jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2008/4/1 2007/06/0191

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 01.04.2008

Index

L80008 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Vorarlberg;
L82000 Bauordnung;
001 Verwaltungsrecht allgemein;

Norm

BauRallg;
RPG Vlbg 1973 §14 Abs15 idF 1993/027;
RPG Vlbg 1996 §16 Abs4;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde des DI (FH) M B in K, vertreten durch Dr. Mai Scherbantie und Dr. Hanno Lecher, Rechtsanwälte in 6850 Dornbirn, Marktstraße 8, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft B vom 29. Mai 2007, Zl. BHBL-I-4102.13-2004/0001, betreffend Bewilligung der Benützung von Wohnungen als Freizeitwohnsitz (mitbeteiligte Partei: Gemeinde L, vertreten durch den Bürgermeister), nach mündlicher öffentlicher Verhandlung zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Vorarlberg Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.263,50 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 468,60 jeweils binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren der belangten Behörde und der mitbeteiligten Partei wird abgewiesen.

Begründung

Der Beschwerdeführer ist Miteigentümer eines Gebäudes in Zürs (im Gebiet der mitbeteiligten Gemeinde), an dem Wohnungseigentum besteht (Haus "Piz Buin"). Gemäß dem in den Akten befindlichen Grundbuchsauszug vom 26. April 2005 ist er 1974 geboren und hat seine Miteigentumsanteile mit Einantwortungsurkunde vom 2. Dezember 1998 erworben ; in weiterer Folge wurde im Jahr 2000 Wohnungseigentum begründet (mit diesem neuen Vertrag wurde ein früherer Wohnungseigentumsvertrag aus dem Jahr 1966 aufgehoben). Er ist

"Wohnungseigentümer" der Wohnungen Nr. 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13; eine weitere Person ist "Wohnungseigentümer" dreier weiterer Wohnungen, nämlich 4a, 4b und 4c, zwei weitere Personen sind (gemeinsam) "Eigentümer" der Wohnung Nr. 3 (gemeinsames Ehegattenwohnungseigentum).

Mit dem am 3. März 2003 bei der mitbeteiligten Gemeinde eingelangten Antrag vom 25. Februar 2003 kam der Beschwerdeführer um Erteilung der Bewilligung zur Nutzung der Wohnungen Nr. 2, 5, 6, 7 und 8 als Ferienwohnungen gemäß § 16 Abs. 4 des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes (RPG) ein. Er brachte vor, er sei auf Grund der Einantwortungsurkunde vom 2. Dezember 1998 Miteigentümer der Liegenschaft. E. S. und A. S. seien auf Grund eines Kaufvertrages vom 26. Februar 2002 Miteigentümer jener Anteile, mit welchen das Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 3 untrennbar verbunden sei. E. D. sei auf Grund der Kaufverträge vom 5. November 1965, 1. Juli 1969 und 18. November 1988 ebenfalls Miteigentümer der Liegenschaft, mit seinen Anteilen sei das Wohnungseigentum an den Wohnungen Nr. 4a, 4b und 4c (im dritten Obergeschoß) untrennbar verbunden.

Die Wohnungen Nr. 3 sowie 4a, 4b und 4c, somit der gesamte dritte Stock des Hauses, seien nach raumplanungsrechtlichen Gesichtspunkten bereits seit Gründung des Hauses als Ferienwohnungen gewidmet. Zusätzlich sei der Beschwerdeführer nach § 16 RPG berechtigt, seine Wohnung Nr. 1 im 4. Obergeschoß als Ferienwohnung zu benützen.

Sein Vater habe das Haus über 30 Jahre lang gemeinsam mit seiner Ehefrau (Mutter des Beschwerdeführers) mit unermüdlichem Einsatz als Pension geführt. In den Jahren 1972/1973 habe er einen großen Zubau getätigt, der dem Gastgewerbebetrieb zugeführt worden sei. Dadurch habe auch die bestehende Gaststube erweitert werden können. Weiters sei das Haus im Jahr 1991 um eine Sauna und das Solarium erweitert und es seien verschiedene andere Verschönerungs- und Verbesserungsmaßnahmen getroffen worden, wodurch der Standard des Hotels wesentlich gehoben worden sei. Der damalige wirtschaftliche Erfolg des Hotels habe großteils darauf beruht, dass seine Eltern, aber auch er selbst während all der Jahre des Bestehens des Betriebes in nur zwei Zimmern gewohnt hätten und durch den unermüdlichen Einsatz seiner Eltern die Personalkosten niedrig gehalten werden konnten. Sein Vater sei aber aus gesundheitlichen Gründen schließlich zu Beginn des Jahres 1997 nicht mehr in der Lage gewesen, den Pensionsbetrieb aufrecht zu erhalten. Sein Vater habe ernsthaft versucht, das Haus insgesamt als Pensionsbetrieb zu veräußern. Nur ein einziger Interessent habe das Objekt besichtigt, sich aber seither nicht mehr gemeldet. Weitere Interessenten habe es nicht gegeben, weil eine wirtschaftliche Führung des Pensionsbetriebes auf Grund der Größe nur mit eigenem unermüdlichen Einsatz möglich gewesen sei. Das mangelnde Interesse sei wahrscheinlich nicht zuletzt auch auf die hauseigene Struktur zurückzuführen, weil eben das gesamte dritte Obergeschoß seit 33 Jahren im Miteigentum anderer Personen stehe. Offensichtlich sei niemand am Ankauf eines Pensionsbetriebes interessiert, bei dem das gesamte dritte Obergeschoß auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht in den Pensionsbetrieb eingebunden werden könne. Diese Situation lasse sich nicht verändern. Sein Vater sei durchaus auch bereit gewesen, einzelne Wohnungen als Hauptwohnsitz zu veräußern, jedoch habe sich keine Reaktion seitens der einheimischen Bevölkerung ergeben. Dies sei nicht verwunderlich, weil der Ort Zürs keinerlei Reize biete, sich ständig niederzulassen; zum einen fehle jegliche Infrastruktur - es gebe nicht einmal ein Lebensmittelgeschäft, und zum anderen gleiche Zürs im Sommer einer Geisterstadt. Ein Verkauf von Wohnungen als Hauptwohnsitz scheide somit aus verständlichen Gründen aus. Sein Vater habe auch versucht, einzelne Wohnungen als Personalwohnungen zu vermieten bzw. zu verkaufen, allerdings habe er kaum Rückmeldungen, geschweige denn eine konkrete Anfrage erhalten. Objektiv betrachtet könne man also davon ausgehen, dass kein übermäßig hoher Bedarf an Personalunterkünften bestehe, der eine Umwandlung des ganzen Hauses in ein Personalhaus rechtfertigen würde. Ganz abgesehen davon, dass die Einrichtung eines reinen Personalhauses am verständlichen Widerstand der anderen Miteigentümer scheitere, die damit zu Recht eine Zunahme der Lärmbelästigung und die schleichende Entwertung ihres Eigentums einhergehen sähen. Die erstmalige Vermietung von drei Wohneinheiten im Erdgeschoß in der Saison 2000/2001 an Mitarbeiter eines näher bezeichneten Unternehmens, womit einem Wunsch der Gemeinde Rechnung getragen worden sei, habe bereits nach wenigen Monaten gezeigt, dass sich dadurch der gute Zustand des Hauses rasant nachteilig verändert habe, etwa durch Lärm, Unordnung (in allgemeinen Bereichen), absolute Sorglosigkeit mit Inventar uam. Die Einrichtung eines reinen Personalhauses werde von anderen Miteigentümern auch wegen einer unzulässigen Erhöhung der Bettenanzahl gemäß der Gemeinschaftsordnung abgelehnt.

Sein Vater habe, um sein Lebenswerk zu erhalten, daher noch zu Lebzeiten verschiedene Umbaumaßnahmen durchführen lassen und versucht, den Pensionsbetrieb durch das Modell der Kapitalbeteiligung aufrecht zu erhalten.

Sein Vater sei schließlich am 27. Februar 1998 nach schwerer Krankheit verstorben. Zunächst habe sein Mutter den Pensionsbetrieb aufrecht erhalten, habe dies jedoch aus gesundheitlichen Gründen auch nicht mehr bewerkstelligen können. Da sich sehr bald herausgestellt habe, dass unter den nunmehr herrschenden Bedingungen eine Aufrechterhaltung des Pensionsbetriebes nur schwer möglich gewesen sei, habe der Beschwerdeführer nach anderen Möglichkeiten gesucht. Er habe letztlich die baubehördliche Bewilligung für die von seinem Vater durchgeführten Baumaßnahmen erwirkt.

Später hätten er und die "beiden anderen" Miteigentümer mit Wohnungseigentumsvertrag vom 24. März 2000 Wohnungseigentum begründet. Anschließend habe er Kaufverträge über einzelne Wohnungen mit Kaufinteressenten abgeschlossen, die bereit gewesen seien, diese Wohnungen auf Basis der Kapitalbeteiligung zu erwerben, um so die Aufrechterhaltung des Pensionsbetriebes zu gewährleisten. Die Gemeindebehörden hätten die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für diese Kaufverträge nicht erteilt. Diese Entscheidung sei vom UVS des Landes Vorarlberg und letztlich auch vom Verwaltungsgerichtshof bestätigt worden (Anmerkung: siehe dazu die hg. Erkenntnisse vom 5. September 2002, Zl. 2002/02/0017, Zl. 2002/02/0018 und Zl. 2002/02/0019).

Der Beschwerdeführer habe auch nach dem Tod seines Vaters und dem gesundheitsbedingten Ausscheiden seiner Mutter den Pensionsbetrieb aufrecht erhalten, indem er gemeinsam mit den Kaufinteressenten einen Pächter für die Wintersaison 2000/2001 gefunden habe. Diesem sei aber eine wirtschaftlich vertretbare Betriebsführung kaum möglich gewesen und es habe der Beschwerdeführer daher persönlich für die Wintersaison 2001/2002 um "Nachsicht vom Gewerbeschein" angesucht und nach deren Erhalt die Gewerbeanmeldung vorgenommen. Künftighin werde er nach Abschluss einer Fachhochschulausbildung berufsbedingt aber nicht mehr die erforderliche Zeit für die Fortführung des Beherbergungsbetriebes aufbringen können, sodass ein Fortbetrieb wohl kaum mehr möglich sein werde. Ein wesentlicher Punkt, der eine Verpachtung bzw. einen Verkauf des Objektes nahezu unmöglich mache, sei auch die Tatsache, dass es gemäß dem Gefahrenzonenplan der Gemeinde in der Roten Zone liege. Dies habe in der Vergangenheit mehrmals zur Folge gehabt, dass das gesamte Haus habe evakuiert werden müssen. Zuletzt sei dies im Februar 1999 geschehen, obwohl noch sein Vater im Jahr 1989 eine Lawinenschutzmauer habe errichten lassen. Eine Evakuierung sei für einen Beherbergungsbetrieb äußerst geschäftsschädigend, womit einem solchen Gebäude von vornherein ein schlechter Ruf anhafte. Durch Evakuierungen innerhalb der letzten Jahrzehnte habe das Haus viele Stammgäste verloren, wodurch sich ein schwerer wirtschaftlicher Schaden ergeben habe. Kein Pächter lasse sich auf die Gefahr einer Evakuierung ein, und schon gar nicht ein Käufer eines Pensionsbetriebes.

Es sei auch vorteilhaft, wenn sich die Personenanzahl in einem Gebäude, welches sich in der Roten Zone befinde, verringere. Dies wäre im Fall von Ferienwohnungen in diesem Haus gegeben, zudem könnten solche Nutzer im Falle einer Gefährdung entsprechend reagieren und sofort die Heimreise (in ihr nahes Zuhause) antreten. Abgesehen von der Unmöglichkeit einer Verpachtung bzw. eines Verkaufes wäre bei Gästen, die von weiter her anreisten, diese Möglichkeit nicht gegeben. Auch aus diesem Grund seien die Vermietung bzw. der Verkauf von Einheiten zum Zwecke der Mitarbeiterbeherbergung nicht anzustreben, weil erfahrungsgemäß mehr Mitarbeiter pro Einheit wohnen würden als Gäste und diese Erhöhung der Personenanzahl vom Gesetz her gar nicht möglich sei. Im Falle einer Evakuierung sei es immer ein großes Problem gewesen, die Gäste in anderen Häusern unterzubringen, weil diese zumeist selbst voll ausgelastet gewesen seien.

Es stelle auch keinen Grund für die Versagung der angestrebten Genehmigung dar, dass die Ferienwohnungen über die Sommermonate so gut wie nicht belegt seien. Dies möge zwar nicht unrichtig sein, doch hätten Ferienwohnungen jedenfalls eine bessere Auslastung auch während der Sommermonate als alle Hotels in Zürs, die alle von Mai bis November ihre Fenster blickdicht verhängten. Es sei wohl auch davon auszugehen, dass die Belegung bei einer Nutzung der Wohnungen als Ferienwohnungen während der Wintersaison nicht wesentlich unter der eines Gastgewerbebetriebes liege, zumal mögliche Interessenten ihre Wohnungen auch an Freunde, Bekannte, Geschäftspartner und dergleichen überlassen könnten. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes wäre nicht gegeben (wurde näher dargelegt).

Überdies sei die prekäre finanzielle Situation des Beschwerdeführers ein berücksichtigungswürdiger Umstand: Durch die Betriebsaufgabe seines Vaters im April 1997 und die sehr umfassenden Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Sommer 1997 seien Beträge in der Höhe von mehreren Millionen Schilling zur Zahlung fällig geworden (wurde näher ausgeführt). Damit sei der Beschwerdeführer dringend auf entsprechende Verkaufserlöse angewiesen. Ein unterpreisiger Verkauf des Hauses, der ohne Erteilung der Genehmigung zur Nutzung der Wohnungen als

Ferienwohnung die unmittelbare Folge wäre, würde kaum zur Deckung der großen Schulden reichen, jedenfalls aber das Lebenswerk seines Vaters vernichten.

Dabei sei auch in Betracht zu ziehen, dass es sich beim Haus nicht um ein großes Haus handle, in welchem 40 oder mehr Sondergenehmigungen gewünscht seien, sondern um ein kleines Haus, in dem seit 33 Jahren Ferienwohnungen bestünden, Personalunterkünfte zur Verfügung gestellt würden und lediglich eine Sondergenehmigung für fünf Wohnungen beantragt werde. Zudem würde eine Umwidmung dieser Wohnungen allein auf Grund der Ausnahmesituation "Rote Zone" keinen Beispielfall für andere Häuser darstellen.

Mit dem erstinstanzlichen Bescheid des Gemeindevorstandes vom 21. Mai 2003 wurde der Antrag abgewiesen, was zusammenfassend damit begründet wurde, dass die Familie des Beschwerdeführers die von ihm vorgebrachte fragwürdige wirtschaftliche Rentabilität bei Verpachtung als Pensionsbetrieb und die praktische Unmöglichkeit des Verkaufes selbst bewirkt habe, weil Gebäudeteile des ehemaligen Gastgewerbebetriebes einer anderen Verwendung zugeführt und somit vom ursprünglich insgesamt bestandenen Gastgewerbebetrieb ausgeklammert werden sollten. Aus dem Aktenverlauf sei zu entnehmen, dass Umbaumaßnahmen durchgeführt worden seien, um eine andere Nutzung herbeizuführen. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass die Auflassung eines Gastgewerbebetriebes, herbeigeführt durch entsprechende Umbaumaßnahmen, eine Ferienwohnnutzungsberechtigung zur Folge habe. Das Vorbringen des Beschwerdeführers zeige somit keinen besonders berücksichtigungswürdigen Umstand auf, zumal andernfalls Gastgewerbebetriebe generell zu finanziell sicherlich interessanten Bedingungen in Ferienwohnungen umgewandelt werden könnten. Auch der Wunsch des Beschwerdeführers, die Wohnungen als Ferienwohnungen und damit zu einem naturgemäß höheren Verkaufspreis verkaufen zu wollen, sei kein solcher berücksichtigungswürdiger Umstand. Durch die Begründung weiterer Ferienwohnungen wäre in der Gemeinde die Erreichung der im § 2 RPG genannten Raumplanungsziele gefährdet. Durch die zweifelsohne gegebenen Nachteile im Zusammenhang mit Zweitwohnsitzen und die besondere Situation von Lech und Zürs in Bezug auf die Beengtheit des Siedlungsraumes und des hohen Qualitätsstandes des touristischen Angebotes würde die "Umnutzung" von Wohnräumen zu Ferienwohnungen im konkreten Fall zu einer Gefährdung dieser Raumplanungsziele führen, wobei insbesondere dem Grund im Sinne des § 2 Abs. 2 lit. a RPG eine tragende Bedeutung zukomme, wonach als eines der Ziele der Raumplanung die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, besonders für das Wohnen und Arbeiten, festgelegt sei. In einem beschränkt baulich nutzbaren Gebiet wie in dieser Gemeinde seien die räumlichen Existenzgrundlagen nicht langfristig gesichert, wenn die bescheidenen Raumreserven zu Lasten der dort wohnenden und arbeitenden Menschen nur für kurzfristige und nicht schlechthin notwendige Nutzungen wie Ferienwohnungen in Anspruch genommen würden. Im Ortsteil Zürs bestünden auf Grund des Flächenwidmungsplanes und des Gefahrenzonenplanes kaum noch Baulandreserven und somit sei danach zu trachten, dass frei werdende Wohnungen für die einheimische Bevölkerung für Dauerwohnsitze zur Verfügung gestellt werden könnten oder für Mitarbeiter in den Saisonbetrieben, wofür ein ausgesprochener Bedarf an Wohnfläche bestehe. Auf Grund der durch die Begründung von Zweitwohnsitzen erfolgenden Preisentwicklung sei der Ankauf bzw. die Anmietung solcher Wohnungen für Dauerwohnsitze kaum mehr finanzierbar, weil die Eigentümer solcher Wohnungen danach trachteten, ihre Wohnungen als Ferienwohnungen verkaufen zu können, da in diesen Fällen naturgemäß ein wesentlich höherer Verkaufserlös erzielt werden könne. Diese Entwicklung könne aus raumplanerischer Sicht nicht unterstützt werden, weil eine Hausstandsgründung in diesem Fall beinahe "verunmöglicht" werde und "Wohnungssuchende mit Ausnahme im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues" keine Möglichkeit hätten, in ihrer Heimatgemeinde sesshaft zu werden.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Berufung, die mit Bescheid der Berufungskommission vom 15. September 2003 als unbegründet abgewiesen wurde.

Über Vorstellung wurde dieser Berufungsbescheid mit Bescheid der belangten Behörde vom 15. April 2004 aufgehoben und es wurde die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Berufungsbehörde zurückverwiesen: Die Begründung des Berufungsbescheides sei unzureichend. Die Berufungsbehörde hätte näher auf das Vorbringen des Beschwerdeführers eingehen müssen, die Veräußerung sei die einzige Möglichkeit, dem finanziellen Untergang zu entgehen. Es wäre daher zu klären gewesen, ob und zu welchem Preis die betreffenden Wohnungen als "Wohnungen für einen ordentlichen Wohnsitz" veräußerbar seien. Es wäre auch zu ermitteln gewesen, ob es überhaupt Wohnungssuchende in Bezug auf die fraglichen Wohnungen gebe, ebenso, ob für die Wohnungen ein entsprechender Bedarf als Personalwohnungen gegeben sei. Ebenso wäre zu prüfen gewesen, ob das Objekt als

Pensionsbetrieb verkauft oder in wirtschaftlich vertretbarer Weise verpachtet werden könne, wobei die besondere Beschaffenheit und Lage des Hauses zu berücksichtigen sei. Weiters sei zu berücksichtigen, ob die jetzige Situation nicht vom Beschwerdeführer verschuldet, sondern von seinem Vater bewirkt worden sei.

Im ergänzten Ermittlungsverfahren holte die Berufungsbehörde ein Gutachten des Sachverständigen K. zum Wert der fraglichen Wohnungen ein. In diesem Gutachten wird der Verkehrswert der Wohnungen bei Nutzung als Ferienwohnungen einerseits und als "Dauerwohnsitz" andererseits angeführt. Der Beschwerdeführer äußerte sich ablehnend, das Gutachten sei unzureichend.

Der Sachverständige verblieb in seiner Äußerung vom 24. November 2005 bei den von ihm ermittelten Werten und führte dabei unter anderem aus, zur Frage des Bedarfes an Personalwohnungen habe er anlässlich des Besichtigungstermins am 4. Februar 2005 festgestellt, dass in diesem Haus die Wohnungen Nr. 2 (teilweise), 9, 10, 11, 12 und 13 an Personal vermietet gewesen seien.

Zur Frage, ob die betreffenden Wohnungen als Wohnungen zur Begründung eines "Dauerwohnsitzes" auf Grund der Lage, Größe, etc. unter Berücksichtigung der Roten Zone geeignet seien, sei auszuführen, dass er auf Grund seiner Gutachtertätigkeit sowie von Erhebungen bei Kollegen aus der Immobilienbranche bejahen könne, dass für solche Wohnungen, welche von der Ausstattung bestens geeignet seien, um sie als Dauerwohnsitz zu benützen, eine Veräußerung zu akzeptablen Bedingungen möglich sei. Verkaufsbemühungen des Beschwerdeführers seien bei näher bezeichneten Immobilienunternehmen (aber) nicht bekannt.

Der Beschwerdeführer äußerte sich weiterhin ablehnend und verwies auch darauf, dass er bei Verpachtung des Objektes einen Verlust erleiden würde (wurde näher ausgeführt).

In den Akten befindet sich eine Stellungnahme des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung vom 17. Juni 1998 an die belangte Behörde (gemäß einem Vermerk eine Kopie aus dem Bauakt bei der belangten Behörde), wonach das gegenständliche Haus in der Roten Zone einer bestimmten Lawine liege. In den Akten der Gebietsbauleitung sei ein Lawinenereignis aus dem Jahr 1970 ersichtlich, bei dem ein Todesopfer im Gebäude zu beklagen gewesen sei. Für die Zustimmung dieser Dienststelle (Wildbach- und Lawinenverbauung) für Baugenehmigungen in der Roten Zone sei ein bestimmtes Ausnahmeverfahren notwendig. Im konkreten Fall liege die Entscheidungskompetenz beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft. Ohne diese Entscheidung vorwegnehmen zu wollen, sei, zumindest nach bisheriger Praxis, eine positive Erledigung zu erwarten, wenn die Anzahl der Personen, die sich in der Roten Zone aufhielten, nicht vermehrt werde und ein allfälliger Wertzuwachs am Gebäude durch zusätzliche Sicherungsmaßnahmen kompensiert werde.

Sodann nahm über Auftrag der Berufungsbehörde der Sachverständige H. in einem Gutachten vom 30. Jänner 2006 "zu Fragen der Wirtschaftlichkeit" des Hauses Stellung. Auf die Frage, ob ein konkreter Bedarf an diesen Wohnungen zur Verwendung als Personalwohnungen gegeben sei, verwies er darauf, dass die qualitativ gute Unterbringung von Mitarbeitern besonders in der gehobenen Hotellerie, und als solche sei die Mehrzahl der Hotels im Ort zu kategorisieren, eine Voraussetzung sei, um qualifizierte Mitarbeiter zu erhalten. Der Großteil der Mitarbeiter verlange die Unterbringung in Einbettzimmern mit Dusche/WC oder in Appartements mit gemeinsamer Nutzung der Nasszellen. Unternehmer bevorzugten zur Unterbringung ihrer Mitarbeiter den Ankauf von Garconnieren und Appartements gegenüber einer Anmietung, um langfristig eine entsprechende Qualität der Unterkunft für ihre Mitarbeiter zu sichern. Freiwerdende Mitarbeiterunterkünfte im eigenen Hotel seien wertvolle Vermietungsflächen an Gäste. Bevorzugt werde der Ankauf; entscheidend, ob angekauft oder angemietet werde, sei natürlich der Kaufpreis.

Zur Frage, ob das Haus unter Bedachtnahme auf die Lage in der Roten Zone und das "Miteigentum" im dritten Obergeschoß als Pensionsbetrieb verkauft oder auf wirtschaftlich vertretbare Weise verpachtet werden könne, sei Folgendes auszuführen: Die Rote Zone habe für den Gast, der sich im Haus einmiete, wenig bzw. überhaupt keine Bedeutung, ebensowenig das "Miteigentum" im dritten Obergeschoß. Diese Umstände hätten jedoch auf den Kaufpreis der Liegenschaft einen nicht unerheblichen Einfluss, was jedoch nicht von ihm zu bewerten sei.

Nach einem Aktenvermerk der Gemeinde befänden sich im Hotel 19 Gästezimmer und die Eigentümerwohnung im Dachgeschoß. Nicht zum Hotelbetrieb gehörten zwei Eigentumswohnungen im dritten Obergeschoß. Auf Grund der Umbauarbeiten (es seien teilweise Zimmer zu Appartements umgebaut worden), stünden derzeit ca. 30 vermietbare Gästebetten zur Verfügung. Die Anzahl der Personen, welche sich im Objekt aufhalten könnten, werde mit "45 Betten" angegeben. Der Sachverständige gehe daher von 30 vermietbaren Gästebetten mit Frühstücksraum und Sauna aus.

Erforderlich sei eine professionelle Führung durch die Eigentümerfamilie oder Pächterfamilie. Das Preisniveau bei Vermietung könne durchschnittlich EUR 50,-- (netto) für "ZFST" inklusive Saunabenützung und Autoabstellplatz angenommen werden, mit einer Auslastung von durchschnittlich 90 Vollbelegstagen in der Wintersaison sei zu rechnen.

Der Sachverständige gelangte sodann unter Berücksichtigung der Nettoerlöse und verschiedener Positionen (darunter von Privatentnahmen/Unternehmerlohn von EUR 24.000,-- jährlich) zu einem "Liquiditätsfreibetrag" von EUR 33.000,-- (jährlich), der zur Verzinsung und Tilgung von bestehendem Fremdkapital oder von neu aufzunehmendem Fremdkapital, für Re-Investitionen oder im Falle einer Verpachtung zum Teil als Pachtzins aus dem Unternehmen zur Verfügung stehe.

Der Beschwerdeführer äußerte sich zum Gutachten mit näheren Ausführungen ablehnend und berief sich auf eine Stellungnahme vom 4. April 2006; insbesondere seien nicht 30 Betten zu vermieten, sondern es stünden neben der Betreiberwohnung nur vier Appartements, und zwar zwei mit je fünf und zwei mit je vier Betten, zur Verfügung, was insgesamt nur 18 vermietbare Betten ergebe. Außerdem sei der vom Sachverständigen angenommene Preis von EUR 50,-- überhöht, realistisch wäre bei der gegebenen Konstellation maximal EUR 45,--. Insgesamt verbleibe bei Zugrundelegung dieser Annahme ein rechnerischer Liquiditätsfreibetrag von lediglich EUR 6.618,--. Überdies sei unberücksichtigt geblieben, dass größere Instandhaltungen erforderlich sein würden. Die jährlichen Aufwendungen für die Kapital- und Zinstilgung beliefen sich auf zumindest EUR 10.500,-- . Daraus ergebe sich, dass das Haus nicht wirtschaftlich geführt werden könne.

In dieser beiliegenden Stellungnahme einer Wirtschaftstreuhänder-Steuerberatungskanzlei (E.) vom 4. April 2006 heißt es, den Prämissen, mit welchen das Gutachten

H. erstellt worden sei, sei in zwei Punkten zu widersprechen:

1. Der Betriebsumfang werde mit 30 Betten beziffert, was um mehr als ein Drittel zu hoch angesetzt sei. Mit "Genehmigung der Gemeinde" sei der Umbau des vormaligen Hotels in ein Haus mit vier vermietbaren Appartements (neben den Eigentümerräumlichkeiten) erfolgt. Zwei davon seien mit fünf Betten ausgestattet, die übrigen zwei mit jeweils vier Betten, womit bestenfalls 18 Betten zur Verfügung stünden.

2. Weiters existiere seit dem erfolgten Umbau kein Frühstücksraum mehr, was bedeute, dass der Preis welcher mit EUR 50,-- netto für "ZFST" angesetzt worden sei, jedenfalls zu hoch sei und zumindest auf EUR 45,-- zu reduzieren sei. Bei 90 Vollbelegstagen und 18 Betten bedeute dies einen Jahresumsatz von ca. EUR 73.000,--. (Diese gutachtliche Stellungnahme kam sodann bei Annahme eines Unternehmerlohnes von EUR 24.000,-- im Jahr angesichts der Zinsenlast von EUR 10.500,-- jährlich für das eingesetzte Kapital letztlich zu einem jährlichen Verlust von EUR 3.000,--).

Die Berufungsbehörde holte im Wege des Sachverständigen H. verschiedene Äußerungen von Hotelunternehmen ein, wonach Bedarf an zusätzlichen Mitarbeiterunterkünften gegeben sei.

Der Beschwerdeführer bemängelte hiezu, diese Äußerungen seien überhaupt nicht konkret und es sei jedenfalls bei Veräußerung kein angemessener Preis zu erzielen.

Mit Bescheid der Berufungskommission vom 31. Oktober 2006 wurde die Berufung erneut als unbegründet abgewiesen. Die Berufungsbehörde schloss sich der Beurteilung der von ihr beauftragten Gutachter an und folgerte daraus, dass das Haus als Pensionsbetrieb verkauft bzw. auf wirtschaftlich vertretbare Weise verpachtet werden könnte, ebenso könnten die Wohnungen zu annehmbaren Bedingungen veräußert werden. Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung im Beschwerdefall widerspreche der Absicht des Gesetzgebers, wonach im Interesse der Erhaltung der derzeitigen Fremdenverkehrsstruktur die Errichtung neuer Ferienwohnungen zu verhindern sei. Im Beschwerdefall lägen somit die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nicht vor.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Vorstellung, die mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet abgewiesen wurde.

Nach Darstellung des Verfahrensganges und rechtlichen Überlegungen führte die belangte Behörde insbesondere aus, die Argumentation des Beschwerdeführers, er sei nach dem Tod seines Vaters unerwartet mit der Rechtsnachfolge und den damit verbundenen finanziellen Schwierigkeiten konfrontiert worden, gehe ins Leere. Sein Vater habe im Jahr 1997 ohne entsprechende Baubewilligung mit dem Umbau des Hotels begonnen, mit dem Ziel, eine Umstrukturierung in Richtung einer Frühstückspension vorzunehmen. Anhand des nunmehr vorliegenden Baubestandes (Wohnungen

mit einer Größe zwischen 74 m2 und 78 m2) sei nicht auszuschließen, dass von vornherein ein Appartementhaus geplant gewesen sei. Dass nunmehr vorgebracht werde, die erst nachträglich genehmigten Baumaßnahmen würden ihn finanziell ruinieren, wenn die angestrebte Bewilligung nicht erteilt werde, sei insofern haltlos, weil der "Bauwerber" bei rechtzeitiger Eingabe des Bauantrages auf den restriktiven Vollzug des § 16 Abs. 4 RPG aufmerksam gemacht worden wäre. Überdies habe der Beschwerdeführer noch im Jahr 2006 (gewerberechtliche Schlussüberprüfung vom 14. März 2006) angegeben, das Objekt würde als Frühstückspension geführt. Wenn er nunmehr argumentiere, der Verkauf als Ferienwohnungen sei der einzige Ausweg, so sei dem zu entgegnen, dass die widersprüchlichen Angaben gegenüber den Behörden betreffend die geplante Nutzung des Objekts sowie die voreiligen, aufwändigen Umbaumaßnahmen seines Rechtsvorgängers nicht zu Lasten der Allgemeinheit gehen könnten. Seit Beginn "des bau- sowie raumplanungsrechtlichen Verfahren" sei die Familie (gemeint sind nach dem Zusammenhang wohl der Beschwerdeführer und seine Eltern) laufend darauf aufmerksam gemacht worden, dass eine Nutzung der Wohnungen zu Ferienzwecken den raumplanerischen Zielen der Gemeinde widerstrebe, und es habe der Beschwerdeführer somit eine dem widersprechende Vorgangsweise selbst zu vertreten. Die im Vertrauen auf die Erteilung der angestrebten Bewilligung getätigten Investitionen könnten daher nicht die Annahme eines Härtefalles rechtfertigen, zumal die Behörde stets auf den restriktiven Vollzug dieser Bestimmung hingewiesen habe.

Die Ausführungen des Sachverständigen K. seien schlüssig, er habe unbedenklich die Eignung der Nutzbarkeit der Wohnungen als Hauptwohnsitz sowie auch einen entsprechenden Bedarf bejaht. Dem sei der Beschwerdeführer nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Was den Einfluss der Roten Zone auf den Kaufpreis anlange, so vertrete die belangte Behörde die Auffassung, dass dieser Aspekt den Kaufpreis einer Ferienwohnung im gleichen Maße beeinflusse wie jenen eines Dauerwohnsitzes.

Auch zur Frage der Nutzung der Wohnungen als Personalwohnungen sei ein (schlüssiges) Gutachten eingeholt worden. Das entsprechende Gutachten des Sachverständigen H. führe eingangs an, dass Mitarbeiter der gehobenen Hotellerie bevorzugt in Einzelzimmern oder Appartements mit gemeinsamer Nasszelle untergebracht würden. Anhand der vorliegenden Baupläne könne festgehalten werden, dass die eingerichteten Appartements durchaus den Ansprüchen der Mitarbeiter gerecht würden. Aus Sicht der belangten Behörde ließe sich überdies mit relativ geringem Kostenaufwand auch eine allfällige Trennung in Einzelzimmer vornehmen. Verschiedene Unternehmen hätten ihr Interesse an Personalwohnungen bekundet; für das Gegenteil habe der Beschwerdeführer keinen Beweis erbracht. Auch das weitere Argument des Beschwerdeführers, er sei nicht verpflichtet, seine Wohnungen zu unangemessen geringen Preisen als Personalwohnungen zu verkaufen oder zu vermieten, nur um anderen Hoteliers einen größeren Gewinn zu ermöglichen, gehe ins Leere. Es sei nicht so, dass der Beschwerdeführer zu einem Verkauf bzw. einer Vermietung verpflichtet wäre. Vielmehr entspreche es den Tatsachen, dass die Familie die Weiterführung des Hotelbetriebes nicht bewerkstelligen könne und aus eigener Initiative eine Verwertung der bestehenden Immobilien anstrebe. Da dies die Interessen der Raumplanung berühre, sei den persönlichen Präferenzen des Beschwerdeführers die Wahrung der öffentlichen raumplanerischen Interessen gegenüber zu stellen. Dabei sei abzuwägen, ob die Gefahr finanzieller Einbußen durch die Verwertung als Personalwohnungen über die Erhaltung der Fremdenverkehrsstruktur sowie des Orts- und Landschaftsbildes zu stellen sei. In Anbetracht der Tatsache, dass die Familie ohne Rücksicht auf die herrschende Gesetzeslage eigenmächtig die Einrichtung von großzügigen Appartements vorgenommen habe, erscheine es nicht nachvollziehbar, dass das Argument der allfälligen finanziellen Mindereinnahmen stärker wiegen solle als diese öffentlichen Interessen. Dass ein Antragsteller bei einer alternativen Verwertung von Immobilien nicht den gleichen Ertrag erziele wie bei einem Verkauf als Ferienwohnung, könne nicht als besonders berücksichtigungswürdiger Umstand im Sinne des § 16 Abs. 4 RPG angesehen werden.

Schließlich bringe der Beschwerdeführer vor, eine Verwertung der Wohnungen als Personalunterkünfte sei auf Grund des Widerstandes der anderen Miteigentümer ausgeschlossen; die Erfahrung habe gezeigt, dass mit der Vergabe von Personalwohnungen das Maß an Lärmbelästigung und Unordnung erheblich zunehme. Auch dieses Argument sei aus der Sicht der belangten Behörde haltlos, weil gegen diese Missstände präventiv sowie nachträglich Maßnahmen auf privatrechtlicher Ebene gesetzt werden könnten. Die Frage des erzielbaren Miet- bzw. Kaufpreises erscheine in diesem Problemkreis zweitrangig. Die angesprochenen Investitionskosten, dies sei nochmals wiederholt, seien in Anbetracht der bereits beschriebenen Vorgangsweise primär vom Beschwerdeführer zu vertreten und nähmen bei der Beurteilung der "angemessenen Verwertbarkeit" einen untergeordneten Stellenwert ein. Jedenfalls sei die Annahme verfehlt, die Behörde müsse sich bei der Beurteilung der Angemessenheit des erzielbaren Kaufpreises an der Höhe der

- aus raumplanerischer Sicht kritischen - Investitionen orientieren. Ziehe man dagegen eine Vermietung als Personalwohnungen in Betracht, so sei davon auszugehen, dass die erzielbaren Miteinnahmen die laufenden Kosten der Gebäudeerhaltung aufwögen.

Bei der Frage der Weiterführung als Pensionsbetrieb bestünden Differenzen vor allem in der zur Verfügung stehenden Anzahl an Betten. Gehe man davon aus, dass der Beschwerdeführer den wirtschaftlichen Ruin von sich abwenden wolle, so sei anzunehmen, dass sämtliche verfügbaren Raumressourcen des Hauses für einen allfälligen Pensionsbetrieb zur Verfügung gestellt würden. Nur dadurch könne in welcher Form auch immer der Erlös für alle Beteiligten maximiert werden. Daher seien nach Auffassung der belangten Behörde bei der Berechnung der Wirtschaftlichkeit sämtliche Wohnungen mit Ausnahme jener im dritten Obergeschoß zugrundezulegen. Zu berücksichtigen seien auch jene Räumlichkeiten, die bisher in der Wintersaison regelmäßig als Personalwohnungen vermietet worden seien, sowie die Wohnung des Beschwerdeführers selbst im Dachgeschoß. Die zweite Dachgeschoßwohnung bleibe als allfällige Betreiberwohnung. Bei dieser Annahme komme man unter Heranziehung der bewilligten Baupläne vom 3. Juni 1998 sogar auf eine Anzahl von 34 verfügbaren Betten. Daraus ergebe sich jedenfalls ein Unternehmensgewinn.

Aus dem Umstand, dass es im Haus bereits fünf Ferienwohnungen gebe, sei für den Beschwerdeführer nichts zu gewinnen. Diese seien bereits vor 35 Jahren verkauft und stets als Ferienwohnungen genutzt worden. Seither sei die Nutzung von Räumlichkeiten als Ferienwohnung gesetzlich reguliert und eingeschränkt worden.

Zusammenfassend könnten die Wohnungen als Personalwohnungen verwertet werden oder es könne auch das gesamte Objekt Gewinn bringend als Pension weitergeführt werden. Schließlich sei auch durchaus vorstellbar, dass sich Käufer fänden, die an den Wohnungen als Hauptwohnsitz interessiert seien. Der Umstand, dass der Beschwerdeführer durch eine der aufgezeigten Alternativen möglicherweise einen Ertrag erziele, der hinter seinen persönlichen Vorstellungen zurückbleibe, könne niemals einen Härtefall darstellen, solange dieser Ertrag nicht völlig unangemessen sei. Da ihm sogar mehrere Optionen offen stünden, die Wohnungen zu verwerten, sei es ihm überlassen, den maximal möglichen Gewinn zu erzielen. Von einer fehlenden wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Wohnungen könne jedenfalls nicht gesprochen werden.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt. Auch die mitbeteiligte Gemeinde hat eine Gegenschrift erstattet.

Der Beschwerdeführer hat repliziert.

Der Verwaltungsgerichtshof hat weiters die Akten der belangten Behörde betreffend die mit Bescheid vom 31. August 1999 erteilte bau- und gewerbebehördliche Bewilligung zur Vornahme der Umbauarbeiten, dann aus dem Grundbuch den Wohnungseigentumsvertrag aus dem Jahr 2000 (verbüchert zu TZ 1882/2000) und den früheren Wohnungseigentumsvertrag aus dem Jahr 1966, schließlich den Verlassenschaftsakt nach dem verstorbenen Vater des Beschwerdeführers beigeschafft.

Der Verwaltungsgerichtshof hat nach mündlicher öffentlicher Verhandlung erwogen:

Im Beschwerdefall ist das Vorarlberger Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 39/1996 (RPG) in der Fassung LGBl. Nr. 23/2006 anzuwenden.

Die §§ 2 und 16 RPG lauten:

"§ 2

Raumplanungsziele

(1) Die Raumplanung hat eine dem allgemeinen Besten dienende Gesamtgestaltung des Landesgebiets anzustreben.

(2) Ziele der Raumplanung sind

a) die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, besonders für Wohnen und Arbeiten,

b)

die Erhaltung der Vielfalt von Natur und Landschaft,

c)

der bestmögliche Ausgleich der sonstigen Anforderungen an das Gebiet.

(3) Bei der Planung sind insbesondere folgende weitere Ziele zu beachten:

a) Mit Grund und Boden ist haushälterisch umzugehen, insbesondere sind Bauflächen bodensparend zu nutzen.

b) Die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung sind möglichst lange offen zu halten.

c) Die natürlichen und naturnahen Landschaftsteile sowie die Trinkwasserreserven sollen erhalten bleiben.

d) Die für die Land- und Forstwirtschaft besonders geeigneten Flächen dürfen für andere Zwecke nur verwendet werden, wenn dafür ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht.

e) Die äußeren Siedlungsränder sollen nicht weiter ausgedehnt werden.

f) Gebiete und Flächen für Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Einkauf und sonstige Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass Belästigungen möglichst vermieden werden.

g) Räumlichen Strukturen, die zu unnötigem motorisierten Individualverkehr führen, ist entgegenzuwirken.

h) Für Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind geeignete Standorte festzulegen."

"§ 16

Ferienwohnungen

(1) In Kern-, Wohn- und Mischgebieten können besondere Flächen festgelegt werden, auf denen bei Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes (§ 28) auch oder nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen. Auf anderen als solchen Flächen kann in Wohn-, Kern- und Mischgebieten die Errichtung von Ferienwohnungen durch die Gemeindevertretung bewilligt werden, wenn dadurch die Erreichung der im § 2 genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird. Die Bewilligung liegt im behördlichen Ermessen und kann erforderlichenfalls unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Die Bewilligung der Gemeindevertretung bedarf der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung darf von der Landesregierung nur versagt werden, wenn die Bewilligung rechtswidrig ist.

(2) Als Ferienwohnung gelten Wohnungen oder Wohnräume, die nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dienen, sondern während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig benützt werden. Nicht als Ferienwohnung gelten Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung dienen. Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen, schließen die Annahme einer gewerblichen Beherbergung jedenfalls aus.

(3) Die Nutzung von Wohnungen oder Wohnräumen als Ferienwohnung ist - abgesehen von der Ausnahme nach Abs. 4 - nur zulässig, wenn die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllt sind. In Gebäuden auf Flächen, auf denen nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen, darf ein ständiger Wohnsitz nicht begründet und aufrechterhalten werden.

(4) Bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Umstände kann die Gemeinde auf Antrag die Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnung bewilligen, wenn dadurch die Erreichung der im § 2 genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird. Die Bewilligung kann erforderlichenfalls unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Ein Zubau an Wohnungen und Wohnräumen, die zu Ferienzwecken benützt werden, ist ohne Widmung nach Abs. 1 nicht zulässig.

(4a) Wohnungen und Wohnräume, die dem Wohnungseigentümer nachweislich mindestens fünf Jahre zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs gedient haben, dürfen von diesem und seinen Familienangehörigen als Ferienwohnungen benutzt werden. Dieses Recht geht - ungeachtet der Dauer der ganzjährigen Nutzung durch den Erblasser - auf die Rechtsnachfolger von Todes wegen, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, über. Wer sich auf eine solche Berechtigung beruft, hat auf Verlangen der Gemeinde nachzuweisen, dass die Voraussetzungen erfüllt sind. Die Gemeinde kann durch Bescheid feststellen, ob für diese Person die Berechtigung zur Nutzung als Ferienwohnung gegeben ist. Abs. 4 letzter Satz gilt sinngemäß.

(5) Die Landesregierung kann von Amts wegen oder auf Antrag der Gemeinde durch Verordnung bestimmen, dass die

Bestimmungen der Abs. 3 und 4 auf das Gebiet oder Teile des Gebiets einer Gemeinde nicht anzuwenden sind. Eine solche Verordnung darf nur erlassen werden, wenn dadurch die Erreichung der im § 2 genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird.

(6) Die Gemeindevertretung kann durch Verordnung bestimmen, dass die Bestimmungen des Abs. 4 auf das Gebiet der Gemeinde nicht anzuwenden sind."

Voraussetzung für die Erteilung der angestrebten Einzelgenehmigung ist nach § 16 Abs. 4 RPG das Vorliegen "besonders berücksichtigungswürdiger Umstände", darüber hinaus ist es weiters erforderlich, dass eine solche Umwidmung die Erreichung der im § 2 RPG genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet.

Der Begriff der "besonders berücksichtigungswürdigen Umstände" ist im Gesetz nicht näher definiert. Auch die Materialien zum Gesetz über eine Änderung des RPG, LGBl. Nr. 27/1993, (damals § 14 Abs. 15 RPG; vgl. dazu die 17. Blg. im Jahre 1993 zu den Sitzungsberichten des XXV. Vorarlberger Landtages) enthalten keine Erläuterungen zu diesem Begriff. Aus den darin wiedergegebenen grundsätzlichen Überlegungen, die zur Änderung des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes geführt haben, wonach im Interesse der Erhaltung der derzeitigen Fremdenverkehrsstruktur die Errichtung neuer Ferienwohnungen möglichst zu verhindern sei und Wohnungen für Dauerwohnsitze erhalten bleiben sollten, ist aber zu schließen, dass nach Absicht des Gesetzgebers diese Bestimmung restriktiv gehandhabt werden soll. Ob "besonders berücksichtigungswürdige Umstände" vorliegen, ist aus einer Gesamtschau unter Bedachtnahme auf die Umstände des Einzelfalles zu prüfen (siehe dazu die hg. Erkenntnisse vom 22. Juni 1995, Zl. 94/06/0192, und vom 27. Juni 2006, Zl. 2006/06/0014).

Ob "besonders berücksichtigungswürdige Umstände" vorliegen, ist, wie dargelegt, aus einer Gesamtschau unter Bedachtnahme auf die Umstände des Einzelfalles zu prüfen. Wie die belangte Behörde zutreffend erkannt hat, können solche Umstände in der Person des Bewilligungswerbers liegen, sich aber auch aus der Beschaffenheit des Objektes selbst ergeben (wie aus seiner Lage uam.).

Im Beschwerdefall ist unstrittig, dass der Vater des Beschwerdeführers ohne baubehördliche Bewilligung Umbauten vorgenommen hatte und erst der Beschwerdeführer die hiefür erforderliche Baubewilligung erwirkt hat (bau- und gewerbebehördliche Bewilligung der belangten Behörde vom 31. August 1999). Der Umstand, dass rechtswidrig (nämlich bewilligungslos) Umbaumaßnahmen durchgeführt wurden, vermag keinen berücksichtigungswürdigen Umstand im Sinne des § 16 Abs. 4 RPG darzustellen: Die Umbaumaßnahmen sind nämlich auf Grund der eigenen freien Entscheidung des Vaters des Beschwerdeführers zu einem Zeitpunkt erfolgt, in dem nach der Rechtslage in Vorarlberg die Verwendung und Verwertung von Wohnungen als Ferienwohnungen nur in einem ganz eingeschränkten Rahmen zulässig war. Der finanzielle Aufwand für derartige (rechtswidrige) Baumaßnahmen kann im Rahmen der berücksichtigungswürdigen Umstände gemäß § 16 Abs. 4 RPG daher jedenfalls keine Rolle spielen, was die belangte Behörde zutreffend erkannt hat.

Soweit der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang geltend macht, die Veräußerung der fünf Wohnungen als Ferienwohnungen sei die einzige Möglichkeit, seinen finanziellen Ruin abzuwenden, handelt es sich dabei um Behauptungen, die nie näher konkretisiert wurden und die sich demnach beim gegebenen Verfahrensstand jeglicher Beurteilung entziehen (bekannt gegeben wurden im Antrag bloß die Kosten des Umbaues und die Höhe der Zahlungen an das "Finanzamt", die durch die Betriebsaufgabe fällig geworden seien). Der Beschwerdeführer hat es jedenfalls unterlassen, zur Beurteilung dieser Frage seine Vermögens- und Einkommensverhältnisse darzulegen. Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren kann daher darauf nicht weiter eingegangen werden.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass die Behörde zwar die Pflicht trifft, den entscheidungswesentlichen Sachverhalt festzustellen und diese Pflicht nicht auf die Partei überwälzt werden kann. Diese Pflicht zur amtswegigen Erforschung des Sachverhaltes kann aber dort eine Grenze finden, wo sie der Mitwirkung der Partei bedarf und diese eine solche unterlässt. Diese Mitwirkungspflicht der Partei hat insbesondere dort Bedeutung, wo ein Sachverhalt nur im Zusammenwirken mit der Partei geklärt werden kann, so, wenn es um Umstände geht, die (wie hier) in der Sphäre der Partei liegen (vgl. dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 2. März 2004, Zl. 2002/06/0214). Da der Beschwerdeführer diese Ausnahmebewilligung anstrebt, hat er von sich aus die ihm wesentlich erscheinenden Momente aus seiner Sphäre, auf die er sich beruft, auch offen zu legen. Soweit er dies unterlassen hat, kann dies nicht mit Erfolg in der Beschwerde als Verfahrensmangel geltend gemacht werden (vgl. hiezu beispielsweise die in Dolp, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit3, auf S 555 f wiedergegebene hg. Judikatur).

Dass der Beschwerdeführer als Erbe seines Vaters den Pensionsbetrieb nicht selbst fortführen will (seine Mutter ist unbestritten hiezu gesundheitlich nicht mehr in der Lage), ist legitim. Eine Fortführung des Pensionsbetriebes käme daher nur durch Verkauf oder aber durch Verpachtung in Betracht. Warum allerdings der Pensionsbetrieb zwingend auf die vier Wohnungen im

1. und 2. Stock zu reduzieren wäre, damit auf 18 Betten (weil das Erdgeschoß vermietet sei und nicht mehr zur Verfügung stünde), weshalb er in diesem Umfang nicht lebensfähig sei, wie der Beschwerdeführer vorbringt, ist nicht als schlüssig anzusehen:

Sollte ein lebensfähiger Betrieb durch Zerstückelungen so reduziert werden, dass er nicht mehr lebensfähig ist, ist nicht ersichtlich, warum dies "besonders berücksichtigungswürdige Umstände" darstellen sollte, die die angestrebte Bewilligung tragen könnten. Wenn andererseits das Erdgeschoß (ohnedies) vermietet ist, fragt sich, warum nicht auch die vier Wohnungen vermietet werden können. Diesbezüglich hat sich der Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren aber bedeckt gehalten. Soweit der Beschwerdeführer nun (erstmals) in der Beschwerde vorträgt, eine Wohnung im Dachgeschoß stehe ihm und seiner Mutter zur Verfügung, diese sei nicht bereit, darauf zu verzichten, weil sie während der gesamten Zeit, in der sie zusammen mit ihrem Ehemann das Haus bewirtschaftet habe, dort gelebt habe, handelt es sich um eine Neuerung, auf die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht Bedacht genommen werden kann (§ 41 VwGG). Die Berufungsbehörde ist von 30 vermietbaren Betten ausgegangen, die belangte Behörde sogar von 34, davon 13 im 1. Stock; aus den von ihr bezogenen Plänen in den Akten sind im ersten Stock aber bloß 9 ersichtlich, das wären daher insgesamt 30, wie von der Berufungsbehörde angenommen. Daher ist die Annahme der Berufungsbehörde, es könnten 30 Betten vermietet werden, unbedenklich, und das war auch die Grundlage des von ihr eingeholten Gutachtens. Zwar bestehen Unklarheiten dahin, ob es den Frühstücks- und Aufenthaltsraum im Erdgeschoß (Top. 10) als solchen rechtlich noch gibt oder ob er rechtmäßig als Wohnung verwendet wird. Das ist aber deshalb nicht von wesentlicher Bedeutung, weil der Mindererlös nicht so groß ist, dass dem entscheidende Bedeutung zukäme; nähme man aber Gegenteiliges an, gilt das oben Gesagte (Zerstückelung eines lebensfähigen Betriebes).

Weshalb aber der Betrieb unter diesen Voraussetzungen nicht durch Verpachtung oder Veräußerung fortgeführt werden könnte, hat der Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren nicht dargelegt, obwohl er nach dem Vorliegen des Gutachtens H. (vom 30. Jänner 2006) dazu Gelegenheit gehabt hatte.

Zu einer möglichen Vermietung der Wohnungen wurde bereits zuvor Stellung genommen.

Die Berufungsbehörde hat auch die Möglichkeit der Veräußerung der Wohnungen als "Dauerwohnsitze" sowie als Freizeitwohnsitze geprüft und beide Möglichkeiten bejaht. Dass bei einer Veräußerung als Freizeitwohnsitze deutlich höhere Erlöse zu erzielen sind, bedeutet für sich allein noch keinen "besonders berücksichtigungswürdigen Umstand"; derart gering (wie man der Tendenz des Vorbringens des Beschwerdeführers unterlegen könnte) ist der Erlös bei einer Veräußerung als "Dauerwohnsitze" nicht, wie der Sachverständige aufgezeigt hat, er liegt beträchtlich über die im Verwaltungsverfahren genannten Kosten des Umbaues und die Höhe der Zahlungen an das "Finanzamt", die durch die Betriebsaufgabe fällig geworden seien (ein Vergleich mit der vom Beschwerdeführer behaupteten angespannten finanziellen Lage ist allerdings nicht möglich, weil er diese, wie ebenfalls gesagt, nicht offen gelegt hat).

Die Lage des Hauses in einer Roten Zone mag einer guten Verwertung nicht gerade förderlich sein, das ist aber ein Umstand, der nun einmal gegeben ist und sich auf alle Varianten auswirkt. Er kann aber als ein Umstand, der das Baugrundstück an sich belastet, keinen berücksichtigungswürdigen Grund im Sinne des § 16 Abs. 4 RPG darstellen.

Die Berufungsbehörde und die belangte Behörde haben verschiedene Alternativen zur angestrebten Bewilligung zur Nutzung als Ferienwohnungen aufgezeigt, wie die Fortführung des Hotelbetriebes, die Vermietung oder den Verkauf der Wohnungen, die nicht als unschlüssig erkannt werden können; ein wesentlicher Verfahrensmangel, der die unvollständige Feststellung des Sachverhaltes zur Folge gehabt hätte, liegt nicht vor. Es kann der Beurteilung der belangten Behörde nicht entgegen getreten werden, dass "besonders berücksichtigungswürdige Gründe" im Sinne des § 16 Abs. 4 RPG nicht hervorgekommen sind.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Das Verpflegskostenpauschale ist gemäß § 2 dieser Verordnung mit EUR 23,60 limitiert, weshalb die jeweiligen Mehrbegehren abzuweisen waren.

Wien, am 1. April 2008

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2008:2007060191.X00

Im RIS seit

01.05.2008

Zuletzt aktualisiert am

05.11.2008

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at