

# TE Vwgh Erkenntnis 2002/11/21 2000/06/0201

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 21.11.2002

## Index

L37158 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag  
Vorarlberg;  
L80008 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan  
Vorarlberg;  
L81708 Baulärm Vorarlberg;  
L82000 Bauordnung;  
L82008 Bauordnung Vorarlberg;

## Norm

BauG Vlbg 1972 §31 idF 1997/072;  
BauG Vlbg 1972 §31;  
BauG Vlbg 1972 §36c Abs1 litd idF 1997/072;  
BauRallg;  
RPG Vlbg 1973 §30;  
RPG Vlbg 1973 §34 Abs2 litd idF 1996/034;  
RPG Vlbg 1973 §34 Abs2 litd;  
RPG Vlbg 1996 §31;  
RPG Vlbg 1996 §39 Abs2 litd;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Händschke, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Rosenmayr als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Weiss, über die Beschwerde des B in A, vertreten durch Dr. Felix Graf, Rechtsanwalt in Feldkirch, Liechtensteinerstraße 27, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Feldkirch vom 29. Dezember 1997, Zl. II- 4151.0013/97, betreffend die Versagung der Bewilligung einer Grundteilung (mitbeteiligte Partei: Gemeinde A, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Vorarlberg Aufwendungen in der Höhe von EUR 332,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer einer bebauten Liegenschaft im Gebiet der mitbeteiligten Gemeinde, welche aus mehreren Grundstücken besteht. Die Liegenschaft ist gemäß dem Flächenwidmungsplan als Bauland - Mischgebiet gewidmet.

Jedenfalls schon im Jahr 1995 trat der Beschwerdeführer mit dem Ansinnen an die Behörde heran, eine Teilung dieser Liegenschaft zu erwirken. In den Akten befinden sich hiezu planliche Teilungsentwürfe des DI Dr. U. M. vom 28. April 1994 und vom 6. Juni 1994 (auf ersterem ist die Grundfläche, auf welchem sich das Gebäude befindet, kleiner als auf dem zweiten Entwurf, wo diese mit 1185 m<sup>2</sup> ausgewiesen ist).

In einer behördlichen Erledigung vom "12.11.1995" an den Beschwerdeführer heißt es, in Bezug auf die Besichtigung vom "05.12.1995" und den vorliegenden Entwürfen des Vermessungsbüros M sei zur Grundteilung wie folgt Stellung zu nehmen: Die "Gemeinde" habe mit Verordnung vom 4. November 1994 die Baunutzungszahl (BNZ) im Gemeindegebiet mit 65 (bei Errichtung einer Tiefgarage mit 70) festgesetzt (Anmerkung: In den Verwaltungsakten wird die BNZ mehrfach auch - an sich unzutreffend - als Prozentwert angegeben). In den Richtlinien sei ebenfalls eine Regelung bezüglich Garage und Abstellplätze getroffen worden (Hinweis auf eine Beilage). Da die ersten Entwürfe der Grundteilung aus der Zeit vor Inkrafttreten der neuen Verordnung stammten, sei mit dem Beschwerdeführer vereinbart worden, die alte Regelung sei für die Berechnung heranzuziehen - "d.h. BNZ 70 % und Garagenplätze werden nicht in die Baunutzungszahl eingerechnet". Bei einer Geschossfläche von 829 m<sup>2</sup> und einer BNZ von 70 ergebe sich daraus eine Grundstücksfläche von 1185 m<sup>2</sup>. Das sei somit die "minimalste" Grundstücksfläche, die bei einer allfälligen Teilung Berücksichtigung finden könne.

Der Beschwerdeführer erwiderte hierauf mit Schreiben vom 12. Februar 1996, er bestätige den Erhalt dieses Schreibens. Der für die geplante Grundteilung vom Vermessungsbüro M erstellte Teilungsentwurf gehe von einer überaus grundsparenden und vernünftigen Ausnutzung des vorhandenen Raumes aus. Es sei daher für ihn schwer einzusehen, weshalb der Teilungsplan nicht Grundlage für eine Grundteilung nach dem Raumplanungsgesetz sein solle. Die in der Erledigung ins Treffen geführte Argumentation greife diesem Grundteilungsverfahren bereits weit voraus, "da unter Hinweis auf die Baunutzungszahl eine konkrete Bebauung angesprochen wird".

Noch weniger verständlich sei ihm allerdings die Argumentation vor dem Hintergrund der Absichten des Landesgesetzgebers, durch gesetzgeberische und verwaltungstechnische Maßnahmen sicherzustellen, dass mit dem im Rheintal vorhandenen wertvollen Gut "Baugrund" äußerst sparsam umgegangen werde. Eine sparsame und dichte Bebauung des Siedlungsraumes sei sogar erklärtes Ziel der Landesregierung, die nach seinen Informationen darüber hinaus beabsichtigte, das Förderungsinstrumentarium der Wohnbauförderung noch stärker als bisher diesem Ziel unterzuordnen.

Dem gegenüber habe die Festlegung einer Baunutzungszahl selbstverständlich das berechtigte Ziel vor Augen, die Zerstörung eines Ortsbildes durch charakterfremde Bebauung, insbesondere durch Wohnsilos, zu verhindern. Die von ihm beabsichtigte Grundteilung laufe jedoch in keiner Weise Gefahr, im Siedlungsgebiet der Gemeinde dem gewachsenen Ortsbild und den örtlichen Strukturen mit einem unverträglichen Projekt zu widersprechen.

Die von der Behörde für notwendig erachtete Ausweitung der Grundstücksfläche ist demgegenüber relativ gering, weshalb "das weiter gehende Teilungserfordernis" einen unverhältnismäßigen hohen Aufwand erfordern würde, der ihm nicht gerechtfertigt erscheine.

Er ersuche die Behörde daher um nochmalige wohlwollende Prüfung der Frage und bekräftige seine Absicht, die Grundteilung auf der Basis des von DI M erstellten Teilungsplanes durchführen zu wollen.

Mit Schreiben vom 21. Februar 1997 stellte der Beschwerdeführer unter Hinweis auf sein Schreiben vom 12. Februar 1996, welches unbeantwortet geblieben sei, den Antrag, der Gemeindevorstand wolle die Teilung seiner Grundstücke gemäß einer zweifach beigeschlossenen zeichnerischen Darstellung (des DI Dr. M, im Sinne der Variante vom 28. April 1994) bewilligen.

Mit Erledigung vom 11. März 1997 wurde dem Beschwerdeführer erwidert, wie aus den Gemeindeakten hervorgehe, sei die Teilung am 2. April 1996 vom Gemeindevorstand abgelehnt worden. Die Gründe für die Ablehnung seien dem Beschwerdeführer im Schreiben vom 12. November 1995 mitgeteilt worden.

In den Gemeindeakten befindet sich ein Geschäftsstück, welches offensichtlich ein Auszug aus einem Protokoll der Sitzung des Gemeindevorstandes vom 2. April 1996 ist. Darin heißt es zusammengefasst, zu der vom

Beschwerdeführer auf Grundlage von Entwürfen des Vermessungsbüros M geplanten Teilung seiner Liegenschaft sei seitens des Bauamtes mit Schreiben vom 12. November 1995 dem Beschwerdeführer mitgeteilt worden, dass bei einer etwaigen Teilung dieser Grundstücke von einer Mindestgrundstücksfläche von 1185 m<sup>2</sup> auszugehen sei. Da die ersten Entwürfe der Grundteilung bereits vor Inkrafttreten der von der Gemeindevorstand am 3. November 1994 beschlossenen Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung vorgelegt worden seien, sei für diese Berechnung die alte Regelung herangezogen worden, "d.h. BNZ 70 und Nichteinrechnung der Garagenplätze in die BNZ". Der Beschwerdeführer könne sich diesem Vorschlag nicht anschließen und bekräftige in seiner Stellungnahme vom 12. Februar 1996, die Grundteilung auf der Basis des von DI Dr. M erstellten und vorliegenden Planentwurfes durchzuführen zu wollen. Die Mitglieder des Gemeindevorstandes nähmen den "Kompromissvorschlag" (im Original unter Anführungszeichen) des Bauamtes zustimmend zur Kenntnis.

Hierauf erwiderte der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 5. Mai 1997, er habe mit Schreiben vom 21. Februar 1997 einen Grundteilungsantrag eingebracht, worüber bislang nicht entschieden worden sei. Im Schreiben vom 11. März 1997 heißt es, dass der Gemeindevorstand im Jahr 1996 sein Teilungsbegehr bereits einmal abgelehnt habe. Hierüber sei ihm jedoch niemals ein Bescheid zugegangen, weshalb die Angelegenheit bislang nicht entschieden sei. Da er "in der selben Angelegenheit neuerlich einen Antrag eingebracht habe", gehe er hinsichtlich der Behörde obliegenden Entscheidungspflicht vom Datum "des Einbringens dieses Antrages aus". Er bestehe auf der behördlichen Entscheidung durch den Gemeindevorstand und auf der Ausfertigung eines entsprechenden Bescheides. Sollte diese Entscheidung nicht innerhalb der vom Gesetz vorgesehenen Frist erfolgen, so werde er spätestens Ende August einen entsprechenden Devolutionsantrag einbringen.

Der Hinweis auf die im Schreiben vom 12. November 1995 mitgeteilten Gründe, die angeblich gegen eine Grundteilung sprächen, seien jedenfalls nicht solche, die im Raumplanungsgesetz zur Versagung einer Grundteilung vorgesehen seien. Die Versagungsgründe stellten in keiner Passage auf Baunutzungszahlen ab. "Sollten sich derartige Versagungsgründe in einem Abweisungsbescheid befinden, so werde ich die entsprechenden Möglichkeiten im Rechtsmittelverfahren nützen".

Hierauf wurde mit undatiertem Bescheid des Gemeindevorstandes der Antrag des Beschwerdeführers vom "21. 02. 1997" gemäß § 34 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 15/1973 "idgF", abgewiesen. Begründend heißt es, gemäß § 34 RPG dürfen Grundstücke nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes geteilt werden. Die Bewilligung sei zu versagen, wenn unter anderem die Teilung dem Flächenwidmungsplan, einen Bebauungsplan oder einer sonstigen Verordnung widerspreche und für bestehende Gebäude ein den baurechtlichen und raumplanerischen Vorschriften widersprechender Zustand herbeigeführt werde. Mit Verordnung vom 4. November 1994 sei das Maß der baulichen Nutzung festgelegt worden. In Wohn- oder Mischgebieten dürfe die bauliche Nutzung 65 % nicht übersteigen. Die Baunutzungszahl erhöhe sich bei Errichtung einer Tiefgarage auf 70. Durch die geplante Teilung würde die verordnete Baunutzungszahl weit überschritten werden. Gemäß § 34 Abs. 2 RPG sei daher die beantragte Teilung zu versagen gewesen.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Berufung, in welcher er vorbrachte, als Versagungsgrund werde genannt, bei Errichtung einer Tiefgarage würde sich die Baunutzungszahl auf 70 erhöhen und dadurch die verordnete Baunutzungszahl überschritten werden. Die Behörde verkenne allerdings völlig, dass er nicht die Bewilligung zur Errichtung einer Tiefgarage begeht habe, sondern die raumplanungsrechtliche Teilung von Grundstücken durchzuführen wolle. Das Überschreiten der Baunutzungszahl "über ein allfälliges, mehr als fragliches, jedenfalls aber gar nicht verfahrensgegenständliches Projekt" sei als Grund für die Ablehnung einer Grundteilung völlig ungeeignet und untauglich. Vielmehr hätte die Behörde zu prüfen, ob durch die Grundteilung selbst anhand des rechtlich bestehenden Zustandes und der tatsächlichen Umstände Versagungsgründe vorlägen oder nicht. Es sei der Behörde völlig verwehrt, spekulative Überlegungen eigener Art anzustellen und auf Grund ihrer haltlosen Prognosen Versagungsgründe zu konstruieren. Die begehrte Grundteilung führe bei den gegebenen Baunutzungsverhältnissen nicht zu einer Überschreitung der verordneten Baunutzungszahl. Er plane keine Errichtungsmaßnahme, die auf eine Überschreitung der Baunutzungszahl abziele. Diesfalls hätte jedoch die zuständige Baubehörde im Bauverfahren (nicht aber die Raumplanungsbehörde) jedenfalls sogar die Verpflichtung, ein derartiges Bauansuchen aus diesem Grunde abzulehnen.

Mit Berufungsbescheid vom 1. Oktober 1997 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, dass nach Auffassung der Berufungsbehörde ein Überschreiten der Baunutzungszahl

durch eine Grundteilung kein haltloser und spekulativ konstruierter Versagungsgrund sei. Es werde in der Berufung angeführt, dass die begehrte Grundteilung nicht zu einer Überschreitung der verordneten Baunutzungszahl führe. Die Baunutzungszahl gebe das Verhältnis der zulässigen Gesamtgeschossfläche zur Nettogrundstücksfläche an. Die Nettogrundstücksfläche nach der begehrten Grundstücksteilung hätte ein Maß von ca. 825 m<sup>2</sup>. Bei einer Gesamtgeschossfläche von ca. 829 m<sup>2</sup> ergebe sich eine Baunutzungszahl von ca. 100. Die Berufungsbehörde sei der Auffassung, dass ein Einhalten der Baunutzungszahl sowohl bei Neubauten als auch bei Grundtrennungen gegeben sein müsse.

Dagegen er hob der Beschwerdeführer Vorstellung, in welcher er den Berufungsbescheid als unzureichend begründet, konfus und insgesamt als unzutreffend erachtet; darin heißt es unter anderem, die Begründung der Entscheidung enthalte subjektive Auffassungen der Berufungsbehörde, "wonach etwa das behauptete Überschreiten der Baunutzungszahl kein haltloser und konstruierter Versagungsgrund sei und dass deren Einhaltung sowohl bei Neubauten als auch bei Grundtrennungen gegeben sein müsse". Abgesehen von der Tatsache, dass im bekämpften erstinstanzlichen Bescheid ausdrücklich ein Überschreiten der Baunutzungszahl für den Fall des Baues von Tiefgaragen spekulativ angenommen werde, ergebe sich bei der begehrten Grundteilung durch den vorhandenen Baubestand keine Überschreitung der für das Gebiet verordneten Baunutzungszahl, wie dies die irrite Auffassung der Berufungsbehörde zu sein scheine. Zudem werde "permanent die hältlose Spekulation der Entscheidung zugrundegelegt", er wolle eine Tiefgarage errichten, was ausdrücklich nicht in seiner absehbaren Planung stehe.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde die Vorstellung als unbegründet abgewiesen. Sie erachtete im Hinblick auf § 59 Abs. 8 RPG 1996, wonach die am 1. August 1996 anhängigen Verfahren zur Teilung, Umlegung und Grenzänderungen von Grundstücken nach den vor diesem Zeitpunkt geltenden raumplanungsrechtlichen Bestimmungen zu beenden seien, die Rechtslage maßgeblich, welche vor Inkrafttreten der RPG-Novelle 1996, LGBI. Nr. 34/1996, bestanden habe. Demnach sei die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 34 Abs. 2 RPG, LGBI. Nr. 15/1973, in der Fassung LGBI. Nr. 27/1993, zu beurteilen.

Die Gemeindevertretung der mitbeteiligten Gemeinde habe mit Beschluss vom 3. November 1994 unter anderem eine Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung erlassen. Darin sei festgelegt worden, dass auf Flächen, die im Flächenwidmungsplan als Kern-, Wohn- oder Mischgebiet gewidmet seien, die bauliche Nutzung die Baunutzungszahl 65 nicht übersteigen dürfe. Die zulässige Baunutzungszahl erhöhe sich bei Errichtung einer Tiefgarage, welche mindestens die Hälfte der für das Bauwerk erforderlichen Stellplätze enthalte, im Kerngebiet auf höchstens 85, im Wohn- und Mischgebiet auf höchstens 70.

Im bekämpften Berufungsbescheid sei ausgeführt worden, dass die Nettogrundstücksfläche nach der beantragten Grundstücksteilung hinsichtlich der Grundfläche, auf welcher das bestehende Gebäude errichtet sei, ein Maß von ca. 825 m<sup>2</sup> haben würde. Bei der Gesamtgeschossfläche des Gebäudes von ca. 829 m<sup>2</sup> ergebe sich eine Baunutzungszahl von ca. 100. Die Berufungsbehörde sei der Auffassung, dass ein Einhalten der Baunutzungszahl auch bei Grundtrennungen gegeben sein müsse.

Diese Auffassung sei zutreffend. Zwar sei in § 34 Abs. 2 RPG nur davon die Rede, dass eine Teilung "einem Bebauungsplan" nicht widersprechen dürfe, allerdings spreche eine verfassungskonforme und teleologische Auslegung des RPG dafür, dass auch ein Widerspruch zu einer Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung zu einer Versagung der Teilungsbewilligung führen müsse. Da gemäß § 26 Abs. 3 lit. b RPG ein Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festlegen könne, wäre es unter dem Gesichtspunkt des Gleichheitsgrundsatzes bedenklich, wenn Grundstücksteilungen im Rahmen eines Grundteilungsverfahrens unterschiedlich behandelt würden, je nach dem, ob das Maß der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan oder in einer eigenständigen Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung festgelegt worden seien. Außerdem sprächen auch die Erläuterungen zur RPG-Novelle 1996, LGBI. Nr. 34, dafür, dass Grundteilungen nach dem RPG LGBI. Nr. 15/1973 auch bei Widersprüchen zu Verordnungen über das Maß der baulichen Nutzung versagt werden müssten. In der Neufassung der Regelung der Grundstücksteilung durch diese Novelle seien nunmehr neben den Bebauungsplänen auch "sonstige Verordnung(en) nach diesem Gesetz" genannt. Außerdem beziehe sich die Bestimmung für bestehende Gebäude (Abs. 2 lit. d) auch auf "raumplanungsrechtliche Vorschriften". In den erläuternden Bemerkungen heiße es, dass damit eine Klarstellung habe erfolgen sollen. Die bisherige Bestimmung des § 34 RPG habe nämlich in der Praxis zu Problemen geführt. Diese Erläuterungen ließen somit erkennen, dass die nicht ausdrückliche Erwähnung von Verordnungen über das Maß der baulichen Nutzung im § 34 Abs. 2 RPG als eine "planwidrige Unvollständigkeit" anzusehen seien. Diese Lücke sei daher

durch Analogie zu schließen.

Damit sei die Grundteilung wegen Widerspruches zur geltenden Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung zu Recht verweigert worden.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der mit Beschluss vom 26. September 2000, B 296/98-9, die Behandlung der Beschwerde ablehnte und sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat. Es heißt darin insbesondere, der Beschwerdeführer übersehe bei seinem Vorbringen (unter anderem), dass das RPG LGBI. Nr. 39/1996 nicht präjudiziell sei (Hinweis auf § 59 Abs. 8 leg. cit.).

In der über Auftrag des Verwaltungsgerichtshofes ergänzten Beschwerde macht der Beschwerdeführer inhaltliche Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Beschwerdeverfahren ist zunächst zu klären, ob das

Grundteilungsverfahren am 1. August 1996 bereits anhängig war oder

nicht. Die belangte Behörde hat dies in ihrer Gegenschrift an den

Verfassungsgerichtshof verneint und vorgebracht, das Verfahren sei

erst 1997 eingeleitet worden, weshalb das RPG in der Fassung nach

dieser Novelle (und zwar in der sodann wiederverlautbarten

Fassung) anzuwenden sei; die entgegengesetzte Auffassung, die sie

im angefochtenen Bescheid vertreten habe, sei unzutreffend. Der

Beschwerdeführer bestreitet dies und bringt vor, das Verfahren sei

am 1. August 1996 bereits anhängig gewesen, demnach sei

§ 34 Abs. 2 RPG in der Fassung vor dieser Novelle anzuwenden.

§ 34 des Raumplanungsgesetzes (RPG), LGBI. Nr. 15/1973,

lautete in der Fassung vor der Novelle LGBI. Nr. 34/1996 (auszugsweise):

"(1) Grundstücke dürfen nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes geteilt werden.

(2) Die Bewilligung ist zu versagen, wenn die Teilung

a) dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan oder den im § 2 genannten Zielen nicht entspricht.

b) die Schaffung von nach Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken verhindert oder wesentlich erschwert,

c) das Grundstück ohne triftigen wirtschaftlichen Grund zerstückelt,

d) für bestehende Gebäude einen den baurechtlichen Vorschriften widersprechenden Zustand herbeiführt,

e) zur Folge hat, daß die entstehenden Grundstücksteile nicht mehr ordentlich genutzt werden können.

(3) Falls keine Versagungsgründe gemäß Abs. 2 vorliegen, ist die Bewilligung zu erteilen."

Mit der Novelle LGBI. Nr. 34/1996 erhielten die Abs. 2 und 3 folgende Fassung (novelliert wurde auch Abs. 4, der allerdings im Beschwerdefall nicht relevant ist):

"(2) Die Bewilligung ist zu versagen, wenn die Teilung

a) dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan oder einer sonstigen Verordnung nach diesem Gesetz widerspricht,

b) der zweckmäßigen Gestaltung von Baugrundstücken nach Form und Größe im Gebiet entgegensteht,

c)

das Grundstück ohne triftigen Grund zerstückelt,

d)

für bestehende Gebäude einen den baurechtlichen und raumplanungsrechtlichen Vorschriften widersprechenden Zustand herbeiführt,

e) zur Folge hat, daß die entstehenden Grundstücksteile nicht mehr zweckmäßig genutzt werden können.

(3) Liegen keine Versagungsgründe nach Abs. 2 vor, ist die Bewilligung zu erteilen."

§ 51a Abs. 8 RPG idF dieser Novelle bestimmt, dass die am 1. August 1996 anhängigen Verfahren zur Teilung, Umlegung und Grenzänderung von Grundstücken nach den vor diesem Zeitpunkt geltenden raumplanungsrechtlichen Bestimmungen zu beenden sind.

Mit der Verordnung LGBI. Nr. 39/1996 wurde das RPG idF der Novelle LGBI. Nr. 34/1996 neu kundgemacht, wobei sich eine Änderung in der Paragraphenbezeichnung ergab. § 34 (alt) ist nun § 39 (neu), § 51a (alt) ist nun § 59 (neu).

Nach § 30 RPG (alt), das ist nun § 31 RPG (neu), kann die Gemeindevertretung, auch, ohne dass ein Bebauungsplan erlassen wird, durch Verordnung für das ganze Gemeindegebiet oder für Teile desselben das Mindest- und Höchstmaß der baulichen Nutzung festlegen. Hiezu hat nach Abs. 3 dieses Paragraphen die Landesregierung durch Verordnung nähere Vorschriften zu erlassen. Dazu ist die Baubemessungsverordnung, LGBI. Nr. 32/1976, ergangen.

Die Baunutzungszahl (BNZ) gibt das Verhältnis der zulässigen Gesamtgeschossfläche zur Nettogrundfläche an (siehe § 4 der Baubemessungsverordnung, LGBI. Nr. 32/1976. Danach ist die BNZ nicht als Prozentwert anzugeben).

Zu klären ist zunächst, wie gesagt, ob das Grundteilungsverfahren am 1. August 1996 bereits anhängig war und somit, ob das RPG idF vor der Novelle LGBI. Nr. 34/1996 anzuwenden ist (in dieser Fassung hat es die belangte Behörde angewendet und es entspricht dies offenbar auch der Auffassung des Verfassungsgerichtshofes - siehe die wiedergegebene Begründung des Ablehnungsbeschlusses) oder in der Fassung der Novelle LGBI. Nr. 34/1996, in welcher Fassung es sodann neu kundgemacht wurde. (Welche Fassung die Gemeindebehörden angewendet haben, ist nicht ganz klar: Die Berufungsbehörde hat sich diesbezüglich nicht festgelegt; die Behörde erster Instanz hat sich auf § 34 RPG, LGBI. Nr. 15/1973 "idgF" berufen, ohne die Fassung zu nennen. Die Wiedergabe des Inhaltes der Norm in der Begründung des erstinstanzlichen Bescheides deutet darauf hin, dass § 34 RPG idF der Novelle LGBI. Nr. 34/1996 gemeint gewesen sein könnte. Dann hätte sich die erstinstanzliche Behörde aber auf die Fassung gemäß der Neukundmachung berufen müssen, weil der erstinstanzliche Bescheid nach dieser Neukundmachung erlassen wurde).

Eine Anhängigkeit des Grundteilungsverfahrens zum 1. August 1996 setzt voraus, dass das Verfahren bereits vor dem Antrag des Beschwerdeführers vom 21. Februar 1997 eingeleitet wurde, dieser Antrag daher in Wahrheit nur eine Antragswiederholung war (in diesem Sinne ist in seiner Eingabe vom 5. Mai 1997 davon die Rede, dass er "neuerlich einen Antrag eingebracht" habe, womit mit diesem neuerlichen Antrag dem Zusammenhang nach in Verbindung mit dem Hinweis, dass er spätestens Ende August 1997 einen Devolutionsantrag einbringen werde, nur der Antrag vom 21. Februar 1997 gemeint sein kann). Als einen solchen früheren Antrag kann allerdings schon das Schreiben vom 12. Februar 1996 angesehen werden, in welchem der Beschwerdeführer deutlich zu erkennen gab, eine Grundstücksteilung in einer bestimmten Weise anzustreben.

Es trifft daher zu, dass das Verfahren zur Grundteilung am 1. August 1996 bereits anhängig war. War aber der Antrag vom 21. Februar 1997 nur eine Antragswiederholung, bedeutet das weiters, dass die Gemeindebehörden nicht nur über diese Wiederholung vom 21. Februar 1997 entschieden, sondern diesen Grundteilungsantrag insgesamt erledigt haben.

Nun ist es richtig, dass im § 34 Abs. 2 RPG idF vor der Novelle LGBI. Nr. 34/1996 (in der Folge kurz: § 34 Abs. 2 RPG (alt)) eine Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung (§ 30 RPG (alt)) nicht genannt ist. Die belangte Behörde ist davon ausgegangen, dass dies eine planwidrige Gesetzeslücke darstelle, die im Wege der Analogie zu schließen sei, was der Beschwerdeführer bestreitet. Diese Frage kann aber dahin gestellt bleiben, denn auch dann, wenn man die von der belangten Behörde vertretene Auffassung (Analogie) nicht teilen sollte, wäre daraus für den Beschwerdeführer nichts zu gewinnen:

Die Bewilligung der Grundteilung ist nach § 34 Abs. 2 RPG (alt) nämlich auch dann zu versagen, wenn die Teilung für bestehende Gebäude einen den baurechtlichen Vorschriften widersprechenden Zustand herbeiführt (im § 39 Abs. 2

lit. d RPG (neu) heißt es nun "... für bestehende Gebäude einen den baurechtlichen und raumplanungsrechtlichen Vorschriften widersprechenden Zustand herbeiführt").

Zum 31. Juli/1. August 1996 wie auch im Zeitpunkt der Erlassung des erstinstanzlichen Bescheides galt das Vorarlberger Baugesetz (BauG.), LGBI. Nr. 39/1972, idF LGBI. Nr. 15/1996, zum Zeitpunkt der Entscheidung der Berufungsbehörde idF LGBI. Nr. 72/1997.

Welche dieser Fassungen im Beschwerdefall maßgeblich ist, kann aus folgenden Erwägungen als nicht entscheidungsrelevant dahingestellt bleiben:

Die Überschreitung der verordneten höchstzulässigen Baunutzungszahl (Verordnung gemäß § 30 RGP (alt) bzw. § 31 RPG (neu)) ist nach § 31 BauG. ein Grund, einen Bauantrag abzuweisen. Dies ergibt sich auf Grund der Fassung gemäß der Novelle LGBI. Nr. 72/1997 unmittelbar aus dem Gesetzeswortlaut (der unter anderem auf eine Verordnung gemäß den §§ 31 bis 34 RGP (neu) verweist). In der Fassung vor der Novelle LGBI. Nr. 72/1997 ist eine solche Verordnung in § 31 BauG. (der die Abweisungsgründe nur demonstrativ aufzählt) zwar nicht genannt, dies ergibt sich aber schon vor dem Hintergrund des § 28 BauG., wo in Abs. 2 lit. d (idF vor der Novelle LGBI. Nr. 72/1997) eine Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung auf Grund des Raumplanungsgesetzes als Prüfungskriterium ausdrücklich genannt ist. Auch im vereinfachten Baubewilligungsverfahren gemäß der Novelle LGBI. Nr. 72/1997 hat die Behörde gemäß § 36c Abs. 1 lit. d BauG. den Bauantrag dahin zu prüfen, ob ihm (unter anderem) eine Verordnung gemäß § 31 RPG (neu) entgegensteht.

Da somit nach dem BauG., also jedenfalls nach einer "rein baurechtlichen" Vorschrift, die Überschreitung der verordneten höchstzulässigen Baunutzungszahl die Unzulässigkeit eines Bauvorhabens zur Folge hat, ergibt sich daraus ebenfalls ein Teilungshindernis schon im Sinne des § 34 Abs. 2 lit. d RPG (alt). Die RPG-Novelle LGBI. Nr. 34/1996 hat dies nur unmissverständlich klargestellt.

Der Beschwerdeführer bringt weiters vor, er habe schon in seiner Berufung wie auch in seiner Vorstellung darauf hingewiesen, dass die begehrte Grundteilung nicht zu einer Überschreitung der verordneten Baunutzungszahlen führe. Dessen ungeachtet stelle die belangte Behörde ohne Begründung und ohne jegliches Ermittlungsverfahren fest, dass eine Baunutzungszahl von ca. 100 zugrundezelegen sei.

Dem ist Folgendes zu entgegnen: Die Behörden des Verwaltungsverfahrens sind von einer Gesamtgeschossfläche des Gebäudes des Beschwerdeführers von rund 829 m<sup>2</sup> ausgegangen, was in der Beschwerde auch nicht bestritten wird. Der Beschwerdeführer bestreitet auch nicht, dass die Restfläche, auf welcher das Gebäude errichtet ist, nach der Teilung eine Größe von nur 825 m<sup>2</sup> hätte. Daraus ergibt sich zwingend - rein arithmetisch - eine Überschreitung der für die Liegenschaft des Beschwerdeführers verordneten höchstzulässigen Baunutzungszahl (unabhängig davon, ob nun im konkreten Fall eine Baunutzungszahl von 65 oder 70 anzunehmen ist; insbesondere haben die Gemeindebehörden entgegen der Tendenz der Rechtsmittel des Beschwerdeführers nicht angenommen, dass die höchstzulässige Baunutzungszahl erst bei Errichtung einer Tiefgarage überschritten werde). Weshalb vor diesem Hintergrund die Annahme der Behörden des Verwaltungsverfahrens, die Teilung hätte eine Überschreitung der höchstzulässigen Baunutzungszahl betreffend das Restgrundstück zur Folge, (dennoch) unrichtig sein soll, sagt der Beschwerdeführer nicht.

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

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBI. II Nr. 501/2001.

Wien, am 21. November 2002

#### **Schlagworte**

Planung Widmung BauRallg3

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2002:2000060201.X00

**Im RIS seit**

18.02.2003

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.  
[www.jusline.at](http://www.jusline.at)