

# TE OGH 1997/8/28 30b525/95

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.08.1997

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Hofmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Graf, Dr.Pimmer, Dr.Zechner und Dr.Sailer als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin V\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr.Erhard Hackl und Dr.Karl Hatak, Rechtsanwälte in Linz, wider die Antragsgegnerin Stadt L\*\*\*\*\*, vertreten durch den Bürgermeister, wegen Entschädigung gemäß § 38 oöROG (Streitwert S 1,788.000), infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgericht vom 30.November 1994, GZ 19 R 219/94-5, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Linz vom 22.August 1994, GZ 3 Nc 137/94i-2, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Hofmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Graf, Dr.Pimmer, Dr.Zechner und Dr.Sailer als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin V\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr.Erhard Hackl und Dr.Karl Hatak, Rechtsanwälte in Linz, wider die Antragsgegnerin Stadt L\*\*\*\*\*, vertreten durch den Bürgermeister, wegen Entschädigung gemäß Paragraph 38, oöROG (Streitwert S 1,788.000), infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgericht vom 30.November 1994, GZ 19 R 219/94-5, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Linz vom 22.August 1994, GZ 3 Nc 137/94i-2, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluß wird im Abspruch über S 200.000 ("für" Absiedlung Schrebergärten" und "Verhandlungen mit Interessenten") bestätigt.

Im übrigen Umfang werden die vorinstanzlichen Beschlüsse aufgehoben.

Dem Erstgericht wird in diesem Umfang eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

## Text

Begründung:

Die Antragstellerin beehrte die Verpflichtung der Antragsgegnerin, ihr an frustrierten Baureifmachungskosten den Betrag von S 1,788.000 zu ersetzen. Sie brachte vor:

Sie sei seit 1987 Eigentümerin der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\* Grundstück Nr \*\*\*\*\*. Im Vertrauen auf die seit 31.10.1989 bestehende Flächenwidmung als "Bauland-Gebiet für Geschäftsbauten" laut Flächenwidmungsplan, Änderung Nr 15, L\*\*\*\*\* Teil Mitte und Süd Nr 1, Wirkungsbereich KG \*\*\*\*\*, sei von ihr mit der I\*\*\*\*\* GmbH & Co KG am 17.8.1990 bzw 16.10.1990 ein Kaufvertrag über diese Liegenschaft geschlossen worden. Inhalt des Vertrages sei die

Veräußerung dieser Liegenschaft zwecks Errichtung eines Einkaufszentrums gewesen. In dem für die Errichtung des Einkaufszentrums notwendigen bau- und gewerbebehördlichen Genehmigungsverfahren sei in erster Instanz sowohl die Baugenehmigung als auch die gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung nicht erteilt worden. In beiden Verfahren seien Berufungsanträge beim Amt der oö Landesregierung anhängig. Am 17.6.1991 sei die Antragstellerin von der Verwaltungsbehörde verständigt worden, daß die Antragsgegnerin für das kaufgegenständliche Grundstück eine Änderung der Flächenwidmung von "Bauland-Gebiet für Geschäftsbau" in "Bauland-Betriebsbaugelände" sowie die Ersichtlichmachung einer Schutzzone Gas beabsichtige. Dagegen habe die Antragstellerin am 4.7.1991 beim Magistrat der Landeshauptstadt Linz Einspruch erhoben. Mit Beschluß des Gemeinderates der Stadt Linz vom 23.1.1992, kundgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Linz Nr 17 vom 14.9.1992, rechtswirksam mit 15.9.1992, sei dieser Flächenwidmungsplan rechtskräftig geworden. Aufgrund dieser Änderung des Flächenwidmungsplanes sei eine Bebauung gemäß dem vorgesehenen Bauvorhaben nicht mehr möglich gewesen, der Kaufvertrag zwischen der Antragstellerin und der I\*\*\*\*\*beteiligungs GmbH (& Co KG) sei rückabgewickelt worden.

Mit Antrag vom 13.9.1993 habe die Antragstellerin bei der zuständigen Behörde, dem Magistrat der Landeshauptstadt Linz als Bezirksverwaltungsbehörde, den Antrag auf Entschädigung gemäß § 25 oöROG 1972 (alt) eingebracht. Dieser Antrag sei mit Bescheid der Landeshauptstadt Linz-Baurechtsamt, als Bezirksverwaltungsbehörde, GZ 501/Div.-22/93, zugestellt am 10.2.1994, als unbegründet abgewiesen worden, weil ein Entschädigungsanspruch nur dann zustehe, wenn eine Bebauung zur Gänze verhindert werde und nicht bloß die Bebauung eingeschränkt werde. Nur eine Rückwidmung von Bauland in Grünland würde einen Entschädigungsanspruch auslösen. Mit Antrag vom 13.9.1993 habe die Antragstellerin bei der zuständigen Behörde, dem Magistrat der Landeshauptstadt Linz als Bezirksverwaltungsbehörde, den Antrag auf Entschädigung gemäß Paragraph 25, oöROG 1972 (alt) eingebracht. Dieser Antrag sei mit Bescheid der Landeshauptstadt Linz-Baurechtsamt, als Bezirksverwaltungsbehörde, GZ 501/Div.-22/93, zugestellt am 10.2.1994, als unbegründet abgewiesen worden, weil ein Entschädigungsanspruch nur dann zustehe, wenn eine Bebauung zur Gänze verhindert werde und nicht bloß die Bebauung eingeschränkt werde. Nur eine Rückwidmung von Bauland in Grünland würde einen Entschädigungsanspruch auslösen.

Der durch rechtzeitige Antragstellung bei Gericht zu ersetzende, unten näher detaillierte Entschädigungsanspruch der Antragstellerin stütze sich auf die Bestimmung des § 25 oöROG alt bzw § 38 oöROG 1994 (neu). Zweifelsohne sei es Aufgabe der Raumplanung, die Nutzung des Bodens im Bereich von Lebens-, Kultur- und Wirtschaftsräumen einzuteilen; dies habe allerdings die Konsequenz, daß hiemit die rechtlichen Interessen von Grundstückseigentümern betroffen werden. Als Folge dieses Eingriffs in Eigentümerrechte enthielten die einzelnen Landesgesetze Regeln, die einen Ausgleich der Nachteile aus Eingriffen in die Nutzungsbefugnis bringen sollen. Hierbei sei die Abgrenzung zwischen entschädigungspflichtigen Maßnahmen und entschädigungslosen Eigentumsbeschränkungen entscheidend, wobei sich die entschädigungspflichtigen Maßnahmen als Enteignung darstellten. Durch die Änderung der Flächenwidmung sei ein gravierender Eingriff in die Verfügungsberechtigung des Eigentümers erfolgt. Die Verfügungsberechtigung sei jedoch nur ein Spiegelbild des Wertes des Eigentumsobjektes, so daß mit jeder Änderung der Verfügungsberechtigung auch eine Wertänderung verbunden sei. Nach diesen Grundsätzen sei eine Wertveränderung von Bauland in der billigsten Baulandkategorie in Grünland nach der Rechtsprechung als entschädigungspflichtiger Eingriff akzeptiert; es erhebe sich aber die Frage, warum bei einer Rückwidmung innerhalb verschiedener Baulandkategorien, bei welchen ein gleicher wirtschaftlicher Nachteil infolge Wertverminderung hervorgerufen werde, nicht ebenfalls solche Ansprüche auslösen sollte. Im vorliegenden Fall sei durch die Rückwidmung ein massiver Wertverlust hinsichtlich der Veräußerlichkeit des Grundstückes eingetreten. Gerade durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Jahr 1989 sei ein besonderer Vertrauenstatbestand hergestellt worden, der durch die neuerliche Flächenwidmungsplanänderung verletzt worden sei. Das oö Raumordnungsrecht sehe im wesentlichen einen Aufwandsersatz, aber keinen weitreichenden Wertausgleich vor. Das Gesetz knüpfe die Entstehung des Aufwandsersatzanspruchs daran, daß eine Person im Vertrauen auf den rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Kosten der Baureifmachung aufwende, wobei diese Kosten dann durch die Flächenwidmungsplanänderung frustriert würden. Es komme daher nicht auf die Frage des Grades der Änderung (von Bauland in Grünland) sondern auf den effektiven Schaden im Vermögen des Betroffenen an, der jedenfalls auch dann spezifisch unterschiedlich bereits eintreten könne, wenn es zu Änderungen innerhalb der Kategorie Bauland komme. Das Wort "verhindern" im § 38 Abs 1 oöROG könne nicht dahingehend interpretiert werden, daß nur eine Rückwidmung in Grünland den Entschädigungsanspruch auslöse, vielmehr komme es nach dem klaren Willen des Gesetzgebers auf eine Widmungsänderung an, die zu einem effektiven Schaden im Vermögen des Betroffenen führe. Im vorliegenden Fall

liege der Schaden in Form von Aufwendungen vor, die geradezu durch die vorgängige Flächenwidmung (als Baulandgebiet für Geschäftsbau) herbeigeführt worden seien. Im konkreten Fall sei gerade der Beginn der Realisierung der aufgrund der vorhergehenden Flächenwidmungsänderung der Behörde bekannten Bebauungsabsicht offensichtlich Anlaß für die gegenständliche Rückwidmung bzw der Beginn der Realisierung der bekannten Bebauungsabsicht als Ausdruck der Verfügungsmöglichkeit des Berechtigten im Einklang mit der Rechtslage aufgrund des Flächenwidmungsplanes Ursache für den Aufwand gewesen. So zeige ein Vergleich der im Bereich Linz anzusetzenden Quadratmeterpreise für Geschäftsbaugebiet (S 2.200) mit jenem des Betriebsbaugebietes (S 525), daß hier eine gravierendere Beeinträchtigung vorliege als bei einer Umwidmung einer Baufläche in ländlichen Bereichen mit Quadratmeterpreisen von S 300 in Grünland mit solchen von S 30. Im Vertrauen auf die Rechtswirksamkeit des Flächenwidmungsplans 1989 habe die Antragstellerin erhebliche Kosten für die Baureifmachung des Grundstücks aufgewendet, und zwar im einzelnen: Der durch rechtzeitige Antragstellung bei Gericht zu ersetzende, unten näher detaillierte Entschädigungsanspruch der Antragstellerin stütze sich auf die Bestimmung des Paragraph 25, oöROG alt bzw Paragraph 38, oöROG 1994 (neu). Zweifelsohne sei es Aufgabe der Raumplanung, die Nutzung des Bodens im Bereich von Lebens-, Kultur- und Wirtschaftsräumen einzuteilen; dies habe allerdings die Konsequenz, daß hiemit die rechtlichen Interessen von Grundstückseigentümern betroffen werden. Als Folge dieses Eingriffs in Eigentümerrechte enthielten die einzelnen Landesgesetze Regeln, die einen Ausgleich der Nachteile aus Eingriffen in die Nutzungsbefugnis bringen sollen. Hierbei sei die Abgrenzung zwischen entschädigungspflichtigen Maßnahmen und entschädigungslosen Eigentumsbeschränkungen entscheidend, wobei sich die entschädigungspflichtigen Maßnahmen als Enteignung darstellten. Durch die Änderung der Flächenwidmung sei ein gravierender Eingriff in die Verfügungsberechtigung des Eigentümers erfolgt. Die Verfügungsberechtigung sei jedoch nur ein Spiegelbild des Wertes des Eigentumsobjektes, so daß mit jeder Änderung der Verfügungsberechtigung auch eine Wertänderung verbunden sei. Nach diesen Grundsätzen sei eine Wertveränderung von Bauland in der billigsten Baulandkategorie in Grünland nach der Rechtsprechung als entschädigungspflichtiger Eingriff akzeptiert; es erhebe sich aber die Frage, warum bei einer Rückwidmung innerhalb verschiedener Baulandkategorien, bei welchen ein gleicher wirtschaftlicher Nachteil infolge Wertverringerung hervorgerufen werde, nicht ebenfalls solche Ansprüche auslösen sollte. Im vorliegenden Fall sei durch die Rückwidmung ein massiver Wertverlust hinsichtlich der Veräußerlichkeit des Grundstückes eingetreten. Gerade durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Jahr 1989 sei ein besonderer Vertrauenstatbestand hergestellt worden, der durch die neuerliche Flächenwidmungsplanänderung verletzt worden sei. Das oö Raumordnungsrecht sehe im wesentlichen einen Aufwendersatz, aber keinen weitreichenden Wertausgleich vor. Das Gesetz knüpfe die Entstehung des Aufwendersatzanspruchs daran, daß eine Person im Vertrauen auf den rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Kosten der Baureifmachung aufwende, wobei diese Kosten dann durch die Flächenwidmungsplanänderung frustriert würden. Es komme daher nicht auf die Frage des Grades der Änderung (von Bauland in Grünland) sondern auf den effektiven Schaden im Vermögen des Betroffenen an, der jedenfalls auch dann spezifisch unterschiedlich bereits eintreten könne, wenn es zu Änderungen innerhalb der Kategorie Bauland komme. Das Wort "verhindern" im Paragraph 38, Absatz eins, oöROG könne nicht dahingehend interpretiert werden, daß nur eine Rückwidmung in Grünland den Entschädigungsanspruch auslöse, vielmehr komme es nach dem klaren Willen des Gesetzgebers auf eine Widmungsänderung an, die zu einem effektiven Schaden im Vermögen des Betroffenen führe. Im vorliegenden Fall liege der Schaden in Form von Aufwendungen vor, die geradezu durch die vorgängige Flächenwidmung (als Baulandgebiet für Geschäftsbau) herbeigeführt worden seien. Im konkreten Fall sei gerade der Beginn der Realisierung der aufgrund der vorhergehenden Flächenwidmungsänderung der Behörde bekannten Bebauungsabsicht offensichtlich Anlaß für die gegenständliche Rückwidmung bzw der Beginn der Realisierung der bekannten Bebauungsabsicht als Ausdruck der Verfügungsmöglichkeit des Berechtigten im Einklang mit der Rechtslage aufgrund des Flächenwidmungsplanes Ursache für den Aufwand gewesen. So zeige ein Vergleich der im Bereich Linz anzusetzenden Quadratmeterpreise für Geschäftsbaugebiet (S 2.200) mit jenem des Betriebsbaugebietes (S 525), daß hier eine gravierendere Beeinträchtigung vorliege als bei einer Umwidmung einer Baufläche in ländlichen Bereichen mit Quadratmeterpreisen von S 300 in Grünland mit solchen von S 30. Im Vertrauen auf die Rechtswirksamkeit des Flächenwidmungsplans 1989 habe die Antragstellerin erhebliche Kosten für die Baureifmachung des Grundstücks aufgewendet, und zwar im einzelnen:

Vermessungsarbeiten	S 50.000
Absiedlung Schrebergärten	S 100.000

Verhandlungen mit Interessenten S 100.000

insgesamt S 250.000.

Der Käuferin, Firma I\*\*\*\*\* GmbH (& Co KG), seien die folgenden Baureifmachungskosten, welche diese an die Antragstellerin abgetreten habe, entstanden:

Vermessungskosten S 425.000

Planungskosten S 1,113.000

insgesamt S 1,538.000.

Der Gesamtentschädigungsanspruch für die Baureifmachung betrage daher S 1,788.000.

Das Erstgericht wies den Antrag ohne weiteres Verfahren ab und führte aus, gemäß § 38 Abs 1 oöROG habe die Gemeinde für die nachweisbaren Kosten Entschädigung zu leisten, wenn der Eigentümer eines Grundstückes im Vertrauen auf einen rechtswirksamen Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan Kosten für die Baureifmachung des Grundstückes aufgewendet habe und die Bebauung durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes verhindert werde. Im vorliegenden Fall sei durch die das Grundstück der Antragstellerin betreffende Umwidmung von Bauland-Gebiet für Geschäftsbau in Bauland-Betriebsbaugebiet eine Bebauung nicht verhindert worden. Eine Entschädigung nach § 38 Abs 1 oöROG sei nur zu gewähren, wenn Bauland in Grünland umgewidmet würde, da nur dann die Bebauung verhindert werde. Die Umwidmung innerhalb der Widmungskategorie Bauland falle bei der Veräußerung des Grundstückes in das Geschäftsrisiko des Veräußerers. Im übrigen sei eine Entschädigung nach § 38 Abs 1 oöROG nur dann zu leisten, wenn im Zeitpunkt der getätigten Aufwendungen eine rechtskräftig erteilte und nicht durch Zeitablauf unwirksam gewordene Bauplatzbewilligung vorgelegen sei. Da für die Errichtung eines Einkaufszentrums gemäß § 1 Abs 1 oöBauO eine Bauplatzbewilligung zur Erlangung der Baubewilligung erforderlich sei und eine solche im Zeitpunkt der getätigten Aufwendungen nicht vorgelegen sei, sei der Antrag abzuweisen. Das Erstgericht wies den Antrag ohne weiteres Verfahren ab und führte aus, gemäß Paragraph 38, Absatz eins, oöROG habe die Gemeinde für die nachweisbaren Kosten Entschädigung zu leisten, wenn der Eigentümer eines Grundstückes im Vertrauen auf einen rechtswirksamen Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan Kosten für die Baureifmachung des Grundstückes aufgewendet habe und die Bebauung durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes verhindert werde. Im vorliegenden Fall sei durch die das Grundstück der Antragstellerin betreffende Umwidmung von Bauland-Gebiet für Geschäftsbau in Bauland-Betriebsbaugebiet eine Bebauung nicht verhindert worden. Eine Entschädigung nach Paragraph 38, Absatz eins, oöROG sei nur zu gewähren, wenn Bauland in Grünland umgewidmet würde, da nur dann die Bebauung verhindert werde. Die Umwidmung innerhalb der Widmungskategorie Bauland falle bei der Veräußerung des Grundstückes in das Geschäftsrisiko des Veräußerers. Im übrigen sei eine Entschädigung nach Paragraph 38, Absatz eins, oöROG nur dann zu leisten, wenn im Zeitpunkt der getätigten Aufwendungen eine rechtskräftig erteilte und nicht durch Zeitablauf unwirksam gewordene Bauplatzbewilligung vorgelegen sei. Da für die Errichtung eines Einkaufszentrums gemäß Paragraph eins, Absatz eins, oöBauO eine Bauplatzbewilligung zur Erlangung der Baubewilligung erforderlich sei und eine solche im Zeitpunkt der getätigten Aufwendungen nicht vorgelegen sei, sei der Antrag abzuweisen.

Das Gericht zweiter Instanz bestätigte den erstinstanzlichen Beschluß und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Nur wenn jegliche Bebauung des Grundstückes durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes verhindert werde, sei eine Entschädigung gemäß § 38 Abs 1 oöROG zuzusprechen, eine bloße Einschränkung der Bebauung sei irrelevant. Im übrigen könnten die von der Antragstellerin behaupteten Kosten nicht als Kosten für die Baureifmachung eines Grundstückes im Sinne des § 38 Abs 1 oöROG qualifiziert werden, seien doch durch die Planung eines bestimmten Bauvorhabens keine Maßnahmen ergriffen worden, die zu einer Baureifmachung des Grundstückes führen könnten, wie dies etwa bei typischen Aufschließungsmaßnahmen der Fall wäre. Auf die nach dem Rekursvorbringen bereits am 19.4.1990 erteilte Bauplatzbewilligung komme es daher nicht an. Das Gericht zweiter Instanz bestätigte den erstinstanzlichen Beschluß und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Nur wenn jegliche Bebauung des Grundstückes durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes verhindert werde, sei eine Entschädigung gemäß Paragraph 38, Absatz eins, oöROG zuzusprechen, eine bloße Einschränkung der Bebauung sei irrelevant. Im übrigen könnten die von der Antragstellerin behaupteten Kosten nicht als Kosten für die Baureifmachung eines Grundstückes im Sinne des Paragraph 38, Absatz eins, oöROG qualifiziert werden, seien doch durch die Planung eines bestimmten Bauvorhabens keine Maßnahmen ergriffen worden, die zu einer Baureifmachung

des Grundstückes führen könnten, wie dies etwa bei typischen Aufschließungsmaßnahmen der Fall wäre. Auf die nach dem Rekursvorbringen bereits am 19.4.1990 erteilte Bauplatzbewilligung komme es daher nicht an.

Durch die Bestimmung des § 38 Abs 1 oöROG sei der Wesensgehalt des Eigentumsrechtes nicht beschränkt. Es liege eine bloße Eigentumsbeschränkung vor, die gesetzlich vorgesehen werden dürfe, nicht aber eine materielle Enteignung (Walter/Mayer, Bundesverfassungsrecht<sup>6</sup> Rz 1378 mwN), weshalb keine Bedenken gegen die Anwendung des § 38 Abs 1 oöROG wegen dessen Verfassungswidrigkeit bestünden und sich das Rekursgericht nicht veranlaßt sehe, eine Normprüfung dieser Gesetzesbestimmung zu beantragen: Eine Verletzung des Gleichheitssatzes liege nämlich schon deshalb nicht vor, weil nur gleiche Tatbestände mit gleichen Rechtsfolgen auszustatten seien, hier jedoch die Rekurswerberin unterschiedliche Tatbestände vergleiche. Im übrigen werde nach § 38 Abs 1 oöROG nicht ein Wertverlust, der durch die Umwidmung entstehe, abgegolten, sondern nur allfällige Kosten für eine frustrierte Baureifmachung. Durch die Bestimmung des Paragraph 38, Absatz eins, oöROG sei der Wesensgehalt des Eigentumsrechtes nicht beschränkt. Es liege eine bloße Eigentumsbeschränkung vor, die gesetzlich vorgesehen werden dürfe, nicht aber eine materielle Enteignung (Walter/Mayer, Bundesverfassungsrecht<sup>6</sup> Rz 1378 mwN), weshalb keine Bedenken gegen die Anwendung des Paragraph 38, Absatz eins, oöROG wegen dessen Verfassungswidrigkeit bestünden und sich das Rekursgericht nicht veranlaßt sehe, eine Normprüfung dieser Gesetzesbestimmung zu beantragen: Eine Verletzung des Gleichheitssatzes liege nämlich schon deshalb nicht vor, weil nur gleiche Tatbestände mit gleichen Rechtsfolgen auszustatten seien, hier jedoch die Rekurswerberin unterschiedliche Tatbestände vergleiche. Im übrigen werde nach Paragraph 38, Absatz eins, oöROG nicht ein Wertverlust, der durch die Umwidmung entstehe, abgegolten, sondern nur allfällige Kosten für eine frustrierte Baureifmachung.

Zur Interpretation des § 38 Abs 1 oöROG fehle Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, insbesondere zur Frage, ob es für eine Entschädigung bereits ausreiche, wenn die bestimmte, vom Bauwerber konkret geplante Bebauung, verhindert werde. Zur Interpretation des Paragraph 38, Absatz eins, oöROG fehle Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, insbesondere zur Frage, ob es für eine Entschädigung bereits ausreiche, wenn die bestimmte, vom Bauwerber konkret geplante Bebauung, verhindert werde.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der gegen den zweitinstanzlichen Beschluß erhobene Revisionsrekurs der Antragstellerin ist teilweise berechtigt.

Das oberösterreichische Raumordnungsgesetz vom 23.3.1972, LGBl 18/1972 (folgend ROG alt) bestimmt u.a. Das oberösterreichische Raumordnungsgesetz vom 23.3.1972, Landesgesetzblatt 18 aus 1972, (folgend ROG alt) bestimmt u.a.:

§ 25 Paragraph 25,

Entschädigung

(1) Hat der Eigentümer eines Grundstückes oder ein Dritter mit Zustimmung des Eigentümers im Vertrauen auf einen rechtswirksamen Flächenwidmungsplan oder Bauungsplan Kosten für die Baureifmachung des Grundstückes aufgewendet und wird die Bebauung durch Änderung des Flächenwidmungsplanes oder des Bauungsplanes 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 Bauungsplan durch einen neuen Flächenwidmungsplan oder Bauungsplan ersetzt wird. ... 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 nachweisbare Kosten zu leisten, die für einen durch die Verhinderung der Bebauung verlorenen Aufwand entstanden sind.

(3) Der Antrag auf Entschädigung ist bei sonstigem Anspruchsverlust innerhalb eines Jahres nach dem Inkrafttreten des den Anspruch begründenden Flächenwidmungsplanes oder Bauungsplanes bei der Bezirksverwaltungsbehörde einzubringen. ...

(4) Gegen die Festsetzung des Entschädigungsbetrages ist keine Berufung zulässig. Jede Partei kann jedoch innerhalb von sechs Monaten nach Zustellung des Bescheides der Bezirksverwaltungsbehörde die Festsetzung des Entschädigungsbetrages im Verfahren außer Streitsachen bei jenem Bezirksgericht begehren, in dessen Sprengel sich das Grundstück befindet. Der Bescheid der Bezirksverwaltungsbehörde tritt hinsichtlich der Festsetzung des

Entschädigungsbetrages mit der Anrufung des Gerichtes außer Kraft. Der Antrag an das Gericht auf Festsetzung des Entschädigungsbetrages kann nur mit Zustimmung des Antraggegners zurückgezogen werden; in diesem Fall gilt, sofern keine andere Vereinbarung getroffen wurde, der im Bescheid der Bezirksverwaltungsbehörde festgesetzte Entschädigungsbetrag als vereinbart.

§ 16 Paragraph 16,

Bauland

(2) Im Bauland sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit gesondert auszuweisen: Wohngebiete, Dorfgebiete, Kur- und Fremdenverkehrsgebiete, Geschäfts- oder Kerngebiete, gemischte Baugebiete, Betriebsbaugebiete, Industriegebiete, Ländeflächen.....

(6) Als Geschäfts- oder Kerngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vornehmlich für öffentliche Bauten, Verwaltungsgebäude, Gebäude für Dienstleistungsbetriebe sowie für Versammlungs- und Vergnügungsstätten einschließlich der dazugehörigen Bauten und Anlagen bestimmt sind. Bauten und Anlagen, die Gefahren oder erhebliche Belästigungen für die im Geschäfts- oder Kerngebiet wohnhafte oder anwesende Bevölkerung bedingen, dürfen in Geschäfts- oder Kerngebieten nicht errichtet werden.

(8) Als Betriebsbaugebiete sind solche Flächen vorzusehen, die zur Aufnahme von Betrieben dienen, die die Umgebung nicht erheblich, und zwar insbesondere durch Lärm, Ruß, Staub, Geruch oder Erschütterungen stören und nicht, insbesondere durch Dämpfe, Gase, Explosivstoffe oder durch Strahlung gefährden. In Betriebsbaugebieten dürfen auch die solchen Betrieben zugeordneten Verwaltungs- und Betriebswohngebäude sowie Lagerplätze errichtet werden. Andere Bauten und Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

§ 23 Paragraph 23,

Änderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne

(1) Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind bei Änderung der maßgeblichen Rechtslage oder wenn es das Gemeinwohl erfordert, zu ändern.

(2) Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne können geändert werden, wenn öffentliche Interessen, die nach den Bestimmungen dieses Gesetzes bei der Aufstellung von solchen Plänen zu berücksichtigen sind, und Interessen Dritter nicht verletzt werden.

(4) Auf Nutzungen, die der bisherigen Widmung entsprechen, ist bei Änderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne tunlichst Rücksicht zu nehmen.

Das öö Raumordnungsgesetz 1994, LGBl 114/1993, in Kraft seit 1.1.1994, enthält u.a. folgende Bestimmungen  
Das öö Raumordnungsgesetz 1994, Landesgesetzblatt 114 aus 1993,, in Kraft seit 1.1.1994, enthält u.a. folgende Bestimmungen:

§ 38 Paragraph 38,

Entschädigung

(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. Wenn 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 Sinn dieses Absatzes ist nur für solche nachweisbare Kosten zu leisten, die für einen durch die Verhinderung der Bebauung verlorenen Aufwand entstanden sind.

Die Absätze 3 und 4 entsprechen den Absätzen 3 und 4 des § 25 ROG alt  
Die Absätze 3 und 4 entsprechen den Absätzen 3 und 4 des Paragraph 25, ROG alt.

## § 21 Paragraph 21,

### Bauland

(2) Soweit erforderlich und zweckmäßig, sind in Bauland gesondert zu widmen:

?

4. Kerngebiete (§ 22 Abs.4); 4. Kerngebiete (Paragraph 22, Absatz ,);

5. gemischte Baugebiete (§ 22 Abs.5); 5. gemischte Baugebiete (Paragraph 22, Absatz ,);

6. Betriebsbaugebiete (§ 22 Abs.6); 6. Betriebsbaugebiete (Paragraph 22, Absatz ,);

10. Gebiete für Geschäftsbauten (§ 23 Abs 3); 10. Gebiete für Geschäftsbauten (Paragraph 23, Absatz 3,).

## § 22 Paragraph 22,

### Widmungen in Bauland

(4) Als Kerngebiet sind solche Flächen mit überwiegend städtischer Struktur vorzusehen, die vorrangig für öffentliche Bauten, Verwaltungsgebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, für Versammlungs- und Vergnügungsstätten sowie für Wohngebäude einschließlich der dazugehörigen Bauten und Anlagen bestimmt sind. Bauten und Anlagen, die erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigung für die im Kerngebiet wohnhafte oder anwesende Bevölkerung bedingen, dürfen im Kerngebiet nicht errichtet werden. Solche Bauten und Anlagen können im Zuge der Widmung näher umschrieben werden.

(5) Als gemischte Baugebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vorrangig dazu dienen,

1. Klein- und Mittelbetriebe aufzunehmen, die aufgrund ihrer Betriebstypen die Umgebung nicht wesentlich stören; ...

(6) Als Betriebsbaugebiete sind solche Flächen vorzusehen, die zur Aufnahme von Betrieben dienen, die aufgrund ihrer Betriebstypen die Umgebung (insbesondere durch Lärm, Staub, Geruch oder Erschütterungen) weder erheblich stören noch (insbesondere durch Dämpfe, Gase, Explosionsstoffe oder durch Strahlung) gefährden.

## § 23 Paragraph 23,

### Sonderwidmungen im Bauland

(3) Als Gebiete für Geschäftsbauten sind solche Flächen vorzusehen, die ausschließlich für Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf (§ 24) bestimmt sind. (3) Als Gebiete für Geschäftsbauten sind solche Flächen vorzusehen, die ausschließlich für Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf (Paragraph 24,) bestimmt sind.

## § 24 Paragraph 24,

### Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf

(1) Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf sind:

1. Handelsbetriebe

a) die überwiegend Lebens- und Genussmittel einschließlich sonstiger Artikel des täglichen Bedarfes anbieten oder

b) die gemischte Waren einschließlich Lebens- und Genussmittel der Grundversorgung anbieten,

deren Gesamtverkaufsfläche mehr als 600 m<sup>2</sup> beträgt ....

## § 36 Paragraph 36,

### Änderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

(1) Flächenwidmungspläne (einschließlich dem örtlichen Entwicklungskonzept) und Bebauungspläne sind

1. bei Änderung der maßgeblichen Rechtslage oder

2. wenn es das Gemeinwohl erfordert, zu ändern.

(2) Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne können geändert werden, wenn

1. öffentliche Interessen, die nach diesem Landesgesetz bei der Erlassung von solchen Plänen zu berücksichtigen sind, dafür sprechen oder

2. diese Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht und

3. Interessen Dritter nicht verletzt werden.

Die öö Bauordnung vom 2.4.1976, LGBl 35/1976, enthält folgende für die Bauplatz- und die Baubewilligung maßgeblichen Bestimmungen: Die öö Bauordnung vom 2.4.1976, Landesgesetzblatt 35 aus 1976,, enthält folgende für die Bauplatz- und die Baubewilligung maßgeblichen Bestimmungen:

II. Hauptstück römisch II. Hauptstück

Bodenordnung

1. Abschnitt

Bauplätze

§ 2 Paragraph 2,

Allgemeines

(1) Der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden darf nur auf Grundflächen bewilligt werden, für die eine Bauplatzbewilligung nach Maßgabe der Bestimmungen der §§ 3 bis 5 vorliegt oder gleichzeitig mit der Baubewilligung erteilt wird. (1) Der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden darf nur auf Grundflächen bewilligt werden, für die eine Bauplatzbewilligung nach Maßgabe der Bestimmungen der Paragraphen 3 bis 5 vorliegt oder gleichzeitig mit der Baubewilligung erteilt wird.

§ 3 Paragraph 3,

Ansuchen

(1) Um die Bauplatzbewilligung ist bei der Baubehörde schriftlich anzusuchen. Das Ansuchen hat zu enthalten:

.....

e) Angaben über die beabsichtigte Verbindung des Bauplatzes mit dem öffentlichen Straßennetz (§ 4 Absatz 6 und 7), über die beabsichtigte Art der Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie über die dem Antragsteller bekannten Bodenverhältnisse.

(3) Dem Ansuchen um Bauplatzbewilligung bei gleichzeitiger Änderung der Grenzen von Grundstücken (Teilung) sind anzuschließen:

.....

c) ein Plan (sechsfach), der den bundesgesetzlichen Bestimmungen über Pläne für Zwecke der grundbücherlichen Teilung zu entsprechen hat. In diesem Plan müssen auch die auf den Grundstücken allenfalls vorhandenen baulichen Anlagen, ober- und unterirdische Leitungen sowie die Verbindung der Grundstücke zum öffentlichen Straßennetz (§ 4 Abs 6 und 7) dargestellt sein. ....c) ein Plan (sechsfach), der den bundesgesetzlichen Bestimmungen über Pläne für Zwecke der grundbücherlichen Teilung zu entsprechen hat. In diesem Plan müssen auch die auf den Grundstücken allenfalls vorhandenen baulichen Anlagen, ober- und unterirdische Leitungen sowie die Verbindung der Grundstücke zum öffentlichen Straßennetz (Paragraph 4, Absatz 6 und 7) dargestellt sein. ....

§ 4 Paragraph 4,

Bauplatzbewilligung

(1) Über ein Ansuchen gemäß § 3 hat die Baubehörde einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Die Bauplatzbewilligung ist zu erteilen, wenn die erforderliche Zustimmung des Grundeigentümers vorliegt, der Erteilung nicht gesetzliche Bestimmungen oder Bestimmungen eines Flächenwidmungs- oder eines Bebauungsplanes entgegenstehen und die Bauplatzbewilligung mit den Grundsätzen der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung vereinbar ist. Hierbei sind die öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und der Wahrung eines ungestörten Orts- oder Landschaftsbildes besonders zu beachten. (1) Über ein Ansuchen gemäß Paragraph 3, hat die Baubehörde einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Die Bauplatzbewilligung ist zu erteilen,



wenn die erforderliche Zustimmung des Grundeigentümers vorliegt, der Erteilung nicht gesetzliche Bestimmungen oder Bestimmungen eines Flächenwidmungs- oder eines Bebauungsplanes entgegenstehen und die Bauplatzbewilligung mit den Grundsätzen der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung vereinbar ist. Hierbei sind die öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und der Wahrung eines ungestörten Orts- oder Landschaftsbildes besonders zu beachten.

(6) Bauplätze müssen unmittelbar an eine geeignete öffentliche Straße grenzen oder eine der zu erwartenden Beanspruchung genügende, durch Eintragung im Grundbuch gesicherte Verbindung zum öffentlichen Straßennetz erhalten; erforderlichenfalls ist dies durch Auflagen sicherzustellen.

§ 5 Paragraph 5,

Erlöschen der Bewilligung

(1) Die Bauplatzbewilligung erlischt,

a) wenn ein Bebauungsplan erlassen oder geändert wird und die Bauplatzbewilligung mit dem neuen oder geänderten Bebauungsplan nicht übereinstimmt,

b) sonst mit dem Ablauf von drei Jahren nach Rechtskraft des Bewilligungsbescheides.

IV.Hauptstückrömisch IV.Hauptstück

Baubewilligung und Bauausführung

1. Abschnitt Baubewilligung

§ 41Paragraph 41,

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

(1) Einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung) bedürfen:

a) der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden....

§ 42Paragraph 42,

Auskunftspflicht der Baubehörde

Die Baubehörde hat dem über ein Grundstück Verfügungsberechtigten sowie jedem Dritten, der ein rechtliches Interesse glaubhaft macht, über Anfrage Auskunft über die rechtlichen Grundlagen der Bebaubarkeit des Grundstückes (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Bausperre) zu geben. Aus einer solchen Auskunft erwachsen auf dem Gebiet des Baurechtes keine Rechte oder Pflichten.

§ 43Paragraph 43,

Baubewilligungsansuchen

(2) Dem Ansuchen um Baubewilligung sind anzuschließen: ....

d) der Bauplan (§ 44) in dreifacher Ausfertigungd) der Bauplan (Paragraph 44,) in dreifacher Ausfertigung.

§ 44Paragraph 44,

Bauplan

(1) Der Bauplan hat, soweit dies nach der Art des beabsichtigten Bauvorhabens in Betracht kommt, zu enthalten:

a) den Lageplan, der auszuweisen hat: ....die Lage des Bauvorhabens und seine Abstände von den öffentlichen Verkehrsflächen und den übrigen Nachbargrundstücken....

b) die Grundrisse bei Gebäuden von sämtlichen Geschoßen einschließlich der Kellergeschoße; .... die Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung, Müll- und Abwasserbeseitigung.....

(3) Im übrigen hat der Bauplan alles zu enthalten, was für die Beurteilung des Bauvorhabens nach den Vorschriften dieses Gesetzes notwendig ist. Die Baubehörde kann die zur Erreichung dieses Zweckes erforderlichen Ergänzungen, insbesondere die Vorlage von schaubildlichen Darstellungen, Detailplänen und statischen Vorbemessungen oder statischen Berechnungen samt Konstruktionsplänen verlangen.

§ 49 Paragraph 49,

Entscheidung über das Baubewilligungsansuchen

(5) Ist die im Bebauungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche, an der der Bauplatz liegt, noch nicht hergestellt, so ist bei der Erteilung der Baubewilligung vorzuschreiben, daß mit der Bauausführung erst begonnen werden darf, wenn die öffentliche Verkehrsfläche hergestellt ist oder zumindest eine für das Bauvorhaben ausreichende, mindestens drei Meter breite provisorische Zufahrt zur Verfügung steht. Im übrigen sind bei der Erteilung der Baubewilligung die im Interesse einer ausreichenden verkehrsgerechten Verbindung mit dem öffentlichen Straßennetz erforderlichen Bedingungen und Auflagen über Verlauf, Breite und Höhenlage von privaten Zufahrten und Zugängen vorzuschreiben; dabei ist auf die Erfordernisse der Verkehrssicherheit, der Brandbekämpfung und auf die ortsübliche Beschaffenheit ähnlicher Anlagen Bedacht zu nehmen.

§ 58 Paragraph 58,

Bausperre

(1) Der Gemeinderat kann durch Verordnung für ein bestimmtes Gebiet die Bausperre verhängen, wenn ein Flächenwidmungsplan oder ein Bebauungsplan für dieses Gebiet erlassen oder geändert werden soll und die Verhängung der Bausperre im Interesse der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung notwendig ist.

Für die Frage der sukzessiven Kompetenz der Gerichte ist nach der dargestellten Rechtslage § 38 Abs 4 oöROG 1994 anzuwenden: danach ist die Antragstellung der Revisionsrekurswerberin ordnungsgemäß erfolgt. Die Frage einer möglichen Verfassungswidrigkeit des § 25 Abs 4 oöROG stellt sich daher nicht. Da der vorliegende Sachverhalt aber während der Geltung des oöROG 1972 abgeschlossen ist, ist die Berechtigung des Antrages materiellrechtlich nach dem oöROG 1972 (§ 25) zu beurteilen. Für die Frage der sukzessiven Kompetenz der Gerichte ist nach der dargestellten Rechtslage Paragraph 38, Absatz 4, oöROG 1994 anzuwenden: danach ist die Antragstellung der Revisionsrekurswerberin ordnungsgemäß erfolgt. Die Frage einer möglichen Verfassungswidrigkeit des Paragraph 25, Absatz 4, oöROG stellt sich daher nicht. Da der vorliegende Sachverhalt aber während der Geltung des oöROG 1972 abgeschlossen ist, ist die Berechtigung des Antrages materiellrechtlich nach dem oöROG 1972 (Paragraph 25,) zu beurteilen.

Die Revisionsrekurswerberin wendet sich zunächst mit Recht gegen die Auffassung der Vorinstanzen, die Entschädigungspflicht nach § 38 Abs 1 ROG 1994 (vormals § 25 Abs 1 ROG alt) setze erst dann ein, wenn durch die Änderung des Flächenwidmungs- oder des Bebauungsplanes jegliche - und nicht bloß die konkret geplante und kostenverursachende - Bebauung des betroffenen Grundstückes verhindert werde. Eine solche Deutung oder Auslegung des Gesetzestextes "... und wird die Bebauung durch Änderung... verhindert" ist weder nach dem Wortlaut des Gesetzes geboten, noch auch nach dem gesamten Regelungsinhalt dieser Bestimmungen sachgerecht, weil der Anwendungsfall dieser Bestimmung praktisch immer - wie auch im vorliegenden Fall - die Aus- oder Weiterführung eines konkret geplanten Baues betrifft, der durch die zwischenzeitliche Änderung oder Erlassung eines die Bebauung hindernden Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes verhindert wird. Hat daher die Antragstellerin aus Anlaß der vorliegend geplanten, aber durch die Flächenwidmungsplanänderung verhinderten Bauführung eigene oder ihr vom Vertragspartner abgetretene Baureifmachungskosten aufgewendet, die nunmehr frustriert sind, so ist ihr grundsätzlicher Anspruch auf Ersatz solcher Kosten berechtigt. Die Revisionsrekurswerberin wendet sich zunächst mit Recht gegen die Auffassung der Vorinstanzen, die Entschädigungspflicht nach Paragraph 38, Absatz eins, ROG 1994 (vormals Paragraph 25, Absatz eins, ROG alt) setze erst dann ein, wenn durch die Änderung des Flächenwidmungs- oder des Bebauungsplanes jegliche - und nicht bloß die konkret geplante und kostenverursachende - Bebauung des betroffenen Grundstückes verhindert werde. Eine solche Deutung oder Auslegung des Gesetzestextes "... und wird die Bebauung durch Änderung... verhindert" ist weder nach dem Wortlaut des Gesetzes geboten, noch auch nach dem gesamten Regelungsinhalt dieser Bestimmungen sachgerecht, weil der Anwendungsfall dieser Bestimmung praktisch immer - wie auch im vorliegenden Fall - die Aus- oder Weiterführung eines konkret geplanten Baues betrifft, der durch die zwischenzeitliche Änderung oder Erlassung eines die Bebauung hindernden Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes verhindert wird. Hat daher die Antragstellerin aus Anlaß der vorliegend geplanten, aber durch die Flächenwidmungsplanänderung verhinderten Bauführung eigene oder ihr vom Vertragspartner abgetretene Baureifmachungskosten aufgewendet, die nunmehr frustriert sind, so ist ihr grundsätzlicher Anspruch auf Ersatz solcher Kosten berechtigt.

Dem Revisionsrekurs ist aber auch so weit zu folgen, als nicht alle im Antrag geltend gemachten Kosten schon ihrem Ansatz nach nicht als Baureifmachungskosten angesehen werden könnten, wie im folgenden näher zu erläutern sein wird: Der Oberste Gerichtshof hat in der Entscheidung SZ 53/156 zur Frage einer Entschädigung für die Kosten für die Baureifmachung eines Grundstückes nach § 30 TirROG ausgeführt, daß in den Raumordnungsgesetzen nicht näher dargestellt sei, was unter den Kosten für die Baureifmachung eines Grundstückes zu verstehen sei; er hat unter Hinweis auf die Ausführungen Krzizeks (System des österreichischen Baurechts I 495) über die Definition eines Bauplatzes und die in der Tiroler Bauordnung für die Erlangung einer Baubewilligung geforderten Voraussetzungen einer rechtlich gesicherten Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche und einer rechtlich und technisch möglichen Sicherstellung der entsprechenden Wasser- und Energieversorgung sowie einer entsprechenden Abwasserbeseitigung als Kosten der Baureifmachung jene bezeichnet, welche aufzuwenden sind, 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. Da im oberösterreichischen Baurecht eine Definition von Baureifmachungskosten nicht enthalten ist, ist an der in SZ 53/156 gefundenen Begriffsbestimmung grundsätzlich festzuhalten. Anhand der oben näher dargestellten, in der oö BauO normierten Voraussetzungen und Antragserfordernisse für die Erlangung einer Bauplatz- sowie einer Baubewilligung ist daher für den konkreten Fall zu prüfen, welche der von der Antragstellerin als Baureifmachungskosten angesprochenen Kosten solche sind, die zur Erlangung der Bau(platz-)bewilligung nötig waren. Bereits an dieser Stelle ist dem Revisionsrekurs entgegenzuhalten, daß "Baureifmachungskosten" und "Kosten einer beabsichtigten Bebauung" nicht - wie dies im Revisionsrekurs geschieht - gleichzusetzen sind, weil etwa die Kosten der "Planung und Ausführung des Bauwerkes (Supermarkt) selbst" schon nach dem klaren Wortgehalt nicht mehr bloß die Baureifmachung eines Grundstückes betreffen. Unter diesen Gesichtspunkten scheiden allerdings die Kosten für die "Absiedlung Schrebergärten" von S 100.000 und für "Verhandlungen mit Interessenten von S 100.000 im Sinne der insoweit zutreffenden Auffassung der Vorinstanz als Baureifmachungskosten aus, weil solche Kosten mit jeder Bauführung am fraglichen Grundstück verbunden und daher nicht durch das wegen der Flächenwidmungsplanänderung bewirkte Unterbleiben der konkret geplanten Bauführung frustriert sind. Insoweit bleibt sohin der Revisionsrekurs erfolglos.

Dem Revisionsrekurs ist aber auch so weit zu folgen, als nicht alle im Antrag geltend gemachten Kosten schon ihrem Ansatz nach nicht als Baureifmachungskosten angesehen werden könnten, wie im folgenden näher zu erläutern sein wird: Der Oberste Gerichtshof hat in der Entscheidung SZ 53/156 zur Frage einer Entschädigung für die Kosten für die Baureifmachung eines Grundstückes nach Paragraph 30, TirROG ausgeführt, daß in den Raumordnungsgesetzen nicht näher dargestellt sei, was unter den Kosten für die Baureifmachung eines Grundstückes zu verstehen sei; er hat unter Hinweis auf die Ausführungen Krzizeks (System des österreichischen Baurechts römisch eins 495) über die Definition eines Bauplatzes und die in der Tiroler Bauordnung für die Erlangung einer Baubewilligung geforderten Voraussetzungen einer rechtlich gesicherten Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche und einer rechtlich und technisch möglichen Sicherstellung der entsprechenden Wasser- und Energieversorgung sowie einer entsprechenden Abwasserbeseitigung als Kosten der Baureifmachung jene bezeichnet, welche aufzuwenden sind, 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. Da im oberösterreichischen Baurecht eine Definition von Baureifmachungskosten nicht enthalten ist, ist an der in SZ 53/156 gefundenen Begriffsbestimmung grundsätzlich festzuhalten. Anhand der oben näher dargestellten, in der oö BauO normierten Voraussetzungen und Antragserfordernisse für die Erlangung einer Bauplatz- sowie einer Baubewilligung ist daher für den konkreten Fall zu prüfen, welche der von der Antragstellerin als Baureifmachungskosten angesprochenen Kosten solche sind, die zur Erlangung der Bau(platz-)bewilligung nötig waren. Bereits an dieser Stelle ist dem Revisionsrekurs entgegenzuhalten, daß "Baureifmachungskosten" und "Kosten einer beabsichtigten Bebauung" nicht - wie dies im Revisionsrekurs geschieht - gleichzusetzen sind, weil etwa die Kosten der "Planung und Ausführung des Bauwerkes (Supermarkt) selbst" schon nach dem klaren Wortgehalt nicht mehr bloß die Baureifmachung eines Grundstückes betreffen. Unter diesen Gesichtspunkten scheiden allerdings die Kosten für die "Absiedlung Schrebergärten" von S 100.000 und für "Verhandlungen mit Interessenten von S 100.000 im Sinne der insoweit zutreffenden Auffassung der Vorinstanz als

Baureifmachungskosten aus, weil solche Kosten mit jeder Bauführung am fraglichen Grundstück verbunden und daher nicht durch das wegen der Flächenwidmungsplanänderung bewirkte Unterbleiben der konkret geplanten Bauführung frustriert sind. Insoweit bleibt sohin der Revisionsrekurs erfolglos.

Diese Erwägungen treffen aber nicht zur Gänze auf die weiters angesprochenen Vermessungs- und Planungskosten zu. Der Auffassung der Vorinstanzen, die Planung eines Bauvorhabens könne keine (kostenverursachende) Baureifmachungsmaßnahme sein, ist nämlich insoweit entgegenzutreten, als naturgemäß etwa die Durchführung von als Baureifmachungskosten allgemein anerkannten "Aufschließungsmaßnahmen" nicht ohne jegliche vorherige Planung (Vermessung, Planverfassung, allfällige rechtliche Schritte zur Ermöglichung der Aufschließung...) erfolgen kann und daher der auf die "Aufschließungsplanung" entfallende Teil der Planungskosten grundsätzlich als Baureifmachungskosten ersatzfähig ist. Da anders als in § 24 Abs 1 nÖROG nicht alle Aufwendungen zu ersetzen sind, die im Hinblick auf die bisherige Widmungs- und Nutzungsart tatsächlich getätigt wurden, sondern nur jene frustrierten Kosten für die Baureifmachung im Sinne der Entscheidung SZ 53/156, sind somit weiter Planungs- und Vermessungskosten für ein konkretes Bauprojekt ersatzfähig. Zu ersetzen sind nur jene Auslagen, die der Baureifmachung im Rahmen der geltenden Flächenwidmung erfolgten und die für die nunmehrige Flächenwidmung nicht mehr erforderlich erscheinen und damit endgültig frustriert sind. Im fortgesetzten Verfahren wird der Antragstellerin eine Ergänzung und Erläuterung der verbliebenen global angeführten Anspruchsposten abzuverlangen, sodann aber auch der Antragsgegnerin vor der Entscheidung eine Stellungnahme zu ermöglichen sein, damit eine im Tatsachenbereich ausreichende Entscheidungsgrundlage geschaffen werden kann. Diese Erwägungen treffen aber nicht zur Gänze auf die weiters angesprochenen Vermessungs- und Planungskosten zu. Der Auffassung der Vorinstanzen, die Planung eines Bauvorhabens könne keine (kostenverursachende) Baureifmachungsmaßnahme sein, ist nämlich insoweit entgegenzutreten, als naturgemäß etwa die Durchführung von als Baureifmachungskosten allgemein anerkannten "Aufschließungsmaßnahmen" nicht ohne jegliche vorherige Planung (Vermessung, Planverfassung, allfällige rechtliche Schritte zur Ermöglichung der Aufschließung...) erfolgen kann und daher der auf die "Aufschließungsplanung" entfallende Teil der Planungskosten grundsätzlich als Baureifmachungskosten ersatzfähig ist. Da anders als in Paragraph 24, Absatz eins, nÖROG nicht alle Aufwendungen zu ersetzen sind, die im Hinblick auf die bisherige Widmungs- und Nutzungsart tatsächlich getätigt wurden, sondern nur jene frustrierten Kosten für die Baureifmachung im Sinne der Entscheidung SZ 53/156, sind somit weiter Planungs- und Vermessungskosten für ein konkretes Bauprojekt ersatzfähig. Zu ersetzen sind nur jene Auslagen, die der Baureifmachung im Rahmen der geltenden Flächenwidmung erfolgten und die für die nunmehrige Flächenwidmung nicht mehr erforderlich erscheinen und damit endgültig frustriert sind. Im fortgesetzten Verfahren wird der Antragstellerin eine Ergänzung und Erläuterung der verbliebenen global angeführten Anspruchsposten abzuverlangen, sodann aber auch der Antragsgegnerin vor der Entscheidung eine Stellungnahme zu ermöglichen sein, damit eine im Tatsachenbereich ausreichende Entscheidungsgrundlage geschaffen werden kann.

Die im Revisionsrekurs geäußerten verfassungsrechtlichen Bedenken gegen § 38 Abs 1 oÖROG 1994 (inhaltlich wohl auch gegen § 25 Abs 1 oÖROG alt, welche Bestimmung die Grundlage für das verwaltungsrechtliche Ersatzverfahren war) wegen Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes werden auch vom erkennenden Senat aus den bereits vom Gericht zweiter Instanz zutreffend dargelegten Gründen nicht geteilt (§ 510 Abs 3 ZPO; siehe hiezu auch Aicher, Grundfragen der Staatshaftung bei rechtmäßigen hoheitlichen Beeinträchtigungen 463 ff, 470). Der Senat vermag auch die im Revisionsrekurs wegen Verletzung des Bestimmtheitserfordernisses nach Art 18 Abs 1 B-VG, geäußerten verfassungsrechtlichen Bedenken gegen diese Gesetzesbestimmung nicht zu teilen, weil "Kosten für die Baureifmachung" keinen derart unbestimmten Anspruchsinhalt darstellen, der nicht - wie schon in der Entscheidung SZ 53/156 ausgeführt wurde - durch die jeweiligen konkreten Baubewilligungsvoraussetzungen nach den betreffenden landesgesetzlichen Bauordnungen bestimmbar wäre. Zu einem Antrag an den Verfassungsgerichtshof gemäß Art 140 B-VG iVm § 62 VfGG, die hier anzuwendende Bestimmung des § 38 Abs 1 oÖROG 1994 (oder auch § 25 Abs 1 oÖROG 1972) einem Normprüfungsverfahren wegen Verletzung des Gleichheitssatzes oder des Bestimmtheitserfordernisses zu unterziehen, besteht daher kein Anlaß. Die im Revisionsrekurs geäußerten verfassungsrechtlichen Bedenken gegen Paragraph 38, Absatz eins, oÖROG 1994 (inhaltlich wohl auch gegen Paragraph 25, Absatz eins, oÖROG alt, welche Bestimmung die Grundlage für das verwaltungsrechtliche Ersatzverfahren war) wegen Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes werden auch vom erkennenden Senat aus den bereits vom Gericht zweiter Instanz zutreffend dargelegten Gründen nicht geteilt (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO; siehe hiezu auch Aicher, Grundfragen der Staatshaftung bei rechtmäßigen hoheitlichen Beeinträchtigungen 463 ff, 470). Der Senat vermag auch die im

Revisionsrekurs wegen Verletzung des Bestimmtheitserfordernisses nach Artikel 18, Absatz eins, B-VG, geäußerten verfassungsrechtlichen Bedenken gegen diese Gesetzesbestimmung nicht zu teilen, weil "Kosten für die Baureifmachung" keinen derart unbestimmten Anspruchsinhalt darstellen, der nicht - wie schon in der Entscheidung SZ 53/156 ausgeführt wurde - durch die jeweiligen konkreten Baubewilligungsvoraussetzungen nach den betreffenden landesgesetzlichen Bauordnungen bestimmbar wäre. Zu einem Antrag an den Verfassungsg

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

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

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