jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1995/2/23 94/06/0245

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.02.1995

Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Steiermark;
L80006 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Steiermark;
L82000 Bauordnung;
L82006 Bauordnung Steiermark;
10/10 Grundrechte;
19/05 Menschenrechte;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

Norm

ABGB §362;
ABGB §364 Abs1;
BauO Stmk 1968 §57 Abs1 lita;
BauO Stmk 1968 §57 Abs1 litb;
BauO Stmk 1968 §57 Abs1 litc;
BauRallg;
MRK Art6;
ROG Stmk 1974 §18 Z1;
ROG Stmk 1974 §23 Abs15;
ROG Stmk 1974 §23 Abs5 lite;
ROG Stmk 1974 §23;
ROG Stmk 1974 §25 Abs4;
ROG Stmk 1974 §3;
ROG Stmk 1974 §4;
StGG Art5;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Griesmacher und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Müller, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Knecht, über die Beschwerde des A und des MK in P, vertreten durch Dr. G, Rechtsanwalt in G, gegen den Bescheid der Steiermärkischen

Landesregierung vom 27. September 1994, Zl. 3 10.30 K 1 - 94/1, betreffend Nichtigerklärung eines Baubewilligungsbescheides gemäß § 101 Abs. 1 der Steiermärkischen Gemeindeordnung (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde P, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Steiermark hat den Beschwerdeführern Aufwendungen von S 13.190,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bauansuchen vom 7. Mai 1993 beantragte der Beschwerdeführer die Erteilung der Baubewilligung für einen "Zubau zum bestehenden Wohnhaus" auf den Grundstücken Nr. .81/3, 1021/1 und 1021/2 der KG P, die nach dem anzuwendenden Flächenwidmungsplan unstrittig als Gewerbe- und Industriegebiet II ausgewiesen sind.

Die mitbeteiligte Gemeinde führte am 24. Mai 1993 eine mündliche Bauverhandlung durch, in der das Projekt dahin umschrieben wurde, daß der nordöstliche Teil des Bestandes, ehemalige Garagen- und Wirtschaftsräume, abgetragen würde bzw. abgetragen seien und im Wohntrakt ebenfalls wesentliche Abbrucharbeiten durchgeführt würden. "Der Neubau" werde voll unterkellert und mit einem Wohngeschoß und derzeit nicht ausgebautem Dachraum errichtet. Wie weit bestehende Mauerwerks- und Tragkonstruktionen im Zuge des Neubaues wiederverwendet werden könnten, ergebe sich erst nach den durchgeführten Abbrucharbeiten. Einem Aktenvermerk zufolge verwies der bautechnische Sachverständige in dieser Bauverhandlung auf das Steiermärkische Raumordnungsgesetz sowie darauf, daß das Projekt der Widmung Industrie- und Gewerbegebiet II widerspreche.

Mit Bescheid vom 3. Juni 1993 bewilligte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde das Bauansuchen "für den Um-, Zu- und Ausbau des bestehenden Wohnhauses und Abbruch eines Teiles des Altbestandes" gemäß dem vorgelegten Einreichplan vom 28. Juli 1992 unter Vorschreibung zahlreicher Auflagen.

Nach einem bei den Verwaltungsakten befindlichen Aktenvermerk wurde bei einer Bauüberprüfung am 3. Dezember 1993 festgestellt, daß "der Zubau zum bestehenden Wohnhaus (der Beschwerdeführer) als Ersatzbau ausgeführt wird". Die im Plan angeführten Maße (Bestand und Zubau) stimmten mit dem Ersatzbau überein. Mit Verfügung vom 4. Februar 1994 verfügte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde eine Baueinstellung und legte den Akt der belangten Behörde vor. Diese eröffnete den Beschwerdeführern mit Schreiben vom 2. August 1994, daß ihrer Auffassung nach die Erlassung des Bewilligungsbescheides gegen die Ausweisung als Industriegebiet II im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Marktgemeinde verstoße und daher (ergänze: gemäß § 32 Abs. 3 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974) im Sinne des § 68 Abs. 4 lit. d AVG (richtig: § 68 Abs. 4 Z. 4 AVG) mit Nichtigkeit bedroht sei. Dazu erstatteten die Beschwerdeführer nach der Aktenlage keine Stellungnahme.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid hat die belangte Behörde den Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 3. Juni 1993 gemäß § 101 Abs. 1 der Steiermärkischen Gemeindeordnung 1967, LGBl. Nr. 115 in Verbindung mit § 32 Abs. 1 und 3 sowie § 23 Abs. 5 lit. e des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974, LGBl. Nr. 127 in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 41/1991, aus dem Grunde des § 68 Abs. 4 lit. d AVG "behoben und als nichtig erklärt". Die belangte Behörde begründete diesen Bescheid nach Hinweis auf § 23 Abs. 5 lit. e ROG 1974 damit, daß Neu-, Zu- und Umbauten von Wohnhäusern im Industriegebiet I und II nur zulässig seien, wenn sie zur Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen erforderlich seien. Diese Erforderlichkeit gehe aus dem Akteninhalt nicht hervor und sei von den Beschwerdeführern auch nicht behauptet worden. Gemäß § 32 Abs. 1 ROG dürften Bescheide von Baubehörden nicht dem Flächenwidmungsplan widersprechen. Da der gegenständliche Bescheid der Baulandwidmung Industriegebiet II widerspreche, und gemäß § 32 Abs. 3 ROG entgegen diesen Vorschriften erlassene Bescheide innerhalb von drei Jahren nach Eintreten der Rechtskraft mit Nichtigkeit bedroht seien, sei der Bescheid des Bürgermeisters zu beheben und als nichtig zu erklären gewesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend machende Beschwerde.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 23 Abs. 5 lit. e des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974, LGBl. Nr. 127 in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 41/1991, sind Industrie- und Gewerbegebiete II Flächen, die für Betriebe und Anlagen bestimmt sind, die keine unzumutbaren Belästigungen oder gesundheitsgefährdende Immissionen verursachen, wobei auch die für die Aufrechterhaltung dieser Anlagen in ihrer Nähe erforderlichen Wohnungen, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude errichtet werden können. Innerhalb dieser Gebiete können Flächen mit besonderer Standplatzeignung (z.B. Möglichkeit eines direkten Anschlusses an Eisenbahn- oder Fernstraßenverkehr, Energieversorgung, Beseitigung der Abwässer oder sonstiger Schadstoffe) besonders gekennzeichnet werden und sind den Betrieben und Anlagen, die solche besonderen Anforderungen an die Qualität des Standplatzes stellen, vorzubehalten.

Aus dem Wortlaut dieser Bestimmung ergibt sich zunächst, daß die "Errichtung" von Wohnungen in solchen Gebieten nicht zulässig ist, wenn sie für die Aufrechterhaltung der dort genannten Betrieben und Anlagen nicht erforderlich sind; damit ist jedoch die hier entscheidende Frage noch nicht beantwortet, inwieweit in solchen Gebieten der nach den gesetzlichen Nutzungsmöglichkeiten zwar nicht "passende", aber gleichwohl konsentierte Altbestand baulich verändert werden darf. Die belangte Behörde setzt die "Errichtung" mit "Neu-, Zu- und Umbauten" gleich und geht damit von der Unzulässigkeit all dieser baulichen Maßnahmen auch beim Altbestand aus.

Die Steiermärkische Bauordnung 1968, LGBl. Nr. 149, in der Fassung der Kundmachung LGBl. Nr. 54/1992, unterscheidet im § 57 Abs. 1 in der Aufzählung baubewilligungspflichtiger Maßnahmen Neubauten (auch bei Weiterverwendung der Grund- und Kellermauern eines Altbaues), Zubauten (das sind Vergrößerungen von Bauten in waagrechter oder lotrechter Richtung) sowie Umbauten, Bauveränderungen oder Änderungen des Verwendungszweckes von Bauten oder Teilen desselben (vgl. § 57 Abs. 1 lit. a bis c BO). Legt man den Sprachgebrauch beider Gesetze zugrunde, dann fallen zwar Neubauten (auch wenn sie unter Wiederverwendung von Grund- und Kellermauern im Sinne einer Wiedererrichtung erfolgen), ferner Zubauten (im Sinne der Vergrößerung von Wohnraum) sowie Widmungsänderungen (wenn bisher anders verwendete bauliche Anlagen künftig als Wohnungen verwendet werden sollen) unter den Begriff der Errichtung von Wohnungen im Sinne des § 23 Abs. 5 lit. e ROG, auf den Begriff der Umbauten bzw. anderer Bauveränderungen trifft dies jedoch nicht ohne weiteres zu.

Der Verwaltungsgerichtshof hat aus dem Recht des Eigentümers einer Liegenschaft, seine Sache nach Willkür zu benützen (§ 362 ABGB), den Grundsatz der Baufreiheit abgeleitet (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 1. November 1966, Slg. Nr. 7028/A, vom 17. April 1967, Zl. 1529/65, vom 25. März 1968, Zl. 1762/66, vom 15. Dezember 1969, Zl. 20/68, u. a.), der es dem Eigentümer (bzw. mit seiner Zustimmung auch einem Dritten) gestattet, jeden mit dem Gesetz in Einklang stehenden (§ 364 Abs. 1 ABGB) Bauwillen zu realisieren. Die diesbezüglichen Eigentümerrechte genießen auch den Grundrechtsschutz des Art. 5 StGG (vgl. VfSlg. 8603, 9306) bzw. des Art. 6 MRK (vgl. EGMR 25. Oktober 1989, Allan Jacobsson, ÖJZ 1990, 246). Unter diesen verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten hat der Verfassungsgerichtshof jüngst mit Erkenntnis vom 6. Dezember 1994, G 76/94, das ausnahmslose Verbot des Zubaues bei bestehenden Freizeitwohnsitzen in § 15 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1994 mit der Begründung aufgehoben, es erweise sich in seiner Starrheit nicht als im öffentlichen Interesse liegend und insofern als unverhältnismäßige und überschießende Eigentumsbeschränkung. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind daher gesetzliche Beschränkungen im Zweifel zugunsten der Baufreiheit auszulegen (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 21. Oktober 1968, Zl. 1246/67, vom 12. April 1988, Zl. 88/05/0078, und vom 17. Jänner 1989, Zl. 88/05/0134; in diesem Sinne ist wohl auch das Erkenntnis vom 17. Mai 1991, Zl. 88/06/0073, zu verstehen) und vom Fehlen einer (gesetzlichen) Beschränkung der Freiheitssphäre des Eigentümers auszugehen (vgl. das Erkenntnis vom 4. April 1991, Zl. 90/05/0145). Die Vereinbarkeit eines Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungsplan ist daher im Zweifel (d.h. bei Fehlen einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung) zu bejahen (vgl. das Erkenntnis vom 14. Mai 1991, Zl. 89/05/0119). Es kann daher nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, daß der Gesetzgeber jegliche Bauveränderung der zuvor genannten Art bei bestehenden, der (nunmehrigen) Widmung nicht entsprechenden, aber konsentierten Wohngebäuden in Gebieten im Sinne des § 23 Abs. 5 lit. e ROG ausschließen wollte, zumal die Berücksichtigung des Altbestandes in den Raumordnungsgrundsätzen des § 3 ROG (vgl. Abs. 1 dieser Bestimmung) ausdrücklich vorgesehen und in § 18 Z. 1 ROG der örtlichen Raumordnung ausdrücklich aufgetragen ist, die örtliche Planung u.a. aufgrund der Bestandsaufnahme (die in § 4 ROG näher geregelt ist) vorzunehmen. Der Gesetzgeber hat im übrigen - im Gegensatz zu bestehenden Wohnungen bzw. Wohngebäuden im Industrie- und Gewerbegebiet - sowohl für Wohngebiete in § 23 Abs. 15 ROG als auch für Bauführungen im Freiland in § 25 Abs. 4 ROG bauliche Änderungen an (rechtmäßig)

bestehenden Betrieben bzw. baulichen Anlagen zusätzlichen Einschränkungen unterworfen. Weder der Wortsinn des Begriffes "Errichtung" noch die Systematik des Gesetzes legen somit unter Beachtung grundrechtlicher Anforderungen die Annahme nahe, daß bei widmungsfremden aber konsentierten Wohngebäuden im Industrie- und Gewerbegebiet II jegliche Bauveränderung unzulässig wäre.

Allerdings kann aus dem Umstand, daß § 23 ROG für Wohngebäude in Industrie- und Gewerbegebieten II dem § 23 Abs. 15 ROG oder dem § 25 Abs. 4 ROG entsprechende Einschränkungen nicht enthält, noch nicht der Schluß gezogen werden, daß hier bauliche Änderungen des Altbestandes uneingeschränkt zulässig wären. Es ist vielmehr auf die aus der Flächenwidmung hervorgehende, beabsichtigte (eingeschränkte) Nutzung Bedacht zu nehmen: So sind errichtungsgleiche Maßnahmen (wie z.B. die Wiedererrichtung eines abgebrochenen Gebäudes, Zubauten entsprechenden Ausmaßes oder Änderungen des Verwendungszweckes) jedenfalls unzulässig; bei anderen baulichen Maßnahmen wird nach den Umständen des Einzelfalles zu prüfen sein, ob und welche nachteiligen Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten im Sinne der Flächenwidmung die beabsichtigte Bauführung nach sich ziehen wird. Das Ergebnis dieser Prüfung ist gegen die berechtigten Interessen des Eigentümers an der Erhaltung und Instandhaltung des Bauwerkes, einschließlich seiner Anpassung an die zeitgemäßen Anforderungen einer funktionsgerechten Wohnnutzung abzuwägen. Den zuletzt genannten Interessen wird jedenfalls dann ausschlaggebende Bedeutung zukommen, wenn - analog der für Betriebe in Wohngebieten geltenden Regelung des § 23 Abs. 15 ROG - mit einem Umbau keine Erweiterung der Nutzung verbunden ist und damit keine den raumordnungsrechtlichen Interessen, die dem Errichtungsverbot zugrundeliegen, stärker widersprechende Situation geschaffen wird oder - im Falle einer solchen Erweiterung der Nutzung - eine entsprechende Verbesserung des Immissionsschutzes im Verhältnis zu den in der Umgebung vorhandenen oder geplanten Nutzungen erzielt wird.

Ehe daher im Beschwerdefall nicht feststeht, ob die mit Bescheid des Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde vom 3. Juni 1993 bewilligte Bauführung im Sinne der dargelegten Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichtshofes einer (unzulässigen) Errichtung von Wohnungen gleichkommt oder sonst dem öffentlichen Interesse an der Verwirklichung der Raumordnungsziele - unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten auch bei Bedachtnahme auf wichtige Interessen des Beschwerdeführers an der weiteren zweckentsprechenden Nutzung seines Wohnhauses - zuwiderläuft, kann nicht abschließend beurteilt werden, ob dieser Bescheid im Sinne des § 32 Abs. 3 ROG mit Nichtigkeit bedroht ist. Da die belangte Behörde - ausgehend von ihrer unzutreffenden Rechtsauffassung, daß auch Umbauten an solchen Wohngebäuden schlechthin unzulässig seien - diese Umstände nicht geprüft hat, hat sie den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes belastet, sodaß dieser gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war.

Sollte sich im fortgesetzten Verfahren ergeben, daß der Baubewilligungsbescheid auch unter Berücksichtigung der dargelegten Rechtsgrundsätze der Flächenwidmung widerspricht und daher im Sinne des § 32 Abs. 3 ROG in Verbindung mit § 68 Abs. 4 Z. 4 AVG mit Nichtigkeit bedroht ist, wird die belangte Behörde im Hinblick darauf, daß der Beschwerdeführer nach der Aktenlage möglicherweise bereits weitreichende bauliche Maßnahmen gesetzt hat, zu beachten haben, daß ihr gemäß § 97 Abs. 2 der Steiermärkischen Gemeindeordnung, LGBl. Nr. 115/1967 in der geltenden Fassung, (entsprechend Art. 119a Abs. 7 letzter Satz B-VG) die möglichste Schonung erworbener Rechte Dritter aufgetragen ist (zur Beachtung dieses Grundsatzes auch für die Nichtigerklärung von Bescheiden gemäß § 101 der Steiermärkischen Gemeindeordnung vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. Jänner 1992, Zl. 91/06/0130), wobei gegebenenfalls vor allem zu berücksichtigen sein wird, ob durch die (dem mit Nichtigkeit bedrohten Bescheid entsprechende) rechtswidrige Vorgangsweise fortdauernde nachteilige Wirkungen auf die mit der Flächenwidmung verfolgten, nach den konkreten örtlichen Gegebenheiten noch verwirklichbaren planerischen Zielsetzungen zu besorgen sind, und diese über jene Auswirkungen hinausgehen, die auch bei gesetzmäßiger Vorgangsweise (etwa durch Umbau statt Abbruch und Wiedererrichtung) eingetreten wären (zu den dabei allgemein zu beachtenden Kriterien vgl. das zur Tiroler Bau- und Gemeindeordnung ergangene, dem Sinne nach aber auch zu § 97 Abs. 2 der Steiermärkischen Gemeindeordnung anwendbare Erkenntnis vom 23. Jänner 1992, Zlen. 91/06/0166, 0175).

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1995:1994060245.X00

Im RIS seit

03.05.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at