jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Lvwg Erkenntnis 2020/9/21 405-3/670/1/28-2020

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.09.2020

Entscheidungsdatum

21.09.2020

Index

L80005 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Salzburg
L82005 Bauordnung Salzburg
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

ROG Slbg §5 Z1
BauPolG Slbg §9
ROG Slbg §30 Abs4
AVG §13 Abs8

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg erkennt durch den Richter Dr. Martin Warter über die Beschwerde der Gemeinde AC, AF, AB AC, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft AC vom 8.1.2020, Zahl xx/22-2020, (mitbeteiligte Partei: Baubewilligungswerberin AA GmbH, AV, AB AC, vertreten durch Rechtsanwalt AJ, AM, AK AL)

z u R e c h t:

I. Die Beschwerde wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass dem angefochtenen Bescheid nicht die Einreichplanung „EINREICHUNG" der Architekt AX ZT GmbH vom 8.7.2019 zugrunde liegt, sondern die Baubewilligung unter Zugrundelegung der Einreichplanung „Einreichplan" der Architekt AX ZT GmbH vom 10.7.2020, Maßstab 1:100; 1:250, EDV - DATEI AY, GEZEICHNET KP, PLANNUMMER 01, erteilt wird. Die übrigen zugrundeliegenden Einreichunterlagen und Nebenbestimmungen des angefochtenen Bescheides bleiben unverändert.

II. Der Einreichplan der Architekt AX ZT GmbH vom 10.7.2020, Maßstab 1:100; 1:250, EDV - DATEI AY, GEZEICHNET KP, PLANNUMMER 01, vorgelegt mit der Eingabe der mitbeteiligten Partei vom 15.7.2020, Zahl 405-3/670/1/23-2020, ist verbindlich.

III. Die Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nicht zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Mit dem angefochtenen Bescheid vom 8.1.2020 hat die belangte Behörde der mitbeteiligten Partei die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines „Boutiquehotels" auf GSt-Nr aa/x, KG AZ, Liegenschaftsadresse AB AC, AZstraße,

unter Zugrundelegung von Einreichunterlagen und unter Vorschreibung von Auflagen erteilt (mit Bescheid vom 9.1.2020, Zahl xx/21-2020, hat die belangte Behörde darüber hinaus den Abbruch des Bestandsobjektes baubehördlich bewilligt und mit Bescheid vom 8.1.2020, Zahl xx/23-2020, die gewerberechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb des Boutiquehotels erteilt).

Begründend wird im angefochtenen Bescheid ausgeführt, dass aufgrund der Befunde und Gutachten der Amtssachverständigen von einer Bewilligungsfähigkeit des geplanten Projekts auszugehen sei. Zu den Einwendungen der Beschwerdeführerin, der Betrieb laut Einreichunterlagen sei nicht als Hotelbetrieb zu qualifizieren, der Betrieb stelle zukünftig ein unzulässiges Zweitwohnsitzprojekt dar, sei aber jedenfalls als reines Apartmenthaus zur touristischen Nutzung zu werten, das ohne entsprechende Kennzeichnung gemäß §§ 30 Abs 4, 39 Abs 2 ROG 2009 unzulässig sei, wird im angefochtenen Bescheid ausgeführt, dass nicht von vornherein unterstellt werden dürfe, dass eine andere als die beantragte Nutzung stattfinden werde. Mit dem Bescheid sei ausschließlich die Nutzung als „Hotel" möglich und wäre jede andere Nutzung widmungswidrig und somit verwaltungsstrafrechtlich zu ahnden. Darüber hinaus würde das Bauvorhaben entgegen den Einwendungen der Beschwerdeführerin die Vorgaben des § 5 Z 1 lit b ROG 2009 in der Fassung (idF) LGBl Nr 82/2017 einhalten.

Gegen den angefochtenen Bescheid hat die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 10.2.2020 Beschwerde erhoben; sie führt darin aus wie folgt:

„Die Gemeinde AC, in der Folge kurz Beschwerdeführerin genannt, erhebt gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft AC vom 08.01.2020, Zl. xx/22-2020, zugestellt am 13.01.2020, zur Wahrnehmung des öffentlichen Interesses wegen Mangelhaftigkeit des Verfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung binnen offener Frist

Beschwerde

an das Landesverwaltungsgericht Salzburg.

Die Beschwerdeführerin sieht sich durch die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung eines Boutiquehotels am Standort AZstraße, AB AC auf Gp aa/x, KG AZ in seinen Rechten zur Wahrnehmung der öffentlichen Interessen, insbesondere im Bereich der in ihren Zuständigkeitsbereich fallenden einschlägigen Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes verletzt und erachtet den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit behaftet.

Inhaltliche Rechtwidrigkeit:

Folgt man der anlässlich des Antrages um Baubewilligung eingereichten Baubeschreibung sowie der vorgelegten Planung, besteht das Hotel aus 3 Suiten die in ihrer Ausstattung 3 selbständigen Wohneinheiten gleichkommen, mit insgesamt 14 Zimmern. Jede der Suiten verfügt über einen zugeordneten Freibereich, sowie eine Sauna, neben den angeführten Zimmern, jeweils mit Bad, je einen Wohn-/Ess- und Kochbereich, zusätzlich eine Speisekammer und weiterem WC.

Neben den großzügig ausgestatteten Suiten verfügt das Hotel noch über Räumlichkeiten für den Empfang der Gäste, sowie Räumlichkeiten für die Verabreichung von Speisen und

Getränke und werden dabei gerade einmal die Mindestanforderungen für ein Apartmenthotel gemäß § 5 Ziffer 1c ROG erfüllt.

Über einen Raum für die Zubereitung von Speisen (Küche) verfügt das Hotel nicht. Das

Betriebskonzept sieht zur Verabreichung eines Frühstücks bei Bedarf ein Catering von außen vor. Für die Verabreichung von Getränken steht ein Getränkeautomat zur Verfügung.

Dem vorgelegten Betriebskonzept ist zu entnehmen, dass zum Betrieb des Hotels lediglich ein Mitarbeiter täglich ca. 1-2 Stunden anwesend ist. So erklärt sich, dass keine Reinigung der Suiten angeboten werden kann. Eine Endreinigung erfolgt erst nach Ende der Belegung der Suiten. Der Empfang ist nur zum Zeitpunkt der An- und Abreise besetzt. Die Besetzung des Empfangsbereiches ist durch den Betreiber selbst vorgesehen, der ca. 1-2 Tage in der Woche für ca. 2-3 Stunden anwesend sein wird, dem auch das Back Office für Administrationarbeiten und für die Aktenablage zur Verfügung steht.

Die Beschwerdeführerin geht davon aus, dass auf dem Grundstück aa/x, KG AZ nur eine widmungskonforme Nutzung erfolgen darf. Dies wäre dann der Fall, wenn tatsächlich ein Apartmenthotel auf diesem Grundstück errichten würde.

Bereits anlässlich der Bauverhandlung, hat der Vertreter der Gemeinde bei gegenständlichem Bauvorhaben unter Hinweis auf die geringe Anzahl an Mitarbeitern und des nicht schlüssigen Betriebskonzeptes angezweifelt, dass es sich bei gegenständlichem Bauvorhaben um einen, dem Salzburger Raumordnungsgesetz entsprechenden Hotelbetrieb handeln kann.

Zu diesen Bedenken hat sich die Behörde lediglich dahingegen geäußert, als im Objekt 14 Zimmer für Beherbergung situiert sind und damit verbunden der erforderliche Flächenbedarf für die Verabreichung von Speisen und Getränken sowie für den Empfangsbereich, beziehungsweise Aufenthaltsbereich, vorhanden ist. Damit wären, so die belangte Behörde, die Vorgaben des § 5 Ziffer 1b ROG (richtiger Weise müsste es wohl heißen § 5 Ziffer 1c ROG, da Ziffer 1b die Beschreibung eines Apartmenthauses beinhaltet) erfüllt.

Dabei verkennt die belangte Behörde jedoch, dass es sich bei dem § 5 Ziffer 1c beschriebenen Räumlichkeiten um Mindestanforderungen zur Erbringung hoteltypischer Dienstleistungen handelt.

Die belangte Behörde hat sich bei ihrer Einschätzung, ob es sich bei gegenständlichem Bauvorhaben um ein Apartmenthotel handelt nur damit befasst, ob die räumliche Mindestausstattung (Empfangsbereich, Räumlichkeiten für die Verabreichung von Speisen und Getränken etc.) vorhanden ist. Die berechtigten Zweifel des Vertreter der Gemeinde, ob in Anbetracht der personellen Ausstattung und der beabsichtigten Anwesenheit von Personal überhaupt hoteltypische Dienstleistungen angeboten werden können, hat die belangte Behörde unberücksichtigt gelassen und ist in ihren Ausführungen auch gar nicht näher darauf eingegangen.

Tatsächlich ergibt sich aus der Beschreibung des vorgesehenen Betriebsablaufes eindeutig, dass kein Hotel errichtet und betrieben wird, sondern ein Apartmenthaus mit den Merkmalen des § 5 Ziffer 1b, Salzburger Raumordnungsgesetz. Die Herstellung des Empfangsbereiches sowie der Räumlichkeiten für Verabreichungsplätze für Speisen und Getränken dient offensichtlich der Tarnung als Apartmenthotel.

In Wahrheit wurde bei Gesamtbetrachtung des bewilligten Projektes - großzügige, luxuriöse Ausstattung der 3 Suiten, Erfüllung der Mindestanforderungen für Empfang und Verabreichungsplätzen, kein täglicher Zimmerservice wie Reinigung und Bettwäschewechsel, außer Handtuchwechsel, kaum Service durch selten anwesendes Personal - klar ersichtlich, die Bewilligung für ein Apartmenthaus erteilt.

Für ein Apartmenthaus liegen jedoch die widmungsgemäßen Voraussetzungen, nicht vor, da für ein solches eine Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan zu erfolgen hätte und eine solche Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan der Gemeinde AC auf dem Grundstück aa/x, KG AZ nicht vorliegt.

Mangelhaftigkeit des Verfahrens

Unter Hinweis auf die Ausführungen hinsichtlich der inhaltlichen Rechtswidrigkeit der erteilten Baubewilligung ist das Verfahren insbesondere daher mangelhaft geblieben, als sich die belangte Behörde nicht mit der erforderlichen Abgrenzung zwischen Apartmenthaus und Apartmenthotel befasst hat und dies bezüglich nicht näher auf die vorgebrachten Hinweise des Vertreters der Gemeinde AC anlässlich der Bauverhandlung eingegangen ist.

Auf Grund oben angeführter Ausführungen wird daher beantragt:

Das Landesgericht Salzburg möge der Beschwerde der Gemeinde AC gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft AC vom 08.01.2020, Zl. xx/22-2020, stattgeben und den angefochtenen Bescheid dahingehend abändern, dass der Antrag auf Erteilung der baubehördlichen Bewilligung mangels Vorliegen der raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen abgewiesen wird.

In eventu wird beantragt:

Die Aufhebung des angefochtenen Bescheides und Zurückverweisung zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung nach Behebung der vorliegenden Verfahrensmängel.

Für die Gemeinde AC

Der Bürgermeister"

Vor dem Landesverwaltungsgericht Salzburg hat am 28.5.2020 eine öffentliche mündliche Verhandlung stattgefunden, in der der Akt der belangten Behörde sowie der Akt des Verwaltungsgerichtes verlesen und der Vertreter der Beschwerdeführerin sowie die Vertreter der mitbeteiligten Partei angehört wurden. Mit Eingabe vom 15.7.2020 hat die

mitbeteiligte Partei eine geänderte Einreichplanung (vom 10.7.2020) vorgelegt, die nach Begutachtung durch den hochbautechnischen Amtssachverständigen beim Amt der Salzburger Landesregierung der Beschwerdeführerin und der belangten Behörde (auszugsweise) mit der Möglichkeit zur Stellungnahme übermittelt wurde, wovon diese abgesehen haben.

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg hat hiezu Folgendes festgestellt und erwogen:

Das Verwaltungsgericht nimmt den nachstehenden Sachverhalt als erwiesen an:

Mit Eingabe vom 8.7.2019 hat die mitbeteiligte Partei bei der belangten Behörde unter Zugrundelegung der Einreichplanung der Architekt AX ZT GmbH vom 8.7.2019 um baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines „Boutiquehotels" auf GSt-Nr aa/x, KG AZ, Liegenschaftsadresse AB AC, AZstraße, angesucht.

Das GSt-Nr aa/x, KG AZ, liegt nach dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde AC im Bauland - Erweitertes Wohngebiet (§ 30 Abs 1 Z 2 ROG 2009). Eine Kennzeichnung nach § 39 Abs 2 ROG 2009 existiert nicht.

Die Einreichplanung vom 8.7.2019 sieht vor, dass der Bau aus einem Untergeschoß, einem Erdgeschoß und einem Obergeschoß besteht; insgesamt sind im Bau drei „Suiten" mit insgesamt 14 Zimmer für die Beherbergung untergebracht. Im Untergeschoß ist neben Räumlichkeiten der Suite 01 und Suite 03 und neben einem Ski-/Fahrradraum, einem Personal-WC, einem Raum für Putzmittel, dem Stiegenhaus und einem Technikraum sowie neben der Garage ein Raum für „Aufenthalt/Empfang" von 96,67 m² vorgesehen.

In der Betriebsanlagenbeschreibung in der Einreichplanung vom 8.7.2019 wird unter anderem ausgeführt, dass das Gebäude als hoteltypischer touristischer Gewerbebetrieb geführt werde. Der im Aufenthaltsraum geplante Empfang sei nur zum Zeitpunkt der An- und Abreise besetzt. Der Arbeitsplatz sei direkt am Rezeptionspult vorgesehen und verfüge über einen Sichtbezug nach außen. Für die Akten des Betreibers sei ein versperrbares „Backoffice" vorgesehen. Im Untergeschoß befinde sich in Verbindung mit dem Ski- und Fahrradraum auch eine Personaltoilette und ein Umkleidebereich für das Personal sowie das Lager für Reinigungsmittel. Im Untergeschoß sei ein Aufenthaltsraum geplant, der auch zur Verabreichung von Speisen und Getränken genützt werden könne. Die Anbindung erfolge über eine Brandschutztüre direkt an das Stiegenhaus. Im Aufenthaltsraum würden Getränkeautomaten aufgestellt werden. Auf Wunsch der Gäste werde ein Frühstück angeboten, das durch den Betreiber per Catering geliefert werde. Es werde keine Küche eingebaut. In direkter Anbindung an den Aufenthaltsraum, an das Stiegenhaus und an die Garage sei ein Ski- und Fahrradraum geplant. Die Suiten würden zum Ende der Belegung gereinigt werden. Während der Belegungszeit erfolge keine Reinigung, es würden jedoch durch das Personal die Handtücher und die Bettwäsche gewechselt werden. Die Reinigung der Bettwäsche erfolge extern. (...) Die Anzahl der Mitarbeiter sei wie folgt geplant: Das Wechseln der Handtücher, die Betreuung und Reinigung der Allgemeinflächen solle durch einen Mitarbeiter erfolgen, der für ca ein bis zwei Stunden täglich anwesend sei. Die Endreinigung nach der Abreise erfolge durch denselben Mitarbeiter, der je nach Bedarf am Abreisetag anwesend sein werde. Die Besetzung des Empfangs sei nur zum Zeitpunkt der An- und Abreise vorgesehen und erfolge in erster Linie durch den Betreiber selbst, dem auch das „Backoffice" für Administrationsarbeiten und für die Aktenablage zur Verfügung stehe. Der Betreiber werde ca ein bis zwei Tage in der Woche für ca zwei bis drei Stunden anwesend sein. Für die Tätigkeit des Betreibers könne auch ein weiterer Mitarbeiter eingestellt werden.

Bei der Aufstellung „Betriebskennzahlen" in der Einreichplanung vom 8.7.2019 ist angeführt, dass für 14 Gästezimmer mal 4 m² (vgl § 5 Abs 1 lit b ROG 2009 idF LGBl Nr 82/2017) insgesamt 56 m² für Räumlichkeiten für die Verabreichung von Speisen und Getränken erforderlich seien und für den Aufenthalt/Empfang 40 m². Ausgeführt wird zudem, dass der Aufenthaltsraum zugleich als Räumlichkeit für den Empfang der Gäste diene, die erforderliche Größe von 40 m² sei zusätzlich zur Fläche des Aufenthaltsraumes gegeben. Demnach seien 96 m² erforderlich und tatsächlich 96,67 m² vorhanden.

Mit Bescheid vom 3.6.2020 hat die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid gemäß§ 62 Abs 4 AVG dahingehend berichtigt, dass diesem die Einreichunterlagen der Architekt AX ZT GmbH vom 8.7.2019 zugrunde liegt (dies war im Spruch des angefochtenen Bescheides so nicht explizit angeführt).

Mit Eingaben vom 6.7.2020 und 15.7.2020 hat die mitbeteiligte Partei den verfahrenseinleitenden Antrag dahingehend geändert, dass diesem eine geänderte Einreichplanung, nämlich der Einreichplan der Architekt AX ZT GmbH vom 10.7.2020, zugrunde liegt.

Der Einreichplan vom 10.7.2020 sieht im Vergleich zur Einreichplanung vom 8.7.2019 Änderungen der Raumaufteilung im Untergeschoß vor. Die Räumlichkeiten der Suite 03 werden geringfügig verkleinert, auch werden die Räumlichkeiten des Stiegenhauses in Summe und des Ski-/Fahrradraumes sowie das Personal-WC und der Raum Putzmittel geringfügig verkleinert. Damit einhergeht eine geringfügige Vergrößerung des Raumes „Aufenthalt/Empfang". Dieser hat nunmehr 98,56 m², wovon 96,50 m² für Empfang und Aufenthalt zur Verfügung stehen. Davon entfallen 40,04 m² auf den Empfang und 56,46 m² auf Räumlichkeiten für die Verabreichung von Speisen und Getränke. Im Bereich Aufenthalt sind entsprechende Verabreichungsplätze im Grundriss des Untergeschoßes dargestellt.

Die Betriebsanlagenbeschreibung in der Einreichplanung vom 10.7.2020 hat den nachstehenden Inhalt:

„Das Gebäude wird als hoteltypischer, touristischer Gewerbebetrieb geführt.

Der im Aufenthaltsraum geplante Empfang ist zur zum Zeitpunkt der An- und Abreisen besetzt.

Der Arbeitsplatz ist direkt am Rezeptionspult vorgesehen und verfügt über einen Sichtbezug nach außen. Für die Akten des Betreibers ist ein versperrbares Backoffice vorgesehen.

Im Untergeschoss befindet sich in Verbindung mit dem Ski- und Fahrradraum auch eine Personaltoilette und ein Umkleidebereich für das Personal sowie das Lager für Reinigungsmittel.

Im Untergeschoss ist ein Aufenthaltsraum geplant, welcher auch zur Verabreichung von Speisen und Getränken genützt werden kann. Die Anbindung erfolgt über eine Brandschutztüre direkt an das Stiegenhaus.

Im Aufenthaltsraum werden Getränkeautomaten aufgestellt. Auf Wunsch der Gäste wird ein Frühstück angeboten, welches durch den Betreiber per Catering geliefert wird. Das Catering wird ausschließlich für Frühstück (zwischen 07:00 und 11:30) angeboten. Die Anlieferung erfolgt maximal dreimal täglich mittels PKW im Zeitraum zwischen 06:30 und 10:00. Im Normalfall wird die Anlieferung jedoch mit einer einzigen Fahrt pro Tag erfolgen können. Es wird keine allgemeine Küche eingebaut sondern ausschließlich Küchen in den Suiten. Durch das Zimmerservice wird auf zusätzliche Buchung und gegen Verrechnung auch ein Frühstück mit Zubereitung in diesen in den Suiten situierten Küchen angeboten, welches von den Gästen dann entweder in den Suiten selbst oder im Aufenthaltsraum eingenommen werden kann.

Weiters wird ein Getränkeservice angeboten und es werden durch den Betreiber diverse Getränke auf Bestellung geliefert.

In direkter Anbindung an den Aufenthaltsraum, an das Stiegenhaus und an die Garage ist ein Ski- und Fahrradraum geplant.

Als weiteres Service wird die Organisation eines Skiverleihs, Skischule, Skipässe, Fahrräder und die Sommerkarte (zur Nutzung diverser touristischer Angebote in der Region) angeboten.

Die Suiten werden zum Ende der Belegung gereinigt, die Allgemeinflächen werden täglich gereinigt. Während der Belegungszeit erfolgt eine Reinigung der Suiten sowie der Tausch der Handtücher und Bettwäsche auf Buchung und Verrechnung.

Die Reinigung der Bettwäsche erfolgt extern.

Für die Abfälle ist ein überdachter Müllabstellplatz vorgesehen, welcher entsprechend dem durch den Wirtschaftshof der Gemeinde AC erstellten Müllkonzept dimensioniert ist. Dieser ist im Bereich der Zufahrt im Erdgeschoss (neben Parkplatz 8) angeordnet. Die Abfälle werden von der öffentlichen Müllentsorgung beseitigt.

Die Anzahl der Mitarbeiter ist wie folgt geplant:

Das Wechseln der Handtücher, die Betreuung und Reinigung der Allgemeinflächen soll durch einen Mitarbeiter/In erfolgen, welcher für ca. 1-2 Stunden täglich anwesend ist.

Die Endreinigungen nach der Abreise erfolgt durch denselben Mitarbeiter/in, welcher je nach Bedarf am Abreisetag anwesend sein wird.

Die Besetzung des Empfanges ist nur zum Zeitpunkt der An- und Abreise vorgesehen und erfolgt in erster Linie durch den Betreiber selbst, welchem auch das Backoffice für Administrationsarbeiten und für die Aktenablage zur Verfügung steht. Der Betreiber wird ca. 1-2 Tage in der Woche für ca. 2-3 Stunden anwesend sein. Die Erreichbarkeit des

Betreibers ist aber telefonisch für 24 Stunden/Tag gegeben und das Eintreffen des Betreibers oder eines seiner Mitarbeiter erfolgt binnen weniger Minuten. Die Abreise der Gäste wird für den Zeitraum 7:00 bis 10:00 vormittags festgelegt. Die Anreise der Gäste wird für den Zeitraum 15:00 bis 20:00 festgelegt. In Ausnahmefällen kann mit den Gästen eine verspätete Anreise vereinbart werden, welche jedoch mit spätestens 22:00 begrenzt wird. Zwischen der An- und Abreise erfolgt die Reinigung der Zimmer. Zum Zeitpunkt der An- und Abreise ist Personal des Betreibers anwesend um die Schlüsselübergabe durchzuführen und um auf die Hausordnung hinzuweisen.

Für die Tätigkeit des Betreibers kann auch ein weiterer Mitarbeiter eingestellt werden.

Im Hotel liegt eine Haus- bzw. Hotelordnung auf, welche beim Einchecken des Gastes auch durch den Betreiber erläutert wird.

Die Vermarktung und Repräsentation des Betriebes erfolgt auch über eine eigene Website.

Die zwei Saunen im Außenbereich sind den Betriebseinheiten direkt zugeordnet. Aufgrund der Größe der Saunen sind diese für 3 bis 4 Personen geeignet. Die Be- und Entlüftung der Sauna erfolgt mit einem Lüftungsventilator (siehe technische Beschreibung der Solarien DD GmbH& CoKG welche Teil des Einreichprojektes darstellt). Die Betriebszeiten sind mit 8:00 bis 22:00 begrenzt. Dies wird den Gästen gegenüber durch eine Hausordnung kommuniziert, welche in den Betriebseinheiten aufliegt.

Zudem wird die Nutzungsmöglichkeit der Saunen durch den Betreiber mittels einer Unterberechnung der Stromversorgung durch eine Zeitschaltuhr eingeschränkt, um eine über diesen Zeitraum hinausgehende Nutzung betrieblich zu verhindern. Diese zeitlich begrenzte Stromversorgung betrifft auch den Lüftungsventilator der Sauna.

Die Terrassen im Außenbereich sind den Betriebseinheiten direkt zugeordnet. Aufgrund der Größe Belegungsmöglichkeit der Betriebseinheiten sind diese für maximal 10 Personen ausgestattet. Die Betriebszeiten der Terrassen sind mit 8:00 bis 22:00 begrenzt. Auf den Terrassen wird das Singen und Musizieren vom Betreiber untersagt. Dies wird den Gästen gegenüber durch eine Hausordnung kommuniziert, welche in den Betriebseinheiten aufliegt.

Zudem wird die Nutzungsmöglichkeit des elektrischen Grillers durch den Betreiber mittels einer Unterbrechung der Stromversorgung durch eine Zeitschaltuhr eingeschränkt um eine über diesen Zeitraum hinausgehende Nutzung betrieblich zu verhindern."

Nach der Stellungnahme des hochbautechnischen Amtssachverständigen beim Amt der Salzburger Landesregierung vom 13.8.2020 könne die in Teilbereichen geänderte Raumaufteilung im Untergeschoß bautechnisch positiv beurteilt werden; die Änderung des zugrundeliegenden bautechnischen Gutachtens und die Vorschreibung zusätzlicher Auflagen seien aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

Beweiswürdigend ist zu den Sachverhaltsfeststellungen auszuführen, dass sich diese auf den Inhalt des Aktes der belangten Behörde sowie auf den Inhalt des Aktes des Verwaltungsgerichtes gründen. Im Wesentlichen ist der entscheidungswesentliche Sachverhalt unstrittig. Sowohl die Feststellungen in Zusammenhang mit der Antragstellung vom 8.7.2019 und dem Inhalt der ursprünglichen Einreichplanung als auch in Zusammenhang mit der Änderung des verfahrenseinleitenden Antrages und dem Inhalt der Austauschplanung waren auf der Grundlage der unbedenklichen Unterlagen der Verfahrensakten zu treffen. Die Flächenwidmung des gegenständlichen Grundstückes ist unstrittig. Der Umstand, dass der angefochtene Bescheid mit Bescheid der belangten Behörde vom 3.6.2020 berichtigt worden ist, ist der diesbezüglichen Bescheidausfertigung zu entnehmen.

Rechtlich ist auszuführen wie folgt:

1. Voranzustellen ist, dass sich die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin auf § 7 Abs 1 Z 3 BauPolG 1997 gründet, wonach bei Verfahren, die durch Delegierungsverordnung auf staatliche Behörden des Landes übertragen worden sind, die Gemeinde Parteistellung im Baubewilligungsverfahren hat und berechtigt ist, die Einhaltung der von ihr wahrzunehmenden öffentlichen Interessen der Raumordnung geltend zu machen und unter anderem Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht zu erheben.

2. Gemäß § 5 Z 1 ROG 2009 idF LGBl Nr 82/2017, also vor der Änderung durch das LGBl Nr 82/2019, ist ein Apartmenthaus ein Bau mit mindestens einem Apartment zur Beherbergung von Gästen, in dem sich keine zur Erbringung hoteltypischer Dienstleistungen geeignete Räumlichkeiten befinden. Dabei gilt als „Apartment" (lit a) eine

Nutzungseinheit innerhalb eines Baues, die zumindest über ein Wohnschlafzimmer oder getrennte Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche oder Kochnische und einen Sanitärbereich verfügt und für den vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt ist. Als „geeignete Räumlichkeit zur Erbringung hoteltypischer Dienstleistungen" (lit b) gilt das Vorhandensein jedenfalls von Räumlichkeiten für den Empfang der Gäste in einem zentralen, gut zugänglichen Bereich des Baus im Ausmaß von mindestens 40 m² und für die Verabreichung von Speisen und Getränken in einem Ausmaß von mindestens

- 4 m² je Gästezimmer bei Bauten mit bis zu 35 Gästezimmer,

- 3 m² je Gästezimmer bei Bauten ab 35 bis 100 Gästezimmer,

- 2 m² je Gästezimmer bei Bauten über 100 Gästezimmer.

Nach § 30 Abs 4 ROG 2009 idF LGBl Nr 82/2017 sind in den Bauland-Kategorien gemäß §30 Abs 1 Z 1 bis Z 6 leg cit Apartmenthäuser erst nach Kennzeichnung der Flächen gemäß § 39 Abs 2 leg cit zulässig.

Nach § 39 Abs 2 ROG idF LGBl Nr 82/2017 können in den Bauland-Kategorien gemäß § 30 Abs 1 Z 1 bis 6 leg cit Flächen für Apartmenthäuser gekennzeichnet werden. Eine solche Kennzeichnung soll nur vorgenommen werden, wenn keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen gemäß § 2 Abs 1 Z 7 lit b leg cit zu erwarten sind.

Mit LGBl Nr 82/2019 ist es in Zusammenhang mit §§ 5 Z 1, 30 Abs 4 und 39 Abs 2 ROG 2009 zu Änderungen der Rechtslage gekommen (nunmehr erfordert im Ergebnis sowohl ein Apartmenthaus als auch ein Apartmenthotel eine Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan).

Gemäß § 86 Abs 19 erster und zweiter Satz ROG 2009 treten die §§ 5 Z 1, 30 Abs 4, 39 Abs 2 idF LGBl Nr 82/2019 mit 1.1.2020 in Kraft. Auf zu diesem Zeitpunkt anhängige baupolizeiliche Verfahren sind die §§ 5 Z 1 und 30 Abs 4 ROG 2009 in der bisher geltenden Fassung weiter anzuwenden.

Der verfahrenseinleitende Antrag wurde nach den Feststellungen am 8.7.2019 gestellt. Im Hinblick auf § 86 Abs 19 zweiter Satz ROG 2009 ist gegenständlich somit noch die Rechtslage vor der Änderung durch das LGBl Nr 82/2019 anzuwenden.

3. Fraglich ist vorliegend, ob es sich beim Bauvorhaben der mitbeteiligten Partei um ein Apartmenthausim Sinne des § 5 Z 1 ROG 2009 idF LGBl Nr 82/2017 handelt, das damit mangels Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan in Bezug auf das gegenständliche Grundstück gemäß § 39 Abs 2 ROG 2009 gemäß § 30 Abs 4 ROG 2009 idF LGBl Nr 82/2017 unzulässig wäre.

4. Die Beschwerdeführerin bringt in diesem Zusammenhang im Wesentlichen vor, dass von der mitbeteiligten Partei keine hoteltypischen Dienstleistungen angeboten werden würden, weshalb kein Hotel, sondern ein Apartmenthaus vorliegen würde. Die Herstellung des Empfangsbereiches sowie der Räumlichkeiten für Verabreichungsplätze für Speisen und Getränke würden offensichtlich der Tarnung als Apartmenthotel dienen. Bei einer Gesamtbetrachtung (großzügige, luxuriöse Ausstattung der drei Suiten, Erfüllung der Mindestanforderungen für Empfang und Verabreichungsplätze, kein täglicher Zimmerservice sowie Reinigung und Bettwäschewechsel, außer Handtuchwechsel, kaum Service durch selten anwesendes Personal) sei klar ersichtlich, dass die Baubewilligung für ein Apartmenthaus erteilt werde.

Wenn die belangte Behörde dem entgegenhält, es dürfe nicht unterstellt werden, dass eine andere als die beantragte Nutzung stattfinden werde, so ist dazu festzuhalten, dass dies zwar grundsätzlich richtig ist, weil das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist (vgl VwGH Ra 2018/06/0170; Ra 2019/05/0291). Wenn die belangte Behörde aber weiter ausführt, mit dem angefochtenen Bescheid sei ausschließlich die Nutzung als „Hotel" möglich und wäre jede andere Nutzung widmungswidrig und somit verwaltungsstrafrechtlich zu ahnden, so ist dazu festzuhalten, dass die bloße Bezeichnung eines Bauvorhabens für die Frage einer allfälligen widmungswidrigen oder verwendungszweckwidrigen Nutzung alleine nicht ausschlaggebend ist. Vielmehr ist für den Baukonsens der Inhalt der Einreichunterlagen, mitumfassend die Bau- und Betriebsbeschreibung, maßgebend. Wird somit ein Bauvorhaben womöglich unrichtig bezeichnet bzw tituliert, ist dennoch der Inhalt der Einreichunterlagen für den Baukonsens ausschlaggebend. Mit anderen Worten: Ergibt sich beispielsweise aus Einreichunterlagen, dass ein Bau als Apartmenthaus errichtet und betrieben werden soll, führt die bloße Bezeichnung als „Hotel" oder „Apartmenthotel" oder „Boutiquehotel" nicht dazu, dass in der Folge, für den Fall der baubehördlichen Bewilligung, eine Hotelnutzung

bewilligt und nur eine solche zulässig wäre.

Es ist daher zu prüfen, ob sich inhaltlich – ungeachtet der Bezeichnung als „Boutiquehotel“ – aus den Einreichunterlagen ergibt, dass die mitbeteiligte Partei die Errichtung und den Betrieb eines Apartmenthauses beantragt. Im Ergebnis ist dies nicht der Fall, und zwar aus nachstehenden Erwägungen:

5. Nach den Feststellungen sind die in § 5 Z 1 lit b ROG 2009 idF LGBl Nr 82/2017 angegebenen Mindestflächenausmaße eingehalten. Es sind sowohl Räumlichkeiten für den Empfang der Gäste in einem zentralen, gut zugänglichen Bereich des Baus im Ausmaß von mindestens 40 m², vorliegend tatsächlich 40,04 m², als auch ein Raum für die Verabreichung von Speisen und Getränken im Ausmaß von mindestens 56 m², (14 x 4 m²), tatsächlich nämlich 56,46 m², vorhanden. Dazu ist auszuführen, dass einerseits der Raum für den Empfang der Gäste zentral gelegen ist und gut zugänglich ist; andererseits ist auch vorgesehen, dass – wenn auch in geringem Ausmaß – im Aufenthaltsraum von 56,46 m² Speisen und Getränken verabreicht werden, und zwar indem dort einerseits ein Getränkeautomat aufgestellt wird und andererseits per Catering ein Frühstück und außerdem ein Getränkeservice angeboten wird.

Auch das Verwaltungsgericht geht davon aus, dass eine derartige Verabreichung von Speisen und (ein derartiger Ausschank von) Getränken in Bezug auf diese Dienstleistungen hinter einem typischen (klassischen) Hotel zurückbleibt; nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes ist vorliegend aber gerade noch ein Mindestmaß an der im Gesetz in § 5 Z 1 ROG 2009 vorgesehenen „Verabreichung von Speisen und Getränken“ erfüllt.

Ob und wie im Übrigen hoteltypische Dienstleistungen wie Zimmerservice, Reinigung der Zimmer, Wäschewechsel, Rezeption usw. gegenständlich von der mitbeteiligten Partei angeboten werden, ist nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes irrelevant, weil Derartiges in § 5 Z 1 ROG 2009 idF LGBl Nr 82/2017 als Beurteilungsmaßstab zur Abgrenzung eines Apartmenthauses von einem Apartmenthotel nicht gefordert ist. Nach § 5 Z 1 ROG 2009 idF LGBl Nr 82/2017 liegt ein Apartmenthaus dann vor, wenn keine zur Erbringung hoteltypischer Dienstleistungen geeignete Räumlichkeiten vorhanden sind, wobei sich diese geeigneten Räumlichkeiten zur Erbringung hoteltypischer Dienstleistungen im Vorhandensein einerseits von Räumlichkeiten für den Empfang und andererseits für die Verabreichung von Speisen und Getränken in einem gewissen Ausmaß erschöpfen. Dass darüber hinaus für die Annahme eines Hotels (und gleichzeitig für die Annahme des Nichtvorliegens eines Apartmenthauses) noch andere Dienstleistungen, die womöglich typischerweise mit Hotels in Zusammenhang gebracht werden, angeboten werden müssen, ist aus § 5 Z 1 ROG 2009 idF LGBl Nr 82/2017 nicht abzuleiten.

Insgesamt war daher die Beschwerde als unbegründet abzuweisen, wobei der baubehördlichen Bewilligung die geänderte Einreichplanung vom 10.7.2020 zugrunde zu legen war (die Änderung des Bauansuchens vom 6.7./15.7.2020 war unzweifelhaft eine zulässige, das Wesen der Sache nicht ändernde Antragsänderung im Sinne des § 13 Abs 8 AVG).

Zur Unzulässigkeit der Revision (§ 25a Abs 1 VwGG; Spruchpunkt III.):

Die (ordentliche) Revision ist nicht zulässig, da keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war. Die gegenständliche Regelung (§§ 5 Z 1, 30 Abs 4, 39 Abs 2 je in der Fassung LGBl Nr 82/2017) ist bereits außer Kraft getreten; angesichts eines kleinen Kreises potentiell betroffener Personen ist es nicht wahrscheinlich, dass noch über eine nennenswerte Anzahl vergleichbarer Fälle zu entscheiden sein wird (vgl VwGH Ra 2017/22/0202; Ra 2016/02/0123).

Schlagworte

Baurecht, Raumordnung, Apartmenthaus, Apartmenthotel, Bezeichnung eines Bauvorhabens, Baukonsens, Einreichunterlagen

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGSA:2020:405.3.670.1.28.2020

Zuletzt aktualisiert am

28.10.2020

Quelle: Landesverwaltungsgericht Salzburg LVwg Salzburg, https://www.salzburg.gv.at/lvwg

© 2026 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at