jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE Vwgh Erkenntnis 2006/6/27 2006/06/0014

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.06.2006

**Index**

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

**Norm**

BauRallg;
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 der Schriftführerin Mag. Fritz, über die Beschwerde 1. der Mag. MW und 2. des Dr. FW, beide in W, beide vertreten durch Dr. Johann Angermann, Rechtsanwalt in Wien 1, Wollzeile 25/27, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Bludenz vom 15. Juli 2005, Zl. BHBL-I-4102.13-2004/0002, betreffend Bewilligung gemäß § 16 des Raumplanungsgesetzes (mitbeteiligte Partei: Gemeinde L, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

**Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Vorarlberg Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 je zur Hälfte binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

**Begründung**

Mit Eingabe vom 27. Mai 2004 (beim Gemeindeamt der mitbeteiligten Gemeinde am 2. Juni 2004 eingelangt) kamen die Beschwerdeführer (durch einen Vertreter) um Umwidmung einer näher dargestellten Fläche auf einem Grundstück im Gemeindegebiet in "Widmung Sonderfläche Ferienhausnutzung" ein (das Vorhaben ging dahin, eine Garage zu überbauen). Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Baufläche-Wohngebiet ausgewiesen.

Mit Erledigung vom 29. Juni 2004 äußerte sich der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde zum Umwidmungsvorhaben ablehnend (zusammenfassende Wiedergabe einer ablehnenden Stellungnahme des Raumplanungsausschusses der Gemeinde).

Die Beschwerdeführer, nun rechtsfreundlich vertreten, beharrten in einer Eingabe vom 8. Juli 2004 auf ihrem Standpunkt und führten darin aus, es sei nicht ersichtlich, weshalb die (geplante) zusätzliche Widmung von bloß 52 m2 im bestehenden Haus (das rechtmäßig als Ferienwohnhaus verwendet werde), was die Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit bedeute, ein Präjudiz befürchten lasse, weil doch wohl jeder derartige Antrag eigenständig und gesondert zu prüfen und zu betrachten sei. Das Haus der Beschwerdeführer habe eine nutzbare Fläche von rund 350 m2. Durch den beabsichtigten Ausbau im Ausmaß von bloß 52 m2 ändere sich am Charakter und Erscheinungsbild des Hauses überhaupt nichts. Es werde auch die nutzbare Fläche nur um rund 1/7 vergrößert, sodass von einer Beeinträchtigung oder einem negativen Einfluss in raumplanerischer Sicht keine Rede sein könne. Obwohl dieser Gesichtspunkt hier in den Hintergrund trete, könne gesagt werden, dass das Haus nach dem Ausbau schöner sein werde als bisher. In einer wohl verstandenen Gesamtbetrachtung sei dieser positive Aspekt zu berücksichtigen. Es werde auch die Nutzung des Hauses als Ferienwohnung nur unwesentlich verändert bzw. "erhöht", sodass sich auch aus diesem Gesichtspunkt keine negativen Folgen ableiten ließen. Der beabsichtigte Ausbau sei in Ansehung des bestehenden Hauses derart geringfügig, dass er sowohl in rechtlicher als auch in faktischer Sicht unbeachtlich sei. Es sei auch auszuschließen, dass sich der Charakter der für die Beurteilung maßgeblichen Umgebung auch nur in irgendeiner Form ändere, ein öffentliches Interesse daran, dass dieser Zubau und die beantragte Umwidmung untersagt werde und die Schaffung dieser zusätzlichen Ferienwohneinheiten unterbleibe, könne auf Grundlage der bisher vorliegenden Unterlagen nicht erblickt werden.

Der Bürgermeister erwiderte mit Erledigung vom 19. August 2004, die Gemeinde sei bestrebt, die Struktur einer lebendigen Tourismusgemeinde aufrecht zu erhalten und den Bestand der Ferienwohnungen nicht zu erweitern. Die Auffassung der Beschwerdeführer, dass die Gemeinde in ihrer bisherigen Flächenwidmung einen hohen Anteil an Ferienwohnungen für richtig angesehen habe und dies im Flächenwidmungsplan insbesondere in der Umgebung des Hauses der Beschwerdeführer auf Grund von Ferienhäusern klar zum Ausdruck komme, sei nicht richtig, weil sowohl das Grundstück der Beschwerdeführer als auch die umliegenden Grundstücke keine Widmung zur Errichtung von Ferienwohnungen aufwiesen. Es sei lediglich so, dass vor Inkrafttreten der Änderung des Raumplanungsgesetzes im Jahr 1993 die Behörden mehr oder weniger tatenlos hätten zusehen müssen, wie derartige Ferienwohnungsnutzungen sich vermehrten und der Gesetzgeber keine geeignete Handhabe geboten habe, dieser Entwicklung Einhalt zu gebieten. Diese Entwicklung bis 1993 habe eine restriktive Vorgangsweise erforderlich gemacht, um die Raumplanungsziele der Gemeinde sicherzustellen. Der Gesetzgeber habe durch die Änderung des Raumplanungsgesetzes mit der Novelle LGBl. Nr. 27/1993 eine bestehende Gesetzeslücke geschlossen und somit Widmungsänderungen in Form von Ferienwohnnutzungen einer Bewilligungspflicht unterstellt. Auf Grund der Übergangsbestimmungen dieser Novelle dürften Wohnungen, welche vor dem 1. Dezember 1992 nachweislich regelmäßig als Ferienwohnung benutzt worden seien, als Ferienwohnungen benützt werden, wenn der Eigentümer innerhalb eines halben Jahres nach Inkrafttreten der Novelle dies bei der Gemeinde schriftlich angezeigt und die Gemeinde die weitere Nutzung als Ferienwohnung nicht untersagt habe. Das Wohnhaus der Beschwerdeführer sei somit wie auch die von ihnen genannten in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Wohnhäuser nachträglich zur Nutzung als Ferienwohnhäuser bewilligt worden. Es liege aber in diesen Fällen keine Widmung im Sinne des § 16 Abs. 1 RPG vor, sondern lediglich eine Nutzungsbewilligung für die bestehenden Wohnungen. Im Übrigen sei zu erwähnen, dass im Flächenwidmungsplan der Gemeinde keine besonderen Flächen gemäß § 16 Abs. 1 RPG festgelegt worden seien, auf denen Ferienwohnungen errichtet werden dürften.

Im erarbeiteten räumlichen Entwicklungsleitbild der Gemeinde sei klar definiert worden, dass der Bestand an Ferienwohnungen nicht ausgeweitet und für Zweitwohnungen (Ferienwohnungen) keine zusätzlichen Flächen ausgewiesen werden sollten. Angesichts der besonderen Situation der Gemeinde in Bezug auf die Beengtheit des Siedlungsraumes und den hohen Qualitätsstand des touristischen Angebotes würden zusätzliche Ferienwohnungen zu einer Gefährdung der Raumplanungsziele führen. Eine ständige Zunahme von Ferienwohnungen gefährde die Entwicklung der Gemeinde als geeignetes Erholungs- und Fremdenverkehrsgebiet. Es sei daher die restriktive Haltung in Bezug auf Ferienwohnungswidmungen notwendig, um die bewährte Struktur aufrecht erhalten zu können. Der Raumplanungsausschuss der Gemeinde habe daher beschlossen, dass der Widmung einer zusätzlichen Ferienwohnungseinheit aus präjudiziellen Gründen nicht entsprochen werden könne. Es handle sich hiebei somit nicht um einen willkürlichen, dem Gleichheitsgrundsatz widersprechenden Akt der Gemeinde, sondern lediglich um die strikte Einhaltung der vorgegebenen raumplanerischen Richtlinien.

Die Beschwerdeführer widersprachen in einer Äußerung vom 31. August 2004 und beantragten den bescheidmäßigen Abspruch.

Mit dem erstinstanzlichen Bescheid der Gemeindevertretung vom 16. November 2004 wurde der Antrag der Beschwerdeführer vom 2. Juni 2004 abgewiesen, was im Wesentlichen in Übereinstimmung mit den bisherigen Stellungnahmen des Bürgermeisters begründet wurde.

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer Vorstellung, in der sie unter anderem auch darauf verwiesen, gerade die Nutzung als Ferienwohnungen komme dem von der Gemeinde angestrebten Zweck doch wohl sehr entgegen, zumal diese Wohnungen überwiegend in der Ferien- und damit Tourismuszeit benutzt würden. Der Tourismus von L sei maßgeblich vom Wintersport geprägt; im Vergleich dazu trete der Fremdenverkehr in der übrigen Jahreszeit bei weitem in den Hintergrund. Gerade die Familie der Beschwerdeführer benutze allein oder in Gesellschaft mit Freunden das Haus sowohl im Winter als auch im Sommer, was der Gemeinde bekannt sei.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde die Vorstellung als unbegründet abgewiesen. Nach Wiedergabe des Verfahrensganges und gesetzlicher Bestimmungen heißt es zusammengefasst, nach Auffassung der belangten Behörde habe die Gemeindevertretung auf Grundlage des für die Gemeinde geltenden räumlichen Entwicklungskonzeptes sowie der Stellungnahme des Raumplanungsausschusses schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, dass die "negative Genehmigungsvoraussetzung", nämlich dass im Falle der Erteilung der Einzelgenehmigung die Erreichung der im § 2 RPG genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet werde, nicht vorliege. Im Einzelnen habe die Gemeindevertretung insbesondere die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, besonders für Wohnen und Arbeiten (§ 2 Abs. 2 lit. a RPG) gefährdet gesehen. Damit sei die vorzunehmende Interessensabwägung zutreffend zu Ungunsten der Beschwerdeführer ausgefallen.

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der mit Beschluss vom 14. Dezember 2005, B 875/05-3, die Behandlung der Beschwerde ablehnte und sie antragsgemäß dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat.

In der über Auftrag des Verwaltungsgerichtshofes ergänzten Beschwerde wird inhaltliche Rechtswidrigkeit geltend gemacht.

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 Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Beschwerdefall ist das (Vorarlberger) Raumplanungsgesetz - RPG, LGBl. Nr. 39/1996 (Wiederverlautbarung), in der Fassung LGBl. Nr. 6/2004 anzuwenden.

Im § 2 RPG sind die "Ziele der Raumplanung" aufgezählt.

§ 16 RPG lautet:

"§ 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."

In dem in den Verwaltungsakten der belangten Behörde befindlichen räumlichen Entwicklungsleitbild der mitbeteiligten Gemeinde (beschlossen von der Gemeindevertretung am 14. Juni und am 29. Oktober 1999) heißt es im Rahmen der "allgemeinen Zielsetzungen" unter Punkt 1.6, der Bestand an Ferienwohnungen (§ 16 Abs. 2 RPG) solle möglichst nicht ausgeweitet werden. Ergänzend dazu ist im Rahmen der "Leitsätze" für die räumliche Entwicklung der Punkt 2.1.4 zu sehen, wo es heißt, "für Zweitwohnungen (Ferienwohnungen nach § 16 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes) sollen keine zusätzlichen Flächen ausgewiesen und nur bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Umstände Einzelgenehmigungen erteilt werden".

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 das hg. Erkenntnis vom 22. Juni 1995, Zl. 94/06/0192).

Solche "besonders berücksichtigungswürdigen Gründe" haben die Beschwerdeführer aber im Verwaltungsverfahren nicht geltend gemacht (und sie zeigen solche auch in der ergänzten Beschwerde nicht auf); der Wunsch, durch einen Zubau die Nutzfläche des Ferienwohnhauses zu erweitern, ist weder für sich allein noch verbunden mit dem Argument, dass das Haus nachher schöner aussehen werde, oder auch mit dem Argument, dass die geplante zusätzliche Wohnnutzfläche nicht ins Gewicht falle, als solcherart "besonders berücksichtigungswürdigen Umstände" anzusehen. Damit wurde das Begehren der Beschwerdeführer schon deshalb (jedenfalls im Ergebnis) zutreffend abgewiesen.

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.

Wien, am 27. Juni 2006

**Schlagworte**

Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2 Planung Widmung BauRallg3

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2006:2006060014.X00

**Im RIS seit**

19.07.2006

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at