

# TE Vwgh Erkenntnis 2004/5/17 2003/06/0178

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.05.2004

## Index

L80007 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Tirol;

L82000 Bauordnung;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

## Norm

BauRallg;

ROG Tir 1984 §16a Abs1 lita;

ROG Tir 1984 §16a Abs1;

ROG Tir 1984 §16a Abs2;

ROG Tir 1997 §16 Abs1 lita idF 1997/028;

VwRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Hofer, über die Beschwerde 1. der A H, 2. des E H, beide in K, Bundesrepublik Deutschland, 3. der R K, 4. des W K, 5. der H J,

6.

der A K, 7. des P K, alle in K, Bundesrepublik Deutschland, und

8.

des DI J R in W, Bundesrepublik Deutschland, alle vertreten durch Dr. Bernhard Heitzmann, Rechtsanwalt in 6010 Innsbruck, Müllerstraße 3, gegen den Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 28. März 2001, Zl. Ve1-554-45/1-34, betreffend Feststellung der Unzulässigkeit der Weiterbenützung eines Freizeitwohnsitzes, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

## Begründung

Auf Grund der Beschwerde und der dieser angeschlossenen Ausfertigung des angefochtenen Bescheides und der vom Verfassungsgerichtshof übermittelten Verwaltungsakten ist von folgendem Sachverhalt auszugehen:

Zur Vorgeschichte bzw. zu den vorangegangenen Rechtsgängen kann auf die hg. Erkenntnisse vom 23. Jänner 1997, Zlen. 97/06/0009 - 0012, und vom 23. Dezember 1999, Zlen. 98/06/0180 bis 0184, verwiesen werden.

Der Achtbeschwerdeführer ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft Gp. 3410/16 KG S, auf der sich ein Gebäude mit mehreren Wohnungen befindet, das mit Bescheid vom 27. September 1978 bewilligt wurde. Auflagenpunkt 18 dieser Baubewilligung lautet:

"Die Wohnungen dürfen nicht als Ferienwohnungen benützt werden. Sie müssen ganzjährig bewohnt bleiben."

Die übrigen Beschwerdeführer sind jeweils Mieter von 4 Wohnungen in diesem Gebäude.

Mit Bescheiden des Bürgermeisters der Marktgemeinde S vom 4. August 2000 wurde in der Folge gemäß § 16 Abs. 3 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997, LGBl. 10/1997 (TROG 1997), festgestellt, dass die (im Spruch jeweils näher angeführten) Freizeitwohnsitze vom Eigentümer (dem Achtbeschwerdeführer) und den jeweils angeführten Verfügungsberechtigten über den Freizeitwohnsitz aus dem Kreis der Erst- bis Siebtbeschwerdeführer nicht weiter als Freizeitwohnsitz verwendet werden dürften.

Die gegen diese Bescheide erhobenen Berufungen der Beschwerdeführer wurden mit Bescheiden vom 27. September 2000 als unbegründet abgewiesen.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurden die gegen diese Bescheide jeweils erhobenen Vorstellungen der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen.

Die Entscheidung wurde im Wesentlichen damit begründet, mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde S vom 27. September 1978 sei dem Achtbeschwerdeführer die baubehördliche Genehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen und wasserdichter Senkgrube auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück KG S unter Auflagen erteilt worden. Im Bescheid sei dabei unter Auflage 18 ausdrücklich festgelegt worden, dass die Wohnungen nicht als Ferienwohnungen genützt werden dürften und ganzjährig bewohnt werden müssten.

Mit Bescheid des Bürgermeisters vom 17. Dezember 1980 seien für das gegenständliche Mehrfamilienwohnhaus die Benützungsbewilligung erteilt und gleichzeitig diverse Änderungen gegenüber dem bewilligten Objekt baubehördlich genehmigt worden, und zwar insbesondere die Errichtung von 3 kleineren Wohnungen an Stelle der zwei konsentierten Wohnungen im 1. OG. Sämtliche Beschwerdeführer hätten ihre in diesem Mehrfamilienwohnhaus angemieteten Wohneinheiten als Freizeitwohnsitz gemäß § 16 Abs. 1 TROG 1997 beim Bürgermeister der Marktgemeinde S angemeldet. Auf Grund dieser Freizeitwohnsitzanmeldungen stehe fest, dass zum 31. Dezember 1993 mindestens fünf Wohnungen des vorliegenden Gebäudes als Freizeitwohnsitz verwendet worden seien. Für das Baugrundstück sei keine Widmung als Sonderfläche Apartmenthaus nach § 16a TROG 1972 bzw. TROG 1984 vorgelegen.

Die Berufungsbehörde habe den vorstehenden Sachverhalt zutreffend nach der nunmehr geltenden Rechtslage, nämlich dem Tiroler Raumordnungsgesetz 1997, LGBl. Nr. 10 i.d.F. des Gesetzes LGBl. Nr. 21/1998, beurteilt.

Nach § 16 Abs. 1 lit. a TROG 1997 sei daher zunächst zu prüfen gewesen, ob die verfahrensgegenständlichen Freizeitwohnsitze am 31. Dezember 1993 nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften rechtmäßig als Freizeitwohnsitze verwendet worden seien. Zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung für das Wohnhaus mit Garagen sei das Tiroler Raumordnungsgesetz "1997" (gemeint wohl: 1972), LGBl. Nr. 10/1972 i.d.F. der 1. Raumordnungsgesetz-Novelle LGBl. Nr. 70/1973, in Geltung gestanden. Dessen § 16a habe spezielle raumordnungsrechtliche Bestimmungen für Apartmenthäuser enthalten.

Nach Abs. 3 sei dabei unter einem Apartmenthaus ein Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen verstanden worden, von dem auf Grund seiner Lage, seiner Ausgestaltung, der Einrichtung und auf Grund der vorgesehenen Eigentums- oder Bestandsverhältnisse anzunehmen sei, dass es nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes diene, sondern überwiegend als Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubs, der Ferien oder nur zeitweilig als Zweitwohnung benützt werden solle.

In Absatz 2 sei festgelegt gewesen, dass Apartmenthäuser nur auf Grundflächen errichtet werden dürften, die als Sonderfläche im Bauland für diesen Verwendungszweck ausdrücklich gewidmet seien. Auch die Umwidmung eines bestehenden Gebäudes zu einem als Apartmenthaus benützten Gebäude sei nur dann für zulässig erklärt worden, wenn dieses Gebäude auf einer Grundfläche errichtet sei, die als Sonderfläche für Apartmenthäuser gewidmet sei.

Durch die Raumordnungsgesetz-Novelle LGBl. Nr. 88/1983 sei die Bestimmung des § 16a teilweise neu gefasst worden.

In Absatz 1 lit. a seien dabei Apartmenthäuser als Gebäude definiert worden, in denen mehr als 3 Wohnungen nicht ständig der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes dienten, sondern nur überwiegend als Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubs, der Ferien oder sonst nur zeitweilig als Zweitwohnstätte benützt werden sollten.

In Absatz 2 dieser Bestimmung sei festgelegt worden, dass die Baubewilligung für die Errichtung eines Apartmenthauses nur erteilt werden dürfe, wenn dieses Gebäude auf einer Grundfläche, die als Sonderfläche für Apartmenthäuser gewidmet sei, errichtet werde und den Festlegungen im Flächenwidmungsplan gemäß Absatz 1 entspreche. Festgelegt sei weiters worden, dass die Verwendung eines bisher anderweitig genutzten Gebäudes als Apartmenthaus einer Baubewilligung bedürfe, wobei diese ebenfalls nur unter den vorangeführten Voraussetzungen (Sonderflächenwidmung) erteilt werden durfte. Diese Bestimmung sei auch am 31. Dezember 1993 als § 16a Tiroler Raumordnungsgesetz 1984, LGBl. Nr. 4, i.d.F. LGBl. Nr. 76/1990, in Geltung gestanden.

Die angeführten Gesetzesbestimmungen zeigten, dass das verfahrensgegenständliche Wohngebäude bereits zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung als auch zum maßgeblichen Zeitpunkt 31. Dezember 1993 nach den jeweils maßgebenden raumordnungsrechtlichen Vorschriften nicht als Apartmenthaus genutzt werden habe dürfen, weil die dafür erforderliche Sonderflächenwidmung nicht vorgelegen sei. Wenn daher im betreffenden Gebäude zum 31. Dezember 1993 mehr als 3 Wohneinheiten nicht der ganzjährigen Wohnnutzung gedient hätten, sondern im Sinne der Begriffsdefinition nach § 15 Absatz 1 TROG 1997 verwendet worden seien, hätte diese Nutzung als Apartmenthaus nach den zu diesem Zeitpunkt maßgebenden raumordnungsrechtlichen Vorschriften eine Sonderflächenwidmung nach § 16a TROG 1984 vorausgesetzt. Dabei habe auch nicht, wie die Beschwerdeführer vermeinten, eine differenzierte rechtliche Beurteilung der einzelnen Wohneinheiten in der Weise zu erfolgen, dass 3 Wohneinheiten trotz fehlender Sonderflächenwidmung zulässigerweise als Freizeitwohnsitz verwendet werden hätten dürfen. Die Apartmenthausnutzung setze, wie den vorzitierten Gesetzesbestimmungen entnommen werden könne, begrifflich mehrere Einzelnutzungen voraus ("mehr als 3 Wohnungen, die nicht ständig der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes dienen, ..."). Diese mehreren Einzelnutzungen begründeten gemeinsam die "Apartmenthauseigenschaft". Wenn nun nach raumordnungsrechtlichen Vorschriften ohne entsprechende Sonderflächenwidmung die Nutzung als Apartmenthaus unzulässig gewesen sei, sei zwingend ohne entsprechende Sonderflächenwidmung auch die Freizeitwohnsitznutzung der die Apartmenthauseigenschaft begründenden 4, 5 etc. Wohneinheiten unzulässig.

Unstrittig sei, dass zum 31. Dezember 1993 fünf Wohneinheiten im Gebäude nicht ständig der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes gedient hätten, sondern diese überwiegend zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder sonst nur zeitweilig als Zweitwohnsitzstätte benützt worden seien. Das verfahrensgegenständliche Gebäude sei daher als Apartmenthaus im Sinne der vorzitierten Bestimmungen anzusehen. Damit sei aber auch nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften, wie sie bereits zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung und auch zum Zeitpunkt 31. Dezember 1993 in Geltung gestanden seien, eine Freizeitwohnsitznutzung im Gebäude nur unter der Voraussetzung einer entsprechenden Sonderflächenwidmung nach § 16a TROG 1984 zulässig. Da eine solche Sonderflächenwidmung unstrittig nicht vorgelegen sei, seien die verfahrensgegenständlichen Wohneinheiten zum 31. Dezember 1993 nach raumordnungsrechtlichen Bestimmungen unzulässigerweise als Freizeitwohnsitz verwendet worden.

Es sei daher gemäß § 16 Abs. 1 lit. a zweiter Fall TROG 1997 zu prüfen gewesen, ob sich die Befugnis zur Nutzung der verfahrensgegenständlichen Wohnungen als Freizeitwohnsitze allenfalls aus der Baubewilligung ergebe. Dies sei zu verneinen, da unter Punkt 18 des Baubescheides ausdrücklich die Verwendung der Wohnungen als Ferienwohnungen untersagt und eine ganzjährige Wohnnutzung aufgetragen worden sei. Es sei daher unzweifelhaft, dass sich der Verwendungszweck als Freizeitwohnsitze nicht nur nicht aus der Baubewilligung ergebe, weil in dieser kein Hinweis auf die Verwendung als Freizeitwohnsitz enthalten sei, sondern sogar ausdrücklich ausgeschlossen werde. Auch das Vorbringen der nunmehrigen Beschwerdeführer, die angeführte Nebenbestimmung sei vom Bauwerber und offensichtlich auch von der Baubehörde dahingehend verstanden worden, dass lediglich eine kurzzeitige Vermietung an wechselnde Personen unzulässig sei, die langfristige mietweise Überlassung an Gäste, Bekannte, etc. des Bauwerbers damit aber nicht ausgeschlossen werden habe sollen, sei nicht zielführend.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sei für die Bedeutung einer Aussage im Spruch eines Bescheides weder maßgebend, wie sie die Behörde verstanden wissen habe wollen, noch wie sie der Empfänger

verstanden habe, sondern wie ihr Inhalt objektiv zu verstehen sei. Die in Rede stehende Nebenbestimmung lasse aber nach ihrem eindeutigen Wortlaut keine andere Auslegung zu, als dass damit eine ganzjährige Wohnnutzung angeordnet bzw. eine Nutzung im Sinne der nunmehrigen Freizeitwohnsitzdefinition ausgeschlossen werden sollte. Sollten die Beschwerdeführer mit dem Hinweis, dass sich die Baubehörde anlässlich der Kollaudierungsverhandlung vom 15. Dezember 1980 dahingehend informieren hätte können, dass die gegenständlichen Wohnungen tatsächlich nicht von Einheimischen ganzjährig benützt würden, sondern von Bekannten und Freunden des Liegenschaftseigentümers (des Achtbeschwerdeführers) und dass die Dauervermietung seit 1991 auch dem damaligen Bürgermeister als Baubehörde auf Grund einer Vorsprache und Vorlage der Mietverträge bekannt gewesen sei, darauf abzielen, dass nachträglich die Änderung des Verwendungszweckes genehmigt worden sei, sei festzustellen, dass eine solche Genehmigung erstens nach raumordnungsrechtlichen Vorschriften unzulässig gewesen wäre und zweitens nur mit schriftlichem Bescheid erfolgen hätte können.

Eine Beurteilung der Verfassungswidrigkeit der angewendeten gesetzlichen Bestimmungen sei der Verwaltungsbehörde verwehrt.

Die Behandlung der zunächst beim Verfassungsgerichtshof erhobenen Beschwerde wurde mit Beschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 22. September 2003, Zl. B 768/01-6, gemäß Art. 144 Abs. 2 B-VG abgelehnt und unter Einem auf Grund eines entsprechenden Antrages der Beschwerdeführer gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten.

In der nach Aufforderung beim Verwaltungsgerichtshof ergänzten Beschwerde wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

Gemäß § 15 Abs. 1 erster Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997, LGBl. Nr. 10 in der Fassung LGBl. Nr. 28/1997 (TROG 1997), sind Freizeitwohnsitze Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden.

Nach § 15 Abs. 2 TROG 1997 in der angeführten Fassung dürfen als Freizeitwohnsitze nur mehr Wohnsitze verwendet werden, für die eine Feststellung über die Zulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz nach § 16 Abs. 3 oder eine entsprechende Feststellung nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz 1994 in der Fassung LGBl. Nr. 81/1993 oder in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 4/1996 vorliegt.

§ 16 Abs. 1 TROG 1997 in der angeführten Fassung sieht Folgendes vor:

"Wohnsitze,

a) die am 31. Dezember 1993 nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften rechtmäßig als Freizeitwohnsitze verwendet worden sind oder bei denen sich der Verwendungszweck als Freizeitwohnsitz auf Grund der Baubewilligung ergibt und

b) die weiterhin als Freizeitwohnsitze verwendet werden sollen,

können vom Eigentümer oder vom sonst hierüber Verfügungsberechtigten noch bis zum 31. Dezember 1998 beim Bürgermeister angemeldet werden, wenn er glaubhaft macht, dass er von der Anmeldepflicht nach § 16 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1994 nicht oder erst innerhalb von sechs Monaten vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes Kenntnis erlangt hat. Der betreffende Wohnsitz ist innerhalb von sechs Monaten nach Kenntnis der Anmeldepflicht anzumelden."

Gemäß § 16 Abs. 3 TROG 1997 in der angeführten Fassung hat "der Bürgermeister auf Grund der Anmeldung eines Freizeitwohnsitzes mit schriftlichem Bescheid festzustellen, ob der betreffende Wohnsitz als Freizeitwohnsitz verwendet werden darf. Die Zulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz ist festzustellen, wenn die Anmeldung rechtzeitig erfolgt ist und eine der Voraussetzungen nach Abs. 1 lit. a vorliegt. Andernfalls ist die Unzulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz festzustellen.

Bescheide über die Zulässigkeit der Verwendung eines Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz haben die Angaben nach Abs. 2 lit. a bis e zu enthalten. Parteien des Verfahrens sind der Eigentümer des Wohnsitzes und der sonst hierüber Verfügungsberechtigte."

Die Beschwerdeführer machen geltend, der Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Gebäudes habe die im Bewilligungsbescheid vom 27. September 1978 enthaltene Auflage 18 stets dahin verstanden, dass die einzelnen Wohnungen zwar nicht an ständig wechselnde Fremdengäste als Ferienwohnung, wohl aber im Zuge einer langjährigen Vermietung an ein und dieselbe Person bzw. Familie vermietet werden dürften. Diese Auslegung des Bescheides bzw. der Umstand, dass die vorliegenden Wohnungen tatsächlich nicht von Einheimischen ganzjährig bewohnt worden seien, sondern vielmehr von Bekannten und Freunden des Liegenschaftseigentümers, sei der Behörde aus Anlass der Kollaudierungsverhandlung vom 15. Dezember 1980 auch zur Kenntnis gebracht und zusätzlich anlässlich einer Vorsprache beim Bürgermeister am 4. Mai 1991 durch die Vorlage der langjährigen Mietverträge dokumentiert worden. Das bedeute für die Beschwerdeführer, dass die Baubehörde mehr als zweieinhalb Jahrzehnte lang den Umstand der Dauervermietung der Ferienwohnungen hingenommen bzw. auch selbst die Bescheidaufgabe in Punkt 18 dahingehend interpretiert habe, dass sich das Verbot der Verwendung als Freizeitwohnsitze nur auf die Nutzung als Ferienwohnung durch ständig wechselnde Gäste und nicht auch auf eine Dauervermietung bezogen habe. Die Beschwerdeführer hätten daher wohl zu Recht davon ausgehen können, dass die Verwendung als Freizeitwohnsitz im aufgezeigten Sinne rechtlich gedeckt sei. Ausgehend von der geltenden Rechtslage im Jahre 1978 hätten im vorliegenden Gebäude durchaus 3 Ferienwohnungen zur beliebigen, auch kurzfristigen Vermietung an wechselnde Mieter, erstellt werden können. Lediglich hinsichtlich der 4. bzw. 5. Wohnung wäre eine Beschränkung auf die Nutzung als Dauerwohnsitz verfügbar gewesen. Wenn überhaupt, hätte sich die Auflage in Punkt 18 des Baubewilligungsbescheides vom 27. Dezember 1978 - entsprechend der damals geltenden Rechtslage - nicht auf die Wohnungen 1 bis 3, sondern nur auf die 4. Wohnung im Ausmaß von 34,37 m<sup>2</sup> beziehen können. Das bedeute, dass das gesamte Erdgeschoß und der gesamte südseitige Teil des ersten Obergeschosses bzw. die nun von den Beschwerdeführern benützten Wohnungen daher positiv als Freizeitwohnsitze festgestellt werden müssten.

Dem kann nicht gefolgt werden.

Eine der in § 16 Abs. 1 lit. a TROG 1997 alternativ vorgesehenen Voraussetzungen für die Feststellung, dass ein Freizeitwohnsitz weiterhin als solcher verwendet werden darf, ist die, dass sich der Verwendungszweck eines Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz auf Grund der Baubewilligung ergibt. In Punkt 18 der angeführten Baubewilligung vom 27. September 1978 war angeordnet, dass die "Wohnungen ... nicht als Ferienwohnungen benützt werden" dürften, sie "müssen ganzjährig bewohnt bleiben". Der Wortlaut dieser Auflage bietet keine Möglichkeit, diese Anordnung in einem einschränkenden Sinn, wie dies die Beschwerdeführer vertreten, zu verstehen. Auch wenn der Baubehörde anlässlich der Kollaudierungsverhandlung vom 15. Dezember 1980 bekannt geworden sein sollte, dass die vorliegenden Wohnungen von Bekannten und Freunden des Liegenschaftseigentümers benützt würden, und auch wenn der Achtbeschwerdeführer dem Bürgermeister im Mai 1991 die langjährigen Mietverträge mit den übrigen Beschwerdeführern vorgelegt hat, kann dies zu keiner anderen Auslegung der in Frage stehenden Auflage führen. Dies gilt auch für den Umstand, dass die Baubehörde den Umstand der Dauervermietung dieser Wohnungen 20 Jahre lang hingenommen hat. Auch aus der generellen Rechtslage des damals geltenden Tiroler Raumordnungsgesetzes, insbesondere im Lichte des Begriffes des Apartmenthauses, kann keine andere Auslegung dieser Auflage abgeleitet werden.

Weiters meinen die Beschwerdeführer, § 16 TROG 1997 spreche nur von einer raumordnungsrechtlich rechtmäßigen Verwendung. Dass nach Auffassung der belangten Behörde vor einer Feststellung gemäß § 16 TROG 1997 auch die baurechtliche Rechtmäßigkeit zu prüfen sei, finde im Gesetz keine Deckung. Im vorliegenden Fall sei nach Ansicht der Beschwerdeführer eingeschränkt auf die Frage abzustellen, ob sie die in Rede stehenden Wohnungen zum 31. Dezember 1993 nach raumordnungsrechtlichen Vorschriften rechtmäßig als Freizeitwohnsitz genutzt hätten. Diese Frage sei eindeutig zu bejahen. Die Baubehörde erster Instanz wäre bereits im Jahre 1991 nach der vorgenommenen Vorsprache und nach der Vorlage der entsprechenden Mietverträge verpflichtet gewesen, die nachträgliche Änderung des Verwendungszweckes bescheidmäßig festzustellen und hätte in weiterer Folge auch nicht die weitere Nutzung als Freizeitwohnsitz untersagen dürfen. Die erkennende Behörde wäre auch verpflichtet gewesen, weitere Erhebungen zu treffen bzw. ergänzend Beweise darüber aufzunehmen, dass die Behörde in erster Instanz die Benützung als

Freizeitwohnsitz durch jahrzehntelange Akzeptanz genehmigt und die Verwendung als solche bewilligt habe. Die Beschwerdeführer durften rechtens auf diese langjährige Bewilligung vertrauen. Andernfalls hätte die Baubehörde erster Instanz über Jahrzehnte einen rechtswidrigen Zustand geduldet.

Es sei rechtswidrig, eine Verletzung raumordnungsrechtlicher Vorschriften aus einem baurechtlichen Bescheid ableiten zu wollen. Stelle man nämlich auf die raumordnungsrechtlichen Vorschriften ab, die zum maßgeblichen Zeitpunkt in Geltung gestanden seien, so sei jedenfalls eine Verwendung von bis zu 3 Wohnungen als Freizeitwohnsitze zulässig und zu genehmigen gewesen. Dass diese Möglichkeit im Baubewilligungsbescheid selbst nicht berücksichtigt worden sei, könne nicht den Beschwerdeführern zugerechnet werden, es seien insofern jedenfalls raumordnungsrechtliche Vorschriften seitens der Beschwerdeführer nicht verletzt worden.

Zunächst ist klarzustellen, dass die belangte Behörde bei der Frage, ob im Sinne des § 16 Abs. 1 lit. a TROG 1997 (erster Fall) die fraglichen Wohnungen zum Stichtag (dem 31. Dezember 1999) nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften rechtmäßig als Freizeitwohnsitze verwendet wurden, nicht den Baubewilligungsbescheid vom 27. September 1978 zur Lösung herangezogen hat. Die belangte Behörde hat vielmehr zutreffend unter Berufung auf die am Stichtag geltende Regelung über Apartmenthäuser gemäß § 16a TROG 1984 ausgesprochen, dass ein Gebäude - wie das vorliegende -, in dem mehr als drei Wohnungen nicht ständig der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes dienen, ein Apartmenthaus im Sinne dieser Bestimmung darstelle und die Bewilligung zur Errichtung eines Apartmenthauses gemäß § 16a Abs. 2 TROG 1984 nur erteilt werden durfte, wenn dieses Gebäude auf einer Grundfläche, die als Sonderfläche für Apartmenthäuser gewidmet sei, errichtet werde.

Raumordnungsrechtlich wurde die Verwendung der verfahrensgegenständlichen Wohnungen als Freizeitwohnsitze daher aus diesem Grund zutreffend als nicht zulässig beurteilt. Die Beschwerdeführer vertreten zwar das Gegenteil, begründen dies jedoch nicht.

Die belangte Behörde hat weiters die beiden in § 16 Abs. 1 lit. a TROG 1997 alternativ vorgesehenen Voraussetzungen getrennt voneinander geprüft und nicht, wie die Beschwerdeführer meinen, bei der Frage der raumordnungsrechtlichen Zulässigkeit der Freizeitwohnsitznutzung auf den verfahrensgegenständlichen Baubewilligungsbescheid abgestellt.

Nach dem im vorliegenden Fall maßgeblichen Baubewilligungsbescheid vom 27. September 1978 (der im Rahmen der Benützungsbewilligung vom 17. Dezember 1980 - wie in der Begründung des angefochtenen Bescheides bereits erwähnt - im Hinblick auf die Anzahl der Wohnungen im Obergeschoss von zwei auf drei geändert wurde) war in Auflage 18 vorgesehen, dass die Wohnungen nicht als Ferienwohnungen benützt werden dürften, sie vielmehr ganzjährig bewohnt bleiben müssten. Von diesem normativen Inhalt der in der erteilten Baubewilligung enthaltenen Anordnung hatten die Baubehörden auszugehen. Aus dem Umstand, dass die in der Vergangenheit schon erfolgte Freizeitwohnsitznutzung der verfahrensgegenständlichen Wohnungen im Lichte dieser Anordnung des Baubewilligungsbescheides bereits problematisch war und von den Baubehörden dagegen nicht vorgegangen wurde, kann nichts Gegenteiliges abgeleitet werden. Die angeführte in der Baubewilligung getroffene Anordnung bestand auch in dem im vorliegenden Fall maßgeblichen Zeitpunkt des 31. Dezember 1993.

Wenn die Beschwerdeführer zur Zulässigkeit nach den im maßgeblichen Zeitpunkt geltenden raumordnungsrechtlichen Vorschriften ins Treffen führen, eine Verwendung von bis zu 3 Wohnungen in einem Gebäude als Freizeitwohnsitze sei danach zulässig und zu genehmigen gewesen, ist dem entgegenzuhalten, dass in der Baubewilligung - wie bereits dargelegt - für die Wohnungen festgelegt wurde, dass eine ganzjährige Nutzung zu erfolgen habe. Raumordnungsrechtlich war aber im Lichte der am 31. Dezember 1993 geltenden Rechtslage maßgeblich, dass ein Gebäude, in dem mehr als 3 Wohnungen nicht ständig der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes dienen, sondern überwiegend als Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder sonst nur zeitweilig als Zweitwohnstätte benützt werden sollten, als Apartmenthaus zu qualifizieren war. Das verfahrensgegenständliche Gebäude ist nun, nach dem eigenen Vorbringen der Beschwerdeführer, von Anfang an (jedenfalls auch im maßgeblichen Zeitpunkt des 31. Dezember 1993) in dem Sinne genutzt worden, dass jedenfalls 5 Wohnungen nicht ständig der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes dienen. Das verfahrensgegenständliche Gebäude war somit im Zeitpunkt des 31. Dezember 1993 als Apartmenthaus gemäß § 16a Abs. 1 lit. a TROG 1984 zu qualifizieren, das gemäß § 16a Abs. 2 TROG 1984 nur auf einer Grundfläche zulässig war, die als Sonderfläche für Apartmenthäuser gewidmet war (vgl. auch das hg. Erkenntnis vom 27. April 2000, Zl. 98/06/0135).

Da somit bereits der Inhalt der Beschwerde erkennen lässt, dass die vom Beschwerdeführer behaupteten Rechtsverletzungen nicht vorliegen, ist die Beschwerde gemäß § 35 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nicht öffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 17. Mai 2004

**Schlagworte**

Anzuwendendes Recht Maßgebende Rechtslage VwRallg2 Baubewilligung BauRallg6 Planung Widmung BauRallg3

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2004:2003060178.X00

**Im RIS seit**

10.06.2004

**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)