

# TE Vwgh Erkenntnis 1998/9/1 97/05/0161

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 01.09.1998

## Index

L37152 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Kärnten;

L80002 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Kärnten;

L80202 Flächenwidmung Bebauungsplan einzelner Gemeinden Kärnten;

L82000 Bauordnung;

L82002 Bauordnung Kärnten;

## Norm

BauO Krnt 1992 §35 Abs3;

BauO Krnt 1992 §35;

BauO Krnt 1992 §36;

BauO Krnt 1992 §37;

BauO Krnt 1992 §38;

BauRallg;

Bebauungsplan Krumpendorf 1993 §9;

GdPlanungsG Krnt 1982 §2 Abs5;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Oberkommissärin Dr. Gritsch, über die Beschwerde 1. des Josef Bruckner und 2. der Ilse Bruckner, beide in Hausmenning, vertreten durch Dr. Gert Seeber, Rechtsanwalt in Klagenfurt, Radetzkystraße 50, gegen den Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 8. April 1997, Zi. 8 B-BRM-274/1/1996, betreffend Benützungsbewilligung (mitbeteiligte Partei: Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee, vertreten durch den Bürgermeister), 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 S 12.920,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehr wird abgewiesen.

## Begründung

Mit Eingabe vom 20. September 1989 beantragten die Beschwerdeführer die Erteilung der Baubewilligung für den "Zu-

und Umbau unseres Seehotels auf Parz. Nr. 111/2, .14, 112/2, 113/2, der KG Krumpendorf". Für diese Grundstücke war zum damaligen Zeitpunkt im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee die Widmung "Bauland-Kurgebiet-Sonderwidmung Hotel" festgelegt.

Nach den vorgelegten Plänen beabsichtigten die Beschwerdeführer im ersten und zweiten Obergeschoß sowie im Dachgeschoß den Ausbau einzelner Wohneinheiten, die in der Regel aus einem oder mehreren Schlafzimmern, einem Wohnzimmer, einer Kücheneinheit und einer Naßgruppe bestehen sollten. Diese Einheiten waren als abgeschlossene Wohnungen ausgebildet und erlaubten somit eine selbständige "autarke" Lebensführung. Im Erdgeschoß waren zwei Speisesäle (je ca. 28 m<sup>2</sup>), eine Rezeption mit Büro sowie Küchen- und Kellerräume geplant. Die Beschwerdeführer gaben als Verwendungszweck "vermietbare Appartements im Rahmen eines Hotelbetriebes" an.

Der Baubewilligungsantrag der Beschwerdeführer wurde - nach Anrufung des Gemeindevorstandes im Devolutionswege und erfolgreicher Vorstellung der Beschwerdeführer - im zweiten Rechtsgang vom Gemeindevorstand der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee mit Bescheid vom 6. Dezember 1991 auf Grundlage der Ergebnisse des durchgeföhrten Vorprüfungsverfahrens unter Berufung auf § 11 Abs. 1 der Kärntner Bauordnung 1969 wegen Widerspruches zum Flächenwidmungsplan abgewiesen. Die Kärntner Landesregierung wies die dagegen erhobene Vorstellung der Beschwerdeführer mit Bescheid vom 10. Juni 1992 als unbegründet ab. Aus Anlaß einer dagegen erhobenen Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof hob dieser mit Erkenntnis vom 9. Dezember 1993, V 66/93-14, den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee (vom Gemeinderat am 18. Juni 1964 beschlossen) in der Fassung des Beschlusses des Gemeinderates vom 20. März 1986, soweit er die Baufläche .14 sowie die Parzellen 111/2 (Teil), 112/2 und 113/2, KG Krumpendorf am Wörthersee betroffen hatte, als gesetzwidrig auf. Der vorgenannte Vorstellungsbescheid der Kärntner Landesregierung wurde in der Folge mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 17. Dezember 1993, B 966/92-15, ebenfalls aufgehoben.

Mit Beschuß des Gemeinderates der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee vom 8. März 1994 wurden die vorgenannten Grundstücke als "Bauland-Kurgebiet" gewidmet. Der mit Beschuß des Gemeinderates der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee vom 18. April 1994 geänderte Bebauungsplan enthält für die hier maßgeblichen Grundstücke im § 9 folgende Festlegung:

"Für nachstehend angeführte Grundstücke der Widmung 'Bauland-Kurgebiet' wird die Art der Verwendung mit 'Betrieb' (Gebäude für Gast- und Beherbergungsbetriebe) und mit der Verwendung für 'Einrichtungen und Gebäude, die dem Fremdenverkehr dienen' festgelegt."

Aufgrund des Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes vom 17. Dezember 1993 hat die Kärntner Landesregierung als Vorstellungsbehörde mit Bescheid vom 2. März 1994 den Bescheid des Gemeindevorstandes der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee vom 6. Dezember 1991 aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zurückverwiesen.

Mit Bescheid des Gemeindevorstandes der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee vom 2. Dezember 1994 wurde den Beschwerdeführern die beantragte Baubewilligung "für den Zu- und Umbau des Seehotels auf den Grundstücken Parzelle 112/2, 111/2 und Baufläche 14, KG Krumpendorf, zu einem Appartement-Hotel zur fremdenverkehrsgewerblichen Nutzung nach Maßgabe der vom Architekturbüro H. und W.O., K., erstellten und einen integrierten Bestandteil dieses Bescheides bildenden Baupläne" (diese Pläne werden in der Folge nach Zahl und Datum angeführt) "sammt Baubeschreibung vom 21. September 1989, Änderung der Baubeschreibung vom 4.11.1994, Ermittlung der Geschoßflächen vom 2.9.1994 und Ermittlung der Pkw-Abstellplätze vom 4.11.1994 einschließlich der Wärmeschutzberechnung vom 5.9.1994" unter Nebenbestimmungen erteilt.

Die Auflage Punkt 1. lit. e) hat folgenden Wortlaut:

"Die Fertigstellung des Vorhabens, auch Teilstellung ist der Baubehörde binnen einer Woche schriftlich zu melden; gleichzeitig ist die Erteilung der Benützungsbewilligung zu beantragen."

In der Baubeschreibung vom 21. September 1989 ist unter Punkt

"1.) Allgemeines" ausgeführt:

"Das bestehende Seehotel soll so umgebaut werden, daß neun Appartements und ein kleines Restaurant mit ca. 30 Sitzplätzen entstehen.

Es ist beabsichtigt, das Restaurant eventuell ganzjährig zu führen und aus diesem Grunde ist es notwendig, den Hoteleingang vom Restauranteingang zu trennen.

...

Sämtliche Appartements verfügen über Wohnzimmer, Schlafzimmer (eventuell Kinderzimmer), Bad, getrenntes WC, Kochnische mit Eßplatz und Vorraum. Durch den Einbau einer Liftanlage wird die Qualität des Hauses weiter gehoben."

Die Änderung der Baubeschreibung vom 4. November 1994 enthält unter "1.) Allgemeines" folgende Ausführungen:

"Das bestehende Seehotel soll so umgebaut werden, daß neun Appartements und ein kleines Restaurant (35 Sitzplätze) mit einem Frühstücksraum entstehen.

Es ist beabsichtigt, das Restaurant eventuell ganzjährig zu führen und aus diesem Grunde ist es notwendig, den Hoteleingang vom Restauranteingang zu trennen.

Das Eingangsbauwerk im ersten OG mußte aufgrund der Widmungsgrenze reduziert werden. Der Raum dient als Windfang und gleichzeitig als Rezeption.

...

Sämtliche Appartements verfügen über Wohnzimmer, Schlafzimmer (ev. Kinderzimmer), Bad, getr. WC und Vorraum. Durch den Einbau einer Liftanlage wird die Qualität des Hauses weiter (gehoben)."

Dieser Bescheid erwuchs in Rechtskraft.

Mit Eingabe vom 30. April 1996 stellten die Beschwerdeführer ein "Änderungsansuchen zur Genehmigung der Änderungspläne und Kollaudierung" und führten aus, im Zuge der Bauarbeiten seien geringfügige Änderungen gegenüber der Einreichung erfolgt, welche in beigelegten Auswechslungsplänen dargestellt seien. Es werde um Genehmigung dieser Änderungen und zugleich um Kollaudierung an Ort und Stelle ersucht.

In der am 30. Mai 1996 abgeführten mündlichen Verhandlung wurde seitens des Verhandlungsleiters festgehalten:

"Das Erdgeschoß wurde noch nicht fertiggestellt, das erste Obergeschoß, zweite Obergeschoß sowie das Dachgeschoß wurde fertiggestellt, wobei Änderungen gegenüber dem bewilligten Bauplan vorgenommen wurden und diese Änderungen mit einem Änderungsplan beantragt wurden. Zusätzlich ist festzustellen, daß nachstehend angeführte Änderungen gegenüber der Baubewilligung im Änderungsplan noch dargestellt und beantragt wurden:

1. An der West- und Ostseite wurden die Balkone sowie der Dachvorsprung von 1 m auf 1,5 m vergrößert.
2. An der Westseite wurde über den Bereich der Küche, Wohnraum und Innenhof eine Terrasse errichtet.

Die Baubeschreibung ist hinsichtlich dieser Änderungen zu ergänzen, sowie auch der Änderungsplan.

Weiters wurde festgestellt, daß in jedem Appartement im Bereich des Vorraumes, wie im Änderungsplan ersichtlich, Küchenblöcke aufgestellt wurden.

Punkt 9. des Bescheides wurde noch nicht erfüllt."

Der Verhandlungsleiter machte die Beschwerdeführer darauf aufmerksam, daß die geforderten Unterlagen nachzureichen und in der Folge vom Sachverständigen zu beurteilen seien. Der Sachverständige für Feuerschutz stellte fest, daß die Auflagenpunkte betreffend Feuerschutz erfüllt worden seien. Die Beschwerdeführer sagten die Vorlage der geforderten Unterlagen und Atteste zu und erklärten, "hinsichtlich der noch nicht zur Gänze errichteten Pkw-Abstellplätze" mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen.

Mit Schreiben des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 10. Juni 1996 wurde den Beschwerdeführern mitgeteilt, daß zu ihrem Antrag betreffend "Kollaudierung" der Amtssachverständige "anläßlich der am 30.5.1996 stattgefundenen örtlichen Verhandlung" festgestellt habe, daß die Umbauarbeiten im Erdgeschoß (Hotelküche, Speisesaal 1, Speisesaal 2, Fitneßraum, Dusch- und WC-Anlagen usw.) noch nicht fertiggestellt worden seien. In der Folge wird in diesem Schreiben ausgeführt:

"Da diese Betriebsräume im Erdgeschoß für die fremdenverkehrsgewerbliche Nutzung eines Appartement-Hotels als erforderlich anzusehen sind, und somit eine unteilbare Einheit mit den Appartements bilden, kann eine Teilbenützungsbewilligung, welche ausschließlich die Appartements betrifft, nicht erteilt werden."

Die Beschwerdeführer wurden gemäß § 37 AVG eingeladen, zu diesem "Sachverhalt" Stellung zu nehmen. Die Beschwerdeführer teilten der Baubehörde hiezu mit Eingabe vom 28. Juni 1996 mit, daß sie den Antrag auf Teilbenützung aufgrund der "Dringlichkeit" gemacht hätten. Die restlichen Umbauarbeiten könnten erst erfolgen, wenn sie wieder finanziell dazu in der Lage seien.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 30. Juli 1996 wurde der Antrag der Beschwerdeführer auf Erteilung der Benützungsbewilligung für die mit Bescheid vom 2. Dezember 1994 bewilligten baulichen Maßnahmen abgewiesen. In der Begründung wurde hiezu ausgeführt, daß für den Betrieb eines Hotel-Appartements die bewilligten Nebenräume und Nebeneinrichtungen als erforderlich anzusehen seien. Aufgrund des bei der örtlichen Überprüfung am 30. Mai 1996 festgestellten Sachverhaltes befindet sich derzeit auf den gegenständlichen Grundstücken, welche im Flächenwidmungsplan als Bauland-Kurgebiet ausgewiesen seien, lediglich ein Appartementhaus. Für die Errichtung eines solchen Appartementhauses sei jedoch nach den Bestimmungen des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 eine Sonderwidmung "Appartementhaus" erforderlich. Aufgrund der vorhandenen Festlegung im Bebauungsplan der mitbeteiligten Gemeinde sei für die gegenständlichen Grundstücke die Festlegung "Betrieb" (Gebäude für Gast- und Beherbergungsbetriebe) und "Verwendung für Einrichtungen und Gebäude, die dem Fremdenverkehr dienen" getroffen worden. Eine Bewilligung für ein Appartementhaus sei nicht möglich. Der Spruch der Baubewilligung sei im gegenständlichen Fall nicht teilbar und die Voraussetzungen für einen Antrag nach § 35 Abs. 3 der Kärntner Bauordnung 1992 (Teilbenützungsbewilligung) seien nicht gegeben.

Mit Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde vom 6. November 1996 wurde die dagegen erhobene Berufung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen, der angefochtene Bescheid jedoch dahin geändert, daß der Antrag auf Erteilung der Benützungsbewilligung "als unzulässig zurückgewiesen wird". § 35 Abs. 3 der hier anzuwendenden Kärntner Bauordnung, LGBI. Nr. 64/1992, ermögliche zwar die Meldung von fertiggestellten Teilen eines Vorhabens und die Erteilung einer Teilbenützungsbewilligung nach § 38 leg. cit., dies setze jedoch eine Teilbarkeit (funktionell) des Vorhabens voraus. Die im Genehmigungsbescheid festgelegte Verwendungsart als Appartement-Hotel zur fremdenverkehrsmäßigen Nutzung setze für die Fertigstellung des Vorhabens die Errichtung jener Räumlichkeiten und Einrichtungen voraus, die für den Betrieb eines Appartement-Hotels unverzichtbar seien und deren Fertigstellung noch ausstehe. Das Objekt ohne diese Räumlichkeiten und Einrichtungen entspreche weder dem erteilten Konsens noch dem geltenden Bebauungsplan. Der Spruch des Genehmigungsbescheides sei daher als untrennbar im Sinne des § 59 AVG anzusehen und das Vorhaben im Sinne des § 38 Kärntner Bauordnung noch nicht vollendet. Da eine Benützungsbewilligung nur bei Vollendung des Vorhabens zu erteilen sei, könne auch ein diesbezüglicher Antrag erst nach Vollendung eines Vorhabens gestellt werden.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 8. April 1997 wurde die dagegen erhobene Vorstellung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen. Die mit Bescheid des Bürgermeisters vom 2. Dezember 1994 erteilte Baubewilligung entspreche den Bestimmungen des Bebauungsplanes; der bewilligte Bauplan sehe einen Speisesaal, Hotelküche, Fitneßräume, u. a. vor. In Anbetracht des bewilligten Bauplans und des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit den Intentionen des Gemeinderates, welcher mit der getroffenen Regelung im § 9 des Bebauungsplanes verhindern wollte, daß die schönsten Seeuferparzellen von Wohnblöcken und Appartementhäusern verbaut und die restlichen Fremdenverkehrsbetriebe am See Wohnbauten zum Opfer fallen würden, stimme das zur Benützungsbewilligung beantragte Vorhaben mit dem Baubewilligungsbescheid nicht überein. Im Flächenwidmungsplan seien die gegenständlichen Grundstücke als "Bauland-Kurgebiet" ausgewiesen. Der Inhalt der in einem Flächenwidmungsplan verwendeten Begriffe richte sich nach den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes (hier: Gemeindeplanungsgesetz) im Zeitpunkt seines Wirksamwerdens und nicht nach später abgeänderten Bestimmungen, es sei denn, Übergangsbestimmungen sähen eine andere Regelung vor. Das derzeitige Gemeindeplanungsgesetz 1995, wiederverlautbart in LGBI. Nr. 23/1995, enthalte keine derartige Übergangsbestimmung, es sei daher im vorliegenden Fall das Gemeindeplanungsgesetz 1982, LGBI. Nr. 51/1982, anzuwenden, da der Flächenwidmungsplan noch vor Inkrafttreten des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 wirksam geworden sei (Beschluß des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde am 8. März 1994, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 11. Mai 1994 und Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung am 26. Mai 1994).

Die Erteilung einer Teilbenützungsbewilligung widerspräche dem Flächenwidmungsplan im Zusammenhang mit der im § 2 Abs. 5 des Gemeindeplanungsgesetzes 1982 definierten Widmung "Kurgebiet". Die Ausführung eines Bauvorhabens könne erst dann als vollendet angesehen werden, wenn dem bewilligten Bauvorhaben und den hier maßgeblichen Bestimmungen entsprochen worden sei. Für eine der Baubewilligung entsprechende Verwendung bedürfe es aber im vorliegenden Fall noch der Errichtung der für den Fremdenverkehr bestimmten Räumlichkeiten. Daraus folge, daß dann, wenn ein Vorhaben nicht dem Baubewilligungsbescheid und auch nicht den maßgeblichen Vorschriften entspricht, eine Meldung der Vollendung nicht in Betracht komme, auch wenn es sich bloß um eine Teilbenützungsbewilligung handle. Sei aber ein Vorhaben nicht vollendet, dann scheide auch eine Meldung nach § 39 der Kärntner Bauordnung aus und könne daher auch die Erteilung der Benützungsbewilligung nicht in Frage kommen. Für diese Auffassung spräche auch § 31 Abs. 2 leg. cit., wonach die Beendigung der von der Baubewilligung abweichenden Verwendung bescheidmäßig zu verfügen sei. Die Verwendung der Appartements sei nur im Verein mit den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten rechtens. Würde die Behörde dem Antrag auf Erteilung der Benützungsbewilligung stattgeben, so würde dies zu dem rechtlich völlig unvertretbaren Ergebnis führen, daß die Behörde eine Benützung erlaube, welche dem Baubewilligungsbescheid widerspräche, zumal nach der Kärntner Bauordnung 1992 eine Versagung der Benützungsbewilligung gar nicht vorgesehen sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführer erachten sich durch den angefochtenen Bescheid in dem Recht auf Erteilung der Teilbenützungsbewilligung verletzt. Sie machen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend. Der im Baubewilligungsbescheid verwendete Begriff "Appartement-Hotel" sei rechtlich unbedeutend, weil es erst eine kürzlich entstandene Absicht des Gesetzgebers sei, diesen Begriff im Rahmen der Bestimmungen des Gemeindeplanungsgesetzes einzuführen. Zum Zeitpunkt der Erlassung des Baubewilligungsbescheides habe es rechtlich den Begriff des Appartement-Hotels noch gar nicht gegeben. Auch der vom Gesetzgeber in Aussicht genommene Begriff "Appartement-Hotel" unterscheide sich maßgeblich vom bewilligten Vorhaben der Beschwerdeführer. Die Beschwerdeführer dächten nicht daran, Einheiten ihres Fremdenverkehrsbetriebes abzuverkaufen. Vielmehr wollten sie es lediglich dem Gast freistellen, sich fallweise im Appartement völlig autark selbst zu versorgen oder auch zum Frühstück, Mittag- und Abendessen das Restaurant im Hause oder auch ein Restaurant außerhalb des Hauses in Anspruch zu nehmen. Wenn in der Anlaufphase des Betriebes der Beschwerdeführer die Gäste mit den Versorgungsmöglichkeiten im eigenen Appartement das Auslangen fänden oder sich in Restaurants der Umgebung verpflegen müßten, sei dies kein Argument dafür, die Erteilung einer Teilbenützungsbewilligung zu verweigern (in diesem Zusammenhang verweisen die Beschwerdeführer auf vergleichbare Betriebe in Kärnten). Das Areal, auf dem sich das gegenständliche Objekt der Beschwerdeführer befindet, sei als Bauland-Kurgebiet rechtskräftig gewidmet. Es wäre sogar ein reines Wohnhaus ohne jede touristische Nutzung bewilligungsfähig gewesen. Aus den vorliegenden Gutachten gehe hervor, daß das Bauvorhaben mit Ausnahme noch ausstehender Arbeiten im Erdgeschoß ordnungsgemäß benützbar hergestellt sei. Die Baubehörde gerate mit sich selbst in inneren Widerspruch, wenn sie in den Auflagen des Baubewilligungsbescheides festlege, daß einerseits im Fall der teilweisen Fertigstellung des Objektes die Verpflichtung der Beschwerdeführer bestehe, um eine Teilbenützungsbewilligung anzusuchen, diese Teilbenützungsbewilligung jedoch dann verweigere, wenn die Beschwerdeführer die im Baubewilligungsbescheid verpflichtend niedergelegte Auflage erfüllen.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerde liegt ein Antrag der Beschwerdeführer um Erteilung einer (Teil-)Benützungsbewilligung des mit Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde vom 2. Dezember 1994 bewilligten Bauvorhabens zugrunde. Dieser Antrag langte am 7. Mai 1996 bei der Baubehörde ein.

Gemäß Anlage II der Kundmachung der Kärntner Landesregierung vom 2. Juli 1996, mit der die Kärntner Bauordnung 1992 wiederverlautbart wird, LGBI. Nr. 62/1996, sind zufolge deren Art. II Abs. 3 im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängige Verfahren nach den §§ 35 bis 38 in der Fassung vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nur dann nach den bisher geltenden Bestimmungen weiterzuführen, wenn das Vorhaben nach § 4 in der Fassung dieses Gesetzes bewilligungspflichtig ist. Gemäß § 4 lit. b und c der Kärntner Bauordnung 1992, LGBI. Nr. 64, bedarf einer Baubewilligung die Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie die Änderung der Verwendung

von Gebäuden oder Gebäudeteilen. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Kärntner Bauordnung 1996 am 2. September 1996 (Art. IX der Kundmachung LGBI. Nr. 62/1992) war daher das Verfahren über den Antrag der Beschwerdeführer auf Erteilung der (Teil-)Benützungsbewilligung bereits anhängig, weshalb im vorliegenden Fall die Kärntner Bauordnung 1992 (BO) Anwendung zu finden hat.

Gemäß § 35 Abs. 1 BO ist die Vollendung des Vorhabens der Behörde binnen einer Woche schriftlich zu melden.

Gemäß Abs. 2 dieser Gesetzesstelle ist mit der Meldung der Vollendung von Gebäuden, Freitreppen, Tribünen oder ähnlichen baulichen Anlagen gleichzeitig die Benützungsbewilligung zu beantragen.

Gemäß Abs. 3 dieses Paragraphen ist nach den Abs. 1 und 2 auch vorzugehen, wenn fertiggestellte Teile eines Vorhabens nach Abs. 2 vor seiner Vollendung benutzt werden sollen.

Der Baubewilligungsbescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde enthält unter der Auflage 1. Punkt e) den ausdrücklichen Hinweis auf diese Gesetzesstelle mit der Anordnung, daß die Fertigstellung des Vorhabens, "auch Teifertigstellung", der Baubehörde binnen einer Woche schriftlich zu melden und gleichzeitig die Erteilung der Benützungsbewilligung zu beantragen ist.

§ 35 Abs. 3 BO sieht somit die Möglichkeit der Erteilung einer sogenannten "Teilbenützungsbewilligung" vor der Vollendung der Ausführung des bewilligten Bauvorhabens für fertiggestellte Teile eines Vorhabens nach Abs. 2, also für selbständig benützbare Teile desselben, vor.

Für die Erteilung einer "Teilbenützungsbewilligung" sind aber ebenso die Bestimmungen der §§ 36 bis 38 BO zu beachten. Demnach hat gemäß § 36 Abs. 1 lit. a BO die Behörde u.a. zu prüfen, ob Vorhaben nach § 4 nicht abweichend von der Baubewilligung und den ihr zugrunde liegenden Plänen, Berechtigungen und Beschreibungen ausgeführt wurden, soweit nicht eine Bestätigung nach lit. e erforderlich ist. Wurde die Meldung aufgrund des § 35 Abs. 2 BO erstattet, hat die Behörde nach Abs. 2 des § 36 leg. cit. auch noch zu prüfen, ob der beabsichtigten Benützung Interessen der Sicherheit oder der Gesundheit entgegenstehen. Ergibt die Prüfung durch die Behörde einen Grund zur Beanstandung, hat sie die Behebung des Mangels binnen angemessen festzusetzender Frist gemäß § 37 Abs. 2 BO zu verfügen. Soferne es Interessen der Sicherheit oder der Gesundheit erfordern, ist die Benützungsbewilligung nur unter der Bedingung der Behebung des Mangels zu erteilen (§ 38 Abs. 2 BO).

Auch aus den Bestimmungen im 9. Abschnitt der BO über die Abnahme (§§ 35 bis 38) ergibt sich sohin, daß eine Benützungsbewilligung, deren Gegenstand und Inhalt ausschließlich die Erlaubnis zur Benützung des bewilligten Vorhabens oder selbständig benützbarer Teile desselben bildet, den Baukonsens nicht abändern kann. Die ausschließliche Erteilung der Benützungsbewilligung ändert daher auch in einem Fall wie dem hier zu beurteilenden den Konsens nicht ab (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 16. Juni 1987, Zl. 87/05/0056, BauSlg. Nr. 942, u.v.a.).

Daß die vom Antrag der Beschwerdeführer auf Erteilung der Teilbenützungsbewilligung betroffenen baulichen Anlagen (Wohnungseinheiten im ersten und zweiten Obergeschoß sowie im Dachgeschoß) von den Baulichkeiten im Erdgeschoß nicht unabhängig und tatsächlich selbständig benützbar wären, wurde weder von den Baubehörden festgestellt noch im angefochtenen Bescheid behauptet, vielmehr ergibt sich aus den einen integrierenden Bestandteil des Baubewilligungsbescheides vom 2. Dezember 1994 bildenden Bauplänen und den Baubeschreibungen, daß jede Wohneinheit neben Wohn- und Schlafzimmer auch die erforderlichen Nebenräumlichkeiten umfaßt. Die Baubeschreibungen, auf welche sich der Baubewilligungsbescheid ausdrücklich bezieht, sehen - auch zeitlich - eine Nutzung der neun Appartements unabhängig vom Restaurant mit dem Frühstücksraum ausdrücklich vor, weshalb auch der "Hoteleingang vom Restauranteingang" getrennt worden ist.

Die Baubehörden und die belangte Behörde halten die beantragte Teilbenützungsbewilligung jedoch deshalb für unzulässig, weil die Baubewilligung "zur fremdenverkehrsgewerblichen Nutzung" eines "Appartement-Hotels" erteilt worden und für diese Verwendung noch die Schaffung der für den Fremdenverkehr bestimmten Räumlichkeiten im Erdgeschoß erforderlich sei. Die sich auf die baulichen Maßnahmen im Erdgeschoß beziehende Baubewilligung sei untrennbar mit den übrigen baulichen Maßnahmen in den darüberliegenden Geschossen betreffend die Appartements verbunden. Die beantragte Teilbenützung widerspricht sowohl dem Flächenwidmungs- als auch dem Bebauungsplan.

Dieser Argumentation vermag sich der Verwaltungsgerichtshof aufgrund der vorliegenden Erhebungsergebnisse nicht anzuschließen.

Nach dem hier anzuwendenden Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Gemeinde sind die beschwerdegegenständlichen Grundstücke als Bauland mit der Gliederung Kurgebiet im Sinne des § 2 Abs. 5 Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1982 gewidmet. Diese Gesetzesstelle hat folgenden Wortlaut:

"(5) Als Kurgebiete sind jene Flächen festzulegen, die vornehmlich für Gebäude von Gast- und Beherbergungsbetrieben, im übrigen aber für Wohngebäude und für Einrichtungen und Gebäude, die dem Fremdenverkehr dienen, bestimmt sind, und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Kurgebiet keine örtlich unzumutbare Umweltbelastung mit sich bringen. Das Kurgebiet ist unbeschadet der Bestimmungen des § 5 Abs. 2 für Appartementhäuser und Feriendorfer nur dann bestimmt, wenn diese zu mehr als einem Drittel der gewerblichen Nutzung dienen oder im Verbande mit Einrichtungen geschaffen werden, die im Verhältnis zur Gesamtanlage mindestens zu einem Drittel der gewerblichen Nutzung dienen oder von jedermann unter den gleichen Bedingungen benutzt werden können."

§ 5 Abs. 3 Gemeindeplanungsgesetz definiert ein Appartementhaus, für welches eine Sonderwidmung für besondere Verwendungszwecke unter den Voraussetzungen des Abs. 1 möglich ist, als ein Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten, von dem aufgrund seiner Lage, seiner Ausgestaltung und Einrichtung oder aufgrund der vorgesehenen Eigentums- oder Bestandsverhältnisse anzunehmen ist, daß es nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes dienen, sondern überwiegend während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder nur zeitweilig als Zweitwohnung benutzt werden soll.

Es bestehen im Beschwerdefall schon mangels entsprechender Feststellungen durch die Baubehörden und die belangte Behörde keinerlei Anhaltspunkte dafür, daß die Beschwerdeführer mit der beantragten Teilbenützungsbewilligung - der erteilten Baubewilligung widersprechend - das insoweit der Baubewilligung entsprechend zu- und umgebaute Seehotel als "Appartementhaus" im Sinne des § 5 Abs. 3 Gemeindeplanungsgesetz 1982 zu verwenden beabsichtigen, vielmehr haben die Beschwerdeführer gegenüber den Baubehörden als Grund für ihren Teilbenützungsbewilligungsantrag die gewerbliche Nutzung der fertiggestellten Appartements angegeben (siehe Berufungsausführungen) und die bisher unterbliebene Vollendung des gesamten Umbaues auf ihre finanzielle Lage zurückgeführt.

Eine dem Begriff Fremdenbeherbergung zuzuordnende gewerbliche Tätigkeit liegt auch dann vor, wenn gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum damit üblicherweise im Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden; hiezu reicht es u.a. aus, wenn auch in beschränkter Form eine laufende Obsorge hinsichtlich der vermieteten Räume im Sinne einer daraus resultierenden Betreuung des Gastes nach dem Verhalten des die Räume zur Verfügung Stellenden sichtbar wird (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 20. Oktober 1992, Zl. 91/04/0216), sodaß für die Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit im Rahmen der Fremdenbeherbergung - entgegen den Annahmen der Baubehörden und der belangten Behörde - neben den Appartements nicht unbedingt auch Gemeinschaftsräumlichkeiten erforderlich sind. Warum eine gewerbsmäßige Fremdenbeherbergung wiederum keine "fremdenverkehrsgewerbliche Nutzung" darstellen soll, ist für den Verwaltungsgerichtshof nicht erkennbar und wird von der belangten Behörde nicht näher dargelegt. Liegt eine gewerbliche Nutzung der Appartements im oben aufgezeigten Sinn vor, so entspricht dies im Hinblick auf das Tatbestandsmerkmal "vornehmlich für Gebäude von Beherbergungsbetrieben" jedenfalls der Widmung Kurgebiet im Sinne des § 2 Abs. 5 Gemeindeplanungsgesetz 1982. Aus dem Gesagten ergibt sich, daß der beantragten Teilbenützungsbewilligung auch nicht § 9 des Bebauungsplanes in Bezug auf die umschriebene Art der Verwendung "Betrieb" für "Einrichtungen und Gebäude, die dem Fremdenverkehr dienen", entgegensteht.

Die beantragte Teilbenützungsbewilligung darf daher nicht deshalb verweigert werden, weil die Zurverfügungstellung von Appartements allein (ohne Gemeinschaftsräumlichkeiten) nicht dem im Bewilligungsbescheid festgelegten Verwendungszweck "zur fremdenverkehrsgewerblichen Nutzung" entspräche. Auch die Zurverfügungstellung von Appartements allein kann der gewerblichen Nutzung für den Fremdenverkehr dienen. Inwieweit die beantragte Teilbenützungsbewilligung dem im Baubewilligungsbescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde vom 2. Dezember 1994 enthaltenen Begriff "Appartement-Hotel" entspricht, wird von der Baubehörde im fortgesetzten Verfahren auf Sachverständigen-Basis zu ermitteln sein. (Für die Sonderwidmung Hoteldorf geht der Gesetzgeber selbst im § 5 Abs. 3 Gemeindeplanungsgesetz vom Begriff der gewerbsmäßigen Fremdenbeherbergung aus.) Da die belangte Behörde insoweit die Rechtslage verkannte, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes, weshalb dieser gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war.

Ob die Teilbenützungsbewilligung im Beschwerdefall wie beantragt erteilt werden kann, ist aufgrund der Verfahrensvorschriften nach den §§ 35 bis 38 BO von der Behörde zu prüfen. Das mit Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde vom 2. Dezember 1994 bewilligte Bauvorhaben ist noch nicht vollendet. Unter den im § 33 BO genannten Tatbestandsvoraussetzungen hat die Behörde gegenüber dem Inhaber der Baubewilligung die weitere Ausführung zu verfügen. Sollten die Beschwerdeführer den im Baubewilligungsbescheid genannten Verwendungszweck nicht einhalten, hat die Behörde u.a. im Sinne des § 32 Abs. 1 BO vorzugehen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Die Abweisung des Kostenmehrbegehrens betrifft nicht erforderlichen Stempelgebührenaufwand für Beilagen. Wien, am 1. September 1998

**Schlagworte**

Planung Widmung BauRallg3

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1998:1997050161.X00

**Im RIS seit**

19.09.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)