

# TE Vfgh Erkenntnis 1995/9/30 B1535/94

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 30.09.1995

## Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht

L8000 Raumordnung

## Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz

Sbg RaumOG 1977 §19 Abs3

Sbg RaumOG 1992 §24 Abs3

Sbg RaumOG 1992 §45 Abs10

Sbg RaumOG 1992 §45 Abs11

## Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die Versagung einer Einzelbewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses im Grünland; sachliche Rechtfertigung der Übergangsvorschrift des Sbg RaumOG 1992 betreffend die Weiterführung anhängiger Verfahren zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung von der Wirkung des Flächenwidmungsplanes nach dem neuen Gesetz; keine Gleichheitsbedenken gegen das Verbot der Erteilung von Ausnahmegewilligungen für die Errichtung von nichtlandwirtschaftlichen Wohnbauten im Grünland

## Spruch

Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird daher abgewiesen.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1.1. Mit Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 18. Mai 1994 wurde die Vorstellung des nunmehrigen Beschwerdeführers gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadtgemeinde Salzburg vom 15. März 1994, mit dem ihm der Ausschluß von den Wirkungen des Flächenwidmungsplanes - kurz Einzelbewilligung - gemäß §24 Abs3 Salzburger Raumordnungsgesetz 1992, LGBl. 98/1992, (im folgenden: ROG 1992), iVm. §45 Abs10 ROG 1992 nicht gewährt wurde, abgewiesen.

1.2. §24 Abs3 ROG 1992 lautet:

"(3) Die Wirkung des Flächenwidmungsplanes gemäß Abs1 können für bestimmte Grundflächen von der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg vom Gemeinderat) auf Ansuchen des Grundeigentümers durch Bescheid

ausgeschlossen und ein genau bezeichnetes Vorhaben raumordnungsmäßig bewilligt werden, wenn dieses dem räumlichen Entwicklungskonzept bzw. der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht nicht entgegensteht. Eine solche Einzelbewilligung kommt jedenfalls nicht in Betracht, wenn es sich bei dem Vorhaben handelt um

1.

Apartmenthäuser oder Feriensiedlungen;

2.

Einkaufszentren;

3.

Beherbergungsgroßbetriebe;

4.

die Neuerrichtung von nicht landwirtschaftlichen Wohnbauten im Grünland und, wenn hiedurch die Geschoßfläche des gesamten Baues 200 m<sup>2</sup> überschreitet, die durch Auf- oder Zubauten erfolgende Erweiterung von solchen Bauten;

5.

die Neuerrichtung von anderen Bauten als Wohnbauten im Grünland, wenn die Geschoßfläche des gesamten Baues 200 m<sup>2</sup> überschreitet, es sei denn, es handelt sich um ein an die Grünlandnutzung gebundenes Bauvorhaben für die Erwerbsgärtnerei oder Fischzuchtanlagen oder die Neugründung land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe.

..."

§45 Abs10 und 11 ROG 1992 lauten:

"(10) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes eingeleitete Verfahren zur Aufstellung oder Abänderung von Entwicklungsprogrammen, zur Erstellung oder Änderung des räumlichen Entwicklungskonzeptes, zur Aufstellung oder Änderung von Flächenwidmungsplänen, zur Erteilung einer Ausnahme gemäß §19 Abs3 ROG 1977 oder zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen gemäß §§4 bzw. 5 BGG gelten als Verfahren im Sinne dieses Gesetzes; sie sind auf der Basis des jeweiligen Verfahrensstandes nach dessen Bestimmungen weiterzuführen. Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängige Verfahren zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung sind nach den bisherigen Rechtsvorschriften weiterzuführen.

(11) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängige Verfahren zur Erteilung einer Bauplatzerklärung, einer Baubewilligung oder sonstigen Bewilligung gemäß §19 Abs1 ROG 1977 sind nach den bisherigen Rechtsvorschriften weiterzuführen."

1.3. Der Beschwerdeführer ist nach eigenen Angaben grundbücherlicher Eigentümer des Grundstücks Nr. 223/17, KG Leopoldskron, das im geltenden Flächenwidmungsplan als "Grünland - sonstiges Grünland" ausgewiesen ist. Bereits mit Eingabe vom 17. Mai 1988 habe er um die Erteilung einer raumordnungsrechtlichen Einzelbewilligung gemäß §19 Abs3 Salzburger Raumordnungsgesetz 1977, LGBl. 26, (ROG 1977), zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf seinem Grundstück angesucht.

Die gegen einen, im zweiten Rechtsgang von der Salzburger Landesregierung erlassenen Vorstellungsbescheid von der Stadtgemeinde Salzburg erhobene Verwaltungsgerichtshofbeschwerde sei mit Beschluß vom 17. Juni 1993, Z93/06/0062, mangels Beschwer zurückgewiesen worden, weil "auf Grund der Übergangsbestimmung des §45 Abs10 ROG 1992 für das gegenständliche Verfahren das ROG 1992" anzuwenden sei. Danach seien auch anhängige Verfahren auf der Basis des jeweiligen Verfahrensstandes nach dessen Bestimmungen weiterzuführen. Daraus ergebe sich, daß selbst im Falle der Aufhebung des aufsichtsbehördlichen Bescheides das Ansuchen des Beschwerdeführers nach den Bestimmungen des ROG 1992 weiterzuführen ist. Gemäß §24 Abs3 Z4 ROG 1992 komme aber eine Einzelbewilligung jedenfalls nicht in Betracht, wenn es sich bei dem Vorhaben um die Neuerrichtung von nicht landwirtschaftlichen Wohnbauten im Grünland handelt. Da das Ansuchen daher keiner Bewilligung mehr zugeführt werden könne und auch die Aufhebung des aufsichtsbehördlichen Bescheides keine weiterreichende Wirkung auf den Beschwerdefall hätte, als sie durch die aufgezeigte Änderung der Rechtslage ohnehin bereits eingetreten ist und daher dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes nur mehr akademische Bedeutung zukomme, mangle es der beschwerdeführenden Stadtgemeinde an einem Rechtsschutzbedürfnis.

Mit Bescheid des Stadtsenates der Stadtgemeinde Salzburg vom 15. März 1994 sei daraufhin im dritten Rechtsgang das Ansuchen unter Berufung auf die maßgeblichen Regelungen des ROG 1992 abgewiesen und die Einzelbewilligung neuerlich versagt worden. Die dagegen erhobene Vorstellung sei nun mit Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 18. Mai 1994 als unbegründet abgewiesen worden.

1.4. Gegen diesen Vorstellungsbescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde. Der Beschwerdeführer erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes in seinen Rechten und in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit und Schutz des Eigentums verletzt.

Der Beschwerdeführer erblickt die Verfassungswidrigkeit des §45 Abs10 ROG 1992 darin, daß diese Bestimmung "im Unterschied zur Erteilung einer Baubewilligung oder einer Bauplatzerklärung, vgl. §45 Abs11 ROG 1992, keine Regelung des Inhalts vor(sehe), daß anhängige Verfahren nach der Rechtslage, wie sie bis zum Inkrafttreten des ROG 1992 in Kraft stand, zu beurteilen sind. Dies auch nicht in jenen Fällen, in denen die Behörde sich in rechtswidriger Weise über bindende Entscheidungen der Vorstellungsbehörde hinweggesetzt hat und daher der Rechtsschutz frustriert würde." Dies sei unsachlich und stehe im Widerspruch zum verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz.

Außerdem sei §24 Abs3 ROG 1992, der die Erteilung von Einzelbewilligungen für die Neuerrichtung von Wohnbauten im Grünland - entgegen dem Ziel des ROG 1992, den Wohnbau zu unterstützen - verbiete, wegen der Schlechterstellung von Wohnbauvorhaben im Vergleich zu anderen Bauten, etwa Gewerbeobjekten (bis zu einer Geschoßfläche von 200 m<sup>2</sup>), gleichheitswidrig. "Innerhalb der Wohnbauten" sehe das Gesetz ferner eine sachlich nicht rechtfertigbare Differenzierung zwischen "nicht landwirtschaftlichen Wohnbauten" und "Wohnbauten bei landwirtschaftlichen Betrieben" vor, weil diese im Gegensatz zu jenen kraft §24 Abs2 ROG 1992 noch zusätzlich insofern privilegiert seien, daß sie "überhaupt keiner Einzelbewilligung bedürfen". Schließlich sei §24 Abs3 ROG 1992 auch im Hinblick darauf gleichheitswidrig, daß Einzelbewilligungen für Wohnbauten zwar auf Flächen ausgeschlossen seien, die als Grünland ausgewiesen, nicht jedoch auf solchen, die als Verkehrsflächen ausgewiesen seien oder die innerhalb der Nutzungsart Bauland mit einer Widmung versehen seien, innerhalb derer eine Wohnbebauung eingeschränkt oder überhaupt nicht vorgesehen sei, wie zB bei "Industriegebieten" (§17 Abs1 Z7 litb ROG 1992).

2. Die belangte Behörde hat eine Gegenschrift erstattet und die Verwaltungsakten vorgelegt. In der Gegenschrift führt die

belangte Behörde aus, daß sich "der angefochtene Bescheid ... im

wesentlichen auf die Bestimmung des §24 Abs3 Z. 4 ... ROG 1992

(stützt). Nach dieser Bestimmung ist die Neuerrichtung von nicht landwirtschaftlichen Wohnbauten im Grünland schlechthin ausgeschlossen. Diese - seit 1. März 1993 - geltende Regelung erstreckt sich auch auf vor dem 1. März 1993 eingeleitete Verfahren, soweit diese zum Stichtag nicht zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung anhängig waren ... "

Soweit die Beschwerde die Unsachlichkeit einer Regelung rügt, die eine unterschiedliche Behandlung von anhängigen Verfahren nach §45 Abs10 und Abs11 ROG 1992 vorsieht, verweist die belangte Behörde auf "die dem Gesetzgeber grundsätzlich zustehende Gestaltungsfreiheit". §45 Abs10 ROG 1992 regle die anzuwendende Rechtslage für Raumordnungsverfahren "im engeren Sinne", wie für Verfahren zur Aufstellung von Entwicklungsprogrammen, Flächenwidmungsplänen, Bebauungsplänen oder Einzelbewilligungen; §45 Abs11 ROG 1992 regle hingegen die Rechtslage für Verfahren zur Erteilung von Bauplatzerklärungen oder Bauplatzbewilligungen uä., jedenfalls aber in einem dem Raumordnungsverfahren folgenden Verfahren. Eine Differenzierung sei raumordnungspolitisch sachlich durchaus vertretbar. Es stelle einen Kompromiß zwischen dem Grundsatz des Vertrauensschutzes und dem Ziel des möglichst raschen Wirksamwerdens des neuen Raumordnungsgesetzes dar, die "oft langjährigen Planungsverfahren sofort unter die neuen Bestimmungen fallen zu lassen", Verfahren für konkrete Vorhaben jedoch auf Grund der planerischen Vorgaben nach altem Recht abwickeln zu lassen. Auch sei es sachlich vertretbar, daß Raumordnungsverfahren, die zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung anhängig sind, gemäß der Bestimmung des §45 Abs10 letzter Satz ROG 1992, nach den bisherigen Bestimmungen (ROG 1977) weiterzuführen sind. Es sei geradezu notwendig, daß für das aufsichtsbehördliche Verfahren keine andere Rechtslage gelte, als für das vorausgehende Verfahren vor den Gemeindebehörden; dies liege zudem im Interesse der Rechtsunterworfenen.

Weiters verteidigt die belangte Behörde die Sachlichkeit der Regelung des §24 Abs3 ROG 1992. Diese Bestimmung, die

die Neuerrichtung von nicht landwirtschaftlichen Wohnbauten im Grünland schlechthin ausschließt, sei eines "der wesentlichsten Ziele der Neufassung" des ROG 1992 gewesen. Nach der Vorgängerbestimmung (§19 Abs3 ROG 1977) konnten Einzelgenehmigungen unter anderem für Wohnbauten im Grünland erwirkt werden. Die Bewilligung gemäß §19 Abs3 ROG 1977 sei dem "Wesen nach als individuelle Berichtigung des Flächenwidmungsplanes gedacht (gewesen)". Tatsächlich sei es dann als "Raumordnungsinstrument schlechthin" verwendet worden.

Es sei daher sachlich durchaus vertretbar und aus raumordnungspolitischen Gründen (Bebauungsentwicklung, Erschließungskosten) notwendig, daß auf Grund der gesammelten Erfahrungen die Neuerrichtung von nicht landwirtschaftlichen Wohnbauten nur noch im Bauland möglich sein sollte.

Auch sei es sachlich gerechtfertigt, zwischen landwirtschaftlichen Wohnbauten und nicht landwirtschaftlichen Wohnbauten zu differenzieren, da ein öffentliches Interesse an der Erhaltung einer gesunden Land- und Forstwirtschaft bestehe. Hiefür sei es notwendig, der Agrarstruktur entsprechende Bauten zuzulassen.

3. Der Beschwerdeführer replizierte auf die Gegenschrift der belangten Behörde und meinte insbesondere, daß die "schlagartige Beseitigung der Möglichkeit der Erwirkung einer Einzelbewilligung für Wohnobjekte (im Gegensatz zu anderen, in Abs7, 11, 15 oder 16 des §45 ROG 1992 geregelten Verfahren)" sachlich nicht zu rechtfertigen sei.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:

1. Der Beschwerdeführer erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid in seinen Rechten verletzt, weil sich dieser auf die - seiner Meinung zufolge - gleichheitswidrigen Bestimmungen des §24 Abs3 in Verbindung mit §45 Abs10 ROG 1992 stützt. Der Verfassungsgerichtshof teilt jedoch die Bedenken des Beschwerdeführers gegen die genannten Rechtsvorschriften nicht:

1.1. Der Beschwerdeführer sieht eine Gleichheitswidrigkeit in der Übergangsvorschrift des §45 Abs10 ROG 1992 im Vergleich zu §45 Abs11 ROG 1992 deshalb, weil nach §45 Abs11 ROG 1992 im Zeitpunkt des Inkrafttretens des ROG 1992 anhängige Verfahren zur Erteilung einer Bauplatzerklärung, einer Baubewilligung oder ähnlicher individueller Verwaltungsakte nach den bisherigen Rechtsvorschriften weiterzuführen sind, während die Ausnahmbewilligung ebenso wie die Verfahren zur Aufstellung oder Abänderung von Raumplänen, also von Verordnungen, als Verfahren im Sinne des ROG 1992 gelten und auf der Basis des jeweiligen Verfahrensstandes nach den Bestimmungen dieses (neuen) Gesetzes weiterzuführen sind.

Dem Beschwerdeführer ist zuzugestehen, daß die Anwendung des neuen Rechts des §24 Abs3 ROG 1992 anstelle des früher geltenden §19 Abs3 ROG 1977 eine erhebliche Restriktion der rechtlichen Möglichkeit zur Erteilung einer derartigen Ausnahmbewilligung von der verordneten Flächenwidmung und damit eine deutliche Schlechterstellung der Antragsteller mit sich brachte. Eine besondere vertrauensbegründende Wirkung kam jedoch der früheren Rechtslage nicht zu. Dem Beschwerdeführer ist demnach vorerst entgegenzuhalten, daß der Gleichheitssatz nicht von vornherein der Maßgeblichkeit neuen Rechts für einen vor dessen Inkrafttreten gestellten Antrag entgegensteht. Es liegt in der Gestaltungsfreiheit des Gesetzgebers, ob er für einen auf die Erlassung eines Bescheides gerichteten Parteienantrag im Falle der Änderung der Rechtslage die Anwendung des früheren oder des neuen Rechts anordnet.

Wohl aber bedürfen gesetzliche Regelungen aus dem Blickwinkel des Gleichheitssatzes der sachlichen Rechtfertigung, mit denen der Übergang von der früheren auf eine neue Rechtslage im Rahmen ein und desselben Rechtsgebietes für verschiedene Verwaltungsakte unterschiedlich geregelt wird.

Dem Verfassungsgerichtshof erscheint es einsichtig, daß der Gesetzgeber im Rahmen seiner rechtspolitischen Gestaltungsfreiheit ein bereits eingeleitetes Verfahren zur Erlassung eines Raumplanes (nach §45 Abs10 ROG 1992) anders als anhängige Verfahren zur Erteilung von Bauplatzerklärungen, Baubewilligungen oder ähnlichen individuellen Verwaltungsakten (gemäß §45 Abs11 ROG 1992) nach der neuen Rechtslage fortführen läßt. Jenes Verfahren ist deshalb bereits nach dem neuen ROG 1992 zu Ende zu führen, weil nur auf diese Weise die neuen raumordnungsrechtlichen Vorstellungen und Absichten des Gesetzgebers sogleich in für die Zukunft wirksame Raumpläne umgesetzt werden können, während es vergleichsweise nichts schadet, wenn bei individuellen Verwaltungsakten, wie Bauplatzerklärungen oder Baubewilligungen, die im Hinblick auf eine bestimmte Rechtslage beantragt wurden, gleichsam fingiert wird, daß sie noch der zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Rechtslage folgen. Daß Dispense von der Wirkung eines Flächenwidmungsplanes gemäß §45 Abs10 ROG 1992 nach diesem Gesetz, sohin nach neuem Recht, zu erteilen oder zu verweigern sind, wiewohl es sich dabei um antragsbedürftige

individuelle Verwaltungsakte handelt, ist von der Sache her damit zu rechtfertigen, daß es sich dabei um Ermessensakte handelt, die eigenständiger planerischer, also in die Zukunft weisender Entscheidungen bedürfen und daher raumordnungsrechtlich wie Raumpläne sogleich den Absichten und Vorstellungen des neuen Gesetzes folgen sollen. (Folgerichtig ist das auf eine Rechtskontrolle beschränkte aufsichtsbehördliche Genehmigungsverfahren bei den noch nach altem Recht erteilten Einzelbewilligungen gemäß §45 Abs10 letzter Satz ROG 1992 nach altem Recht durchzuführen, sodaß auch mit Rücksicht auf die rechtspolitische Gestaltungsfreiheit des Gesetzgebers verfassungsrechtliche Einwände gegen die Regelung in ihrem Gesamtzusammenhang nicht berechtigt sind.)

In besonderer Weise bildete es ein von der früheren raumordnungsrechtlichen Situation abweichendes Anliegen des Gesetzgebers des ROG 1992, die Durchbrechung der Grünlandwidmungen durch ermessensweise gewährte Ausnahmbewilligungen einzuschränken, da die nach §19 Abs3 ROG 1977 erteilten Bewilligungen entgegen dem Konzept dieses Gesetzes nicht mehr nur auf ausnahmehafte Situationen beschränkt geblieben waren. Daher sollte möglichst rasch eine "Reduktion der anfallenden, die Wirkung des Flächenwidmungsplanes durchbrechenden Fälle" erreicht werden (so die EB zur Regierungsvorlage zu §24 Abs3 ROG 1992, 118 dB Salzburger Landtag, 4. Session, X. GP, S. 92).

Dagegen ist vom Standpunkt des Gleichheitssatzes nichts einzuwenden, mag es durch diese Regelung auch bei Fällen - wie dem vorliegenden Beschwerdefall - zu Härten kommen, weil ein bereits vor längerer Zeit gestellter Antrag auf Grund der Dauer des Rechtsschutzverfahrens nunmehr dem im Vergleich zur vorhergehenden Rechtslage restriktiveren Regime des §24 Abs3 ROG 1992 zu unterstellen ist. Dabei darf jedoch nicht übersehen werden, daß die zuständige Gemeindebehörde in Ausübung ihres, dem verfassungsgesetzlich geschützten Selbstverwaltungsbereich zuzurechnenden Ermessens bereits seinerzeit (noch auf Grund des §19 Abs3 ROG 1977) die begehrte Ausnahmbewilligung verweigert hatte und die in den zeitlichen Geltungsbereich des ROG 1992 sich erstreckende Dauer des Verfahrens auf aufsichtsbehördliche Entscheidungen der Salzburger Landesregierung auf Grund von Vorstellungen der jetzigen Beschwerdeführer zurückzuführen ist. Diese Entscheidungen durften aber - entgegen der Annahme des Beschwerdeführers - schon auf Grund des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Selbstverwaltung nicht dahin verstanden werden, daß damit das der Stadtgemeinde Salzburg bei der Erteilung der Ausnahmbewilligung zustehende Ermessen konsumiert würde. Auch eine den Wortlaut des §45 Abs10 ROG 1992 korrigierende (und dem Beschluß des Verwaltungsgerichtshofes vom 17. Juni 1993, Z93/06/0062, inhaltlich zuwiderlaufende) Auslegung dahin, daß die verfahrensrechtliche Bindung an den Vorstellungsbescheid der Fortsetzung des Verfahrens zur Erteilung der Ausnahmbewilligung nach Maßgabe der neuen Rechtslage gemäß §24 Abs3 in Verbindung mit §45 Abs10 ROG 1992 zugeht, scheidet danach aus.

1.2. Die EB zur Regierungsvorlage zum ROG 1992 aaO, S. 91 f) begründen die im Vergleich zur Vorgängerbestimmung des §19 Abs3 ROG 1977 weitaus restriktivere Ermächtigung zur Erteilung von Ausnahmbewilligungen von Flächenwidmungen nach §24 Abs3 ROG 1992 wie folgt:

"Die Bewilligung gemäß §19 Abs3 ROG war dem Wesen nach als individuelle Berichtigung des Flächenwidmungsplanes gedacht, die vom Prinzip eines ausnahmsweisen Vorganges getragen sein sollte. Ihre historische Wurzel liegt in der Entstehung des ersten ROG 1956, als die landwirtschaftlichen Interessenvertreter durch die enge Regelung des §19 Abs2 keine Möglichkeit zur Errichtung von Austraghäusern für Landwirte sahen. Tatsächlich erreichen die Austraghäuser aber nur 10 % der gesamten erteilten Ausnahmen, ... . Der überwiegende Teil (40 %) bezieht sich auf sonstige Wohnbauten. Diese Entwicklung muß angesichts des Zustandes des Raumes in eine andere Bahn gelenkt werden. Mit den neuen Z3 und 4 (nun 4 und 5) im zweiten Satz wird die Neuerrichtung von Wohnbauten im Grünland von der Anwendungsmöglichkeit des §24 Abs3 ROG ausgeschlossen. Auf diese Weise kann eine Reduktion der anfallenden, die Wirkung des Flächenwidmungsplanes durchbrechenden Fälle um bis zu 70 % erwartet werden. ..."

Angesichts dieses verfassungsrechtlich nicht zu beanstandenden Anliegens des Raumordnungsgesetzgebers erweisen sich auch die sonstigen gleichheitsrechtlichen Bedenken, die der Beschwerdeführer gegen die Vorschrift des §24 Abs3 ROG 1992 äußert, nicht als berechtigt.

Daß die Ausnahmemöglichkeit für nicht landwirtschaftliche Wohnbauten im Grünland durch die Z4 des §24 Abs3 überhaupt gestrichen, diese rechtliche Möglichkeit für andere Bauten als Wohnbauten in Grünland, also zB für Gewerbeobjekte, durch die Z5 des §24 Abs3 hingegen nur mit einer Gesamtgeschoßfläche von 200 m<sup>2</sup> begrenzt wurde, ist schon deswegen gerechtfertigt, weil die Problematik eines überschießenden Gebrauchs der Ermächtigung

zur Erteilung von Ausnahmegewilligungen in der Vergangenheit ausschließlich bei der Neuerrichtung von Wohnbauten im Grünland auftrat, und weil zum anderen für die ausnahmehafte Bewilligung sonstiger Bauten, insbesondere von Gewerbebauten, von der Sache her andere planerische Überlegungen zum Tragen kommen als bei Wohnbauten.

Daß ferner Wohnbauten im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben nach §24 Abs2 ROG 1992 vom Gesetzgeber anders behandelt werden als nicht landwirtschaftliche Wohnbauten im Grünland, ist dem Gesetzgeber nicht vorzuwerfen. Vielmehr entspricht es überkommener Auffassung sowie dem Standard des Raumordnungsrechts in allen Ländern, daß auch im Grünland die für land- oder forstwirtschaftliche Betriebe erforderlichen Bauten zulässig sind, mag auch eine sonstige Bebauung des Grünlands durch diese Flächenwidmung verhindert werden. Der einsichtige und von der Sache her geradezu gebotene Grundgedanke des Gesetzgebers liegt hier darin, die für die widmungsgerechte Benutzung eines Grundstücks notwendigen Bauwerke zuzulassen. In der rechtspolitischen Gestaltungsfreiheit des Gesetzgebers, der vom Standpunkt des Gleichheitssatzes aus nicht entgegengetreten werden kann, liegt es angesichts der besonderen wirtschaftlichen Situation der Landwirtschaft, innerhalb der landwirtschaftlichen Wohngebäude auch bauliche Maßnahmen für landwirtschaftliche Nebengewerbe und für die Privatzimmervermietung zuzulassen. Daß schließlich Ausnahmegewilligungen für Wohnbauten nur im Grünland, nicht aber auf anderweitig (etwa als Verkehrsflächen oder als Industriegebiete) gewidmeten Flächen vom Gesetzgeber ausgeschlossen wurden, ist daraus zu rechtfertigen, daß zwar bei derart gewidmeten Flächen die als Voraussetzung für die ermessensweise Erteilung der Einzelbewilligung vom Gesetz genannte Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit "dem räumlichen Entwicklungskonzept bzw. der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht" (, wie die Erfahrungen mit §19 Abs3 ROG 1977 gezeigt haben, ) ausreicht, den ausnahmehaften Charakter derartiger Einzelbewilligungen durchzusetzen, nicht hingegen bei den besonders zahlreichen, für Wohnbauten im Grünland beantragten Ausnahmegewilligungen. Zudem führt die Wohnbautätigkeit im Grünland in besonderem Maße zur Zersiedelung der Landschaft und zu hohen Infrastrukturkosten, sodaß die Verhinderung derartiger Bauführungen durch ein absolutes gesetzliches Verbot ein legitimes, aus den genannten Gründen zu rechtfertigendes Anliegen bildete.

Der Verfassungsgerichtshof teilt sohin weder die Bedenken des Beschwerdeführers gegen §24 Abs3 und §45 Abs10 ROG 1992, noch hegt er vom Standpunkt des Gleichheitssatzes oder einer anderen verfassungsrechtlichen Vorschrift aus dem Blickwinkel des vorliegenden Beschwerdefalles gegen die angeführten Gesetzesbestimmungen sonstige Bedenken.

1.3. Angesichts der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften erweist sich auch der Vorwurf der Verletzung des Beschwerdeführers in seinen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit und auf Schutz des Eigentums als nicht berechtigt, zumal gegen den Vollzug der - wie gezeigt unbedenklichen - Bestimmungen weder vom Beschwerdeführer Einwände vorgetragen wurden noch im Verfassungsgerichtshof diesbezüglich Bedenken entstanden sind.

Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß der Beschwerdeführer in sonstigen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurde. Angesichts der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlagen ist es auch ausgeschlossen, daß er in seinen Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm verletzt wurde.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

2. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

### **Schlagworte**

Übergangsbestimmung, Raumordnung, Flächenwidmungsplan, Ausnahmegewilligung (Raumordnung)

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:1995:B1535.1994

### **Dokumentnummer**

JFT\_10049070\_94B01535\_00

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)