

# TE Vwgh Erkenntnis 1994/12/20 92/05/0170

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 20.12.1994

## Index

L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan  
Oberösterreich;  
L82000 Bauordnung;  
001 Verwaltungsrecht allgemein;  
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

## Norm

ABGB §1295 Abs1;  
BauRallg;  
ROG OÖ 1972 §25 Abs1;  
ROG OÖ 1972 §25 Abs2;  
VwRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Hauer und die Hofräte Dr. Degischer, Dr. Giendl, Dr. Kail und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Kommissär Dr. Gritsch, über die Beschwerde

1. des Peter H, 2. der Anna H, beide in S, beide vertreten durch Dr. M, Rechtsanwalt in L, als bestellter Sachwalter, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 16. Juni 1992, Zl. BauR-151236/14-1992 Stö/Lan, betreffend Entschädigung nach dem Oö Raumordnungsgesetz (mitbeteiligte Partei: Gemeinde L, vertreten durch Dr. G, Rechtsanwalt in L), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer zusammen haben dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- und der Mitbeteiligten in der Höhe von S 12.500,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren der Mitbeteiligten wird abgewiesen.

## Begründung

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der Liegenschaft EZ 87, KG L, bestehend aus insgesamt 31 Grundstücken im Gesamtausmaß von 128.717 m<sup>2</sup>. Ein Teil dieser Grundstücke im Ausmaß von 74.429 m<sup>2</sup> wurde nach Antrag der Beschwerdeführer vom 12. Dezember 1981 mit Beschuß des Gemeinderates der

mitbeteiligten Gemeinde vom 9. Dezember 1981 durch die Flächenwidmungsplanänderung Nr. 29/1981 von Ackerland in Bauland/Wohngebiet umgewidmet. Diese Grundstücke waren ausschließlich von Grünland umgeben. Mit Beschuß des Gemeinderates vom 29. Juni 1983 wurden durch die Flächenwidmungsplanänderung Nr. 33/1983 auch die nordseits anschließenden Grundstücke - abgesehen von einer dazwischen liegenden Waldparzelle - in Bauland/Wohngebiet umgewidmet, sodaß ein geschlossenes Baulandgebiet bis zur Bundesstraße und damit eine Baulandverbindung zum Ortszentrum "S" hergestellt wurde. Hinsichtlich des gesamten nunmehr gewidmeten Baulandes beschloß der Gemeinderat am 30. Jänner 1985 einen Bebauungsplan. Mit Gemeinderatsbeschuß vom 14. September 1989 erfolgte die Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 54/1989 dahin, wodurch die Grundstücke der Beschwerdeführer in Grünland rückgewidmet wurden. Weiters wurden auch die nördlich anschließenden Grundstücke, allerdings mit Ausnahme eines Streifens an der Bundesstraße, rückgewidmet. Aufgrund dieser Rückwidmung sind wieder sämtliche Grundstücke der Beschwerdeführer von Grünland umgeben.

Mit Antrag vom 20. September 1990, ergänzt durch die Stellungnahmen vom 19. Februar 1991 und 28. März 1991 begehren die Beschwerdeführer eine Entschädigung gemäß § 25 Abs. 1 und 2 OÖ Raumordnungsgesetz. Durch die Rückwidmung sei eine Bebauung nicht mehr möglich, was zu einem existenzvernichtenden Wertverlust geführt habe.

Die auf § 25 Abs. 1 ROG gestützte Forderung von S 2,632.999,55 setzt sich zusammen aus Anwaltshonoraren, Honoraren von Notaren, Architektenhonoraren für Planungen, Geometerkosten für Parzellierungen, Finanzierungskosten (Zinsen für Bankkredit) sowie Kosten, die von der Mitbeteiligten für den Bebauungsplan in Rechnung gestellt wurden. Durch die Rückwidmung der "Nettobaufäche" von 54.850 m<sup>2</sup> sei eine Wertminderung von S 22.040.260,-- auf S 3.000.000,-- somit um S 19.040.260,-- eingetreten, weshalb insgesamt der Ersatz von S 21.673.259,55 begeht wurde.

Gegenüber der zufolge Devolution zuständig gewordenen belangten Behörde erklärten die Beschwerdeführer in ihrer Stellungnahme vom 30. April 1992, daß für den geltend gemachten Anspruch nach § 25 Abs. 1 erster Satz ROG keine Bauplatzbewilligung erforderlich sei, weil ein rechtskräftiger Flächenwidmungsplan (Bauland) vorgelegen sei. Zum Wertminderungsanspruch wurde ausgeführt, daß die Grundstücke, wie aus der seinerzeitigen Widmung hervorgehe, jedenfalls als Bauland geeignet seien. Durch die Umwidmung der Verbindungsflächen zum Ortszentrum mit dem Flächenwidmungsplan Nr. 33/1983 seien die Gründe der Beschwerdeführer überwiegend (über 50 %) von Bauland umschlossen worden. Die Rückwidmung auch dieser Verbindungsfläche ändere nichts am Vorliegen der Voraussetzungen des § 25 Abs. 2 ROG. Die Gemeinde könne sich nicht dadurch ihrer Entschädigungspflicht entziehen, daß sie auch die umliegenden Flächen wieder in Grünland umwidme, damit die Voraussetzungen nicht mehr vorlägen.

Mit Spruchteil I des angefochtenen Bescheides wurden der Antrag auf Zuerkennung einer Entschädigung für die Kosten der Baureifmachung als unbegründet abgewiesen; mit Spruchteil II wurde der Antrag auf Zuerkennung einer Entschädigung für die Wertminderung durch die erfolgte Rückwidmung in Grünland gleichfalls als unbegründet abgewiesen. Es sei zwar richtig, daß für das Bestehen eines Entschädigungsanspruches gemäß § 25 Abs. 1 ROG eine rechtswirksame Bauplatzbewilligung nicht grundsätzlich Voraussetzung sei. Im Sinne des § 25 Abs. 3 ROG könne der Eigentümer, allenfalls auch ein Dritter, einen Antrag auf Entschädigung für seine IHM jeweils nachweisbar entstandenen Kosten stellen. Nur zwei der vorgelegten Rechnungen seien an die Beschwerdeführer adressiert, alle anderen aber entweder an eine L-GmbH J.H. oder an J.H. persönlich. Auch wenn diese Kosten den Antragstellern aufgrund der auf ihren Grundstücken haftenden Hypotheken zur Last gefallen sein mögen, so seien sie doch nicht unmittelbar von den Beschwerdeführern selbst, sondern von einem Dritten aufgewendet worden. Hinsichtlich einer von einem Rechtsanwalt an die Beschwerdeführer gerichteten Rechnung sei nicht erkennbar, in welchem Zusammenhang diese Aufwendungen in Bezug auf die Baureifmachung gestanden seien. Hinsichtlich der Rechnung der Gemeinde für die Erstellung des Bebauungsplanes sei ein Zahlungsbeleg vorgelegt worden, wonach der geforderte Betrag von der L-GmbH aufgewendet worden sei. Die Schaffung der für eine Bebauung notwendigen Rechtsgrundlagen durch die Gemeinde könne grundsätzlich nicht zu den Baureifmachungskosten des Grundeigentümers gezählt werden; daran ändere sich nichts, wenn der Grundeigentümer sich im Einzelfall privatrechtlich zur Tragung derartiger Kosten verpflichtet habe. Insgesamt hätten die Beschwerdeführer daher keine von ihnen selbst getragenen Kosten bzw. keine entschädigungsfähigen Kosten nachgewiesen, sodaß ihr Antrag gemäß § 25 Abs. 1 OÖ ROG als unbegründet abgewiesen wurde.

Auch die Voraussetzungen des Wertminderungsanspruches gemäß § 25 Abs. 2 ROG lägen nicht vor. Die Grundstücke der Beschwerdeführer seien nicht nur nicht zur Gänze, sondern auch nicht überwiegend von Bauland umschlossen.

Die Grundstücke der Beschwerdeführer grenzen nur an der relativ schmalen Nordseite an gewidmetes Bauland an. Von einer "Enklave" im Bauland könnte keine Rede sein, vielmehr liegen die Grundflächen der Beschwerdeführer mitten im Grünland.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde, mit welcher sich die Beschwerdeführer in ihrem Recht auf Zuerkennung einer Entschädigung für die Kosten der Baureifmachung und in ihrem gesetzlich gewährleisteten Recht auf Zuerkennung einer Entschädigung für die Wertminderung durch die Rückwidmung von Bau- in Grünland verletzt erachten. Sie begehren die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Über diese Beschwerde sowie über die von der belangten Behörde und der mitbeteiligten Partei erstatteten Gegenschriften hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

§ 25 Abs. 1 und 2 des O.ö. Raumordnungsgesetzes (ROG), LBGI. Nr. 18/1972, lautet wie folgt:

"(1) Hat der Eigentümer eines Grundstückes oder ein Dritter mit Zustimmung des Eigentümers im Vertrauen auf einen rechtswirksamen Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan Kosten für die Baureifmachung des Grundstückes aufgewendet und wird die Bebauung durch Änderung des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes verhindert, so ist ihm für die nachweisbaren Kosten von der Gemeinde Entschädigung zu leisten; dies gilt sinngemäß für den Fall, daß ein geltender Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan durch einen neuen Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan ersetzt wird. Hat der Eigentümer eines im Sinne des § 16 Abs. 1 als Bauland geeigneten und nicht von einem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan erfaßten Grundstückes oder ein Dritter mit Zustimmung des Eigentümers Kosten für die Baureifmachung des Grundstückes im Vertrauen darauf aufgewendet, daß nach der Rechtslage der Bebauung kein gesetzliches Hindernis entgegenstand, und wird durch die Wirkung des Flächenwidmungsplanes bzw. des Bebauungsplanes die Bebauung verhindert, so ist ihm für die nachweisbaren Kosten von der Gemeinde Entschädigung zu leisten; dort, wo für die Erteilung der Baubewilligung eine Bauplatzbewilligung erforderlich ist, gilt diese Voraussetzung nur dann als erfüllt, wenn im Zeitpunkt der getätigten Aufwendungen eine rechtskräftig erteilte und nicht durch Zeitablauf unwirksam gewordene Bauplatzbewilligung vorgelegen hat. Entschädigung im Sinne dieses Absatzes ist nur für solche nachweisbaren Kosten zu leisten, die für einen durch die Verhinderung der Bebauung verlorenen Aufwand entstanden sind.

(2) Wird durch Erlassung oder Änderung eines Flächenwidmungsplanes ein als Bauland im Sinne des § 16 Abs. 1 geeignetes Grundstück zur Gänze oder überwiegend von Bauland umschlossen und entsteht dadurch, daß das umschlossene Grundstück nicht ebenfalls als Bauland gewidmet wird, eine Wertverminderung gegenüber seinem Wert vor der Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes, so hat die Gemeinde dem Eigentümer dieses Grundstückes Entschädigung im Ausmaß der Wertverminderung zu leisten."

Anspruchsberechtigt nach § 25 Abs. 1 ROG ist also der Eigentümer oder ein Dritter, somit derjenige, der die dort genannten Kosten der Baureifmachung aufgewendet hat. Den Beschwerdeführern ist beizupflichten, daß diese Frage nicht allein an Hand der Rechnungstexte, aber auch nicht an Hand der Zahlungsbelege gelöst werden kann, wenn andere als die dort genannten Personen Ersatz begehren. Zwar läßt der Gesetzeswortlaut: "... hat aufgewendet" nicht ohne weiteres eine Ausweitung auf denjenigen zu, der die Kosten letztlich getragen hat oder allenfalls wird tragen müssen (vgl. zur Problematik der Drittschadensliquidation Koziol-Welser, Grundriß des bürgerlichen Rechts I 9, 462 f), allerdings hätte es eines weiteren Beweisverfahrens bedurft, um zweifelsfrei feststellen zu können, wer diese Kosten AUFGEWENDET hat. Dies kann aber im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben, weil aus folgenden Gründen sämtliche geltend gemachten Forderungen nicht ersatzfähig sind:

Der Verwaltungsgerichtshof hat im Erkenntnis vom 22. Dezember 1992, 92/05/0160, ausgesprochen, daß Planungskosten nicht als Kosten für die Baureifmachung eines Grundstückes im Sinne des § 25 Abs. 1 ROG qualifiziert werden können, werden doch durch die Planung eines bestimmten Bauverfahrens keine Maßnahmen ergriffen, die zu einer Baureifmachung der Grundstücke führen könnten, wie dies etwa bei typischen Aufschließungsmaßnahmen der Fall wäre.

Der Oberste Gerichtshof hat bei Beurteilung eines Ersatzbegehrens nach § 30 Tiroler Raumordnungsgesetz, LBGI. Nr. 10/1972 ("... Kosten für die Baureifmachung des Grundstückes aufgewendet ...") die Ausführungen zum Begriff "Baureife" bei Krzizek, System des österreichischen Baurechts I, 495, herangezogen. Er gelangte zum Ergebnis, daß eine Entschädigung nur für jene Kosten zuerkannt werden könne, die aufgewendet wurden, um auf einem für die

Bebauung geeigneten Grundstück die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung (Schaffung einer Zufahrtsmöglichkeit, Möglichkeit des Anschlusses an eine Wasserleitung, Kanalleitung, Stromversorgung, Abwasserbeseitigung) zu schaffen. Als nicht ersatzfähig sah er hingegen Leistungen an, die sich nicht unmittelbar auf das Grundstück, sondern auf das Bauprojekt beziehen, wie Honorare von Architekten; sie dienten zwar der Vorbereitung eines Baues, seien aber nicht Kosten der Baureifmachung (siehe OGH 26. November 1980, 1 Ob 607/80, SZ 53/156). Der Verwaltungsgerichtshof schließt sich dieser Auffassung an.

Daß Kreditzinsen keine Kosten der Baureifmachung darstellen können, bedarf keiner weiteren Erörterung. Aber auch die neben den Planungskosten von Architekten und Geometern weiters genannten Honorare für anwaltliche und notarielle Leistungen erlauben nach den oben genannten Kriterien eine Qualifikation als Aufschließungskosten nicht. Die Beschwerdeführer erkennen jedenfalls, daß der Begriff "Baureifmachung" keinesfalls die von ihnen gewünschte Erweiterung auf alle möglichen, nur irgendwie im Zusammenhang mit einem Bauprojekt stehenden Kosten zuläßt.

Hinsichtlich der von der Gemeinde verrechneten Kosten des Bebauungsplanes mag ein Rückforderungsanspruch im Privatrecht begründet sein, sollten die Beschwerdeführer bei Übernahme dieser Verpflichtung nicht geschäftsfähig gewesen sein; § 25 Abs. 1 ROG gewährt aber auch für diese Planungskosten keine Grundlage.

Weiters fehlt eine wesentliche Voraussetzung für einen Ersatzanspruch nach § 25 Abs. 2 ROG: Danach muß das betreffende Grundstück - oder müssen die Grundstücke - nach Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Gänze oder überwiegend vom Bauland umschlossen sein; selbst wenn die Länge der Grenze mit dem Bauland über 50 % des Umfanges beträgt, ist eine solche Umschließung erst dann gegeben, wenn das Grundstück lagemäßig in dem Sinn zu beurteilen ist, daß es gleichsam eine Enklave im Bauland bilde (vgl. das hg. Erkenntnis vom 11. Dezember 1990, ZI. 90/05/0099, m.w.N.). Selbst wenn die durch den Flächenwidmungsplan Nr. 33/1983 in Bauland umgewidmeten Grundstücke an der Nordgrenze der Grundstücke der Beschwerdeführer nicht rückgewidmet worden wären, könnte nur von einem ANSCHLUß an Bauland, keinesfalls aber von einer Umschließung, auch nicht von einer überwiegenden Umschließung durch Bauland oder gar von einer Enklave im Bauland die Rede sein. Die Grundstücke der Beschwerdeführer schlossen südlich, westlich und östlich IMMER an Grünland an. Auch an der Nordgrenze war der Anschluß an Bauland durch eine Waldparzelle unterbrochen.

Ohne daß es also eines Eingehens auf die Frage bedarf, welchen Einfluß die Rückwidmung der Verbindungsflächen zum Ortszentrum auf den Ersatzanspruch hatte, mangelt es an der genannten wesentlichen Voraussetzung des Ersatzanspruches.

Ausgehend davon, daß für beide Anspruchsgruppen schon nach den Behauptungen der Beschwerdeführer die tatbestandsmäßigen Voraussetzungen fehlen, liegt auch die gerügte Verletzung von Verfahrensvorschriften nicht vor. Die Beschwerde war daher insgesamt gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i. V.m. der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 416/1994, insbesondere deren Art. III Abs. 2. Die Mitbeteiligte muß keine Stempelgebühren entrichten, sodaß ein Erstz dafür nicht in Betracht kommt.

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

ECLI:AT:VWGH:1994:1992050170.X00

**Im RIS seit**

11.07.2001

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