wohnhaus auf

Apartmenthaus baubewilligungspflichtig im Sinne des Paragraph 6, Litera c, BO ist oder ob es sich hierbei um ein bewilligungsfreies Vorhaben im Sinne des Paragraph 7, Absatz eins, Litera d, BO handelt, weil schon aus folgenden Erwägungen keine den erteilten Baubewilligungen widersprechende Nutzung des Gebäudes durch die Beschwerdeführer vorliegt.

Das Baugrundstück ist auf Grund des Flächenwidmungsplanes der mitbeteiligten Gemeinde als Bauland-Dorfgebiet gewidmet.

Das Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 (K-GplG 1995) sieht folgende Sonderwidmungen vor (auszugsweise):

"§ 8

Sonderwidmung

1. (1) Absatz eins, Flächen für Apartmenthäuser und für sonstige Freizeitwohnsitze, das sind Wohngebäude oder Wohnungen, die zur Deckung eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfes bestimmt sind, müssen als Sonderwidmung festgelegt werden.
2. (2) Absatz 2, Ein Apartmenthaus ist ein Gebäude mit mehr als drei selbständigen Wohnungen, von denen auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausgestaltung, Einrichtung oder auf Grund der vorgesehenen Eigentums- oder Bestandsverhältnisse anzunehmen ist, dass sie zur Deckung eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfes als Freizeitwohnsitz bestimmt sind.
3. (3) Absatz 3, Eine Verwendung als Freizeitwohnsitz ist bei Wohngebäuden oder Wohnungen anzunehmen, bei denen auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausgestaltung, Errichtung u.ä. erkennbar davon auszugehen ist, dass sie nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen bestimmt sind, sondern zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Freizeit- oder Erholungszwecken benützt werden sollen.
4. (4) Absatz 4, Sonderwidmungen für Apartmenthäuser und für sonstige Freizeitwohnsitze dürfen in Dorfgebieten, Wohngebieten, Geschäftsgebieten und in Kurgebieten, ausgenommen in reinen Kurgebieten, festgelegt werden.

..."

Da für das Baugrundstück der Beschwerdeführer keine Sonderwidmung im Sinne des § 8 K-GplG 1995 normiert ist, ist die Errichtung eines Apartmenthauses auf diesem Grundstück oder die Verwendung des Wohngebäudes als Freizeitwohnsitz mit dem bestehenden Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Gemeinde grundsätzlich nicht vereinbar. Da für das Baugrundstück der Beschwerdeführer keine Sonderwidmung im Sinne des Paragraph 8, K-GplG 1995 normiert ist, ist die Errichtung eines Apartmenthauses auf diesem Grundstück oder die Verwendung des Wohngebäudes als Freizeitwohnsitz mit dem bestehenden Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Gemeinde grundsätzlich nicht vereinbar.

Festzuhalten ist auch, dass der im § 8 K-GplG 1995 verwendete Begriff "Freizeitwohnsitz" als Überbegriff auch ein "Appartementhaus" im Sinne des § 8 Abs. 2 leg. cit. umfasst (§ 8 Abs. 1 K-GplG 1995 spricht von "Appartementhäuser und sonstige Freizeitwohnsitze"; vgl. auch Hauer/Pallitsch, Kärntner Baurecht, Festzuhalten ist auch, dass der im Paragraph 8, K-GplG 1995 verwendete Begriff "Freizeitwohnsitz" als Überbegriff auch ein "Appartementhaus" im Sinne des Paragraph 8, Absatz 2, leg. cit. umfasst (Paragraph 8, Absatz eins, K-GplG 1995 spricht von "Appartementhäuser und sonstige Freizeitwohnsitze"; vergleiche, auch Hauer/Pallitsch, Kärntner Baurecht,

4. Auflage, Anm. 2 zu § 8 K-GplG 1995, S. 587) 4. Auflage, Anmerkung 2, zu Paragraph 8, K-GplG 1995, Sitzung 587,).

Für die Beurteilung, ob ein Freizeitwohnsitz (und insoweit auch ein Apartmenthaus) vorliegt, kommt es nach der Regelung des § 8 Abs. 3 K-GplG 1995 nicht (allein) auf die tatsächliche Nutzung des (Wohn-)Gebäudes oder der betreffenden (selbständigen) Wohnungen an, vielmehr ist schon dann eine Verwendung als Freizeitwohnsitz bei Wohngebäuden oder Wohnungen anzunehmen, wenn auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausgestaltung, Einrichtung u.ä. erkennbar davon auszugehen ist, dass sie nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen bestimmt sind, sondern zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder sonst nur zeitweise zu Freizeit- oder Erholungszwecken benützt werden sollen. Für die Beurteilung, ob ein Freizeitwohnsitz (und insoweit auch ein Apartmenthaus) vorliegt, kommt es nach der Regelung des Paragraph 8, Absatz 3, K-GplG 1995 nicht (allein) auf die tatsächliche Nutzung des (Wohn-)Gebäudes oder der

betreffenden (selbständigen) Wohnungen an, vielmehr ist schon dann eine Verwendung als Freizeitwohnsitz bei Wohngebäuden oder Wohnungen anzunehmen, wenn auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausgestaltung, Einrichtung u.ä. erkennbar davon auszugehen ist, dass sie nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen bestimmt sind, sondern zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder sonst nur zeitweise zu Freizeit- oder Erholungszwecken benützt werden sollen.

Dennoch führt die Beschwerde aus folgenden Gründen zum Erfolg:

Auf Grund des von den Beschwerdeführern zur Bewilligung eingereichten Bauvorhabens, welches mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 12. Dezember 2001 baubehördlich bewilligt worden ist, hatte die Baubehörde zum Zeitpunkt der Erlassung dieses Baubewilligungsbescheides davon auszugehen, dass ein Freizeitwohnsitz gemäß § 8 Abs. 3 K-GplG 1995 vorliegt. Dies insbesondere auch deshalb, weil schon aus den eingereichten Bauplänen und der Baubeschreibung für die Behörde in einer jeden Zweifel ausschließenden Weise erkennbar war, dass die schon seit dem Jahre 1991 errichteten und als Ferienwohnungen verwendeten Wohnungen nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen für Personen bestimmt sind, sondern im Wesentlichen zu Freizeit- oder Erholungszwecken benützt werden sollen. Dies ergibt sich auch daraus, dass die Baubewilligung vom 12. Dezember 2001 nicht - wie dies ursprünglich von den Beschwerdeführern beantragt wurde - unter der auflagenmäßigen Einschränkung erfolgt ist, dass die bewilligten Wohnungen nur im Rahmen eines Hauptwohnsitzes genützt werden dürfen. Die Baubehörde hat vielmehr die von den Beschwerdeführern eingereichten Pläne und die der Bauverhandlung zu Grunde gelegenen Baubeschreibungen ohne Einschränkung zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung erklärt. Aus diesen Urkunden geht aber, wie bereits erwähnt, eindeutig hervor, dass das so bewilligte Wohnhaus der Beschwerdeführer als Freizeitwohnsitz verwendet werden soll. Auf Grund des von den Beschwerdeführern zur Bewilligung eingereichten Bauvorhabens, welches mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 12. Dezember 2001 baubehördlich bewilligt worden ist, hatte die Baubehörde zum Zeitpunkt der Erlassung dieses Baubewilligungsbescheides davon auszugehen, dass ein Freizeitwohnsitz gemäß Paragraph 8, Absatz 3, K-GplG 1995 vorliegt. Dies insbesondere auch deshalb, weil schon aus den eingereichten Bauplänen und der Baubeschreibung für die Behörde in einer jeden Zweifel ausschließenden Weise erkennbar war, dass die schon seit dem Jahre 1991 errichteten und als Ferienwohnungen verwendeten Wohnungen nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen für Personen bestimmt sind, sondern im Wesentlichen zu Freizeit- oder Erholungszwecken benützt werden sollen. Dies ergibt sich auch daraus, dass die Baubewilligung vom 12. Dezember 2001 nicht - wie dies ursprünglich von den Beschwerdeführern beantragt wurde - unter der auflagenmäßigen Einschränkung erfolgt ist, dass die bewilligten Wohnungen nur im Rahmen eines Hauptwohnsitzes genützt werden dürfen. Die Baubehörde hat vielmehr die von den Beschwerdeführern eingereichten Pläne und die der Bauverhandlung zu Grunde gelegenen Baubeschreibungen ohne Einschränkung zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung erklärt. Aus diesen Urkunden geht aber, wie bereits erwähnt, eindeutig hervor, dass das so bewilligte Wohnhaus der Beschwerdeführer als Freizeitwohnsitz verwendet werden soll.

Daraus folgt, dass die Beschwerdeführer ihr Wohnhaus im Sinne der erteilten Baubewilligungen nutzen und die Voraussetzungen für die Erteilung eines Herstellungsauftrages im Sinne des § 36 Abs. 1 BO, wie er von den Baubehörden erteilt wurde, nicht vorliegen. Daraus folgt, dass die Beschwerdeführer ihr Wohnhaus im Sinne der erteilten Baubewilligungen nutzen und die Voraussetzungen für die Erteilung eines Herstellungsauftrages im Sinne des Paragraph 36, Absatz eins, BO, wie er von den Baubehörden erteilt wurde, nicht vorliegen.

Zwar ist nach § 36 Abs. 1 BO in dem Fall, dass ein nach § 6 leg. cit. bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder abweichend von der Baubewilligung ausgeführt, vollendet oder verwendet wird, grundsätzlich ein Auftrag zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zulässig (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 18. Februar 2003, ZI. 2002/05/0446), aus dem vorher Gesagten folgt jedoch, dass das bewilligte Wohngebäude von den Beschwerdeführern nicht entgegen oder abweichend von den Baubewilligungen verwendet wird. Zwar ist nach Paragraph 36, Absatz eins, BO in dem Fall, dass ein nach Paragraph 6, leg. cit. bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder abweichend von der Baubewilligung ausgeführt, vollendet oder verwendet wird, grundsätzlich ein Auftrag zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zulässig vergleiche , hiezu das hg. Erkenntnis vom 18. Februar 2003, ZI. 2002/05/0446), aus dem vorher Gesagten folgt jedoch, dass das bewilligte Wohngebäude von den Beschwerdeführern nicht entgegen oder abweichend von den Baubewilligungen verwendet wird.

Schon aus diesen Erwägungen war daher der angefochtene Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben. Schon aus diesen Erwägungen war daher der angefochtene Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG aufzuheben.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 333 aus 2003,.

Wien, am 19. September 2006

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7 Bewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4 Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2006:2005050250.X00

Im RIS seit

02.11.2006

Zuletzt aktualisiert am

10.11.2009

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at