

TE Vwgh Erkenntnis 2012/4/10 2011/06/0213

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.04.2012

Index

L10011 Gemeindeordnung Gemeindeaufsicht Gemeindehaushalt Burgenland;
L37151 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Burgenland;
L80001 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan
Burgenland;
L82000 Bauordnung;
L82001 Bauordnung Burgenland;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §68 Abs4;
BauG Bgld 1997 §18;
BauG Bgld 1997 §33;
BauRallg;
B-VG Art119a;
B-VG Art130 Abs2;
B-VG Art131;
B-VG Art132;
B-VG Art144;
GdO Bgld 2003 §86 Abs3;
GdO Bgld 2003 §86 Abs6;
GdO Bgld 2003 §91;
GdO Bgld 2003 §94 Abs3;
RPG Bgld 1969 §14 Abs3 litg;
RPG Bgld 1969 §14a Abs1 lita;
RPG Bgld 1969 §14a Abs1 litb;
RPG Bgld 1969 §14a;
RPG Bgld 1969 §14b;
RPG Bgld 1969 §14c litb;

RPG Bgld 1969 §14c litc;

RPG Bgld 1969 §14c;

RPG Bgld 1969 §20 Abs1;

RPG Bgld 1969 §20 Abs6;

VwGG §34 Abs1;

VwGG §42 Abs2 Z1;

VwRallg;

1. AVG § 68 heute

2. AVG § 68 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

3. AVG § 68 gültig von 01.07.1995 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995

4. AVG § 68 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995

1. B-VG Art. 119a heute

2. B-VG Art. 119a gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012

3. B-VG Art. 119a gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003

4. B-VG Art. 119a gültig von 01.01.1985 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 490/1984

5. B-VG Art. 119a gültig von 21.07.1962 bis 31.12.1984 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 205/1962

1. B-VG Art. 130 heute

2. B-VG Art. 130 gültig ab 01.02.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 14/2019

3. B-VG Art. 130 gültig von 01.01.2019 bis 31.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018

4. B-VG Art. 130 gültig von 01.01.2019 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017

5. B-VG Art. 130 gültig von 25.05.2018 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018

6. B-VG Art. 130 gültig von 01.01.2015 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 101/2014

7. B-VG Art. 130 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 115/2013

8. B-VG Art. 130 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012

9. B-VG Art. 130 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003

10. B-VG Art. 130 gültig von 01.01.1998 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997

11. B-VG Art. 130 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988

12. B-VG Art. 130 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975

13. B-VG Art. 130 gültig von 18.07.1962 bis 30.06.1976 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 215/1962

14. B-VG Art. 130 gültig von 25.12.1946 bis 17.07.1962 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946

15. B-VG Art. 130 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945

16. B-VG Art. 130 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. B-VG Art. 131 heute

2. B-VG Art. 131 gültig ab 27.02.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2024

3. B-VG Art. 131 gültig von 01.02.2019 bis 26.02.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 14/2019

4. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.2019 bis 31.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017

5. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012

6. B-VG Art. 131 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012

7. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003

8. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.2003 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 99/2002

9. B-VG Art. 131 gültig von 04.09.1999 bis 31.12.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 194/1999

10. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.1998 bis 03.09.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997

11. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988

12. B-VG Art. 131 gültig von 28.04.1975 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 316/1975

13. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.1975 bis 27.04.1975 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974

14. B-VG Art. 131 gültig von 18.07.1962 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 215/1962

15. B-VG Art. 131 gültig von 25.12.1946 bis 17.07.1962 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946

16. B-VG Art. 131 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945

17. B-VG Art. 131 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. B-VG Art. 132 heute

2. B-VG Art. 132 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
 3. B-VG Art. 132 gültig von 01.08.2014 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2013
 4. B-VG Art. 132 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
 5. B-VG Art. 132 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
 6. B-VG Art. 132 gültig von 01.08.1984 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 296/1984
 7. B-VG Art. 132 gültig von 25.12.1946 bis 31.07.1984 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
 8. B-VG Art. 132 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
 9. B-VG Art. 132 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
1. B-VG Art. 144 heute
 2. B-VG Art. 144 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
 3. B-VG Art. 144 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
 4. B-VG Art. 144 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 8/1999
 5. B-VG Art. 144 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
 6. B-VG Art. 144 gültig von 01.08.1984 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 296/1984
 7. B-VG Art. 144 gültig von 01.08.1981 bis 31.07.1984 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 350/1981
 8. B-VG Art. 144 gültig von 01.07.1976 bis 31.07.1981 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975
 9. B-VG Art. 144 gültig von 25.12.1946 bis 30.06.1976 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
 10. B-VG Art. 144 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
 11. B-VG Art. 144 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
1. VwGG § 34 heute
 2. VwGG § 34 gültig ab 01.07.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2021
 3. VwGG § 34 gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
 4. VwGG § 34 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
 5. VwGG § 34 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
 6. VwGG § 34 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
 7. VwGG § 34 gültig von 01.09.1997 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/1997
 8. VwGG § 34 gültig von 05.01.1985 bis 31.08.1997
1. VwGG § 42 heute
 2. VwGG § 42 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
 3. VwGG § 42 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
 4. VwGG § 42 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
 5. VwGG § 42 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
 6. VwGG § 42 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 2012/06/0018

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail, den Hofrat Dr. Waldstätten, die Hofrätin Dr. Bayjones, den Hofrat Dr. Moritz sowie die Hofrätin Mag. Merl als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zöchling, über die Beschwerden 1. der C GmbH in W, 2. des C E in N, beide vertreten durch die Onz(Onz(Kraemmer(Hüttler Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Schwarzenbergplatz 16 (Beschwerde zu Zl. 2011/06/0213),

3. des Bürgermeisters der Stadtgemeinde N und 4. der Stadtgemeinde N, letztere vertreten durch die Hajek & Boss & Wagner Rechtsanwälte OG in 7000 Eisenstadt, Blumengasse 5 (Beschwerde zu Zl. 2012/06/0018), gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Neusiedl am See vom 12. Dezember 2011, Zl. ND-02-02-244-18-2011, betreffend Nichtigerklärung einer Baubewilligung,

Spruch

1) den Beschluss gefasst:

Die Beschwerde des Drittbeschwerdeführers wird zurückgewiesen.

2) zu Recht erkannt:

Der angefochtene Bescheid wird aufgrund der Beschwerde der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Burgenland hat den erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

3) den Beschluss gefasst:

Die Beschwerde der Viertbeschwerdeführerin wird als gegenstandlos geworden erklärt und das Verfahren eingestellt.

Das Land Burgenland hat der Viertbeschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehen wird abgewiesen.

Begründung

Mit Schreiben vom 17. Februar 2010 erstattete die Erstbeschwerdeführerin eine Bauanzeige an die viertbeschwerdeführende Stadtgemeinde betreffend die Errichtung eines Wohnhauses samt Carport, Nebengebäude und Einfriedungen auf zwei näher genannten Grundstücken in der viertbeschwerdeführende Stadtgemeinde. Die gegenständlichen Grundstücke stehen im Eigentum des Zweitbeschwerdeführers, der seine Zustimmung zum Bauverfahren auf den Einreichunterlagen vermerkt hat. Laut Baubeschreibung soll das Wohngebäude (von einem "Wochenendhaus" ist dort keine Rede) eine Wohnnutzfläche von 326,52 m², davon das Wohnhaus 297,60 m² und der Keller 28,92 m², aufweisen. Mit Bescheid vom 20. Mai 2010 wurde der Erstbeschwerdeführerin die Baubewilligung gemäß § 18 Burgenländisches Baugesetz (Bgl. BauG) antragsgemäß erteilt. Mit Schreiben vom 17. Februar 2010 erstattete die Erstbeschwerdeführerin eine Bauanzeige an die viertbeschwerdeführende Stadtgemeinde betreffend die Errichtung eines Wohnhauses samt Carport, Nebengebäude und Einfriedungen auf zwei näher genannten Grundstücken in der viertbeschwerdeführende Stadtgemeinde. Die gegenständlichen Grundstücke stehen im Eigentum des Zweitbeschwerdeführers, der seine Zustimmung zum Bauverfahren auf den Einreichunterlagen vermerkt hat. Laut Baubeschreibung soll das Wohngebäude (von einem "Wochenendhaus" ist dort keine Rede) eine Wohnnutzfläche von 326,52 m², davon das Wohnhaus 297,60 m² und der Keller 28,92 m², aufweisen. Mit Bescheid vom 20. Mai 2010 wurde der Erstbeschwerdeführerin die Baubewilligung gemäß Paragraph 18, Burgenländisches Baugesetz (Bgl. BauG) antragsgemäß erteilt.

Die gegenständlichen Grundstücke sind, worauf die Baubewilligung einleitend verweist, als "Baugebiet für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen" (im Folgenden kurz: BF) gemäß § 14 Abs. 3 lit. g Burgenländisches Raumplanungsgesetz (Bgl. RPlG) gewidmet. Die gegenständlichen Grundstücke sind, worauf die Baubewilligung einleitend verweist, als "Baugebiet für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen" (im Folgenden kurz: BF) gemäß Paragraph 14, Absatz 3, Litera g, Burgenländisches Raumplanungsgesetz (Bgl. RPlG) gewidmet.

Im Rahmen eines Aufsichtsverfahrens forderte die Bezirkshauptmannschaft Neusiedl am See (BH) den Bauakt an und ersuchte mit Schreiben vom 1. September 2010 die Landesamtsdirektion, Stabstelle Raumordnung und Wohnbauförderung (im Folgenden kurz: LAD-RO), um rechtliche Stellungnahme dazu, ob die gegenständlich erteilte baubehördliche Bewilligung im Hinblick auf § 25 Bgl. RPlG in einem als BF gewidmeten Bereich rechtlich zulässig sei. Die LAD-RO äußerte sich in ihrer Stellungnahme vom 30. Juni 2011 dahingehend, dass die Errichtung von Einfamilienhäusern, die einer ganzjährigen Nutzung zur dauernden Wohnversorgung der ortsansässigen Bevölkerung dienen, auf Grundstücken mit einer Flächenwidmung BF als nicht widmungskonform anzusehen sei. In der Widmungskategorie BF seien nur Gebäude zulässig, die der Erholung der ansässigen Bevölkerung und von Fremden dienen und nur vorübergehend genutzt würden, nicht jedoch den ganzjährigen Wohnbedarf decken dürften. Laut Bewilligungsbescheid handle es sich nicht um die baubehördliche Bewilligung für ein Ferienwohnhaus bzw. für eine Feriensiedlung, für die auch ein rechtswirksamer Bebauungsplan bzw. Teilbebauungsplan erforderlich gewesen wäre. Sofern das weitere Ermittlungsverfahren ergebe, dass das verfahrensgegenständliche Einfamilienhaus der dauernden Wohnversorgung bzw. Begründung von Hauptwohnsitzen diene, seien die Bescheide von der Aufsichtsbehörde wegen Widerspruches zum Flächenwidmungsplan für nichtig zu erklären. Im Rahmen eines Aufsichtsverfahrens forderte die Bezirkshauptmannschaft Neusiedl am See (BH) den Bauakt an und ersuchte mit Schreiben vom 1. September 2010 die Landesamtsdirektion, Stabstelle Raumordnung und Wohnbauförderung (im Folgenden kurz: LAD-RO), um rechtliche Stellungnahme dazu, ob die gegenständlich erteilte baubehördliche Bewilligung im Hinblick auf Paragraph

25, Bgld. RPIG in einem als BF gewidmeten Bereich rechtlich zulässig sei. Die LAD-RO äußerte sich in ihrer Stellungnahme vom 30. Juni 2011 dahingehend, dass die Errichtung von Einfamilienhäusern, die einer ganzjährigen Nutzung zur dauernden Wohnversorgung der ortsansässigen Bevölkerung dienten, auf Grundstücken mit einer Flächenwidmung BF als nicht widmungskonform anzusehen sei. In der Widmungskategorie BF seien nur Gebäude zulässig, die der Erholung der ansässigen Bevölkerung und von Fremden dienten und nur vorübergehend genutzt würden, nicht jedoch den ganzjährigen Wohnbedarf decken dürften. Laut Bewilligungsbescheid handle es sich nicht um die baubehördliche Bewilligung für ein Ferienwohnhaus bzw. für eine Feriensiedlung, für die auch ein rechtswirksamer Bebauungsplan bzw. Teilbebauungsplan erforderlich gewesen wäre. Sofern das weitere Ermittlungsverfahren ergebe, dass das verfahrensgegenständliche Einfamilienhaus der dauernden Wohnversorgung bzw. Begründung von Hauptwohnsitzen diene, seien die Bescheide von der Aufsichtsbehörde wegen Widerspruches zum Flächenwidmungsplan für nichtig zu erklären.

Im Rahmen des Parteiengehörs vertraten die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien in ihrer Stellungnahme vom 14. September 2011 eine gegenteilige Ansicht als die LAD-RO und begründeten dies im Wesentlichen damit, dass § 14 Abs. 3 lit. g Bgld. RPIG nur auf die Ermöglichung bestimmter Nutzungen schließen lasse. Bestimmte Nutzungen (Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen und Ferienzentren) seien nur auf Flächen zulässig, die als BF gewidmet seien und für die ein rechtswirksamer Bebauungsplan bzw. Teilbebauungsplan vorliege. An diesen Standorten sei die Errichtung von Gebäuden, die für das ganzjährige Wohnen dienten, jedoch nicht ausgeschlossen, sondern die Errichtung von Freizeitwohnungen solle auf bestimmte Standorte beschränkt werden. Der Gesetzgeber habe einen Ordnungsrahmen für Zweitwohnungen, die "im besonderen Maße überörtliche Interessen berühren", schaffen wollen. Dies rechtfertige jedoch nicht, dem Eigentümer die Errichtung eines Gebäudes, das ihm als ständiger Wohnsitz diene, zu verbieten. Ein solcher Eigentumseingriff wäre verfassungsrechtlich unzulässig und widerspräche dem Grundsatz der Baufreiheit. Darüber hinaus sei gemäß § 91 Burgenländischen Gemeindeordnung (Bgld. GO) der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu berücksichtigen. Der gerügte Verstoß sei bloß formaler Natur; der einzige Unterschied bestehe in der Nutzungsintensität. Eine Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher Interessen sei nicht erkennbar, und es liege keine Verletzung von Rechten Dritter vor. Dem stehe ein existenzielles Interesse des Liegenschaftseigentümers und des Konsensinhabers gegenüber, die im Vertrauen auf die Rechtskraft der erteilten Baubewilligung weitreichende persönliche und wirtschaftliche Dispositionen getroffen hätten (Investitionen von etwa EUR 663.000,--, Aufgabe des bisherigen Wohnsitzes zur Begründung des dauernden Familienwohnsitzes in N, Veräußerung weiterer Liegenschaftsanteile und Verlegung des persönlichen Umfeldes der gesamten Familie nach N, organisatorische Maßnahmen, um die unternehmerische Tätigkeit auch am Wohnsitz ausführen zu können). Die Baubewilligung sei keinesfalls "erschlichen" worden und greife auch in die Sphäre Dritter, nämlich der Ehefrau und der Kinder des Zweitbeschwerdeführers, ein.

Im Rahmen des Parteiengehörs vertraten die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien in ihrer Stellungnahme vom 14. September 2011 eine gegenteilige Ansicht als die LAD-RO und begründeten dies im Wesentlichen damit, dass Paragraph 14, Absatz 3, Litera g, Bgld. RPIG nur auf die Ermöglichung bestimmter Nutzungen schließen lasse. Bestimmte Nutzungen (Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen und Ferienzentren) seien nur auf Flächen zulässig, die als BF gewidmet seien und für die ein rechtswirksamer Bebauungsplan bzw. Teilbebauungsplan vorliege. An diesen Standorten sei die Errichtung von Gebäuden, die für das ganzjährige Wohnen dienten, jedoch nicht ausgeschlossen, sondern die Errichtung von Freizeitwohnungen solle auf bestimmte Standorte beschränkt werden. Der Gesetzgeber habe einen Ordnungsrahmen für Zweitwohnungen, die "im besonderen Maße überörtliche Interessen berühren", schaffen wollen. Dies rechtfertige jedoch nicht, dem Eigentümer die Errichtung eines Gebäudes, das ihm als ständiger Wohnsitz diene, zu verbieten. Ein solcher Eigentumseingriff wäre verfassungsrechtlich unzulässig und widerspräche dem Grundsatz der Baufreiheit. Darüber hinaus sei gemäß Paragraph 91, Burgenländischen Gemeindeordnung (Bgld. GO) der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu berücksichtigen. Der gerügte Verstoß sei bloß formaler Natur; der einzige Unterschied bestehe in der Nutzungsintensität. Eine Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher Interessen sei nicht erkennbar, und es liege keine Verletzung von Rechten Dritter vor. Dem stehe ein existenzielles Interesse des Liegenschaftseigentümers und des Konsensinhabers gegenüber, die im Vertrauen auf die Rechtskraft der erteilten Baubewilligung weitreichende persönliche und wirtschaftliche Dispositionen getroffen hätten (Investitionen von etwa EUR 663.000,--, Aufgabe des bisherigen Wohnsitzes zur Begründung des dauernden Familienwohnsitzes in N, Veräußerung weiterer Liegenschaftsanteile und Verlegung des persönlichen Umfeldes der gesamten Familie nach N, organisatorische

Maßnahmen, um die unternehmerische Tätigkeit auch am Wohnsitz ausführen zu können). Die Baubewilligung sei keinesfalls "erschlichen" worden und greife auch in die Sphäre Dritter, nämlich der Ehefrau und der Kinder des Zweitbeschwerdeführers, ein.

Die Landesumweltanwaltschaft schloss sich mit Schreiben vom 20. September 2011 den Ausführungen der LAD-RO an.

Die dritt- und viertbeschwerdeführenden Parteien vertraten in ihrem Schreiben vom 19. September 2011 die Ansicht, die gegenständliche Baubewilligung widerspreche nicht den Bebauungsrichtlinien und auch nicht dem RPIG. Der Baubehörde gegenüber sei die Absicht, das Haus nicht als Wochenendhaus nutzen zu wollen, nicht erklärt worden.

In einer ergänzenden Stellungnahme vom 3. November 2011, gerichtet an die BH, führte die LAD-RO zu den Äußerungen der beschwerdeführenden Parteien insbesondere aus, eine Verbalinterpretation des Begriffes "Wochenendhaus" schließe eine dauernde Wohnnutzung aus. Die ratio legis des Raumplanungsgesetzes strebe eine möglichst sinnvolle Zuordnung der verschiedenen Lebensbereiche, nämlich des Wohnens, Arbeitens und der Erholung an. Die Widmungskategorie BF solle den Bedürfnissen des Fremdenverkehrs Rechnung tragen und diene deshalb Erholungs- und Fremdenverkehrszwecken. Bauvorhaben in dieser Widmungskategorie dürften nicht der dauernden Wohnversorgung der ortsansässigen Bevölkerung dienen. Allen in § 14 Abs. 3 lit. g Bgld. RPIG angeführten Nutzungen sei gemein, dass in ihnen keine dauernde Wohnnutzung erfolge. Bei Einfamilienhäusern zur dauernden Wohnversorgung der ortsansässigen Bevölkerung stehe die Wohnfunktion im Vordergrund, nicht jedoch die Erholungsfunktion. In einer ergänzenden Stellungnahme vom 3. November 2011, gerichtet an die BH, führte die LAD-RO zu den Äußerungen der beschwerdeführenden Parteien insbesondere aus, eine Verbalinterpretation des Begriffes "Wochenendhaus" schließe eine dauernde Wohnnutzung aus. Die ratio legis des Raumplanungsgesetzes strebe eine möglichst sinnvolle Zuordnung der verschiedenen Lebensbereiche, nämlich des Wohnens, Arbeitens und der Erholung an. Die Widmungskategorie BF solle den Bedürfnissen des Fremdenverkehrs Rechnung tragen und diene deshalb Erholungs- und Fremdenverkehrszwecken. Bauvorhaben in dieser Widmungskategorie dürften nicht der dauernden Wohnversorgung der ortsansässigen Bevölkerung dienen. Allen in Paragraph 14, Absatz 3, Litera g, Bgld. RPIG angeführten Nutzungen sei gemein, dass in ihnen keine dauernde Wohnnutzung erfolge. Bei Einfamilienhäusern zur dauernden Wohnversorgung der ortsansässigen Bevölkerung stehe die Wohnfunktion im Vordergrund, nicht jedoch die Erholungsfunktion.

Zum Grundsatz der möglichststen Schonung erworbener Rechte Dritter führte die LAD-RO aus, das Areal liege ca. 750 m westlich des bebauten Stadtrandes von N in isolierter Lage, daher sei eine Widmung als "Wohngebiet" mit dem Landesentwicklungsprogramm und dem Raumordnungsgesetz nicht vereinbar. Auf Grund der großen Entfernung zum Stadtgebiet sowie der Entwicklungsvorstellungen im Stadtentwicklungsplan sei auch langfristig eine Zuordnung des Areals zum Stadtgebiet nicht zu erwarten. Eine Nutzung als Wohngebiet würde wesentlich größere Infrastrukturkosten verursachen als für eine Feriensiedlung. Da die Stadtgemeinde N im Landesentwicklungsprogramm als höchstrangiger Tourismusstandort der Stufe II festgelegt worden sei, sei beispielsweise das Areal im Bereich der C als BF gewidmet worden. Würde dieses Gebiet als Wohngebiet genutzt werden, könnten die Zielvorstellungen des Landesentwicklungsprogrammes für den Tourismusstandort N nicht erfüllt werden. Aus Sicht der LAD-RO überwiege daher das öffentliche Interesse an der Einhaltung des § 14 Abs. 3 lit. g Bgld. RPIG die Interessen der beschwerdeführenden Parteien. Zum Grundsatz der möglichststen Schonung erworbener Rechte Dritter führte die LAD-RO aus, das Areal liege ca. 750 m westlich des bebauten Stadtrandes von N in isolierter Lage, daher sei eine Widmung als "Wohngebiet" mit dem Landesentwicklungsprogramm und dem Raumordnungsgesetz nicht vereinbar. Auf Grund der großen Entfernung zum Stadtgebiet sowie der Entwicklungsvorstellungen im Stadtentwicklungsplan sei auch langfristig eine Zuordnung des Areals zum Stadtgebiet nicht zu erwarten. Eine Nutzung als Wohngebiet würde wesentlich größere Infrastrukturkosten verursachen als für eine Feriensiedlung. Da die Stadtgemeinde N im Landesentwicklungsprogramm als höchstrangiger Tourismusstandort der Stufe römisch zwei festgelegt worden sei, sei beispielsweise das Areal im Bereich der C als BF gewidmet worden. Würde dieses Gebiet als Wohngebiet genutzt werden, könnten die Zielvorstellungen des Landesentwicklungsprogrammes für den Tourismusstandort N nicht erfüllt werden. Aus Sicht der LAD-RO überwiege daher das öffentliche Interesse an der Einhaltung des Paragraph 14, Absatz 3, Litera g, Bgld. RPIG die Interessen der beschwerdeführenden Parteien.

Im Rahmen des Parteiengehörs wiederholten die beschwerdeführenden Parteien ihre bisher vertretenen Rechtsansichten.

Mit dem angefochtenen Bescheid hob die belangte Behörde den Baubescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde N vom 20. Mai 2010 betreffend die Errichtung eines Wohnhauses samt Carport, Nebengebäude und Einfriedung gemäß § 33 Z 1 Bgld. BauG in Verbindung mit § 20 Abs. 1 Bgld. RPIG als nichtig auf. Dies begründete sie im Wesentlichen damit, dass das gegenständliche Grundstück als BF gewidmet sei. Bei dem Wohnhaus handle es sich jedoch nicht um ein Ferienwohnhaus oder ähnliches im Sinn der demonstrativen Aufzählung des § 14 Abs. 3 lit. g Bgld. RPIG; die Baufreigabe sowie die Ausführung des Wohnhauses lasse jedenfalls eine dauernde Nutzung zu Wohnzwecken zu. Die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien hätten im Verwaltungsverfahren auch bestätigt, dass das gegenständliche Haus als Lebensmittelpunkt in beruflicher und familiärer Hinsicht und somit als Hauptwohnsitz für den Zweitbeschwerdeführer diene. Unter Hinweis auf die erläuternden Bemerkungen anlässlich der Novellierung des Bgld. RPIG zu den §§ 14 bis 14c sowie die beiden Stellungnahmen der LAD-RO schloss die belangte Behörde in rechtlicher Hinsicht, die ratio legis der Sonderwidmung BF sei nicht, der dauernden Wohnversorgung mit allen daraus folgenden infrastrukturellen Konsequenzen wie etwa Schulversorgung zu dienen, sondern eben der Erholung in der Freizeit bzw. Urlaubszeit. Es sei nicht geplant, in derartigen Gebieten den ganzjährigen Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken. Wie die LAD-RO richtig ausgeführt habe, könnten Wohnbauten für die dauernde Wohnversorgung in beinahe allen Baulandwidmungen errichtet werden, nicht jedoch im BF. In diesem Gebiet dürften den raumplanerischen Zielen entsprechend nur Wohnbauten zu Zwecken der Erholung bzw. Fremdenverkehrstätigkeit errichtet werden.

Mit dem angefochtenen Bescheid hob die belangte Behörde den Baubescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde N vom 20. Mai 2010 betreffend die Errichtung eines Wohnhauses samt Carport, Nebengebäude und Einfriedung gemäß Paragraph 33, Ziffer eins, Bgld. BauG in Verbindung mit Paragraph 20, Absatz eins, Bgld. RPIG als nichtig auf. Dies begründete sie im Wesentlichen damit, dass das gegenständliche Grundstück als BF gewidmet sei. Bei dem Wohnhaus handle es sich jedoch nicht um ein Ferienwohnhaus oder ähnliches im Sinn der demonstrativen Aufzählung des Paragraph 14, Absatz 3, Litera g, Bgld. RPIG; die Baufreigabe sowie die Ausführung des Wohnhauses lasse jedenfalls eine dauernde Nutzung zu Wohnzwecken zu. Die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien hätten im Verwaltungsverfahren auch bestätigt, dass das gegenständliche Haus als Lebensmittelpunkt in beruflicher und familiärer Hinsicht und somit als Hauptwohnsitz für den Zweitbeschwerdeführer diene. Unter Hinweis auf die erläuternden Bemerkungen anlässlich der Novellierung des Bgld. RPIG zu den Paragraphen 14 bis 14 c sowie die beiden Stellungnahmen der LAD-RO schloss die belangte Behörde in rechtlicher Hinsicht, die ratio legis der Sonderwidmung BF sei nicht, der dauernden Wohnversorgung mit allen daraus folgenden infrastrukturellen Konsequenzen wie etwa Schulversorgung zu dienen, sondern eben der Erholung in der Freizeit bzw. Urlaubszeit. Es sei nicht geplant, in derartigen Gebieten den ganzjährigen Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken. Wie die LAD-RO richtig ausgeführt habe, könnten Wohnbauten für die dauernde Wohnversorgung in beinahe allen Baulandwidmungen errichtet werden, nicht jedoch im BF. In diesem Gebiet dürften den raumplanerischen Zielen entsprechend nur Wohnbauten zu Zwecken der Erholung bzw. Fremdenverkehrstätigkeit errichtet werden.

Die isolierte Lage der "N C" entfernt vom Ortsgebiet der Stadtgemeinde N sei Grund für die gegenständliche Sonderwidmung gewesen. Ein direkter Anschluss an die Stadt sei nicht gegeben und auch künftig nach dem Stadtentwicklungsplan nicht vorgesehen.

Zu den Einwendungen der dritt- und viertbeschwerdeführenden Parteien werde unter anderem ausgeführt, dass eine wörtliche Interpretation des Begriffs "Wochenendhaus" nur zu dem Ergebnis führen könne, dass damit keinesfalls eine dauernde Wohnnutzung gemeint sei. Ein Wochenendhaus werde laut allgemeinem Sprachgebrauch eben neben einem hauptsächlich genutzten Wohnsitz nur zum Verbringen der Freizeit bzw. der Ferienzeit verwendet, ohne dass es dafür genaue zeitliche Vorgaben gebe. Entscheidend sei, dass der überwiegende Teil der Zeit nicht in diesem Wochenendhaus verbracht werde. Der Gesetzgeber habe dabei offenbar die Zielsetzung verfolgt, dass innerhalb der Widmung BF eben nur solche Wohneinheiten errichtet werden dürften, die überwiegend nicht der dauernden Wohnversorgung dienten und neben einem Hauptwohnsitz nur vorübergehend genutzt würden. Jede andere Interpretation würde den gesetzlichen Zielsetzungen einer geordneten Raumplanung zuwiderlaufen und die Baulandsonderkategorie für Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen ad absurdum führen.

Zu den Einwendungen der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien führte die belangte Behörde unter Hinweis auf § 14 Abs. 3, § 1 Abs. 1, § 13 Abs. 3 Bgld. RPIG und die zu § 14 leg. cit. ergangenen erläuternden Bemerkungen aus, die ratio legis strebe eine möglichst sinnvolle Zuordnung der einzelnen menschlichen Lebensbereiche des Wohnens, Arbeitens und Erholens an. Um den Bedürfnissen des Fremdenverkehrs Rechnung zu tragen, biete § 14

Abs. 3 Bgld. RPIG die Möglichkeit, Gebiete auszuweisen, die vornehmlich Erholungs- und Verkehrseinrichtungen dienten und außer den typischen Fremdenverkehrseinrichtungen keine weiteren Folgeeinrichtungen wie Schulen, Kindergärten usw. benötigten. Daraus ergebe sich, dass eben andere als die ausdrücklich genannten Nutzungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden sollten. Es bestehe das öffentliche Interesse, besonders schützenswerte und sensible Bereiche wie die "N C" für Erholungs- und Freizeit Zwecke freizuhalten. Eine Ausdehnung des entfernten Stadtgebietes könne den Zielen einer geordneten Raumplanung nicht unterstellt werden. Wie die LAD-RO zutreffend ausgeführt habe, seien im BF nur Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für eine touristische Nutzung oder eine Freizeit- bzw. Erholungsnutzung als widmungskonform anzusehen. Bei einem Wohnhaus zur dauernden Wohnversorgung der ortsansässigen Bevölkerung stehe die Wohnfunktion und nicht die Erholungsfunktion im Vordergrund. Die Besonderheit der "N C" liege darin, dass dieser Bereich auf Grund der umliegenden hochrangigen Naturschutzwidmung wohl nicht mit dem Stadtgebiet - auch wenn dieses nicht allzu weit entfernt sei - verschmelzen und daher eine dauernde Umwidmung als reines Wohngebiet ausgeschlossen sein werde. Zu den Einwendungen der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien führte die belangte Behörde unter Hinweis auf Paragraph 14, Absatz 3,, Paragraph eins, Absatz eins,, Paragraph 13, Absatz 3, Bgld. RPIG und die zu Paragraph 14, leg. cit. ergangenen erläuternden Bemerkungen aus, die ratio legis strebe eine möglichst sinnvolle Zuordnung der einzelnen menschlichen Lebensbereiche des Wohnens, Arbeitens und Erholens an. Um den Bedürfnissen des Fremdenverkehrs Rechnung zu tragen, biete Paragraph 14, Absatz 3, Bgld. RPIG die Möglichkeit, Gebiete auszuweisen, die vornehmlich Erholungs- und Verkehrseinrichtungen dienten und außer den typischen Fremdenverkehrseinrichtungen keine weiteren Folgeeinrichtungen wie Schulen, Kindergärten usw. benötigten. Daraus ergebe sich, dass eben andere als die ausdrücklich genannten Nutzungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden sollten. Es bestehe das öffentliche Interesse, besonders schützenswerte und sensible Bereiche wie die "N C" für Erholungs- und Freizeit Zwecke freizuhalten. Eine Ausdehnung des entfernten Stadtgebietes könne den Zielen einer geordneten Raumplanung nicht unterstellt werden. Wie die LAD-RO zutreffend ausgeführt habe, seien im BF nur Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für eine touristische Nutzung oder eine Freizeit- bzw. Erholungsnutzung als widmungskonform anzusehen. Bei einem Wohnhaus zur dauernden Wohnversorgung der ortsansässigen Bevölkerung stehe die Wohnfunktion und nicht die Erholungsfunktion im Vordergrund. Die Besonderheit der "N C" liege darin, dass dieser Bereich auf Grund der umliegenden hochrangigen Naturschutzwidmung wohl nicht mit dem Stadtgebiet - auch wenn dieses nicht allzu weit entfernt sei - verschmelzen und daher eine dauernde Umwidmung als reines Wohngebiet ausgeschlossen sein werde.

Mit dem Hinweis der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien auf die Baufreiheit könne eine mangelnde Vereinbarkeit eines Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungsplan keineswegs umgangen werden.

Zum Schonungsprinzip gemäß § 86 Abs. 6 in Verbindung mit § 91 Bgld. GO führte die belangte Behörde aus, dieses bedeute nicht generell die Annahme des Vorrangs privater Interessen vor öffentlichen Interessen der Raumordnung, sondern statuiere vielmehr ein Gebot der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in erworbene Rechte (Hinweis auf das hg. Erkenntnis Zl. 2006/06/0053). Die Einhaltung der Raumordnungsvorschriften diene der geordneten Bebauung ohne Beeinträchtigung überörtlicher Interessen und ohne Verursachung zusätzlicher Infrastrukturkosten. Bei Verletzung gewichtiger öffentlicher Interessen solle die widmungswidrige Nutzung untersagt werden können. Dies sei gegenständlich der Fall. Zum Schonungsprinzip gemäß Paragraph 86, Absatz 6, in Verbindung mit Paragraph 91, Bgld. GO führte die belangte Behörde aus, dieses bedeute nicht generell die Annahme des Vorrangs privater Interessen vor öffentlichen Interessen der Raumordnung, sondern statuiere vielmehr ein Gebot der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in erworbene Rechte (Hinweis auf das hg. Erkenntnis Zl. 2006/06/0053). Die Einhaltung der Raumordnungsvorschriften diene der geordneten Bebauung ohne Beeinträchtigung überörtlicher Interessen und ohne Verursachung zusätzlicher Infrastrukturkosten. Bei Verletzung gewichtiger öffentlicher Interessen solle die widmungswidrige Nutzung untersagt werden können. Dies sei gegenständlich der Fall.

Bei Vorliegen einer formalen Rechtswidrigkeit, die jedoch keine oder nur unbedeutende Auswirkungen auf das geschützte öffentliche Interesse nach sich ziehe, sei es denkbar, dass den privaten Interessen der Bauwerber Vorrang vor der Einhaltung der Raumplanungsvorschriften gegeben werde (Hinweis auf das hg. Erkenntnis Zl. 91/06/0166). Dabei seien nicht nur nachteilige Auswirkungen des Bauwerkes auf Grund des baulichen Erscheinungsbildes zu berücksichtigen, sondern vor allem auch jene, die mit den damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten im

Zusammenhang stünden. Eine raumbedeutsame Auswirkung auf planerische Zielsetzungen könne daher auch dann vorliegen, wenn erst durch die rechtswidrige Vorgangsweise eine widmungsfremde Nutzungsmöglichkeit geschaffen werde, die bei gesetzeskonformem Vorgehen nicht erzielbar gewesen wäre.

Auch wenn im gegenständlichen Fall das bauliche Erscheinungsbild des Einfamilienhauses kein anderes wäre, wenn es lediglich als Wochenendhaus verwendet würde, widerspreche die mit der erteilten Baubewilligung ermöglichte Dauernutzung jedoch den Zielsetzungen der Raumplanung. Die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien hätten auf Grund der erteilten Baubewilligung die Möglichkeit, das errichtete Wohnhaus zur dauernden Wohnversorgung als Hauptwohnsitz zu nutzen. Die Bestimmungen des Bgld. RPlG zielten jedoch darauf ab, die Zersiedelung der Landschaft etwa durch Wohnbebauung der im Vergleich zum Stadtgebiet isoliert gelegenen "N C" zu verhindern. Im Rahmen der Umwidmung im Bereich der "N C" sei eine Abschirmung der Feriensiedlung gegenüber der freien Landschaft durch die Widmung eines Grüngürtels vorgenommen worden, damit sich keine Auswirkungen auf die Orts- und Siedlungsstruktur der Stadtgemeinde N ergäben und dieser besonders sensible Naturschutzbereich nur für die Verwendung als Erholungs- bzw. Fremdenverkehrsgebiet genutzt werde. Das Raumplanungsgesetz ziele mit seinem Instrumentarium darauf ab, eine geordnete Bebauung derart zu regeln, dass die zulässigen Verwendungsmöglichkeiten aufeinander abgestimmt seien. Durch eine Nutzung als Wohngebiet würden zusätzliche Infrastrukturkosten anfallen, weil eine Infrastruktur in Wohngebieten, die ständig genutzt werde, höhere Kosten verursache als in einem Erholungs- und Fremdenverkehrsgebiet, das nur in den warmen Monaten besiedelt werde. Eine laufende Nutzung ziehe größere Abnutzungserscheinungen sowie infolge dessen höhere Instandhaltungskosten nach sich als eine zeitlich befristete Nutzung.

Dem stünden die privaten bzw. wirtschaftlichen Interessen der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien gegenüber, wonach die Nichtigerklärung existenzgefährdende wirtschaftliche Nachteile für diese mit sich bringen würde. Im vorliegenden Fall überwögen die öffentlichen Zielsetzungen der geordneten Raumplanung die Privatinteressen der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien, weshalb der Eingriff in die rechtskräftige Baufreigabe auch unter Berücksichtigung des Schonungsprinzips zulässig und geboten sei. Die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien hätten zwar unbestritten große Summen aufgewendet, um das Bauprojekt verwirklichen zu können, ein existenzgefährdender wirtschaftlicher Schaden könne aber durch die Nichtigerklärung nicht erblickt werden, weil durch die Änderung der Baubewilligung in eine dem Flächenwidmungsplan entsprechende Nutzungsmöglichkeit ein fortdauernder Bestand des Gebäudes jedenfalls möglich und ein Abbruch des Gebäudes nicht zu befürchten sei.

Dagegen richten sich die vorliegenden Beschwerden wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und die Abweisung der Beschwerden beantragt.

Mit ergänzender Stellungnahme vom 26. März 2012 haben die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien unter Hinweis auf diverse vorgelegte Urkunden darauf hingewiesen, dass die Burgenländische Landesregierung die Errichtung von Wohngebäuden im BF - ohne Einschränkung auf Freizeitnutzungen - jahrelang nicht nur geduldet, sondern ausdrücklich für zulässig erklärt habe. Das Vertrauen der Betroffenen auf die mit der ständigen Praxis übereinstimmende Bewilligung sei daher besonders schützenswert.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Zu 1): Gemäß § 94 Abs. 3 Bgld. GemO i.d.F. LGBl. Nr. 33/2010 ist die Gemeinde berechtigt, gegen die Aufsichtsbehörde vor dem Verwaltungsgerichtshof (Art. 131 und 132 B-VG) und vor dem Verfassungsgerichtshof (Art. 144 B-VG) Beschwerde zu führen. Eine Legitimation des Bürgermeisters, eine Beschwerde vor dem Verwaltungsgerichtshof einzubringen, ist hingegen nicht vorgesehen. Die Beschwerde des Drittbeschwerdeführers war daher mangels Beschwerdelegitimation zurückzuweisen. Zu 1): Gemäß Paragraph 94, Absatz 3, Bgld. GemO in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 33 aus 2010, ist die Gemeinde berechtigt, gegen die Aufsichtsbehörde vor dem Verwaltungsgerichtshof (Artikel 131 und 132 B-VG) und vor dem Verfassungsgerichtshof (Artikel 144, B-VG) Beschwerde zu führen. Eine Legitimation des Bürgermeisters, eine Beschwerde vor dem Verwaltungsgerichtshof einzubringen, ist hingegen nicht vorgesehen. Die Beschwerde des Drittbeschwerdeführers war daher mangels Beschwerdelegitimation zurückzuweisen.

Zu 2): § 1 Abs. 1 und 2 Z 13, §§ 14 bis 14 c sowie § 20 Abs. 1 und 6 Burgenländisches Raumplanungsgesetz in der Fassung LGBl. Nr. 47/2006 lauten: Zu 2): Paragraph eins, Absatz eins und 2 Ziffer 13,, Paragraphen 14 bis 14 c sowie Paragraph 20, Absatz eins und 6 Burgenländisches Raumplanungsgesetz in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 47 aus 2006, lauten:

"Überörtliche Raumplanung

Grundsätze und Ziele

§ 1. (1) Überörtliche Raumplanung (Landesplanung) im Sinne dieses Gesetzes ist die zusammenfassende Vorsorge für eine den Gegebenheiten der Natur, den abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernissen im Interesse des Gemeinwohles und des Umweltschutzes entsprechende Ordnung des Landesgebietes oder einzelner Landesteile. Paragraph eins, (1) Überörtliche Raumplanung (Landesplanung) im Sinne dieses Gesetzes ist die zusammenfassende Vorsorge für eine den Gegebenheiten der Natur, den abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernissen im Interesse des Gemeinwohles und des Umweltschutzes entsprechende Ordnung des Landesgebietes oder einzelner Landesteile.

1. (2) Absatz 2, Die überörtliche Raumplanung hat sich nach folgenden Grundsätzen und Zielen zu richten:

1. 1. Ziffer eins

...

2. 13. Ziffer 13

Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, daß die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht und daß eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen, öffentliche Dienstleistungseinrichtungen und Erholungsgebiete erreicht wird. Die Erhaltung bzw. Belebung von Stadt- und Ortskernen ist zu gewährleisten.

Bauland

§ 14. (1) Als Bauland sind nur solche Flächen vorzusehen, die sich auf Grund natürlicher Voraussetzungen für die Bebauung eignen und den voraussichtlichen Baulandbedarf der Gemeinde zu decken imstande sind. Gebiete, deren Erschließung unwirtschaftliche Aufwendungen für die Wasserversorgung, die Abwässerbeseitigung, die Stromversorgung oder für den Verkehr erforderlich machen würde oder die sich wegen der Grundwasserverhältnisse, der Bodenverhältnisse oder der Hochwassergefahr für die Bebauung nicht eignen, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden. Paragraph 14, (1) Als Bauland sind nur solche Flächen vorzusehen, die sich auf Grund natürlicher Voraussetzungen für die Bebauung eignen und den voraussichtlichen Baulandbedarf der Gemeinde zu decken imstande sind. Gebiete, deren Erschließung unwirtschaftliche Aufwendungen für die Wasserversorgung, die Abwässerbeseitigung, die Stromversorgung oder für den Verkehr erforderlich machen würde oder die sich wegen der Grundwasserverhältnisse, der Bodenverhältnisse oder der Hochwassergefahr für die Bebauung nicht eignen, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden.

2. (2) Absatz 2, Innerhalb des Baulandes können Flächen, deren widmungsgemäßer Verwendung zur Zeit der Planerstellung wegen mangelnder Erschließung öffentliche Interessen entgegenstehen, als Aufschließungsgebiete gekennzeichnet und, wenn eine bestimmte zeitliche Reihenfolge der Erschließung zweckmäßig ist, in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden. Mängel in der Grundstücksstruktur, die einer geordneten und flächensparenden Bebauung und entsprechenden Erschließung entgegenstehen, sind durch Zusammenlegungsübereinkommen (§ 11 a Abs. 4) zu beseitigen. Innerhalb des Baulandes können Flächen, deren widmungsgemäßer Verwendung zur Zeit der Planerstellung wegen mangelnder Erschließung öffentliche Interessen entgegenstehen, als Aufschließungsgebiete gekennzeichnet und, wenn eine bestimmte zeitliche Reihenfolge der Erschließung zweckmäßig ist, in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden. Mängel in der Grundstücksstruktur, die einer geordneten und flächensparenden Bebauung und entsprechenden Erschließung entgegenstehen, sind durch Zusammenlegungsübereinkommen (Paragraph 11, a Absatz 4,) zu beseitigen.
3. (3) Absatz 3, Im Bauland sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit gesondert auszuweisen: Wohngebiete, Dorfgebiete, Geschäftsgebiete, Industriegebiete, Betriebsgebiete, gemischte Baugebiete, Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen.

a) Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen (wie z.B. Garagen, Gartenhäuschen) bestimmt sind. Darüber hinaus ist die Errichtung von Einrichtungen und Betrieben zulässig, die der täglichen Versorgung und den wesentlichen sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Wohngebietes dienen (wie z. B. Bauten des Einzelhandels und Dienstleistungsgewerbes, Kindergärten, Kirchen, Schulen) und keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarn oder übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen.

b) Als Dorfgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vornehmlich für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, im übrigen aber für Gebäude bestimmt sind, die den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Dorfgebietes dienen (Wohngebäude, Gebäude für gewerbliche Kleinbetriebe, Gebäude für den Fremdenverkehr, öffentliche Gebäude usw.) und sich dem Charakter eines Dorfes anpassen.

c) Als Geschäftsgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vorwiegend für öffentliche Bauten, Verwaltungsgebäude, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, für Gebäude und Einrichtungen des Fremdenverkehrs, für Versamlungs- und Vergnügungsstätten, im übrigen aber für Wohngebäude bestimmt sind.

d) Als Industriegebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Betriebsgebäude und betriebliche Anlagen, im übrigen aber für die dazugehörigen Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie für den Betrieb notwendige Wohngebäude und Einrichtungen bestimmt sind. In Industriegebieten können Zonen ausgewiesen werden, die ausschließlich für Betriebe oder einzelne Arten von Betrieben bestimmt sind, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG in der Fassung der Richtlinie 2003/105/EG, ABl. Nr. L 345 vom 31. 12. 2003 S. 97, fallen. d) Als Industriegebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Betriebsgebäude und betriebliche Anlagen, im übrigen aber für die dazugehörigen Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie für den Betrieb notwendige Wohngebäude und Einrichtungen bestimmt sind. In Industriegebieten können Zonen ausgewiesen werden, die ausschließlich für Betriebe oder einzelne Arten von Betrieben bestimmt sind, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG in der Fassung der Richtlinie 2003/105/EG, Amtsblatt Nummer L 345 vom 31. 12. 2003 Seite 97, fallen.

e) Als Betriebsgebiete sind solche Flächen vorzusehen, in denen nur gewerbliche Betriebsanlagen sowie die betriebsnotwendigen Verwaltungs- und Wohngebäude und Lagerplätze errichtet werden dürfen, die keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Beeinträchtigung oder Belästigung der Nachbarn verursachen.

f) Als gemischte Baugebiete sind solche Flächen vorzusehen, auf denen

Z. 1 Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen und Z. 2 sonstige Gebäude und Betriebsanlagen, die überwiegend Ziffer eins, Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen und Ziffer 2, sonstige Gebäude und Betriebsanlagen, die überwiegend

den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung dienen und keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarn oder eine übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen, errichtet werden dürfen.

g) Als Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen sind solche Flächen vorzusehen, auf denen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für die Erholung der ansässigen Bevölkerung und der Fremden errichtet werden können, wie Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen (Feriendörfer), Ferienzentren, Wochenendhäuser, Ferienheime, Kuranstalten, Bäder, usw.

§ 14a. (1) Als Ferienwohnhaus ist ein Gebäude anzusehen, das mehr als drei geschlossene Wohneinheiten oder eine Wohnnutzfläche von mehr als 300 m² umfaßt, die Paragraph 14 a, (1) Als Ferienwohnhaus ist ein Gebäude anzusehen, das mehr als drei geschlossene Wohneinheiten oder eine Wohnnutzfläche von mehr als 300 m² umfaßt, die

a) nach Lage, Ausgestaltung oder Rechtsträger überwiegend nicht der dauernden Wohnversorgung der ortsansässigen Bevölkerung dienen,

b) neben einem Hauptwohnsitz nur vorübergehend benützt werden und

c) nicht unmittelbar zu einem Gastgewerbebetrieb gehören.

1. (2) Absatz 2, Als Feriensiedlung (Feriendorf) sind Gruppen von Gebäuden mit einer oder mehreren Wohneinheiten anzusehen, die

- a) nach Lage, Ausgestaltung oder Rechtsträger überwiegend nicht der dauernden Wohnversorgung der ortsansässigen Bevölkerung dienen,
- b) neben einem Hauptwohnsitz nur vorübergehend benützt werden und
- c) nicht unmittelbar zu einem Gastgewerbebetrieb gehören.

1. (3) Absatz 3, Als Ferienzentrums ist eine Anlage anzusehen, die aus Wohnstätten, wie z.B. Ferienwohnhäuser oder Feriensiedlungen (Feriendörfer) in Verbindung mit sonstigen Freizeiteinrichtungen besteht.

§ 14b. Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen (Feriendörfer) und Ferienzentren dürfen nur errichtet werden, wenn die für die Errichtung vorgesehenen Flächen im Flächenwidmungsplan gem. § 14 Abs. 3 lit. g ausgewiesen sind und ein rechtswirksamer Bebauungsplan (Teilbepauungsplan) besteht. Paragraph 14 b, Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen (Feriendörfer) und Ferienzentren dürfen nur errichtet werden, wenn die für die Errichtung vorgesehenen Flächen im Flächenwidmungsplan gem. Paragraph 14, Absatz 3, Litera g, ausgewiesen sind und ein rechtswirksamer Bebauungsplan (Teilbepauungsplan) besteht.

§ 14c. Als Baugebiet für Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen (Feriendörfer) und Ferienzentren gem. § 14 Abs. 3 lit. g dürfen - unbeschadet der sonstigen Bestimmungen dieses Gesetzes - nur solche Flächen gewidmet werden, Paragraph 14 c, Als Baugebiet für Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen (Feriendörfer) und Ferienzentren gem. Paragraph 14, Absatz 3, Litera g, dürfen - unbeschadet der sonstigen Bestimmungen dieses Gesetzes - nur solche Flächen gewidmet werden,

- a) die an bebautes Ortsgebiet anschließen oder diesem in wirtschaftlicher, kultureller oder sozialer Hinsicht zugeordnet werden können,
- b) deren widmungsgemäße Verwendung erwarten läßt, daß bestehende Einrichtungen für die Wasser- und Energieversorgung, Abwasserbeseitigung, Abwasserreinigung und Verkehrserschließung besser ausgelastet werden oder deren Ausbau der Gemeinde selbst keine gegenüber dem bisherigen Erschließungsaufwand - abgestellt auf die Wertverhältnisse im Planungszeitpunkt - wesentlich höhere Kosten pro Wohneinheit verursacht und
- c) deren widmungsgemäße Verwendung keine übermäßige Belastung des Naturhaushaltes sowie keine grobe Störung des Landschafts- und Ortsbildes nach sich zieht.

Wirkung des Flächenwidmungsplanes

§ 20. (1) Der genehmigte Flächenwidmungsplan hat neben der Wirkung auf den Bebauungsplan (Teilbepauungsplan) auch die Folge, daß Baubewilligungen nach dem Burgenländischen Baugesetz 1997, LGBl. Nr. 10/1998, in der jeweils geltenden Fassung, sowie Bewilligungen von sonstigen sich auf das Gemeindegebiet auswirkenden Maßnahmen auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften nur zulässig sind, wenn sie dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Paragraph 20, (1) Der genehmigte Flächenwidmungsplan hat neben der Wirkung auf den Bebauungsplan (Teilbepauungsplan) auch die Folge, daß Baubewilligungen nach dem Burgenländischen Baugesetz 1997, Landesgesetzblatt Nr. 10 aus 1998,, in der jeweils geltenden Fassung, sowie Bewilligungen von sonstigen sich auf das Gemeindegebiet auswirkenden Maßnahmen auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften nur zulässig sind, wenn sie dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen.

1. (2) Absatz 2,...
2. (6) Absatz 6, Bescheide, die gegen Abs. 1 verstoßen, sind nichtig. Eine Nichtigkeitserklärung ist nur innerhalb von zwei Jahren nach Zustellung des Bescheides möglich. "Bescheide, die gegen Absatz eins, verstoßen, sind nichtig. Eine Nichtigkeitserklärung ist nur innerhalb von zwei Jahren nach Zustellung des Bescheides möglich."

Gemäß § 68 Abs. 4 AVG können Bescheide von Amts wegen in Ausübung des Aufsichtsrechtes von der sachlich in Betracht kommenden Oberbehörde als nichtig erklärt werden, wenn der Bescheid an einem durch gesetzliche Vorschrift ausdrücklich mit Nichtigkeit bedrohten Fehler leidet. Aufsichtsbehörde ist - abgesehen von hier nicht relevanten Ausnahmen - gemäß § 86 Abs. 3 Burgenländische Gemeindeordnung (Bgld. GemO) die Bezirkshauptmannschaft. Gemäß § 33 Burgenländisches Baugesetz (Bgld. BauG), LGBl 1998/19 idF LGBl Nr. 18/2005, leiden Bescheide, die u.a. gegen § 20 Abs. 1 Bgld. RPlG verstoßen, an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler und können innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung für nichtig erklärt werden. Gemäß Paragraph 68, Absatz 4, AVG können Bescheide von Amts wegen in Ausübung des Aufsichtsrechtes von der sachlich in Betracht kommenden Oberbehörde als nichtig erklärt werden, wenn der

Bescheid an einem durch gesetzliche Vorschrift ausdrücklich mit Nichtigkeit bedrohten Fehler leidet. Aufsichtsbehörde ist - abgesehen von hier nicht relevanten Ausnahmen - gemäß Paragraph 86, Absatz 3, Burgenländische Gemeindeordnung (Bgl. GemO) die Bezirkshauptmannschaft. Gemäß Paragraph 33, Burgenländisches Baugesetz (Bgl. BauG), LGBI 1998/19 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 18 aus 2005,, leiden Bescheide, die u.a. gegen Paragraph 20, Absatz eins, Bgl. RPIG verstoßen, an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler und können innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung für nichtig erklärt werden.

Die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien rügen zunächst eine inhaltliche Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides, weil das bewilligte Bauvorhaben ihrer Ansicht nach nicht der im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmung widerspreche. Die belangte Behörde unterstelle § 14 Abs. 3 lit. g Bgl. RPIG einen unsachlichen Inhalt, wenn sie meine, dass in dieser Widmung private Wohngebäude nicht errichtet werden dürften. Es sei kein sachlicher Grund dafür erkennbar, in bestimmten Teilen des Baulands nur Gebäude zuzulassen, die zumindest an 104 Tagen im Jahr, nicht aber an 365 Tagen im Jahr bewohnt werden dürften. Die Aufwendungen für die Aufschließung seien für Wochenendhäuser gleich wie für ständig bewohnte Gebäude. Aus der Festlegung einer Widmung bzw. Erteilung einer Baubewilligung ergebe sich keineswegs ein Bedarf nach Schaffung öffentlicher Einrichtungen wie beispielsweise Schulen oder Kindergärten. Zur Vermeidung unsachlicher Ergebnisse sowie kaum lösbarer Auslegungsschwierigkeiten sei § 14 Abs. 3 lit. g Bgl. RPIG daher dahingehend auszulegen, dass diese Bestimmung die Zulässigkeit von Wohngebäuden nicht abschließend regle und neben den beispielhaft aufgezählten Wochenendhäusern auch Einfamilienhäuser errichtet werden dürften. Die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien rügen zunächst eine inhaltliche Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides, weil das bewilligte Bauvorhaben ihrer Ansicht nach nicht der im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmung widerspreche. Die belangte Behörde unterstelle Paragraph 14, Absatz 3, Litera g, Bgl. RPIG einen unsachlichen Inhalt, wenn sie meine, dass in dieser Widmung private Wohngebäude nicht errichtet werden dürften. Es sei kein sachlicher Grund dafür erkennbar, in bestimmten Teilen des Baulands nur Gebäude zuzulassen, die zumindest an 104 Tagen im Jahr, nicht aber an 365 Tagen im Jahr bewohnt werden dürften. Die Aufwendungen für die Aufschließung seien für Wochenendhäuser gleich wie für ständig bewohnte Gebäude. Aus der Festlegung einer Widmung bzw. Erteilung einer Baubewilligung ergebe sich keineswegs ein Bedarf nach Schaffung öffentlicher Einrichtungen wie beispielsweise Schulen oder Kindergärten. Zur Vermeidung unsachlicher Ergebnisse sowie kaum lösbarer Auslegungsschwierigkeiten sei Paragraph 14, Absatz 3, Litera g, Bgl. RPIG daher dahingehend auszulegen, dass diese Bestimmung die Zulässigkeit von Wohngebäuden nicht abschließend regle und neben den beispielhaft aufgezählten Wochenendhäusern auch Einfamilienhäuser errichtet werden dürften.

Das Beschwerdevorbringen der Viertbeschwerdeführerin deckt sich im Wesentlichen mit dem oben dargestellten. Ergänzend bringt sie vor, bei Erteilung der Baubewilligung habe nach der Sachlage nicht davon ausgegangen werden können, dass das Haus irgendwann zu dauernden Wohnzwecken genutzt werde.

Zu der Frage der Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan ist Folgendes auszuführen: § 1 Abs. 2 Z 13 Bgl. RPIG führt als Grundsätze und Ziele der überörtlichen Raumplanung u.a. aus, das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht und eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen, öffentliche Dienstleistungseinrichtungen und Erholungsgebiete erreicht wird. Gemäß § 14 Abs. 3 Bgl. RPIG sind im Bauland nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit gesondert Wohngebiete, Dorfgebiete, Geschäftsgebiete, Industriegebiete, Betriebsgebiete, gemischte Gebiete sowie BF auszuweisen. Als BF sind gemäß § 14 Abs. 3 lit. g leg. cit. jene Flächen vorzusehen, auf denen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für die Erholung der ansässigen Bevölkerung und der Fremden errichtet werden können, wie Ferienhäuser, Feriensiedlungen (Feriendörfer), Ferienzentren, Wochenendhäuser, Ferienheime, Kuranstalten, Bäder usw. Die §§ 14a bis 14c Bgl. RPIG enthalten u.a. nähere Ausführungen dazu, was unter einem Ferienwohnhäusern zu verstehen ist und unter welchen Bedingungen Baugebiete für Ferienwohnhäusern, Feriensiedlungen (Feriendörfer) und Ferienzentren ausgewiesen werden dürfen. Zu der Frage der Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan ist Folgendes auszuführen: Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 13, Bgl. RPIG führt als Grundsätze und Ziele der überörtlichen Raumplanung u.a. aus, das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im

Einklang steht und eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen, öffentliche Dienstleistungseinrichtungen und Erholungsgebiete erreicht wird. Gemäß Paragraph 14, Absatz 3, Bgld. RPIG sind im Bauland nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit gesondert Wohngebiete, Dorfgebiete, Geschäftsgebiete, Industriegebiete, Betriebsgebiete, gemischte Gebiete sowie BF auszuweisen. Als BF sind gemäß Paragraph 14, Absatz 3, Litera g, leg. cit. jene Flächen vorzusehen, auf denen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für die Erholung der ansässigen Bevölkerung und der Fremden errichtet werden können, wie Ferienhäuser, Feriensiedlungen (Feriendörfer), Ferienzentren, Wochenendhäuser, Ferienheime, Kuranstalten, Bäder usw. Die Paragraphen 14 a bis 14 c Bgld. RPIG enthalten u.a. nähere Ausführungen dazu, was unter einem Ferienwohnhaus zu verstehen ist und unter welchen Bedingungen Baugebiete für Ferienwohnhäusern, Feriensiedlungen (Feriendörfer) und Ferienzentren ausgewiesen werden dürfen.

Liest man § 14 Abs. 3 lit. g iVm den nachfolgenden §§ 14a bis c leg. cit., wird deutlich, dass die Widmungskategorie BF jenen Gebäuden vorbehalten sein soll, die der Erholung der ansässigen Bevölkerung und der Fremden, nicht jedoch der dauernden Wohnversorgung dienen; demnach ist unter einem Ferienwohnhaus eine Wohneinheit zu verstehen, die neben einem Hauptwohnsitz nur vorübergehend benützt wird (vgl. § 14a Abs. 1 lit. b Bgld. RPIG), durch deren widmungsgemäße Verwendung der Gemeinde keine höheren Kosten u.a. für die Abwasserbeseitigung und -reinigung entstehen dürfen und die keine übermäßige Belastung des Naturhaushaltes nach sich zieht (vgl. § 14c lit. b und c leg. cit.). Wenn auch das Attribut "überwiegend" in § 14a Abs. 1 lit. a Bgld. RPIG zu Zweifeln Anlass geben könnte, widerspricht die Errichtung eines Hauptwohnsitzes im BF dem Wortlaut des § 14a Abs. 1 lit. b Bgld. RPIG. Hätte der Gesetzgeber auch in einem BF die Errichtung von Wohnhäusern zur dauernden Benützung zulassen wollen, hätte er dies, wie in den meisten anderen Ziffern des § 14 Abs. 3 Bgld. RPIG, ausdrücklich vorgesehen oder bei der Aufzählung der Gebäude, Einrichtungen oder Anlagen, die in einem solchen Gebiet errichtet werden dürfen, zumindest ein Beispiel mit Dauernutzung genannt. Dies ist jedoch nicht der Fall. Liest man Paragraph 14, Absatz 3, Litera g, in Verbindung mit den nachfolgenden Paragraphen 14 a bis c leg. cit., wird deutlich, dass die Widmungskategorie BF jenen Gebäuden vorbehalten sein soll, die der Erholung der ansässigen Bevölkerung und der Fremden, nicht jedoch der dauernden Wohnversorgung dienen; demnach ist unter einem Ferienwohnhaus eine Wohneinheit zu verstehen, die neben einem Hauptwohnsitz nur vorübergehend benützt wird vergleiche , Paragraph 14 a, Absatz eins, Litera b, Bgld. RPIG), durch deren widmungsgemäße Verwendung der Gemeinde keine höheren Kosten u.a. für die Abwasserbeseitigung und -reinigung entstehen dürfen und die keine übermäßige Belastung des Naturhaushaltes nach sich zieht vergleiche , Paragraph 14 c, Litera b und c leg. cit.). Wenn auch das Attribut "überwiegend" in Paragraph 14 a, Absatz eins, Litera a, Bgld. RPIG zu Zweifeln Anlass geben könnte, widerspricht die Errichtung eines Hauptwohnsitzes im BF dem Wortlaut des Paragraph 14 a, Absatz eins, Litera b, Bgld. RPIG. Hätte der Gesetzgeber auch in einem BF die Errichtung von Wohnhäusern zur dauernden Benützung zulassen wollen, hätte er dies, wie in den meisten anderen Ziffern des Paragraph 14, Absatz 3, Bgld. RPIG, ausdrücklich vorgesehen oder bei der Aufzählung der Gebäude, Einrichtungen oder Anlagen, die in einem solchen Gebiet errichtet werden dürfen, zumindest ein Beispiel mit Dauernutzung genannt. Dies ist jedoch nicht der Fall.

Die "N C" ist - nach den unbestrittenen Feststellungen der belangten Behörde - von einem Gebiet mit "hochrangiger Naturschutzwidmung" umgeben und wird deshalb in absehbarer Zukunft auch nicht zum reinen Wohngebiet umgewidmet werden. Es kann daher keineswegs als unsachlich angesehen werden, wenn aufgrund dieser abgeschirmten, durch ein Gebiet mit "hochrangiger Naturschutzwidmung" vom Ortsgebiet getrennten Lage keine dauernde Wohnnutzung zugelassen wird, um beispielsweise die Lärmentwicklung und die Belastung durch Luftschadstoffe etwa durch längere Verkehrswege durch ein besonders sensibles Gebiet möglichst gering zu halten. Darüber hinaus nützt der Zweitbeschwerdeführer - eigenen Angaben in seiner Stellungnahme vom 14. September 2011 zufolge - den Wohnsitz auch zur Ausübung seiner unternehmerischen Tätigkeiten, was keinesfalls der "Erholung" dient.

Der Beurteilung der belangten Behörde, dass eine dauernde Wohnnutzung des gegenständlichen Wohnhauses gegen die gemäß § 14 Abs. 3 lit. g Bgld. RPIG als BF ausgewiesene Flächenwidmung verstößt, kann daher nicht entgegengetreten werden. Der Beurteilung der belangten Behörde, dass eine dauernde Wohnnutzung des gegenständlichen Wohnhauses gegen die gemäß Paragraph 14, Absatz 3, Litera g, Bgld. RPIG als BF ausgewiesene Flächenwidmung verstößt, kann daher nicht entgegengetreten werden.

Das Vorbringen der Viertbeschwerdeführerin, wonach bei Erteilung der Baubewilligung nicht davon auszugehen gewesen sei, dass das Haus zu dauernden Wohnzwecken genutzt werde, ist mit dem in der Bauanzeige, in der Baubeschreibung und in den Plänen dokumentierten Bauwillen nicht vereinbar. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Flächenwidmung als BF hätte die Behörde vor Erteilung der Baubewilligung entsprechende Ermittlungen durchführen und allenfalls im Bescheid sicherstellen müssen, dass keine dem Flächenwidmungsplan widersprechende Bewilligung erteilt wird. Im Übrigen haben die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien schon während des Verwaltungsverfahrens und auch nunmehr in der Beschwerde bestätigt, dass das gegenständliche Bauvorhaben als Hauptwohnsitz und einzige Wohngelegenheit für den Zweitbeschwerdeführer und seine Familie dient.

Die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien wenden sich auch gegen die von der belangten Behörde durchgeführte Interessenabwägung und bringen vor, es handle sich bloß um einen formalen Verstoß, dem jedoch massive Interessen vor allem des Zweitbeschwerdeführers gegenüberstünden. Der Zweitbeschwerdeführer habe etwa EUR 663.000,- investiert, und bei dem gegenständlichen Wohnhaus handle es sich um die einzige Wohnmöglichkeit für den Zweitbeschwerdeführer und seine Familie. Die Erteilung von Bewilligungen für ständig genutzte Wohngebäude im BF entspreche der ständigen Praxis der Baubehörde, daher habe es für die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien keinen Grund gegeben, an der Rechtmäßigkeit der Baubewilligung zu zweifeln. Wenn die belangte Behörde die Nichtigkeitserklärung der Baubewilligung nicht als existenzgefährdenden wirtschaftlichen Schaden für den Zweitbeschwerdeführer werte, weil der Fortbestand des Gebäudes mit einer dem Flächenwidmungsplan entsprechenden Nutzung jedenfalls möglich sei, liege dem ein nicht nachvollziehbares Verständnis des Eigentumsschutzes zugrunde. Der Zweitbeschwerdeführer verliere mit der Nichtigkeitserklärung der Baubewilligung seine einzige Wohnung. Die Wertung der belangten Behörde sei in keiner Weise nachvollziehbar.

Auch die Viertbeschwerdeführerin weist auf das Verhältnismäßigkeitsgebot hin.

Gemäß § 91 Bgld. GemO können in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereichs der Gemeinde ergangene rechtskräftige Bescheide von der Aufsichtsbehörde von Amts wegen in Handhabung des Aufsichtsrechts nur aufgehoben werden, wenn der Bescheid u. a. an einem durch gesetzliche Vorschrift ausdrücklich mit Nichtigkeit bedrohten Fehler leidet. Gemäß § 86 Abs. 6 Bgld. GemO ist das Aufsichtsrecht unter möglichster Bedachtnahme auf die Eigenverantwortlichkeit der Gemeinde und unter möglichster Schonung erworbener Rechte Dritter auszuüben. Gemäß Paragraph 91, Bgld. GemO können in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereichs der Gemeinde ergangene rechtskräftige Bescheide von der Aufsichtsbehörde von Amts wegen in Handhabung des Aufsichtsrechts nur aufgehoben werden, wenn der Bescheid u. a. an einem durch gesetzliche Vorschrift ausdrücklich mit Nichtigkeit bedrohten Fehler leidet. Gemäß Paragraph 86, Absatz 6, Bgld. GemO ist das Aufsichtsrecht unter möglichster Bedachtnahme auf die Eigenverantwortlichkeit der Gemeinde und unter möglichster Schonung erworbener Rechte Dritter auszuüben.

Der verankerte Grundsatz der möglichsten Schonung erworbener Rechte bedeutet nicht - worauf die belangte Behörde zutreffend hingewiesen hat - die Annahme des Vorrangs privater Interessen vor öffentlichen Interessen der Raumordnung, sondern statuiert vielmehr ein Gebot der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in erworbene Rechte (vgl. dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 23. Juni 2009, Zl. 2006/06/0126, mwN, zu einer inhaltsgleichen Regelung der Steiermärkischen Gemeindeordnung). Der verankerte Grundsatz der möglichsten Schonung erworbener Rechte bedeutet nicht - worauf die belangte Behörde zutreffend hingewiesen hat - die Annahme des Vorrangs privater Interessen vor öffentlichen Interessen der Raumordnung, sondern statuiert vielmehr ein Gebot der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in erworbene Rechte vergleiche , dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 23. Juni 2009, Zl. 2006/06/0126, mwN, zu einer inhaltsgleichen Regelung der Steiermärkischen Gemeindeordnung).

Für eine Nichtigkeitserklärung auf Grund ihres Charakters als Ermessensentscheidung reicht es jedoch nicht aus, dass die Tatbestandsmerkmale des § 68 Abs. 4 AVG erfüllt sind. Vielmehr hat die Behörde darüber hinaus im Zuge der Ermessensausübung die nachteiligen Wirkungen des Bescheides in Bezug auf das öffentliche Interesse, das durch die verletzte Norm geschützt ist, gegen allfällige Nachteile, welche die Nichtigkeitserklärung des Bescheides für die rechtlichen Interessen des Betroffenen, der auf die Rechtssicherheit, d.h. auf den durch die Rechtskraft gesicherten Bestand des Bescheides vertraut, mit sich brächte, abzuwägen. Daher steht es der Oberbehörde

nicht zu, wegen jeder auch noch so geringfügigen Rechtswidrigkeit, die keine oder nur unbedeutende Auswirkungen auf das geschützte öffentliche Interesse nach sich zieht, in rechtskräftige Bescheide einzugreifen (vgl. dazu Hengstschläger/Leeb, AVG § 68, Rz 106. Zu einer Nichtigkeit infolge einer Raumordnungswidrigkeit vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. März 2007, Zl. 2006/06/0253, mwN; diesem lag eine gesetzeswidrige Bauführung in einer Freilandwidmung zugrunde). Für eine Nichtigkeitsklärung auf Grund ihres Charakters als Ermessensentscheidung reicht es jedoch nicht aus, dass die Tatbestandsmerkmale des Paragraph 68, Absatz 4, AVG erfüllt sind. Vielmehr hat die Behörde darüber hinaus im Zuge der Ermessensausübung die nachteiligen Wirkungen des Bescheides in Bezug auf das öffentliche Interesse, das durch die verletzte Norm geschützt ist, gegen allfällige Nachteile, welche die Nichtigkeitsklärung des Bescheides für die rechtlichen Interessen des Betroffenen, der auf die Rechtssicherheit, d.h. auf den durch die Rechtskraft gesicherten Bestand des Bescheides vertraut, mit sich brächte, abzuwägen. Daher steht es der Oberbehörde nicht zu, wegen jeder auch noch so geringfügigen Rechtswidrigkeit, die keine oder nur unbedeutende Auswirkungen auf das geschützte öffentliche Interesse nach sich zieht, in rechtskräftige Bescheide einzugreifen (vergleiche, dazu Hengstschläger/Leeb, AVG Paragraph 68, Rz 106. Zu einer Nichtigkeit infolge einer Raumordnungswidrigkeit vergleiche, das hg. Erkenntnis vom 27. März 2007, Zl. 2006/06/0253, mwN; diesem lag eine gesetzeswidrige Bauführung in einer Freilandwidmung zugrunde).

Im vorliegenden Fall liegt zwar eine - wie oben ausgeführt - widmungswidrige Nutzung vor. Die Schutzwürdigkeit wohlerworbener Rechte umfasst gegenständlich jedoch nicht nur die rechtskräftig erteilte Baubewilligung hinsichtlich des Bestandes des Bauvorhabens, sondern auch dessen Nutzung als Wohngebäude. Eine Wohnnutzung ist grundsätzlich auch im Rahmen der gegebenen Flächenwidmung zulässig. Lediglich die Intensität der Benützung als Haupt- oder Ferienwohnsitz ist unterschiedlich, wobei das Gesetz nicht ausdrücklich festlegt, wie intensiv - etwa wie viele Tage pro Jahr - ein Ferienwohnsitz genutzt werden darf.

Die gegebene Widmungswidrigkeit überschreitet wohl das Maß der Geringfügigkeit. Die erteilte Baubewilligung ist - wie oben umfassend dargelegt - rechtswidrig. Das mag zwar straf- oder amtschaftsrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen, die Rechtswidrigkeit liegt aber - in Ermangelung einer bisherigen höchstgerichtlichen Klärung - nicht in einem Ausmaß vor, die im vorliegenden Fall das schärfste Aufsichtsmittel, nämlich die Nichtigkeitsklärung einer rechtskräftigen Baubewilligung, erforderlich macht.

Da die belangte Behörde diese Umstände bei ihrer Ermessensentscheidung nicht hinreichend berücksichtigt hat, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit. Dieser war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben. Da die belangte Behörde diese Umstände bei ihrer Ermessensentscheidung nicht hinreichend berücksichtigt hat, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit. Dieser war daher gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG aufzuheben.

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,.

Zu 3): Da der angefochtene Bescheid aufgrund der Beschwerde der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien bereits mit Wirkung ex tunc aufgehoben wurde, ist die Viertbeschwerdeführerin somit klaglos gestellt. Das Verfahren war daher gemäß § 33 Abs. 1 VwGG einzustellen. Zu 3): Da der angefochtene Bescheid aufgrund der Beschwerde der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien bereits mit Wirkung ex tunc aufgehoben wurde, ist die Viertbeschwerdeführerin somit klaglos gestellt. Das Verfahren war daher gemäß Paragraph 33, Absatz eins, VwGG einzustellen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff, insbesondere auf § 56 erster Satz VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Das Mehrbegehren der Viertbeschwerdeführerin auf Ersatz der Eingabegebühr war abzuweisen, weil diese von der Entrichtung derselben befreit ist; gemäß § 48 Abs. 1 Z. 1 VwGG besteht nur Anspruch auf Ersatz jener Gebühren, die die jeweilige Partei zu entrichten hat. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 47, ff, insbesondere auf Paragraph 56, erster Satz VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008, . Das Mehrbegehren der Viertbeschwerdeführerin auf Ersatz der Eingabegebühr war abzuweisen, weil diese von der Entrichtung derselben befreit ist; gemäß Paragraph 48, Absatz eins, Ziffer eins, VwGG besteht nur Anspruch auf Ersatz jener Gebühren, die die jeweilige Partei zu entrichten hat.

Wien, am 10. April 2012

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Ermessen Vorstellungsbehörde (B-VG Art119a Abs5) Ermessen VwRallg8 Mangel der Berechtigung zur Erhebung der Beschwerde mangelnde subjektive Rechtsverletzung Parteienrechte und Beschwerdelegitimation Verwaltungsverfahren Mangelnde Rechtsverletzung Beschwerdelegitimation verneint keineBESCHWERDELEGITIMATION Bewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2012:2011060213.X00

Im RIS seit

24.05.2012

Zuletzt aktualisiert am

21.10.2013

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at