

TE Vwgh Erkenntnis 1988/6/30 86/06/0074

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.06.1988

Index

Baurecht - Stmk

L80006 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Steiermark

L82000 Bauordnung

Norm

BauRallg

BauRallg implizit

ROG Stmk 1974 §34 Abs1

ROG Stmk 1974 §34 Abs2

ROG Stmk 1974 §34 Abs2 litc

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Draxler und die Hofräte Mag. Onder, DDr. Hauer, Dr. Würth und Dr. Leukauf als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Hinterwirth, über die Beschwerde des 1.) Dipl.-Ing. K H in G, und der 2.) Verlassenschaft nach H S, beide vertreten durch Dr. Gunter Griss, Rechtsanwalt in Graz, Glacisstraße 67, gegen den Bescheid der Steiermärkischen Landesregierung vom 17. Februar 1986, Zl. 03-10 H 22-86/24, betreffend eine Entschädigung nach dem Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 (mitbeteiligte Partei: Landeshauptstadt Graz, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Steiermark Aufwendungen in der Höhe von S 2.400,-- und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von S 9.270,-- je zu gleichen Teilen binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Eingabe vom 16. Februar 1977 stellte die Verlassenschaft nach Dipl.-Ing. G H (die Rechtsvorgängerin der nunmehrigen Beschwerdeführer) einen Antrag auf Leistung einer Entschädigung gemäß § 34 des Stmk. Raumordnungsgesetzes (ROG) 1974, für die Grundstücke Nr. A, B und C der Liegenschaft EZ D der KG III G im Gesamtausmaß von 10209 m², wobei sich der Entschädigungsantrag auf erteilte Einzelwidmungen als Bauland und auf die vorhandene Bebauung von Grundstücken ringsum gründete. Primär wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes 1975 und die im Entwurf 1972 (zum Flächennutzungsplan 1975) vorgesehene Ausweisung der Grundflächen als Wohngebiet beantragt. Nach Einantwortung der Verlassenschaft wurde der Antrag namens der

Beschwerdeführer wiederholt, wobei bezüglich der benachbarten, bereits verbauten Grundstücke Nr. E und F ebenfalls ein nachträglicher Entschädigungsantrag eingebracht wurde. Dieser Entschädigungsantrag wurde sodann auf Grund der verspäteten Eingabe mit Schreiben vom 4. Dezember 1979 zurückgezogen. Mit Eingabe vom 16. Februar 1977 stellte die Verlassenschaft nach Dipl.-Ing. G H (die Rechtsvorgängerin der nunmehrigen Beschwerdeführer) einen Antrag auf Leistung einer Entschädigung gemäß Paragraph 34, des Stmk. Raumordnungsgesetzes (ROG) 1974, für die Grundstücke Nr. A, B und C der Liegenschaft EZ D der KG III G im Gesamtausmaß von 10209 m², wobei sich der Entschädigungsantrag auf erteilte Einzelwidmungen als Bauland und auf die vorhandene Bebauung von Grundstücken ringsum gründete. Primär wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes 1975 und die im Entwurf 1972 (zum Flächennutzungsplan 1975) vorgesehene Ausweisung der Grundflächen als Wohngebiet beantragt. Nach Einantwortung der Verlassenschaft wurde der Antrag namens der Beschwerdeführer wiederholt, wobei bezüglich der benachbarten, bereits verbauten Grundstücke Nr. E und F ebenfalls ein nachträglicher Entschädigungsantrag eingebracht wurde. Dieser Entschädigungsantrag wurde sodann auf Grund der verspäteten Eingabe mit Schreiben vom 4. Dezember 1979 zurückgezogen.

Zur Feststellung der ungewidmeten und gewidmeten Teile der Grundstücke Nr. B und A wurde schließlich ein Gutachten des Referates für Vermessungswesen beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung vom 10. April 1980 eingeholt, wonach sich nach Vorlage eines Gegengutachtens durch die Beschwerdeführer und einer Gegenäußerung des Referates für Vermessungswesen für das Grundstück Nr. A der KG G eine Grundfläche von 4980 m² abzüglich von 360 m² auf Grund einer Öffentlichen Grundabtretungsverpflichtung, sohin einer ungewidmeten Restfläche von 4620 m² und für das Grundstück Nr. C ein Gesamtausmaß von 116 m² ergab.

Über das Ansuchen der Beschwerdeführer fand sodann eine mündliche Verhandlung am 20. Oktober 1980 im Beisein eines Sachverständigen auf dem Gebiete der Raumordnung und eines Sachverständigen für Grundstücksschätzungen sowie des Naturschutzes statt. In einem vorbereitenden Schriftsatz der mitbeteiligten Partei, welcher zur Ortsverhandlung vorgelegt wurde, wurde die Aussetzung des Entschädigungsverfahrens beantragt, weil auf Grund des inzwischen nach dem Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 eingeleiteten Verfahrens zur Erstellung eines Flächenwidmungsplanes die Grundstücke, nicht wie im Flächennutzungsplan als Freiland mit Bauverbot, sondern zur Gänze als Wohngebiet vorgesehen wären. Der Entschädigungsantrag sei gegenstandslos, weil die vorgesehene Baulandausweisung die Baulandeignung evident zeige. Diesen Standpunkt vertrat die mitbeteiligte Partei auch bei der mündlichen Verhandlung am 20. Oktober 1980, bestritt jedoch das vom Sachverständigen auf dem Gebiete des Schätzwesens für den Fall der Zuerkennung eines Anspruches vorgelegte Schätzgutachten und zwar sowohl, was die Höhe des Entschädigungsbetrages, als auch was die Zuständigkeit des Sachverständigen betrifft. Von den Beschwerdeführern wurde das Gutachten des Sachverständigen für Schätzwesen als schlüssig betrachtet, die Höhe der Entschädigung von ca. 9,5 Mio. Schilling aber als Mindestwert angesehen. Der technische Amtssachverständige erklärte bei der mündlichen Verhandlung, daß die Grundstücke innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 30 „nördliches und östliches Hügelland von Gr“ liegen. Dies habe rechtlich zur Folge, daß Widmungsbewilligungen oder Baubewilligungen, abgesehen vom Flächennutzungsplan, nur realisierbar seien, wenn der beabsichtigten Bebauung bzw. baulichen Nutzung auch naturschutzrechtlich zugestimmt werden könne. Die Baulandfestsetzung dürfe einer Landschaftsschutzverordnung nicht widersprechen. Der Flächenwidmungsplan stelle dementsprechend ein mit der Landschaftsschutzverordnung koordiniertes Ergebnis dar. Jedenfalls sei eine Baulandfestsetzung in einem solchen Gebiet nur realisierbar, wenn die Naturschutzbehörde zustimme. Es erhebe sich daher die Frage, ob die gegenständlichen Grundstücke in Vollziehung der Landschaftsschutzverordnung von einer Bebauung überhaupt oder inwieweit sie frei zu halten seien. Für einen Großteil des Grundstückes Nr. B werde eine Bauplatzwidmung aus dem Jahre 1911 bescheinigt. Des weiteren liege die Widmung eines etwa 6 m breiten und etwa 100 m langen Grundstücksstreifens als Zufahrtsstraße vor, welcher auf einer Länge von ca. 40 m auf dem Grundstück Nr. B und auf einer Länge von ca. 60 m auf dem Grundstück Nr. A verlaufe. Eine Änderung dieser Widmung werde weder von den Beschwerdeführern noch von der mitbeteiligten Partei behauptet. Der Widmungsplan aus dem Jahre 1909 umfasse über die gegenständlichen Grundstücke hinausreichend die Festlegung von insgesamt drei Bauplätzen im Anschluß an die R-gasse mit separater privater Zufahrtsstraße. Die Grundstückseinteilung dieses Planes decke sich nicht mit der grundbuchsrechtlichen Grundstückseinteilung. Demzufolge erstrecke sich auf das Grundstück Nr. B ein ganzer Bauplatz sowie ein Teil des südlich davon festgesetzten fremden Bauplatzes im Ausmaß von 668 m². Die Bauplatzwidmung auf einem Teil der Grundstücks Nr. B sei nicht konsumiert worden. Auf einem Teil des Grundstückes Nr. B sei ein Tennisplatz errichtet. Die übrigen Flächen der Grundstücke seien als Obstgärten und Wiese in Nutzung.

Die Baulandeignung gemäß § 23 Abs. 1 der Stmk. Raumordnung wurde von der mitbeteiligten Partei nicht bestritten, sodaß sich eine gutachtliche Erörterung der Baulandeignung durch den Amtssachverständigen erübrigte. Der Amtssachverständige führte weiters aus, es liege kein überwiegender Baulandeinschluß vor, da von den drei Grundstücken lediglich das Grundstück Nr. A an der westseitigen Grundgrenze auf einer Länge von etwa 20 m an Bauland im planungsrechtlichen Sinne anschließe (Grundstück Nr. H). Der Grundstücksumfang betrage aber etwa 405 m nach ungefähre Messung. Der Sachverständige für Naturschutz erklärte in der Folge, daß sich die gegenständlichen Grundstücke im Bereich des R-berges, eines westlichen Ausläufers des oststeirischen Hügellandes befänden. Dieser Hügelrücken grenze direkt an das geschlossen verbaute Gebiet der Landeshauptstadt Graz an. Zum Zwecke der Erhaltung von siedlungsnahen Erholungsflächen sowie zur Erhaltung klimatisch wertvollen Grünlandes im Nahbereich von Siedlungszentren seien diese östlich gelegenen Hügelrücken zum Landschaftsschutzgebiet Nr. I erklärt worden. Nach § 6 Abs. 3 lit. b des Stmk. Naturschutzgesetzes 1976 sei für die Errichtung von Bauten und Anlagen um eine Bewilligung bei der zuständigen Behörde einzureichen. Die naturräumliche und landwirtschaftliche Charakteristik sei im gegenständlichen Fall nun so, daß die Hangflächen unterschiedlich geneigt seien, wobei eine terrassenartige Abstufung feststellbar sei. Der derzeitige Bewuchs sei Wiese mit teils älteren, teils jüngeren Obstbäumen nach dem Typus einer Streuobstwiese. Die nach Norden und Westen gelegenen Grundstücksgrenzen seien im Westen durch einen Waldbestand, im Norden durch einen 2 bis 3 m breiten, mit hohem Baumbestand versehenen Streifen gegeben. Die nördlich angrenzenden Grundstücke würden ebenfalls diesen großräumigen Charakter aufweisen. Der Unterschied bestehe darin, daß diese im Bereich der P-gasse eine Verbauung aufweisen. Aus dem naturräumlichen Erscheinungsbild der Grundstücke und des anschließenden Umraumes sei zu folgern, daß im gegenständlichen Bereich kein geschlossen bebautes Gebiet vorliege und großräumig gesehen der Charakter der nur locker verbauten bzw. schon freien Landschaft überwiege. Die Beschwerdeführer brachten bei der mündlichen Verhandlung sodann vor, daß de facto die in Rede stehenden Grundstücke von Parzellen umgeben seien, auf denen sich heute bereits Gebäude befänden. Dies treffe für die Grundstücke Nr. J, E, K bzw. L und M, N und O zu. Wenn der Sachverständige für Naturschutz erklärt habe, daß die Baulandfestsetzung der Landschaftsschutzverordnung nicht widersprechen dürfe, so sei darauf hingewiesen, daß die heute von der mitbeteiligten Partei erklärte Eignung der in Rede stehenden Grundstücke als Bauland wohl vorausgesetzt habe, daß eine Verständigung zwischen Stadtplanungsamt und dem Naturschutzbeauftragten stattgefunden haben müsse. Überdies sei der gesamte R-berg als locker verbautes Gebiet anzusehen, sodaß von freier Landschaft nicht mehr die Rede sein könne. Der Vertreter der mitbeteiligten Partei machte geltend, daß hinsichtlich der nicht gewidmeten sowie der gewidmeten Teile das Fehlen einer wesentlichen Entschädigungsvoraussetzung geltend gemacht werde, nämlich die der unverhältnismäßig stark treffenden Härte. Die Widmung stamme aus den Jahren 1909 bzw. 1911, von dem ursprünglichen Areal sei lediglich ein kompletter Bauplatz übrig geblieben. Im übrigen werde darauf verwiesen, daß es Sache der Beschwerdeführer wäre, etwas, das für das Vorliegen einer unverhältnismäßig stark treffenden Härte spreche, vorzubringen. Von den Verfahrensparteien wurden sodann die Grundstücksausmaße und das Ausmaß der ungewidmeten Restfläche außer Streit gestellt. Die Baulandeignung gemäß Paragraph 23, Absatz eins, der Stmk. Raumordnung wurde von der mitbeteiligten Partei nicht bestritten, sodaß sich eine gutachtliche Erörterung der Baulandeignung durch den Amtssachverständigen erübrigte. Der Amtssachverständige führte weiters aus, es liege kein überwiegender Baulandeinschluß vor, da von den drei Grundstücken lediglich das Grundstück Nr. A an der westseitigen Grundgrenze auf einer Länge von etwa 20 m an Bauland im planungsrechtlichen Sinne anschließe (Grundstück Nr. H). Der Grundstücksumfang betrage aber etwa 405 m nach ungefähre Messung. Der Sachverständige für Naturschutz erklärte in der Folge, daß sich die gegenständlichen Grundstücke im Bereich des R-berges, eines westlichen Ausläufers des oststeirischen Hügellandes befänden. Dieser Hügelrücken grenze direkt an das geschlossen verbaute Gebiet der Landeshauptstadt Graz an. Zum Zwecke der Erhaltung von siedlungsnahen Erholungsflächen sowie zur Erhaltung klimatisch wertvollen Grünlandes im Nahbereich von Siedlungszentren seien diese östlich gelegenen Hügelrücken zum Landschaftsschutzgebiet Nr. römisch eins erklärt worden. Nach Paragraph 6, Absatz 3, Litera b, des Stmk. Naturschutzgesetzes 1976 sei für die Errichtung von Bauten und Anlagen um eine Bewilligung bei der zuständigen Behörde einzureichen. Die naturräumliche und landwirtschaftliche Charakteristik sei im gegenständlichen Fall nun so, daß die Hangflächen unterschiedlich geneigt seien, wobei eine terrassenartige Abstufung feststellbar sei. Der derzeitige Bewuchs sei Wiese mit teils älteren, teils jüngeren Obstbäumen nach dem Typus einer Streuobstwiese. Die nach Norden und Westen gelegenen Grundstücksgrenzen seien im Westen durch einen Waldbestand, im Norden durch einen 2 bis 3 m breiten, mit hohem Baumbestand versehenen Streifen gegeben. Die nördlich angrenzenden Grundstücke würden ebenfalls

diesen großräumigen Charakter aufweisen. Der Unterschied bestehe darin, daß diese im Bereich der P-gasse eine Verbauung aufweisen. Aus dem naturräumlichen Erscheinungsbild der Grundstücke und des anschließenden Umraumes sei zu folgern, daß im gegenständlichen Bereich kein geschlossen bebautes Gebiet vorliege und großräumig gesehen der Charakter der nur locker verbauten bzw. schon freien Landschaft überwiege. Die Beschwerdeführer brachten bei der mündlichen Verhandlung sodann vor, daß de facto die in Rede stehenden Grundstücke von Parzellen umgeben seien, auf denen sich heute bereits Gebäude befänden. Dies treffe für die Grundstücke Nr. J, E, K bzw. L und M, N und O zu. Wenn der Sachverständige für Naturschutz erklärt habe, daß die Baulandfestsetzung der Landschaftsschutzverordnung nicht widersprechen dürfe, so sei darauf hingewiesen, daß die heute von der mitbeteiligten Partei erklärte Eignung der in Rede stehenden Grundstücke als Bauland wohl vorausgesetzt habe, daß eine Verständigung zwischen Stadtplanungsamt und dem Naturschutzbeauftragten stattgefunden haben müsse. Überdies sei der gesamte R-berg als locker verbautes Gebiet anzusehen, sodaß von freier Landschaft nicht mehr die Rede sein könne. Der Vertreter der mitbeteiligten Partei machte geltend, daß hinsichtlich der nicht gewidmeten sowie der gewidmeten Teile das Fehlen einer wesentlichen Entschädigungsvoraussetzung geltend gemacht werde, nämlich die der unverhältnismäßig stark treffenden Härte. Die Widmung stamme aus den Jahren 1909 bzw. 1911, von dem ursprünglichen Areal sei lediglich ein kompletter Bauplatz übrig geblieben. Im übrigen werde darauf verwiesen, daß es Sache der Beschwerdeführer wäre, etwas, das für das Vorliegen einer unverhältnismäßig stark treffenden Härte spreche, vorzubringen. Von den Verfahrensparteien wurden sodann die Grundstücksausmaße und das Ausmaß der ungewidmeten Restfläche außer Streit gestellt.

In einem ergänzenden Schriftsatz vom 20. November 1980 brachten die Beschwerdeführer im wesentlichen vor, daß sich das Verbot der Verbauung der als Bauland geeigneten Grundstücke für den Eigentümer als eine im Vergleich zu anderen Eigentümern in ähnlichen Verhältnissen aber ohne Bauverbot unverhältnismäßig stark treffende Härte darstelle. Der Mangel des überwiegenden Baulandeinschlusses wurde nochmals bestritten, da bei dieser Auslegung nur Randparzellen einer Bauverbotszone Gegenstand einer Entschädigung sein könnten. Jedenfalls müßten umliegende Bauten ebenfalls als den Einschluß begründend gelten.

In einem ergänzenden Schriftsatz vom 20. Jänner 1981 brachte die mitbeteiligte Partei vor, daß eine Bausperre für die zukünftige Ausweisung im Flächenwidmungsplan in Kraft getreten sei und dabei die gewidmeten Teile der antragsgegenständlichen Grundstücke als reines Wohngebiet ausgewiesen worden seien. Im übrigen wurde präzisiert, daß nicht alle Grundstücke als Wohngebiet vorgesehen seien und bezüglich der nicht als Wohngebiet vorgesehenen Grundstücke Nr. A und C die Baulandeignung bestritten werde. Es werde daher die Einholung eines umfassenden Gutachtens eines Sachverständigen bezüglich der Baulandeignung des nicht gewidmeten Teiles der Liegenschaft beantragt.

Angesichts der künftigen Lage des Grundstückes Nr. B (dort befinden sich die 1911 gewidmeten Grundstücksteile) im Bauland schränkten die Beschwerdeführer den Entschädigungsantrag auf die Grundstücke Nr. A und C im Ausmaß von 5096 m² und auf eine Höhe der Entschädigung von 6,1 Mio. Schilling ein.

Der Flächenwidmungsplan der Stadt Graz trat am 24. Juni 1983 in Kraft.

Von den Beschwerdeführern wurden in der Folge Säumnisbeschwerden beim Verwaltungsgerichtshof eingebracht, wobei die erste wegen der falschen Benennung der Behörde zurückgewiesen wurde (Beschluß des Verwaltungsgerichtshofes vom 28. März 1985, Zl. 85/06/0028). Im Zuge des Verfahrens über die zweite eingebrachte Säumnisbeschwerde (Zl. 85/06/0075) wurde vom Verwaltungsgerichtshof der belangten Behörde zur Nachholung des versäumten Bescheides eine in der Folge verlängerte Frist von drei Monaten eingeräumt.

Mit Schreiben vom 3. Mai 1985 legten die Beschwerdeführer dar, die mitbeteiligte Partei habe im Verfahren ein widersprüchliches Vorbringen erstattet. Während sie im vorbereitenden Schriftsatz vom 16. Oktober 1980 noch davon ausgegangen sei, daß die Baulandeignung der Grundstücke evident sei, und auch in der Verhandlung vom 20. Oktober 1980 die Baulandeignung außer Streit gestellt habe, werde in der Stellungnahme vom 20. Jänner 1981 ausdrücklich die Baulandeignung der als Freiland ausgewiesenen Teile der Entschädigungsliegenschaft bestritten. Weiters brachten die Beschwerdeführer vor, daß für die in Rede stehenden Grundstücke ausreichende Verkehrsverbindungen einschließlich Zufahrt bis unmittelbar zu den Grundstücken bestünden. Es bestünden auch Kanal-, Wasser- und Stromanschlußmöglichkeiten. Die bodenmechanischen Voraussetzungen für die Verbauung lägen ebenfalls vor, wie durch ein bodenmechanisches Gutachten noch belegt werde.

In einem von der belangten Behörde eingeholten Gutachten der Fachabteilungsgruppe Landes-, Regional- und Ortsplanung vom 29. November 1985 wurde ausgeführt, daß die gegenständlichen Grundstücke, die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Graz als Freiland ausgewiesen seien, am Südwesthang des R-berges lägen und über die R-gasse sowie über einen Aufschließungsweg (A) erreichbar seien. Die Grundstücksgröße betrage ca. 5000 m². Im Nordwesten sowie im Westen werde das Areal durch einen Mischwald begrenzt. Im Norden schließe Freiland an. Die gesamte östliche Grundstücksgrenze sowie ein Teil der südlichen Grundstücksgrenze lägen an bereits ausgewiesenem Bauland (reines Wohngebiet 0,1 bis 0,3). Die Wasserversorgung sei durch einen Wasseranschlußschacht der Grazer Stadtwerke AG und die Stromversorgung durch eine Ringleitung der Grazer Stadtwerke AG gesichert. Die Abwasserbeseitigung erfolge entlang der R-gasse über einen öffentlichen Kanal, über welchen das Entschädigungsgrundstück ebenfalls entsorgt werden könnte; der Kanalanschlußschacht befinde sich auf dem oben angeführten Aufschließungsweg A. Die bodenmechanischen Voraussetzungen für eine Bebauung der Grundstücke seien laut Gutachten vom 6. Mai 1985 des Laboratoriums für Bodentechnologie und Bodenprüfung gegeben. Bezüglich der Frage, ob die gegenständlichen Grundstücke zur Gänze oder überwiegend von Bauland umschlossen werden, werde festgestellt, daß dies nicht der Fall sei. Allerdings könne ein Baulandeinschluß gemäß § 34 Abs. 2 lit. c ROG 1974 auch dann gegeben sein, wenn ein Grundstück zu weniger als 50 v.H. von Bauland umschlossen werde, jedoch gleichzeitig an zwei Baulandbereiche unmittelbar angrenze (Pufferzone). Da die gegenständliche Grundfläche mit ihrer gesamten östlichen sowie mit einem Teil der südlichen Grundstücksgrenze an das Bauland (WR 0,1 bis 0,3) angrenze, könne von einem Baulandeinschluß im Sinn des § 34 Abs. 2 lit. c ROG 1974 gesprochen werden. Weiters werde festgestellt, daß auf Grund der gegebenen technischen Infrastruktur (Zufahrt, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung) Baulandeignung im Sinn des § 23 Abs. 1 ROG 1974 vorliege.

In einem von der belangten Behörde eingeholten Gutachten der Fachabteilungsgruppe Landes-, Regional- und Ortsplanung vom 29. November 1985 wurde ausgeführt, daß die gegenständlichen Grundstücke, die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Graz als Freiland ausgewiesen seien, am Südwesthang des R-berges lägen und über die R-gasse sowie über einen Aufschließungsweg (A) erreichbar seien. Die Grundstücksgröße betrage ca. 5000 m². Im Nordwesten sowie im Westen werde das Areal durch einen Mischwald begrenzt. Im Norden schließe Freiland an. Die gesamte östliche Grundstücksgrenze sowie ein Teil der südlichen Grundstücksgrenze lägen an bereits ausgewiesenem Bauland (reines Wohngebiet 0,1 bis 0,3). Die Wasserversorgung sei durch einen Wasseranschlußschacht der Grazer Stadtwerke AG und die Stromversorgung durch eine Ringleitung der Grazer Stadtwerke AG gesichert. Die Abwasserbeseitigung erfolge entlang der R-gasse über einen öffentlichen Kanal, über welchen das Entschädigungsgrundstück ebenfalls entsorgt werden könnte; der Kanalanschlußschacht befinde sich auf dem oben angeführten Aufschließungsweg A. Die bodenmechanischen Voraussetzungen für eine Bebauung der Grundstücke seien laut Gutachten vom 6. Mai 1985 des Laboratoriums für Bodentechnologie und Bodenprüfung gegeben. Bezüglich der Frage, ob die gegenständlichen Grundstücke zur Gänze oder überwiegend von Bauland umschlossen werden, werde festgestellt, daß dies nicht der Fall sei. Allerdings könne ein Baulandeinschluß gemäß Paragraph 34, Absatz 2, Litera c, ROG 1974 auch dann gegeben sein, wenn ein Grundstück zu weniger als 50 v.H. von Bauland umschlossen werde, jedoch gleichzeitig an zwei Baulandbereiche unmittelbar angrenze (Pufferzone). Da die gegenständliche Grundfläche mit ihrer gesamten östlichen sowie mit einem Teil der südlichen Grundstücksgrenze an das Bauland (WR 0,1 bis 0,3) angrenze, könne von einem Baulandeinschluß im Sinn des Paragraph 34, Absatz 2, Litera c, ROG 1974 gesprochen werden. Weiters werde festgestellt, daß auf Grund der gegebenen technischen Infrastruktur (Zufahrt, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung) Baulandeignung im Sinn des Paragraph 23, Absatz eins, ROG 1974 vorliege.

Mit Schreiben vom 10. Jänner 1985 nahm die mitbeteiligte Partei zu diesem Gutachten Stellung und meinte, das Gutachten lasse die von den Höchstgerichten als Mindestanforderungen für ein Gutachten aufgestellten Kriterien vermissen, da nicht auf nachvollziehbare Weise geprüft werden könne, auf Grund welcher Tatsachen und Feststellungen der Sachverständige zu seinem Gutachten gekommen sei. Der Sachverständige begnüge sich mit apodiktischen Behauptungen, die jeglicher Grundlage entbehren. Er habe sich mit dem voraussichtlichen Baulandbedarf für die zu erwartende Siedlungsentwicklung in der Gemeinde nicht entsprechend auseinandergesetzt. Das Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz mache deutlich, daß die zu erwartende Siedlungsentwicklung in der Gemeinde G keinen solchen Baulandbedarf ergebe, daß Grundstücke wie die verfahrensgegenständlichen noch als Bauland ausgewiesen werden dürften. Überdies handle es sich bei den

antragsgegenständlichen Grundstücken um Grundflächen, die aus Gründen der Wahrung des Landschaftsbildes von einer Bebauung freizuhalten seien. Sie seien nämlich der südliche Teil eines sich großflächig nach Norden erstreckenden Freilandbereiches, der für die Naherholung der Grazer Bevölkerung von großer Bedeutung sei.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 17. Februar 1986 wurden gemäß § 34 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 1 und 2 lit. c ROG 1974 in der Fassung LGBI. Nr. 54/1982, die Anträge der Beschwerdeführer auf Feststellung des Bestehens eines Entschädigungsanspruches bezüglich der Grundstücke Nr. A und C der KG G sowie auf Zuerkennung einer Entschädigung der Höhe nach bezüglich der genannten Grundstücke als unbegründet abgewiesen. Dies wurde damit begründet, daß nach der Spruchpraxis des Verwaltungsgerichtshofes, aus welcher sich bei den Tatbeständen des Abs. 2 eine unwiderlegbare Rechtsvermutung und damit ein jedenfalls vorliegender Entschädigungsanspruch ergebe, zunächst die Behauptung des Vorliegens der genannten Tatbestände zu überprüfen gewesen seien. Es wäre daher jedenfalls für die gewidmeten Grundstücke ein Anspruch auf Entschädigung gegeben gewesen. Diese Grundstücke, nämlich B und A (Teil von 360 m², Zufahrtsstraße) seien jedoch in dem am 24. Juni 1983 rechtswirksam gewordenen Flächenwidmungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Einschränkung des Entschädigungsanspruches auf die Grundstücke Nr. A und C lasse insofern die genannte Baulandausweisung außer acht, als nach dem nunmehr rechtsgültigen Flächenwidmungsplan das Grundstück Nr. C im Ausmaß von 116 m² zur Gänze als Bauland und das Grundstück Nr. A bezüglich des Weggrundstücksanteiles von ca. 360 m² fast zur Gänze als reines Wohngebiet ausgewiesen seien. Der Antrag auf Entschädigung bezüglich des genannten Grundstücksanteiles von A und C zur Gänze sei daher von vornherein als negativ anzusehen. Bezüglich des behaupteten Baulandeinschlusses habe sich die Behörde davon leiten lassen, daß im Flächennutzungsplan, der zwar nicht mehr dem Rechtsbestand angehöre, das Grundstück Nr. A lediglich im Bereich des Grundstückes Nr. P von Bauland bzw. Wohngebiet begrenzt gewesen sei. Das übrige Grundstück sei von Wald bzw. Freiland mit Bauverbot umschlossen. Das Kriterium des Baulandeinschlusses nach lit. c werde insbesondere dadurch bestimmt, daß nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes eine Wertminderung dadurch entstehen müsse, daß das umschlossene Grundstück nicht ebenfalls als Bauland ausgewiesen werde. Aus dem verwendeten Begriff „ebenfalls“ erhellte sich, daß für die Beurteilung des Baulandeinschlusses lediglich die Ausweisung als Bauland und nicht die umliegende Bebauung zur Beurteilung herangezogen werden könne. Es sei daher irrelevant, welche Bebauungen bzw. Widmungen im Umkreis des verfahrensgegenständlichen Grundstückes vorhanden seien. Zu den behaupteten Bebauungen werde festgestellt, daß das Grundstück Nr. M weder gewidmet noch bebaut sei und das Grundstück Nr. P zwar in einer Widmung vom 11. Dezember 1975 angeführt, jedoch als Freifläche festgelegt worden sei. Unbestritten seien die Widmungen bzw. Bebauungen auf den Grundstücken Nr. H, B, L, K, F und J, wobei für das letztgenannte Grundstück lediglich ein Bestand vorliege. Daraus ergebe sich, daß das Grundstück Nr. A nicht überwiegend von gewidmeten oder bebauten Grundflächen umgeben sei. Ein Baulandeinschluß könne nun auch dann vorliegen, wenn ein Grundstück zu weniger als 50 v.H. von Bauland umschlossen werde, jedoch gleichzeitig an zwei Baulandbereiche unmittelbar angrenze und eine für das Bauland typische Grundstücksstruktur aufweise. Außerdem liege ein Baulandeinschluß vor, wenn ein Grundstück ebenfalls zu weniger als 50 v.H. vom Bauland umschlossen werde, dies jedoch bloß auf die Eigenart der Grundstücksstruktur zurückzuführen sei. Die Grundstücksstruktur des nicht als Bauland ausgewiesenen Teiles von A entspreche ungefähr einem Fünfeck, wobei diese Grundstücksstruktur durchaus üblich sei. Die belangte Behörde könne dem im Gutachten vom 29. November 1985 angenommenen Vorliegen einer sogenannten Pufferzone nicht folgen und verweise in diesem Zusammenhang auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 22. Dezember 1983, Zl. 06/2756/80. In diesem Erkenntnis sei ausgeführt worden, daß ein Baulandeinschluß auch dann vorliege, wenn zwar die Grenze zum Bauland allenfalls mehr als 50 v.H. betrage, aber das Bauland nur tangential berührt werde. Auch im gegenständlichen Fall werde (nach dem in Geltung stehenden Flächenwidmungsplan) das Bauland nur im Bereich der Grundstücke Nr. C (Süden) und B (Osten) sowie geringfügig beim Grundstück Nr. H berührt. Die übrige Grenze bilden beim Grundstück Nr. Q und M Obstgärten bzw. Wiesenflächen. Im Bereich der Grundstücke Nr. N, P und O handle es sich um Waldflächen. Es liege daher keine Enklave zwischen zwei Baulandbereichen vor. Folge man der Ansicht des Sachverständigen, so bestünde für jedes Grundstück, welches an zwei Seiten an das Bauland grenze, für den Fall einer Freilandausweisung Entschädigungspflicht. Dies stehe jedoch mit der Bestimmung des § 34 Abs. 4 ROG 1974 im Widerspruch, wonach die Zuteilung von Grundstücken zum Freiland allein keinen Entschädigungsanspruch begründe. Bei Fehlen eines Entschädigungstatbestandes nach § 34 Abs. 2 ROG 1974 sei im Lichte einer Baulandeignungsprüfung zu überprüfen, ob durch die Bebauungsverhinderung eine Wertminderung entstehe, die eine die betroffenen Eigentümer im Vergleich zu anderen Eigentümern in ähnlichen

Verhältnissen unverhältnismäßig stark treffende Härte darstelle. Nun seien auch die Voraussetzungen des Baulandbedarfes sowie die zu beachtende Freihaltung von Grundstücken aus Gründen der Wahrung des Landschaftsbildes von ausschlaggebender Bedeutung für die Beurteilung eines Grundstückes zur Baulandeignung. Im Stadtentwicklungskonzept, welches zur Überprüfung der Planungsziele heranzuziehen sei, seien u.a. unter dem Kapitel „Naturraum und Umwelt“ als Ziele die Erhaltung der im Stadtbereich vorhandenen Grünflächen und des Wald- und Baumbestandes sowie die Schaffung von in den Stadtkörper eindringenden Grünteilen genannt. Der Sachverständige für Naturschutz habe sich gegen eine Bebauung der antragsgegenständlichen Grundstücke ausgesprochen, da es sich hierbei um den südlichen Teil eines sich großflächig nach Norden erstreckenden Freilandbereiches handle, der für die Naherholung der Grazer Bevölkerung von großer Bedeutung sei. Dieser Freilandgürtel erstreckte sich - nur durchbrochen durch die gewidmete Liegenschaft der Antragsteller - gegen Südosten über eine öffentliche Parkanlage und sodann, gegen Süden gerichtet, über eine großflächige Waldfläche weiter. Durch eine Bebauung würde der angegebene Grünbereich in seinem Landschaftsbild eine wesentliche Schmälerung erfahren. Zu den Aufschließungserfordernissen bezüglich Wasserversorgung und Abwasserentsorgung müsse festgestellt werden, daß die zu schaffende Infrastruktur am Kriterium von unwirtschaftlichen öffentlichen Aufwendungen für die Aufschließung von Grundstücken zu bewerten sei. Für die Wasserversorgung sei ein Betrag von S 240.000,-- bis S 400.000,-- bezüglich Herstellung anzunehmen, andererseits seien zur Herstellung der Abwasserentsorgung Pumpwerke, Hebeanlagen etc. notwendig, sodaß es sich im Hinblick auf ca. drei bis vier mögliche Bauplätze offensichtlich um unwirtschaftliche öffentliche Aufwendungen handle. Im übrigen sei die Frage des Vorliegens einer Kanalisation bei Gründen zur Freihaltung der Landschaft irrelevant. Aber auch wenn entgegen den obigen Ausführungen von einer Baulandeignung ausgegangen würde, müßten für den betroffenen Eigentümer Wertminderungen entstehen, die eine im Vergleich zu anderen Eigentümern in ähnlichen Verhältnissen unverhältnismäßig stark treffende Härte darstellen. Hiezu sei auszuführen, daß das antragsgegenständliche Grundstück ebenso wie die bereits verbauten umliegenden Grundstücke und das gewidmete Grundstück Nr. B laut Flächennutzungsplan im Freiland mit Bauverbot zu liegen kam. Laut Flächenwidmungsplan liegen nunmehr die bebauten Grundstücke Nr. J, E und K sowie für R auf Grund ihrer Bebauung ebenso wie das Grundstück Nr. B auf Grund der Widmung im Bauland. Es seien daher nur seinerzeit gewidmete bzw. bebaute Grundstücke entlang der R-gasse in diesem Bereich als Bauland ausgewiesen worden. Dies ergebe sich auch daraus, daß im Bereich des angrenzenden Grundstückes Nr. M lediglich der unmittelbar bebaute Bereich samt Nebenflächen als Bauland ausgewiesen worden sei. Die Beschwerdeführer seien durch die Ausweisung als Freiland nach Ansicht der erkennenden Behörde nicht unverhältnismäßig stärker betroffen als etwa die Eigentümer der Grundstücke Nr. M oder S. Angesichts des Fehlens einer „unverhältnismäßig stark treffenden Härte“ erübrige sich daher auch die Beurteilung der Wertminderung. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 17. Februar 1986 wurden gemäß Paragraph 34, Absatz 5, in Verbindung mit Absatz eins und 2 Litera c, ROG 1974 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 54 aus 1982, die Anträge der Beschwerdeführer auf Feststellung des Bestehens eines Entschädigungsanspruches bezüglich der Grundstücke Nr. A und C der KG G sowie auf Zuerkennung einer Entschädigung der Höhe nach bezüglich der genannten Grundstücke als unbegründet abgewiesen. Dies wurde damit begründet, daß nach der Spruchpraxis des Verwaltungsgerichtshofes, aus welcher sich bei den Tatbeständen des Absatz 2, eine unwiderlegbare Rechtsvermutung und damit ein jedenfalls vorliegender Entschädigungsanspruch ergebe, zunächst die Behauptung des Vorliegens der genannten Tatbestände zu überprüfen gewesen seien. Es wäre daher jedenfalls für die gewidmeten Grundstücke ein Anspruch auf Entschädigung gegeben gewesen. Diese Grundstücke, nämlich B und A (Teil von 360 m², Zufahrtsstraße) seien jedoch in dem am 24. Juni 1983 rechtswirksam gewordenen Flächenwidmungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Einschränkung des Entschädigungsanspruches auf die Grundstücke Nr. A und C lasse insofern die genannte Baulandausweisung außer acht, als nach dem nunmehr rechtsgültigen Flächenwidmungsplan das Grundstück Nr. C im Ausmaß von 116 m² zur Gänze als Bauland und das Grundstück Nr. A bezüglich des Weggrundstücksanteiles von ca. 360 m² fast zur Gänze als reines Wohngebiet ausgewiesen seien. Der Antrag auf Entschädigung bezüglich des genannten Grundstücksanteiles von A und C zur Gänze sei daher von vornherein als negativ anzusehen. Bezüglich des behaupteten Baulandeinschlusses habe sich die Behörde davon leiten lassen, daß im Flächennutzungsplan, der zwar nicht mehr dem Rechtsbestand angehöre, das Grundstück Nr. A lediglich im Bereich des Grundstückes Nr. P von Bauland bzw. Wohngebiet begrenzt gewesen sei. Das übrige Grundstück sei von Wald bzw. Freiland mit Bauverbot umschlossen. Das Kriterium des Baulandeinschlusses nach Litera c, werde insbesondere dadurch bestimmt, daß nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes eine Wertminderung dadurch entstehen müsse, daß das umschlossene Grundstück

nicht ebenfalls als Bauland ausgewiesen werde. Aus dem verwendeten Begriff „ebenfalls“ erhellte sich, daß für die Beurteilung des Baulandeinschlusses lediglich die Ausweisung als Bauland und nicht die umliegende Bebauung zur Beurteilung herangezogen werden könne. Es sei daher irrelevant, welche Bebauungen bzw. Widmungen im Umkreis des verfahrensgegenständlichen Grundstückes vorhanden seien. Zu den behaupteten Bebauungen werde festgestellt, daß das Grundstück Nr. M weder gewidmet noch bebaut sei und das Grundstück Nr. P zwar in einer Widmung vom 11. Dezember 1975 angeführt, jedoch als Freifläche festgelegt worden sei. Unbestritten seien die Widmungen bzw. Bebauungen auf den Grundstücken Nr. H, B, L, K, F und J, wobei für das letztgenannte Grundstück lediglich ein Bestand vorliege. Daraus ergebe sich, daß das Grundstück Nr. A nicht überwiegend von gewidmeten oder bebauten Grundflächen umgeben sei. Ein Baulandeinschluß könne nun auch dann vorliegen, wenn ein Grundstück zu weniger als 50 v.H. von Bauland umschlossen werde, jedoch gleichzeitig an zwei Baulandbereiche unmittelbar angrenze und eine für das Bauland typische Grundstücksstruktur aufweise. Außerdem liege ein Baulandeinschluß vor, wenn ein Grundstück ebenfalls zu weniger als 50 v.H. vom Bauland umschlossen werde, dies jedoch bloß auf die Eigenart der Grundstücksstruktur zurückzuführen sei. Die Grundstücksstruktur des nicht als Bauland ausgewiesenen Teiles von A entspreche ungefähr einem Fünfeck, wobei diese Grundstücksstruktur durchaus üblich sei. Die belangte Behörde könne dem im Gutachten vom 29. November 1985 angenommenen Vorliegen einer sogenannten Pufferzone nicht folgen und verweise in diesem Zusammenhang auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 22. Dezember 1983, Zl. 06/2756/80. In diesem Erkenntnis sei ausgeführt worden, daß ein Baulandeinschluß auch dann vorliege, wenn zwar die Grenze zum Bauland allenfalls mehr als 50 v.H. betrage, aber das Bauland nur tangential berührt werde. Auch im gegenständlichen Fall werde (nach dem in Geltung stehenden Flächenwidmungsplan) das Bauland nur im Bereich der Grundstücke Nr. C (Süden) und B (Osten) sowie geringfügig beim Grundstück Nr. H berührt. Die übrige Grenze bilden beim Grundstück Nr. Q und M Obstgärten bzw. Wiesenflächen. Im Bereich der Grundstücke Nr. N, P und O handle es sich um Waldflächen. Es liege daher keine Enklave zwischen zwei Baulandbereichen vor. Folge man der Ansicht des Sachverständigen, so bestünde für jedes Grundstück, welches an zwei Seiten an das Bauland grenze, für den Fall einer Freilandausweisung Entschädigungspflicht. Dies stehe jedoch mit der Bestimmung des Paragraph 34, Absatz 4, ROG 1974 im Widerspruch, wonach die Zuteilung von Grundstücken zum Freiland allein keinen Entschädigungsanspruch begründe. Bei Fehlen eines Entschädigungstatbestandes nach Paragraph 34, Absatz 2, ROG 1974 sei im Lichte einer Baulandeignungsprüfung zu überprüfen, ob durch die Bebauungsverhinderung eine Wertminderung entstehe, die eine die betroffenen Eigentümer im Vergleich zu anderen Eigentümern in ähnlichen Verhältnissen unverhältnismäßig stark treffende Härte darstelle. Nun seien auch die Voraussetzungen des Baulandbedarfes sowie die zu beachtende Freihaltung von Grundstücken aus Gründen der Wahrung des Landschaftsbildes von ausschlaggebender Bedeutung für die Beurteilung eines Grundstückes zur Baulandeignung. Im Stadtentwicklungskonzept, welches zur Überprüfung der Planungsziele heranzuziehen sei, seien u.a. unter dem Kapitel „Naturraum und Umwelt“ als Ziele die Erhaltung der im Stadtbereich vorhandenen Grünflächen und des Wald- und Baumbestandes sowie die Schaffung von in den Stadtkörper eindringenden Grünteilen genannt. Der Sachverständige für Naturschutz habe sich gegen eine Bebauung der antragsgegenständlichen Grundstücke ausgesprochen, da es sich hiebei um den südlichen Teil eines sich großflächig nach Norden erstreckenden Freilandbereiches handle, der für die Naherholung der Grazer Bevölkerung von großer Bedeutung sei. Dieser Freilandgürtel erstreckte sich - nur durchbrochen durch die gewidmete Liegenschaft der Antragsteller - gegen Südosten über eine öffentliche Parkanlage und sodann, gegen Süden gerichtet, über eine großflächige Waldfläche weiter. Durch eine Bebauung würde der angegebene Grünbereich in seinem Landschaftsbild eine wesentliche Schmälerung erfahren. Zu den Aufschließungserfordernissen bezüglich Wasserversorgung und Abwasserentsorgung müsse festgestellt werden, daß die zu schaffende Infrastruktur am Kriterium von unwirtschaftlichen öffentlichen Aufwendungen für die Aufschließung von Grundstücken zu bewerten sei. Für die Wasserversorgung sei ein Betrag von S 240.000,-- bis S 400.000,-- bezüglich Herstellung anzunehmen, andererseits seien zur Herstellung der Abwasserentsorgung Pumpwerke, Hebeanlagen etc. notwendig, sodaß es sich im Hinblick auf ca. drei bis vier mögliche Bauplätze offensichtlich um unwirtschaftliche öffentliche Aufwendungen handle. Im übrigen sei die Frage des Vorliegens einer Kanalisation bei Gründen zur Freihaltung der Landschaft irrelevant. Aber auch wenn entgegen den obigen Ausführungen von einer Baulandeignung ausgegangen würde, müßten für den betroffenen Eigentümer Wertminderungen entstehen, die eine im Vergleich zu anderen Eigentümern in ähnlichen Verhältnissen unverhältnismäßig stark treffende Härte darstellen. Hiezu sei auszuführen, daß das antragsgegenständliche Grundstück ebenso wie die bereits verbauten umliegenden Grundstücke und das gewidmete Grundstück Nr. B laut

Flächennutzungsplan im Freiland mit Bauverbot zu liegen kam. Laut Flächenwidmungsplan liegen nunmehr die bebauten Grundstücke Nr. J, E und K sowie für R auf Grund ihrer Bebauung ebenso wie das Grundstück Nr. B auf Grund der Widmung im Bauland. Es seien daher nur seinerzeit gewidmete bzw. bebaute Grundstücke entlang der R-gasse in diesem Bereich als Bauland ausgewiesen worden. Dies ergebe sich auch daraus, daß im Bereich des angrenzenden Grundstückes Nr. M lediglich der unmittelbar bebaute Bereich samt Nebenflächen als Bauland ausgewiesen worden sei. Die Beschwerdeführer seien durch die Ausweisung als Freiland nach Ansicht der erkennenden Behörde nicht unverhältnismäßig stärker betroffen als etwa die Eigentümer der Grundstücke Nr. M oder S. Angesichts des Fehlens einer „unverhältnismäßig stark treffenden Härte“ erübrige sich daher auch die Beurteilung der Wertminderung.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Bescheidinhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werden. Die Beschwerde richtet sich ausdrücklich nur gegen die Abweisung des Entschädigungsantrages für das Grundstück Nr. A.

Die belangte Behörde, die auch die Akten des Verwaltungsverfahrens vorlegte, und die mitbeteiligte Partei erstatteten je eine Gegenschrift, in der sie die Abweisung der Beschwerde beantragten.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 23 Abs. 1 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 in der im Beschwerdefall weiterhin anzuwendenden Fassung des Stammgesetzes LGBl. Nr. 127 lautet: Paragraph 23, Absatz eins, des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 in der im Beschwerdefall weiterhin anzuwendenden Fassung des Stammgesetzes Landesgesetzblatt , Nr. 127 lautet:

„S 23

Bauland

(1) Als Bauland dürfen nur Grundflächen festgelegt werden, die nach den Bestimmungen der Steiermärkischen Bauordnung 1968, LGBl. Nr. 149, zu Bauplätzen gewidmet sind oder sich auf Grund der natürlichen Voraussetzungen für die Bebauung eignen, dem voraussichtlichen Baulandbedarf für die zu erwartende Siedlungsentwicklung in der Gemeinde entsprechen und für die eine Aufschließung einschließlich Kanalisation mit zentraler Abwasserreinigung vorhanden oder zu erwarten ist. Grundflächen, die sich wegen der natürlichen Verhältnisse (wie Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Klima, Steinschlag, Lawinengefahr u. dgl.) für eine zweckmäßige Bebauung nicht eignen, oder deren Aufschließung unwirtschaftliche öffentliche Aufwendungen, insbesondere für die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung oder Verkehrsverbindungen, hygienische und kulturelle Versorgung erforderlich machen würden, oder Grundflächen, die aus Gründen der Wahrung des Landschaftsbildes von einer Bebauung freizuhalten sind, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden.“(1) Als Bauland dürfen nur Grundflächen festgelegt werden, die nach den Bestimmungen der Steiermärkischen Bauordnung 1968, Landesgesetzblatt , Nr. 149, zu Bauplätzen gewidmet sind oder sich auf Grund der natürlichen Voraussetzungen für die Bebauung eignen, dem voraussichtlichen Baulandbedarf für die zu erwartende Siedlungsentwicklung in der Gemeinde entsprechen und für die eine Aufschließung einschließlich Kanalisation mit zentraler Abwasserreinigung vorhanden oder zu erwarten ist. Grundflächen, die sich wegen der natürlichen Verhältnisse (wie Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Klima, Steinschlag, Lawinengefahr u. dgl.) für eine zweckmäßige Bebauung nicht eignen, oder deren Aufschließung unwirtschaftliche öffentliche Aufwendungen, insbesondere für die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung oder Verkehrsverbindungen, hygienische und kulturelle Versorgung erforderlich machen würden, oder Grundflächen, die aus Gründen der Wahrung des Landschaftsbildes von einer Bebauung freizuhalten sind, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden.“

§ 34 Abs. 1 und 2 ROG 1974 lautet: Paragraph 34, Absatz eins und 2 ROG 1974 lautet:

„S 34

Entschädigung

(1) Wenn durch die Wirkung des Flächenwidmungsplanes die Bebauung eines als Bauland geeigneten Grundstückes verhindert wird und dadurch eine Wertminderung entsteht, die eine die betroffenen Eigentümer im Vergleich zu anderen Eigentümern in ähnlichen Verhältnissen unverhältnismäßig stark treffende Härte darstellt, ist von der Gemeinde eine Entschädigung gemäß Abs. 3 zu leisten.(1) Wenn durch die Wirkung des Flächenwidmungsplanes die Bebauung eines als Bauland geeigneten Grundstückes verhindert wird und dadurch eine Wertminderung entsteht, die

eine die betroffenen Eigentümer im Vergleich zu anderen Eigentümern in ähnlichen Verhältnissen unverhältnismäßig stark treffende Härte darstellt, ist von der Gemeinde eine Entschädigung gemäß Absatz 3, zu leisten.

(2) Abs. 1 ist insbesondere gegeben, (2) Absatz eins, ist insbesondere gegeben,

a)

wenn jemand vor dem im § 29 Abs. 1 bezeichneten Zeitpunkt der Kundmachung im Vertrauen darauf, daß nach der Rechtslage der Bebauung kein gesetzliches Hindernis entgegenstand, nachweisbar Kosten für die Baureifmachung des Grundstückes aufgewendet hat, wenn jemand vor dem im Paragraph 29, Absatz eins, bezeichneten Zeitpunkt der Kundmachung im Vertrauen darauf, daß nach der Rechtslage der Bebauung kein gesetzliches Hindernis entgegenstand, nachweisbar Kosten für die Baureifmachung des Grundstückes aufgewendet hat,

b)

wenn entgegen einer erteilten Widmungsbewilligung die Bebauung ausgeschlossen wird oder

c)

wenn eine als Bauland im Sinne des § 23 Abs. 1 geeignete Grundfläche zur Gänze oder überwiegend vom Bauland umschlossen wird und dadurch, daß das umschlossene Grundstück nicht ebenfalls als Bauland ausgewiesen wird, eine Wertminderung gegenüber seinem Wert vor Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes entsteht.“ wenn eine als Bauland im Sinne des Paragraph 23, Absatz eins, geeignete Grundfläche zur Gänze oder überwiegend vom Bauland umschlossen wird und dadurch, daß das umschlossene Grundstück nicht ebenfalls als Bauland ausgewiesen wird, eine Wertminderung gegenüber seinem Wert vor Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes entsteht.“

Die Beschwerdeführer bringen in ihrer Beschwerde vor allem vor, daß bei richtiger Beurteilung der Lage der Liegenschaft sehr wohl von einem überwiegenden Baulandeinschluß bzw. von einer Pufferzone zwischen zwei Baulandbereichen gesprochen werden könne; die Baulandeignung des Grundstückes sei evident und es liege eine Wertminderung vor, die eine im Vergleich zu anderen Eigentümern unverhältnismäßig stark treffende Härte darstelle.

Abs. 2 des § 34 ROG 1974 enthält eine demonstrative Aufzählung von Entschädigungsfällen, in denen bei Vorliegen der dort genannten Tatbestände jedenfalls die Voraussetzungen nach Abs. 1 gegeben sind; in sonstigen Fällen ist jeweils an Hand der im Abs. 1 genannten Tatbestandsmerkmale das etwaige Vorliegen eines Entschädigungstatbestandes zu prüfen, wobei die Fälle des Abs. 2 im Hinblick auf Abs. 3 insofern für die Beurteilung von Bedeutung sind, als andere Fälle den im Abs. 2 genannten Fällen ähnlich gelagert sein müssen. Absatz 2, des Paragraph 34, ROG 1974 enthält eine demonstrative Aufzählung von Entschädigungsfällen, in denen bei Vorliegen der dort genannten Tatbestände jedenfalls die Voraussetzungen nach Absatz eins, gegeben sind; in sonstigen Fällen ist jeweils an Hand der im Absatz eins, genannten Tatbestandsmerkmale das etwaige Vorliegen eines Entschädigungstatbestandes zu prüfen, wobei die Fälle des Absatz 2, im Hinblick auf Absatz 3, insofern für die Beurteilung von Bedeutung sind, als andere Fälle den im Absatz 2, genannten Fällen ähnlich gelagert sein müssen.

Das Vorliegen eines Entschädigungstatbestandes nach Abs. 2 lit. a oder b ROG 1974 oder eines ähnlich gelagerten Falles wurde von den Beschwerdeführern selbst nicht geltend gemacht. Sie stützen vielmehr ihren Antrag auf Abs. 2 lit. c bzw. behaupten das Vorliegen eines ähnlich gelagerten Tatbestandes. Das Vorliegen eines Entschädigungstatbestandes nach Absatz 2, Litera a, oder b ROG 1974 oder eines ähnlich gelagerten Falles wurde von den Beschwerdeführern selbst nicht geltend gemacht. Sie stützen vielmehr ihren Antrag auf Absatz 2, Litera c, bzw. behaupten das Vorliegen eines ähnlich gelagerten Tatbestandes.

§ 34 Abs. 2 lit. c ROG 1974 fordert das kumulative Vorliegen mehrerer Merkmale, darunter, daß das Grundstück zur Gänze oder überwiegend vom Bauland umschlossen wird. Aus dem Zusammenhang ergibt sich, daß die Frage, ob eine überwiegende Umschließung vorliegt, nicht im mathematischen Sinn durch Abmessung der Grenzen zu lösen ist, also dann, wenn die Länge der Grenze mit dem Bauland über 50 v.H. des Umfanges beträgt, dieses Merkmal bereits gegeben ist, sondern dies lagemäßig in dem Sinn zu beurteilen ist, daß das Grundstück gleichsam eine Enklave im Bauland bildet (vgl. hg. Erkenntnis vom 22. Dezember 1983, Zl. 2756/80). Paragraph 34, Absatz 2, Litera c, ROG 1974 fordert das kumulative Vorliegen mehrerer Merkmale, darunter, daß das Grundstück zur Gänze oder überwiegend vom Bauland umschlossen wird. Aus dem Zusammenhang ergibt sich, daß die Frage, ob eine überwiegende Umschließung vorliegt, nicht im mathematischen Sinn durch Abmessung der Grenzen zu lösen ist, also dann, wenn die Länge der Grenze mit dem Bauland über 50 v.H. des Umfanges beträgt, dieses Merkmal bereits gegeben ist, sondern dies lagemäßig in dem Sinn zu beurteilen ist, daß das Grundstück gleichsam eine Enklave im Bauland bildet vergleiche ,

hg. Erkenntnis vom 22. Dezember 1983, Zl. 2756/80).

Der Verwaltungsgerichtshof ist der Ansicht, daß die belangte Behörde im Beschwerdefall mit Recht vom Nichtvorliegen des überwiegenden Baulandeinschlusses ausging. Die gesamte westliche Grenze des Grundstückes Nr. A ist von einem Waldstreifen begrenzt, dessen von den Beschwerdeführern ins Treffen geführte Schmalheit aber nichts daran ändert, daß es sich hierbei eben nicht um Bauland handelt und der Waldstreifen eine eindeutige Grenzziehung zum nächsten Baulandgebiet darstellt. Auch an der nördlichen sowie am Großteil der südlichen Grundgrenze ist das Grundstück der Beschwerdeführer von Freiland umgeben; lediglich im Osten und in einem geringen Teil der Südgrenze grenzt die verfahrensgegenständliche Liegenschaft an Bauland. Vom überwiegenden Baulandeinschluß im Sinn des § 34 Abs. 2 lit. c ROG 1974 kann daher nicht die Rede sein. Der Verwaltungsgerichtshof ist der Ansicht, daß die belangte Behörde im Beschwerdefall mit Recht vom Nichtvorliegen des überwiegenden Baulandeinschlusses ausging. Die gesamte westliche Grenze des Grundstückes Nr. A ist von einem Waldstreifen begrenzt, dessen von den Beschwerdeführern ins Treffen geführte Schmalheit aber nichts daran ändert, daß es sich hierbei eben nicht um Bauland handelt und der Waldstreifen eine eindeutige Grenzziehung zum nächsten Baulandgebiet darstellt. Auch an der nördlichen sowie am Großteil der südlichen Grundgrenze ist das Grundstück der Beschwerdeführer von Freiland umgeben; lediglich im Osten und in einem geringen Teil der Südgrenze grenzt die verfahrensgegenständliche Liegenschaft an Bauland. Vom überwiegenden Baulandeinschluß im Sinn des Paragraph 34, Absatz 2, Litera c, ROG 1974 kann daher nicht die Rede sein.

Es war aber auch zu prüfen, ob nicht etwa ein zwar nicht direkt unter § 34 Abs. 2 lit. c ROG 1974 zu subsumierender, aber diesem ähnlich gelagerter Fall gegeben ist, also etwa im Hinblick auf die Eigenart der Grundstücksstruktur bzw. dem Umstand, daß die Grundstücke gleichsam eine Pufferzone zwischen zwei Baulandgebieten bilden und eine für das dortige Bauland typische Grundstücksstruktur aufweisen, trotz Mangels eines überwiegenden Baulandeinschlusses ein vom § 34 Abs. 1 ROG 1974 erfaßter Härtefall vorliegen könnte. Von den Beschwerdeführern wird in diesem Zusammenhang insbesondere das Vorliegen einer Pufferzone zwischen zwei Baulandgebieten geltend gemacht. Die Liegenschaft der Beschwerdeführer stellt aber keine Pufferzone zwischen zwei Baulandgebieten dar, da es lediglich östlich an vorhandenes Bauland (das sich im Eigentum der Beschwerdeführer befindet, nämlich das Grundstück Nr. B, welches im Flächennutzungsplan 1975 noch als Freiland mit Bauverbot ausgewiesen war, im geltenden Flächenwidmungsplan aber im Hinblick auf die alte Widmung aus 1911 als Bauland ausgewiesen wurde) anschließt, der zweite Baulandbereich im Westen aber durch den Waldstreifen vom verfahrensgegenständlichen Grundstück so getrennt ist, daß eine räumliche Einbeziehung oder Verbindungswirkung des in Rede stehenden Grundstückes zu diesem Bereich nicht in Frage kommt. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, daß das verfahrensgegenständliche Grundstück im nordwestlichen Eck punktförmig an den westlichen Baulandbereich grenzt. Vielmehr scheint - wie die belangte Behörde auch zutreffend darstellte - das Grundstück der Beschwerdeführer die natürliche Fortsetzung eines Grüngürtels zu sein, der sich - lediglich unterbrochen durch die schon gewidmeten und im Flächenwidmungsplan auch als Bauland ausgewiesenen übrigen Grundstücke der Beschwerdeführer - von Norden (C-gasse) über das Grundstück der Beschwerdeführer hinausgehend bis zum Park R-hain und weiter nach Süden hin erstreckt. Die Tatsache, daß das Grundstück Teil eines großflächigen Freilandgebietes (teils Wald) darstellt, läßt dem Umstand, daß die Grundstücke allenfalls Baulandeignung besitzen, keine rechtserhebliche Bedeutung zukommen. Wenn die Beschwerdeführer auf das bereits in der Sachverhaltsdarstellung wiedergegebene Gutachten der Fachabteilung für Landes-, Regional- und Ortsplanung vom 29. November 1985 verweisen, ist ihnen zu erwidern, daß es nicht Aufgabe des Sachverständigen ist, Rechtsfragen zu lösen, und die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid zutreffend dargelegt hat, warum dem vom Sachverständigen gezogenen Schluß nicht gefolgt werden kann. Der Verwaltungsgerichtshof kann auch nicht finden, daß etwa ein sonst dem § 34 Abs. 2 lit. c ROG 1974 ähnlich gelagerter Entschädigungstatbestand gegeben ist. Es war aber auch zu prüfen, ob nicht etwa ein zwar nicht direkt unter Paragraph 34, Absatz 2, Litera c, ROG 1974 zu subsumierender, aber diesem ähnlich gelagerter Fall gegeben ist, also etwa im Hinblick auf die Eigenart der Grundstücksstruktur bzw. dem Umstand, daß die Grundstücke gleichsam eine Pufferzone zwischen zwei Baulandgebieten bilden und eine für das dortige Bauland typische Grundstücksstruktur aufweisen, trotz Mangels eines überwiegenden Baulandeinschlusses ein vom Paragraph 34, Absatz eins, ROG 1974 erfaßter Härtefall vorliegen könnte. Von den Beschwerdeführern wird in diesem Zusammenhang insbesondere das Vorliegen einer Pufferzone zwischen zwei Baulandgebieten geltend gemacht. Die Liegenschaft der Beschwerdeführer stellt aber keine Pufferzone zwischen zwei Baulandgebieten dar, da es lediglich östlich an vorhandenes Bauland (das sich im Eigentum der Beschwerdeführer befindet, nämlich das Grundstück Nr. B, welches im

Flächennutzungsplan 1975 noch als Freiland mit Bauverbot ausgewiesen war, im geltenden Flächenwidmungsplan aber im Hinblick auf die alte Widmung aus 1911 als Bauland ausgewiesen wurde) anschließt, der zweite Baulandbereich im Westen aber durch den Waldstreifen vom verfahrensgegenständlichen Grundstück so getrennt ist, daß eine räumliche Einbeziehung oder Verbindungswirkung des in Rede stehenden Grundstückes zu diesem Bereich nicht in Frage kommt. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, daß das verfahrensgegenständliche Grundstück im nordwestlichen Eck punktförmig an den westlichen Baulandbereich grenzt. Vielmehr scheint - wie die belangte Behörde auch zutreffend darstellte - das Grundstück der Beschwerdeführer die natürliche Fortsetzung eines Grüngürtels zu sein, der sich - lediglich unterbrochen durch die schon gewidmeten und im Flächenwidmungsplan auch als Bauland ausgewiesenen übrigen Grundstücke der Beschwerdeführer - von Norden (C-gasse) über das Grundstück der Beschwerdeführer hinausgehend bis zum Park R-hain und weiter nach Süden hin erstreckt. Die Tatsache, daß das Grundstück Teil eines großflächigen Freilandgebietes (teils Wald) darstellt, läßt dem Umstand, daß die Grundstücke allenfalls Baulandeignung besitzen, keine rechtserhebliche Bedeutung zukommen. Wenn die Beschwerdeführer auf das bereits in der Sachverhaltsdarstellung wiedergegebene Gutachten der Fachabteilung für Landes-, Regional- und Ortsplanung vom 29. November 1985 verweisen, ist ihnen zu erwidern, daß es nicht Aufgabe des Sachverständigen ist, Rechtsfragen zu lösen, und die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid zutreffend dargelegt hat, warum dem vom Sachverständigen gezogenen Schluß nicht gefolgt werden kann. Der Verwaltungsgerichtshof kann auch nicht finden, daß etwa ein sonst dem Paragraph 34, Absatz 2, Litera c, ROG 1974 ähnlich gelagerter Entschädigungstatbestand gegeben ist.

Voraussetzung für die Zuerkennung einer Entschädigung nach § 34 Abs. 1 ROG 1974 ist vor allem, daß die Beschränkung durch den Flächennutzungsplan eine dem Eigentümer im Vergleich zu anderen Eigentümern in ähnlichen Verhältnissen unverhältnismäßig stark treffende Härte darstellt. Die Beschwerdeführer bringen bezüglich der Unverhältnismäßigkeit der sie ihrer Ansicht nach treffenden Härte vor, das Grundstück besitze Baulandeignung, die notwendige Aufschließung sei gegeben und der von der belangten Behörde vorgenommene Vergleich mit den nördlichen Nachbarn sei nicht zielführend, da deren Grundstücke durch das stärkere Gefälle nur schwer aufschließ- bzw. bebaubar seien, weshalb die Vergleichbarkeit mit dem verfahrensgegenständlichen Grundstück fehle. Voraussetzung für die Zuerkennung einer Entschädigung nach Paragraph 34, Absatz eins, ROG 1974 ist vor allem, daß die Beschränkung durch den Flächennutzungsplan eine dem Eigentümer im Vergleich zu anderen Eigentümern in ähnlichen Verhältnissen unverhältnismäßig stark treffende Härte darstellt. Die Beschwerdeführer bringen bezüglich der Unverhältnismäßigkeit der sie ihrer Ansicht nach treffenden Härte vor, das Grundstück besitze Baulandeignung, die notwendige Aufschließung sei gegeben und der von der belangten Behörde vorgenommene Vergleich mit den nördlichen Nachbarn sei nicht zielführend, da deren Grundstücke durch das stärkere Gefälle nur schwer aufschließ- bzw. bebaubar seien, weshalb die Vergleichbarkeit mit dem verfahrensgegenständlichen Grundstück fehle.

Dem ist zu entgegnen, daß der Gesetzgeber ausdrücklich nicht auf den Vergleich mit Grundstücken mit gleichen Verhältnissen abstellt, sondern von ähnlichen Verhältnissen spricht. Nun ist aber auch die Liegenschaft der Beschwerdeführer - wie auch aus den von den Beschwerdeführern vorgelegten Fotos ersichtlich - im nördlichen Bereich stark geneigt, ebenso wie die zum Vergleich herangezogenen Grundstücke der nördlichen Nachbarn im westlichen Bereich. Außerdem verfügt die verfahrensgegenständliche Liegenschaft durchaus nicht über eine optimale infrastrukturelle Erschließung - im Gegensatz zu den zum Vergleich herangezogenen Liegenschaften -, da die bestehenden Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen offensichtlich für die Häuser R-burggasse x, y und z errichtet wurden und Anschlüsse für das Grundstück Nr. A (noch) nicht vorliegen. Die belangte Behörde konnte somit durchaus die nördlichen Nachbargrundstücke zum Vergleich und zur Beurteilung der „unverhältnismäßig stark treffenden Härte“ heranziehen. Von einer Unverhältnismäßigkeit der die Beschwerdeführer treffenden Härte kann bei dieser Sachlage aber nicht ausgegangen werden. Auch fehlen diesbezügliche stichhaltige Behauptungen der Beschwerdeführer im Verfahren. Selbst wenn man von der gegebenen Baulandeignung des hier maßgebenden Grundstückes ausgeht, ist daher für den Standpunkt der Beschwerdeführer nichts zu gewinnen, sodaß es insoweit einer Auseinandersetzung mit dem diesbezüglichen Beschwerdevorbringen nicht bedarf. Zu dem im Schriftsatz der Beschwerdeführer vom 28. Jänner 1988 im Nachhang vorgelegten Bescheid des Stadtsenates vom 23. Dezember 1987, mit dem im Bereich der östlich der R-burggasse gelegenen Parkanlage die Errichtung eines Cafe- bzw. Restaurationsbetriebes genehmigt wurde (Ersatz für den abgebrannten Betrieb), ist zu bemerken, daß dem allein schon deshalb keine Bedeutung zukommt, weil von der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides vom 17. Februar 1986 auszugehen ist.

Die belangte Behörde konnte somit zu Recht vom Nichtvorliegen der Voraussetzungen für die Anerkennung eines Entschädigungsanspruches nach § 34 ROG 1974 ausgehen. Da sich die Beschwerde somit zur Gänze als unbegründet erweist, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Die belangte Behörde konnte somit zu Recht vom Nichtvorliegen der Voraussetzungen für die Anerkennung eines Entschädigungsanspruches nach Paragraph 34, ROG 1974 ausgehen. Da sich die Beschwerde somit zur Gänze als unbegründet erweist, war sie gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Der Ausspruch über den Kostenersatz stützt sich im Rahmen der geltend gemachten Ersatzansprüche auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 243/1985. Der Ausspruch über den Kostenersatz stützt sich im Rahmen der geltend gemachten Ersatzansprüche auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers Bundesgesetzblatt Nr. 243 aus 1985,.

Wien, 30. Juni 1988

Schlagworte

Baubewilligung BauRallg6 Verhältnis zu anderen Rechtsgebieten Kompetenztatbestände Baupolizei und Raumordnung BauRallg1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1988:1986060074.X00

Im RIS seit

22.02.2006

Zuletzt aktualisiert am

01.04.2025

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at