

# TE Vfgh Erkenntnis 1994/6/16 B1256/93

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 16.06.1994

## **Index**

L8 Boden- und Verkehrsrecht

L8200 Bauordnung

## **Norm**

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt

BausperreV des Gemeinderates der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee vom 15.07.92

Oö BauO §58

## **Leitsatz**

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die Versagung einer Baubewilligung aufgrund einer Bausperre; keine Gesetzwidrigkeit einer mit Verordnung erlassenen Bausperre; keine Verpflichtung zur ausdrücklichen Bezeichnung der Verlängerung einer Bausperre; gesetzliche Voraussetzungen für Verlängerung gegeben; ausreichende Bestimmtheit des örtlichen Geltungsbereichs; Erforderlichkeit der Berücksichtigung von Interessen des Landschaftsschutzes; keine Willkür

## **Spruch**

Die Beschwerdeführerin ist durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen und dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung darüber abgetreten, ob die Beschwerdeführerin durch den angefochtenen Bescheid in einem sonstigen Recht verletzt worden ist.

## **Begründung**

Entscheidungsgründe:

I. 1. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Grundstücke Nr. 1966/1, 1966/9, 1966/10, .68/5 und .68/6, je KG Seewalchen. Mit Bauansuchen vom 29. Oktober 1990 beantragte sie die Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung von Neu-, Zu- und Umbauten auf diesen Liegenschaften. Wegen Säumnis des Bürgermeisters als Baubehörde erster Instanz begehrte die Beschwerdeführerin in der Folge gemäß §73 Abs2 AVG 1950 die Entscheidung vom Gemeinderat der Marktgemeinde Seewalchen a.A. als sachlich in Betracht kommender Oberbehörde. Der von diesem erlassene Bescheid vom 15. Juli 1992 wurde aufgrund einer dagegen erhobenen Vorstellung mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 27. Oktober 1992 aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde verwiesen.

Im fortgesetzten Verfahren wurde das Bauansuchen mit Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde Seewalchen a.A. vom 26. Jänner 1993 neuerlich abgewiesen; der dagegen erhobenen Vorstellung gab die Oberösterreichische

Landesregierung mit Bescheid vom 26. Mai 1993 keine Folge.

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in welcher die Beschwerdeführerin behauptet, durch den angefochtenen Bescheid in verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten sowie wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt zu sein und dessen Aufhebung, in eventu die Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragt.

Die Beschwerde rügt zunächst die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz. Die Beschwerdeführerin sei im Vorstellungsverfahren von der belangten Behörde und darüber hinaus im zugrundeliegenden Bauverfahren vor dem Gemeinderat der Marktgemeinde Seewalchen a.A. aus unsachlichen Gründen benachteiligt worden, grundlegende Verfahrensvorschriften, insbesondere über das rechtliche Gehör seien grob verletzt worden, der angefochtene Bescheid stehe wegen gehäuften Verkennens der Rechtslage mit den Rechtsvorschriften im besonderen Maß in Widerspruch. Der angefochtene Bescheid stütze sich aber auch auf eine gesetzwidrige Verordnung, nämlich die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Seewalchen a. A. verhängte Bausperre vom 15. Juli 1992.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:

1. Zur geltenden Rechtslage:

a) §58 OÖ BauO lautet:

"§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 erforderlich ist. Der Gemeinderat hat anlässlich der Verhängung der Bausperre die beabsichtigte Neuplanung, die Anlaß für die Verhängung der Bausperre ist, in ihren Grundzügen zu umschreiben.

(2) Eine gemäß Abs1 verhängte Bausperre tritt entsprechend dem Anlaß, aus dem sie verhängt wurde, mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes bzw. der Änderung des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes, spätestens jedoch nach zwei Jahren außer Kraft, wenn sie nicht verlängert wird. Der Gemeinderat kann die Bausperre durch Verordnung höchstens zweimal auf je ein weiteres Jahr verlängern. Eine darüber hinausgehende Verlängerung auf höchstens zwei weitere Jahre kann durch Verordnung des Gemeinderates erfolgen, wenn sich die vorgesehene Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes ausschließlich deswegen verzögert, weil überörtliche Planungen berücksichtigt werden sollen; eine solche Verordnung bedarf der Genehmigung der Landesregierung, die zu erteilen ist, wenn mit einer Fertigstellung und Berücksichtigung der überörtlichen Planung innerhalb der weiteren Verlängerungsfrist gerechnet werden kann. Auch im Fall einer Verlängerung tritt die Bausperre mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Planes bzw. der Änderung des Planes außer Kraft.

..."

b) Die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Seewalchen a.A. vom 15. Juli 1992 (idF bezeichnet als: Bausperre 1992) hat folgenden Wortlaut:

"K U N D M A C H U N G

betreffend die Verhängung einer Bausperre im Interesse der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Seewalchen a.A. hat in seiner Sitzung vom 15. Juli 1992 die nachstehende Verordnung betreffend die Verhängung einer Bausperre beschlossen:

VERORDNUNG

§1

Gemäß §58 Abs1 OÖ. Bauordnung, LGBI Nr 35/1976 in der geltenden Fassung, wird für einen Bereich von Seewalchen a.A. - West, KG.Seewalchen a.A., eine Bausperre verhängt.

§2

Die Grenzen der Bausperre sind aus dem einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Lageplan vom 9.11.1989 zu entnehmen.

Die Bausperre ist deshalb erforderlich, weil in diesem Bereich der Uferbereich des Attersees belassen werden soll wie er jetzt ist bzw. eine dichtere Bebauung unterbunden werden soll.

§3

Die Verhängung der Bausperre hat die Wirkung, daß für das angeführte Gemeindegebiet Bauplatzbewilligungen (§4 O.ö. Bauordnung), Bewilligungen für die Änderung von Bauplätzen und bebauten Liegenschaften (§7 O.ö. Bauordnung) und Baubewilligungen - ausgenommen Bewilligungen für den Abbruch von Gebäuden (§41 Abs1 O.ö. Bauordnung) - nur ausnahmsweise mit Zustimmung des Gemeinderates erteilt werden dürfen, wenn nach der jeweils gegebenen Sachlage anzunehmen ist, daß die beantragte Bewilligung die Durchführung des künftigen Bebauungsplanes nicht erschwert oder verhindert.

§5

Die Bausperrverordnung wird mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag rechtswirksam.

§6

Die Bausperre tritt entsprechend dem Anlaß, aus dem sie verhängt wurde, mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Bebauungsplanes, spätestens jedoch nach einem Jahr außer Kraft, wenn sie nicht verlängert wird.

Eine darüber hinausgehende Verlängerung auf höchstens zwei weitere Jahre kann durch Verordnung des Gemeinderates erfolgen, wenn sich die vorgesehene Erlassung des Bebauungsplanes ausschließlich deswegen verzögert, weil überörtliche Planungen berücksichtigt werden sollen.

Der Bürgermeister:

(Unterschrift)"

Diese Verordnung wurde durch Anschlag an der Gemeindeamtstafel vom 9. November 1992 bis 23. November 1992 kundgemacht und ist demgemäß am 24. November 1992 in Kraft getreten.

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Seewalchen a.A. hat die dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegende Abweisung des Ansuchens um Baubewilligung auf sie gestützt.

2. Zur Rechtslage vor dem Inkrafttreten der Verordnung 1992:

Mit Beschuß des Gemeinderates der Marktgemeinde Seewalchen a. A. vom 21. November 1989, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 23. November 1989 bis 7. Dezember 1989 war über die den Tatbestand des Bauverfahrens bildenden Grundstücke eine Bausperre (idF bezeichnet als: Bausperre 1989) verhängt worden, welche am 8. Dezember 1989 in Kraft getreten ist. Die Bausperre 1989 wurde mit Beschuß des Gemeinderates vom 9. September 1991, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 25. September 1991 bis 9. Oktober 1991, erstmals verlängert; die Verlängerung ist gemäß §3 erster Satz der Verlängerung 1991 am 11. Dezember 1991 in Kraft getreten.

3.a) Die Beschwerdeführerin erachtet die Bausperre 1992 deswegen für gesetzwidrig, weil mit ihr in Wahrheit nicht eine bestehende Bausperre (neuerlich) verlängert, sondern gesetzwidrigerweise eine neue Bausperre verhängt werde.

b) Zunächst ist festzuhalten, daß sich eine Verpflichtung des Verordnungsgebers, die Verlängerung einer Bausperre ausdrücklich als solche zu bezeichnen, aus §58 Oö BauO nicht ergibt. Ob es sich bei einer Verordnung um die Verlängerung einer bestehenden Bausperre oder eine neue Bausperre handelt, richtet sich nach ihrem Inhalt: Das vom Gesetzgeber gebrauchte Wort "verlängert" zeigt an, daß Identität des Inhalts vorausgesetzt und nur das Ende der Geltungsdauer hinausgeschoben wird (s. VfSlg. 4022/1961 zur insoweit vergleichbaren Bestimmung des §8 Abs4 (heute: Abs5) der Bauordnung für Wien).

Diese Voraussetzungen treffen hier zu: Der räumliche Geltungsbereich der Bausperre 1989 sowie der Verlängerung 1991 einerseits und der Bausperre 1992 andererseits sind identisch; der zeitliche Geltungsbereich der "neuen" Bausperre schließt unmittelbar an jenen der Verlängerung 1991 an. Die Bausperre 1992 stellt daher ungeachtet der

irrtümlichen Bezeichnung als (neue) Bausperre in Wahrheit eine Verlängerung im Sinne des §58 Abs2 zweiter Satz OÖ BauO dar (vgl. VfSlg. 4022/1961, S. 411, wonach sogar eine "neue" Bausperre mit (unwesentlich) g e ä n d e r t e m Inhalt als Verlängerung zu qualifizieren ist). Schließlich ergibt sich auch aus den Materialien zur Bausperre 1992 in eindeutiger Weise, daß es die Absicht des Verordnungsgebers war, die Bausperre 1989 (ein zweites Mal) zu verlängern (vgl. insb. die Protokolle über die Gemeinderatssitzungen vom 15. Juli 1992 und vom 22. Juni 1993);

demgemäß wird in §6 erster Satz der Bausperre 1992 in

Übereinstimmung mit §58 Abs2 zweiter Satz OÖ BauO bestimmt, daß sie

grundätzlich spätestens nach e i n e m Jahr und nicht - wie im

Falle einer "neuen" Bausperre (§58 Abs2 erster Satz OÖ BauO) - erst

nach z w e i Jahren außer Kraft treten soll.

Bei diesem Ergebnis ist der letzte Halbsatz von §6 erster Satz der Bausperre 1992 ("wenn sie nicht verlängert wird") gesetzeskonform als Hinweis auf die - nach Lage des Falles ausschließlich in Betracht kommende - Möglichkeit einer besonderen Verlängerung wegen zu berücksichtigender überörtlicher Planungen (§58 Abs2 dritter Satz OÖ BauO iVm §6 zweiter Satz der Bausperre 1992) anzusehen.

Da es sich somit entgegen dem Beschwerdevorbringen bei der Bausperre 1992 um die - zulässige - zweite Verlängerung der Bausperre 1989 handelt, ist die behauptete Gesetzwidrigkeit zu verneinen.

4.a) Die Beschwerdeführerin erachtet §2 der Bausperre 1992 für gesetzwidrig, weil in Widerspruch zu §58 Abs2 OÖ BauO "die beabsichtigte Neuplanung, die Anlaß für die Verhängung der Bausperre ist," keineswegs in ihren Grundzügen skizziert sei und das mit der Verordnung angepeilte Ziel, "alles zu belassen, wie es ist" geradezu das Gegenteil der vom Gesetz ins Auge gefaßten "Neuplanung" sei.

b) Zu diesem bereits in der Vorstellung geltend gemachten Bedenken führt die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid aus:

"Die Bausperre umschreibt im Sinne des §58 Abs1 O.ö. BauO. die beabsichtigte Neuplanung in ihren Grundzügen wie folgt:

'Die Bausperre ist deshalb erforderlich, weil in diesem Bereich der Uferbereich des Attersees belassen werden soll wie er jetzt ist bzw. eine dichtere Bebauung unterbunden werden soll.'

Gegen eine Auslegung, daß mit einer derartigen Zielsetzung zumindest in Teilbereichen des Planungsgebietes eine Baumöglichkeit praktisch nicht über die Grenzen des Altbestandes hinaus ermöglicht werden sollen, bestehen aus Sicht der Vorstellungsbehörde keine Bedenken. Ein Bebauungsplan legt eben in der Regel in Form von Baufluchten, Höhenbestimmungen, Baumassenzahlen und Geschoßflächenzahlen das Maß der baulichen Nutzung fest, welches wenn es einmal erreicht ist, nicht mehr überschritten werden darf."

Auch in der Gegenschrift vertritt die belangte Behörde den Standpunkt, die Verhinderung einer dichteren Bebauung, die ansonsten unter Einhaltung der Vorschriften der OÖ BauO jederzeit möglich wäre, könne durchaus ein zulässiger Planungsinhalt und damit "Neuplanung" sein.

c) Die Bedenken der Beschwerdeführerin sind unbegründet:

Unter "Neuplanung" im Sinne des letzten Satzes des §58 Abs1 OÖ BauO ist sowohl eine beabsichtigte erstmalige planliche Festlegung (wie hier) als auch die Änderung eines vorhandenen Planes zu verstehen. Die Absicht, erstmals einen Bebauungsplan zu erlassen, mit welchem der gegebene Bestand festgeschrieben werden soll, kann daher durchaus eine zulässige Voraussetzung für eine Bausperre sein.

5. Die Beschwerdeführerin bringt weiters vor, daß in §2 der Bausperre 1992 der "Uferbereich" undefiniert bleibe, und damit völlig unklar sei, wo eine dichtere Bebauung unterbunden werden solle.

Damit ist die Beschwerdeführerin nicht im Recht. Aus der - insoweit eindeutigen - Formulierung des §2 erster Satz der Verordnung ergibt sich, daß durch §2 zweiter Satz nicht der räumliche Geltungsbereich der Bausperre - abweichend vom Lageplan - auf Teile der von der Bausperre betroffenen Grundstücke eingeschränkt werden sollte, sondern nur die Lage dieser Grundstücke (im "Uferbereich des Attersees") in Worten näher beschrieben wird.

6. Soweit die Beschwerde behauptet, die Bausperre 1992 greife - kompetenzmäßig unzulässig - in naturschutzbehördliche Belange ein, ist dem entgegenzuhalten, daß die Festlegung des Ziels, (wie hier) eine bestimmte Bebauung zu verhindern, die Berücksichtigung von Interessen des Landschaftsschutzes geradezu erfordert (vgl. zur NÖ BauO VfSlg. 8944/1980).

7. Zur behaupteten Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz:

Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes liegt ein willkürliches Verhalten der Behörde ua. in einer gehäuften Verkennung der Rechtslage, aber auch im Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder dem Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insb. in Verbindung mit dem Ignorieren des Parteivorbringens und einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg. 8808/1980 mWh, 10338/1985).

Die Beschwerdeführerin ist der Meinung, daß ihr im fortgesetzten Verfahren vor der Gemeinde ein "offensichtlich überholter" Bebauungsplanentwurf übermittelt worden sei und rügt Fehler und Unvollständigkeiten des Bebauungsplanentwurfes.

Wie sich aus der Gegenschrift der belangten Behörde in Übereinstimmung mit dem Akteninhalt (vgl. insb. den Bescheid des Gemeinderates vom 26. Jänner 1993) ergibt, entspricht dieser Vorwurf nicht den Tatsachen und beruht die von der Beschwerdeführerin bezogene Aussage im Vorstellungsbereich der Oberösterreichischen Landesregierung vom 27. Oktober 1992 lediglich auf einem Zitierfehler (Bebauungsplan-Entwurf Nr. 37 statt Nr. 35). Dem Vorbringen ist weiters entgegenzuhalten, daß der Bebauungsplanentwurf keine normative Wirkung entfaltet und der Umstand, ob die beantragte Bewilligung die Durchführung des künftigen Bebauungsplanes erschwert oder verhindert, gegebenenfalls von der Behörde im Wege des Ermittlungsverfahrens festzustellen ist. Auch insoweit ist aus dem Inhalt des angefochtenen Bescheides in Verbindung mit den zugrundeliegenden Verwaltungsakten und dem Ablauf des Verwaltungsgeschehens keine Willkür indizierende Verletzung von Verfahrensvorschriften erkennbar, weshalb dem - auf seine einfachgesetzliche Richtigkeit hin im verfassungsgerichtlichen Verfahren nicht zu untersuchenden - Standpunkt der belangten Behörde unter dem Aspekt des Gleichheitssatzes nicht entgegengetreten werden kann.

Die Beschwerdeführerin ist daher nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden.

8. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß die Beschwerdeführerin in von ihr nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt worden ist.

9. Die Beschwerde ist daher abzuweisen und gemäß Art144 Abs3 B-VG antragsgemäß dem Verwaltungsgerichtshof abzutreten.

Dies konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden.

## **Schlagworte**

Baurecht, Bausperre, Landschaftsschutz, Geltungsbereich (zeitlicher) einer Verordnung, Bebauungsplan, Geltungsbereich (örtlicher) einer Verordnung, Auslegung

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

ECLI:AT:VFGH:1994:B1256.1993

## **Dokumentnummer**

JFT\_10059384\_93B01256\_00

**Quelle:** Verfassungsgerichtshof VfGH, <http://www.vfgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

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