jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2008/5/27 2007/05/0144

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.05.2008

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Oberösterreich;
L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Oberösterreich;
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;

Norm

BauO OÖ 1994 §30 Abs1;
BauRallg;
ROG OÖ 1994 §30 Abs5;
ROG OÖ 1994 §30 Abs6;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde des Ing. M in Traunkirchen, vertreten durch Brandstetter Pritz & Partner Rechtsanwälte KEG in 1010 Wien, Herrengasse 5, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 20. September 2005, Zl. BauR-013552/2-2005-Ba/Ein, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Partei: Gemeinde Traunkirchen), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 28. März 1949 wurde der damaligen Eigentümerin des Grundstückes Nr. 42, KG Traunkirchen, die Baubewilligung zur Errichtung eines 7 m langen und 4,50 m breiten Blockhauses bestehend aus einem Zimmer und einer Küche bewilligt.

In der mündlichen Bauverhandlung vom 7. Februar 1949 wurde der nicht unterkellerte Bau wie folgt beschrieben:

"... Der Unterbau wird aus Trockenmauerwerk, der Aufbau vom

Erdgeschoss in Blockbauweise aus dreiseitig behauenen Bäumen

aufgestellt. Die Decke ist eine Hohltramdecke, eine sogenannte

Rimlingdecke mit einem Holzunterzug. ... Die Giebelschmalseiten

werden mit Brettern verschalt. Das Dach wird mit

Lärchenholzschindeln eingedeckt. ... Zum Dachboden führt an der

Außenseite eine Holzstiege zum Dachboden (im Plan nicht eingetragen).

Im Erdgeschoss ist eine Wohnung bestehend aus Küche und Zimmer vorgesehen. Bei der Hauseingangstüre ist ein kleiner Vorbau mit einigen Holzstufen. Der Dachboden hat einen Bretterbelag und ist bis zur Hälfte mit einer Holzwand abgeteilt. Zur Beheizung des Erdgeschosses ist ein einschläuchiger Kamin vorgesehen. In der Nähe des Objekts wird ein freistehendes Aborthäuschen errichtet."

Mit Bescheid vom 29. März 1949 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde für den neu erstellten Blockhausbau die Benützungsbewilligung.

Mit Kaufvertrag vom 24. bzw. 25. Jänner 1994 kaufte der Beschwerdeführer das Grundstück Nr. 42, KG Traunkirchen, mit dem Blockhaus Grundstück Nr. .142 sowie die unmittelbar anrainenden Grundstücke Nr. 41 und 98/2 im Gesamtausmaß von 8.422 m2. Diese Grundstücke liegen nach dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr. 3 der Gemeinde Traunkirchen samt örtlichem Entwicklungskonzept Nr. 1, genehmigt mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 6. November 2002, im Grünland. Schon seit Erstellung des Flächenwidmungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Traunkirchen, genehmigt mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 18. September 1980, sind diese Waldgrundstücke mit dem bestehenden Gebäude als Grünland gewidmet.

Mit Bauanzeige vom 16. April 2002 zeigte der Beschwerdeführer die "Sanierung des trocken geschlichteten Sockelmauerwerkes" des Blockhauses mit dem Hinweis an, dass der Unterbau für dieses "Wohnhaus" seit dem Ankauf dieses Objektes Setzungen aufweise, die durch aus dem Verband gelockerte Steinquader hervorgerufen worden sein dürften. Die Sanierung werde durch Unterfangung der Hausecke mit bewährtem Hohlziegelmauerwerk auf Streifenfundament erfolgen. Das Streifenfundament werde auf Niveau des anstehenden gewachsenen Bodens nach Beräumung der Verwitterungsschwarte gegründet. Nach Fertigstellung des Eckpfeilers werde eine Vormauerung aus den abgetragenen Natursteinen ausgeführt werden.

Mit Schreiben vom 6. Mai 2002 nahm der Bürgermeister der mitbeteiligten Partei die Bauanzeige mit dem Hinweis zur Kenntnis:

"Sollten Sie eine Unterkellerung des Hauses durchführen, ist hiefür gesondert um die Baubewilligung anzusuchen."

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 14. April 2005 wurde dem Beschwerdeführer gemäß § 49 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 "die Fortsetzung der Bauführung bei Ihrem Wohnhaus Kalvarienberg 5 sofort untersagt" und aufgetragen, die konsenslos errichtete bauliche Anlage (Unterkellerung des Hauses) binnen vier Monaten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. (Bei dem vom Bauauftrag erfassten Gebäude handelt es sich um das mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 28. März 1949 baubehördlich bewilligte Blockhaus.)

Der dagegen erhobenen Berufung des Beschwerdeführers wurde mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 21. Juni 2005 keine Folge gegeben. Die gegen den Berufungsbescheid erhobene Vorstellung des Beschwerdeführers blieb ebenfalls erfolglos (Bescheid der Oö. Landesregierung vom 19. September 2005 als Vorstellungsbehörde).

Mit Ansuchen vom 4. April 2005 beantragte der Beschwerdeführer die Erteilung der Baubewilligung für die als

"Bauphase 1" bezeichneten im vorgelegten Bauplan näher dargestellten baulichen Maßnahmen auf dem Grundstück Nr. .142, KG Traunkirchen. Verbal wurden diese baulichen Maßnahmen näher beschrieben unter "Art des Bauvorhabens" mit "Herstellung von Kellerräumen" und unter "Umbau" mit "Einbau von Kellerräumen innerhalb bewilligtem Fundament, Geschossdecke" mit dem Verwendungszweck "Waschküche, Heizraum, Sanitärraum". Im Einreichplan ist ersichtlich, dass im Dachgeschoss ein "Schrankraum", im Erdgeschoss ein "Windfang" und im neu projektierten Kellergeschoss eine "Waschküche/Sauna", ein Heizraum und ein Sanitärraum vorgesehen sind.

Mit einem weiteren Ansuchen vom 4. April 2005 beantragte der Beschwerdeführer die Erteilung der Baubewilligung für "Außenarbeiten Bauphase 2" auf dem Grundstück Nr. .142, KG Traunkirchen. In der Baubeschreibung wurde die Art des Bauvorhabens mit "Einhausung, Treppe EG/DG Neuerstellung Dachgaube", die bauliche Maßnahme als "Umbau" mit "Treppe DG Dachgaube" und der Verwendungszweck mit "Schrankraum im DG" beschrieben. Aus dem beiliegenden Einreichplan ist ersichtlich, dass eine teilweise Abtragung des Dachstuhls und die Errichtung einer Stiege in den Dachraum und teilweise Neueindeckung des Daches mit zusätzlicher Dachgaube vorgesehen sind.

Der bestellte Amtssachverständige hielt in einem Aktenvermerk vom 8. April 2005 zu den beantragten Bauvorhaben fest, dass die Darstellung der einzelnen Ebenen (Kellergeschoss bis Dachgeschoss) nicht mit dem bewilligten Bauzustand übereinstimme. Es werde ein nicht genehmigtes Kellergeschoss als Bestand dargestellt; das Kellergeschoss sei konsenslos errichtet worden. Die Einreichunterlagen gingen sohin von falschen Voraussetzungen aus. Bei dem Einreichplan betreffend die Bauphase 2 solle ein neuer Stiegenaufgang und eine Wiederkehr samt Dachgaube an der Nordwestseite errichtet und das Dach im Bereich des Stiegenaufganges verlängert werden. Diese Umbaumaßnahmen stünden im Widerspruch zum rechtskräftigen Flächenwidmungsplan.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 12. April 2005 wurden beide Ansuchen des Beschwerdeführers vom 4. April 2005 gemäß § 30 Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994 abgewiesen.

Der dagegen erhobenen Berufung des Beschwerdeführers wurde mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 21. Juni 2005 keine Folge gegeben. Begründend führte die Berufungsbehörde aus, dass das Baugrundstück als land- und forstwirtschaftliches Grünland gewidmet sei; die beantragten baulichen Maßnahmen stünden daher im Widerspruch zum bestehenden Flächenwidmungsplan.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der dagegen erhobenen Vorstellung des Beschwerdeführers mit der Feststellung keine Folge gegeben, dass der Beschwerdeführer durch den Gemeinderatsbescheid in seinen Rechten nicht verletzt wird. Begründend führte die belangte Behörde aus, dass das betroffene Grundstück Nr. .142, KG Traunkirchen, als Grünland ausgewiesen sei. Unter "bestimmungsgemäßer Nutzung" im Sinne des § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 komme im Beschwerdefall nur eine Nutzung für die Land- und Forstwirtschaft in Frage, weil das zu bebauende Grundstück nicht gesondert gemäß § 30 Abs. 2 bis 4 leg. cit. gewidmet sei. Es stehe fest, dass der Beschwerdeführer keine Land- und Forstwirtschaft im Sinne der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ausübe. Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 30 Abs. 6 Oö. Raumordnungsgesetz 1994, auf welchen sich der Beschwerdeführer berufe, sei das Vorliegen eines bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäudes. Dieses Merkmal liege aber hier nicht vor. Mit dem Hinweis des Beschwerdeführers auf § 3 Abs. 2 Z. 2a Oö. Bauordnung 1994 zeige der Beschwerdeführer ebenfalls keine Rechtswidrigkeit der Gemeindebescheide auf. Auch wenn für die Bewilligung von unter der Erdoberfläche gelegenen Gebäudeteilen keine Bauplatzbewilligung erforderlich sei, rechtfertige dies nicht automatisch die Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines Kellers im Grünland. Mit dem Hinweis auf § 36 Oö. Bauordnung 1994 sei für den Beschwerdeführer ebenfalls nichts gewonnen; diese Regelung ermögliche geringfügige Abweichungen vom Bebauungsplan, im Beschwerdefall existiere aber kein Bebauungsplan.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof.

Der Verfassungsgerichtshof hat die Behandlung dieser Beschwerde mit Beschluss vom 11. Juni 2007, B 3301/05-7, abgelehnt und die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG abgetreten. Der Verfassungsgerichtshof führte im Ablehnungsbeschluss u.a. aus:

"Es ist nicht unsachlich, dass § 30 Abs. 6 Oö. ROG bauliche Maßnahmen im Grünland nur im Hinblick auf (Wohn-)Gebäude, die im Zusammenhang mit einem land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieb stehen, zulässt und für andere Wohngebäude im Grünland, die trotz ihres rechtmäßigen Bestehens bei Erlassung des Flächenwidmungsplanes zu Recht nicht durch eine Baulandwidmung berücksichtigt wurden (etwa wegen mangelnder Baulandeignung des Grundstückes) keine Umbaumaßnahmen zulässt.

Gegen die Grünlandwidmung des Grundstückes des Beschwerdeführers bestehen schon wegen der Erreichbarkeit bloß über einen Fußweg keine Bedenken."

Vor dem Verwaltungsgerichtshof erachtet sich der Beschwerdeführer im Recht auf Erteilung der beantragten Baubewilligung verletzt. Er macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Die mitbeteiligte Gemeinde erstattete ebenfalls eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 24 Abs. 1 Z. 1 Oö. Bauordnung 1994 in der im Beschwerdefall anzuwendenden Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 96/2006 (siehe die Übergangsbestimmung des Art. II Abs. 2 dieser Novelle) bedarf der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden - von den im Beschwerdefall nicht in Betracht kommenden Ausnahmen der §§ 25 und 26 dieses Gesetzes abgesehen - einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung). Nach § 2 Z. 40a Oö. Bautechnikgesetz in der hier anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 103/1998 (siehe Art. II Abs. 2 der Übergangsbestimmung der Novelle dieses Gesetzes LGBl. Nr. 97/2006) ist Umbau eine so weitgehende bauliche Änderung eines Gebäudes, dass dieses nach der Änderung ganz oder in größeren Teilen (z.B. hinsichtlich eines Geschosses) als ein anderes anzusehen ist.

Gemäß Z. 46 dieses Paragraphen in der hier anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 103/1998 ist Zubau die Vergrößerung eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung.

Ausgehend von dieser Rechtslage vermag der Verwaltungsgerichtshof keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides zu erkennen, wenn die belangte Behörde in Übereinstimmung mit den Baubehörden davon ausgegangen ist, dass die vom Beschwerdeführer zur Bewilligung eingereichten Bauvorhaben der Baubewilligungspflicht nach der Oö. Bauordnung 1994 unterliegen. Der Beschwerdeführer zieht die Bewilligungspflicht der von ihm beantragten baulichen Maßnahmen auch nicht in Zweifel.

Gemäß § 30 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 sind Anträge gemäß § 28 von der Baubehörde auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften dieses Landesgesetzes zu prüfen.

Gemäß Abs. 6 dieses Paragraphen ist der Baubewilligungsantrag von der Baubehörde ohne Durchführung einer Bauverhandlung abzuweisen, wenn sich auf Grund der Prüfung durch die Baubehörde schon aus dem Antrag und dem Bauplan ergibt, dass das Bauvorhaben

1. zwingenden Bestimmungen eines Flächenwidmungsplanes, eines Bebauungsplanes, einer Erklärung zum Neuplanungsgebiet oder einer rechtskräftigen Bauplatzbewilligung widerspricht, oder

2. sonstigen zwingenden baurechtlichen Bestimmungen widerspricht und eine Baubewilligung daher ohne Änderung des Bauvorhabens offensichtlich nicht erteilt werden kann.

Das Grundstück Nr. .142, KG Traunkirchen, auf welchem das Blockhaus des Beschwerdeführers errichtet ist und auf das sich die gegenständlichen zur Baubewilligung eingereichten baulichen Maßnahmen beziehen, ist im bestehenden Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Gemeinde als Grünland ausgewiesen. Ausgehend von der Anordnung des § 30 Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994 hatte daher die Baubehörde zu prüfen, ob die gegenständlichen baulichen Maßnahmen mit der Flächenwidmung Grünland vereinbar sind. Die maßgebliche Bestimmung des § 30 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 hat folgenden Wortlaut:

"§ 30

Grünland

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen sind als Grünland zu widmen.

(2) Flächen des Grünlandes, die nicht für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind und nicht zum Ödland gehören, sind im Flächenwidmungsplan gesondert zu widmen.

(3) Im Grünland sind - je nach Erfordernis - insbesondere folgende Widmungen auszuweisen:

1. größere Erholungsflächen für Erholungs- oder Sportanlagen wie Parkanlagen, Spiel- und Liegewiesen, Sport- und Spielflächen, Freibäder, Campingplätze, Tennishallen, Golfplätze, Reitsportanlagen, Wintersportanlagen einschließlich der Schipisten sowie Gaststätten und Schutzhütten;

2.

Dauerkleingärten;

3.

Erwerbsgärtnereien;

4.

Friedhöfe;

5.

Grünflächen, sofern die Ausweisung aus Gründen einer geordneten Flächenwidmung notwendig ist, wie Grünzüge oder Trenngrün.

(4) Je nach Erfordernis sind überdies sonstige Widmungen im Grünland wie Flächen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit nicht herkömmlichen Produktionsformen (Betriebe der bodenunabhängigen Massenhaltung landwirtschaftlicher Nutztiere, Tierparks u.dgl.), Aufschüttungsgebiete, Neuaufforstungsgebiete, Abgrabungsgebiete und Ablagerungsplätze gesondert auszuweisen. Eine gesonderte Ausweisung ist ferner für den Neu- oder Zubau von Stallungen zur Haltung oder Aufzucht von landwirtschaftlichen Nutztieren in einer Entfernung von bis zu 300 m von Wohngebieten erforderlich, sofern dieser 40% der Schwellenwerte gemäß Anhang 1 Z. 43 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 (UVP-G 2000), BGBl. Nr. 697/1993 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 14/2005, überschreitet. Im Grünland können auch verschiedene, einander überlagernde Widmungen zur Bestimmung der Folgenutzung ausgewiesen werden.

(5) Im Grünland dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen (Abs. 2 bis 4). Auszugshäuser dürfen, soweit die Wohnbedürfnisse im Rahmen des Ausgedinges nicht im land- und forstwirtschaftlichen Baubestand sichergestellt werden können oder ein Zubau nicht möglich ist, nur im unmittelbaren Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes errichtet werden; die Ver- und Entsorgung muss sichergestellt sein. Die Eröffnung einer eigenen Einlagezahl für das Auszugshaus im Grundbuch ist unzulässig; § 9 Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994 gilt sinngemäß.

(6) Über Abs. 5 erster Satz hinaus dürfen im Grünland bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Gebäudeteile für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für Klein- und Mittelbetriebe, die die Umgebung nicht wesentlich stören, unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:

1. die land- und forstwirtschaftlichen Gebäude müssen erhaltungswürdig sein;

2. die Gebäude müssen durch eine der Verwendung entsprechende geeignete öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen sein;

3. bauliche Maßnahmen dürfen nur vorgenommen werden, wenn dadurch das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes im Wesentlichen erhalten bleibt und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird;

4. bei Gebäuden, die für Wohnzwecke bestimmt sind, aber nicht mehr dem zeitgemäßen Wohnbedürfnis entsprechen (Kleingebäude), dürfen über Z. 3 hinaus auch Zu- und Umbauten vorgenommen werden, sofern dies ausschließlich zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum für den Eigenbedarf des Eigentümers dient und die Wohnbedürfnisse nicht im bestehenden Gebäude gedeckt werden können; diese Zu- und Umbauten dürfen weder die gestalterische Qualität des Bestands mindern noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

(7) Eine Verwendung nach Abs. 6 Z. 1 bis 3 für Wohnzwecke ist nur für insgesamt höchstens vier Wohneinheiten erlaubt. Die Landesregierung hat durch Verordnung insbesondere festzulegen, für welche bestimmte Arten von Betrieben und Tätigkeiten der land- und forstwirtschaftlichen Veredelung (Betriebstypen) die Gebäude verwendet werden dürfen und welche sonstigen Verwendungen bis zu welchem Ausmaß zulässig sind. Dabei dürfen allerdings keine Verwendungen erlaubt werden, die über die im gemischten Baugebiet (§ 22 Abs. 5) zulässigen hinausgehen.

(8) Über Abs. 6 und 7 hinausgehende Verwendungen bestehender land- und forstwirtschaftlicher Gebäude können im Einzelfall durch Sonderausweisungen im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt werden. Eine solche Sonderausweisung ist nur zulässig, soweit die Voraussetzungen des Abs. 6 gegeben sind. In dieser Sonderausweisung ist die Anzahl der Wohneinheiten und die Art der zulässigen Verwendung zu bestimmen.

(8a) Gebäude, die für Wohnzwecke bestimmt sind, aber nicht mehr dem zeitgemäßen Wohnbedürfnis entsprechen (Kleingebäude), dürfen, sofern dies ausschließlich zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum für den Eigenbedarf des Eigentümers dient und die Wohnbedürfnisse nicht durch Maßnahmen gemäß Abs. 6 Z. 4 gedeckt werden können, unter folgenden Voraussetzungen abgebrochen und durch einen Neubau an gleicher Stelle ersetzt werden:

1. der Neubau des Gebäudes muss durch Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt werden;

2. das Gebäude muss während eines Zeitraums von mindestens fünf Jahren vor der Anregung auf Sonderausweisung gemäß Z. 1 durchgehend bewohnt worden sein;

3. der Neubau darf erst nach Abbruch des Altbestands ausgeführt werden, nicht wesentlich von den Gebäudedimensionen des Altbestands abweichen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen; die Baubehörde hat diesbezüglich ein Gutachten der Landesregierung einzuholen;

4. der Neubau muss durch eine geeignete öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen sein.

(9) Die Beherbergung von Gästen als häusliche Nebenbeschäftigung ist nur in bestehenden Gebäuden zulässig."

Der Beschwerdeführer trägt unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes vor, bestimmungsgemäße Nutzung im Sinne des § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 bedeute zwar, dass die Nutzung des Gebäudes für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke bzw. allenfalls für eine Sonderwidmung erfolge. Im Beschwerdefall sei jedoch im nunmehr als Grünland gewidmeten Bereich lange vor Inkrafttreten bzw. Erlassung eines Raumordnungsgesetzes das gegenständliche Blockhaus im Jahre 1949 nach baubehördlicher Bewilligung und Kollaudierung als Wohnhaus errichtet worden. Sei aber im Grünland ein Wohngebäude ohne Hinweis auf land- und forstwirtschaftliche Nutzung bewilligt und gewidmet, so könne die bestimmungsgemäße Nutzung dieser Grünlandfläche laut Flächenwidmungsplan nur die der baurechtlichen Widmung entsprechende sein; das sei im Beschwerdefall die Verwendung als Wohnhaus. Allein deshalb seien die beantragten Bauführungen zulässig, da sie alle Voraussetzungen erfüllten und überdies nur höchst bescheidene Um- bzw. Zubauten darstellten. Die vom Gesetz geforderte Ver- und Entsorgung sei sichergestellt. Analog zu den in § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 ausdrücklich genannten landwirtschaftlichen Auszugs- bzw. Ausgedingshäusern bedürfe es daher einer Auslegung des Begriffs bestimmungsgemäße Nutzung. Die von der belangten Behörde verwendete enge Auslegung dieser Bestimmung würde zu einer unsachlichen Differenzierung gleichartiger genehmigter Bauten im Grünland führen.

Die Baubewilligung wäre auch im Hinblick auf die sinngemäß anzuwendenden Bestimmungen des § 30 Abs. 6 Z. 3 und 4 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 zu erteilen gewesen, zumal durch beide Baugenehmigungsanträge noch immer nur ein äußerst bescheidener Standard zeitgemäßen Wohnens geschaffen würde.

Auch wenn man der vom Beschwerdeführer geforderten Auslegung des § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 nicht folge, erweise sich der angefochtene Bescheid deshalb als rechtswidrig, weil die belangte Behörde die Regelung des § 36 Oö. Bauordnung 1994 nicht angewendet habe. Diese Bestimmung sehe die Möglichkeit der Genehmigung von geringfügigen Abweichungen vom Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan sei aber so auszulegen, dass der bewilligte Bestand bzw. dessen Außenkanten den im Bebauungsplan festgelegten Baufluchtlinien gleich gestellt werden müssen. Die Außengrenzen des Bestandes würden durch die Bauphase 1 in keiner Weise tangiert bzw. überschritten. Auch Bauphase 2 würde die Außenkanten des bewilligten Bestandes (einschließlich der Außentreppe) nicht oder allenfalls nur ganz geringfügig überschreiten und lediglich eine Verdichtung des Baus durch die beantragte Einhausung bewirken. Ausgehend vom bewilligten Baubestand betreffe die Genehmigung eines Kellers, der geplanten Stiege und der Einhausung nur vergleichsmäßig geringfügige Abweichungen.

Im Protokoll über die Bauverhandlung vom 7. Februar 1949 werde nicht von Grünland, Wald oder Weide gesprochen. Sowohl im Protokoll über die Bauverhandlung als auch im Protokoll über die Kollaudierung werde ausdrücklich das Wort "Bauplatz" gebraucht. Dies bedeute, dass spätestens mit Erteilung der Baubewilligung und der Kollaudierung im Jahre 1949 eine Bauplatzwidmung für das Grundstück Nr. .142, KG Traunkirchen, erteilt worden sei, die gemäß § 7

Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 ungeachtet der späteren Flächenwidmung aufrecht und wirksam geblieben sei. Die Baubehörde erster Instanz habe in ihrem Schreiben betreffend die Kenntnisnahme der Bauanzeige vom 16. April 2002 mit dem Hinweis, dass für eine Unterkellerung gesondert um Baubewilligung anzusuchen sei, zum Ausdruck gebracht, dass eine Baugenehmigung für einen Umbau, insbesondere für eine Unterkellerung, möglich und nicht von vornherein unzulässig sei. Mit dem Schreiben vom 6. Mai 2002 sei eine Baubewilligung für eine Unterkellerung nahezu zugesagt worden.

Für die Unterkellerung eines Gebäudes sei gemäß § 3 Abs. 2 Z. 2a Oö. Bauordnung 1994 keine Bauplatzbewilligung erforderlich. Sei aber keine Bauplatzbewilligung für einen Um- oder Zubau erforderlich, könne eine Baugenehmigung auch nicht mit dem Argument verweigert werden, dass das Grundstück Nr. .142, KG Traunkirchen, keinen Bauplatz darstelle. Die Grünlandwidmung des Grundstückes stehe einer solchen Unterkellerung nicht im Wege. Die Zulässigkeit der Unterkellerung eines bestehenden und genehmigten Wohnhauses auch im Grünland ergebe sich, anders als von der belangten Behörde vermeint, nicht nur aus § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994, sondern auch aus § 3 Abs. 2 Z. 2a und 3 der Oö. Bauordnung 1994. In Wahrheit sei jedoch das Grundstück nicht rechtswirksam als Grünland gewidmet, sondern vielmehr die seinerzeitige Bauplatzwidmung durch die Baubewilligung gemäß § 7 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 perpetuiert worden.

Unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften führt der Beschwerdeführer aus, die belangte Behörde hätte sich eingehend mit der Aktenlage und der Argumentation des Beschwerdeführers auseinander setzen müssen. Insbesondere habe die belangte Behörde den Verfahrensfehler bei Erlassung des Gemeinderatsbescheides nicht berücksichtigt. Der als Bescheid vom 21. Juni 2005 bezeichnete Gemeinderatsbescheid könne nicht durch einen späteren Beschluss des Gemeinderates begründet werden, sondern müsse auf einem vor Bescheiderlassung bzw. Ausfertigung beschlossenen Gemeinderatsbeschluss gegründet sein.

Mit diesem Vorbringen zeigt der Beschwerdeführer auf Grund folgender Erwägungen keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf:

Unter "bestimmungsgemäßer Nutzung" im Sinne des § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 ist im Beschwerdefall eine Nutzung für die Land- und Forstwirtschaft zu verstehen, weil das von den geplanten beschwerdegegenständlichen baulichen Maßnahmen betroffene Grundstück des Beschwerdeführers nicht gesondert gewidmet ist. Zum Begriff der Land- und Forstwirtschaft gehört, dass sie eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete Tätigkeit darstellt. Es muss daher ein zumindest nebenberuflich geführter land- und/oder forstwirtschaftlicher Betrieb vorliegen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. Juni 2005, Zl. 2003/05/0170, m.w.N.). Diese Voraussetzungen liegen im Beschwerdefall nicht vor und wurden vom Beschwerdeführer auch nicht als gegeben behauptet. Die für Auszugshäuser im § 30 Abs. 5 zweiter Satz Oö. Raumordnungsgesetz 1994 normierte Ausnahme ist auf den Beschwerdefall nicht anwendbar. Ein Auszugshaus (auch: Ausgedingehaus, Ausnehmerhaus), das zur Sicherstellung der Wohnbedürfnisse im Rahmen des Ausgedinges - einer historisch gewachsenen Form der spezifischen Altersversorgung innerhalb des Bauernstandes (vgl. das hg. Erkentnnis vom 10. Oktober 1989, VwSlg 13025/A) - dient, ist Bestandteil des zu übergebenden landwirtschaftlichen Betriebes (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. März 1990, Zl. 89/05/0230), setzt also zumindest einen landund/oder forstwirtschaftlichen Nebenerwerb voraus (vgl. das hg. Erkenntnis vom 21. Februar 1995, Zl. 94/05/0142). Anhaltspunkte dafür, dass das vom Beschwerdeführer bewohnte Blockhaus vergleichbaren Zwecken dient wie ein Auszugshaus, sind im Verwaltungsverfahren nicht hervorgekommen und wurden vom Beschwerdeführer auch nicht behauptet.

Eine Bewilligung der vom Beschwerdeführer beantragten baulichen Maßnahmen gestützt auf die Ausnahmebestimmung des § 30 Abs. 6 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 scheidet im Beschwerdefall ebenfalls aus. Wie schon der Verfassungsgerichtshof in seinem Ablehnungsbeschluss vom 11. Juni 2007 festgehalten hat, lässt § 30 Abs. 6 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 die dort normierten baulichen Maßnahmen nur im Hinblick auf Gebäude und Gebäudeteile zu, die im Zusammenhang mit einem land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieb stehen. Dies gilt selbst dann, wenn die Behauptung des Beschwerdeführers zutreffen sollte, dass für das gegenständliche Grundstück im Jahre 1949 eine Bauplatzbewilligung erteilt worden ist, bzw. davon auszugehen sei, dass dieses Grundstück mit der erteilten Baubewilligung zum Bauplatz geworden ist. Gemäß § 7 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 erlischt nämlich die Bauplatzbewilligung, wenn ein Flächenwidmungsplan oder ein Bebauungsplan erlassen oder geändert wird und die Bauplatzbewilligung mit dem neuen oder geänderten Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan nicht übereinstimmt. Gemäß Abs. 2 dieses Paragraphen bleibt zwar abweichend vom Abs. 1 die Bauplatzbewilligung so

lange wirksam, wie die Baubewilligung wirksam ist, sofern vor Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes eine auf die Bauplatzbewilligung abgestellte Baubewilligung rechtskräftig erteilt wurde. Gemäß Abs. 3 dieser Gesetzesstelle ist aber in einem solchen Fall eine neue Bauplatzbewilligung erforderlich, wenn die gemäß Abs. 2 noch wirksame Bauplatzbewilligung mit dem geltenden Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan nicht übereinstimmt. Gemäß § 3 Abs. 2 Z. 3 Oö. Bauordnung 1994 gelten jedoch die Anordnungen der §§ 3 bis 7 leg. cit. über die Bauplatzbewilligungen nicht für Baubewilligungen für Neu-, Zu- oder Umbauten von Gebäuden im Grünland (§ 30 Abs. 5 und 6 Oö. Raumordnungsgesetz 1994), weshalb die Erteilung einer neuen Bauplatzbewilligung für das von den Bauvorhaben des Beschwerdeführers betroffene, im Grünland liegende Grundstück nicht in Betracht kommt. Dies gilt auch für Baubewilligungen für zur Gänze unter dem künftigen Gebäude gelegene Gebäude oder Gebäudeteile (siehe § 3 Abs. Z. 2a Oö. Bauordnung 1994). Ob eine Baubewilligung erteilt werden kann, hängt im Beschwerdefall also nicht davon ab, ob für das Grundstück eine Bauplatzbewilligung vorliegt oder nicht.

An eine allfällige Auskunft des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde, dass die Erteilung einer Baubewilligung für die gegenständlichen Vorhaben möglich und zulässig sei, ist die Baubehörde nicht gebunden; sie darf im Widerspruch zur Rechtslage die beantragten Baubewilligungen nicht erteilen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 3. November 1999, Zl. 98/06/0231, u. a.).

Eine Anwendung des mit "Geringfügige Abweichungen vom Bebauungsplan" überschriebenen § 36 Oö. Bauordnung 1994 kommt im Beschwerdefall nicht in Betracht, weil solche über Antrag eines Bauwerbers zu bewilligende Abweichungen einen durch Verordnung zu erlassenden Bebauungsplan (siehe § 31 Oö. Bauordnung 1994) voraussetzen. Der Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde hat einen für das gegenständliche Grundstück anwendbaren Bebauungsplan jedoch nicht erlassen.

Der behauptete Verfahrensmangel liegt ebenfalls nicht vor. Die Entscheidung über die Berufung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 12. April 2005 wurde in der Gemeinderatssitzung am 22. Juni 2005 beschlossen; diesem Beschluss lag der Bescheidentwurf mit der Begründung zu Grunde. Die wegen Befangenheit des Bürgermeisters vom Vizebürgermeister unterfertigte Berufungserledigung enthält - offenbar irrtümlich - als Unterfertigungsdatum den "21. Juni 2005". In dieser Berufungserledigung wird aber auf den in der Sitzung des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde gefassten Beschluss ausdrücklich hingewiesen. Die unterfertigte Berufungserledigung ist mit dem der Beschlussfassung des Gemeinderates zu Grunde liegenden Bescheidentwurf inhaltlich ident. Das auf der unterfertigten Berufungserledigung enthaltene Datum ist kein wesentliches Bescheidmerkmal.

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

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II. Nr. 333/2003.

Wien, am 27. Mai 2008

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Diverses BauRallg11/4Auslegung unbestimmter Begriffe VwRallg3/4Baubewilligung BauRallg6

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2008:2007050144.X00

Im RIS seit

10.07.2008

Zuletzt aktualisiert am

08.08.2009

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at