jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2000/11/21 99/05/0248

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.11.2000

Index

L10014 Gemeindeordnung Gemeindeaufsicht Gemeindehaushalt Oberösterreich;
L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Oberösterreich;
L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Oberösterreich;
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;

Norm

BauO OÖ 1994 §2 Z1;
BauO OÖ 1994 §28 Abs1;
BauRallg;
GdO OÖ 1990 §103;
GdO OÖ 1990 §98;
ROG OÖ 1994 §23;
ROG OÖ 1994 §24 Abs1 Z1 lita;
ROG OÖ 1994 §24 Abs1 Z1 litb;
ROG OÖ 1994 §24 Abs1 Z1;
ROG OÖ 1994 §24 Abs1 Z2;
ROG OÖ 1994 §24 Abs1;
ROG OÖ 1994 §24 Abs2 Z2;
ROG OÖ 1994 §24 Abs2;
ROG OÖ 1994 §24;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Thalhammer, über die Beschwerde der Gemeinde Schlüßlberg, vertreten durch Dr. Michael Metzler, Rechtsanwalt in Linz, Landstraße 49,

gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 21. Juli 1999, Zl. BauR- 153372/19-1999-Stö/Vi, betreffend Aufhebung von Baubewilligungsbescheiden gemäß § 103 der O.ö. Gemeindeordnung 1990, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Oberösterreich hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 12.500,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Mit Bescheid des Bürgermeisters der beschwerdeführenden Gemeinde vom 25. Mai 1992 wurde die Baubewilligung für die Errichtung eines Euro-Spar Marktes mit 79 Pkw-Abstellplätzen und einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m2 auf dem Grundstück Nr. 28/1 der KG Schlüßlberg entsprechend den bei der mündlichen Bauverhandlung aufgelegenen Einreichunterlagen vom 30. März 1990 erteilt. Der bewilligte Bau, in welchem vom Betreiber dem vorgesehenen Verwendungszweck entsprechend Lebensmittel angeboten werden, ist auf einem Grundstück mit der Widmung G (Gebiet für Geschäftsbauten mit Index Lebensmittel) errichtet worden.

An das vorgenannte Grundstück schließt nördlich ein Gebiet mit den Grundstücken Nr. 1/9, 1/10 und 1/12, sämtliche KG Weinberg, sowie Nr. 28/4, KG Schlüßlberg an, welches nach dem Flächenwidmungsplan der beschwerdeführenden Gemeinde als gemischtes Baugebiet gewidmet ist.

Mit rechtskräftigen Bescheiden je vom 8. Februar 1999 erteilte der Bürgermeister der beschwerdeführenden Gemeinde den nachstehend genannten Personen gemäß § 35 Abs. 1 O.ö. Bauordnung 1994 folgende Baubewilligungen: die Errichtung

eines Textilmarktes auf dem Grundstück Nr. 1/9 KG Weinberg der Charles Vögele (Austria) AG,

eines Wäsche- und Textilgeschäftes der Dexa Handelsgesellschaft mbH auf dem Grundstück Nr. 1/10 KG Weinberg und

eines Schuhgeschäftes auf dem Grundstück Nr. 1/12 KG Weinberg und dem Grundstück Nr. 28/4 KG Schlüßlberg der Vögele Gesellschaft mbH.

Der Textilmarkt soll eine Verkaufsfläche von 788,80 m2, das Textilfachgeschäft eine Verkaufsfläche von 259,40 m2, das Wäschegeschäft eine Verkaufsfläche von 363,57 m2 und das Schuhgeschäft eine Verkaufsfläche von 259 m2 haben. Die (nach einer gemeinsamen Bauverhandlung und gemeinsamen gewerbebehördlichen Verhandlung) bewilligten vorgenannten Bauvorhaben weisen demnach eine Gesamtverkaufsfläche von rund

1.671 m2 auf.

Aus der Mappenskizze des Dipl. Ing. H. Sch., staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen - Zivilgeometer, vom 24. Juli 1997 ist die Lage der vorgenannten Grundstücke zueinander graphisch näher dargestellt. Demnach grenzt an das Grundstück Nr. 28/1, KG Schlüßlberg, mit dem Euro-Spar-Markt im Norden das Grundstück Nr. 28/4, KG Schlüßlberg, und in der Folge das Grundstück Nr. 1/12, KG Weinberg. Die beiden letztgenannten Grundstücke sind von den Grundstücken Nr. 1/9 und 1/10, je KG Weinberg, durch eine projektierte 9 m breite Gemeindestraße (Grundstück Nr. 1/11 KG Weinberg) getrennt. Das Grundstück Nr. 1/9 umschließt im Nord- und Südwesten das Grundstück Nr. 1/10. Entlang der westlichen Grenze der vorerwähnten Grundstücke führt die als "Weg" bezeichnete öffentliche Verkehrsfläche Grundstück Nr. 571/1 vorbei, welche im Norden als Grundstück Nr. 1/7 in die von Norden nach Süden führende Landesstraße (Grundstück Nr. 1/5) mündet. Zwischen den Grundstücken Nr. 1/9 und 28/4 zweigt die projektierte öffentliche Verkehrsfläche Grundstück Nr. 1/11, KG Schlüßlberg, als Sackgasse vom Weg Grundstück Nr. 571/1 Richtung Nordosten ab und endet im Osten als Sackgasse auf Höhe der östlichen Grenze der Grundstücke Nr. 1/10 bzw. 1/12.

Mit Schreiben vom 29. März 1999 teilte die belangte Behörde der beschwerdeführenden Gemeinde mit, dass die erteilten Baubewilligungen vom 8. Februar 1999 gesetzwidrig seien, weil die Verkaufsflächen der bewilligten Objekte im Sinne des § 24 Abs. 2 O.ö. ROG 1994 zusammenzuzählen seien; es bestünde eine betriebsorganisatorische und funktionelle Einheit sowie ein räumliches Naheverhältnis dieser Handelsbetriebe. Die bewilligten Geschäftsbauten

stünden auch mit dem bereits bestehenden Euro-Spar-Markt in einer funktionellen Einheit bzw. in einem räumlichen Naheverhältnis, weshalb auch bei der Ermittlung der Gesamtverkaufsfläche die Verkaufsfläche dieses Sparmarktes mitzuberücksichtigen sei.

Sowohl die beschwerdeführende Partei als auch die Konsensträger sprachen sich gegen eine Aufhebung der Baubescheide durch die Aufsichtsbehörde aus.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde die Bescheide des Bürgermeisters der beschwerdeführenden Gemeinde vom 8. Februar 1999, "mit denen eine Baubewilligung für die Errichtung von Geschäftsbauten auf den Grundstücken Nr. 1/9, KG Weinberg, Nr. 1/10, KG Weinberg, und Grundstücke Nr. 1/12, KG Weinberg, und 18/4, KG Schlüßlberg (gemeint offensichtlich 28/4), erteilt wurden", gemäß § 103 der O.ö. Gemeindeordnung 1990, LGBl. Nr. 91, in der geltenden Fassung wegen Gesetzwidrigkeit aufgehoben. Als Rechtsgrundlagen wurden weiters angeführt: § 35 der O.ö. Bauordnung 1994 sowie die §§ 23 Abs. 3 und 24 Abs. 2 des O.ö. Raumordnungsgesetzes 1994. In der Begründung dieses Bescheides wurde ausgeführt:

Im Zusammenhang mit der Frage, ob Verkaufsflächen im Sinne des § 24 Abs. 2 O.ö. ROG 1994 zusammenzuzählen seien, sei es unerheblich, ob die betroffenen Objekte demselben Eigentümer gehörten und betrieben würden. Entscheidend sei allein, ob die Voraussetzungen dieser Gesetzesstelle gegeben seien. Die Kriterien des § 24 Abs. 2 Z. 1 bis 3 leg. cit., welche als alternativ anwendbar zu verstehen seien, ergäben im Sinne der Zielsetzungen des O.ö. Raumordnungsgesetzes 1994 erst dann einen Sinn, wenn nicht durch eine handels- oder gewerberechtliche Trennung eines Marktprojektes die Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes allzu leicht umgangen werden könnten. Wenn die Beschwerdeführerin meine, eine Gruppierung von Geschäftsgebäuden mache diese noch nicht zu einem Einkaufszentrum, weil damit jede Innenstadtstraße ein Einkaufszentrum wäre, werde übersehen, dass zumindest seit Inkrafttreten der O.ö. Raumordnungsgesetz-Novelle 1999 die Verkaufsflächen mehrerer Geschäftsbauten nur außerhalb von Kerngebieten zusammenzuzählen seien. Einer mehr oder weniger zufälligen, aus raumordnungsfachlichen Gründen gewünschten bzw. in Kauf genommenen Agglomeration von Verkaufsflächen mehrerer selbständiger Geschäftsbauten stehe daher in Stadt- und Ortszentren, soferne diese als Kerngebiet gewidmet seien, zumindest der Flächenwidmungsplan nicht entgegen. Auszugehen sei davon, dass eine betriebsorganisatorische Einheit im Beschwerdefall nicht nachweisbar sei, doch zumindest die Erfüllung der Tatbestandsmerkmale der Z. 2 (räumliches Naheverhältnis) und Z. 3 (funktionelle Einheit) als gegeben angesehen werden müssten. Das Vorliegen einer funktionellen Einheit könne wohl nur nach solchen betriebswirtschaftlichen Kriterien zu messen sein, die die Summe der Geschäftsbauten aus betriebswirtschaftlicher Sicht als "Einheit" erscheinen lassen. Als einheitliche Funktion sei dabei ein möglichst umfangreiches und komplettes Angebot an Konsumgütern und Dienstleistungen an einem bestimmten Standort zu sehen. Aichlreiter (WBl 1998, 56) führe als Beispiel für eine funktionelle Einheit die Situation eines Ortszentrums an. Aus betriebswirtschaftlichen Überlegungen würden Standorte gesucht, zu denen bereits ein Kundenstrom für bestimmte Waren und Warengruppen bestehe und durch die Ergänzung des Angebots eine Erhöhung der Attraktivität des Standortes erzielt werde. In diesem Lichte sei auch die durch das Bauvorhaben beabsichtigte Agglomeration des sich ergebenden Marktangebotes (Schuhe, Textilien, Wäsche) zum bereits bestehenden Marktangebot des Euro-Spar-Marktes (Lebens- und Genussmittel einschließlich sonstiger Waren des täglichen Bedarfs) zu sehen, im Übrigen ein Branchenmix, wie er auch in gewachsenen Ortskernen zu finden sei bzw. angestrebt werde. Ein "räumliches Naheverhältnis" könne im Wesentlichen dann angenommen werden, wenn die betreffenden Flächen ein homogenes Gebiet, ohne wesentliche, das Nahverhältnis unterbrechende nutzungsfremde Flächen und Hindernisse bildeten. Die geplanten Geschäftsbauten bzw. die entsprechenden Bauplätze bildeten zwar insoferne keine räumliche "Einheit", als die Bauplätze durch eine als Zufahrtsfläche fungierende (als Sackgasse ausgebildete) öffentliche Verkehrsfläche getrennt seien, doch werde in § 24 Abs. 2 Z. 2 ROG 1994 nicht die räumliche "Einheit", sondern ein bloß räumliches "Naheverhältnis" verlangt. Abgesehen davon, dass dieses Naheverhältnis bereits durch die bogenförmige Anordnung der Baukörper um die zur Aufschließungsstraße hin angeordneten Stellplatzflächen gegeben sei, sei die öffentliche Verkehrsfläche Grundstück Nr. 1/11 KG Weinberg keineswegs geeignet, dieses räumliche Naheverhältnis zu unterbrechen, mag auch eine Verlängerung der vorläufig nur als Sackgasse ausgebildeten Verkehrsfläche in späterer Zukunft nicht auszuschließen sein. Der Umstand, dass die Verkehrsfläche weitgehend als gemeinsame Aufschließung fungiere, spreche für das "räumliche Naheverhältnis". Die Bauplätze seien jedenfalls nicht durch eine höherrangige oder zumindest stark befahrene Verkehrsfläche oder ein sonstiges Hindernis so weit voneinander getrennt, dass nicht mehr von einem

räumlichen Naheverhältnis die Rede sein könnte. Sämtliche betroffenen Geschäftsbauten seien jedenfalls in einem Umkreis von weniger als 100 m von einem der vorgesehenen Stellplätze bequem fußläufig erreichbar. Abgesehen davon, dass das Argument der Konsensträger, ein Konsument laufe Gefahr, zivilrechtlich in Anspruch genommen zu werden, wenn er sein Kraftfahrzeug im Zuge eines Einkaufs auf einem fremden Stellplatz eines anderen Unternehmens abstelle, einigermaßen realitätsfremd sei, wäre die leichte fußläufige Erreichbarkeit jedenfalls nicht das einzig ausschlaggebende Kriterium für das Bestehen eines räumlichen Naheverhältnisses, sodass mit diesem Argument letztlich nichts zu gewinnen sei. Der Geschäftsbau der Spar-Österreichische Warenhandels AG und die drei verfahrensgegenständlichen Geschäftsbauten lägen zweifellos in einem räumlichen Naheverhältnis. Die Verkaufsfläche des Euro-Spar-Marktes sei als Fläche eines Handelsbetriebes im Sinne des § 24 Abs. 1 Z. 1 lit. a O.ö. ROG 1994 zu qualifizieren, sodass für eine Überschreitung von 600 m2 Verkaufsfläche eine Geschäftsgebietswidmung gemäß § 23 Abs. 3 O.ö. ROG 1994 erforderlich sei bzw. schon für den Bau des Euro-Spar-Marktes notwendig gewesen sei. Tatsächlich sei der Bauplatz des Euro-Spar-Marktes als Geschäftsgebiet für den überörtlichen Bedarf gewidmet. Allerdings sei die in § 1 des Raumordnungsprogrammes der O.ö. Landesregierung vom 20. Jänner 1992, LGBl. Nr. 14/1992, festgelegte Gesamtverkaufsfläche von 1138 m2 bereits durch diesen Geschäftsbau, welcher laut Einreichunterlagen eine Verkaufsfläche von 1100 m2 aufweise, ausgeschöpft. Jede weitere Erhöhung der Verkaufsflächen, soweit sie in einem räumlichen Naheverhältnis im Sinne des § 24 Abs. 2 Z. 2 O.ö. ROG 1994 zum Euro-Spar-Markt lägen, sei daher unzulässig. Die Bescheide des Bürgermeisters der beschwerdeführenden Gemeinde vom 8. Februar 1999 litten daher aus diesen Gründen an einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes. Mangels entsprechender Flächenwidmung verstoße die Erteilung der Baubewilligungen für die im Spruch genannten Geschäftsbauten gegen § 35 O.ö. Bauordnung 1994. Es liege daher eine Verletzung eines Gesetzes im Sinne des § 103 Abs. 1 O.ö. Gemeindeordnung 1990 vor. Wenn auch § 98 Abs. 1 leg. cit. anordne, das Aufsichtsrecht unter möglichster Bedachtnahme auf die Eigenverantwortlichkeit der Gemeinde und unter möglichster Schonung erworbener Rechte Dritter auszuüben, und daher im Einzelfall, wenn verschiedene Aufsichtsmittel zur Verfügung stünden, das jeweils gelindeste noch zum Ziel führende Mittel anzuwenden sei, sehe die Aufsichtsbehörde im gegebenen Fall keine andere Möglichkeit zur Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes als die Aufhebung der gesetzwidrigen Baubewilligung gemäß § 103 O.ö. Gemeindeordnung 1990. Die Konsensträger seien bereits in einem sehr frühen Stadium des Baubewilligungsverfahrens über die rechtliche Problematik der Errichtung von Geschäftsbauten im gemischten Baugebiet informiert worden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vom Verfassungsgerichtshof mit Beschluss vom 11. Oktober 1999, B 1498/99-3, nach Ablehnung ihrer Behandlung an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG abgetretene Beschwerde. Die Beschwerdeführerin erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid in ihrem Recht auf Selbstverwaltung verletzt. Sie macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 103 Abs. 1 O.ö. Gemeindeordnung 1990, LGBl. Nr. 91, können - außer den im Beschwerdefall nicht in Betracht kommenden Fällen der §§ 101 und 102 - rechtskräftige Bescheide sowie Beschlüsse oder sonstige Maßnahmen der Gemeindeorgane, die den Wirkungsbereich der Gemeinde überschreiten oder Gesetze oder Verordnungen verletzen, von der Aufsichtsbehörde von Amts wegen oder über Antrag aufgehoben werden. Gemäß § 98 leg. cit. ist das Aufsichtsrecht unter möglichster Bedachtnahme auf die Eigenverantwortlichkeit der Gemeinde und unter möglichster Schonung erworbener Rechte Dritter auszuüben. Stehen im Einzelfall verschiedene Aufsichtsmittel zur Verfügung, so ist das jeweils gelindeste noch zum Ziel führende Mittel anzuwenden.

Die Aufhebung rechtskräftiger Bescheide im Sinne des § 103 O. ö. Gemeindeordnung 1990 durch die Aufsichtsbehörde aus dem Grund einer Gesetzesverletzung hat sich an der Rechtslage im Zeitpunkt der Erlassung des rechtskräftigen und von der Aufsichtsbehörde in Prüfung gezogenen Bescheides zu orientieren, dessen Abänderung mangels Änderung der rechtlichen oder/und tatsächlichen Verhältnisse eine neuerliche Entscheidung in der Sache entgegensteht. Das Wesen der Rechtskraft eines Bescheides besteht nämlich darin, dass ein rechtskräftiger Bescheid selbst dann seine volle Rechtswirksamkeit entfaltet, wenn er mit der objektiven Rechtslage im Widerspruch steht (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 23. Februar 1993, Zl. 92/05/0328). Auch rechtswidrige Bescheide, die in Rechtskraft

erwachsen, sind verbindlich (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 19. September 1996, Zl. 95/07/0215). Sofern nicht ausdrücklich anderes angeordnet ist, vermag nicht jede Änderung der Rechtslage rechtskräftig erteilte Berechtigungen zu berühren (vgl. Raschauer, Allgemeines Verwaltungsrecht, Rz 955 in Anm. 249, mit weiteren Nachweisen). Bei Ausübung ihres Aufsichtsrechtes gemäß § 103 O.ö. Gemeindeordnung 1990 hatte daher die belangte Behörde von der von der Bewilligungsbehörde in den Bescheiden vom 8. Februar 1999 angewendeten Rechtslage des § 35 O.ö. Bauordnung 1994 in der Fassung vor Inkrafttreten der Novelle LGBl. Nr. 70/1998 auszugehen.

Gemäß § 35 Abs. 1 leg. cit. hat die Baubehörde über den Antrag gemäß § 28 (d.i. der Baubewilligungsantrag) einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Insofern nicht eine Zurückweisung oder eine Abweisung nach § 30 zu erfolgen hat, ist die beantragte Baubewilligung zu erteilen, wenn die erforderliche Zustimmung des Grundeigentümers vorliegt und das Bauvorhaben in allen seinen Teilen den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht. Andernfalls ist die beantragte Baubewilligung zu versagen. Umfasst ein Baubewilligungsantrag mehrere bewilligungspflichtige Bauvorhaben, ist über jedes dieser Bauvorhaben zu entscheiden.

Schon im Vorprüfungsverfahren gemäß § 30 O.ö. Bauordnung 1994 ist der Baubewilligungsantrag von der Baubehörde ohne Durchführung einer Bauverhandlung abzuweisen, wenn sich auf Grund der Prüfung durch die Baubehörde schon aus dem Antrag oder dem Bauplan ergibt, dass das Bauvorhaben u.a. zwingenden Bestimmungen eines Flächenwidmungsplanes widerspricht (Abs. 6 des § 30 O.ö. Bauordnung 1994). Die Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts haben eine Nichtigerklärung eines Baubewilligungsbescheides durch die Gemeindeaufsichtsbehörde für zulässig erachtet (vgl. hiezu das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 27. Jänner 1977, Slg. Nr. 7.978). Das der Aufsichtsbehörde gemäß § 103 O.ö. Gemeindeordnung 1990 eingeräumte Recht zur Aufhebung rechtskräftiger Bescheide unterliegt jedoch auch dem Grundsatz der möglichsten Schonung erworbener Rechte und hat daher dem Gebot der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in erworbene Rechte Rechnung zu tragen (so § 98 O.ö. Gemeindeordnung 1990; vgl. hiezu auch das hg. Erkenntnis vom 23. Jänner 1992, Slg. Nr. 13.569/A). Hat die Baubehörde entgegen den Anordnungen im Flächenwidmungsplan Baubewilligungen erteilt, so hat sie damit grundlegende Raumordnungsvorschriften verletzt. Wurden durch eine gesetzwidrig erteilte Baubewilligung im Interesse der Raumordnung erlassene Vorschriften wie z.B. wichtigen Raumordnungsinteressen dienende Bestimmungen über Geschäftsbauten gemäß §§ 23 f O.ö. ROG 1994 verletzt und steht demnach der Baubewilligungsbescheid im Widerspruch zum Flächenwidmungsplan, bestehen gegen die Nichtigerklärung dieses Baubewilligungsbescheides durch die Gemeindeaufsichtsbehörde gemäß § 103 O.ö. Gemeindeordnung 1990 keine Bedenken (vgl. hiezu die hg. Erkenntnisse vom 12. Dezember 1989, Zl. 89/05/0130, und vom 27. November 1990, Zlen. 90/05/0065 und 0066). Die Gemeinde wiederum ist berechtigt, gegen sie belastende aufsichtsbehördliche Bescheide mittels Bescheidbeschwerde den Verwaltungsgerichtshof anzurufen (vgl. hiezu den hg. Beschluss vom 19. November 1996, Zl. 96/05/0152).

Die belangte Behörde hat die Baubewilligungsbescheide des Bürgermeisters der beschwerdeführenden Gemeinde vom 8. Februar 1999 deshalb gemäß § 103 O.ö. Gemeindeordnung 1990 aufgehoben, weil die bewilligten Bauvorhaben Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf im Sinne des § 24 O.ö. ROG 1994 seien, jedoch auf Grundstücken errichtet werden sollen, die im gemischten Baugebiet liegen.

Gemäß § 22 Abs. 5 des O.ö. ROG 1994 sind als gemischte Baugebiete solche Flächen vorgesehen, die vorrangig dazu dienen,

1. Klein- und Mittelbetriebe aufzunehmen, die auf Grund ihrer Betriebstype die Umgebung nicht wesentlich stören;

...

Gemäß § 23 Abs. 3 O.ö. ROG 1994 in der Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 32/1999 sind als Gebiete für Geschäftsbauten solche Flächen vorzusehen, die ausschließlich für Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf (§ 24) bestimmt sind.

§ 24 leg. cit. in der hier maßgeblichen Fassung hat folgenden

Wortlaut:

"§ 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 m2 beträgt sowie

2. Handelsbetriebe, die keine Lebens- und Genußmittel der Grundversorgung anbieten (Fachmärkte), deren Gesamtverkaufsfläche, wenn die Kunden die Waren überwiegend selbst entnehmen können, mehr als 1.000 m2, sonst mehr als 3.000 m2, beträgt.

(2) Als Gesamtverkaufsfläche gelten alle Flächen eines Betriebes, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden, unabhängig davon, ob es sich um geschlossene Räume oder Freiflächen handelt. Die Flächen mehrerer Geschäftsbauten sind bei der Ermittlung der Gesamtverkaufsfläche zusammenzuzählen, wenn die Bauten

1.

eine betriebsorganisatorische Einheit bilden oder

2.

zueinander in einem räumlichen Naheverhältnis stehen oder

3.

eine funktionelle Einheit bilden.

(3) Gebiete für Geschäftsbauten dürfen nur insoweit gewidmet werden, als in einem Raumordnungsprogramm bestimmt ist, dass eine dieser Widmung entsprechende Verwendung von Grundflächen in der betreffenden Gemeinde zulässig ist. In einem Raumordnungsprogramm können nähere Festlegungen insbesondere darüber getroffen werden, in welchen Gebieten, bis zu welchem Höchstausmaß der zu widmenden Grundflächen und bis zu welchem Höchstausmaß der Gesamtverkaufsfläche die Widmung von Gebieten für Geschäftsbauten zulässig ist.

(4) Widmet eine Gemeinde Gebiete für Geschäftsbauten, so hat der Flächenwidmungsplan für die einzelnen Gebiete festzulegen, welches Höchstausmaß an Gesamtverkaufsfläche Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf haben dürfen, die darauf zu errichten sind."

Die in den §§ 23 und 24 O.ö. ROG 1994 verwendeten Begriffe "Geschäftsbauten" und "Gesamtverkaufsfläche" finden sich auch im § 2 O.ö. Bautechnikgesetz 1994. Für die Lösung der hier maßgeblichen Rechtsfrage sind jedoch die im O.ö. Bautechnikgesetz 1994 normierten Begriffsbestimmungen nicht heranzuziehen. Eine Gesamtverkaufsfläche im Sinne des § 2 Z. 22 O.ö. Bautechnikgesetz 1994 umfasst nämlich die Flächen aller Räume, die für die Kunden bestimmt und zugänglich sind, ausgenommen Stiegenhäuser, Gänge, Hausflure und Räume für sanitäre Anlagen, während § 24 Abs. 2 O.ö. ROG 1994 in die Gesamtverkaufsfläche alle Flächen eines Betriebes, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden, mit einbezieht, unabhängig davon, ob es sich um geschlossene Räume oder freie Flächen handelt. Die Gesamtverkaufsfläche im Sinne des O.ö. Bautechnikgesetzes 1994 muss daher nicht zwingend mit derjenigen des § 24 O.ö. ROG 1994 übereinstimmen. Geschäftsbauten im Sinne des § 2 Z. 23 O.ö. Bautechnikgesetz 1994 sind wiederum nur solche, deren Gesamtverkaufsfläche oder Gesamtbetriebsfläche mehr als 2.000 m2 beträgt. § 24 O.ö. ROG 1994 fordert für die Annahme von Geschäftsbauten Gesamtverkaufsflächen unterschiedlicher Größe je nach dem, ob es sich um Handelsbetriebe nach Z. 1 oder Z. 2 des Abs. 1 dieses Paragraphen handelt.

Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid die mit den Baubewilligungsbescheiden des Bürgermeisters der beschwerdeführenden Gemeinde vom 8. Februar 1999 bewilligten Bauvorhaben dreier verschiedener Bauwerber als Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf gemäß § 24 O.ö. ROG 1994 beurteilt, weil deren Flächen - mit dem unmittelbar angrenzenden, bereits errichteten Euro-Spar-Markt - im Sinne des Abs. 2 zweiter Satz dieser Gesetzesstelle bei der Ermittlung der Gesamtverkaufsfläche zusammenzuzählen seien. Die Geschäftsbauten stünden zueinander in einem räumlichen Naheverhältnis und bildeten eine funktionelle Einheit. Das Vorliegen einer betriebsorganisatorischen Einheit wurde von der belangten Behörde verneint.

Im Hinblick auf die im § 24 Abs. 2 zweiter Satz O.ö. ROG 1994 bei Aufzählung der für die Voraussetzungen für die

Zusammenzählung der Gesamtverkaufsfläche erforderlichen Tatbestandsmerkmale verwendeten Konjunktion "oder" ist davon auszugehen, dass bereits bei Vorliegen eines dieser drei Tatbestandsmerkmale (betriebsorganisatorische Einheit, räumliches Naheverhältnis, funktionelle Einheit) die Zusammenrechnungsregel Platz greift.

Da in der vorgenannten Gesetzesstelle von "Flächen mehrerer Geschäftsbauten" die Rede ist und darunter - wie oben dargelegt - Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf im Sinne des § 24 Abs. 1 O.ö. ROG 1994 zu verstehen sind, kommt es bei der Ermittlung der Gesamtverkaufsfläche nicht darauf an, wer Konsensträger der erteilten Baubewilligungen ist, vielmehr ist maßgeblich, ob die Bauten zueinander in einem Beziehungsgeflecht stehen, das zumindest einem der drei Tatbestandsmerkmale des § 24 Abs. 2 zweiter Satz leg. cit. entspricht. Die gegenteilige Auffassung würde den Zielvorstellungen des § 23 Abs. 3 O.ö. ROG 1994, dass Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf nur in den entsprechenden Sonderwidmungen im Bauland zulässig sind, zuwiderlaufen. Die Umgehung der im § 24 Abs. 2 O.ö. ROG 1994 normierten Zusammenrechnungsregel für die Gesamtverkaufsfläche von Geschäftsbauten könnte nämlich durch bewusste oder auch zufällige Gestaltung der Konsensträgerschaft leicht umgangen werden. Lässt daher die Anordnung der Bauten mehrerer Handelsbetriebe im Sinne des § 24 Abs. 1 O.ö. ROG 1994 erkennen, dass sie eine betriebsorganisatorische Einheit bilden oder zueinander in einem räumlichen Naheverhältnis stehen oder eine funktionelle Einheit bilden, so ist - von den später noch zu erörternden Zusammenrechnungsregeln abgesehen - deren Gesamtverkaufsfläche zusammenzuzählen, unabhängig davon, wer Inhaber der Baubewilligung ist (siehe hiezu auch Mayer, Einkaufszentren und Steiermärkische Raumordnung: keine Umgehung der Flächenwidmung, S. 66 in Baurechtliche Blätter 2000). Daran ändert auch nichts, dass ein Baubewilligungsantrag gemäß § 28 Abs. 1 O.ö. BauO 1994 von einer natürlichen oder juristischen Person oder einer offenen Handelsgesellschaft, einer Kommanditgesellschaft oder einer eingetragenen Erwerbsgesellschaft (Bauwerber) eingebracht werden muss. Im Rahmen der ihr übertragenen Prüfungsaufgabe obliegt es nämlich der Baubehörde, bei der Entscheidung über den Baubewilligungsantrag auch darüber abzusprechen, ob das Bauvorhaben in allen seinen Teilen den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes, konkret im Beschwerdefall, ob das Bauvorhaben im Zusammenhang mit anderen Bauvorhaben bzw. bereits bewilligten Bauten als Geschäftsbau für den überörtlichen Bedarf gemäß § 24 O.ö. ROG 1994 zu beurteilen ist. Insoweit weicht die hier anzuwendende Rechtslage von der des § 16a ROG in der Fassung LGBl. Nr. 91/1989 ab, welche dem hg. Erkenntnis vom 8. März 1994, Zlen. 92/05/0080, 0081, zu Grunde lag (siehe auch das hg. Erkenntnis vom 27. Oktober 1998, Zl. 95/05/0006). Die Prüfungspflicht jedes einzelnen Projektes auch unter dem Gesichtspunkt des § 24 O.ö. ROG 1994 ist auch deshalb geboten, weil der Widerspruch zur Flächenwidmung unter dem Gesichtspunkt des Verwendungszweckes eines Bauvorhabens der baubehördlichen Überprüfungspflicht unterliegt. Der von der beschwerdeführenden Gemeinde vertretenen Rechtsansicht, wonach die Verwendung des Wortes "Flächen eines Betriebes" im ersten Satz des Abs. 2 dieses Paragraphen darauf hinweise, dass für die Zusammenrechnung mehrerer Geschäftsbauten eine Person als "Unternehmer" Voraussetzung sei, kann somit nicht gefolgt werden. § 24 Abs. 2 erster Satz O.ö. ROG 1994 bestimmt lediglich, welche Flächen eines Betriebes bei Berechnung der Gesamtverkaufsfläche maßgeblich sind. Der zweite Satz dieser Gesetzesstelle hingegen trifft die Anordnung, wann die - nach dem ersten Satz zu ermittelnden - Flächen mehrerer Geschäftsbauten (Handelsbetriebe im Sinne des Abs. 1) zur Ermittlung einer Gesamtfläche zusammenzuzählen sind. Nicht der Zufall oder das Zuvorkommen eines Antragstellers bestimmen das Ergebnis, sondern ausschließlich die von der Behörde zu treffenden Feststellungen, ob das zu bewilligende Bauvorhaben auf Grund des vorgesehenen Verwendungszwecks mit bereits bestehenden Geschäftsbauten oder mit weiteren zur Entscheidung anhängigen Bauvorhaben eine betriebsorganisatorische oder funktionelle Einheit bildet oder in einem räumlichen Naheverhältnis steht. Wie bereits oben ausgeführt, kommt es dabei nicht auf die Motive des Bauwerbers an, sondern auf objektive Sachverhalte.

Die im § 24 Abs. 2 zweiter Satz O.ö. ROG 1994 für die Zusammenzählung einer Gesamtverkaufsfläche aufgezählten (alternativen) Tatbestandsmerkmale sind voneinander zwar begrifflich zu trennen, können sich aber insoweit überlagern, als Sachverhaltselemente sowohl dem einen als auch dem anderen Tatbestandsmerkmal - allenfalls von Fall zu Fall in unterschiedlicher Gewichtung - zugeordnet werden können.

Da die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid ohne entsprechende Ermittlungen und ohne nähere Begründung das Vorliegen einer betriebsorganisatorischen Einheit der von der Aufhebung der Baubewilligungen betroffenen Bauten verneint hat, entzieht sich dieses Tatbestandselement im Beschwerdefall einer näheren Betrachtung durch den Verwaltungsgerichtshof. Die Annahme einer funktionellen Einheit dieser Bauten hat die belangte Behörde deshalb angenommen, weil die diesbezüglichen Handelsbetriebe aus betriebswirtschaftlichen Überlegungen den Standort, zu

welchem bereits ein Kundenstrom für bestimmte Waren und Warengruppen bestehe, gewählt hätten. Durch die Ergänzung des Angebots soll eine Erhöhung der Attraktivität des Standortes erzielt werden. In diesem Lichte sei auch die durch das Bauvorhaben beabsichtigte Agglomeration des sich ergänzenden Marktangebotes (Schuhe, Textilien, Wäsche) zum bereits bestehenden Marktangebot der Firma Euro-Spar (Lebens- und Genussmittel einschließlich sonstiger Waren des täglichen Bedarfs) zu sehen, im Übrigen ein Branchenmix, wie er auch in gewachsenen Ortskernen zu finden sei bzw. angestrebt werde.

Ob diese Erwägungen dem Gesetz entsprechen, kann im Beschwerdefall dahingestellt bleiben, weil in Ermangelung objektiver Ermittlungsergebnisse nicht beurteilt werden kann, ob diese Begründung auf den vorliegenden Fall anzuwenden ist.

Es kann aber bereits abschließend beurteilt werden, ob die von der Aufhebung der Baubewilligungen betroffenen Bauvorhaben zueinander in einem räumlichen Naheverhältnis stehen. Ein räumliches Naheverhältnis im Sinne der hier anzuwendenden Norm setzt nicht voraus, dass die Bauten unmittelbar aneinandergrenzen, vielmehr ist dieses Kriterium durch eine Gesamtbetrachtung der örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung des Zweckes der Norm zu beurteilen. Auch von einander entferntere Bauten können daher in einem räumlichen Naheverhältnis zueinander stehen, wenn sie in einem Gebiet ohne nennenswerte nutzungsfremde Grundstücksflächen liegen. Diese Voraussetzungen werden vor allem dann gegeben sein, wenn die Geschäftsbauten über gemeinsam genutzte Einrichtungen verfügen.

Der Verwaltungsgerichtshof vermag nun in der Annahme der belangten Behörde, die hier zu beurteilenden, von der Aufhebung ihrer Baubewilligungen betroffenen Bauten stünden zueinander in einem räumlichen Naheverhältnis, auf Grund des angenommenen und festgestellten Sachverhaltes keine Rechtswidrigkeit zu erblicken. Auch wenn die projektierten Parkplätze jeweils mit der Bewilligung für ein bestimmtes Bauvorhaben eines Projektwerbers verbunden sind, so vermag dies am räumlichen Naheverhältnis der Geschäftsbauten, für deren Benutzer die Parkflächen geschaffen werden sollen, nichts zu ändern.

Der angefochtene Bescheid leidet jedoch aus folgenden Gründen an einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes:

Auszugehen ist davon, dass unter einem Geschäftsbau im Sinne der §§ 23 f O.ö. ROG 1994 ein Bau im Sinne des § 2 Z. 1 O.ö. BauO 1994, also eine bauliche Anlage, zu deren werkgerechter Herstellung fachtechnische Kenntnisse erforderlich sind (so auch schon § 41 Abs. 2 lit. b O.ö.BauO 1976) zu verstehen ist, dessen Verwendungszweck einem der im Abs. 1 des § 24 O.ö. ROG 1994 aufgezählten Handelsbetriebe entspricht (zum Begriff des Betriebes im raumordnungsrechtlichen Sinn siehe das hg. Erkenntnis vom 23. November 1995, Zl. 95/06/0204). Diese bauliche Anlage soll der Führung eines solchen Handelsbetriebes dienen.

Gemäß § 24 Abs. 2 zweiter Satz O.ö. ROG 1994 sind bei der Ermittlung der Gesamtverkaufsfläche die Flächen mehrerer Geschäftsbauten zusammenzuzählen. § 24 Abs. 1 leg. cit. unterscheidet zwischen zwei Arten von Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf: ein Geschäftsbau im Sinne der Z. 1 liegt vor, wenn ein Handelsbetrieb der dort näher umschriebenen Art eine Gesamtverkaufsfläche von mehr als 600 m2 aufweist. Von einem Geschäftsbau im Sinne der Z. 2 leg. cit. wiederum kann nur dann gesprochen werden, wenn der Handelsbetrieb der dort näher beschriebenen Art (Fachmarkt) eine Gesamtverkaufsfläche von mehr als 1.000 m2 bzw. mehr als 3.000 m2 aufweist. Der Verwaltungsgerichtshof geht davon aus, dass Handelsbetriebe gemäß § 24 Abs. 1 Z. 1 lit. a O.ö. ROG 1994 jedenfalls auch - wie dies für solche nach § 24 Abs. 1 Z. 1 lit. b leg. cit. ausdrücklich angeordnet ist - Lebens- und Genussmittel der Grundversorgung anbieten. Da ein Handelsbetrieb gemäß § 24 Abs. 1 Z. 2 O.ö. ROG 1994 nach dessen klaren Wortlaut keine Lebens- und Genussmittel der Grundversorgung anbieten darf, kann daher bei Zusammenzählung der Gesamtverkaufsfläche nach § 24 Abs. 2 zweiter Satz O.ö. ROG 1994 mit einem solchen Betrieb ein Handelsbetrieb im Sinne des § 24 Abs. 1 Z. 1 leg. cit. nicht mitberechnet werden. Ein Betrieb im Sinne des § 24 Abs. 2 erster Satz O.ö. ROG 1994 kann nämlich nur ein solcher der im Abs. 1 dieses Paragraphen aufgezählten Handelsbetriebe sein. Stehen ein Handelsbetrieb gemäß § 24 Abs. 1 Z. 1 O.ö. ROG 1994 und ein Handelsbetrieb im Sinne des § 24 Abs. 1 Z. 2 leg. cit. in einem Beziehungsgeflecht, wie es in den Tatbestandsmerkmalen des § 24 Abs. 2 zweiter Satz O.ö. ROG 1994 umschrieben ist, so steht der Umstand, dass eine (Zahlwort) Gesamtverkaufsfläche durch Zusammenzählung der Flächen dieser Handelsbetriebe zu ermitteln ist, einer Zusammenrechung entgegen, weil von einem Fachmarkt (Handelsbetrieb im Sinne des § 24 Abs. 1 Z. 2 O.ö. ROG 1994) nur dann gesprochen werden kann, wenn er keine Lebens- und Genussmittel der Grundversorgung anbietet, dies aber für einen Handelsbetrieb nach § 24 Abs. 1 Z. 1

O.ö. ROG 1994 definitionsgemäß eine essentielle Voraussetzung ist. Für Handelsbetriebe nach § 24 Abs. 1 Z. 1 ROG 1994 gilt daher, dass deren Flächen, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden, keinesfalls mit solchen Flächen von Handelsbetrieben gemäß § 24 Abs. 1 Z. 2 leg. cit. bei der Ermittlung der Gesamtverkaufsfläche zusammengezählt werden dürfen.

Auf den Beschwerdefall angewendet bedeutet dies, dass der von der belangten Behörde in die Zusammenrechnung miteinbezogene Euro-Spar-Markt deshalb nicht in die Berechnung der Gesamtverkaufsfläche miteinzubeziehen ist, weil er offenbar Lebens- und Genussmittel der Grundversorgung anbietet. Ob im Beschwerdefall für die Größe der Gesamtverkaufsfläche 1.000 m2 oder 3.000 m2 entscheidungsrelevant sind, kann ebenfalls nicht abschließend beurteilt werden, weil die belangte Behörde nachvollziehbare Feststellungen darüber unterlassen hat, ob von der Gesamtverkaufsfläche der von der Aufhebung der Bewilligungen betroffenen Bauvorhaben die Kunden die Waren überwiegend selbst entnehmen können oder nicht. Es ist daher bei Zusammentreffen von Fachmärkten mit und ohne Selbstbedienung nach der gesetzlich gebotenen Zusammenrechnung ihrer Flächen darauf abzustellen, ob nun bei der so ermittelten Gesamtverkaufsfläche die Kunden die Waren überwiegend selbst entnehmen können, sodass entweder die 1000 m2 Fläche oder 3000 m2 Fläche maßgeblich sein kann.

Aus diesen Gründen war daher der angefochtene Bescheid gemäß§ 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff. VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. Nr. 416/1994. Die Abweisung des Kostenmehrbegehrens bezieht sich auf die geltendgemachten Stempelgebühren. Die beschwerdeführende Gemeinde ist gebührenbefreit.

Wien, am 21. November 2000

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2000:1999050248.X00

Im RIS seit

03.05.2001

Zuletzt aktualisiert am

17.11.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at