OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:
LVwG-651550/2/MZ/Bb

Datum:
Linz, 28. Jänner 2020

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Zeinhofer über die Beschwerde der TG, vertreten durch NW, vom 17. September 2019, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Linz-Land vom 13. August 2019, GZ: BHLLVerk-2019-84424/10-KH, betreffend Abweisung des Antrags zur Aufstellung von Firmenwegweisern

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I.a) Mit Eingabe vom 6. März 2019, ergänzt durch die Eingabe vom 26. Juni 2019, ersuchte die beschwerdeführende Partei (in Folge: Bf) unter Anschluss eines Lageplans und Beschilderungsvorschlägen um die Genehmigung zur Aufstellung von Firmenwegweisern im Format 1460 x 300 mm in der Farbgebung „Grün/Gelb“ entlang der B 139 in beiden Fahrtrichtungen im Bereich der Abfahrten zum T L bei Strkm X stadteinwärts und Km X stadtauswärts.

b) Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Linz-Land (im Folgenden: belangte Behörde) vom 23. August 2019, GZ: BHLLVerk-2019-84424/10-KH, wurde der zuvor genannte Antrag als unbegründet abgewiesen. Außerdem wurden der Bf an Verfahrenskosten Gebühren in Höhe von 14,30 Euro gemäß § 14 Tarifpost 6 Abs. 1 Gebührengesetz 1957 vorgeschrieben.

c) Gegen diese Erledigung erhob die Bf rechtzeitig das Rechtsmittel der Beschwerde, in der Folgendes vorgebracht wird (auszugsweise wörtliche Wiedergabe):

„[...] Der Bescheid wird zur Gänze angefochten und hierzu Folgendes ausgeführt:

1. Das gegenständliche Verfahren ist mangelhaft geblieben, da zwar zutreffend mit Schreiben vom 01.08.2019 seitens des ausgewiesenen Vertreters um Fristerstreckung für die Abgabe einer Stellungnahme bis 09.08.2019 ersucht wurde, jedoch innerhalb dieser weder schriftlich noch mündlich nicht genehmigten Fristerstreckung mit Schreiben vom 08.08.2019 neuerlich um Fristerstreckung bis 26.08.2019 ersucht wurde.

   Da ebenso wie auf das erste Schreiben vom 01.08.2019 keine Reaktion erfolgte, konnte die Rechtsvertretung der Beschwerdeführerin davon ausgehen, dass ihr auch die neuerliche Fristerstreckung zugebilligt wurde. Tatsächlich erfolgte jedoch kurz darauf die Bescheiderstellung. Der nunmehrigen Beschwerdeführerin wurde damit die Möglichkeit genommen, zu den Beweisergebnissen Stellung zu nehmen.
2. Die der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 15.07.2019 übermittelten Ergebnisse der Beweisaufnahme beschränken sich auf Lichtbilder, welche seitens der Straßenmeisterei A erstellt wurden. Weiters handelt es sich um Auszüge aus dem DORIS, womit nachgewiesen werden soll, dass die Bereiche, wo eine Beschilderung beantragt wurde, entweder als Betriebsbaugebiet oder Grünland gewidmet seien.

   Ebenso ist zu entnehmen, dass sowohl seitens der Polizeiinspektion L und P als auch der Straßenmeisterei A keine Notwendigkeit für eine zusätzliche Beschilderung gesehen wird.
3. Gerade die Lichtbilder, die in Fahrtrichtung von L kommend erstellt wurden, verdeutlichen massiv, dass die Ankündigung des „T“ in einer äußerst kurzen Distanz zur tatsächlichen Ausfahrt erfolgt. Die erstmalige Tafel betreffend das Gewerbeleitsystem, aus welcher für ortsfremde Verkehrsteilnehmer ersichtlich ist, dass es sich beim T um ein Gewerbegebiet handelt, befindet sich weniger als 40 m vor Beginn der diesbezüglichen Ausfahrt, wobei diese Ausfahrt nach einer kurzen Verzögerungsspur scharf rechts abbiegt.

Bei den Lieferanten für die im Gebäude der Beschwerdeführerin ansässigen Betriebe handelt es sich teilweise um LKW mit Sattelaufleger, welche eine wesentlich längere Verzögerungsstrecke benötigen, um diese Abfahrt von der B 139 gefahrlos passieren zu können.

Wie sich auch aus dem Lichtbild 2 links ergibt, sind die Betriebsgebäude am T erst dann zu erkennen, wenn man sich mehr oder minder bereits auf der Abbiegespur befindet.

Aufgrund der Tatsache, dass die B 139 sich nach der Abzweigung vom ursprünglichen Verlauf der B 139 Richtung P C von zwei Fahrspuren auf eine verengt, ist es für den gesamten Verkehr von Nachteil, wenn insbesondere ein LKW aufgrund der späten Ankündigung des T eine erhebliche Betriebsbremsung einleiten muss, um gefahrlos die scharfe Rechtskurve für den Abbiegevorgang durchfahren zu können.

Gerade die Tatsachen, dass aus der Fahrtrichtung von L kommend die Betriebsgebäude nicht sichtbar sind und die Abfahrt zum T sehr knapp vor der diesbezüglichen Abbiegespur angekündigt wird, veranlasste die Beschwerdeführerin, eine entsprechende Beantragung von Ankündigungstafeln vorzunehmen.

Der Beschwerdeführerin ist bewusst, dass nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes für die Beurteilung des Vorliegens einer Ausnahme nach § 84 Abs. 3 StVO ein strenger Maßstab anzulegen sei. Entgegen der Darstellung der belangten Behörde geht es der Beschwerdeführerin in keiner Weise um eine Bewerbung der in ihrem Betriebsgebäude tätigen Unternehmen. Die Beschwerdeführerin selbst ist zwar Eigentümerin und Vermieterin der entsprechenden Räumlichkeiten, betreibt kein eigenes darüber hinausgehendes Unternehmen. Für die Lieferanten und sonstigen Kunden der am T ansässigen Gewerbebetriebe sind daher deren Firmenwortlaute bzw. Firmenschlagworte zur Orientierung erforderlich. Die Situation wird – wie bereits zuvor ausgeführt – dadurch massiv erschwert, dass aus Fahrtrichtung L kommend die Betriebsgebäude nicht sichtbar sind. Es bedarf daher einer wesentlich frühzeitigeren Ankündigung des Gewerbegebietes, wobei 40 m angesichts einer Bundesstraße mit entsprechender Verkehrsfrequenz und erlaubten Höchstgeschwindigkeiten nicht ausreichen.

Soweit daher nicht tatsächlich kurzfristige stärkere Abbremsungen seitens der zum T zufahrenden Fahrzeuge aufgrund der eher überraschenden Wegweisung erfolgt, müssen diese Fahrzeuge bis zum nächsten Kreisverkehr fahren, um eine gefahrlose Wendung und Rückfahrt zum T vornehmen zu können. Damit wird jedoch der Verkehr beim nächsten – ohnedies stark frequentierten – Kreisverkehr unnötig erhöht.

Insgesamt würden daher jene beantragten Hinweisschilder, welche aus Fahrtrichtung L kommend aufgestellt werden sollten, dem gesamten Verkehrsfluss wesentlich dienlich sein. [...]

[Hervorhebungen nicht übernommen]

Die Bf beantragte nach Durchführung eines Lokalaugenscheins den Bescheid dahingehend abzuändern, dass dem Antrag auf Aufstellung entsprechender Hinweistafeln stattgeben wird.

II.a) Mit Schreiben vom 23. September 2019 (eingelangt am 24. September 2019) legte die belangte Behörde die Beschwerde unter Anschluss des bezughabenden

Verwaltungsaktes, ohne eine Beschwerdevorentscheidung zu erlassen, dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.
Damit ergibt sich die Zuständigkeit des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich zur Entscheidungsfindung (Art. 130 Abs. 1 Z 1 iVm Art. 131 Abs. 1 B-VG iVm § 3 VwGVG). Gemäß Art. 135 Abs. 1 erster Satz B-VG iVm § 2 VwGVG entscheidet das Landesverwaltungsgericht durch den nach der Geschäftsverteilung zuständigen Einzelrichter.

b) Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den von der belangten Behörde zur Entscheidung übermittelten Verfahrensakt und in die Beschwerde.

Auf die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte angesichts des Vorliegens des für die Entscheidung maßgeblichen Sachverhalts und der Darlegung der Rechtsmeinung der Bf in ihren Schriftsätzen gemäß § 24 Abs. 1 und Abs. 3 VwGVG verzichtet werden.

c) Folgender Sachverhalt steht fest:

Die Bf ist Betreiberin eines Technologieparks mit zehn Unternehmen am TR in L. Mit dem eingangs genannten Ersuchen beantragte sie bei der belangten Behörde die Genehmigung zur Aufstellung von Firmenwegweisern in beiden Fahrtrichtungen entlang der B 139 im Bereich der Abfahrten zum TR. Angeschlossen wurden dem Antrag ein Lageplan, zeigend den beabsichtigten Standort der beantragten Wegweiser bei Strkm X stadteinwärts und Km X stadtauswärts in unmittelbarer Nähe zum Fahrbahnrand der B 139, und Beschilderungsvorschläge der einzelnen Unternehmen.

Laut Angaben der Bf sollen die Wegweiser im Format von 1460 x 300 mm ausgeführt und in der für die Ankündigung von Handels-, Gewerbe- und Industriebetrieben vorgesehenen Farbgebung „Grün/Gelb“ mit Logorahmen für die entsprechenden Firmenlogos gestaltet werden, wobei vorgesehen ist, sechs bis acht Firmenhinweise in beiden Fahrtrichtungen an einer gemeinsamen Befestigungskonstruktion übereinander anzubringen. Insbesondere handelt es sich um die Anbringung folgender Firmenwortlaute: „TTA, IMS, SR, IM, HK und LL“.

Der im gegenständlichen Verfahren angehörte Straßenerhalter sprach sich gegen die Erteilung einer Bewilligung aus und führte im Wesentlichen aus, dass gemeinsam mit der Gemeinde P mit der Eröffnung der B 139 Umfahrung D der Begriff „Gewerbepark T“ festgelegt und auch beschildert worden sei. Da mehr als fünf Betriebe am T ansässig seien, könne einer Firmeneinzelbeschilderung nicht zugestimmt werden. Beigeschlossen wurde der Stellungnahme eine Aufstellung der bestehenden Beschilderung auf der B 139 im Gemeindegebiet P. Demnach ist der T aus Richtung L und in Fahrtrichtung L je vier Mal beschildert.

Die Polizeiinspektion P teilte im Wesentlichen mit, dass mehr Schilder nicht zur Hebung der Verkehrssicherheit beitragen würden. Die Frequenz der Verkehrsteilnehmer die zur P C abfahren sei ein zigfaches höher als zum T. Bei den Kundschaften der P C handle es sich täglich um tausende von Einzelkunden, weshalb dort eine Beschilderung der Abfahrt notwendig gewesen sei. Bei den Kundschaften der Firmen des T handle es sich eher um andere Firmen und Vertreter, die wissen müssten, wo die Abfahrten sind. Die Beschilderung würde eher Werbezwecken, jedoch nicht der Hebung der Verkehrssicherheit dienen.

Auch die Polizeiinspektion L führte aus, dass die bereits vorhandenen Hinweistafeln ausreichend seien und das Aufstellen weiterer Tafeln nicht zur Hebung der Verkehrssicherheit beitrage, sodass dem Ansuchen nicht zugestimmt werde.

d) Der dargestellte Sachverhalt stützt sich auf den Inhalt des behördlichen Verfahrensakts, wobei die allgemeinen Feststellungen zum beantragten Vorhaben sich aus dem Antrag der Bf samt Lageplan und Beschilderungsvorschlägen ergeben und der übrige dargestellte Sachverhalt sich aus den Stellungnahmen des Straßenerhalters und der Polizeiinspektionen P und L ergibt.

Die Bf wendet dazu im Wesentlichen ein, dass die beantragten Wegweiser für die Lieferanten und sonstigen Kunden der am T ansässigen Gewerbebetriebe zur Orientierung erforderlich und darüber hinaus dem Verkehrsfluss dienlich seien.

III. In rechtlicher Hinsicht ist dazu Folgendes auszuführen:

a) Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 84 Abs. 2 StVO sind außerhalb von Ortsgebieten Werbungen und Ankündigungen an Straßen innerhalb einer Entfernung von 100 m vom Fahrbahnrand verboten (von diesem Verbot sind die Hinweiszeichen „Pannenhilfe“, „Verkehrsfunk“ sowie „Tankstelle“ gemäß § 84 Abs. 1 StVO ausgenommen). Dies gilt jedoch nicht für die Nutzung zu Werbezecken gemäß § 82 Abs. 3 lit. f.
Gemäß § 84 Abs. 3 StVO hat die Behörde Ausnahmen von dem in Abs. 2 enthaltenen Verbot zu bewilligen, wenn die Werbungen und Ankündigungen

1. einem dringlichen Bedürfnis der Straßenbenützer dienen oder
2. für diese immerhin von erheblichem Interesse sind oder
3. in einem Gebiet errichtet werden sollen, das nach den Rausordnungsgesetzen bzw. Bauordnungen der Länder als Bauland gewidmet ist,

und von dem Vorhaben eine Beeinträchtigung des Straßenverkehrs und der Verkehrssicherheit – insbesondere unter Berücksichtigung der erlaubten Höchstgeschwindigkeit – nicht zu erwarten ist. Für eine solche Ausnahmebewilligung gelten die Bestimmungen des § 82 Abs. 5 letzter Satz sinngemäß.

b) Eingangs ist festzustellen, dass die beantragten Firmenwegweiser nicht auf Grundstücken errichtet werden sollen, welche nach den raumordnungsrechtlichen Bestimmungen als Bauland gewidmet sind (§ 84 Abs. 3 Z 3). Es ist daher vorliegend zu prüfen, ob die Ankündigungen entweder einem dringlichen Bedürfnis der Straßenbenützer dienen (§ 84 Abs. 3 Z 1) oder für diese immerhin von erheblichem Interesse sind (§ 84 Abs. 3 Z 2).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist Voraussetzung für die Erteilung einer Bewilligung nach § 84 Abs. 3 StVO, dass nicht bloß ein Interesse allgemeiner Natur an der Art der in der Ankündigung enthaltenen Information, sondern ein solches an der konkreten Information besteht. Es rechtfertigt nicht jedes Interesse der Straßenbenützer eine Ausnahmegenehmigung, sondern das Interesse muss zumindest erheblich sein. Es ist zwar nicht erforderlich, dass die Ankündigung im Interesse sämtlicher Straßenbenützer liegt, die Ausnahmebewilligung nach § 84 Abs. 3 StVO ist aber dann nicht zu erteilen, wenn die Ankündigung lediglich die speziellen Bedürfnisse einzelner Straßenbenützer anzusprechen geeignet ist (vgl. VwGH 12.12.2006, 2006/02/0160; 24.02.2006, 2005/02/0282 uvm.).

Bei der Beurteilung der in § 84 Abs. 3 StVO genannten Voraussetzungen ist der höchstgerichtlichen Rechtsprechung zufolge ein strenger Maßstab anzulegen (VwGH 20.12.2002, 2002/02/0134 mwN.). Wie der Verwaltungsgerichtshof ebenfalls ausgeführt hat, liegt ein erhebliches Interesse der Straßenbenützer vor, wenn die Ankündigung in typischen und nicht nur vereinzelt auftretenden Einzelfällen wichtige Hinweise für Straßenbenützer gibt (VwGH 12.12.1972, 955/71).

Unter Zugrundelegung dieser höchstgerichtlichen Rechtsprechung ist die Versagung der von der Bf angestrebten Bewilligung aus folgenden Gründen nicht als rechtswidrig zu erkennen:

So steht vorliegend unbestritten fest, dass auf der B 139 sowohl von L kommend als auch in Fahrtrichtung L bereits je vier Wegweiser bestehen, die auf den „T“ hinweisen. Nun mag zwar an der zusätzlichen Aufstellung von Firmenwegweisern der am T ansässigen Gewerbebetriebe durchaus ein Interesse eines bestimmten Personen- bzw. Kundenkreises gegeben sein, dass die zusätzliche Anbringung von Firmenwortlauten einem vordringlichen Bedürfnis einer Vielzahl der Straßenbenützer dient oder für diese immerhin von erheblichem Interesse ist, ist aber nicht ersichtlich. Für die überwiegende Anzahl der Straßenverkehrsteilnehmer besteht aufgrund der speziellen Dienstleistungen und Produkte der Unternehmen im T kein spezifisches Interesse daran, zu erfahren, welche Betriebe dort angesiedelt sind, sodass ein gesonderter Hinweis auf die einzelnen Firmen nicht als erforderlich anzusehen ist.

Überhaupt reicht der allgemeine Hinweis auf die leichtere Auffindbarkeit von Betriebstätten nicht aus, um die in § 84 Abs. 3 StVO angeführten Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme darzutun (z. B. VwGH 23.01.2009, 2008/02/0244). Ein besonderes Interesse der Straßenbenützer ergibt sich auch nicht daraus, dass von einem bestimmten Standort aus ein Betrieb nicht sichtbar ist (VwGH 24.05.1995, 94/03/0275).

Wie aus dem Vorbringen der Bf zu schließen ist, handelt es sich bei den Kunden der Unternehmen des T u.a. um Berufskraftfahrer, wobei ein Großteil dieser Lenker erfahrungsgemäß aufgrund vorangegangener Fahrten zum T bereits über die erforderlichen Ortskenntnisse verfügen wird. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Mehrheit der Verkehrsteilnehmer und auch der ortsunkundigen Straßenbenützer, die einen der Betriebe aufzusuchen beabsichtigen, mit Fahrzeugen unterwegs ist, die mit einem Navigationssystem ausgestattet sind, sodass auch ohne weitere zusätzliche Hinweise die Betriebe für potentielle Kundschaften auffindbar sind. Unabhängig davon besteht für ortsunkundige Lieferanten und Kundschaften die Möglichkeit sich durch entsprechende Recherche Orientierung zu verschaffen und Informationen über die Lage der betreffenden Unternehmen einzuholen, sodass mit Fehlfahrten im Zuge des Auffindens – wenn überhaupt – nur vereinzelt zu rechnen ist.

Besondere Umstände, die eine andere Beurteilung zuließen, waren im gegenständlichen Fall nicht erkennbar, sodass sich ein Lokalaugenschein nicht als erforderlich erweist. Auch mit dem Hinweis auf ein im Nahbereich des T bei der Abfahrt zum Shopping-Center „P C“ aufgestelltes Firmenschild ist für die Bf nichts gewonnen, da sie daraus jedenfalls keine Rechte für sich ableiten kann (VwGH 24.01.2006, 2005/02/0253), und der Zustrom in das genannte Shopping-Center unzweifelhaft um ein vielfaches höher ist als jener zum T.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die beantragten Firmenwegweiser lediglich den speziellen Bedürfnissen einiger Straßenbenützer dienen würden und weder ein erhebliches Interesse noch ein dringliches Bedürfnis der Straßen-benützer besteht, am beantragten Standort an der B 139 zusätzlich zu den bestehenden Wegweisern bzw. Hinweistafeln Firmenwegweiser anzubringen.

Da die Ankündigungen nicht einem vordringlichen Bedürfnis der Straßenbenützer dient oder für diese immerhin von erheblichem Interesse sind, ist die Prüfung bzw. Auseinandersetzung mit der weiteren Voraussetzung, ob vom Vorhaben eine Beeinträchtigung des Straßenverkehrs zu erwarten ist, nicht erforderlich (VwGH 12.09.2006, 2006/02/0160).

Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die gegenständliche Entscheidung entspricht der bestehenden, im Erkenntnis dargestellten einheitlichen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 84 StVO 1960 und es kommt der konkreten Beurteilung, ob beim T ein vordringliches Bedürfnis der Straßenbenützer bzw ein erhebliches Interesse derselben an einer Beschilderung besteht, keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder

aussichtslos erscheint; das gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Zeinhofer