jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2004/12/13 2002/06/0094

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.12.2004

Index

L10016 Gemeindeordnung Gemeindeaufsicht Gemeindehaushalt Steiermark;
L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Steiermark;
L80006 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Steiermark;
L82000 Bauordnung;
L82006 Bauordnung Steiermark;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §68 Abs4 Z4;
BauG Stmk 1995 §15 Abs3;
BauG Stmk 1995 §4 Z20;
BauG Stmk 1995 §4 Z33;
BauG Stmk 1995 §67 Abs1;
BauRallg;
BebauungsdichteV Stmk 1993 §1 Abs4;
B-VG Art119a Abs7;
GdO Stmk 1967 §101 Abs1;
GdO Stmk 1967 §97 Abs2;
ROG Stmk 1974 §23 Abs12 idF 1986/039;
ROG Stmk 1974 §23 Abs13 idF 1986/039;
ROG Stmk 1974 §25 Abs4 Z1;
ROG Stmk 1974 §25 Abs4 Z2 idF 1995/001;
ROG Stmk 1974 §32 Abs1 idF 1991/041;
ROG Stmk 1974 §32 Abs3;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gubesch, über die Beschwerde des JB in G, vertreten durch Dr. Reinhard Hohenberg, Rechtsanwalt in 8010 Graz, Hartenaugasse 6, gegen

den Bescheid der Steiermärkischen Landesregierung vom 30. April 2002, Zl. FA12A - 10.30 B 3 - 02/9, betreffend Nichtigerklärung einer Baubewilligung gemäß § 32 Abs. 3 Stmk. ROG, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Steiermark Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde S vom 21. März 2000 wurde dem Beschwerdeführer auf Grund seines Ansuchens die Baubewilligung für den Zubau bei dem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 533/3, EZ. 188, KG H, entsprechend den beiliegenden mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Projektunterlagen erteilt. Nach den verwiesenen Projektunterlagen betrifft der bewilligte Zubau eine Vergrößerung des bestehenden Erd- und Dachgeschoßes und die Unterkellerung des gesamten Gebäudes (einschließlich des Zubaues) im Ausmaß von ca. 15 m x 11 m, also insgesamt ca. 165 m2, wobei im Keller ein Schwimmbad mit einer Fläche von ca. 38 m2 vorgesehen ist.

Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist nach dem anzuwendenden Flächenwidmungsplan (der nach den Ausführungen im angefochtenen Bescheid seit 18. Mai 1999 in Kraft steht) als Freiland gewidmet. Nach der Baubeschreibung wird der Bestand betreffend Erd- und Dachgeschoss mit einer Geschossfläche von 106,50 m2 ausgewiesen, der Zubau mit einer Geschossfläche von 105,50 m2. Die letztere Größe bezieht sich nach den den Plänen beiliegenden Berechnungen der Geschossflächen auf die Zubauten im Erdgeschoß und im Dachgeschoss und das Schwimmbad im Kellergeschoss mit 38,43 m2.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde dieser Baubescheid vom 21. März 2000 aus dem Grunde des § 68 Abs. 4 lit. d AVG behoben und als nichtig erklärt. Diese Entscheidung wurde im Wesentlichen damit begründet, der Aufsichtsbehörde sei amtswegig zur Kenntnis gelangt, dass die Erlassung des angeführten Bescheides gegen die Ausweisung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes als Freiland im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Andrä-Höch verstoße. Gemäß § 32 Abs. 1 Stmk. ROG dürften Bescheide von Baubehörden nicht dem Flächenwidmungsplan widersprechen. Da das vorliegende Grundstück unzweifelhaft im Freiland liege und der bezogene Bescheid eindeutig den Bestimmungen des Stmk. Raumordnungsgesetzes in der Fassung LGBl. Nr. 59/1995 widerspreche, seien § 32 Abs. 3 Stmk. ROG und § 101 Abs. 1 Stmk. Gemeindeordnung 1967 anzuwenden.

Für die "Zubaubestimmungen" würden die Regelungen des § 25 Abs. 4 Z. 2 Stmk. ROG 1974 in der angeführten Fassung gelten, wonach Zubauten außer für Zwecke von land- und forstwirtschaftlicher Nutzung im Freiland bei rechtmäßig bestehenden baulichen Anlagen bewilligt werden dürften. Durch Zubauten - ausgenommen bei Sondernutzungen - dürfe die neu gewonnene Geschoßfläche insgesamt nicht mehr als die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des ersten Flächenwidmungsplanes bestehende oder erstmals genehmigte betragen. Gehe bei einer rechtmäßig bestehenden baulichen Anlage im Zuge von Bauausführungen der Konsens unter, könne das Projekt (ehemaliger Altbestand und Zubau) mit demselben Verwendungszweck als Neubau auf demselben Standort bewilligt werden. Der bezogene Baubewilligungsbescheid beruhe auf einem Ansuchen, dem ein nach der Baubeschreibung errechneter Bestand von 106,5 m2 und ein Zubau im Ausmaß von insgesamt 105,5 m2 zu Grunde gelegt worden seien. In der Baubeschreibung seien ein Kellergeschoß, ein oberirdisches Vollgeschoß und ein Dachraumausbau angegeben. Weiters werde in der Beschreibung eine Unterkellerung durch Unterfangung sowie ein Zubau eines unterirdischen Schwimmbades angeführt. Im Befund des Bausachverständigen Dipl. Ing. L. würden nach einem kurzen Hinweis auf § 25 Stmk. ROG 1974 die Angaben betreffend die Geschoßfläche laut Baubeschreibung ohne weitere fachliche Auseinandersetzung bezüglich der Anrechenbarkeit einfach wiederholt. Lediglich ein Hinweis auf einen Keller mit Heiz- und Tankraum, Vorraum mit Keller und Hausschwimmbecken seien enthalten.

Die Zu- und Umbaubestimmung des Stmk. ROG 1974 in der anzuwendenden Fassung seien insofern überhaupt nicht beachtet worden, als der mitvorgelegte Kellerneubau samt "Unterfangung" zwar mitbewilligt worden sei, jedoch eine Auseinandersetzung mit den Zubaubestimmungen nicht einmal ansatzweise vorgenommen worden sei.

Der Kellerzubau im Ausmaß von ca. 15 x 11 m2 (d.h. 165 m2) sei im Bauansuchen nicht einmal als Geschoßfläche für Zubau in der Baubeschreibung angeführt bzw. berechnet. Dieser Mangel habe die Baubehörde und den

Bausachverständigen trotz "des Umstandes von Geschoßflächen u.a. für ein Schwimmbad nicht zu einer Auseinandersetzung mit den Zubaubestimmungen bewogen". Nach einer überschlägigen Berechnung seien damit ca. 160 m2 neue Geschoßfläche zusätzlich beantragt und bewilligt worden. Dies übertreffe sogar den bisherigen Bestand, ohne Anrechnung von Erd- und Dachgeschoßzubauten, um ein Wesentliches. Der bezogene Bescheid bedeute daher mehr als eine Verdreifachung des Bestandes und sei daher als grober Verstoß gegen die Raumordnungsbestimmungen anzusehen. Unabhängig von den weiter unten getätigten Überlegungen sei daher nach Ansicht der Behörde die Bestimmung des § 25 Abs. 4 Z. 2 leg. cit., wonach ein Projekt als Neubau bewilligt werden könne, wenn bei einer rechtmäßig bestehenden baulichen Anlage im Zuge von Bauausführungen der Konsens untergehe, rechtskonform mit den Bestimmungen des Stmk. ROG für das gegenständliche Projekt gar nicht anwendbar. Der Verwaltungsgerichtshof habe in seiner Judikatur zu Freilandbauten wiederholt ausgesprochen, dass es sich bei den Bestimmungen für das Bauen im Freiland um Ausnahmebestimmungen handle und diese daher restriktiv, d.h. streng nach dem Sinn des Gesetzes auszulegen seien.

Zum Grundsatz der möglichsten Schonung erworbener Rechte Dritter wurde ausgeführt, dass die erteilte Bewilligung nicht nur um ein Vielfaches den Verdoppelungsbestimmungen widerspreche, sondern es könnte der nunmehr aufgeführte Rohbau in mehrfacher Hinsicht gar nicht mehr Inhalt einer gleichartigen Baubewilligung am selben Standort mit demselben Verwendungszweck sein. Bei der vorgenommenen Vergrößerung könne entgegen den Ausführungen des Vertreters des Beschwerdeführers sehr wohl von einer besonders raumbedeutsamen Auswirkung auf die planerischen Zielsetzungen der Gemeinde und des Raumordnungsgesetzgebers bezüglich der Freilandfestlegung gesprochen werden.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift samt Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 4 Z. 20 Stmk. Baugesetz, LGBl. Nr. 59/1995 (Stmk. BauG), ist unter der "Bruttogeschoßfläche" die Fläche je Geschoß, die von den Außenwänden umschlossen wird, einschließlich der Außenwände, zu verstehen.

Gemäß § 4 Z. 33 leg. cit. bedeutet Geschoß der Gebäudeabschnitt zwischen Fußboden und der darüberliegenden Decke, zwischen zwei übereinander gelegenen Decken oder zwischen Fußboden und der obersten Decke oder der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird.

Gemäß § 23 Abs. 12 erster und zweiter Stmk. Raumordnungsgesetz 1974, LGBl. Nr. 127 (im Folgenden: Stmk. ROG) i.d.F. LGBl. Nr. 39/1986, ist für alle als Bauland festgelegten Flächen gebietsweise die mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichte festzusetzen. Die Bebauungsdichte wird durch die Verhältniszahl ausgedrückt, die sich aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschoße durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt.

Gemäß § 23 Abs. 13 Stmk. ROG i.d.F. LGBl. Nr. 39/1986 hat die Landesregierung durch Verordnung für Baugebiete gemäß Abs. 5 entsprechend ihrem Gebietscharakter für die Bebauungsdichte Mindest- und Höchstwerte festzulegen.

Gemäß § 25 Abs. 4 Z. 2 Stmk. ROG i.d.F. LGBl. Nr. 1/1995 dürfen im Freiland außer für Zwecke land- und forstwirtschaftlicher Nutzung

"2. Zubauten bei rechtmäßig bestehenden baulichen Anlagen bewilligt werden. Durch Zubauten - ausgenommen bei Sondernutzungen - darf die neugewonnene Geschoßfläche insgesamt nicht mehr als die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des ersten Flächenwidmungsplanes bestehende oder erstmals genehmigte betragen. Geht bei einer rechtmäßig bestehenden baulichen Anlage im Zuge von Bauausführungen der Konsens unter, kann das Projekt (ehemaliger Altbestand und Zubau) mit demselben Verwendungszweck als Neubau auf demselben Standort bewilligt werden."

Die Vorgängerbestimmung der letzteren Regelung in § 25 Abs. 4 Z. 1 Stmk. ROG in der Stammfassung lautete wie folgt:

"(4) Außer für Zwecke land- und forstwirtschaftlicher Nutzung dürfen im Freiland

1. Zu- und Umbauten nur bei rechtmäßig bestehenden baulichen Anlagen bewilligt werden, wenn dadurch die Bebauungsdichte nicht mehr als 0,3 und die neu gewonnene Geschoßfläche nicht mehr als die im Zeitpunkt des

Inkrafttretens des ersten Flächenwidmungsplanes bestehende beträgt sowie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird."

Gemäß § 32 Abs. 1 Stmk. ROG i.d.F. LGBl. Nr. 41/1991 dürfen Verordnungen und Bescheide der Gemeinde auf Grund von Landesgesetzen einem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan oder Bebauungsrichtlinien nicht widersprechen.

Gemäß § 32 Abs. 3 Stmk. ROG sind entgegen der Vorschrift der Abs. 1 und 2 erlassene Bescheide innerhalb von drei Jahren nach Eintreten der Rechtskraft mit Nichtigkeit bedroht (§ 68 Abs. 4 lit. d AVG 1950: in der wiederverlautbarten Fassung des AVG 1950, BGBl. Nr. 51/1991: § 68 Abs. 4 Z. 4 AVG).

Nach § 68 Abs. 4 Z. 4 AVG können Bescheide - außer den in Abs. 2 und 3 geregelten Fällen - von Amts wegen in Ausübung des Aufsichtsrechtes von der sachlich in Betracht kommenden Oberbehörde als nichtig erklärt werden, wenn der Bescheid

"4. an einem durch gesetzliche Vorschrift ausdrücklich mit Nichtigkeit bedrohten Fehler leidet."

Gemäß § 1 Abs. 1 der zur Festlegung der Bebauungsdichte gemäß § 23 Abs. 13 Stmk. ROG ergangenen Bebauungsdichteverordnung, LGBl. Nr. 38/1993, ist die Bebauungsdichte die Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschoße durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt.

Nach § 1 Abs. 3 dieser Verordnung gilt als Geschoß der Gebäudeabschnitt zwischen Fußboden und der darüber liegenden Decke, zweier übereinander gelegenen Decken oder zwischen Fußboden und der obersten Decke oder der Unterfläche des Daches.

§ 1 Abs. 4 dieser Verordnung trifft betreffend die Gesamtfläche der Geschoße folgende Regelung:

"(4) Als Gesamtfläche der Geschoße gelten

1. bei oberirdischen Geschoßen die Summe der nach den Außenmaßen von Gebäuden oder Gebäudeteilen ermittelten verbauten Flächen aller Geschoße im Sinne Abs. 3 einschließlich fünfseitig umschlossener Bereiche (Loggien), wenn deren Fußböden - auch nur teilweise - über dem angrenzenden Gelände liegen und für die jeweilige Nutzungsabsicht eine bewilligungsfähige Raumhöhe vorliegt oder die jeweilige Raumhöhe als bewilligt gilt;

2. Untergeschoße, soweit sie als Aufenthalts- oder Arbeitsraum genehmigt werden oder als genehmigt anzusehen sind;

3. bei Dachraumausbauten mit abgeschrägten Decken jene Flächen, über welchen die lichte Raumhöhe mehr als 1,50 m beträgt."

Der Beschwerdeführer macht zur Frage, welche Flächen in den gemäß § 25 Abs. 4 Z. 2 Stmk. ROG vorzunehmenden Geschoßflächenvergleich einzuberechnen sind, geltend, dass die Bestimmung in der angewendeten Fassung selbst keine Definition der anrechnungspflichtigen Geschoßfläche enthalte, es werde nur von neu gewonnener Geschoßfläche insgesamt gesprochen. In dem Bemühen, diese Norm auszulegen, sei auf die Vorläuferbestimmung des § 25 Abs. 4 Z. 1 Stmk. ROG in der Fassung LGBl. Nr. 15/1989 zurückzugreifen. In dieser Bestimmung seien Beurteilungskriterien gewesen, dass durch solche Zubauten die Bebauungsdichte nicht mehr als 0,3 und die neu gewonnene Geschoßfläche nicht mehr als die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des ersten Flächenwidmungsplanes bestehende betrage. Der Gesetzgeber habe also auf dichterelevante Geschoßflächen abgestellt. Mit der Novelle LGBl. Nr. 1/1995 sei die Bezugnahme auf einen maximalen Dichtewert von 0,3 fallen gelassen worden, dies aus Gründen, da man dadurch die Notwendigkeit von Rechenbeziehungen zu Bauplatzgrößen im Freiland überflüssig machen habe können. Dies ändere nichts daran, dass der Gesetzgeber in § 25 Abs. 4 Z. 2 Stmk. ROG in der angewendeten Fassung nach wie vor den dichterelevanten Geschoßflächenbegriff im Auge habe. Im Gleichklang dazu stehe § 4 Z. 23 Stmk. Baugesetz, der den Geschoßbegriff definiere und auf "das Erreichen der jeweils geforderten Raumhöhe abstelle". Nach der Begriffsbestimmung in § 1 Abs. 4 Bebauungsdichteverordnung gelten Untergeschoße nur soweit als Geschoße, als sie als Aufenthalts- und Arbeitsraum genehmigt würden oder als genehmigt anzusehen seien. Daraus folgere für den vorliegenden Fall, dass die im angefochtenen Bescheid bezogenen Flächen im Keller und im unterirdischen Schwimmbad - da diese keinen Aufenthaltsraum und auch keinen Arbeitsraum darstellten - von der Baubehörde zu Recht beim Vergleich des zulässigen Geschoßflächenausmaßes nach § 25 Abs. 4 Z. 1 Stmk. ROG (gemeint wohl Z. 2) nicht herangezogen worden seien.

Dieser Ansicht des Beschwerdeführers kann nicht gefolgt werden:

Die Regelung in § 25 Abs. 4 Z. 2 Stmk. ROG sieht für Zubauten für andere Zwecke als land- und forstwirtschaftliche im Freiland vor, dass es sich um rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen handeln muss und - was im vorliegenden Fall von Bedeutung ist - dass durch die Zubauten "die neu gewonnene Geschoßfläche insgesamt" nicht mehr als die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des ersten Flächenwidmungsplanes bestehende oder erstmals genehmigte betragen darf. Diese Bestimmung selbst spricht somit ohne irgend eine Differenzierung von der durch Zubauten neu gewonnenen Geschoßfläche insgesamt. Der Wortlaut des § 25 Abs. 4 Z. 2 Stmk. ROG spricht dafür, dass jede neu gewonnene Geschoßfläche, somit auch die von Kellergeschoßen, mit zu berücksichtigen ist, sofern die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird (siehe § 67 Abs. 1 Stmk. BauG). Danach müssen Aufenthaltsräume eine Höhe von 2,40 m haben, Aufenthaltsräume in Dachgeschossen über mindestens der Hälfte eine Höhe von 2,30 m und alle anderen Räume 2,10 m. Aus dem Schnitt A-A ergibt sich eine Raumhöhe des Kellers von 2,50 m.

Zu der vorliegenden Auslegungsfrage sind weiters die folgenden Bestimmungen, die den Begriff Geschoss bzw. Geschossflächen kennen, ins Auge zu fassen: § 4 Z. 20 und Z. 33,

§ 15 Abs. 3 Stmk. BauG und § 23 Abs. 12 und Abs. 13 Stmk. ROG.

§ 4 Z. 33 Stmk. BauG definiert als Geschoß jeden

Gebäudeabschnitt zwischen Fußboden und der darüber liegenden Decke, zwischen zwei übereinander gelegenen Decken oder zwischen Fußboden und der obersten Decke oder der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird. Auch diese Definition erfasst - bei entsprechender Raumhöhe - somit unterirdische Geschoße.

§ 4 Z. 20 Stmk. BauG kennt den Begriff Bruttogeschoßfläche. Das ist nach dieser Bestimmung die Fläche je Geschoß, die von den Außenwänden umschlossen wird, einschließlich der Außenwände. Auch diese Definition bezieht sich auf alle Geschoße eines Gebäudes. Sie ist im Besonderen darauf gerichtet, dass in die Berechnung der Geschoßflächen die Außenwände einzuberechnen sind. Der Gesetzgeber bezieht sich in § 15 Abs. 3 Stmk. BauG betreffend die Bauabgabe auf diesen Begriff der Bruttogeschoßfläche, indem er anordnet, dass die Bauabgabe sich aus dem Produkt von Einheitssatz je Quadratmeter und der Bruttogeschoßfläche errechnet. In dem folgenden Satz erfolgt eine ausdrückliche Einschränkung dieses gleichfalls umfassend verstandenen Begriffes der Bruttogeschoßfläche. Danach sind Erdgeschoße zur Gänze, die übrigen Geschoße (Tiefgaragengeschoße, Keller, Obergeschoße, Dachgeschoße) u.dgl. zur Hälfte zu berechnen.

Weiters - worauf sich der Beschwerdeführer bezieht - enthält § 23 Abs. 12 Stmk. ROG einen vergleichbaren Begriff. In dieser Regelung wird die Bebauungsdichte dahin definiert, dass durch sie die Verhältniszahl ausgedrückt wird, die sich aus der Teilung der "Gesamtfläche der Geschoße" durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt. § 1 Abs. 4 Bebauungsdichteverordnung enthält eine ausdrückliche Regelung, was unter "Gesamtfläche der Geschoße" zu gelten hat. In dieser Regelung werden Untergeschoße nur insoweit einbezogen, soweit sie als Aufenthalts- oder Arbeitsraum genehmigt werden oder als genehmigt anzusehen sind. Diese Ausführungsregelung des Verordnungsgebers ist einzig und allein zu dem Kriterium der Bebauungsdichte gemäß § 23 Abs. 13 Stmk. ROG ergangen.

Aus dem Umstand, dass in der Vorgängerregelung des § 25 Abs. 4 Z. 2 Stmk. ROG als weiteres Kriterium auch die Einhaltung einer bestimmten Bebauungsdichte verlangt wurde, kann nicht - wie der Beschwerdeführer meint - abgeleitet werden, dass der Begriff der "neu gewonnenen Geschoßfläche insgesamt" in dieser Bestimmung in dem Sinne zu verstehen ist, wie der Verordnungsgeber den Begriff der Gesamtfläche der Geschoße zu dem Kriterium der Bebauungsdichte - wie dargelegt - näher konkretisiert hat. Das Kriterium der Einhaltung einer bestimmten Bebauungsdichte im Falle eines Zubaues im Freiland für andere Zwecke und das in § 25 Abs. 4 Z. 2 Stmk. ROG nach wie vor bestehende Kriterium der Einhaltung eines bestimmten Ausmaßes der neu gewonnenen Geschoßfläche insgesamt stellten zwei unterschiedliche Maßstäbe dar. Das Abstellen auf die Bebauungsdichte wurde vom Gesetzgeber mittlerweile fallen gelassen, "weil diese Beschränkung durch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Freiland zu verschiedenen und nicht wünschenswerten Ergebnissen geführt hat" (vgl. die Erläuternden Bemerkungen zur Novelle 1994, abgedruckt in Hauer - Trippl, Steiermärkisches Baurecht4, 673 f). Aus den verschiedenen angeführten Regelungen, in denen der Begriff der Geschoßfläche verwendet wird, ergibt sich zudem, dass, sofern man diesen Begriff eingeschränkt verstehen wollte, eine entsprechende einschränkende Regelung ausdrücklich erfolgt ist (wie in

§ 15 Abs. 3 Stmk. BauG oder in § 1 Abs. 4 Bebauungsdichteverordnung). Für diese Auslegung spricht ohne Frage auch die Intention der vorliegenden raumordnungsrechtlichen Regelung, die Erweiterung von rechtmäßig bestehenden, aber an sich widmungswidrigen Bauten im Freiland (nur) in einem gewissen engen Rahmen zuzulassen.

Das führt zu dem Ergebnis, dass die belangte Behörde somit zutreffend davon ausgegangen ist, dass auch das von der verfahrensgegenständlichen Baubewilligung erfasste neue Kellergeschoß zur Gänze (ca. 165 m2) bei der Beantwortung der Frage, welches Ausmaß neu gewonnener Geschoßflächen die vorliegenden Zubauten erreichen, zu berücksichtigen war. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers wurde im vorliegenden Fall allerdings das Schwimmbad im Kellergeschoß im Ausmaß von ca. 38 m2 bereits in die Berechnung der neu gewonnenen Geschoßfläche einbezogen. Bei der in Frage stehenden Baubewilligung wurde jedoch die darüber hinaus im Kellergeschoß neu gewonnene Geschoßfläche im Ausmaß von ca. 127 m2 nicht berücksichtigt. Die belangte Behörde hat daher zu Recht angenommen, dass die verfahrensgegenständliche Baubewilligung vom 21. März 2000 der Regelung des § 25 Abs. 4 Z. 2 Stmk. ROG für zulässige Zubauten im Freiland nicht entsprochen hat. Diese Bewilligung widersprach somit im Sinne des § 32 Abs. 1 Stmk. ROG dem geltenden Flächenwidmungsplan.

Der Beschwerdeführer macht auch geltend, dass Aufsichtsmittel gemäß Art. 119a Abs. 7 letzter Satz B-VG immer nur unter möglichster Schonung erworbener Rechte Dritter zu handhaben seien. Es sei ein Gebot der Verhältnismäßigkeit des Eingriffes in erworbene Rechte einzuhalten. Es seien in diesem Zusammenhang die nachteiligen Wirkungen des Bescheides in Bezug auf das durch die verletzte Norm geschützte öffentliche Interesse abzuwägen. Eine raumbedeutsame Auswirkung auf planerische Zielsetzungen könnte im vorliegenden Fall nur dann vorliegen, wenn durch die Art der Bewilligung bzw. Nutzung eine widmungsfremde Nutzungsmöglichkeit geschaffen würde. Dies sei nicht der Fall, die Art der Nutzung (weiterhin Wohnnutzung) sei widmungskonform, die Vergrößerung einer Kellerfläche bzw. Schwimmbadfläche (also alle Flächen unter der Erde) könnten nicht als "raumbedeutsame Maßnahme" im Sinne der hier maßgeblichen Gesetzeslage verstanden werden.

Dem ist entgegenzuhalten, dass - wie dies der Verwaltungsgerichtshof im hg. Erkenntnis vom 26. September 2002, Zl. 2000/06/0098, bereits zum Ausdruck gebracht hat - die Einhaltung der Raumordnungsvorschriften, insbesondere betreffend die Freilandwidmung, ganz allgemein zur Hintanhaltung der Zersiedelung der Landschaft einem gewichtigen öffentlichen Interesse dient und daher auch Ausweitungen von an sich widmungswidrigen Nutzungen nicht ohne weiteres zulässig sein sollen. Insbesondere ist im vorliegenden Fall darauf hinzuweisen, dass es gerade um eine an sich widmungswidrige Nutzung im Freiland geht, die nach der in Frage stehenden Regelung ausdrücklich nur in einem bestimmten eingeschränkten Ausmaß zulässig sein soll. Es kann daher nicht als rechtswidrig erkannt werden, wenn die belangte Behörde mit der Nichtigerklärung des Baubewilligungsbescheides als (zwar) schärfstem Mittel der Gemeindeaufsicht - gleichwohl aber als im Beschwerdefall einzigen -

zum Ziel führenden Mittel zur Hintanhaltung der genannten nachteiligen Auswirkungen vorgegangen ist.

Die weiteren Ausführungen im angefochtenen Bescheid, dass wegen Abbruches des Altbestandes die seinerzeitige Baubewilligung untergegangen sei, weshalb auch die Voraussetzungen des § 25 Abs. 4 Z. 2 zweiter Satz Stmk. ROG nicht gegeben wären, sind im Zusammenhang mit der Nichtigerklärung schon deshalb nicht von Bedeutung, weil die bezogene für nichtig erklärte Baubewilligung nur den näher bezeichneten Zubau des verfahrensgegenständlichen Gebäudes betroffen hat.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 13. Dezember 2004

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2004:2002060094.X00

Im RIS seit

27.01.2005

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at