

# TE Vwgh Erkenntnis 1986/7/3 85/06/0127

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 03.07.1986

## **Index**

L80007 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Tirol;

L82000 Bauordnung;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

## **Norm**

ABGB §6;

BauRallg;

ROG Tir 1984 §12;

VwRallg;

## **Beachte**

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):85/06/0135

## **Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Straßmann und die Hofräte Mag. Onder, DDr. Hauer, Dr. Würth und Dr. Leukauf als Richter, im Beisein des Schriftführers Richteramtsanwärter Dr. Spira, über die Beschwerden

1. des WS und der SS, 2. des WB und der EB, sämtliche in J, alle vertreten durch DDr. Walter Nowak, Rechtsanwalt in Innsbruck, Schmerlingstraße 2, gegen den Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 10. Juni 1985, Zi. Ve=550-1170/1, betreffend die Errichtung eines Schülerheimes und Wohnhauses (mitbeteiligte Partei: NN-Gesellschaft m.b.H., I), zu Recht erkannt:

## **Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Tirol Aufwendungen in der Höhe von S 2.760,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## **Begründung**

Mit Bescheid vom 10. Juni 1985 gab die Tiroler Landesregierung (belangte Behörde) der von der mitbeteiligten Partei (in der Folge: Bauwerberin) gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde J. vom 30. April 1985, mit dem im Instanzenzug ein Bauansuchen der Bauwerberin zur Errichtung eines Schülerheimes und Wohnhauses auf

der Gp. 143/1, KG J, abgewiesen worden war, infolge Verletzung von Rechten der Bauwerberin Folge, hob den angefochtenen Bescheid auf und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeindevorstand der Marktgemeinde J.

In der Begründung ihres Bescheides führte die belangte Behörde im wesentlichen aus, es habe die Bauwerberin bei der Marktgemeinde um die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Schülerheimes mit 93 Betten und eines Wohnhauses mit 12 Wohneinheiten angesucht. Bei der Bauverhandlung habe sich eine Reihe von Nachbarn (u.a. die Beschwerdeführer) gegen das Bauvorhaben ausgesprochen, da es dem Flächenwidmungsplan widerspreche. Mit Bescheid vom 21. März 1985 habe der Bürgermeister der Marktgemeinde J. das Bauansuchen gemäß § 31 Abs. 3 und 4 TBO mit der Begründung abgewiesen, daß der Flächenwidmungsplan im Baugebiet die Widmung "Wohngebiet" aufweise und dort nur Wohnbauten mit den dazugehörigen Nebenanlagen errichtet werden dürften. Ein Schülerheim sei eine Beherbergungsstätte nach § 3 Abs. 24 TBV und damit im Wohngebiet nicht zulässig. Gegen diesen Bescheid habe die Bauwerberin Berufung erhoben, in welcher sie ausgeführt habe, daß ein Internat der Unterbringung und Verpflegung von auswärtigen Schülern diene und ein Wohnbau im Sinne des § 12 Abs. 1 TROG 1984 sei. Das Schülerheim werde vom österreichischen Kolpingwerk nach dem Kostendeckungsprinzip und ohne Gewinnabsicht geführt werden und es unterliege eine solche Tätigkeit nicht der Gewerbeordnung. Der Begriff der Beherbergungsstätte nach § 3 Abs. 24 TBV dürfe nicht auf das Raumordnungsgesetz angewendet werden. Da ein Schülerheim kein Gastgewerbebetrieb zur Beherbergung von Gästen (§ 12 Abs. 2 TROG 1984) und auch kein Bau des Gast- und Schankgewerbes oder ein dem Fremdenverkehr dienender Bau (§ 14 Abs. 2) sei, finde es in der Bestimmung des § 12 Abs. 1 TROG 1984 Platz.

Der Gemeindevorstand habe der Berufung mit der Begründung keine Folge gegeben, daß ein Schülerheim mit 93 Betten als Beherbergungsstätte im Sinne des § 3 Abs. 24 TBV anzusehen sei, zumal es wie eine solche gegen Entgelt bewohnt und geführt werde. Auch die Auswirkungen auf die Umwelt seien dieselben, gleichgültig, ob es mit Gewinn oder kostendeckend geführt werde. Selbst im gemischten Wohngebiet nach § 12 Abs. 2 TROG 1984 sei ein Schülerheim nicht zulässig.

Gegen diesen Bescheid habe die Bauwerberin Vorstellung erhoben, in welcher sie im wesentlichen die in der Begründung der Berufung vorgebrachten Argumente wiederholt und ergänzend noch angeführt habe, daß ein von einem erfahrenen Heimträger geführtes Schülerheim bei weitem nicht die Belästigungen von Gastgewerbebetrieben, ja nicht einmal die von Miet- und Wohnungseigentumsbauten mit sich bringe.

Die belangte Behörde führte in der Begründung ihres Bescheides dazu aus, daß nach § 12 Abs. 1 TROG 1984 - soweit hier von Bedeutung - im Wohngebiet nur Wohnbauten mit den dazugehörigen Nebenanlagen errichtet werden dürften. Die entscheidende Frage sei also, ob ein Schülerheim ein Wohnbau im Sinne dieser Bestimmung sei. Dies sei nach Meinung der belangten Behörde aus folgenden Gründen zu bejahen: Weder das Tiroler Raumordnungsgesetz noch die Tiroler Bauordnung noch die Technischen Bauvorschriften definierten den Begriff "Wohnbau". Der Inhalt dieses Begriffes sei damit aus dem Zusammenhalt der einschlägigen Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes, allenfalls auch der Tiroler Bauordnung bzw. der Technischen Bauvorschriften sowie aus seinem Wortsinn zu erschließen. Bei Prüfung der einzelnen Widmungskategorien des Tiroler Raumordnungsgesetzes falle auf, daß ein Schülerheim, wollte man es nicht als "Wohnbau" qualifizieren und damit dem Wohngebiet unterstellen, keiner der anderen vorgesehenen Kategorien spezifisch zuzuordnen sei. Das "Gemischte Wohngebiet" (§ 12 Abs. 2 TROG 1984) sei ein erweitertes Wohngebiet, in dem neben den im Wohngebiet nach § 12 Abs. 1 leg. cit. zulässigen Bauten zusätzlich noch öffentliche Bauten, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und Gastgewerbebetriebe bis zu einer bestimmten Größe zulässig seien. Ein Schülerheim werde von keiner dieser zusätzlich zulässigen Arten von Bauten erfaßt. Daß das Gewerbe- und Industriegebiet (§ 13 TROG 1984), in dem gewerbliche und industrielle Betriebsanlagen errichtet werden dürften, nicht auf ein Schülerheim abgestellt sei, sei offenkundig. Im Mischgebiet (§ 14 TROG 1984) dürften neben den im Wohngebiet zulässigen Bauten auch Betriebsanlagen mit eingeschränkten Emissionen (§ 14 Abs. 1 leg. cit.), im besonderen öffentliche Bauten, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Bauten des Gast- und Schankgewerbes, Versammlungs- und Vergnügungsstätten (Kerngebiet; § 14 Abs. 2 lit. a leg. cit.), dem Fremdenverkehr dienende Bauten (Fremdenverkehrsgebiet; § 14 Abs. 2 lit. b leg. cit.) sowie land- und forstwirtschaftliche Bauten (landwirtschaftliches Mischgebiet; § 14 Abs. 2 lit. c leg. cit.) errichtet werden. Auch von diesen speziell im Mischgebiet zulässigen Bauten sei ein Schülerheim, welches keine Betriebsanlage (vergleiche § 74 Gewerbeordnung 1973) darstelle, nicht umfaßt. Ohne die im Freiland zulässigen Bauführungen (§ 15 TROG 1984) im einzelnen anzuführen, könne festgehalten werden, daß

ein Schülerheim auch im Freiland nicht zulässig sei. Bleibe schließlich noch die Widmung einer Sonderfläche (§ 16). Die typischen Bauten, für die Sonderflächen vorgesehen werden könnten, seien im Gesetz angeführt. Als Bauten des Gemeinbedarfes würden Schulbauten, Amtsgebäude, Krankenhäuser, kirchliche Bauten, Friedhöfe, Parkanlagen, Sport- und Spielstätten sowie Ablagerungsstätten, als standortgebundene Anlagen würden Ausfluggasthäuser, Wintersportanlagen, Campingplätze, Tankstellen, Gebäude für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung, Reitställe, Fischzuchtbetriebe, Dauerkleingärten und Bienenhäuser angeführt. Schülerheime seien dadurch also ebenfalls nicht ausdrücklich erfaßt.

Die Systematik der Widmungskategorien bzw. der von den einzelnen Kategorien betroffenen Bauten lege jedenfalls die Zuordnung eines Schülerheimes zu § 12 Abs. 1 TROG 1984 nahe. Dies wäre nur dann nicht möglich, wenn ein Schülerheim schriftlich nicht als Wohnbau bezeichnet werden könnte. Da der Begriff Wohnbau weder im Raumordnungsgesetz noch in der Tiroler Bauordnung oder in den Technischen Bauvorschriften definiert sei, sei zu untersuchen, was im allgemeinen darunter verstanden werde.

Laut Brockhaus Enzyklopädie sei ein Wohnhaus ein dem Menschen als Wohnstätte dienendes Gebäude, das - nach Funktion (Ein- und Mehrfamilienhaus, Gemeinschaftswohnhaus; Heim),

nach Form .... sowie Besitzverhältnissen .... unterschieden - in

zahlreichen verschiedenen Typen errichtet werde. Auch ein Heim werde daher unter den Begriff Wohnhaus subsumiert. Von Interesse sei aber auch, was der Brockhaus zu den Begriffen Wohnheim und Schülerheim sage: "Wohnheime sind Heime, die alleinstehenden Berufstätigen das Wohnen am Arbeitsort ermöglichen und ihnen hauswirtschaftliche Sorgen abnehmen sollen. Jugendlichen sollen die Wohnheime darüber hinaus erzieherische Leitung und Beratung sowie Schutz vor Gefährdungen der Städte bieten. Schülerheime sind Wohnstätten für Schüler, die nicht am Schulort ansässig sind". Es bestehe aufgrund dieser Darlegungen kein Zweifel, daß auch ein Schülerheim als ein Bau (Gebäude, Haus) anzusehen sei, in dem gewohnt werde.

Die Gemeindeinstanzen seien - ohne weitere Begründung davon ausgegangen, daß ein Schülerheim eine Beherbergungsstätte im Sinne des § 3 Abs. 24 TBV darstelle und daher im Wohngebiet nicht zulässig sei. Eine Beherbergungsstätte sei danach ein Gebäude, das der Beherbergung von mehr als 50 Personen diene. Unter einem Beherbergungsbetrieb werde jedoch eine Gaststätte verstanden, in der Gäste mit oder ohne Verpflegung beherbergt werden (vergleiche Creifelds Rechtswörterbuch, 4. Auflage, Verlag C.H. Beck). Dies decke sich mit der Gewerbeordnung 1973, wonach die Beherbergung von Gästen unter das Gastgewerbe falle (§ 189 Gewerbeordnung 1973). Ein Schülerheim sei aber zweifelsohne keine Gaststätte und damit auch keine Beherbergungsstätte. Auch einen "Betrieb" werde das Schülerheim mangels auf Gewinn ausgerichteter Führung nicht darstellen. Dies decke sich nunmehr wieder mit der Systematik des Raumordnungsgesetzes, wonach Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen im Wohngebiet nicht Platz fänden. Zusammenfassend sei daher festzuhalten, daß ein Schülerheim als Wohnbau anzusehen sei und daher im Wohngebiet errichtet und betrieben werden könne. Allfällige Emissionen seien bei Wohnbauten nicht zu überprüfen. Es sei die Bauwerberin daher durch die Versagung der Baubewilligung in ihren Rechten verletzt worden, sodaß spruchgemäß zu entscheiden gewesen sei.

Gegen diesen Bescheid richten sich die vorliegenden Beschwerden, mit welchen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werden.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete - wie die Bauwerberin - eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat beschlossen, die beiden Beschwerden wegen ihres tatsächlichen und rechtlichen Zusammenhangs zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung zu verbinden, und erwogen:

Die für den Beschwerdefall maßgebenden Bestimmungen des TROG 1984, auf die sich im Ergebnis auch die belangte Behörde in ihrem Bescheid stützt, lauten, wie folgt:

"§ 12 Wohngebiete

(1) Wohngebiete sind jene Grundflächen, auf denen nur Wohnbauten mit den dazugehörigen Nebenanlagen errichtet werden dürfen. Darüber hinaus ist die Errichtung von Bauten für Betriebe und Einrichtungen, die der täglichen Versorgung sowie den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Wohngebietes dienen, zulässig; wenn durch die Benutzung dieser Bauten keine unzumutbare Lärm-, Rauch-, Staub- oder Geruchsbelästigung sowie keine Gefahr für Leben und Gesundheit der Wohnbevölkerung zu befürchten ist.

(2) Im Wohngebiet können Grundflächen als gemischtes Wohngebiet gewidmet werden. Auf solchen Grundflächen dürfen neben den im Abs. 1 angeführten Bauten auch öffentliche Bauten, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und Bauten für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit höchstens 40 Betten errichtet werden, wenn durch die Benützung dieser Bauten keine unzumutbare Lärm-, Rauch-, Staub- oder Geruchsbelästigung sowie keine Gefahr für Leben und Gesundheit der Wohnbevölkerung zu befürchten ist.

(3) .... "

Die Beschwerdeführer bekämpfen die Argumentation der belangten Behörde, daß das in Rede stehende Schülerheim unter keine andere Widmungskategorie als die in § 12 Abs. 1 TROG angeführte, einzuordnen ist, damit, daß eben in einem derartigen Wohngebiet nur reine Wohnbauten errichtet werden dürfen. Nun hat sich die belangte Behörde in der Begründung ihres Bescheides ausführlich mit der Frage auseinandergesetzt, aus welchen Überlegungen sie zu der Überzeugung gekommen ist, daß das in Rede stehende Schülerheim als Wohnbau im Sinne der Bestimmung des § 12 Abs. 1 leg. cit. zu werten ist. Der Verwaltungsgerichtshof kann nicht finden, daß der belangten Behörde dabei ein Fehler unterlaufen ist. Wenn sich die belangte Behörde bei der Auslegung der Begriffe "Wohnhaus", "Wohnheime", "Schülerheime" einer gängigen Enzyklopädie bedient hat, stellt dies auch nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes dann keine ungewöhnliche oder unzulässige Methode der Gewinnung eines Begriffsinhaltes dar, wenn für die betreffenden Wörter - wie im vorliegenden Fall - eine Legaldefinition nicht vorliegt. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes stellt ein Schülerheim an sich keinen Gastgewerbebetrieb dar. Daher bleibt von den vom TROG vorgegebenen Widmungskategorien am ehesten der Begriff "Wohnbau", zumal die Auswirkungen eines solchen Heimes aus dem Gesichtswinkel des öffentlichen Interesses denen eines Wohnbaues ähnlich sind. Der Verwaltungsgerichtshof schließt sich daher der Auffassung der belangten Behörde an. Es gehen demnach die Ausführungen in der Beschwerde, die sich mit den Begriffen "Beherbergungsbetrieb", "Beherbergungsstätte" sowie mit den Bestimmungen des Meldegesetzes oder des Mietrechtsgesetzes auseinandersetzen, ins Leere.

Soweit in der Beschwerde vorgebracht wird, daß es sich bei dem in Rede stehenden Bauvorhaben nicht um einen Wohnbau im Sinne der mehrfach zitierten gesetzlichen Bestimmung handle, weil "zahlreiche Einrichtungen, wie Küche, Mehrzwecksaal, Werkstätten, Arbeits- und Aufenthaltsräume" vorgesehen seien, so ist dem entgegenzuhalten, daß in größeren Wohnbauten häufig derartige Räume vorhanden sind, und aus den vorgelegten Plänen keinesfalls entnommen werden kann, daß diese etwa besondere oder besonders große Werkstättenräume enthalten.

Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, daß das Schülerheim auch für andere Zwecke verwendet werden könnte, ist davon auszugehen, daß nach den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung eine andere als die bewilligte Verwendung strafbar und eine Änderung des Verwendungszweckes, sofern diese auf die Zulässigkeit des Gebäudes einen Einfluß haben kann, bewilligungspflichtig wäre (vgl. §§ 53 Abs. 1 lit. i und 25 lit. d TBO). Wird der Verwendungszweck geändert, ohne daß die erforderliche Bewilligung erteilt wurde, hat die Behörde die Unterlassung der widmungswidrigen Verwendung aufzutragen (§ 43 Abs. 3 TBO).

Unter dem Gesichtspunkt einer Verletzung von Verfahrensvorschriften machen die Beschwerdeführer geltend, daß sich die belangte Behörde nicht damit befaßt habe, daß ein Heim mit 93 bzw. 200 Betten in besonderer Weise Immissionen für die Nachbarschaft bewirkt". Die bloße Feststellung (§ 5), "allfällige Emissionen sind bei Wohnbauten nicht zu überprüfen" entspreche nicht der gegebenen Rechtslage.

Auch dieses Vorbringen vermag der Beschwerde schon deswegen nicht zum Erfolg zu verhelfen, weil die Beschwerdeführer nicht einmal in der Beschwerde konkret dargetan haben, wodurch das in Rede stehende Bauvorhaben in besonderer Weise Immissionen für die Nachbarschaft bewirken solle.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid zutreffend ausgesprochen wurde, es seien durch den Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde J. vom 30. April 1985 Rechte der Bauwerberin verletzt worden; die belangte Behörde ist daher nicht rechtswidrig vorgegangen, wenn sie die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeindevorstand verwiesen hat.

Die Beschwerden waren folglich gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers BGBI. Nr. 243/1985.

Wien, am 3. Juli 1986

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1986:1985060127.X00

**Im RIS seit**

02.08.2018

**Zuletzt aktualisiert am**

03.08.2018

**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)