jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1996/3/26 93/05/0256

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.03.1996

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Oberösterreich;
L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Oberösterreich;
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §10 Abs1;
AVG §56;
AVG §59 Abs1;
AVG §62 Abs4;
AVG §8;
BauO OÖ 1976 §4 Abs7;
BauO OÖ 1976 §7;
BauRallg;
ROG OÖ 1972 §18 Abs5;
VwGG §34 Abs1;
VwRallg;
ZustG §9 Abs1;

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 Kommissär Dr. Gritsch, über die Beschwerde 1. des R in G und 2. des K in K, beide vertreten durch Dr. MS, Rechtsanwalt in G, gegen den Bescheid der niederösterreichischen Landesregierung vom 12. August 1993, Zl. BauR - 011049/5 - 1993 Ha/Lan, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Partei: Gemeinde K, vertreten durch den Bürgermeister),

Spruch

I) den Beschluß gefaßt:

Die Beschwerde des Zweitbeschwerdeführers wird zurückgewiesen.

II) zu Recht erkannt:

Die Beschwerde des Erstbeschwerdeführers wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer zusammen haben dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- und der mitbeteiligten Gemeinde Aufwendungen in der Höhe von S 12.500,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit dem hier gegenständlichen Ansuchen vom 8. Mai 1992 beantragte der Erstbeschwerdeführer - sein Gesuch ist vom Zweitbeschwerdeführer, dem Grundstückseigentümer, in dieser Eigenschaft unterfertigt - gemäß § 7 Abs. 1 Oö BauO Veränderungen an der Liegenschaft EZ 33 KG X durch Abteilung und Schaffung einer neuen Einlagezahl. Zu diesem Zeitpunkt bestand nachstehender Konsens:

Mit dem in Rechtskraft erwachsenen Bescheid vom 20. Februar 1991 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde über Antrag der Bestandnehmerin (im folgenden: Golfplatzgesellschaft) die Bewilligung zur Errichtung u.a. des Neubaus eines Golf-Clubhauses auf den Grundstücken Nr. 1072 und .33, EZ 33, KG X. Die Bewilligung umfaßt anstelle des abzutragenden Teiles eines bestehenden Vierkanthofes (auch diesbezüglich liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor) die Errichtung eines einstöckigen Gebäudes, welches im Keller im wesentlichen Sanitär- und Versorgungsräume, im Erdgeschoß ein Restaurant und im ersten Stock drei Personal- und zwei Gästewohnungen beinhalten sollte. Der Zweitbeschwerdeführer ist Eigentümer dieser und weiterer in der Umgebung gelegener Grundstücke; allerdings gehören zum Golfplatz auch Liegenschaften anderer Eigentümer, mit denen die Golfplatzgesellschaft langfristige Bestandverträge abgeschlossen hat.

Im Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Gemeinde (i.d.F. der Änderung Nr. 1) sind diese Grundstücke als Grünland mit der Sonderwidmung "Golfplatz" ausgewiesen.

Der genannte Baubewilligungsbescheid enthält u.a. folgende Bedingung:

"Die Bewilligung gilt nur unter der Bedingung, daß die Gebäude- und Raumnutzung ausschließlich auf die antragsgemäßen Zwecke, in Zuordnung zum Betrieb der Golfanlage, beschränkt werde."

In der Begründung wurde u.a. ausgeführt, daß das Bauvorhaben der in Bau befindlichen Golfanlage zugeordnet sei und daher entsprechend der im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmung der bestimmungsgemäßen Nutzung der Gesamtanlage diene.

Mit dem eingangs erwähnten Ansuchen begehrte der Erstbeschwerdeführer die Bewilligung der Veränderung der bebauten Grundstücke Nr. .33 und 1072 nach dem mit diesem Ansuchen vorgelegten Teilungsplan. Der Teilungsplan sah vor, daß das Grundstück Nr. 1072 in die Trennstücke 1/1072, 4/1072 und die Restfläche 1072 sowie das Grundstück Nr. .33 in die Trennstücke 2/.33, 3/.33 und die Restfläche .33 geteilt werden soll. Das Trennstück 3 soll mit dem Rest aus dem Grundstück 1072 vereinigt und gemeinsam mit dem Reststück aus dem Grundstück .33 (provisorische Grundstücks-Nr. 33/1) einen Grundbuchskörper bilden, der im Eigentum des Zweitbeschwerdeführers verbleiben soll. Die Trennstücke 1 und 4 aus dem Grundstück Nr. 1072 sowie Nr. 2 aus .33 sollten das neue Grundstück 33/2 bilden, welches die Golfplatzgesellschaft erwerben wollte.

Aus dem von der Baubehörde eingeholten Gutachten des Bezirksbauamtes vom 22. Juli 1992 ergibt sich, daß das Vorhaben nach der gegebenen Gebäudenutzung mit den Festlegungen im Flächenwidmungsplan übereinstimme. Die Teilungsgrenzen seien so vorgesehen, daß die Einhaltung der Abstandsvorschriften des § 12 der Oö Bauverordnung gesichert erscheinen. Allerdings sei die Erteilung der Bewilligung u.a. nur unter der Bedingung und nur solange vertretbar, als das auf der Grundfläche bestehende Gebäude im eindeutigen funktionellen Nutzungszusammenhang mit der umgebenden Golfanlage stehe, damit auch künftig die Übereinstimmung mit der Flächenwidmung

sichergestellt sei. Daher empfahl der Gutachter, die angestrebte Bewilligung nur nach eingehender Abwägung der angesprochenen rechtlichen Zusammenhänge und nur dann zu erteilen, wenn die Behörde voll auf die der Flächenwidmung entsprechende künftige Nutzung der Liegenschaft vertrauen könne.

In seiner Stellungnahme vom 2. Dezember 1992 erklärte der Erstbeschwerdeführer dazu, die Golfplatzgesellschaft würde sich jederzeit bereit erklären, mit der Gemeinde eine privatrechtliche Vereinbarung abzuschließen oder sonstige Garantien abzugeben, wonach sie sich ein für allemal und auch für die Zukunft verpflichten würde, sowohl auf den von ihr zum Betrieb des Golfplatzes gepachteten Flächen als auch für den Bereich des gesamten Golfplatzes kein weiteres Golf-Clubhaus oder gar ein Gebäude für Wohnzwecke zu errichten.

Mit Bescheid vom 10. März 1993 gab der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde dem Ansuchen keine Folge. Durch die Eröffnung einer neuen Einlagezahl wäre die erforderliche bzw. rechtskräftig verfügte Zuordnung zur Golfplatzanlage nicht mehr sichergestellt, weshalb der Antrag gemäß § 4 Oö BauO wegen Widerspruches zum Flächenwidmungsplan abgewiesen wurde. Dieser Bescheid war nur an den Erstbeschwerdeführer gerichtet.

Gegen diesen Bescheid erhoben beide Beschwerdeführer Berufung; der nunmehrige Beschwerdevertreter schritt namens der Beschwerdeführer ein. Die Golfplatzgesellschaft habe mit diversen Grundeigentümern Bestandverträge auf die Dauer von zumindest 50 Jahren abgeschlossen, weshalb völlig auszuschließen sei, daß die neu geschaffene Baufläche .33/2 jemals anders verwendet werde. Auch die Interessen einer zweckmäßigen und geordneten Verbauung würden durch die Teilung nicht verletzt, zumal sich im derzeitigen Bestand nichts ändern würde. Eine Teilung könne nur verweigert werden, wenn gesetzliche Bestimmungen oder Bestimmungen eines Flächenwidmungsplanes der Erteilung der Bewilligung entgegenstünden.

Der Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde gab der Berufung mit dem an den Beschwerdeführervertreter gerichteten Bescheid vom 8. Juni 1993 keine Folge. Das Gesetz verlange nicht, eine "konkrete Verletzung der Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes" anzugeben. Die Zuordnung der Grundstücke, auf denen das Golf-Clubhaus errichtet sei, zum Betrieb der Golfanlage bedeute "Zugehörigkeit zum Betrieb der Golfanlage und nicht nur Nutzungszusammenhang einzelner Grundbuchskörper". Im Grünland müßten größere Einheiten (wie z. B. Grundbuchskörper) als im Bauland (einzelne Bauplätze, Bauparzellen) beachtet werden.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Vorstellung. Die Baubehörde zweiter Instanz habe nicht über ihre Berufung, sondern über die Berufung ihres Rechtsvertreters, also einer Person entschieden, welche selbst gar keine Berufung erhoben habe, weshalb der Bescheid schon deshalb rechtswidrig sei. Im übrigen hätte ein Lokalaugenschein gezeigt, daß insbesondere aufgrund der Raumeinteilung des Golf-Clubhauses jegliche Befürchtungen, das Gebäude könne nicht mehr dem Betrieb des Golfplatzes zugeordnet werden, unbegründet seien. Es komme nicht darauf an, ob die im Baubewilligungsbescheid vom 20. Februar 1991 enthaltene Bedingung bei Eröffnung einer neuen Grundbuchseinlage für das neu geschaffene Grundstück .33/2 Baufläche nicht mehr gewährleistet sei.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Vorstellung keine Folge. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sei bei einer fehlerhaften Bezeichnung des Bescheidadressaten "richtiges Deuten" zulässig und sogar geboten. Bauten im Grünland dürften von der Baubehörde nur bewilligt werden, wenn auf Dauer sichergestellt sei, daß sie i. S.d. § 18 Abs. 5 des Oö Raumordnungsgesetzes der jeweils bestimmungsgemäßen Grünland-(Sonder-)Nutzung dienten, d.h. auf Dauer nur dieser Nutzung dienen könnten. Jene Grundflächen, auf denen die "bestimmungsgemäße Nutzung" ausgeübt werde, und das mit den dazugehörigen Zweckbauten zu bebauende Grundstück müßten sachenrechtlich eine Einheit bilden. Die Weiterveräußerung der neu gebildeten Clubgebäude-Liegenschaft hätte möglicherweise zwei gesetzlich verpönte Folgen: Das Gebäude könnte - jedenfalls solange damit keine baubewilligungspflichtigen Maßnahmen verbunden wären - von einem neuen Eigentümer einer Nutzung zugeführt werden, die mit der Flächenwidmung "Grünland-Golfplatz" im Widerspruch stünde. Infolge der widmungswidrigen Verwendung des Clubhauses könnte die Bewilligung der Errichtung eines entsprechenden Zweckbaues - auf anderen in Bestand genommenen Grundstücken und wieder mit Zustimmung des Eigentümers desselben - beantragt werden; auch diese Bewilligung müßte wohl erteilt werden. Der Beschwerdefall sei im Ergebnis nicht anders zu beurteilen, als der Fall, daß von einer land- und forstwirtschaftlichen Betriebsliegenschaft das Auszugshaus oder gar die Hofstatt selbst abgeschrieben werden sollte. Solche Abschreibungen seien nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht bewilligungsfähig.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, mit welcher Rechtswidrigkeit des Inhaltes, Rechtswidrigkeit infolge Unzuständigkeit der belangten Behörde und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werden. Die Beschwerdeführer erachten sich in ihrem gemäß den Bestimmungen der Oö BauO und des Oö Raumordnungsgesetzes gewährleisteten Recht auf Erteilung der baubehördlichen Bewilligung der Veränderung der bebauten Grundstücke Nr. .33 und 1072 durch Abschreibung verletzt. Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete, ebenso wie die mitbeteiligte Gemeinde, eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

I. Zur Beschwerde des Zweitbeschwerdeführers:

Antragsteller im gegenständlichen Verwaltungsverfahren war der Erstbeschwerdeführer; der Zweitbeschwerdeführer ist erst im Stadium der Berufung eingeschritten, wobei die Berufungsschrift keine Bevollmächtigung des Rechtsvertreters durch den Zweitbeschwerdeführer offenlegt. Der Zweitbeschwerdeführer wurde als Eigentümer der von der Abschreibung betroffenen Grundstücke von der Vorstellungsbehörde als Partei des Verwaltungsverfahrens behandelt, er konnte jedoch nach der Lage des Falles nicht in einem subjektiven Recht verletzt sein, weil die Oö BauO für (Mit-)Eigentümer der von der Abschreibung betroffenen Liegenschaft kein Mitspracherecht im Bewilligungsverfahren nach § 7 Oö BauO vorsieht (hg. Erkenntnis vom 19. Februar 1991, Zl. 90/05/0173). Da der angefochtene Bescheid nicht in die Rechte des Zweitbeschwerdeführers eingreifen konnte, war seine Beschwerde gemäß § 34 Abs. 1 VwGG zurückzuweisen.

II. Zur Beschwerde des Erstbeschwerdeführers:

Was zunächst die Bezeichnung des Bescheidadressaten im Berufungsbescheid betrifft, so mag der Text dieser Entscheidung dahingehend deutbar sein, daß der Rechtsvertreter des Berufungswerbers als Berufungswerber angesehen wurde. Allerdings behandelte der Gemeinderat ausdrücklich die NAMENS des Erstbeschwerdeführers erstattete Berufung gegen den erstinstanzlichen Bescheid, der an den Erstbeschwerdeführer erging, und es findet sich weder im Berufungsbescheid noch im Protokoll über die Sitzung des Gemeinderates der geringste Hinweis dafür, daß nunmehr eine andere Person als Partei des Verwaltungsverfahrens angesehen werde. Die Vorstellung zeigt zwar die mißverständliche Bescheidadressierung des Berufungsbescheides auf, erachtet aber die Beschwerdeführer in IHREN Rechten durch den Berufungsbescheid verletzt. Vielmehr ergibt sich aus dem gesamten Verwaltungsverfahren eindeutig, daß sich die Berufungsbehörde bei Bezeichnung des Bescheidadressaten nur im Ausdruck vergriffen hat, zumal der Rechtsvertreter der richtige Zustelladressat war. Eindeutig und offenkundig (vgl. das auch von der belangten Behörde herangezogene Erkenntnis eines verstärkten Senates des Verwaltungsgerichtshofes vom 25. Mai 1992, Zl. 91/15/0085) sollte sich die Berufungsentscheidung an die bisherige Partei des Verwaltungsverfahrens richten, sodaß von der Erlassung eines antragsgebundenen Bescheides ohne Antrag und damit von einer Unzuständigkeit der (Berufungs-)Behörde (warum auch die Vorstellungsbehörde unzuständig sein soll, läßt die Beschwerde offen) keine Rede sein kann.

Gemäß § 7 Abs. 1 lit. b der Oö BauO 1976 (i.d.F. LGBl. Nr. 82/1983; im folgenden: BO) bedürfen u.a. die Abschreibung und die Zuschreibung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom oder zum Gutsbestand einer Grundbuchseinlage bei Grundstücken, die nicht zu einem im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatz gehören, aber bebaut sind, einer Bewilligung der Baubehörde. Gemäß § 7 Abs. 4 BO hat die Baubehörde über das Ansuchen einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn Abweisungsgründe i.S.d. § 4 nicht vorliegen. Gemäß § 4 Abs. 1 BO ist die Bauplatzbewilligung zu erteilen, wenn u.a. der Erteilung nicht gesetzliche Bestimmungen oder Bestimmungen eines Flächenwidmungsplanes entgegenstehen.

Gemäß § 18 Abs. 5 erster Satz des Oö Raumordnungsgesetzes 1972, LGBl. Nr. 18 (im folgenden: ROG), dürfen im Grünland nur solche Bauten und Anlagen errichtet werden, die einer bestimmungsgemäßen Nutzung (Abs. 2 bis Abs. 4) dienen. Gemäß § 18 Abs. 3 ROG sind im Grünland insbesondere - je nach Erfordernis - folgende Widmungen auszuweisen:

"1. Größere Erholungsflächen, das sind Flächen, die für Einrichtungen und Anlagen der allgemeinen Erholung und des Sports bestimmt sind, wie Parkanlagen, Spiel- und Liegewiesen, Sport- und Spielflächen, Freibäder, Campingplätze, Wintersportanlagen einschließlich der Schipisten;

Fremdenverkehrsbetriebe;

..."

Durch den gegeständlichen Antrag soll die Abtrennung jenes Grundstückes (und Schaffung eines eigenen Grundbuchkörpers) bewirkt werden, auf welchem sich ein Gebäude befindet, das der bestimmungsgemäßen Nutzung des umgebenden Grünlandes dient. In bezug auf ein Auszugshaus hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 17. März 1987, Zlen. 84/05/0014, 85/05/0107, BauSlg. 877, ausgesprochen, daß es sehr wohl einer im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Grünlandwidmung widersprechen würde, ein ausdrücklich als "Auszugshaus" gewidmetes Objekt von dem landwirtschaftlichen Hauptobjekt zu trennen, selbst wenn der ursprünglichen Bewilligung lediglich diese besondere Eigenschaft zugrundegelegt, aber keine Auflage erteilt worden ist, daß diese Grundstücke in einer gemeinsamen Grundbuchseinlage eingetragen sein müssen. Wenn man nämlich Auszugshäuser als Bauten qualifiziert, die der bestimmungsgemäßen Nutzung i.S.d. § 18 Abs. 2 bis 4 ROG dienen, dann setzt dies die notwendige Einheit mit dem eigentlichen landwirtschaftlichen Betrieb voraus, der aus Gesichtspunkten der Raumordnung auch grundbücherlich sichergestellt sein muß.

Diese Auffassung hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntis vom 25. September 1990, Zl. 88/05/0204, beibehalten.

Gleichermaßen würde es der im Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Gemeinde (i.d.F. der Änderung Nr. 1) ausgewiesenen Widmung "Grünland-Golfplatz" widersprechen, das Golfclubhaus vom Golfplatz zu trennen, selbst wenn im Baubewilligungsbescheid vom 20. Februar 1991 nur die "Bedingung" festgesetzt worden ist, "daß die Gebäude- und Raumnutzung ausschließlich auf die antragsgemäßen Zwecke, und Zuordnung zum Betrieb der Golfanlage, beschränkt wird", nicht jedoch angeordnet worden ist, daß die betreffenden Grundstücksteile in einer gemeinsamen Grundbuchseinlage eingetragen sein müssen. Da das Golf-Clubhaus der "bestimmungsgemäßen Nutzung" i.S.d. § 18 Abs. 5 ROG zu dienen hat, muß eine Einheit mit dem Golfplatz bestehen, die aus Gründen der Raumordnung auch im Grundbuch sichergestellt sein muß. Ganz ähnlich fordert im übrigen § 4 Abs. 7 BO, daß bei einem Bauplatz, wenn er sich auf mehrere Grundstücke erstrecken soll, diese Grundstücke in der gleichen Grundbuchseinlage eingetragen werden müssen.

Warum das gegenständliche Clubhaus mit dem Auszugshaus aus dem zitierten Vorerkenntnis nicht vergleichbar sein soll, begründet die Beschwerde nicht; auch damals ging es nicht um eine Errichtung, sondern um die beabsichtigte Trennung des Auszugshauses vom dazugehörigen Bauernhof. Auch damals ging es um ein Abteilungsvorhaben im Grünland; wenn beim Auszugshaus aus raumordnungsrechtlichen Gesichtspunkten gefordert wurde, daß es mit dem landwirtschaftlichen Betrieb eine Einheit bilden müsse, dann kann im Lichte des § 18 Abs. 5 ROG hinsichtlich des Clubhauses einer Golfanlage bezüglich des umgebenden Golfplatzes nichts anderes gelten.

Die beantragte Bewilligung der Ab- und Zuschreibung konnte daher gemäß § 7 Abs. 4 i.V.m. § 4 Abs. 1 BO wegen Widerspruches zum Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Gemeinde nicht erteilt werden.

Zur Klärung dieser Rechtsfrage, ob die Erteilung der Bewilligung der Ab- und Zuschreibung dem Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Gemeinde entspreche oder nicht, bedurfte es weder der Einholung eines Sachverständigengutachtens noch der Durchführung eines Lokalaugenscheines, zumal der Erstbeschwerdeführer nicht behauptet, daß das Clubhaus abweichend von der Baubewilligung errichtet worden wäre.

Damit erweist sich die Beschwerde des Erstbeschwerdeführers als unbegründet, sodaß sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i. V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994, insbesondere deren Art III Abs. 2. Die mitbeteiligte Partei hat bei Formulierung ihres (nicht bezifferten) Kostenbegehrens offenbar verkannt, daß für sie die Bestimmung des § 48 Abs. 3 und nicht des § 48 Abs. 2 VwGG zur Anwendung gelangt.

Schlagworte

Bescheidcharakter Bescheidbegriff Formelle ErfordernisseBescheidcharakter Bescheidbegriff Inhaltliche ErfordernisseInhalt des Spruches Anführung des BescheidadressatenOffenbare Unzuständigkeit des VwGH Mangelnder Bescheidcharakter Bescheidbegriff AllgemeinAllgemeinBaurecht Grundeigentümer Rechtsnachfolger

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1996:1993050256.X00

Im RIS seit

11.07.2001

Zuletzt aktualisiert am

07.08.2009

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at