

TE Vwgh Erkenntnis 1990/9/20 88/06/0003

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.09.1990

Index

L37157 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Tirol;

L80007 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Tirol;

L82007 Bauordnung Tirol;

Norm

BauO Tir 1974 §25 litd;

ROG Tir 1984 §16 Abs1 lit a;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr.Draxler und die Hofräte Mag. Onder, Dr. Würth, Dr. Leukauf und Dr. Giendl als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Vesely, über die Beschwerde des N gegen den Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 12. November 1987, Ve-550-1396/2, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag zur Herstellung des konsensgemäßen Zustandes sowie die Unterlassung der Benützung des Hotels X als Apartmenthaus (mitbeteiligte Partei: Gemeinde Y, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird, soweit er die Unterlassung der Benützung des Hotels X als Apartmenthaus zum Inhalt hat, wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufgehoben; im übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

Das Land Tirol hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 10.710,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde Y vom 9. März 1987 wurde u.a. dem Beschwerdeführer als Miteigentümer gemäß § 43 Abs. 3 der Tiroler Bauordnung (TBO) die Unterlassung der Benützung des Hotels X als Apartmenthaus aufgetragen (Punkt I) und gemäß § 44 Abs. 3 lit. a leg. cit. der Auftrag zur Herstellung des konsensgemäßen Zustandes durch Erfüllung mehrerer Auflagen erteilt (Punkt II). Dies wurde im wesentlichen damit begründet, daß durch das Einbauen von Kochstellen eine Änderung des Verwendungszweckes eingetreten und nach Androhung des Abbruchauftrages kein nachträgliches Bauansuchen eingebracht worden sei. Die gegen diesen Bescheid u. a. vom Beschwerdeführer erhobene Berufung wurde mit Bescheid des Gemeindevorstandes der

mitbeteiligten Gemeinde vom 14. September 1987 als unbegründet abgewiesen und hiezu im wesentlichen ausgeführt, daß sich das ursprüngliche Hotel nunmehr als Apartmenthaus darstelle und die durchgeführten Baumaßnahmen gemäß § 25 lit. b TBO bewilligungspflichtig seien.

In der gegen diesen Bescheid u.a. vom Beschwerdeführer erhobenen Vorstellung wurde vorgebracht, das Gutachten des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. C. habe ergeben, daß eine Beeinträchtigung der im § 25 TBO genannten Interessen nicht vorliege; das Gutachten sei offenbar zur Frage, ob Änderungen vorgenommen worden seien, herangezogen worden, nicht aber als Beweismittel für die Beeinflussung der Festigkeit und der sanitären Verhältnisse. Diesbezüglich seien keine Ermittlungen angestellt worden, was eine Rechtsverletzung bedeute. Auch bezüglich der Änderung des Widmungszweckes seien keine Ermittlungen angestellt worden. Eine Unterstellung der Bauarbeiten unter § 25 lit. b TBO sei - wie sich aus dem Gutachten ergäbe - unrichtig, es handle sich lediglich um ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben. Durch den Einbau der Kochnischen in die Gästezimmer seien keine Wohnungen entstanden, da gemäß § 16a des Tiroler Raumordnungsgesetzes im Zusammenhalt mit den §§ 3 Abs. 7 und 9 bzw. 22 Abs. 3 der Technischen Bauvorschriften Wohnungen eine Nutzfläche von mindestens 18 m² aufweisen müßten. Die Zimmer seien jedoch kleiner und auch nicht zur Haushaltsführung geeignet. Die Ausstattung der Zimmer mit Kochstellen stelle lediglich eine Ergänzung zum sonstigen Hotelangebot dar. Der Begriff "Apartment" werde von der Behörde verkannt. Intention des Gesetzgebers sei es gewesen, Wohnungen, die nur zeitweise als Zweitwohnsitz verwendet werden, zu verhindern. Das Hotel X sei aber ein Hotelbetrieb, dessen Gästezimmer lediglich auch mit der Möglichkeit zur Benützung einer Kochgelegenheit ausgestattet seien.

Die Tiroler Landesregierung (belangte Behörde) gab mit Bescheid vom 12. November 1987 dieser Vorstellung teilweise Folge und hob den Bescheid der Baubehörde zweiter Instanz vom 14. September 1987 insoweit auf, als die Berufung bezüglich Punkt II des Spruches des Bescheides des Bürgermeisters vom 9. März 1987, womit der Auftrag zur Herstellung des konsensgemäßen Zustandes durch Erfüllung von Auflagen erteilt wurde, als unbegründet abgewiesen wurde, und verwies in diesem Umfang die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeindevorstand der mitbeteiligten Gemeinde. Insoweit die Berufung bezüglich Punkt I des Spruches des Bescheides des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 9. März 1987, womit die Unterlassung der Benützung des Hotels X als Apartmenthaus aufgetragen worden war, abgewiesen wurde, wurde die Vorstellung jedoch als unbegründet abgewiesen.

Die belangte Behörde führte in der Begründung ihres Bescheides im wesentlichen aus, im November 1985 hätte die A-Gesellschaft m.b.H. & Co KG mittels Bauanzeige der Baubehörde I. Instanz mitgeteilt, daß die noch nicht mit Kochstellen ausgestatteten Zimmer des Hotels X nunmehr mit solchen ausgestattet würden. Nach einem daraufhin durchgeführten Lokalaugenschein sei von Dipl.-Ing. C ein Gutachten erstellt worden, in welchem der Gutachter den Umfang der Um- und Einbauarbeiten dargelegt habe und zum abschließenden Ergebnis gekommen sei, daß keine bewilligungspflichtigen Baumaßnahmen und auch kein Verstoß gegen § 16a TROG vorlägen. Da die Baubehörde I. Instanz dennoch zur Ansicht gelangt sei, daß bewilligungspflichtige Baumaßnahmen sowie eine Änderung des Verwendungszweckes gegeben seien, sei u.a. der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 22. Juli 1986 aufgefordert worden, ein Bauansuchen einzubringen; gleichzeitig sei ein Abbruchauftrag angedroht worden. Da in der Folge kein Bauansuchen eingelangt sei, habe der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde den Bescheid vom 9. März 1987 erlassen.

Die belangte Behörde führte in der Begründung ihres Bescheides weiters aus, gemäß § 25 lit. b TBO bedürfe einer Bewilligung der Behörde die sonstige Änderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, soweit sie die Festigkeit, die Feuersicherheit, die sanitären Verhältnisse oder das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes beeinflusst. Die Frage, ob eine Beeinflussung der in dieser Bestimmung genannten öffentlichen Interessen gegeben ist oder nicht, sei eine Rechtsfrage, die die Behörde - allenfalls unter Beiziehung von Sachverständigen - zu beurteilen habe. Der Sachverständige habe in seinem Gutachten den Umfang der Baumaßnahmen dargestellt; anhand dieser Feststellungen hatte sodann die Baubehörde zu beurteilen, ob bewilligungspflichtige Baumaßnahmen gesetzt wurden oder nicht. Die Feststellung des Gutachters zur Frage der Bewilligungspflicht stelle lediglich seine subjektive Meinung dar, wobei er als technischer Sachverständiger nicht dazu berufen sei, Rechtsfragen zu lösen. Es seien unter anderem - wie dem Gutachten zu entnehmen sei - neue Wasserleitungen eingezogen, Gipskartonwände geöffnet, die massiven Decken durchbrochen sowie Stromanschlüsse neu verlegt worden. Diese Maßnahmen seien von den Baubehörden I. und II. Instanz zu Recht als gemäß § 25 lit. b TBO bewilligungspflichtig angesehen worden; es sei auch von

Sachverständigen ausgeführt worden, daß die Festigkeit des Gebäudes im Bereich der Decken durch Deckeneinbrüche KAUM verändert werde und daß die Feuersicherheit NACH Verschließen der Mauerschlitze mit Deckendurchbrüchen im selben Umfang gegeben sei wie vorher. Es sei somit sowohl eine Beeinflussung der sanitären Verhältnisse (Einziehen von Wasserleitungen) als auch eine Beeinflussung der Festigkeit des Gebäudes sowie der Feuersicherheit festzustellen. Das genaue Ausmaß dieser Beeinflussung zu erheben, sei Aufgabe eines Baubewilligungsverfahrens, wobei für die Bewilligungspflicht allein die Tatsache genüge, daß eine Beeinflussung gegeben sei.

Gemäß § 16a Abs. 1 lit. e TROG 1984, LGBl. Nr. 4, seien im Sinne dieses Gesetzes Wohnungen baulich in sich abgeschlossene Teile eines Gebäudes, die zur Unterkunft und Haushaltsführung geeignet sind. Die Legaldefinition des Begriffes "Wohnung" sei jener im § 3 Abs. 7 der Technischen Bauvorschriften nachgebildet. Ob eine Gebäudeeinheit als Wohnung anzusehen ist oder nicht, sei ausschließlich danach zu beurteilen, ob sie zur Unterkunft und Haushaltsführung objektiv geeignet sei. Eine Eignung zur Haushaltsführung sei insbesondere dann gegeben, wenn die hierfür erforderlichen baulichen Vorkehrungen, vor allem die Installationen für eine Küche, gegeben sind. Im gegenständlichen Fall seien in den Zimmern Kochgelegenheiten, bestehend aus einem Spülbecken mit Kalt- und Warmwasser, einer Arbeitsfläche von ca. 40 cm Breite, einem 2-Platten-Herd, einem Einbaukühlschrank im Unterbau sowie einem zweiten Abteil für die Aufnahme eines Müllkübels unter dem Spülbecken eingebaut worden; weiters seien die Kochstellen mit einem Dunstabzug versehen worden. Es könne daher nicht ernsthaft bestritten werden, daß eine Eignung zur Haushaltsführung gegeben sei. Die Bestimmungen über Wohnungen in den Technischen Bauvorschriften

-

nämlich § 3 Abs. 7 bzw. § 22, dessen Absatz 3 zufolge bei Mehrzimmerwohnungen die Nutzfläche eines Wohnraumes mindestens 16 m², bei Einzimmerwohnungen mindestens 18 m² betragen müsse

-

seien lediglich die Mindestvoraussetzungen, wenn von vornherein Wohnungen errichtet werden. Damit werde jedoch nicht ausgeschlossen, daß dann, wenn diese Mindestgrößen für Wohnungen nicht gegeben sind, keine Wohnung im Sinne des § 16a TROG 1984 und damit kein Apartmenthaus vorliege, da als einziges Kriterium nach dieser Bestimmung die Eignung zur Unterkunft und Haushaltsführung bei der Beurteilung des Vorliegens einer Wohnung heranzuziehen sei. Seien aber in einem Gebäude mehr als drei Wohnungen vorhanden, die als Wochenend-, Urlaubs- oder Ferienwohnungen verwendet werden (an dieser Verwendung bestehe im gegenständlichen Fall kein Zweifel), so sei es als Apartmenthaus zu qualifizieren. Unerheblich sei in diesem Zusammenhang, ob es sich um eigengenutzte Apartments, also Zweitwohnungen, handle oder um touristisch genutzte, laufend an wechselnde Feriengäste vermietete Ferienwohnungen oder ob das Apartmenthaus als Gastgewerbebetrieb geführt werde und die dafür erforderlichen Einrichtungen aufweise. Das diesbezügliche Vorbringen in der Vorstellung, es würde nach wie vor das übliche Hotel-service angeboten, gehe daher ins Leere.

Die belangte Behörde führte in der Begründung ihres Bescheides weiters aus, daß gemäß § 16a Abs. 2 TROG 1984 die Verwendung eines bisher anderweitig verwendeten Gebäudes als Apartmenthaus einer Baubewilligung bedürfe; auch gemäß § 25 lit. d TBO bedürfe die Änderung des Verwendungszweckes, sofern diese auf die Zulässigkeit des Gebäudes einen Einfluß haben könne - in diesem Fall Erforderlichkeit einer Sonderflächenwidmung - einer Baubewilligung. Auf Grund der bewilligungslos vorgenommenen Änderung des Verwendungszweckes sei von der Baubehörde daher gemäß § 43 Abs. 3 leg. cit. die Unterlassung der widmungswidrigen Benützung aufzutragen gewesen, sodaß hinsichtlich dieses Spruchteiles der Vorstellung daher keine Folge zu geben gewesen sei.

Aufgrund der ohne entsprechende Baubewilligung vorgenommenen bewilligungspflichtigen Baumaßnahmen - nämlich eine Änderung des Gebäudes, die die Festigkeit, die Feuersicherheit und die sanitären Verhältnisse beeinflusste - sei die Behörde auch grundsätzlich berechtigt gewesen, im Sinne des § 44 Abs. 3 lit. a TBO vorzugehen. Dieser Bestimmung zufolge habe die Behörde den Abbruch einer baulichen Anlage innerhalb einer angemessenen Frist anzuordnen, wenn für die bauliche Anlage eine Bewilligung nicht besteht, obwohl sie bewilligungspflichtig wäre, und der Eigentümer nicht innerhalb eines Monats ab der Zustellung der Androhung des Abbruchauftrages (eine solche sei mit Schreiben vom 22. Juli 1986 erfolgt) nachträglich um die Erteilung der Baubewilligung angesucht hat oder wenn für diese bauliche Anlage die Baubewilligung versagt worden ist. Dennoch sei Punkt II des Spruches des Bescheides der Baubehörde I. Instanz infolge Verletzung von Rechten des Beschwerdeführers aufzuheben, da die Bestimmung des § 44 TBO nur auf bauliche Anlagen abstelle; die eingebauten Kochstellen könnten aber nicht als solche oder Bestandteile

einer solchen, sondern lediglich als Einrichtungsgegenstände qualifiziert werden, sodaß die Auflage 1 aus diesem Grund entfallen müsse. Mit Auflage 2 würden zwar grundsätzlich bauliche Anlagen angesprochen, diese Auflagen entsprechen jedoch nicht den gesetzlichen Erfordernissen, wonach Auflagen so formuliert sein müssen, daß sie einer Vollstreckung zugänglich sind. Gerade bei einem Beseitigungsauftrag dürfe kein Zweifel darüber bestehen, was im Detail beseitigt werden soll (siehe Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 18. April 1985, Zl. 83/05/0151). Zur ausreichenden Bestimmtheit dieses baupolizeilichen Auftrages werde daher im fortgesetzten Verfahren konkret zu erheben sein, in welchen Zimmern Wasserzu- und Wasserabläufe bzw. Stromanschlüsse installiert worden und aus welchen Zimmern sie wieder zu entfernen seien.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, mit welcher Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht werden. Die belangte Behörde legte den Verwaltungsakt vor und erstattete eine Gegenschrift, in der die Abweisung der Beschwerde beantragt wird.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, daß dem Beschwerdeführer mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 15. Jänner 1980 die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Hotels mit 80 Betten, Schwimmhalle, Kegelbahn und Garage auf der Gp. 3507 KG Y erteilt wurde und dieser Bescheid in Rechtskraft erwachsen ist.

In der Folge wurden in den Zimmern Elektroinstallationen sowie Wasserzu- und Wasserabläufe für den Anschluß eines Küchenelementes (bestehend aus einem Spülbecken mit Kalt- und Warmwasser, einer Arbeitsfläche von ca. 40 cm Breite, einem 2-Platten-Elektroherd, einem Einbaukühlschrank im Unterbau sowie in einem weiten Abteil für die Aufnahme eines Müllkübels unter dem Spülbecken) hergestellt und die Kochstellen mit einem Dunstabzug versehen.

Allein auf Grund dieser erweiterten Ausstattung der bisherigen Hotelzimmer gelangte die Behörde - wie sich aus der oben wiedergegebenen Begründung des in Beschwerde gezogenen Bescheides und aus den Ausführungen in der Gegenschrift ergibt - zur Ansicht, daß dadurch nunmehr Wohnungen im Sinne des § 16a Abs. 1 lit. a TROG 1984 geschaffen wurden, da es sich um in sich abgeschlossene Teile eines Gebäudes handle, die zur Unterkunft und Haushaltsführung geeignet sind. Es sei somit ein Apartmenthaus entstanden, wobei gemäß § 16a Abs. 2 leg. cit. die Verwendung eines bisher anderweitig verwendeten Gebäudes als Apartmenthaus einer Baubewilligung und gemäß § 25 lit. d TBO die Änderung des Verwendungszweckes im Hinblick auf das Erfordernis einer Sonderflächenwidmung ebenfalls einer Baubewilligung bedürfe.

Dieser Rechtsansicht vermag der Verwaltungsgerichtshof mangels entsprechender Feststellungen deshalb nicht zu folgen, weil es die belangte Behörde - trotz des wiederholten diesbezüglichen Vorbringens und der entsprechenden Beweisanbote des Beschwerdeführers - unterlassen hat, Ermittlungen darüber durchzuführen, in welcher Weise der seinerzeit bewilligte Hotelkomplex nun tatsächlich geführt und benützt wird. Insbesondere fehlen Ermittlungen darüber, für welche Dauer Mietverträge abgeschlossen wurden. Die verbesserte, allenfalls familienfreundlichere und zeitgemäßere Ausstattung von Hotelzimmern stellt nämlich für sich allein noch keine Änderung des Verwendungszweckes dar und macht ein Hotel noch nicht zwangsläufig zu einem Apartmenthaus.

Da auch die belangte Behörde auf dem Boden von der von ihr vertretenen Rechtsansicht das zur Beurteilung des Sachverhaltes erforderliche Ermittlungsverfahren nur unzureichend bzw. gar nicht durchgeführt hat, hat sie ihren Bescheid insoweit mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes belastet, als sie die Vorstellung des Beschwerdeführers, soweit diese Punkt I des Spruches des Bescheides des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 9. März 1987 zum Inhalt hatte, als unbegründet abgewiesen hat. Der in Beschwerde gezogene Bescheid war daher insoweit gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Da die Beschwerde hinsichtlich desjenigen Teiles des Spruches des angefochtenen Bescheides, mit dem der Berufungsbescheid aufgehoben und die Angelegenheit bezüglich des Auftrages zur Herstellung des konsensgemäßen Zustandes durch Erfüllung von Auflagen, zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeindevorstand der mitbeteiligten Gemeinde verwiesen worden ist, nicht weiter ausgeführt wurde und auch der Verwaltungsgerichtshof keine von Amts wegen wahrzunehmende Verletzung von Rechten des Beschwerdeführers erkennen konnte, war die Beschwerde insoweit jedoch gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Entscheidung über den Aufwandsersatz gründet sich auf die §§ 47 ff. sowie § 50 VwGG in Verbindung mit der

Verordnung BGBl. Nr. 206/1989. Das Mehrbegehren war hinsichtlich eines Teiles der verzeichneten Stempelgebühren abzuweisen, weil diese nur im Ausmaß für drei Ausfertigungen der Beschwerde (jeweils S 120,--), die Vollmacht des Beschwerdeführers (S 120,--) und die Beilagen (S 120,--) erforderlich waren.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1990:1988060003.X00

Im RIS seit

20.09.1990

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at