

# TE Vwgh Erkenntnis 1998/2/27 94/06/0270

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 27.02.1998

## **Index**

L80005 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Salzburg;

L82000 Bauordnung;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

## **Norm**

BauRallg;

ROG Slbg 1977 §12 Abs7;

ROG Slbg 1977 §19 Abs3 idF 1987/057;

ROG Slbg 1977 §19 Abs3;

VwRallg;

## **Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fischer, über die Beschwerde des D in S, vertreten durch D, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 22. November 1994, Zi. 7/03-330121/15-1994, betreffend eine Ausnahmebewilligung nach § 19 Abs. 3 Salzburger Raumordnungsgesetz 1977 (mitbeteiligte Partei: Gemeinde St. Gilgen, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

## **Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Salzburg Aufwendungen in der Höhe von S 4.465,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## **Begründung**

I.

Mit Schreiben vom 26. November 1989 suchte der Beschwerdeführer bei der mitbeteiligten Gemeinde gemäß § 19 Abs. 3 Salzburger Raumordnungsgesetz 1977, LGBl. Nr. 26/1977, um die Erteilung einer Ausnahme von der Wirkung des Flächenwidmungsplanes zur Errichtung einer Frühstückspension und einer Pkw-Doppelgarage auf den gemäß dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Gemeinde im Grünland gelegenen Grundstücken Nr. 3/4 und 396/5, je KG G, an.

Mit Bescheid der Gemeindevertretung der mitbeteiligten Gemeinde vom 2. Juni 1992 wurde diesem Ansuchen keine

Folge gegeben. Zur Begründung wurde im wesentlichen ausgeführt, die gegenständlichen Grundstücke seien im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan zum größten Teil als "Grünland" ausgewiesen. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen lägen laut Gefahrenzonenplan in der Roten Gefahrenzone des Z-Baches, sodaß das Bauvorhaben einen Hinderungsgrund nach dem Wasserbautenförderungsgesetz 1985 bewirken würde. Für eine Frühstückspension in dieser Größenordnung seien die Nebenräume und Aufenthaltsbereiche zu gering dimensioniert; aufgrund der vorliegenden Planung mit 24 abgeschlossenen Wohneinheiten sei die Errichtung eines Apartmenthauses (§ 12 Abs. 7 des Raumordnungsgesetzes) naheliegend, da aufgrund des zu geringen Aufwandes an erforderlicher Infrastruktur die Voraussetzungen für eine Frühstückspension im herkömmlichen Sinne nicht gegeben seien. Die Errichtung von Apartmenthäusern sei jedoch nur auf einer als Zweitwohngebiet ausgewiesenen Fläche möglich. Das Objekt stehe der grundsätzlich erkennbaren Planungsabsicht der mitbeteiligten Gemeinde, nämlich der Sicherung und Wahrung der wesentlichen Landschaftselemente und der Einschränkung landschaftlich störender Bebauung entgegen.

Der Beschwerdeführer erhob Vorstellung gegen diesen Bescheid. Aufgrund dieser Vorstellung behob die belangte Behörde mit Bescheid vom 7. Dezember 1992 den Bescheid der Gemeindevertretung und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zurück. Zur Begründung wurde ausgeführt, die Vorstellungsbehörde sehe im gegenständlichen Fall eindeutig das Vorhandensein eines Apartmenthauses. Die Ausgestaltung zeige, daß es sich um eine Vielzahl von Wohneinheiten mit Küchenabteil, Bad- und WC-Abteil handle. Diese Einheiten seien geeignet, dem nur zeitweiligen oder vorübergehenden Wohnbedürfnis ihrer Benutzer zu dienen. Bei richtiger Betrachtung des Ansuchens hätte die Gemeindevertretung das gegenständliche Ansuchen nicht in materielle Behandlung ziehen dürfen, sondern dieses Ansuchen als unzulässig zurückweisen müssen.

Aufgrund der Beschwerde des Beschwerdeführers hob der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 22. September 1993, Zl. 93/06/0108, diesen Vorstellungsbescheid auf, da die belangte Behörde zu Unrecht davon ausgegangen sei, daß der Antrag des Beschwerdeführers im Hinblick auf das Vorliegen eines Apartmenthauses von der Gemeindevertretung nicht inhaltlich in Behandlung zu nehmen gewesen wäre. Im Hinblick darauf stellte der Verwaltungsgerichtshof fest, daß sich ein Eingehen auf die Frage, ob tatsächlich ein Apartmenthaus vorliege und ob die belangte Behörde in einem mängelfreien Verfahren zur Feststellung gekommen sei, daß ein Apartmenthaus vorliege, erübrige.

Aufgrund der Aufhebung durch den Verwaltungsgerichtshof mit dem genannten Erkenntnis erging der nunmehr angefochtene Bescheid, mit dem die belangte Behörde die Vorstellung des Beschwerdeführers neuerlich als unbegründet abwies.

Begründend führt die belangte Behörde nach Wiedergabe des Verfahrensganges und Darstellung der Entscheidungskompetenz der Vorstellungsbehörde im Vorstellungsverfahren nach der Salzburger Gemeindeordnung 1976 aus, daß für die belangte Behörde aufgrund der gegebenen Sachlage, des vorliegenden räumlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes der mitbeteiligten Gemeinde feststehe, daß die zur Ausnahme von den Wirkungen des Flächenwidmungsplanes beantragten Grundstücke in einem Landschaftsschutzgebiet lägen, das durch seine natürlichen Gegebenheiten ein in sich geschlossenes Ganzes bilde, vom Umfeld klar abgegrenzt und eindeutig vom Grünlandcharakter geprägt sei. Daran vermöge auch das umfangreiche Vorbringen des Vorstellungswerbers zu den Ausführungen der Sachverständigen nichts zu ändern, zumal es sich mit nicht entscheidungsrelevanten Details auseinandersetze. Die vom Beschwerdeführer erhobenen Einwendungen seien nicht stichhaltig und träfen im wesentlichen nicht die gegenständliche Raumordnungsproblematik. Die grundlegenden Feststellungen der Behörde hätte der Beschwerdeführer weder auf der gleichen fachlichen Ebene noch inhaltlich zu widerlegen vermocht.

Die Gemeindebehörde habe zu Recht davon ausgehen können, daß durch die geplante Bauführung ein Einbruch in einen in sich geschlossenen, von der vorhandenen Bebauung klar abgegrenzten Landschaftsteil erfolgen würde. Mit der vorhandenen Bebauung stehe das gegenständliche Bauvorhaben in keinem Zusammenhang. Der naturnahen Erhaltung dieses Landschaftsteiles komme im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes ein besonderes Interesse zu. Die im Vorstellungsverfahren angestellten Ermittlungen hätten zu keinem anderen Ergebnis geführt. Die dem Bescheid der Gemeindevertretung der mitbeteiligten Gemeinde zugrundeliegende Feststellung der Sachverständigen sei schlüssig. Die belangte Behörde könne dem Vorbringen des Beschwerdeführers hinsichtlich des Rechtes "auf Erteilung einer Ausnahme gemäß § 19 Abs. 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977" nicht folgen. Die Ausnahme von der Wirkung des Flächenwidmungsplanes stelle eine Dispens mit Bescheidcharakter dar, die im Ermessen der Behörde

liege und für deren Erteilung besondere Gründe sprechen müßten. Dieses Ermessen gelte es zu prüfen.

Gemäß § 19 Abs. 3 ROG 1977 könne unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen von der Gemeindevertretung eine Einzelbewilligung im Grünland erteilt werden. Diese Gesetzesbestimmung gelte jedoch nicht für Apartmenthäuser. Nach auszugsweiser Wiedergabe des § 12 Abs. 7 ROG 1977 führt die belangte Behörde aus, daß die objektiven Sachverhaltselemente, die aus der Planung des Bauvorhabens hervorgingen, daß nämlich 24 abgeschlossene Wohneinheiten jeweils mit einer eigenen Küche, Bad und WC vorgesehen seien, hingegen aber weitere Einrichtungen wie Empfangsraum, Rezeption, Aufenthaltsraum und ein Restaurant fehlten, dafür sprächen, daß es sich beim gegenständlichen Bauvorhaben um ein Apartmenthaus mit der im Gesetz angesprochenen zukünftigen Nutzung handle.

Die Vorstellungsbehörde gehe davon aus, daß diese Nutzungsart bei einer Realisierung des Bauvorhabens in Zukunft eintreten würde. Eine derartige Prognoseentscheidung sei zu treffen gewesen, da sie im gegenständlichen Fall sachlich erforderlich sei, zumal das Raumordnungsgesetz 1977 das Entscheidungsverfahren der Behörde derart determiniere, daß es für den Normadressaten vorhersehbar und für den Verwaltungsgerichtshof und den Verfassungsgerichtshof nachvollziehbar sei.

Das Raumordnungsgesetz bestimme in der angesprochenen Gesetzesstelle, von welchen in der Gegenwart objektiv feststellbaren Sachverhaltskriterien die Behörde auszugehen habe, um auf künftige Ereignisse schließen zu können. Diese Rechtsansicht, daß die Behörde bei ihrer Entscheidung auch von einem Sachverhalt auszugehen habe, der sich erst in Zukunft ereignen werde, habe auch der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 29. September 1978, G 60/78, vertreten.

Die Errichtung eines Apartmenthauses auf der im gegenständlichen Fall als Grünland ausgewiesenen Grundfläche sei gemäß § 19 Abs. 3 ROG 1977 nicht möglich, da von dieser Gesetzesbestimmung Apartmenthäuser ausdrücklich ausgenommen seien.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der die Verletzung im Recht auf Ausschluß der Wirkungen des örtlichen Flächenwidmungsplanes und Erteilung einer Baubewilligung für eine Frühstückspension geltend gemacht wird.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt wird. Dabei werden Kosten von S 4.465,- ziffernmäßig verzeichnet.

## II.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Der Bescheid der Gemeindevertretung der mitbeteiligten Gemeinde, der Gegenstand des Vorstellungsverfahren ist, welches zum angefochtenen Bescheid geführt hat, erging am 2. Juni 1992. Im Vorstellungsverfahren hatte daher die belangte Behörde entsprechend dem Grundsatz, daß der letztinstanzliche Gemeindebescheid von der Aufsichtsbehörde an Hand der zum Zeitpunkt der Erlassung des Gemeindebescheides geltenden Rechtslage zu prüfen ist, noch das Salzburger Raumordnungsgesetz 1977 anzuwenden (vgl. auch § 45 Abs. 10 Salzburger ROG 1992, der sich zwar auch auf Verfahren zur Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach § 19 Abs. 3 ROG 1977 bezieht, aber nur für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes - am 1. März 1993 - in der Gemeindeinstanz anhängige Verfahren anwendbar ist; für Vorstellungsverfahren enthielt das ROG 1992 keine vom genannten Grundsatz der Überprüfung an Hand der zum Zeitpunkt der Gemeindeentscheidung geltenden Rechtslage abweichende Übergangsvorschrift).

2. § 19 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977 (ROG), LGBI. Nr. 26, in der im Beschwerdefall anzuwendenden Fassung der Novelle LGBI. Nr. 52/1984 und 57/1987, lautet:

"(3) Die Wirkungen des Flächenwidmungsplanes gemäß Abs. 1 können, wenn es sich nicht um Apartmenthäuser, Feriendorfer oder Wochenendsiedlungen oder um Einkaufszentren handelt, für bestimmte Grundflächen von der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg vom Gemeinderat) auf Ansuchen des Grundeigentümers durch Bescheid ausgeschlossen und ein genau bezeichnetes Vorhaben raumordnungsmäßig bewilligt werden, wenn dieses dem räumlichen Entwicklungskonzept bzw. der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht nicht entgegensteht und bei Bauvorhaben für Wohnbauten (ausgenommen bei überwiegend landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Bauten) eine Gesamtgeschoßfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Vor dieser im behördlichen Ermessen gelegenen Bewilligung sind die Anrainer zu hören und ist das Ansuchen sechs Wochen lang ortsüblich kundzumachen. Die im § 16 Abs. 1

genannten Personen und Einrichtungen sind berechtigt, Anregungen vorzubringen. Anregungen und sonstige Vorbringen zum Ansuchen sind in die Beratung zur bescheidmäßigen Erledigung einzubeziehen. Die Bewilligung bedarf der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft,

..."

3. Daraus ergibt sich, daß eine Ausnahmebewilligung gemäß § 19 Abs. 3 ROG 1977 dann nicht zulässig ist, wenn es sich um Apartmenthäuser, Feriendorfer oder Wochenendsiedlungen oder um Einkaufszentren handelt.

Entscheidungswesentlich ist somit zunächst, ob die belangte Behörde zutreffend vom Vorliegen eines Apartmenthauses ausgegangen ist.

4. Der Begriff des Apartmenthauses ist in § 12 Abs. 7 ROG 1977 definiert. § 12 Abs. 7 ROG 1977 lautet:

"(7) Als Apartmenthäuser gelten Bauten, als Feriendorfer und Wochenendsiedlungen gelten Gruppen von Bauten, die nach Lage, Ausgestaltung, Einrichtung, Rechtsträger u. dgl. ausschließlich oder überwiegend dem nur zeitweiligen oder vorübergehenden Wohnbedürfnis ihrer Benutzer dienen, und zwar

a) als Apartmenthäuser Bauten mit mehr als drei Wohneinheiten oder - sofern es sich nicht um gastgewerbliche Betriebe handelt - einer Wohnnutzfläche mit über 300 qm;

b) als Feriendorfer oder Wochenendsiedlungen Gruppen kleinerer oder weniger Wohneinheiten umfassender Bauten, die in Verbindung mit Apartmenthäusern oder ohne solche errichtet werden."

5. Ein Apartmenthaus im Sinne des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977 ist demnach ein Bau, der nach Lage, Ausgestaltung, Einrichtung, Rechtsträger u. dgl. ausschließlich oder überwiegend dem nur zeitweiligen oder vorübergehenden Wohnbedürfnis der Benutzer dient und mehr als drei Wohneinheiten aufweist.

Die belangte Behörde hat aufgrund der vorliegenden objektiven Sachverhaltselemente, die sich aus der eingereichten Planung des Bauvorhabens ergeben, nämlich aus dem Umstand, daß 24 abgeschlossene Wohneinheiten jeweils mit einer eigenen Küche, Bad und WC vorgesehen sind, sowie dem weitgehenden Fehlen von Räumlichkeiten wie Empfangsraum, Rezeption, Aufenthaltsraum geschlossen, daß das Gebäude in der Form eines Apartmenthauses genutzt werde.

Der Beschwerdeführer ist den Sachverhaltsfeststellungen der belangten Behörde nicht entgegengetreten, hat jedoch auf den Umstand hingewiesen, daß ein Frühstücksraum geplant sei und er im übrigen die nach der Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 21. Mai 1974 über Unterlagen zur Feststellung von Zweitwohnungsvorhaben, LGBl. Nr. 57/1974, erforderliche Erklärung, daß kein Apartmenthaus geplant sei, abgegeben habe.

Eine Rezeption sei bei der Größe des Hauses lediglich in Form eines Stehpults erforderlich und der Empfangsraum sei die 30 m<sup>2</sup> umfassende Diele.

6. In der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes etwa zur vergleichbaren Bestimmung des § 16a Tiroler Raumordnungsgesetz 1984 (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 17. Mai 1991, Zl. 91/06/0006, oder das Erkenntnis vom 17. Juni 1993, Zl. 93/06/0060) wurde außer auf die Ausgestaltung der Wohneinheiten insbesondere auf die Gestaltung der Verträge betreffend das Eigentum oder die Nutzung der Wohneinheiten abgestellt. Dabei wurde dann, wenn hinsichtlich der einzelnen Wohneinheiten Verträge vorlagen, die die Nutzung durch einen Eigentümer oder sonst Nutzungsberechtigten bewirken sollten, der die Wohnung nicht zur Deckung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses benötigte, davon ausgegangen, daß ein Apartmenthaus vorliege.

Zu § 19 Abs. 3 Salzburger Raumordnungsgesetz 1977 liegt - soweit zu sehen - keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bezüglich des Begriffes des Apartmenthauses vor.

Aus der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (sowohl zum Tiroler Raumordnungsgesetz als auch zur Kärntner Bauordnung 1992 bzw. zum Salzburger Raumordnungsgesetz 1977) ist jedoch nicht ableitbar, daß ein Apartmenthaus ausschließlich dann vorläge, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung vor den Baubehörden bereits Verträge über die künftige Nutzung der zu errichtenden Wohnobjekte vorliegen.

§ 12 Abs. 7 ROG 1977 verlangt auch nicht, daß die Apartments auf Dauer demselben Nutzungsberechtigten überlassen werden. In diesem Sinne ist der belangten Behörde zwar nur bedingt Recht zu geben, wenn sie von einer Prognoseentscheidung im Zusammenhang mit der Frage des Vorliegens eines Apartmenthauses spricht; im Hinblick

auf die unbestrittene Ausgestaltung des Projektes kann im Beschwerdefall jedoch der belannten Behörde nicht entgegengetreten werden, wenn sie vom Vorliegen eines Apartmenthauses ausgegangen ist.

7. Die belannte Behörde hat insoweit zutreffend festgestellt, daß subjektive Rechte des Beschwerdeführers durch die Abweisung seiner Berufung durch die Gemeindevertretung nicht verletzt wurden. Da im Falle des Vorliegens eines Apartmenthauses die weiteren Voraussetzungen einer Bewilligungserteilung gemäß § 19 Abs. 3 ROG 1977 nicht mehr zu prüfen sind, ist auf die Ausführungen in der Beschwerde hinsichtlich der Beurteilung aus dem Gesichtspunkt des Landschaftsschutzes nicht einzugehen.

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

9. Die Kostenentscheidung gründet sich im Rahmen des gestellten Antrags auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 416/1994.

#### **Schlagworte**

Auslegung unbestimmter Begriffe VwRallg3/4 Planung Widmung BauRallg3 Verhältnis zu anderen Rechtsgebieten  
Kompetenztatbestände Baupolizei und Raumordnung BauRallg1

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1998:1994060270.X00

#### **Im RIS seit**

11.07.2001

**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)