

# TE Vwgh Erkenntnis 1990/12/11 90/05/0099

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 11.12.1990

## Index

L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan

Oberösterreich;

L80204 Flächenwidmung Bebauungsplan einzelner Gemeinden

Oberösterreich;

L82000 Bauordnung;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §56;

AVG §8;

BauRallg impli;

BauRallg;

FIWPI Linz Teil Mitte und Süd 1988;

ROG OÖ 1972 §16;

ROG OÖ 1972 §18;

ROG OÖ 1972 §2;

ROG OÖ 1972 §25 Abs1;

ROG OÖ 1972 §25 Abs2;

VwRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Draxler und die Hofräte DDr. Hauer, Dr. Degischer, Dr. Domittner und Dr. Giendl als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Wildmann, über die Beschwerde der N gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 27. März 1990, Zl. BauR-020088/1-1989 Ha/Pe, betreffend Entschädigung nach dem oberösterreichischen Raumordnungsgesetz (mitbeteiligte Partei: Landeshauptstadt Linz, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von S 2.760,- und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von S 10.110,- je binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## **Begründung**

Mit Eingabe vom 29. März 1989 stellte die Beschwerdeführerin an den Magistrat der Landeshauptstadt Linz den Antrag auf Entschädigung nach § 25 des O.ö. Raumordnungsgesetzes (ROG) für die Grundstücke n/1 in EZ nn und Nr. n/2 in EZ nn, je KG Y. Der Antrag wurde damit begründet, daß mit 10. Mai 1988 der neue Flächenwidmungsplan für die genannten Grundstücke rechtswirksam geworden sei. Vor dem Inkrafttreten dieses Flächenwidmungsplanes seien diese beiden Grundstücke Bauland gewesen; nunmehr sei für sie eine Flächenwidmung als Grünland ausgewiesen. Durch diese Umwidmung hätten die Grundstücke erheblich an Wert verloren. Die neue Widmung als Grünland sei unverständlich.

Mit Schreiben der Behörde erster Instanz vom 17. April 1989 wurde der Beschwerdeführerin mitgeteilt, daß die angesprochenen Grundstücke zumindest überwiegend von ebenfalls als "Grünland" gewidmeten Grundstücken umgeben seien, ein Entschädigungsanspruch im Sinne des § 25 Abs. 2 O.ö. ROG aber nur dann vorliege, wenn durch Änderung eines Flächenwidmungsplanes ein als Bauland geeignetes Grundstück zur Gänze oder überwiegend von Bauland umschlossen werde und das umschlossene Grundstück nicht ebenfalls als Bauland gewidmet sei. Es sei daher beabsichtigt, den gegenständlichen Antrag als unbegründet abzuweisen. Gleichzeitig wurde die Beschwerdeführerin eingeladen, Akteneinsicht zu nehmen bzw. eine Stellungnahme abzugeben. Mit Eingabe vom 3. Mai 1989 äußerte sich die Beschwerdeführerin dahingehend, es sei nicht richtig, daß ihre Grundstücke überwiegend von Grünland umgeben seien. Es sei gerade umgekehrt, rundherum fände sich überall Bauland. Sie halte ihren Antrag vom 29. März 1989 vollinhaltlich aufrecht. Mit einem weiteren Schreiben vom 14. Juli 1989 wurde der Beschwerdeführerin nochmals die Rechtsansicht der Behörde erster Instanz, wonach ein Entschädigungsanspruch nicht gegeben sei, zur Kenntnis gebracht.

Mit Bescheid vom 19. September 1989 wies der Linzer Magistrat den Antrag der Beschwerdeführerin als unbegründet ab:

In dem seit 10. Mai 1988 rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Linz - Mitte und Süd seien beide Grundstücke der Beschwerdeführerin als "Grünland-Dauerkleingarten" gewidmet. Beide Grundstücke seien allerdings Teil einer wesentlich größeren, mit derselben Widmung versehenen Fläche. Die Grundstücke würden, ausgenommen die östliche Schmalseite des Grundstückes n/2, von allen übrigen Seiten von Grünland umschlossen. Es sei jeweils zu prüfen, ob das in Frage stehende Grundstück von Bauland oder von Grünland umgeben sei. Bei der Rechtsansicht der Beschwerdeführerin, es sei nicht jedes einzelne Grundstück isoliert zu betrachten, sondern dies müßte in einem größeren Zusammenhang gesehen werden, wäre ein Entschädigungsanspruch nach § 25 Abs. 2 O.Ö. ROG immer dann gegeben, wenn "Bauland" an "Grünland" grenze, gleichgültig, wie viele Grundstücke die Grünlandwidmung umfasse. Dies entspreche jedoch nicht dem Wortlaut des Gesetzes, welches lediglich von einem Grundstück spreche, und sei auch nicht im Sinne des Gesetzgebers.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung führte die Beschwerdeführerin im wesentlichen aus, ein kleines Stückchen Grünland, das zugegebenermaßen aus mehreren Parzellen bestehe, liege unbestritten inmitten des Ballungsraumes Linz. Rundherum finde sich eine Intensivverbauung. Dieser Grünlandstreifen sei tatsächlich eine reine Enklave im gesamten Baugebiet. Eine isolierte Betrachtung der einzelnen Parzellen sei nicht zulässig, da ein Grundstückseigentümer z.B. allein durch die Tatsache der Parzellierung seines Grundstückes in zwei Parzellen bereits einen Entschädigungsanspruch verliere. Darüber hinaus sei für die Widmung dieser Grundstücke als Grünland keine sachliche Rechtfertigung zu finden.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet ab. Im wesentlichen wurde ausgeführt, die Frage der Umschließung sei sicher nicht auf die einzelne Parzelle zu beziehen. Diese Auffassung gehe auch aus einem ganz ähnlichen Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes hervor, in dem der Gerichtshof wörtlich ausgeführt habe: "Auch hinsichtlich der Grundstücke B und C kann - weder in Ansehung jedes einzelnen Grundstückes, noch wenn man sie als Einheit betrachtet - von einer überwiegenden Umschließung gesprochen werden.". Betrachte man den Sinn des § 25 Abs. 2 O.ö. ROG, so leuchte ganz klar hervor, daß der Gesetzgeber nur demjenigen Eigentümer einer als Bauland geeigneten aber nicht gewidmeten Fläche Ersatz zubilligen wollte, dessen geschlossene Fläche überwiegend von Bauland umschlossen ist. Die Entschädigung solle eben nur im Fall einer besonderen Härte für den Eigentümer des Grundstückes gewährt werden, die darin liege, daß (fast) nur sein (allenfalls aus mehreren aneinander grenzenden

Parzellen bestehendes) Grundstück von der Widmung "Bauland" ausgeschlossen sei. Als Bezugsgröße für die Umschließung sei das geschlossene Grundstück eines Eigentümers heranzuziehen. Übertragen auf den vorliegenden Fall bedeute dies, daß zu prüfen sei, ob das aus den Parzellen Nr. n/1, EZ nn, und n/2, EZ nn, je KG Y, bestehende "Grundstück" der Beschwerdeführerin, für sich gesehen zur Gänze oder überwiegend von Bauland umschlossen ist. Wie aus dem Flächenwidmungsplan und den Ausführungen der Beschwerdeführerin widerspruchsfrei hervorgehe, sei dieses Grundstück Teil einer größeren, mit derselben Widmung versehenen Fläche. Das aus zwei Parzellen bestehende "Grundstück" der Beschwerdeführerin grenze nur an der östlichen Schmalseite der Parzelle Nr. n/2 an eine Zufahrtsstraße. An allen übrigen Seiten sei es von Grünland umschlossen. Es sei für sich gesehen auch keine Enklave im Bauland. Für die Frage der "Umschließung durch Bauland" sei es notwendig zu ermitteln, wie weit die an das gegenständliche Grundstück angrenzenden Flächen als Bauland gewidmet seien oder nicht. Nicht maßgeblich sei die Einzelgröße der einzelnen angrenzenden Parzellen und die Frage, in wessen Eigentum die nicht im Eigentum der Beschwerdeführerin befindlichen Grundstücke stünden. Die Feststellung der Widmung der angrenzenden Parzellen könne ausschließlich dem Flächenwidmungsplan entnommen werden, auf den die Behörde erster Instanz auch verweise. Auf die Feststellung, es gebe keine sachliche Rechtfertigung für die Widmung dieses Grünlandbereiches, sei nicht näher einzugehen, weil im gegenständlichen Verfahren der Verordnungscharakter tragende Flächenwidmungsplan von der Behörde zwingend anzuwenden sei. Die Durchführung eines Ortsaugenscheines sei nicht erforderlich gewesen, da die Behörde ihre Entscheidung auf die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes gestützt habe. Diesem Flächenwidmungsplan können die Widmung und die Situierung der Grünflächen und Bauflächen, die Grundlage der Entscheidung gewesen seien, zweifelsfrei entnommen werden. Die Frage, ob die gegenständlichen Grundstücke als Bauland geeignet sind, sei nach der Aktenlage unstrittig bzw. liege ein diesbezügliches positives Gutachten vor.

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

Die belangte Behörde legte den Verwaltungsakt vor und erstattete, ebenso wie die mitbeteiligte Partei, eine Gegenschrift, in der die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt wurde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 25 Abs. 2 des Oberösterreichischen

Raumordnungsgesetzes 1972, LGBl. Nr. 18, lautet:

"(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."

Die beiden Grundstücke liegen unmittelbar nebeneinander. Mit Ausnahme des nördlichen Grundstückes (Parzelle Nr. n/2), das an seiner östlichen Schmalseite an eine Zufahrtsstraße grenzt, sind die Grundstücke an allen Seiten von Grünland umschlossen. Die Grundstücke der Beschwerdeführerin sind Teil einer größeren, zusammenhängenden, mit derselben Widmung versehenen Fläche. Gegenüber der Zufahrtstraße und außerhalb des Grünlandbereiches ist die Widmung Bauland-Wohngebiet festgesetzt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits in seinem Erkenntnis vom 30. Juni 1988, Zl. 86/06/0074, zum Steiermärkischen Raumordnungsgesetz zu der Frage, ob eine überwiegende Umschließung vorliegt, ausgesprochen, daß diese nicht im mathematischen Sinn durch Abmessung der Grenzen zu lösen sei, also dann, wenn die Länge der Grenze mit dem Bauland über 50 v.H. des Umfanges betrage, dieses Merkmal bereits gegeben sei, sondern dies lagemäßig in dem Sinne zu beurteilen sei, daß das Grundstück gleichsam eine Enklave im Bauland bilde. § 34 Abs. 2 lit. c Stmk. ROG hat hinsichtlich der Formulierung "zur Gänze oder überwiegend von Bauland umschlossen" im wesentlichen denselben Wortlaut wie die hier anzuwendende Bestimmung des § 25 Abs. 2 O.ö. ROG. Unter Berücksichtigung dieser Judikatur ist der Gerichtshof der Ansicht, daß die belangte Behörde im Beschwerdefall zu Recht vom Nichtvorliegen des überwiegenden Baulandeinschlusses, ausgegangen ist, grenzt doch nur eine der beiden Parzellen mit der östlichen Schmalseite an eine Zufahrtsstraße. Jenseits dieser Zufahrtsstraße ist die Widmung Bauland-Wohngebiet festgesetzt. Alle anderen Seiten der Grundstücke der Beschwerdeführerin sind von Grünland umgeben.

Die Rechtsansicht der Beschwerdeführerin, wonach das gesamte als "Grünland" gewidmete Gebiet inmitten des Ballungsraumes Linz liege und darin eine Enklave bilde und daher Gegenstand einer Forderung auf Entschädigung sein könne, findet im § 25 Abs. 2 O.ö. ROG keine Deckung. § 25 Abs. 1 leg. cit. ist zu entnehmen, daß die Entschädigung nur für den Eigentümer eines Grundstückes vorgesehen ist, das zur Gänze oder überwiegend von Bauland umschlossen ist. Auf eine Gruppe von Grundstücken, die im Eigentum verschiedener Eigentümer stehen, ist diese Bestimmung nicht abgestellt. Bezugsgröße ist daher das jeweilige Grundstück eines Eigentümers. Zutreffend hat die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift darauf hingewiesen, daß der Ausdruck "der Eigentümer" sämtliche Eigentumsformen einschließt, also auch Miteigentumsgemeinschaften.

Die von der Beschwerdeführerin vertretene Rechtsansicht, das gesamte als "Grünland" gewidmete Gebiet sei mit allen Grundstücken inmitten des Ballungsraumes Linz zu beurteilen, das in diesem eine Enklave bilde, trifft somit nicht auf die Auslegung des § 25 Abs. 2 O.ö. ROG zu, sie ist jedoch bei der Beurteilung der Frage zu berücksichtigen, ob die dem angefochtenen Bescheid zugrunde liegende Festsetzung "Grünland-Dauerkleingärten" im Flächenwidmungsplan Linz - Teil Mitte und Süd nicht deshalb gesetzwidrig ist, weil sie allenfalls aus unsachlichen Erwägungen und somit willkürlich erfolgte. Der Verwaltungsgerichtshof hegt aber keine Bedenken hinsichtlich dieser Festsetzung, dient sie doch der Entkernung und Auflockerung eines kleinräumig parzellierten und dicht verbauten Wohngebietes. Aus den vorgelegten Planungsunterlagen geht überdies hervor, daß durch die Errichtung der Straßenbahnlinie noch Auwiesen Kleingärten verloren gegangen sind. Wegen vorhandener Reserven an Wohngebiet in Auwiesen, andererseits aber wegen des Fehlens allgemeiner zugänglicher Grünflächen in diesem Stadtteil und des angestrebten Ausgleiches des Verlustes von Kleingärten infolge der Errichtung der Straßenbahnlinie kann davon ausgegangen werden, daß die Umwidmung aus durchaus sachlichen Erwägungen, die auch durch eingehende Erhebungen untermauert sind, erfolgte. Der Verwaltungsgerichtshof sieht daher keine Veranlassung, gemäß Art. 139 B-VG an den Verfassungsgerichtshof den Antrag zu stellen, den Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Linz - Teil Mitte und Süd als gesetzwidrig aufzuheben.

Zur behaupteten Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften ist zunächst grundsätzlich auf die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 22. Dezember 1965, Zl. 1699/65, vom 20. April 1966, Zl. 2123/65, sowie vom 16. Jänner 1968, Zl. 1402/67, zu verweisen, wonach Begründungslücken nur dann bedeutungsvoll sind, wenn sie zur Folge haben, daß die Partei die von der Behörde getroffenen Erwägungen nicht hinreichend erkennen kann und die Überprüfung des angefochtenen Bescheides auf die Rechtmäßigkeit seines Inhaltes gehindert wird.

Die Beschwerdeführerin erblickt diese Rechtswidrigkeit darin, daß die belangte Behörde keine Feststellungen darüber getroffen habe, welche Grundstücke mit der Widmung Grünland an das Grundstück der Beschwerdeführerin anschließen, welche Größe diese Grundstücke haben, in wessen Eigentum sie zur Zeit stehen und welche Größe die gesamte Grünlandfläche hat. Zur diesbezüglichen Sachverhaltsfeststellung wäre es auch zweckmäßig, einen Ortsaugenschein abzuhalten. Eine bloße Verweisung auf den Flächenwidmungsplan genüge dabei nicht. Hier hätte die belangte Behörde zumindest den entsprechenden Auszug aus dem Flächenwidmungsplan als integrierenden Bestandteil des Bescheides aufnehmen müssen.

Das wesentliche Kriterium, ob die gänzliche oder überwiegende Umschließung des gegenständlichen Grundstückes durch Bauland vorliegt, ist nicht an die Feststellung geknüpft, welche Grundstücksnummern die angrenzenden Grundstücke aufweisen, wie groß diese sind, in wessen Eigentum sie stehen und welche Größe die gesamte Grünlandfläche aufweist. Im angefochtenen Bescheid wurde die Lage des Grundstückes mit hinreichender Genauigkeit beschrieben. Diese Lage sowie jene der anschließenden Grundstücke und deren Widmung wurden weder auf Verwaltungsebene noch in der Beschwerde in Zweifel gezogen.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin mußte die belangte Behörde den Flächenwidmungsplan auch nicht als Bescheidbestandteil in den Bescheid aufnehmen. Der Hinweis auf die Rechtsverordnung (Flächenwidmungsplan) als eine der den angefochtenen Bescheid tragenden rechtlichen Grundlagen genügte.

Da sich die Beschwerde somit zur Gänze als unbegründet erweist, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Der Ausspruch über den Kostenersatz stützt sich auf die §§ 47 ff. VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 206/1989.

**Schlagworte**

Planung Widmung BauRallg3Bescheidbegriff Mangelnder Bescheidcharakter Besondere Rechtsgebiete Baurecht  
PlanungswesenBescheidcharakter Bescheidbegriff Formelle ErfordernisseMaßgebende Rechtslage maßgebender  
SachverhaltErmessen VwRallg8Bescheidcharakter Bescheidbegriff Inhaltliche ErfordernisseBaubewilligung  
BauRallg6Baurecht Grundeigentümer Rechtsnachfolger

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1990:1990050099.X00

**Im RIS seit**

11.07.2001

**Zuletzt aktualisiert am**

01.06.2010

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

© 2024 JUSLINE

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

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