jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1996/1/25 92/06/0105

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.01.1996

Index

L37157 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Tirol;
L80007 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Tirol;
L82000 Bauordnung;
L82007 Bauordnung Tirol;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
10/02 Novellen zum B-VG;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
20/05 Wohnrecht Mietrecht;
40/01 Verwaltungsverfahren;
98/01 Wohnbauförderung;

Norm

AVG §1;
AVG §56;
BauO Tir 1989 §25 litd;
BauRallg;
B-VG Art118 Abs3 Z9;
B-VG Art140;
B-VG Art15 Abs1;
B-VGNov 1988 Art7 Abs2 Z1;
MRG §17 Abs2;
ROG Tir 1984 §12 Abs3;
ROG Tir 1984 §16a Abs1 litd;
ROG Tir 1984 §31;
VwGG §41 Abs1;
VwRallg;
WFG 1984 §2 Z7;
WFG 1984 §2 Z9 impl;
WFG 1984 §21 Abs1 Z1;
WFG 1984;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer, den Vizepräsidenten

Dr. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Bernegger und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. König, über die Beschwerde der E in W, vertreten durch Dr. V, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 21. April 1992, Zl. Ve1-550-1775/3, betreffend Versagung einer Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: Stadtgemeinde Kitzbühel, vertreten durch den Bürgermeister) zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Tirol Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von S 12.500,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren der mitbeteiligten Partei wird abgewiesen.

Begründung

I.

1. Mit dem Bescheid des Bürgermeisters vom 8. März 1990 wurde der Antrag der Beschwerdeführerin auf Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Nr. n/9, KG Kitzbühel-Land, abgewiesen. Begründet wurde dieser Bescheid damit, daß das Grundstück Nr. n/9, KG Kitzbühel-Land, mit Beschluß des Gemeinderates der Stadt Kitzbühel vom 18. Mai 1989 von "Wohngebiet" in "Wohngebiet für Wohnbauten, deren Wohnungen hinsichtlich ihrer Größe und ihres Verwendungszweckes nach den wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften förderbar sein müssen", umgewidmet worden sei. Dieser Beschluß des Gemeinderates sei von der Landesregierung mit Beschluß vom 6. Juli 1989 aufsichtsbehördlich genehmigt worden. Das eingereichte Bauvorhaben entspreche hinsichtlich des Verwendungszweckes nicht den wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften.

Auf Grund der von der Beschwerdeführerin gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung wurde der Bescheid des Bürgermeisters vom 8. März 1990 mit dem Bescheid des Stadtrates vom 18. September 1990 behoben und die Angelegenheit zur Verhandlung und Erlassung eines neuen Bescheides an die Baubehörde erster Instanz zurückverwiesen. Begründet wurde der Bescheid des Stadtrates vom 18. September 1990 im wesentlichen damit, daß gemäß § 29 Abs. 1 Tiroler Bauordnung die Behörde über jedes Bauansuchen, soweit es nicht aus den im § 31 Abs. 2 und 3 Tiroler Bauordnung angeführten Gründen ohne weiteres Verfahren zurück- ober abzuweisen sei, eine mündliche Verhandlung durchzuführen habe. Vom Bürgermeister sei die Durchführung einer mündlichen Bauverhandlung unterlassen worden, ohne daß aus der Begründung des angefochtenen Bescheides ersichtlich sei, wie dieser Umstand gerechtfertigt werde. Es sei auch das Recht auf Parteiengehör der Beschwerdeführerin verletzt worden.

2. In der Folge wurde vom Bürgermeister am 26. Februar 1991 eine mündliche Verhandlung durchgeführt. In deren Verlauf wurde - wie sich aus der in den dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Verwaltungsakten befindlichen Niederschrift ergibt - von der Beschwerdeführerin folgendes vorgebracht:

"Gggst. befindet sich seit 40 Jahren im Besitz der Bauwerberin, sodaß von einer Spekulation keine Rede sein kann. Das eingereichte Bauobjekt entspricht hinsichtlich Größe und Verwendungszweck ... § 12 Abs. 3 TROG (ganzjährige Bewohnbarkeit gegeben, nicht mehr als 150 m2 Wohnfläche). Die Bauwerberin beabsichtigt zumind. einige Monate im Jahr hier zu verbringen. Im übrigen werden alle in den bisherigen Eingaben enthaltenen Vorbringen vollinhaltich aufrechterhalten."

Mit dem Bescheid des Bürgermeisters vom 22. Mai 1991 wurde der Antrag der Beschwerdeführerin auf Erteilung der Bewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses gemäß § 31 Abs. 4 lit. a Tiroler Bauordnung neuerlich abgewiesen. Begründet wurde dieser Bescheid im wesentlichen damit, daß das fragliche Grundstück als Wohngebiet für Wohnbauten, deren Wohnungen hinsichtlich ihrer Größe und ihres Verwendungszweckes nach den wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften förderbar sein müssen, gewidmet sei. Als wohnbauförderungsrechtliche Vorschrift käme ausschließlich das Wohnbauförderungsgesetz 1984 in Betracht. Dabei seien auf Grund des klaren Gesetzeswortlautes des § 12 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 1984 zur Beurteilung der Zulässigkeit eines

Bauvorhabens jedoch nur jene Vorschriften heranzuziehen, die sich auf die Größe und den Verwendungszweck förderbarer Objekte bezögen. In diesem Sinn würden darunter nur Wohnungen mit einer Nutzfläche von jedenfalls nicht mehr als 150 m2 sowie Wohnungen fallen, die regelmäßig der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses eines Begünstigten dienten. Zweitwohnungen, die nur während bestimmter Zeiten des Jahres bewohnt würden, würden daher ausscheiden. Daß derartige Wohnungen auf einer nach § 12 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz gewidmeten Grundfläche nicht errichtet werden dürften, sei damit klargestellt. Das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin weise als Nutzfläche zwar eine solche knapp unter 150 m2 auf, sodaß im Zusammenhang mit der Größe die Voraussetzungen vorlägen. Dies treffe auf den Verwendungszweck aber nicht zu: Ursprünglich habe die Beschwerdeführerin als Verwendungszweck angeführt, daß sie beabsichtige, den Ruhestand in Kitzbühel zu verbringen; in der mündlichen Verhandlung am 26. Februar 1991 habe sie hingegen im Zusammenhang mit dem Verwendungszweck ausgeführt, daß sie beabsichtige, "zumindest einige Monate im Jahr hier zu verbringen". Deshalb zeige sich unter Berücksichtigung des Wohnsitzes der Beschwerdeführerin Wien, daß das Bauvorhaben keinesfalls der Abdeckung eines regelmäßigen dringenden Wohnbedürfnisses dienen solle, sondern vielmehr lediglich kurzfristigen Aufenthalten (- Urlaubsaufenthalten -). Es genüge die Eignung als Hauptwohnsitz nicht, es sei vielmehr auf den beabsichtigten Verwendungszweck abzustellen. Auch eine Überprüfung im Sinne des § 16 a Abs. 4 Tiroler Raumordnungsgesetz lasse die beantragte Bewilligung nicht zu. Die an das fragliche Grundstück angrenzenden Liegenschaften seien zum Großteil bebaut und dienten nicht ständig der Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfes im Sinne des § 16 a Tiroler Raumordnungsgesetz. In diesem Bereich seien bereits jetzt schon mehr als drei aneinandergrenzende Liegenschaften mit Gebäuden bebaut, die nicht ständig der Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfes dienten, sondern als Wochenendhäuser im Sinne des § 16 a Abs. 1 lit. d Tiroler Raumordnungsgesetz zu qualifizieren seien. Es bestünde kein Zweifel, daß auch das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes vorgesehen sei; dies werde von der Beschwerdeführerin ohnedies ausdrücklich angegeben. Auch die Art und die Lage des vorgesehenen Gebäudes entspreche jenen zahlreichen Wohnhäusern, die in Kitzbühel und Umgebung in den vergangenen Jahren errichtet worden seien und zum überwiegenden Teil lediglich als Ferienwohnsitz Verwendung fänden. Die Beschwerdeführerin habe auch keinen gegenteiligen Nachweis im Sinne des § 16 a Abs. 4 Tiroler Raumordnungsgesetz geführt und lediglich darauf hingewiesen, daß die Wohnung auch geeignet sei, einen ganzjährig gegebenen Wohnbedarf zu befriedigen. Auch die Ausgestaltung und Einrichtung lasse den Schluß zu, daß die Errichtung eines weiteren Wochenendhauses geplant sei. So weise das Gebäude eine Vielzahl von Naßräumen auf, im Untergeschoß seien zum Beispiel eine Dusche sowie ein WC vorgesehen, im Erdgeschoß eine Naßeinheit mit WC und im Obergeschoß zusätzlich zwei Naßeinheiten. Auch auf Grund dieser Merkmale sei nicht auszuschließen, daß das Haus als Wochenendhaus verwendet werde. Die Beschwerdeführerin habe die Beweislast im Sinne des § 16 a Abs. 4 des Tiroler Raumordnungsgesetzes dafür zu tragen, daß dies nicht der Fall sei. Das Bauansuchen widerspreche daher dem Flächenwidmungsplan.

3. Mit dem Bescheid vom 13. November 1991 wies der Stadtrat die gegen den Bescheid des Bürgermeisters erhobene Berufung der Beschwerdeführerin ab und bestätigte diesen Bescheid. Begründet wurde der Bescheid vom 13. November 1991 im wesentlichen damit, die Beschwerdeführerin weise auch in ihrer Berufung wiederholt darauf hin, daß sie selbst ihre Absicht vorgebracht habe, zumindest einige Monate im Jahr im geplanten Bauobjekt zu verbringen. Dem Vorbringen der Beschwerdeführerin sei bei Überprüfung des Verwendungszweckes eindeutig zu entnehmen, daß das geplante Objekt keinesfalls dazu bestimmt sei, regelmäßig ein dringendes Wohnbedürfnis zu befriedigen. Im Sinne des § 16a Abs. 4 Tiroler Raumordnungsgesetz obliege es zweifellos der Beschwerdeführerin, nähere Angaben über die zu erwartenden Nutzungsverhältnisse am Gebäude oder über die Art der Finanzierung des Gebäudes nachzuweisen und so ihrer Beweislast zur Widerlegung der begründeten Annahme der Baubehörde nachzukommen. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin sei auch dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 6. Dezember 1990, Slg. 12.569, nicht zu entnehmen, daß der beabsichtigte Verwendungszweck eines Objektes gemäß § 12 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 1984 nicht überprüft werden dürfe. Von der Beschwerdeführerin werde nicht bestritten, daß die Voraussetzungen zur Anwendung des § 16 a Abs. 1 lit. d Tiroler Raumordnungsgesetz vorlägen. Da nicht ausgeschlossen werden könne, daß das vorgesehene Gebäude ein Wochenendhaus darstelle, hätte die Beschwerdeführerin den Nachweis dafür zu erbringen gehabt, daß diese Annahme nicht zutreffe. Diesen Beweis habe die Beschwerdeführerin weder geführt noch erbracht. Auch die Vielzahl von Naßräumen sei ein Hinweis darauf, daß das geplante Objekt ein Wochenendhaus darstelle.

4. Gegen den Bescheid des Stadtrates vom 13. November 1991 erhob die Beschwerdeführerin Vorstellung. Sie

begründete ihre Vorstellung im wesentlichen damit, die Feststellung der Baubehörden, daß "das gegenständliche Bauvorhaben nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes vorgesehen ist," sei aktenwidrig. Weiters sei auch die Feststellung unrichtig, daß der Beschwerdeführerin das Bauvorhaben nur kurzfristigen Aufenthalten (Urlauben) dienen werde. Da eine Person auch mehrere Wohnsitze besitzen könne, sei der Hinweis auf ihren derzeitigen Wohnsitz ohne Bedeutung. Demgegenüber hätten auf Grund der Erklärung der Beschwerdeführerin die Behörden feststellen müssen, "daß die Bauwerberin beabsichtigt, das Bauvorhaben zumindest einige Monate im Jahr zu bewohnen, möglicherweise auch das ganze Jahr hindurch und daher das Bauvorhaben zur ganzjährigen Benützung bestimmt ist". Nach dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 6. Dezember 1990 dürften lediglich rein objektbezogene Kriterien bei der Erstellung der Flächenwidmungspläne und in weiterer Folge im Laufe des Bauverfahrens berücksichtigt werden, wie eben Größe und Ausgestaltung der Wohnung; auf subjektive Vorstellungen eines Bauwerbers, wie dessen Verwendungsabsicht, dürfe nach dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes nicht abgestellt werden. Das Gesetz sei andernfalls praktisch nicht vollziehbar. Sollte es nämlich tatsächlich auf die subjektive Absicht eines Bauwerbers ankommen, würde sich z.B. die Frage stellen, welchen Einfluß auf die einmal erteilte Baubewilligung der spätere Wegfall einer solchen subjektiven Voraussetzung habe. Sollte etwa der Haus- oder Wohnungseigentümer mit einer Verwaltungsstrafe belegt oder mit der Aufhebung der Baubewilligung bedroht werden, wenn er seine Wohnung später nicht mehr als Hauptwohnsitz benütze oder gar vermiete ? Oder sollte vielleicht den Eigentümer eines Hauses auf einem derart gewidmeten Gebiet eine absolute und dauernde unbegrenzte Verfügungsbeschränkung des Inhaltes treffen, daß er das Haus nur an solche Personen weiterübertragen dürfe, die beabsichtigten, in diesem Haus ganzjährig zu wohnen? Wenn die Behörden dies bejahten, würden sie übersehen, daß mit solchen Maßnahmen die Kompetenz einer Baubehörde überschritten würde:

Denn die Baubehörde sei auf die Überwachung der Einhaltung der Bauvorschriften beschränkt. Der Baubehörde komme aber keine Kompetenz zu, den Lebenswandel von Hauseigentümern zu überwachen; ebenso stünde der Behörde nicht die Berechtigung zu, Verfügungen des Eigentümers über sein Grundstück zu beschränken oder zu untersagen. Bei richtiger und verfassungskonformer Interpretation hätte daher die Behörde lediglich überprüfen dürfen, ob das eingereichte Bauvorhaben hinsichtlich GRÖSZE und AUSGESTALTUNG den wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften entspreche. Auch aus der Vielzahl von Naßräumen könne kein Widerspruch zu wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften abgeleitet werden; aus diesem Umstand könne auch nicht geschlossen werden, daß das Bauprojekt nur als Zweitwohnsitz diene. Im Gegenteil spreche der Umstand, daß das Bauvorhaben mehrere Naßräume aufweise, dafür, daß es zur ganzjährigen Benützung "geeignet und beabsichtigt ist". Der Umstand, daß das Bauvorhaben mehrere Naßräume vorsehe, spreche daher für einen hohen Wohnkomfort und eine beabsichtigte hohe Qualität des Bauvorhabens und somit für die beabsichtigte Verwendung zu einer durchgehenden Nutzung. Auch nach § 16a Abs. 4 Tiroler Raumordnungsgesetz sei bei der Qualifikation, ob ein Haus als Wochenendhaus im Sinne des § 16 a Abs. 1 lit. d des Tiroler Raumordnungsgesetzes zu werten sei, in erster Linie auf OBJEKTIVE KRITERIEN - nämlich Lage, Ausgestaltung oder Einrichtung des zu errichtenden Gebäudes - abzustellen. Abgesehen von der bemängelten Vielzahl von Naßräumen hätten die Behörden keine Umstände angeführt, die zur Annahme berechtigen würden, daß das Bauvorhaben nach Lage, Größe und Einrichtung nicht zur ganzjährigen Benützung geeignet sei. Unzweifelhaft sei das Bauvorhaben zur ganzjährigen Benützung und nicht etwa nur für kürzere Aufenthalte während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien etc. geeignet. Da kein Zweifelsfall vorliege, sei es schon deshalb unzulässig, auf subjektive Kriterien zurückzugreifen und die Beweislast auf die Beschwerdeführerin zu verschieben. Die Berücksichtigung subjektiver, in der Person eines Bauwerbers liegender Umstände wäre überdies verfassungswidrig, weil - wie aus dem bereits zitierten Verfassungsgerichtshof-Erkenntnis hervorginge - auf ausschließlich in der Person des Bauwerbers begründete Umstände im Zuge eines Raumordnungsverfahrens, der Festsetzung einer Flächenwidmung und im Bauverfahren nicht Rücksicht genommen werden dürfe.

5. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 21. April 1992 wies die belangte Behörde die Vorstellung der Beschwerdeführerin als unbegründet ab. Sie begründete ihren Bescheid im wesentlichen damit, daß der Landesgesetzgeber im § 12 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz an einschlägige Vorschriften des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 bzw. des seit 1. Oktober 1991 geltenden Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991 - TWFG 1991 -, LGBl. Nr. 55, anknüpfe. Bezüglich der Größe sei § 2 Abs. 2 TWFG 1991 heranzuziehen. § 2 Abs. 5 leg.cit. sei im Zusammenhang mit der normalen Ausstattung maßgeblich. Aus § 2 Abs. 6 leg.cit. ergebe sich die Nutzfläche und aus § 18 Abs. 2 TWFG 1991, wer begünstigte Person sei. Der Verwendungszweck im Sinne des § 12 Abs. 3 des Tiroler

Raumordnungsgesetzes sei somit danach zu beurteilen, ob das Objekt von seiner Ausgestaltung und der beabsichtigten Verwendung her gesehen geeignet sei, als förderbarer Hauptwohnsitz zur Befriedigung eines regelmäßigen Wohnbedürfnisses für den Eigenbedarf des Begünstigten zu dienen. Im Zusammenhang mit der Größe des Bauvorhabens sei ein Amtssachverständigengutachten eingeholt worden; dabei habe sich wegen des Erfordernisses der Hinzurechnung des Saunabereiches eine Nutzflächenüberschreitung ergeben. Gemäß § 2 Abs. 6 TWFG 1991 seien zur Nutzfläche Kellerräume nur dann nicht zu rechnen, wenn sie nach ihrer AUSSTATTUNG nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet seien. Eine Sauna samt Naßeinheit und ein Gymnastikraum seien aber in der Regel schon auf Grund ihres Verwendungszweckes im Zusammenhang mit der Anordnung der anschließenden Räume von der damit zwangsläufig verbundenen Ausstattung her nicht mit der Ausstattung eines Kellerraumes gleichzusetzen. Dies entspreche auch der Praxis, wonach Saunaräume bei Beurteilung der Förderungswürdigkeit in der Regel zu Nutzflächen hinzugerechnet würden. Die Nichteinrechnung der Sauna würde darüber hinaus an einer Nutzflächenüberschreitung nichts ändern, da jedenfalls der Gymnastikraum (mit Fenstern ausgestattet) sowie die vorhandene Naßeinheit einzurechnen seien. Nach den von der Tiroler Landesregierung gemäß § 35 TWFG 1991 beschlossenen Richtlinien sei eine Wohnung noch normal ausgestattet, wenn sie nicht mehr als drei WC"s und drei Bade- bzw. Duschgelegenheiten besäße. Dies bedeute entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin jedoch nicht, daß insgesamt sechs Naßeinheiten zulässig seien, da unter einer Naßeinheit ein einzelnes WC ohne Kombination mit einer Bad- oder Duschgelegenheit nicht zu verstehen sei. Das Vorbringen der Beschwerdeführerin, der Saunaraum sei im Wege der "Tektur" zu einem Kellerraum umfunktioniert worden, entspreche nicht der Aktenlage. Ein derartiger Tekturplan sei nicht Inhalt der Akten, sodaß zur Beurteilung die dem Bauansuchen zugrunde gelegten Planunterlagen heranzuziehen seien. Im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Verwendungszweck sei der Beschwerdeführerin entgegenzuhalten, daß die regelmäßige und dem Eigenbedarf dienende Nutzung SICHERGESTELLT sein müsse und eine MÖGLICHERWEISE ganzjährige Nutzung nicht ausreiche. Bei § 12 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz über die Art der Verwendung des förderbaren Objektes handle es sich um eine objektive Voraussetzung, wobei sich die Regelungstechnik des Hinweises auf den beabsichtigten Verwendungszweck aus der Natur des Wohnbauförderungsrechtes ergebe. Das Bauvorhaben müsse in diesem Sinne eben einem regelmäßigen und ganzjährig gegebenen dringenden Wohnbedürfnis dienen. Zweitwohnungen, die nur während bestimmter Zeiten des Jahres bewohnt würden, würden damit ausscheiden. Daß derartige Wohnungen auf einer gemäß § 12 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz gewidmeten Grundfläche nicht errichtet werden dürften, sei auch in den Erläuternden Bemerkungen zu dieser Bestimmung eindeutig klargestellt worden.

6. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführerin erachtet sich in ihrem "Recht auf Erteilung einer Baubewilligung und auf ein ordentliches und gesetzmäßiges Verwaltungsverfahren verletzt. Der angefochtene Bescheid ist überdies aktenwidrig". Sie beantragt, den Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes bzw. wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und ebenso wie die mitbeteiligte Partei eine Gegenschrift erstattet, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragen. Die Beschwerdeführerin hat eine Replik zur Gegenschrift der mitbeteiligten Partei erstattet.

II.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1.1. Gemäß dem im Beschwerdefall anzuwendenden § 12 Abs. 3 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1984 (TROG 1984), LGBl. Nr. 4, in der Fassung der 4. Raumordnungsgesetz-Novelle LGBl. Nr. 88/1983, kann im Flächenwidmungsplan für Teile des Wohngebietes festgelegt werden, daß auf den in diesem Gebiet liegenden Grundflächen nur Wohnbauten errichtet werden dürfen, bei denen die darin vorgesehenen Wohnungen hinsichtlich ihrer Größe und ihres Verwendungszweckes nach den wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften förderbar sind.

Eine solche Festlegung besteht hinsichtlich der hier maßgeblichen Grundparzelle der Beschwerdeführerin. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. u.a. das Erkenntnis vom 9. April 1992, Zl. 91/06/0197) ist den Widmungsbezeichnungen eines Flächenwidmungsplanes, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes angeordnet ist (was im Beschwerdefall nicht gegeben ist) stets jener Inhalt zu unterstellen, der ihm nach jenen gesetzlichen Bestimmungen zukam, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des jeweiligen Flächenwidmungsplanes in Geltung gestanden sind.

1.2. Im hier maßgebenden Zeitpunkt, nämlich dem des Inkrafttretens des Flächenwidmungsplanes der mitbeteiligten

Partei im Jahre 1989 (Beschluß des Gemeinderates vom 18. Mai 1989, genehmigt durch den Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 6. Juli 1989), hat bereits gemäß Art. II Abs. 1 in Verbindung mit Art. III des Bundesverfassungsgesetzes, BGBl. Nr. 640/1987, bzw. gemäß Art. VII Abs. 2 der Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle 1988, BGBl. Nr. 685, teilweise, und zwar jedenfalls seit 1. Jänner 1988, das Wohnbauförderungsgesetz 1984 - WFG 1984, BGBl. Nr. 482, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 373/1988, als Landesgesetz gegolten. Durch das zitierte Bundesverfassungsetz BGBl. Nr. 640/1987 wurde die Kompetenz der Länder zur Regelung der Wohnbauförderung begründet; als wohnbauförderungsrechtliche Regelungen im Sinne des § 12 Abs. 3 TROG 1984 kommen daher seit diesem Zeitpunkt - anders als noch im Beschwerdefall, der dem bereits zitierten hg. Erkenntnis vom 9. April 1992 zugrunde lag - prinzipiell nur mehr landesrechtliche Vorschriften in Betracht; dazu zählen auch jene Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, die vom Bundesverfassungsgesetzgeber als Landesrecht in Geltung gesetzt worden sind. Entgegen der Auffassung der belangten Behörde hat aber das Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991, LGBl. Nr. 55, im Beschwerdefall deshalb (noch) keine rechtliche Bedeutung, weil es erst am 1. Oktober 1991 in Kraft getreten ist, der Flächenwidmungsplan aber bereits - wie erwähnt - im Jahre 1989 wirksam wurde.

Die Wendung "wohnbauförderungsrechtliche Vorschriften" des § 12 Abs. 3 TROG 1984 in der Fassung der 4. Raumordnungsgesetz-Novelle, LGBl. Nr. 88/1983, bezieht sich daher im Beschwerdefall auf das Wohnbauförderungsgesetz 1984, BGBl. Nr. 482, soweit es durch Art. VII Abs. 2 Z. 1 der Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle 1988, BGBl. Nr. 685, als Landesgesetz in Geltung stand. § 12 Abs. 3 TROG 1984 verweist demnach verfassungsrechtlich zulässigerweise auf jene landesrechtlichen Vorschriften, die die Länder, gestützt auf ihre neugeschaffene Wohnbauförderungskompetenz, erlassen haben bzw. die von Bundesverfassungs wegen als Landesgesetz in Geltung gesetzt wurden und die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des hier maßgeblichen Flächenwidmungsplanes bestanden haben. Beachtlich ist aber unverändert, daß § 12 Abs. 3 TROG 1984 die wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften nur insoweit für maßgeblich erklärt, als es sich um die Größe und den Verwendungszweck einer Wohnung handelt. Unmaßgeblich sind demnach weiterhin alle jene wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften, die darüber hinausgehend weitere Voraussetzungen für die Gewährung einer Wohnbauförderung enthalten, wie z.B. das Einkommen des Förderungswerbers u.dgl. (vgl. auch dazu das bereits zitierte hg. Erkenntnis vom 9. April 1992).

1.3. Vor diesem Hintergrund sind im Beschwerdefall folgende, im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Flächenwidmungsplanes im Jahre 1989 als Landesgesetz in Kraft befindlichen Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 anzuwenden: Nach § 2 Z. 3 WFG 1984 gilt "als Wohnung eine zur ganzjährigen Benützung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, normal ausgestattete Wohnung, die mindestens aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht und deren Nutzfläche nicht weniger als 30 m2 und nicht mehr 130 m2, bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen nicht mehr als 150 m2 beträgt". Als Nutzfläche gilt gemäß § 2 Z. 7 WFG 1984 "die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, ... sind bei Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen". Von Bedeutung ist weiters § 21 Abs. 1 Z. 1 und 2 WFG 1984, wonach eine Person begünstigt ist, "1. welche die erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht hat, ausschließlich die geförderte Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden und 2. deren jährliches Einkommen (Familieneinkommen) das höchstzulässige Jahreseinkommen ... nicht übersteigt". Schließlich ist auch noch § 16 a Abs. 1 lit. d TROG 1984 von Bedeutung, wonach Wochenendhäuser Gebäude sind, "die 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 sollen". Gemäß § 16 a Abs. 4 leg.cit. darf die Baubewilligung für die Errichtung eines Wochenendhauses, das einen Teil einer Wochenendsiedlung bildet, nur erteilt werden,

"wenn dieses Gebäude auf einer Grundfläche, die als Sonderfläche für Wochenendsiedlungen gewidmet ist, errichtet wird. Ist auf Grund der Lage, der Ausgestaltung oder der Einrichtung eines zu errichtenden Gebäudes nicht auszuschließen, daß es als Wochenendhaus, das einen Teil einer Wochenendsiedlung bildet, verwendet werden soll, so

hat der Bauwerber insbesondere durch nähere Angaben über die zu erwartenden Nutzungsverhältnisse am Gebäude oder über die Art der Finanzierung des Gebäudes nachzuweisen, daß das zu errichtende Gebäude nicht als Wochenendhaus verwendet werden soll."

Von entscheidendem Gewicht für die Beurteilung des Beschwerdefalles ist aber - so ist noch einmal klarzustellen - § 12 Abs. 3 TROG 1984 mit der darin vorgesehenen Widmungskategorie für Wohnbauten, "bei denen die darin vorgesehenen Wohnungen hinsichtlich ihrer Größe und ihres Verwendungszweckes nach den wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften förderbar sind". Aus den Erläuternden Bemerkungen zu dieser Bestimmung (Beilagen zu den Protokollen des Tiroler Landtages, IX. Periode, 23. Tagung, 3. Sitzung am 19. und 20. Oktober 1983, Beilage 1, Erläuternde Bemerkungen, Seite 7) ergibt sich folgendes:

"Die den Gemeinden in Abs. 3 eingeräumte Möglichkeit

soll der Errichtung von Wohnbauten dienen, die hinsichtlich ihrer Größe und ihres Verwendungszweckes nach den wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften - sowohl des Bundes als auch des Landes - förderbar sind. ... In den im Sinne des Abs. 3 gewidmeten Teilen des Wohngebietes ist die Errichtung von Zweitwohnungen sowie von Wohnungen mit mehr als 150 m2 Wohnnutzfläche jedenfalls ausgeschlossen."

2.1. Zunächst verweist die Beschwerdeführerin darauf, daß auf der Basis der geltenden Verfassungsrechtslage den Ländern und den Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich keine Kompetenz zustünde, Zweitwohnsitze zu beschränken oder zu verhindern. Bereits im Erkenntnis vom 6. Dezember 1990, Slg. Nr. 12.569, habe der Verfassungsgerichtshof zur Verfassungsmäßigkeit und der gebotenen verfassungskonformen Interpretation des § 12 Abs. 3 TROG 1984 Stellung genommen. Aus diesem Erkenntnis sei eindeutig ableitbar, daß der Verfassungsgerichtshof § 12 Abs. 3 leg.cit. verfassungskonform einschränkend dahin auslege, daß - den Zwecken der Raumordnung entsprechend - nur objektive Kriterien wie Größe, Ausgestaltung oder Eignung der Wohnungen zu berücksichtigen seien. Ungeachtet dessen vermeine die belangte Behörde, aus eben diesem Erkenntnis ihre gegenteilige Meinung ableiten zu können, wonach es auch auf subjektive, in der Person des Bauwerbers liegende Gründe ankomme. Nach Ansicht der belangten Behörde seien alle Förderungskriterien des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, somit auch die lediglich in der Person des Förderungswerbers gelegenen - wie dessen Einkommen, Staatsbürgerschaft, Verwendungsabsicht etc. -, für die Frage der Zulässigkeit der Bebauung im Sinne des Flächenwidmungsplanes von der Baubehörde zu überprüfen. Nach Auffassung der Beschwerdeführerin sei aber § 12 Abs. 3 TROG 1984 verfassungswidrig, wenn diese Bestimmung die Berücksichtigung von in der Person des jeweiligen Bauwerbers gelegener Umstände vorschreiben sollte. Das Wohnbauförderungsgesetz 1984 unterscheide zwischen Subjektförderung und Objektförderung. Während bei der Subjektförderung auch auf in der Person des jeweiligen Förderungswerbers liegende Kriterien abgestellt werde, komme es bei der Objektförderung lediglich auf Größe, Ausstattung und rechtliche oder tatsächliche Eignung der Wohnung - losgelöst von deren jeweiligen Bewohnern und deren persönlichen Lebensverhältnissen - an. Das Kriterium des "Verwendungszweckes" nach § 12 Abs. 3 TROG 1984 könne daher nur objektiv und objektbezogen verstanden werden: In der Person des jeweiligen Bauwerbers liegende subjektive Voraussetzungen, zu denen nicht nur seine Einkommens- und Vermögensverhältnisse und sein Familienstand, sondern genauso seine persönlichen Lebenspläne darüber gehörten, wie oft und wie lange er sich in dem (von der Baubehörde nur auf die technische Bauordnungsmäßigkeit zu prüfenden) Gebäude aufzuhalten beabsichtige, seien dagegen von § 12 Abs. 3 TROG 1984 nicht erfaßt und daher auch von der Baubehörde im Zuge des Baubewilligungsverfahrens nicht zu überprüfen. Die gegenteilige Auffassung der Behörde sei daher gesetzwidrig. Dies zeige sich im übrigen auch noch anhand folgender weiterer Überlegungen:

Sollte es nämlich tatsächlich auf die subjektive Absicht und sonstige, in der Person des jeweiligen Bauwerbers liegende Voraussetzungen ankommen, würde sich z.B. die Frage stellen, welchen Einfluß auf die einmal erteilte Baubewilligung der spätere Wegfall einer solchen subjektiven Voraussetzung hätte. Sollte etwa der Haus- oder Wohnungseigentümer mit einer Verwaltungsstrafe belegt oder mit der Aufhebung der Baubewilligung bedroht werden, wenn er seine Wohnung später nicht mehr als Hauptwohnsitz benützen und sie womöglich auch gar noch vermieten würde? Dabei würde sich die weitere Frage stellen, ob jede Überlassung zur Nutzung an eine vom Bauwerber verschiedene Person, insbesondere jede Vermietung oder nur eine solche "bauordnungswidrig" sei, bei der der Nutzer (Mieter) keinen Hauptwohnsitz begründe. Sollte also z.B. den Eigentümer eines Hauses auf einem derart gewidmeten Gebiet eine absolute und unbegrenzte Verfügungsbeschränkung des Inhaltes treffen, daß er die Nutzung des Hauses überhaupt nicht oder nur an solche Personen weiter übertragen dürfe, die beabsichtigten, in diesem Haus ganzjährig zu wohnen?

Wenn diese Fragen zu bejahen wären, wäre bei einer solchen Rechtsauffassung die Kompetenz einer Baubehörde überschritten: Denn die Baubehörde sei auf die Überwachung der Einhaltung der Bauvorschriften beschränkt. Der Baubehörde (somit der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich) komme aber keine Kompetenz zu, den Lebenswandel von Hauseigentümern zu überwachen oder sie zu einem bestimmten Verhalten in ihrer Privatsphäre - hier: Begründung und dauernde Aufrechterhaltung eines Wohnsitzes - zu zwingen; ebenso stünde der Gemeinde in ihrem eigenen Wirkungsbereich nicht die Berechtigung zu, Verfügungen des Eigentümers über sein Grundstück (z.B. es einem Dritten zur Nutzung zu überlassen) zu beschränken oder zu untersagen. Die von der belangten Behörde vertretene Auslegung des § 12 Abs. 3 TROG 1984 wäre daher - wie bereits aus dem erwähnten Verfassungsgerichtshof-Erkenntnis folge - verfassungswidrig.

2.2. Mit diesem Beschwerdevorbringen ist die Beschwerdeführerin zwar insoweit im Recht, als nach § 12 Abs. 3 TROG 1984 lediglich jene Regelungen der wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften maßgeblich sind, die die Größe bzw. den Verwendungszweck einer Wohnung betreffen; es scheiden daher alle jene Regelungen aus, die etwa das Einkommen des Förderungswerbers, seine Staatsbürgerschaft u.dgl. betreffen. Aus diesen Gründen hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem bereits mehrfach zitierten Erkenntnis vom 9. April 1992, Zl. 91/06/0197, § 8 Abs. 2 und 3 WFG 1968 deshalb als nach § 12 Abs. 3 TROG 1984 nicht relevant bezeichnet, weil die dort enthalten gewesene Definition der "begünstigten Personen" ausschließlich nach Kriterien des jeweiligen Jahreseinkommens (Familieneinkommens) umschrieben gewesen und dies deshalb bei Anwendung des § 12 Abs. 3 TROG 1984 nicht relevant sei. Der Verwaltungsgerichtshof hat in diesem Erkenntnis vom 9. April 1992 dann auch festgestellt, daß das Erfordernis eines "dringenden Wohnbedürfnisses" in den Bestimmungen, die im Anwendungsbereich des § 12 Abs. 3 TROG 1984 damals wesentlich waren, nicht vorgesehen gewesen sei. Auf Grund des damals geltenden § 2 WFG 1968, der nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes jene Regelungen enthielt, die im Hinblick auf die Größe und den Verwendungszweck nach § 12 Abs. 3 TROG 1984 jedoch relevant waren, war aber bereits - wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 9. April 1992 weiter ausführte - auf Grund des WFG 1968 nicht nur zu prüfen, ob die Größe der Wohnung über- bzw. unterschritten werde, sondern auch, "ob sie vom Bauwerber für die dauernde Bewohnung bestimmt und dafür auch geeignet ist". Nach dieser Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes war demnach unzweifelhaft immer schon die subjektive Verwendungsabsicht des Bauwerbers zu beurteilen. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin läßt sich auch aus dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 6. Dezember 1990, Slg. 12.569, keinesfalls ableiten, daß § 12 Abs. 3 TROG 1984 bei einer solchen Auslegung, also: Verwendungsabsicht als Kriterium für die Zulässigkeit einer Wohnung nach § 12 Abs. 3 leg.cit., verfassungswidrig wäre. Der Verfassungsgerichtshof hat nämlich in diesem Erkenntnis ausdrücklich die Argumentation der Landesregierung in diesem Zusammenhang insoweit bestätigt, als er folgendes festgestellt hat: "Dieser Argumentation der Landesregierung kann nicht entgegengetreten werden." Zentraler Inhalt der so bestätigten Argumentation der Landesregierung war dabei ausdrücklich folgende Auffassung:

"Die maßgebenden Festlegungen, auf die sich die

Verweisung im § 12 Abs. 3 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1984 tatsächlich bezieht, finden sich in Wahrheit vielmehr ausschließlich im Wohnbauförderungsgesetz 1984. Der Antragsteller zieht in diesem Zusammenhang zutreffend § 2 Z. 3 dieses Gesetzes heran, woraus sich in Verbindung mit § 19 Abs. 1 leg.cit. unzweifelhaft ergibt, daß nur Wohnungen mit einer Nutzfläche von jedenfalls nicht mehr als 150 m2 förderbar sind. Darauf weisen auch die Erläuternden Bemerkungen zur 4. Raumordnungsgesetz-Nov. hin. ... Das Gleiche trifft hinsichtlich des Verwendungszweckes förderbarer Wohnungen zu. Auch in diesem Zusammenhang zieht der Antragsteller die Bestimmung des § 21 Abs. 1 Z. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 heran. Demnach ist Voraussetzung, daß die Wohnung regelmäßig zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses eines Begünstigten dient. Daß der Gesetzgeber - wie der Antragsteller weiters richtig ausführt - dabei die vom Förderungswerber b e a b s i c h t i g t e Wohnungsverwendung definiert, ergibt sich aus der Natur des Wohnbauförderungsrechtes. ... Diese (d.h. förderbare Wohnungen) müssen eben einem regelmäßigen dringenden Wohnbedürfnis dienen. Zweitwohnungen, die nur während bestimmter Zeiten des Jahres bewohnt werden, scheiden damit aus."

Der Verfassungsgerichtshof hat in dem zitierten Erkenntnis - wie erwähnt - in Bestätigung dieser Argumentation der Landesregierung demnach ausdrücklich zum Ausdruck gebracht, daß keine Bedenken dagegen bestehen, wenn der Landesgesetzgeber in diesem Sinn im § 12 Abs. 3 TROG 1984 an eine wohnbauförderungsrechtliche Regelung anknüpft, um auch innerhalb der Wohnbauten zu differenzieren. Angesichts der Tatsache, daß - so der

Verfassungsgerichtshof - § 12 Abs. 3 TROG 1984 nicht gebiete, "daß auf dem Grundstück ein tatsächlich geförderter, sondern bloß ein hinsichtlich Größe und Verwendungszweck abstrakt förderbarer Wohnbau errichtet wird, braucht nicht weiter begründet werden, daß diese Bestimmung keinen wohnbauförderungsrechtlichen Inhalt hat, sondern vielmehr eine - der Raumordnung zuzurechnende - Vorschrift hinsichtlich der Größe und Ausgestaltung von Wohnungen darstellt." Aus dem dargestellten Zusammenhang ergibt sich somit, daß auch der Verfassungsgerichtshof keine Bedenken dagegen hatte, wenn im Rahmen der Kompetenz Raumordnung (Landeskompetenz nach Art. 15 Abs. 1 B-VG und Kompetenz der Gemeinden im Rahmen ihres eigenen Wirkungsbereiches nach Art. 118 Abs. 3 B-VG) dem Verwendungszweck einer Wohnung rechtliche Relevanz zugeordnet wird. Die übereinstimmende Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes und des Verfassungsgerichtshofes zu § 12 Abs. 3 TROG geht demnach davon aus, daß es im Zusammenhang mit § 12 Abs. 3 leg.cit. nicht nur darauf ankommt, ob eine Wohnung eine bestimmte objektive Eignung (nämlich zur ganzjährigen Benützung) besitzt, sondern auch darauf, ob der Bauwerber eine Person ist, der die Wohnung im Sinne des § 21 Abs. 1 Z. 1 WFG 1984 "zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden" beabsichtigt.

In ihrer Beschwerde bringt die Beschwerdeführerin neuerlich zum Ausdruck, daß sie beabsichtige, "zumindest einige Monate im Jahr in diesem Haus zu verbringen" und sie es daher nicht regelmäßig zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses benützen will. Es handelt sich demnach im Beschwerdefall um die Absicht, das Einfamilienhaus "nur zeitweilig als Zweitwohnstätte" im Sinne des § 16a Abs. 1 lit. d TROG 1984 zu benützen; dies steht aber im klaren Widerspruch zu § 12 Abs. 3 leg.cit., der - wie sich auch aus den unter II.1.3. zitierten Erläuternden Bemerkungen dazu ergibt - die Errichtung von Zweitwohnungen auf nach § 12 Abs. 3 leg.cit. gewidmeten Wohngebieten gerade ausschließen will. Zu Recht hat demnach die belangte Behörde die Ansicht vertreten, daß das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin dem geltenden Flächenwidmungsplan widerspreche. Den Überlegungen der Beschwerdeführerin betreffend eine allfällige Verwendungsänderung nach erteilter Baubewilligung und die aus ihrer Sicht gegebene Unzulässigkeit der Überwachung durch die Baubehörde, weil "die Baubehörde auf die Überwachung der Einhaltung der Bauvorschriften beschränkt ist", muß entgegengehalten werden, daß sich u.a. gemäß § 25 lit. d der Tiroler Bauordnung, LGBl. Nr. 33/1989, wonach die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden, sofern diese Änderung auf die Zulässigkeit des Gebäudes nach diesem Gesetz einen Einfluß haben kann, bewilligungspflichtig ist, unzweifelhaft die Überwachung der Einhaltung der Bauvorschriften durch die Baubehörde auch auf eine Verwendungsänderung erstreckt, wobei eben dann die Zulässigkeit des neuen Verwendungszweckes in der jeweiligen Widmungskategorie zu prüfen ist; dagegen bestehen keine verfassungsrechtlichen Bedenken (vgl. dazu Hauer, Tiroler Baurecht, 2. Aufl., S. 129, Pkt. 8, und S. 130, Pkt. 9), wobei - wie erwähnt - solche Bedenken auch nicht aus dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 6. Dezember 1990, Slg. 12.569, abgeleitet werden können. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß auch der Verfassungsgerichtshof diese Auffassung teilt, hat er doch die Behandlung der gegen den angefochtenen Bescheid von der Beschwerdeführerin erhobenen Verfassungsgerichtshof-Beschwerde, in der gleichartige Ausführungen enthalten waren, mit Beschluß vom 1. Dezember 1992, B 702/92-7, mit der Begründung abgelehnt, daß keine spezifisch verfassungsrechtlichen Überlegungen anzustellen seien.

Aus dieser Sicht kann demnach dem angefochtenen Bescheid Rechtswidrigkeit nicht angelastet werden.

3.1. Die Beschwerdeführerin verweist in ihrer Beschwerde weiters darauf, daß das von ihr geplante Bauprojekt ein Wohnhaus mit einer Wohnung sei, die ihrer Ausstattung nach zur ganzjährigen Benützung geeignet, normal ausgestattet sei und eine Nutzfläche von weniger als 150 m2 aufweise. Damit seien alle objektiven Föderungskriterien der anwendbaren Wohnbauförderungsvorschriften erfüllt. Die belangte Behörde habe - anders als die Gemeindebehörden - vor Entscheidung über die von ihr erhobene Vorstellung von Amts wegen die bisher nicht in Streit stehende Nutzung durch den Amtssachverständigen neu vermessen lassen und erstmals den Standpunkt vertreten, daß auch die Fläche der vorgesehenen Sauna als Wohnnutzfläche zu qualifizieren sei, hiedurch eine größere Nutzfläche als 150 m2 entstünde und deshalb wegen der Nutzflächenüberschreitung das Bauvorhaben nicht zu bewilligen sei. Das von der belangten Behörde aufgeworfene Thema der Sauna allein hätte die belangte Behörde höchstens zu einer Aufhebung, nicht aber zu einer Bestätigung des angefochtenen Bescheides des Gemeinderates und zu einer Abweisung der Vorstellung berechtigt. Die Beschwerdeführerin habe nämlich unmißverständlich mitgeteilt, daß sie auf die Errichtung einer Sauna verzichte und diesen Raum nur mehr als gewöhnlichen Kellerraum ausgestalten werde; darüber hinaus habe sie durch ihren Architekten und Planverfasser am 6. März 1992 eine entsprechende Eingabe an die Stadtgemeinde Kitzbühel verfaßt und die entsprechenden Planänderungen nachgereicht. Die

Feststellung, daß dieser "Tekturplan" nicht Inhalt der Akten sei, sei somit aktenwidrig. Bei richtiger Feststellung des Sachverhaltes hätte die belangte Behörde zum Schluß kommen müssen, daß die Beschwerdeführerin im Keller keinen Sauna- und Gymnastikraum plane und daher die Nutzfläche keinesfalls überschritten worden sei. Entgegen der Ansicht der belangten Behörde könne überdies eine im Keller gelegene Sauna nicht zur Wohnnutzfläche im wohnbauförderungsrechtlichen Sinn gezählt werden. Gemäß § 2 Z. 7 WFG 1984 zählten Kellerräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet seien, nicht zur Wohnnutzfläche, es sei denn, daß sie nach ihrer Ausstattung einem oberirdisch gelegenen Wohnraum entsprächen. So gehe etwa auch die Tiroler Landesregierung in ihrem Merkblatt für die Gewährung öffentlicher Wohnbauförderungsmittel davon aus, daß z. B. Hobby- und Bastelräume nicht zur Wohnnutzfläche zählten, wenn sie in ihrer technischen Ausstattung und Belichtung einem Kellerraum entsprächen. Eine Sauna diene nun ohne Zweifel nicht Wohnzwecken, sondern kurzfristigen Sport- und Erholungszwecken. Darüber hinaus wäre die ursprünglich geplante Sauna im Keller gelegen, sie verfüge nur über eine indirekte Beleuchtung mit Tageslicht (aus einem unter dem Niveau liegenden Fenster) und unterscheide sich von einem einfachen Kellerraum im wesentlichen nur dadurch, daß später einmal ein Saunaofen und Liegebänke aufgestellt würden. Hiedurch werde der als Sauna geplante Raum aber nicht zu einem Wohnraum, somit zu einem Raum, der nach seiner technischen Ausstattung und Belichtung zu Wohnzwecken benützbar sei.

3.2. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ist eine Sauna bzw. ein Gymnastikraum nicht erst dann nach wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften zur Wohnnutzfläche zu zählen, wenn sie "zu einem Wohnraum" würden, somit zu "einem Raum, der nach seiner technischen Ausstattung und Belichtung zu Wohnzwecken benützbar ist". Schon begrifflich kann nämlich eine Sauna bzw. ein Gymnastikraum, aber auch ein Hobby- bzw. Bastelraum nicht ein Wohnraum im üblichen Sinn sein. Die Abgrenzung nach § 2 Z. 7 WFG 1984 stellt vielmehr darauf ab, daß Keller- und Dachbodenräume dann bei der Berechnung der Nutzfläche zu berücksichtigen sind, wenn sie zwar nicht selbst Wohnraum sind, wohl aber für "Wohn- oder GeschäftsZWECKE" - und zwar offensichtlich gemeint im weiteren Sinn - geeignet sind. Diese Regelung war wortgleich bereits im § 2 Z. 9 WFG 1968 enthalten. Zu Recht verweisen Krassnig-Kohler, Wohnbauförderungsgesetz 19682, Wien 1979, S. 28, Anm. 21 zu § 2 Z. 9 WFG darauf hin, daß bei

"Eigenheimen häufig die Frage auf(tritt), inwieweit ein im Keller gelegener Raum ("Kellerstüberl", Sauna) in die Nutzfläche einzubeziehen ist. Dies ist ohne Rücksicht auf die bauordnungsgemäße Widmung anzunehmen, wenn solche Räume zweckentsprechend eingerichtet sind."

In diesen Erläuterungen kommt (ebenfalls) der Grundgedanke zum Ausdruck, daß eine Sauna z.B. dann zur Nutzfläche anzurechnen ist, wenn sie ihrem Zweck entsprechend, also zur Benützung als Sauna, eingerichtet worden ist. Bei im Wortlaut gleicher Rechtslage (§ 17 Abs. 2 Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, wonach "Keller- oder Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen") besteht auch im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes kein Zweifel, daß Keller- und Dachbodenräume nur dann "nutzflächenirrelevant" sind, wenn sie nicht "selbständig" nutzbar, also nicht zu Wohnzwecken ausgestattet sind (Kellerstüberl, Hobbywerkstatt, Sauna), sondern zu anderen Zwecken, insbesondere zu Lagerzwecken (Kohlen- oder Holzschuppen, Hausratsabstellraum) genutzt werden

(vgl. Eckharter-Hauswirth-Meinhart-Rollwagen, Die Nutzfläche im Wohnrecht, 1983, S. 56 bzw. S. 72). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ist daher jedenfalls die vorgesehene Sauna in die Nutzflächenberechnung miteinzubeziehen. Schon deshalb ist daher im Beschwerdefall die förderbare Wohnnutzfläche von höchstens 150 m2 überschritten worden. Dazu kommt, daß nach § 2 Z. 3 WFG 1984 im Beschwerdefall, und zwar auf der Basis des eigenen Vorbringens der Beschwerdeführerin, als Höchstgrenze ohnedies lediglich 130 m2 in Betracht zu ziehen wären, weil die Höchstgrenze von 150 m2 nur dann von Bedeutung ist, wenn "mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebende Personen" in Betracht kämen. Überdies ist zu bedenken, daß die von der Beschwerdeführerin ins Treffen geführte Änderung ihres Antrages (statt des Gymnastik- und des Saunaraumes unter Einschluß der Naßzellen sind nunmehr lediglich Kellerräume vorgesehen) unmittelbar von der belangten Behörde nicht berücksichtigt werden konnte, besteht ihre Zuständigkeit doch lediglich darin, den angefochtenen Bescheid, bezogen auf den Zeitpunkt seiner Erlassung durch die oberste Gemeindebehörde (d.i. der 18. November 1991), zu überprüfen. Die Änderung des Antrages erfolgte aber nach eigenen Angaben erst mit dem von ihr dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Schreiben vom 6. März 1992. Trotzdem ist die Beschwerdeführerin mit der Auffassung im Recht, daß die belangte Behörde grundsätzlich (siehe aber noch im folgenden) vor diesem Hintergrund ihre Vorstellung nicht abweisen hätte dürfen, sondern den angefochtenen Bescheid zu beheben gehabt hätte. Im Hinblick auf das Ergebnis nämlich, daß das Projekt

jedenfalls wegen der Größe der geplanten Wohnungen dem Flächenwidmungsplan widerspricht, könnte nämlich dieses Hindernis durch eine entsprechende Modifikation des Projektes auf Gemeindeebene beseitigt werden. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die Berufungsbehörde sogar verpflichtet, den Bauwerber zu einer Änderung des Bauvorhabens aufzufordern, wenn der Versagungsgrund beseitigt werden kann (vgl. dazu das Erkenntnis vom 17. Februar 1994, Zl. 93/06/0208); daß dies geschehen wäre, kann den Verwaltungsakten nicht entnommen werden. Eine Behebung des angefochtenen Bescheides kommt aber im Beschwerdefall deshalb aus diesem Grund nicht in Betracht, weil wegen der Verwendungsabsicht (s. oben II. 2.) die beantragte Baubewilligung selbst dann zu versagen wäre, wenn das Bauvorhaben so geändert würde, daß die Größe gemäß § 12 Abs. 3 TROG 1984 nicht überschritten wird. Bei diesem Ergebnis braucht auch auf das weitere Beschwerdevorbringen, das sich auf die Zahl der Naßeinheiten bezieht, nicht mehr eingegangen zu werden.

4. Aus den unter II. 2. und 3. angeführten Gründen war daher die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Das auf Stempelgebühren bezogene Mehrbegehren der mitbeteiligten Partei war deshalb abzuweisen, weil Gebietskörperschaften nicht gebührenpflichtig sind.

Schlagworte

Beschwerdepunkt Beschwerdebegehren Rechtslage Rechtsgrundlage Rechtsquellen Maßgebende Rechtslage maßgebender Sachverhalt Verhältnis zu anderen Materien und Normen B-VG

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1996:1992060105.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