

TE Vwgh Erkenntnis 2013/3/18 2012/05/0196

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 18.03.2013

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Niederösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82003 Bauordnung Niederösterreich;

Norm

BauO NÖ 1996 §74 Abs1;
BauO NÖ 1996 §74 Abs4;
BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Waldstätten und Dr. Enzenhofer als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde der CA in P, vertreten durch die List Rechtsanwälte GmbH in 1180 Wien, Weimarer Straße 55/1, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 29. März 2012, Zl. RU1-BR-1631/001-2011, betreffend eine Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde P), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit dem bei der mitbeteiligten Gemeinde am 24. Mai 2011 eingelangten Baugesuch vom 17. Mai 2011 kam die Beschwerdeführerin um die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für den (so die Baubeschreibung) "Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses auf" auf dem Grundstück Nr. X/47 im Gemeindegebiet ein (im Bauansuchen, für das ein Formular verwendet wurde, sind bei der Beschreibung des Vorhabens die Rubriken "Neu- und Zubauten von Gebäuden" sowie "Abänderung von Bauwerken" angekreuzt).

Mit Erledigung vom 21. Juni 2011 teilte der Bürgermeister der Beschwerdeführerin mit, dass das verfahrensgegenständliche Baugrundstück von der Bausperre, die für das Bauland-Agrargebiet verhängt worden sei, umfasst sei, weil das Baugrundstück aus dem Grundstück Nr. X-5 hervorgegangen sei. Der Verordnungstext sei im Internet auf der näher bezeichneten Webseite der Gemeinde nachlesbar. Gemäß § 20 Abs. 1 der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 (in der Folge kurz: BO) habe die Baubehörde vorerst

unter anderem zu prüfen, ob dem Bauvorhaben eine Bausperre entgegenstehe. Sei dies der Fall, sei der Antrag abzuweisen. Dies treffe im Beschwerdefall zu. Mit Erledigung vom 21. Juni 2011 teilte der Bürgermeister der Beschwerdeführerin mit, dass das verfahrensgegenständliche Baugrundstück von der Bausperre, die für das Bauland-Agrargebiet verhängt worden sei, umfasst sei, weil das Baugrundstück aus dem Grundstück Nr. X-5 hervorgegangen sei. Der Verordnungstext sei im Internet auf der näher bezeichneten Webseite der Gemeinde nachlesbar. Gemäß Paragraph 20, Absatz eins, der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 (in der Folge kurz: BO) habe die Baubehörde vorerst unter anderem zu prüfen, ob dem Bauvorhaben eine Bausperre entgegenstehe. Sei dies der Fall, sei der Antrag abzuweisen. Dies treffe im Beschwerdefall zu.

Mit dem erstinstanzlichen Bescheid des Bürgermeisters vom 20. Juli 2011 wurde das Baugesuch abgewiesen, was mit dem Widerspruch des Vorhabens zur erlassenen Bausperre begründet wurde. Die Beschwerdeführerin habe in einem Schreiben vom 3. Juli 2011 vorgebracht (Anmerkung: dieses befindet sich nicht in den vorgelegten Gemeindeakten), dass die Bausperre (Verordnung vom 30. März 2011) für das verfahrensgegenständliche Grundstück nicht erlassen worden sei, weil das betroffene Grundstück in der Verordnung nicht genannt sei. Es sei der Baubehörde der Teilungsplan vom 17. November 2010 zur Schaffung des Baugrundstückes Nr. X/47 aus dem Grundstück Nr. X/5 jedenfalls seit dem 22. November 2010 bekannt und es sei im Dezember 2010 "beurkundet" worden, dass der Plan die Voraussetzung des § 10 Abs. 2 BO erfülle. Mit Bescheid vom 13. Dezember 2010 sei für die Grundstücksteilung eine Ergänzungsabgabe von EUR 31.172,42 vorgeschrieben worden. Es sei daher davon auszugehen, dass der Gemeinderat die Bausperre lediglich für die in der Verordnung taxativ aufgezählten Grundstücke, nicht aber auch für das verfahrensgegenständliche Baugrundstück erlassen habe. Mit dem erstinstanzlichen Bescheid des Bürgermeisters vom 20. Juli 2011 wurde das Baugesuch abgewiesen, was mit dem Widerspruch des Vorhabens zur erlassenen Bausperre begründet wurde. Die Beschwerdeführerin habe in einem Schreiben vom 3. Juli 2011 vorgebracht (Anmerkung: dieses befindet sich nicht in den vorgelegten Gemeindeakten), dass die Bausperre (Verordnung vom 30. März 2011) für das verfahrensgegenständliche Grundstück nicht erlassen worden sei, weil das betroffene Grundstück in der Verordnung nicht genannt sei. Es sei der Baubehörde der Teilungsplan vom 17. November 2010 zur Schaffung des Baugrundstückes Nr. X/47 aus dem Grundstück Nr. X/5 jedenfalls seit dem 22. November 2010 bekannt und es sei im Dezember 2010 "beurkundet" worden, dass der Plan die Voraussetzung des Paragraph 10, Absatz 2, BO erfülle. Mit Bescheid vom 13. Dezember 2010 sei für die Grundstücksteilung eine Ergänzungsabgabe von EUR 31.172,42 vorgeschrieben worden. Es sei daher davon auszugehen, dass der Gemeinderat die Bausperre lediglich für die in der Verordnung taxativ aufgezählten Grundstücke, nicht aber auch für das verfahrensgegenständliche Baugrundstück erlassen habe.

Es sei zwar richtig (so die Baubehörde weiter), dass die Teilung des Grundstückes (gemeint: die Abteilung des Baugrundstückes aus dem Grundstück Nr. X/5) der Baubehörde vor der Sitzung des Gemeinderates vom 30. April 2011 angezeigt worden sei. Es sei auch zutreffend, dass mit Bescheid vom 13. Dezember 2010 eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben worden sei, dabei dürfe aber nicht außer Acht bleiben, dass eine Teilungsanzeige und die "daraus resultierenden Amtshandlungen" (der Baubehörde) keine Verpflichtung zur tatsächlichen Durchführung der angezeigten Teilung darstellten. Der Gemeinderat habe sich daher am Tag der Sitzung, nämlich am 30. März 2011 (gemeint: bei der Beschlussfassung über die Bausperre), nur auf den aktuellen Grundbuchsstand beziehen können und an diesem Tag sei das Baugrundstück, welches aus dem Grundstück Nr. X/5 hervorgegangen sei, im Grundbuch nicht existent gewesen. Dies ebensowenig am Tag der Kundmachung der Bausperre, nämlich am 31. März 2011, weil der betreffende Grundbuchsbeschluss vom 1. April 2011 erst danach ergangen sei. Damit gelte die Bausperre auch für das neu gebildete Baugrundstück.

Die Beschwerdeführerin erhob Berufung, die mit Bescheid des Gemeindevorstandes vom 30. November 2011 als unbegründet abgewiesen wurde. Zusammengefasst schloss sich die Berufungsbehörde der Beurteilung der Behörde erster Instanz an.

Dagegen erhob die Beschwerdeführerin Vorstellung, die mit dem nun angefochtenen Bescheid ebenfalls als unbegründet abgewiesen wurde. Auch die belangte Behörde teilte die Beurteilung der Gemeindebehörden.

Dagegen erhob die Beschwerdeführerin zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der mit

Beschluss vom 21. September 2012, B 532/12-3, die Behandlung der Beschwerde ablehnte und sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat.

In der über Auftrag des Verwaltungsgerichtshofes verbesserten (ergänzten) Beschwerde wird inhaltliche Rechtswidrigkeit, hilfsweise Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und, ebenso die mitbeteiligte Gemeinde, in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß §12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat erwogen: Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß §12 Absatz eins, Ziffer 2, VwGG gebildeten Senat erwogen:

Die maßgebliche, mehrfach genannte Verordnung des Gemeinderates (beschlossen am 30. und durch Anschlag am 31. März 2011 kundgemacht), die nach ihrem § 4 mit dem ersten Tag der Kundmachung, nämlich am 31. März 2011 in Kraft trat, bezieht sich auf drei einzeln genannte Grundstücke, darunter auf das Grundstück Nr. X/5 (das Grundstück Nr. X/47 ist nicht genannt) und lautet auszugsweise: Die maßgebliche, mehrfach genannte Verordnung des Gemeinderates (beschlossen am 30. und durch Anschlag am 31. März 2011 kundgemacht), die nach ihrem Paragraph 4, mit dem ersten Tag der Kundmachung, nämlich am 31. März 2011 in Kraft trat, bezieht sich auf drei einzeln genannte Grundstücke, darunter auf das Grundstück Nr. X/5 (das Grundstück Nr. X/47 ist nicht genannt) und lautet auszugsweise:

"§ 2

Zweck der Bausperre

Das Örtliche Raumordnungsprogramm soll in diesem Bereich abgeändert werden. Der von der Bausperre betroffene Bereich hat derzeit die Widmung Bauland - Agrargebiet. Die zeitgemäße Anpassung dies(es) Flächenwidmungsplanes im Hinblick auf die tatsächliche und mögliche Nutzung hat in verstärktem Maß eindeutig einen Regulierungsbedarf in raumplanerischer Hinsicht für diesen Bereich ergeben.

Dieser Regulierungsbedarf entsteht unter anderem auf Grund möglicher fehlender Abschirmungsmaßnahmen zu bestehenden, umliegenden Nutzungen (Autobahn, Betriebsgebiet und Wohngebiet). Durch die Überarbeitung und dauernde Kontrolle des örtlichen Raumordnungsprogramms soll sichergestellt werden, dass die Ortsstruktur und der Charakter der Marktgemeinde Perchtoldsdorf erhalten werden und die Widmungsfestlegungen entsprechend den neuen Bedürfnissen entwickelt werden können.

§ 3 Paragraph 3

Ziel der Bausperre

Um sicherzustellen, dass keine Bebauung bzw. Grundteilung erfolgt, welche den Intentionen des Örtlichen Raumordnungsprogramms zuwiderläuft, wird die gegenständliche Verordnung erlassen. Die Widmungsänderung zielt einerseits auf eine Anpassung der Widmungsfestlegung in Bezug auf die tatsächliche Nutzung ab und andererseits soll die mögliche Wohnbaulandwidmung auf mögliche fehlende Abschirmungsmaßnahmen zu bestehenden, umliegenden Nutzungen (Autobahn, Betriebsgebiet und Wohngebiet) hin untersucht und überprüft werden. Bis dahin soll sichergestellt werden, dass keine neuen Wohnansiedlungen erfolgen, die der zukünftigen Festlegung widersprechen."

Gemäß § 20 Abs. 3 iVm Abs. 1 Z 3 der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 (BO) hat die Baubehörde einen Bauantrag schon im Vorprüfungsverfahren abzuweisen, wenn dem Vorhaben eine Bausperre entgegensteht. Gemäß Paragraph 20, Absatz 3, in Verbindung mit Absatz eins, Ziffer 3, der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 (BO) hat die Baubehörde einen Bauantrag schon im Vorprüfungsverfahren abzuweisen, wenn dem Vorhaben eine Bausperre entgegensteht.

§ 74 BO lautet: Paragraph 74, BO lautet:

"§ 74

Bausperre

1. (1) Absatz eins, Wenn die Erlassung oder die Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt ist, dann darf der Gemeinderat zur Sicherung seiner Ziele mit Verordnung eine Bausperre erlassen. In dieser

Verordnung ist der Zweck der Erlassung oder Änderung des Bebauungsplans anzuführen.

2. (2) Absatz 2, Die Bausperre darf sich auf einzelne Grundstücke, auf ein bestimmtes Gebiet oder auf ganze Katastralgemeinden erstrecken.
3. (3) Absatz 3, Die Bausperre tritt 2 Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben wird. Sie kann vor dem Ablauf dieser Frist einmal für 1 Jahr verlängert werden.
4. (4) Absatz 4, Die Bausperre hat die Wirkung, dass eine Bauplatzerklärung (§ 11 Abs. 2) nicht erfolgen und eine Baubewilligung (§ 23) nicht erteilt werden darf, wenn durch sie der Zweck der Bausperre gefährdet würde. Bauverfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, werden hiedurch nicht berührt." Die Bausperre hat die Wirkung, dass eine Bauplatzerklärung (Paragraph 11, Absatz 2,) nicht erfolgen und eine Baubewilligung (Paragraph 23,) nicht erteilt werden darf, wenn durch sie der Zweck der Bausperre gefährdet würde. Bauverfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, werden hiedurch nicht berührt."

Unzutreffend ist - wie auch der Verfassungsgerichtshof im oben genannten Ablehnungsbeschluss festgehalten hat - die Auffassung der Beschwerdeführerin, dass sich die Verordnung vom 30. März 2011 nicht auch auf das Baugrundstück beziehe. Die Beschwerdeführerin verkennt, dass gemäß § 7a Abs. 2 des Vermessungsgesetzes Grundstücke durch Grundbuchsbeschluss (oder im Zuge der Neuanlegung des Grundbuches) neu gebildet oder gelöscht werden, das Baugrundstück daher vor Verbücherung des Teilungsplanes, die mit Beschluss des Grundbuchsgerichtes (erst) vom 1. April 2011 erfolgte, rechtlich nicht existent war. Vielmehr erfasste die Verordnung vom 30. März 2011, wie die Behörden des Verwaltungsverfahrens zutreffend erkannt haben, das damals noch ungeteilte Grundstück X/5 (und damit auch die Fläche des erst später entstandenen Baugrundstückes). Unzutreffend ist - wie auch der Verfassungsgerichtshof im oben genannten Ablehnungsbeschluss festgehalten hat - die Auffassung der Beschwerdeführerin, dass sich die Verordnung vom 30. März 2011 nicht auch auf das Baugrundstück beziehe. Die Beschwerdeführerin verkennt, dass gemäß Paragraph 7 a, Absatz 2, des Vermessungsgesetzes Grundstücke durch Grundbuchsbeschluss (oder im Zuge der Neuanlegung des Grundbuches) neu gebildet oder gelöscht werden, das Baugrundstück daher vor Verbücherung des Teilungsplanes, die mit Beschluss des Grundbuchsgerichtes (erst) vom 1. April 2011 erfolgte, rechtlich nicht existent war. Vielmehr erfasste die Verordnung vom 30. März 2011, wie die Behörden des Verwaltungsverfahrens zutreffend erkannt haben, das damals noch ungeteilte Grundstück X/5 (und damit auch die Fläche des erst später entstandenen Baugrundstückes).

Die Gesetzmäßigkeit der Versagung einer baubehördlichen Bewilligung wegen Widerspruches zu einer Bausperre setzt voraus, dass das gegenständliche Bauvorhaben dem im Wortlaut der Bausperre angeführten oder aus einer Planbeilage (für jedermann) ersichtlichen Zweck widerspricht. Steht fest, dass ein Bauvorhaben die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes weder erschwert noch verhindert, so besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 11. Dezember 2012, Zl. 2009/05/0308, mwN.). Die Gesetzmäßigkeit der Versagung einer baubehördlichen Bewilligung wegen Widerspruches zu einer Bausperre setzt voraus, dass das gegenständliche Bauvorhaben dem im Wortlaut der Bausperre angeführten oder aus einer Planbeilage (für jedermann) ersichtlichen Zweck widerspricht. Steht fest, dass ein Bauvorhaben die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes weder erschwert noch verhindert, so besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 11. Dezember 2012, Zl. 2009/05/0308, mwN.).

Die Beschwerdeführerin bringt hiezu vor, projektgemäß würde keinesfalls eine Bebauung oder neue Wohnansiedlung erfolgen, die einer allfälligen zukünftigen Widmungsfestlegung widersprechen könnte, denn es gebe bereits auf dem Baugrundstück ein Gebäude, das lediglich umgebaut werden solle. Mit dem beabsichtigten Umbau des bestehenden Gebäudes würde somit keinesfalls eine neue Wohnansiedlung erfolgen. Eine Begründung dafür, inwiefern das Vorhaben der Beschwerdeführerin einer allfälligen zukünftigen Widmungsfestlegung widersprechen würde, enthalte der angefochtene Bescheid nicht.

Diesem Vorbringen kommt Berechtigung zu: Projektgegenstand ist (so die Projektunterlagen) der Umbau

eines bestehenden Einfamilienhauses. Weder die Gemeindebehörden noch die belangte Behörde haben in ihren Bescheiden begründet, weshalb angesichts dessen eine "neue Wohnansiedlung" projektiert sei, und somit ein Widerspruch zum Ziel der Bausperre bestehe. Es trifft zwar der Einwand der mitbeteiligten Gemeinde in ihrer Gegenschrift zu, dass dieser Begründungsmangel erst in der (verbesserten) Beschwerde vorgetragen wurde (in der Berufung wurde lediglich die Gesetzeswidrigkeit der Bausperre-VO behauptet), das bedeutet aber nicht, dass der Einwand im Hinblick auf das sich aus § 41 VwGG ergebende Neuerungsverbot unbeachtlich wäre, weil dieses Neuerungsverbot den (zutreffenden) Einwand nicht hindert, die Behörden hätten nicht begründet, weshalb die Bausperrenverordnung auf das konkrete Vorhaben überhaupt anwendbar sei. Diesem Vorbringen kommt Berechtigung zu: Projektgegenstand ist (so die Projektunterlagen) der Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses. Weder die Gemeindebehörden noch die belangte Behörde haben in ihren Bescheiden begründet, weshalb angesichts dessen eine "neue Wohnansiedlung" projektiert sei, und somit ein Widerspruch zum Ziel der Bausperre bestehe. Es trifft zwar der Einwand der mitbeteiligten Gemeinde in ihrer Gegenschrift zu, dass dieser Begründungsmangel erst in der (verbesserten) Beschwerde vorgetragen wurde (in der Berufung wurde lediglich die Gesetzeswidrigkeit der Bausperre-VO behauptet), das bedeutet aber nicht, dass der Einwand im Hinblick auf das sich aus Paragraph 41, VwGG ergebende Neuerungsverbot unbeachtlich wäre, weil dieses Neuerungsverbot den (zutreffenden) Einwand nicht hindert, die Behörden hätten nicht begründet, weshalb die Bausperrenverordnung auf das konkrete Vorhaben überhaupt anwendbar sei.

Da die belangte Behörde diesen schon im gemeindebehördlichen Verfahren unterlaufenen Begründungsmangel verkannte, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit, weshalb er gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben war. Da die belangte Behörde diesen schon im gemeindebehördlichen Verfahren unterlaufenen Begründungsmangel verkannte, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit, weshalb er gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG aufzuheben war.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 18. März 2013

Schlagworte

Baubewilligung BauRallg6

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2013:2012050196.X00

Im RIS seit

19.04.2013

Zuletzt aktualisiert am

30.04.2013

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at