

# TE Vwgh Erkenntnis 1995/5/18 94/06/0115

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.05.1995

## Index

L37158 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag  
Vorarlberg;  
L70708 Theater Veranstaltung Vorarlberg;  
L80008 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan  
Vorarlberg;  
L81708 Baulärm Vorarlberg;  
L82000 Bauordnung;  
L82008 Bauordnung Vorarlberg;  
001 Verwaltungsrecht allgemein;

## Norm

BauG VlbG 1972 §23 Abs1 lita;  
BauRallg;  
BauTV VlbG 1986 §2 lita;  
BauTV VlbG 1986 §2;  
RPG VlbG 1973 §14 Abs13 idF 1988/061;  
RPG VlbG 1973 §14 Abs13 idF 1993/027;  
RPG VlbG 1973 §14 Abs14 idF 1993/027;  
RPG VlbG 1973 §14 Abs15 idF 1993/027;  
RPGNov VlbG 1993 Art2 Abs5;  
VwRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Griesmacher und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Müller, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Knecht, über die Beschwerde  
1. der Hotel A-P Gesellschaft m.b.H. in Z, und weiterer 18 Beschwerdeführer, alle vertreten durch Dr. B, Rechtsanwalt in D, gegen den Bescheid der Vorarlberger Landesregierung vom 3. Mai 1994, Zl. VIIa-410.430, betreffend Feststellung gemäß Art. II Abs. 2 und 5 des Gesetzes VlbG. LGBl. Nr. 27/1993, zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die belangte Behörde hat den Beschwerdeführern Aufwendungen von insgesamt S 12.920,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

### **Begründung**

Die Erstbeschwerdeführerin (in der Folge kurz: Hotelgesellschaft) ist Eigentümerin des Hotels A-P im Gebiet einer näher bezeichneten Gemeinde. Die Zweit- bis Neunzehntbeschwerdeführer (in der Folge kurz: Nutzungsberechtigte) haben sich im Rahmen eines Beteiligungsmodells an der Hotelgesellschaft beteiligt, wobei in der primären und hauptsächlich angewandten Variante die Beteiligung durch Erwerb von GesmbH-Geschäftsanteilen an der Hotelgesellschaft erfolgte, in anderen Fällen ideelle Miteigentumsanteile an der Liegenschaft erworben wurden. Untrennbar verbunden mit der Beteiligung an der GesmbH bzw. Liegenschaft sind vor dem 1. Dezember 1992 erworbene Nutzungsrechte an einem bestimmten Hotelzimmer in einem Seitentrakt des Hotels, im "Haus X".

Die Erstbeschwerdeführerin hat mit den Nutzungsberechtigten nachstehende Benützungsvereinbarung abgeschlossen:

#### **"Präambel**

Die Hotel A-P Ges.m.b.H. mit dem Sitz in L, deren Gesellschafter der Nutzungsberechtigte ist, betreibt das Posthotel A. Die Hotel A-P Ges.m.b.H. räumt mit dieser Vereinbarung dem Nutzungsberechtigten das Nutzungsrecht am Hotelappartement TOP ... ein. Da sich die Gesellschafter und alle Gäste im Hotel wohlfühlen sollen, ist es erforderlich, daß bestimmte Benützungsregeln eingehalten werden. Auch diese Regeln sind Gegenstand dieser Vereinbarung. Ferner ist Inhalt dieser Vereinbarung die Art der Berechnung und Vorschreibung der anfallenden Betriebs-, Instandhaltungs- und Reparaturkosten, sowie die Verrechnung der Erlöse aus der Vermietung der Appartements an Gäste zwischen der Betriebsgesellschaft und dem Gesellschafter.

#### **§ 1 Nutzungsrecht**

Die Gesellschaft räumt dem Nutzungsberechtigten für die Dauer des Bestandes des Posthotels A das Nutzungsrecht am Hotelappartement TOP ... ein. Derzeit wird das Nutzungsrecht für die jeweiligen Wintersaisons eingeräumt; sollte in Z der Sommertourismus von der Mehrzahl der Gastronomiebetriebe aufgenommen werden, so wird nach Beschluß der Gesellschaft das Nutzungsrecht auch für die Sommersaison eingeräumt.

Durch die Benutzung des Hotelappartements darf der Standard des Hotels nicht beeinträchtigt werden. Dies verbietet insbesondere Überbelegungen, illegale Nutzungen oder ein rücksichtsloses Verhalten. Durch den Gebrauch des Appartements dürfen andere Gesellschafter oder Gäste, vor allem während der Nacht, nicht gestört oder belästigt werden.

Um das Niveau des Hauses nicht zu gefährden, ist alles zu unterlassen, wodurch der Gesamteindruck des Hotels nachteilig beeinflusst werden könnte.

Der Nutzungsberechtigte ist zur Mitbenützung der allgemeinen Flächen und Einrichtungen und der Dienstleistungen des Hotels, wie sie den üblichen Hotelgästen zur Verfügung stehen, berechtigt.

Der Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, die anteiligen Betriebs-, Reparatur- und Erhaltungskosten gemäß den Beschlüssen der Gesellschaft zu bezahlen.

Macht der Nutzungsberechtigte von seinem Nutzungsrecht nicht selbst Gebrauch, so kann er die Gesellschaft gegen ein pro Saison zu vereinbarendes Entgelt mit der Vermietung zu nachfolgenden Bedingungen betrauen:

Der Nutzungsberechtigte hat bis spätestens zum 31. August einen jeden Jahres im vorhinein schriftlich mitzuteilen, für welche Zeiträume er die Vermietung wünscht.

Um das Appartement über die Hotelgesellschaft vermieten zu können, muß es mit der von der Hotelgesellschaft zur Verfügung gestellten Einrichtung ausgestattet sein. Falls diese geändert wird, ist eine Vermietung an Gäste nur dann möglich, wenn die Gesellschaft diese Einrichtung für eine hotelmäßige Vermietung an Gäste für geeignet erachtet.

Die Vermietung der Appartements durch die Gesellschaft erfolgt zunächst nach den Wünschen der Gäste, dann nach einem genauen Plan, der gewährleistet, daß alle Gesellschafter gleich behandelt werden.

Der dem Gesellschafter gutzuschreibende Betrag ergibt sich aus dem vom Gast bezahlten Preis, abzüglich sämtlicher Abgaben, der Kosten für Frühstück und Abendessen, sowie des Vermittlungsentgeltes.

Das Vermittlungsentgelt beträgt - vorbehaltlich eines anderslautenden Beschlusses der Gesellschafter - 20 % des Nettologispreises.

Die A-P Ges.m.b.H. verpflichtet sich, sämtliche zur Verbücherung des Nutzungsrechtes als Bestandsrecht notwendigen Schritte zu setzen und Unterschriften zu leisten. Die Gesellschaft verpflichtet sich darüber hinaus, sämtliche erforderlichen Schritte und Unterschriften zu leisten, die zur Übertragung des Nutzungsrechtes und zur Einverleibung des Bestandsrechtes für den Rechtsnachfolger erforderlich sind.

## § 2 Benützungsentgelt

Der Nutzungsberechtigte leistet für die Einräumung der Nutzungsrechte ein Benützungsentgelt in Höhe von S .....

Von diesem Betrag entfallen 2 % auf die Nutzung der Einrichtungsgegenstände.

Vorerst wird keine Umsatzsteuer verrechnet. In den folgenden 30 Jahren wird die Umsatzsteuer aliquot gesondert in Rechnung gestellt.

## § 3 Abrechnung

Die Abrechnung der Erlöse und Aufwendungen, welche mit dem Nutzungsrecht des Gesellschafters verbunden sind, erfolgt spätestens bis zum 30. Juni eines jeden Jahren.

## § 4 Allgemeine Flächen

Damit der Gesamteindruck des Hotels erhalten bleibt, ist es dem Nutzungsberechtigten nicht gestattet, jene Bereiche des Hotelappartements eigenmächtig zu ändern, die diesen mitbeeinflussen könnten. Insbesondere ist eine Abänderung der Fenster, der Balkone, der Vorhänge und Innenjalousien, sowie der Außentüren des Hotelappartements unzulässig.

## § 5 Benutzung

Entsprechend der Nutzung des Hotels als Ferienhotel hat auch die Nutzung des jeweiligen Hotelappartements zu erfolgen. Damit ist die Verwendung des Hotelappartements als Gewerbebetrieb oder für sonstige berufliche Tätigkeit ausgeschlossen, sofern dadurch die hotelmäßige Nutzung des Objektes gestört wird.

## § 6 Betriebskosten

Der Nutzungsberechtigte hat die sein Apartment betreffenden Betriebskosten entsprechend der Betriebskostenaufstellung zu bezahlen.

Die Gesellschaft ist verpflichtet, dem Nutzungsberechtigten jeweils bis spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres eine Betriebskostenabrechnung zur Verfügung zu stellen.

## § 7 Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten

Die Hotelgesellschaft ist verpflichtet, das gesamte Objekt mit allen darin befindlichen Hotelappartements in einem einwandfreien Zustand zu erhalten und sämtliche erforderlichen Instandhaltungsarbeiten durchführen zu lassen. Treten Mängel am Hotelappartement auf, so ist der Nutzungsberechtigte berechtigt und verpflichtet, dies unverzüglich der Geschäftsführung der Hotelgesellschaft mitzuteilen.

Die Kosten für die Instandsetzung, die auf einen gewöhnlichen Gebrauch des Hotelappartements zurückzuführen sind, trägt die Hotelgesellschaft. Reparatur- und Instandsetzungskosten, die auf ein Verschulden eines Benützers zurückzuführen sind, kann die Hotelgesellschaft vom jeweiligen Benutzer des Appartements, der diesen Schaden verursacht hat, verlangen. Zur Abdeckung der Kosten der Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten wird ein Reparaturfonds eingerichtet. Die Höhe des jährlich einmal zu bezahlenden Beitrages zum Reparaturfonds wird pro m<sup>2</sup> Nutzfläche festgelegt und bis zum 30. Juni eines jeden Jahres für das Folgejahr den Nutzungsberechtigten bekanntgegeben.

## § 8 Schlußbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung können erforderlich werden. Sollte sich herausstellen, daß weitere oder andere Regelungen notwendig werden, kann die Gesellschafterversammlung der Hotel A-P GesmbH eine Änderung dieser Vereinbarung beschließen.

Die mit der Errichtung dieser Vereinbarung und/oder der Einräumung des Nutzungsrechtes verbundenen Gebühren trägt der Nutzungsberechtigte. Eine Anzeige an das zuständige Finanzamt obliegt dem Nutzungsberechtigten.

Änderungen oder ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen ebenso wie ein Abgehen vom Formzwang der Schriftlichkeit."

Mit Schreiben vom 17. November 1993 zeigte die Hotelgesellschaft die Hotelzimmer bzw. -appartements des Hotels A-P in Z gemäß Art. II Abs. 2 des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBL. Nr. 27/1993, an. Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Bludenz vom 2. März 1994 wurde gemäß Art. II Abs. 2 iVm Art. II Abs. 5 des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBL. 27/1993, festgestellt, daß die Verwendung der angezeigten Wohnräume des Hotelzubaues "Haus X" in Z entsprechend den eingeräumten Nutzungsrechten nach den zum Zeitpunkt der Einräumung der Verfügungsrechte geltenden Bestimmungen unzulässig gewesen wäre. Die Behörde wertete die Verwendung der Wohnräume aufgrund der eingeräumten Verfügungsrechte als Ferienwohnhausnutzung iSd § 14 Abs. 13 RPG (aF). Durch die Einräumung der Nutzungsrechte habe eine bewilligungspflichtige, aber nicht bewilligte Verwendungsänderung stattgefunden.

Über die fristgerecht eingebrachte Berufung erging am 3. Mai 1994 der angefochtene Bescheid, mit welchem der Berufung keine Folge gegeben und der Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Bludenz bestätigt wurde. Begründend führte die belangte Behörde nach Darstellung des Verfahrensganges aus, die Definition des Begriffes "Ferienwohnhaus" in § 14 Abs. 13 aF RPG sei so zu verstehen, daß die "Lage, Ausgestaltung und Einrichtung" des Gebäudes Beurteilungskriterien dafür zu sein hätten, ob eine oder mehrere Wohnungen ständig der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnungsbedarfes dienen (wurde näher ausgeführt). Die Annahme eines "Ferienwohnhauses" setze voraus, daß das betreffende Gebäude eine oder mehrere "Wohnungen" enthalte. Bei der Bestimmung dieses Begriffes gehe die Berufung offensichtlich von der Bautechnikverordnung, LGBL. Nr. 44/1986, aus, deren § 2 lit. s Wohnungen als "baulich in sich abgeschlossene Teil eines Gebäudes, die Menschen zur Unterkunft und Haushaltsführung dienen definiere". Die Berufung bringe vor, daß eine "Haushaltsführung" nur dann möglich sei, wenn eine komplette Wohnung einschließlich Küche, Vorratshaltung, Wäscheversorgung, etc. vorliege. Die Gleichsetzung des Begriffes "Wohnung" der Bautechnikverordnung mit dem Begriff "Wohnung" im Raumplanungsgesetz sei von vornherein verfehlt. Die Bautechnikverordnung verfolge das Ziel, der bautechnischen Sicherheit von Bauwerken zu dienen; dazu gehörten unter anderem Erfordernisse der Festigkeit, des Brandschutzes usw. Das Raumplanungsgesetz verfolge vollkommen andere Zielsetzungen, unter anderem, einer sozial abträglichen Verknappung von Bauland, einer Zurückdrängung der ortsansässigen Bevölkerung sowie einer unverhältnismäßigen Belastung der gemeindlichen Infrastruktur entgegenzuwirken. Eine Regelung, die die bautechnische Sicherheit eines Bauwerkes bezwecke, folge nicht eo ipso schon deshalb auch den Zielen des Raumordnungsrechtes. Wenn daher die Bautechnikverordnung den Begriff "Wohnung" definiere, dann erfolge dies im Hinblick auf die damit verfolgten Ziele der technischen Sicherheit, insbesondere auch des Brandschutzes. Wenn das Raumplanungsgesetz hingegen von "Wohnung" spreche, dann müsse man diesen Begriff im Lichte der allgemeinen Zielsetzungen dieses Gesetzes begreifen; diese bestünden unter anderem darin, den raumbezogenen Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung (Hinweis auf "seiner" in § 2 Abs. 1 RPG) zu dienen. Demnach seien unter "Wohnung" Raumeinheiten oder Verbände von Raumeinheiten zu verstehen, die zur Befriedigung der üblichen häuslichen menschlichen Bedürfnisse dienen. Dazu zählten insbesondere Schlafen, die Verfolgung sozialer, familiärer und kultureller Bedürfnisse, die auf einen engeren, nahestehenden Personenkreis bezogen seien, oder die individuelle Verfolgung persönlicher Neigungen. Nun sei es naheliegend, daß die Verfolgung dieser Bedürfnisse in unterschiedlicher Weise und Intensität erfolgen könne. Im gegebenen Zusammenhang meinte der Gesetzgeber in § 14 Abs. 13 aF RPG Wohnungen im Rahmen der Freizeitgestaltung. Wer eine Wohnung vor allem im Rahmen der Gestaltung seiner Freizeit nütze, nütze sie im allgemeinen nur zu bestimmten Zeiten (Wochenende, Urlaub, Ferien, saisonbedingt, etc.). Eine derartige Wohnung könne und werde daher in ihrer Ausgestaltung im Regelfall weniger komplett sein, als eine Wohnung, die ganzjährig benützt werde; sie werde sich von einer solchen aber wiederum durch eine besonders freizeitbetonte Lage und typisch freizeitbezogene Einrichtungen (Schwimmbäder, Sport - und Erholungsmöglichkeiten - Hinweis auf VfSlg. 8389) unterscheiden. Man müsse davon ausgehen, daß sich der Gesetzgeber bei der Regelung des Raumplanungsgesetzes an dieser Terminologie orientiert habe und nicht an der - ganz andere Zwecke verfolgenden - bautechnischen

Regelung. Nach § 14 Abs. 13 aF RPG sei ein Gebäude bereits dann als Ferienwohnhaus zu qualifizieren, wenn es eine Wohnung enthalte, die als Ferienwohnung anzusehen sei. In der Judikatur werde hier in der Regel der Begriff "Appartementhaus" verwendet.

Verwaltungsgerichtshof und Verfassungsgerichtshof hätten mehrfach deutlich gemacht, nach welchen Kriterien der Begriff "Appartementhaus" zu bestimmen sei. Die Judikatur habe stets zweckbezogen argumentiert und erkennen lassen, daß nie bloß ein einziges Kriterium allein und ausschließlich entscheidend, sondern vielmehr ein Zusammenspiel verschiedener Umstände relevant sei. Danach sprächen für das Vorliegen eines Appartementhauses insbesondere die Lage an einem vom Fremdenverkehr bevorzugten Platz; eine Vielzahl von kleinen Wohnungen in einem größeren Gebäude; das Fehlen von Abstellräumen in Kellern und Dachböden und die Ausstattung mit besonderen Freizeiteinrichtungen; Umstände, die in der Person des künftigen Wohnungsbenützers begründet seien; die Dauer des Bestandrechtes (Hinweis auf Judikatur).

Versuche man aufgrund dieser allgemeinen Erwägungen zu beurteilen, ob die gegenständlichen Appartements als "Ferienwohnung" zu qualifizieren seien, sei zunächst zu fragen, ob sie als "Wohnungen" zu bezeichnen seien. Es sei festzuhalten, daß - soweit dies überblickbar sei - alle Einheiten zumindest Wohnzimmer, Vorraum, Bad/WC oder Dusche aufwiesen. Manche Einheiten hätten trennbare Räume, manche verfügten über ein zusätzliches Schlafzimmer, viele über einen Balkon. Soweit feststellbar, sei kein einziges Appartement mit einer Küche oder Kochnische ausgestattet. Allerdings sei es dem Nutzungsberechtigten gestattet und in den meisten Einheiten "auch tatsächlich ohne weiteres möglich", eine - zumindest bescheidene - Kochgelegenheit einzurichten. Ein Geschirrschrank finde jedenfalls in den größeren Einheiten mühelos Platz; eine Kochplatte könne ohne weiteres so "positioniert" werden, daß die Bereitung einfacher Mahlzeiten möglich sei. Die Reinigung des Geschirrs werde im Badezimmer möglich sein, bzw. es sei die Aufstellung einer Geschirrspülmaschine möglich. Dabei sei zu beachten, daß für eine Ferienwohnung eine bescheidene Kochmöglichkeit durchaus ausreichend sei, weil dort ja im allgemeinen keine oder nur im kleinen Rahmen Einladungen stattfänden und im Urlaub oder am Zweitwohnsitz üblicherweise die Eßbedürfnisse in Restaurants befriedigt würden. Wer dies aber nicht, oder nur im bescheidenen Umfang wünsche, könne sein Appartement - je nach Größe - jedenfalls mit einer Kochgelegenheit ausstatten. Die Benützungsvereinbarungen räumten dieses Recht ein. Die gegenständlichen Appartements seien daher als "Wohnungen" im Sinne des § 14 Abs. 13 aF RPG zu qualifizieren.

Damit sei die nächste Frage, nämlich ob die Lage, die Gestaltung und die Einrichtung des Gebäudes eine Prognose des Inhaltes zuließen, daß die betreffenden Wohnungen nicht ständig der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnungsbedarfes dienten, zu bejahen. Die Gebäude befänden sich an einem "der begehrtesten Wintersportorte Europas". Eine ganzjährige Nutzung sei in den Benützungsvereinbarungen sogar ausgeschlossen, die Ausstattung habe "klaren Freizeitcharakter", Keller, Dachböden und ähnliches seien zur Benützung nicht vorgesehen.

Die vorliegenden Ferienwohnungen seien aber keine solche, die im Sinne des § 14 Abs. 13 aF RPG "unmittelbar zu einem Gastgewerbebetrieb gehörten" (wurde eingehend näher ausgeführt).

Demnach schaffe die gewählte Konstruktion ein Ferienwohnhaus im Sinne des § 14 Abs. 13 aF RPG. Die Ausnahmebestimmungen des letzten Halbsatzes dieser Bestimmung seien nicht anwendbar. Aus der Einräumung des Nutzungsrechtes habe sich eine gemäß § 23 Abs. 1 lit. h Baugesetz bewilligungspflichtige, wesentliche Verwendungsänderung ergeben. Eine diesbezügliche Baubewilligung sei weder im Zeitpunkt der Einräumung der Verfügungsrechte, noch zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegen. Die Verwendung dieser Räumlichkeiten entsprechend den Nutzungsrechten wäre daher zum Zeitpunkt der Einräumung dieser Verfügungsrechte nach den genannten baurechtlichen Normen unzulässig gewesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde aus den "Rechtsmittelgründen der Aktenwidrigkeit, der Mangelhaftigkeit des Verfahrens und der inhaltlichen Rechtswidrigkeit".

Die Beschwerdeführer führen darin aus, daß die von den Nutzungsrechten umfaßten Hoteleinheiten sich in nichts von Hoteleinheiten anderer Hotels unterscheiden würden, keine der Einheiten über Einrichtungen verfüge, welche eine Nutzung als Wohnung im Sinne einer selbständigen Wirtschaftseinheit ermöglichen würde, weil bei allen Einheiten Küchen ebenso wie Abstell- oder Nebenräume fehlten, die Einheiten einheitlich eingerichtet seien und die Einrichtung von der Hotelgesellschaft vorgenommen worden sei. Eine geschlossene Wirtschaftsführung sei denkunmöglich. Der Gast und der Nutzungsberechtigte sei auf die Infrastruktur des Hotels angewiesen, weil ein Nutzungsberechtigter

Kleidung in der hoteleigenen Wäscherei waschen lassen und zur Einnahme der Mahlzeiten die Restaurationsbetriebe in Anspruch nehmen müsse, ja selbst die Reinigung der Hoteleinheiten durch die Hotelgesellschaft erfolge und über die Betriebskosten verrechnet würde. In den Einheiten seien weder Geschirr noch sonstige "Haushaltsführungseinrichtungen" vorhanden. Auch sei eine Umgestaltung der Hoteleinheiten zu Wohnungen, ohne daß es hierzu einer behördlichen Bewilligung nach dem Baugesetz bedürfe, denkunmöglich.

Die Vermietung sämtlicher Einheiten erfolge über die Hotelrezeption, wie in jedem anderen Hotel auch erfolge im Hotel A-P die Zimmerverwaltung durch das Rezeptionspersonal, sämtliche Einheiten würden vom Hotelpersonal gewartet, wie in jedem anderen Vier-Sterne-Hotel würden die Einheiten von Zimmermädchen und Gouvernanten betreut - dies inkludiere neben der Reinigung das Aufbetten und den Wechsel der Bettwäsche ebenso, wie etwa das Auffüllen der Minibars in den Zimmern. Die Betreuung der Einheiten unterscheide sich durch nichts von der Betreuung von Hotelzimmern in Hotels der gehobenen Kategorie anderen Orts.

Die Erfahrung habe gezeigt, daß sämtliche Hoteleinheiten welche von den Nutzungsrechten umfaßt seien, der Hotelgesellschaft zur Vermietung an Hotelgäste zur Verfügung stehen würden, lediglich für einzelne Wochen würden die Investoren von ihrem Recht zur Eigennutzung Gebrauch machen, sie würden sich wie jeder andere Hotelgast anmelden und würden auch wie jeder andere Hotelgast behandelt werden. Die Nutzung durch die Nutzungsberechtigten unterscheide sich lediglich dadurch, daß sie für die Unterbringung nichts zu bezahlen haben, da sie das Benützungsentgelt im voraus entrichtet hätten. Im übrigen würden sämtliche Leistungen des Hotels den Nutzungsberechtigten ebenso wie jedem anderen Gast verrechnet werden. Für den Hotelgast sei nicht erkennbar, daß in den Häusern ein Beteiligungsmodell realisiert worden sei.

Auch für die Aufenthalte der Investoren würden Kurtaxen an die Gemeinde L. bezahlt. Diese würden von der Gemeinde L. vorgeschrieben. Der Fremdenverkehrsbeitrag werde für einen Hoteleriebetrieb und nicht für ein Ferienwohnhaus berechnet und bezahlt.

Die belangte Behörde hat eine Gegenschrift vorgelegt und darin die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß Art. II Abs. 2 des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 27/1993, dürfen vor dem 1. Dezember 1992 baubehördlich bewilligte Wohnungen und Wohnräume,

a) die vor dem 1. Dezember 1992 nachweislich regelmäßig als Ferienwohnung benutzt wurden oder

b) im Zusammenhang mit Gastgewerbebetrieben, in denen nachweislich vor dem 1. Dezember 1992 über den üblichen gastgewerblichen Beherbungsvertrag hinausgehende Verfügungsrechte eingeräumt wurden,

als Ferienwohnung im Sinne des § 14 Abs. 15 des Raumplanungsgesetzes benutzt werden, wenn der Eigentümer innerhalb eines halben Jahres nach Inkrafttreten des Gesetzes schriftliche Anzeige gemäß Abs. 3 an die Gemeinde erstattet und die Gemeinde die Nutzung der Ferienwohnung nicht gemäß Abs. 4 untersagt und - bei noch nicht errichteten Wohnungen und Wohnräumen - gemäß Abs. 5 festgestellt wird, daß die Verwendung entsprechend dem gemäß lit. b eingeräumten Verfügungsrecht zulässig gewesen wäre.

Gemäß Art. II Abs. 5 dieses Gesetzes hat die Gemeinde Anzeigen gemäß Abs. 2 lit. b, die noch nicht errichtete Wohnungen und Wohnräume betreffen, unverzüglich der Baubehörde zu übermitteln. Diese hat von Amts wegen durch Bescheid festzustellen, ob die Verwendung dieser Wohnungen und Wohnräume entsprechend den gemäß Abs. 2 lit. b eingeräumten Verfügungsrechten nach den zum Zeitpunkt der Einräumung des Verfügungsrechtes geltenden Bestimmungen zulässig oder unzulässig gewesen wäre. Der Eigentümer der Wohnungen oder Wohnräume und der Inhaber der Verfügungsrechte an den betreffenden Wohnungen oder Wohnräumen haben Parteistellung. Sie haben die zur Beurteilung erforderlichen Angaben und Nachweise zu erbringen.

Gemäß § 14 Abs. 12 Vorarlberger Raumplanungsgesetz (alte Fassung) (RPG) können in Kern-, Wohn- und Mischgebieten besondere Flächen festgelegt werden, auf denen bei Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes auch oder nur Ferienwohnhäuser errichtet werden dürfen. auf anderen als solchen Flächen kann in Wohn-, Kern- und Mischgebieten die Errichtung von Ferienwohnhäusern durch die Gemeindevertretung bewilligt werden, wenn dadurch die Erreichung der im § 2 des Raumplanungsgesetzes genannten Ziele nicht gefährdet wird. Die Bewilligung der Gemeindevertretung bedarf der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung darf von der

Landesregierung nur versagt werden, wenn die Bewilligung rechtswidrig ist.

Gemäß § 14 Abs. 13 RPG (alte Fassung) ist ein Ferienwohnhaus ein Gebäude, das aufgrund seiner Lage, Ausgestaltung und Einrichtung eine Wohnung oder mehrere Wohnungen enthält, die nicht ständig der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnungsbedarfes dienen, insbesondere Wohnungen, die nur während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder sonst nur zeitweilig benützt werden und nicht unmittelbar zu einem Gastgewerbebetrieb gehören.

Gemäß § 23 Abs. 1 lit. h Vorarlberger Baugesetz, LGBL. Nr. 39/1972, bedarf die wesentliche Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen einer Baubewilligung.

Unbestritten steht fest, daß die Einräumung der Nutzungsrechte vor dem 1. Dezember 1992 erfolgte und zum damaligen Zeitpunkt der Hotelzubau "Haus X" noch nicht errichtet war. Die gegenständliche vertragliche Konstruktion ist daher gemäß Art. II Abs. 5 des Gesetzes LGBL. Nr. 27/1993 an den Bestimmungen des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes vor der Novelle 1993 zu messen.

Die Annahme eines "Ferienwohnhauses" nach § 14 Abs. 13 aF RPG setzt voraus, daß das betreffende Gebäude eine oder mehrere "Wohnungen" enthält. Unter einer Wohnung wird nach § 2 lit. s der Vorarlberger Bautechnikverordnung, LGBL. Nr. 44/1986, ein baulich in sich abgeschlossener Teil eines Gebäudes verstanden, der Menschen zur Unterkunft und Haushaltsführung dient. Zwar handelt es sich dabei gemäß Abs. 2 dieser Verordnung, die an sich technische Erfordernisse von Bauwerken regelt, um eine Begriffsbestimmung "im Sinne dieser Verordnung", doch entspricht diese Definition auch dem allgemeinen Verständnis. Zwingende Gründe, dem Begriff "Wohnung" in § 14 Abs. 3 aF PRG einen anderen, insbesondere vom allgemeinen Sprachgebrauch abweichenden Inhalt zu unterstellen, sind für den Verwaltungsgerichtshof nicht ersichtlich. Das wird auch durch die neue Fassung des § 14 Abs. 13 RPG bzw. der (neuen) Abs. 14 und 15 des § 14 RPG unterstrichen, wo die Wendung "Wohnungen und Wohnräume" gebraucht wird (dh., nicht mehr - nur - von "Wohnungen" die Rede ist). Entgegen der im bekämpften Bescheid vertretenen Auffassung handelt es sich daher bei den von den Nutzungsrechten umfaßten Hoteleinheiten nicht um Wohnungen iSd § 14 Abs. 13 aF RPG, weil im vorliegenden Fall keine selbständige Wirtschaftseinheit vorliegt. Zum Wohnen gehört neben der Möglichkeit des Aufenthaltes in der Freizeit auch die Möglichkeit zur Haushaltsführung, insbesondere die Möglichkeit zu kochen, Kleidung, sowie Gebrauchsgegenstände etc. unterzubringen usw. Ist eine derartige selbständige Wirtschaftsführung nicht möglich, so liegt keine Wohnung vor. Dies gilt auch für Ferienwohnungen, wenngleich andere Bedürfnisse im Vordergrund stehen, doch auch in den Ferien ist Essen, Waschen, Aufräumen notwendig.

Diese Voraussetzungen sind bei den gegenständlichen Hoteleinheiten nicht gegeben. Die von den Nutzungsrechten umfaßten Hoteleinheiten weisen insbesondere weder Küche noch Kochnische auf. Eine Haushaltsführung ist daher nicht möglich. Der Gast und der Nutzungsberechtigte sind vielmehr insoweit auf die Infrastruktur des Hotels (oder anderer Betriebe) angewiesen. Der (insofern nicht näher begründeten) Annahme der belangten Behörde, die Benützungsvereinbarungen räumten das Recht ein, die Hoteleinheiten (nachträglich) mit Kochgelegenheiten auszustatten, ist entgegenzuhalten, daß diese Vereinbarungen ihrem Wortlaut nach diesbezüglich ausdrücklich nichts enthalten (derartiges weder ausdrücklich gestatten, noch untersagen), eine Befugnis zu einer solchen Umgestaltung nach der Tendenz dieser Vereinbarungen, wie sie aus dem Wortlaut zutage tritt, vielmehr zweifelhaft ist. Es ist aber auch dem Nutzungsberechtigten rechtens nicht möglich, ohne baubehördliche Bewilligungen die für die Haushaltsführung notwendigen Einrichtungen (wie z.B. eine Küche) herzustellen, und dadurch diese Hoteleinheiten in "Wohnungen", zu verändern, weil gemäß § 23 Abs. 1 lit. h Vorarlberger Baugesetz die wesentliche Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen bewilligungspflichtig ist. Aus den Materialien zum Vorarlberger Baugesetz ergibt sich überdies, daß die Nutzung von Wohnungen bzw. Wohnräumen, die nicht als Ferienwohnungen bewilligt wurden, als Ferienwohnung jedenfalls eine wesentliche Änderung der Verwendung darstellt.

Dadurch, daß die belangte Behörde die vom Nutzungsrecht umfaßten Hoteleinheiten als Wohnungen und in weiterer Folge als Ferienwohnung iSd § 14 Abs. 13 aF RPG qualifizierte, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit, sodaß er gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Ersatz für die für die überzählige Beschwerdeausfertigung entrichteten Stempelgebühren konnte nicht zuerkannt werden.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1995:1994060115.X00

**Im RIS seit**

11.07.2001

**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)