

TE Vwgh Erkenntnis 1984/1/17 83/05/0184

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 17.01.1984

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien
L82009 Bauordnung Wien

Norm

BauO Wr §74 Abs1 idF 18/1976

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Straßmann und die Hofräte DDr. Hauer, Dr. Würth, Dr. Degischer und Dr. Domittner als Richter, im Beisein des Schriftführers Richter Mag. Dr. Walter, über die Beschwerde der O Gesellschaft m.b.H. & Co. KG in W, vertreten durch Dr. Erik Samesch, Rechtsanwalt in Wien III, Ghegastraße 3, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 31. August 1983, Zl. MDR-B XIX-7/83, betreffend Abweisung eines Ansuchens um Verlängerung der Baubeginnsfrist, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Straßmann und die Hofräte DDr. Hauer, Dr. Würth, Dr. Degischer und Dr. Domittner als Richter, im Beisein des Schriftführers Richter Mag. Dr. Walter, über die Beschwerde der O Gesellschaft m.b.H. & Co. KG in W, vertreten durch Dr. Erik Samesch, Rechtsanwalt in Wien römisch drei, Ghegastraße 3, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 31. August 1983, Zl. MDR-B XIX-7/83, betreffend Abweisung eines Ansuchens um Verlängerung der Baubeginnsfrist, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von S 2.400,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Mag.Abt. 37, vom 12. August 1980 wurde der Beschwerdeführerin gemäß § 70 der Bauordnung für Wien die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft Wien 19., B Gasse ONr. 22, Grundstück Nr. 378/15 und 378/42, inliegend in der EZ. 486 des Grundbuches über die Kat.Gem. X, unter Zugrundelegung der mit Bescheid der Mag.Abt. 37 vom 22. Februar 1979, Zl. 242/79, bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen in der bestehenden Höhenlage ein Wohnhaus errichten zu lassen. Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Mag.Abt. 37, vom 12. August 1980 wurde der Beschwerdeführerin gemäß Paragraph 70, der Bauordnung für Wien die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft Wien 19., B Gasse ONr. 22, Grundstück

Nr. 378/15 und 378/42, inliegend in der EZ. 486 des Grundbuches über die Kat.Gem. römisch zehn, unter Zugrundelegung der mit Bescheid der Mag.Abt. 37 vom 22. Februar 1979, Zl. 242/79, bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen in der bestehenden Höhenlage ein Wohnhaus errichten zu lassen.

Mit der am 26. Juli 1982 beim Magistrat der Stadt Wien, Mag. Abt. 37, eingelangten Eingabe vom 5. Mai 1982 beantragte die Beschwerdeführerin eine Verlängerung der Baubeginnsfrist um zwei Jahre mit der Begründung, daß mit dem Bauvorhaben im Hinblick auf die durch die gegebene Wirtschaftslage verzögerte Finanzierung noch nicht begonnen werden konnte. Auf Grund der gegenwärtigen Umstände und des Verhandlungsstandes sei aber mit der Klärung der entscheidenden Fragen und sohin mit dem möglichen Baubeginn innerhalb der verlängerten Frist zu rechnen.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Mag.Abt. 37, vom 2. Februar 1983 wurde dieses Ansuchen unter Hinweis auf § 74 Abs. 1 der Bauordnung für Wien mit der Begründung abgewiesen, daß einer Verlängerung der Baubeginnsfrist insofern öffentliche Rücksichten entgegenstünden, als das Bauvorhaben innerhalb der Bausperrgebietes gemäß dem Plandokument Nr. 5562 A liege und eine Fristerstreckung die Durchführung der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes erschweren bzw. verhindern würde. Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Mag.Abt. 37, vom 2. Februar 1983 wurde dieses Ansuchen unter Hinweis auf Paragraph 74, Absatz eins, der Bauordnung für Wien mit der Begründung abgewiesen, daß einer Verlängerung der Baubeginnsfrist insofern öffentliche Rücksichten entgegenstünden, als das Bauvorhaben innerhalb der Bausperrgebietes gemäß dem Plandokument Nr. 5562 A liege und eine Fristerstreckung die Durchführung der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes erschweren bzw. verhindern würde.

In der gegen diesen Bescheid rechtzeitig eingebrachten Berufung führte die Beschwerdeführerin aus, daß dem Antrag gemäß § 74 der Bauordnung für Wien auf Grund der Gegebenheiten Folge zu geben gewesen wäre, da das vorgesehene Bauwerk einer allfällig beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht entgegenstünde und daher eine solche weder erschweren noch verhindern würde, zumal den Änderungswünschen bei der Erlangung der Baubewilligung bereits entsprochen worden sei. Im übrigen sei festzuhalten, daß das Bauvorhaben „entsprechend den Maßnahmen“ hätte weitergeführt werden können, um einen späteren erheblichen wirtschaftlichen Schaden im Zuge der Bauführung zu verhindern, wenn das Verlängerungsverfahren innerhalb der dafür vorgesehenen Frist erledigt worden wäre. In der gegen diesen Bescheid rechtzeitig eingebrachten Berufung führte die Beschwerdeführerin aus, daß dem Antrag gemäß Paragraph 74, der Bauordnung für Wien auf Grund der Gegebenheiten Folge zu geben gewesen wäre, da das vorgesehene Bauwerk einer allfällig beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht entgegenstünde und daher eine solche weder erschweren noch verhindern würde, zumal den Änderungswünschen bei der Erlangung der Baubewilligung bereits entsprochen worden sei. Im übrigen sei festzuhalten, daß das Bauvorhaben „entsprechend den Maßnahmen“ hätte weitergeführt werden können, um einen späteren erheblichen wirtschaftlichen Schaden im Zuge der Bauführung zu verhindern, wenn das Verlängerungsverfahren innerhalb der dafür vorgesehenen Frist erledigt worden wäre.

Mit dem in Ausfertigung des Sitzungsbeschlusses vom 31. August 1983 ergangenen Bescheid der Bauoberbehörde für Wien gleichen Datums wurde die Berufung der Beschwerdeführerin gemäß § 66 Abs. 4 AVG 1950 abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid bestätigt. Mit dem in Ausfertigung des Sitzungsbeschlusses vom 31. August 1983 ergangenen Bescheid der Bauoberbehörde für Wien gleichen Datums wurde die Berufung der Beschwerdeführerin gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG 1950 abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid bestätigt.

Nach einer Wiedergabe des Berufungsvorbringens und des Wortlautes des § 74 der Bauordnung für Wien führte die belangte Behörde in der Begründung ihres Bescheides unter Hinweis auf die Begründung des Verlängerungsansuchens der Beschwerdeführerin aus, daß nach der Aktenlage kein Fall vorliege, in welchem ein Rechtsanspruch auf Verlängerung der Baubeginnsfrist bestünde. Auch das Vorliegen eines Ausnahmefalles, der eine derartige Verlängerung rechtfertigen würde, habe die Beschwerdeführerin weder im erstinstanzlichen Verfahren noch im Berufungsverfahren dargetan. Als Begründung des Antrages auf Verlängerung der Baubeginnsfrist sei lediglich die durch die gegebene Wirtschaftslage verzögerte Finanzierung angeführt worden. Die schwieriger gewordene Wirtschaftslage gestalte zwar in der Regel die Finanzierung von Bauvorhaben weniger leicht, als dies in wirtschaftlich besseren Zeiten der Fall gewesen sei. Ein Ausnahmefall im Sinne des § 74 Abs. 1 der Bauordnung für Wien liege aber nur dann vor, wenn sich der vorliegende Fall von gleich- oder ähnlich gelagerten Fällen so sehr abheben würde, daß eine besondere, nur ausnahmsweise gegebene Situation vorläge, die für die Erteilung der beantragten Bewilligung

sprechen würde. Ein solcher Fall sei aber nach der Aktenlage nicht gegeben. Darüber hinaus stünden öffentliche Rücksichten der Verlängerung der Baubeginnsfrist deshalb entgegen, weil für den Bereich der gegenständlichen Liegenschaft inhaltlich bestimmte, sehr weit gediehene Absichten einer Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vorlägen. Der Antragsentwurf Plan Nr. 5686 sehe nämlich vor, daß im Bereich der Liegenschaft ein Vorgarten angeordnet werde, der die Realisierung eines Bauvorhabens wie des vorliegenden nach Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht mehr möglich erscheinen lasse. Nach den Ergebnissen des Berufungsverfahrens sei das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes abgeschlossen und mit der Vorlage des Antrages an den Gemeinderat in allernächster Zeit zu rechnen. Derzeit gelte für die Liegenschaft eine Bausperre gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung für Wien (PD 5562 B), die seit 14. Februar 1980 in Kraft stehe und bis 14. Februar 1984 rechtswirksam sei. Der erstinstanzliche Bescheid sei daher nach Auffassung der belangten Behörde rechtmäßig ergangen. Daran vermöge auch der Umstand nichts zu ändern, daß mit Rücksicht auf den gegebenen Baubestand auf der Liegenschaft bei Festsetzung eines Vorgartens die Neuverbauung der Liegenschaft unter Beibehaltung des derzeitigen Baubestandes nur erschwert möglich wäre. Das Vorbringen der Beschwerdeführerin, daß die Neuverbauung der Liegenschaft unter den gegebenen Umständen schlechthin unmöglich wäre, sei nach der Aktenlage unrichtig. Es treffe allerdings zu, daß hofseitig in den unteren Geschossen eines allenfalls zu errichtenden Gebäudes die Anordnung von Hauptfenstern für Aufenthaltsräume nicht möglich wäre. Selbst wenn aber eine weitere Verbauung der Liegenschaft, solange der Altbestand bestehe, bei Änderung des Bebauungsplanes nicht möglich wäre, könne dies an der erfolgten Beurteilung nichts ändern; dies deshalb nicht, weil eine Änderung der Bebauungspläne lediglich langfristig eine Anpassung des Baubestandes an den geänderten Bebauungsplan erreichen könne. Es müsse daher zwingend in Kauf genommen werden, daß der Baubestand auf einer Liegenschaft dem neuen Bebauungsplan nicht entspreche und eine weitere Verbauung nicht möglich sei, solange der Altbestand bestehe. Nach einer Wiedergabe des Berufungsvorbringens und des Wortlautes des Paragraph 74, der Bauordnung für Wien führte die belangte Behörde in der Begründung ihres Bescheides unter Hinweis auf die Begründung des Verlängerungsansuchens der Beschwerdeführerin aus, daß nach der Aktenlage kein Fall vorliege, in welchem ein Rechtsanspruch auf Verlängerung der Baubeginnsfrist bestünde. Auch das Vorliegen eines Ausnahmefalles, der eine derartige Verlängerung rechtfertigen würde, habe die Beschwerdeführerin weder im erstinstanzlichen Verfahren noch im Berufungsverfahren dargetan. Als Begründung des Antrages auf Verlängerung der Baubeginnsfrist sei lediglich die durch die gegebene Wirtschaftslage verzögerte Finanzierung angeführt worden. Die schwieriger gewordene Wirtschaftslage gestalte zwar in der Regel die Finanzierung von Bauvorhaben weniger leicht, als dies in wirtschaftlich besseren Zeiten der Fall gewesen sei. Ein Ausnahmefall im Sinne des Paragraph 74, Absatz eins, der Bauordnung für Wien liege aber nur dann vor, wenn sich der vorliegende Fall von gleich- oder ähnlich gelagerten Fällen so sehr abheben würde, daß eine besondere, nur ausnahmsweise gegebene Situation vorläge, die für die Erteilung der beantragten Bewilligung sprechen würde. Ein solcher Fall sei aber nach der Aktenlage nicht gegeben. Darüber hinaus stünden öffentliche Rücksichten der Verlängerung der Baubeginnsfrist deshalb entgegen, weil für den Bereich der gegenständlichen Liegenschaft inhaltlich bestimmte, sehr weit gediehene Absichten einer Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vorlägen. Der Antragsentwurf Plan Nr. 5686 sehe nämlich vor, daß im Bereich der Liegenschaft ein Vorgarten angeordnet werde, der die Realisierung eines Bauvorhabens wie des vorliegenden nach Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht mehr möglich erscheinen lasse. Nach den Ergebnissen des Berufungsverfahrens sei das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes abgeschlossen und mit der Vorlage des Antrages an den Gemeinderat in allernächster Zeit zu rechnen. Derzeit gelte für die Liegenschaft eine Bausperre gemäß Paragraph 8, Absatz 2, der Bauordnung für Wien (PD 5562 B), die seit 14. Februar 1980 in Kraft stehe und bis 14. Februar 1984 rechtswirksam sei. Der erstinstanzliche Bescheid sei daher nach Auffassung der belangten Behörde rechtmäßig ergangen. Daran vermöge auch der Umstand nichts zu ändern, daß mit Rücksicht auf den gegebenen Baubestand auf der Liegenschaft bei Festsetzung eines Vorgartens die Neuverbauung der Liegenschaft unter Beibehaltung des derzeitigen Baubestandes nur erschwert möglich wäre. Das Vorbringen der Beschwerdeführerin, daß die Neuverbauung der Liegenschaft unter den gegebenen Umständen schlechthin unmöglich wäre, sei nach der Aktenlage unrichtig. Es treffe allerdings zu, daß hofseitig in den unteren Geschossen eines allenfalls zu errichtenden Gebäudes die Anordnung von Hauptfenstern für Aufenthaltsräume nicht möglich wäre. Selbst wenn aber eine weitere Verbauung der Liegenschaft, solange der Altbestand bestehe, bei Änderung des Bebauungsplanes nicht möglich wäre, könne dies an der erfolgten Beurteilung nichts ändern; dies deshalb nicht, weil eine Änderung der Bebauungspläne lediglich langfristig eine Anpassung des Baubestandes an den geänderten

Bebauungsplan erreichen könne. Es müsse daher zwingend in Kauf genommen werden, daß der Baubestand auf einer Liegenschaft dem neuen Bebauungsplan nicht entspreche und eine weitere Verbauung nicht möglich sei, solange der Altbestand bestehe.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes erhobene Beschwerde, über die der Verwaltungsgerichtshof nach Vorlage der Verwaltungsakten und Erstattung einer Gegenschrift durch die belangte Behörde erwogen hat:

Die Beschwerdeführerin vertritt die Auffassung, daß dem Ansuchen um Verlängerung der Baubeginnsfrist gemäß § 74 der Bauordnung für Wien deshalb Folge zu geben gewesen wäre, weil das vorgesehene Bauwerk einer allfällig beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht entgegenstehe und eine solche weder erschwere noch behindere. Im vorliegenden Fall bestehe ein Rechtsanspruch auf Verlängerung der Baubeginnsfrist, da die Finanzierung auf Grund der angespannten allgemeinen Wirtschaftslage auf Probleme gestoßen sei. Öffentliche Rücksichten wären der antragsgemäßen Erledigung des gegenständlichen Ansuchens nicht entgegengestanden, da die vorgesehenen Änderungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bei der gegenständlichen Liegenschaft keine wesentliche Veränderung der bestehenden Situation gebracht hätten. Im übrigen sei darauf hinzuweisen, daß die Baubewilligung vor Beginn der Bausperre erteilt worden sei und die Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes schon aus diesem Grunde für das in Rede stehende Bauvorhaben nicht von Bedeutung sei. Die Beschwerdeführerin vertritt die Auffassung, daß dem Ansuchen um Verlängerung der Baubeginnsfrist gemäß Paragraph 74, der Bauordnung für Wien deshalb Folge zu geben gewesen wäre, weil das vorgesehene Bauwerk einer allfällig beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht entgegenstehe und eine solche weder erschwere noch behindere. Im vorliegenden Fall bestehe ein Rechtsanspruch auf Verlängerung der Baubeginnsfrist, da die Finanzierung auf Grund der angespannten allgemeinen Wirtschaftslage auf Probleme gestoßen sei. Öffentliche Rücksichten wären der antragsgemäßen Erledigung des gegenständlichen Ansuchens nicht entgegengestanden, da die vorgesehenen Änderungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bei der gegenständlichen Liegenschaft keine wesentliche Veränderung der bestehenden Situation gebracht hätten. Im übrigen sei darauf hinzuweisen, daß die Baubewilligung vor Beginn der Bausperre erteilt worden sei und die Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes schon aus diesem Grunde für das in Rede stehende Bauvorhaben nicht von Bedeutung sei.

Zu diesem Vorbringen ist Nachstehendes zu bemerken:

Gemäß § 74 Abs. 1 der Bauordnung für Wien kann die Baubeginnsfrist in begründeten Ausnahmefällen verlängert werden, wenn öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen. Dabei ist insbesondere auf Änderungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes Bedacht zu nehmen. Auf Verlängerung der Baubeginnsfrist besteht ein Rechtsanspruch, wenn der Bauwerber glaubhaft macht, daß für den Bau um eine Förderung aus öffentlichen Mitteln angesucht worden ist und die Voraussetzungen für die Zuteilung solcher Mittel gegeben sind, die Entscheidung der hierfür zuständigen Stellen aussteht und die Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie nicht abgeändert oder aufgelassen worden ist. Gemäß Paragraph 74, Absatz eins, der Bauordnung für Wien kann die Baubeginnsfrist in begründeten Ausnahmefällen verlängert werden, wenn öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen. Dabei ist insbesondere auf Änderungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes Bedacht zu nehmen. Auf Verlängerung der Baubeginnsfrist besteht ein Rechtsanspruch, wenn der Bauwerber glaubhaft macht, daß für den Bau um eine Förderung aus öffentlichen Mitteln angesucht worden ist und die Voraussetzungen für die Zuteilung solcher Mittel gegeben sind, die Entscheidung der hierfür zuständigen Stellen aussteht und die Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie nicht abgeändert oder aufgelassen worden ist.

Zunächst ist festzuhalten, daß auf die Verlängerung der Baubeginnsfrist im Beschwerdefall entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin entsprechend dem eben wiedergegebenen Gesetzeswortlaut schon deshalb kein Rechtsanspruch besteht, weil die Beschwerdeführerin in keiner Phase des Verfahrens auch nur behauptet, geschweige denn glaubhaft gemacht hat, daß für den mit dem erwähnten baubehördlichen Bescheid vom 12. August 1980 bewilligten Bau um eine Förderung aus öffentlichen Mitteln angesucht worden sei. Die von der Beschwerdeführerin zur Begründung ihres Rechtsanspruches ins Treffen geführten, auf die angespannte allgemeine Wirtschaftslage zurückzuführenden Finanzierungsprobleme vermögen zwar im allgemeinen einen Ausnahmefall zu begründen, reichen aber im Hinblick auf die geschilderte Rechtslage für sich allein für eine Verlängerung der Baubeginnsfrist dann nicht aus, wenn öffentliche Rücksichten entgegenstehen, wobei in diesem Zusammenhang entsprechend der

vorstehend wiedergegebenen Rechtslage insbesondere auf Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Bedacht zu nehmen ist. Wenngleich die dem Antragsentwurf (Plandokument Nr. 5686) entsprechende Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nach der Begründung des angefochtenen Bescheides im Zeitpunkt der Erlassung desselben noch nicht rechtswirksam war, hat die belangte Behörde von dem ihr bei der Entscheidung über das Ansuchen der Beschwerdeführerin zugestandenem Ermessen im Sinne des Gesetzes Gebrauch gemacht, weil sie in Übereinstimmung mit der anlässlich der Büroverhandlung vom 27. April 1983 von der Beschwerdeführerin unwidersprochen zur Kenntnis genommenen Feststellung davon ausgehen durfte, daß nach dem erwähnten Entwurf einer Änderung des bestehenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im Bereich der zu verbauenden Liegenschaft ein Vorgarten geplant ist, auf Grund dessen die Realisierung des in Rede stehenden Bauvorhabens nicht mehr möglich sein wird. Im übrigen darf nicht übersehen werden, daß zur Zeit der Erlassung des angefochtenen Bescheides eine auch derzeit noch geltende Bausperre für die Liegenschaft der Beschwerdeführerin wirksam war. Der in diesem Zusammenhang aufgestellten Behauptung der Beschwerdeführerin, daß die vorgesehenen Änderungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bei der gegenständlichen Liegenschaft keine wesentliche Veränderung der bestehenden Situation gebracht hätten, ist zu entgegnen, daß bei der Entscheidung über das dem angefochtenen Bescheid zugrunde liegende Ansuchen der Beschwerdeführerin nicht auf eine allfällige Veränderung der durch den schon vorhandenen Baubestand gegebenen Situation, sondern darauf Bedacht zu nehmen war, daß im Falle der angestrebten Verlängerung der Baubeginnsfrist die baurechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung eines Bauvorhabens geschaffen worden wären, welches mit der geplanten Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes aus dem bereits erwähnten Grunde nicht vereinbar wäre. Schließlich übersieht die Beschwerdeführerin bei ihrem Vorbringen, wonach die Baubewilligung vor Beginn der Bausperre erteilt worden sei und die Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für das gegenständliche Bauvorhaben daher keine Bedeutung habe, daß zwar ungeachtet der Bausperre die Möglichkeit bestanden hätte, die Baubewilligung zufolge § 74 Abs. 1 der Bauordnung für Wien innerhalb von zwei Jahren ab Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides zu konsumieren, diese Bausperre bei der Entscheidung über das Ansuchen um Verlängerung der Baubeginnsfrist jedoch im Hinblick auf die im Gesetz verpflichtend vorgesehene Bedachtnahme auf öffentliche Rücksichten nicht außer Betracht zu lassen war, zumal eine dem Baubewilligungsbescheid vom 12. August 1980 entsprechende Baubewilligung nicht mehr hätte erteilt werden dürfen. Zunächst ist festzuhalten, daß auf die Verlängerung der Baubeginnsfrist im Beschwerdefall entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin entsprechend dem eben wiedergegebenen Gesetzeswortlaut schon deshalb kein Rechtsanspruch besteht, weil die Beschwerdeführerin in keiner Phase des Verfahrens auch nur behauptet, geschweige denn glaubhaft gemacht hat, daß für den mit dem erwähnten baubehördlichen Bescheid vom 12. August 1980 bewilligten Bau um eine Förderung aus öffentlichen Mitteln angesucht worden sei. Die von der Beschwerdeführerin zur Begründung ihres Rechtsanspruches ins Treffen geführten, auf die angespannte allgemeine Wirtschaftslage zurückzuführenden Finanzierungsprobleme vermögen zwar im allgemeinen einen Ausnahmefall zu begründen, reichen aber im Hinblick auf die geschilderte Rechtslage für sich allein für eine Verlängerung der Baubeginnsfrist dann nicht aus, wenn öffentliche Rücksichten entgegenstehen, wobei in diesem Zusammenhang entsprechend der vorstehend wiedergegebenen Rechtslage insbesondere auf Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Bedacht zu nehmen ist. Wenngleich die dem Antragsentwurf (Plandokument Nr. 5686) entsprechende Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nach der Begründung des angefochtenen Bescheides im Zeitpunkt der Erlassung desselben noch nicht rechtswirksam war, hat die belangte Behörde von dem ihr bei der Entscheidung über das Ansuchen der Beschwerdeführerin zugestandenem Ermessen im Sinne des Gesetzes Gebrauch gemacht, weil sie in Übereinstimmung mit der anlässlich der Büroverhandlung vom 27. April 1983 von der Beschwerdeführerin unwidersprochen zur Kenntnis genommenen Feststellung davon ausgehen durfte, daß nach dem erwähnten Entwurf einer Änderung des bestehenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im Bereich der zu verbauenden Liegenschaft ein Vorgarten geplant ist, auf Grund dessen die Realisierung des in Rede stehenden Bauvorhabens nicht mehr möglich sein wird. Im übrigen darf nicht übersehen werden, daß zur Zeit der Erlassung des angefochtenen Bescheides eine auch derzeit noch geltende Bausperre für die Liegenschaft der Beschwerdeführerin wirksam war. Der in diesem Zusammenhang aufgestellten Behauptung der Beschwerdeführerin, daß die vorgesehenen Änderungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bei der gegenständlichen Liegenschaft keine wesentliche Veränderung der bestehenden Situation gebracht hätten, ist zu entgegnen, daß bei der Entscheidung über das dem angefochtenen Bescheid zugrunde liegende Ansuchen der Beschwerdeführerin nicht auf eine allfällige Veränderung der durch den schon vorhandenen Baubestand gegebenen Situation, sondern darauf

Bedacht zu nehmen war, daß im Falle der angestrebten Verlängerung der Baubeginnsfrist die baurechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung eines Bauvorhabens geschaffen worden wären, welches mit der geplanten Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes aus dem bereits erwähnten Grunde nicht vereinbar wäre. Schließlich übersieht die Beschwerdeführerin bei ihrem Vorbringen, wonach die Baubewilligung vor Beginn der Bausperre erteilt worden sei und die Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für das gegenständliche Bauvorhaben daher keine Bedeutung habe, daß zwar ungeachtet der Bausperre die Möglichkeit bestanden hätte, die Baubewilligung zufolge Paragraph 74, Absatz eins, der Bauordnung für Wien innerhalb von zwei Jahren ab Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides zu konsumieren, diese Bausperre bei der Entscheidung über das Ansuchen um Verlängerung der Baubeginnsfrist jedoch im Hinblick auf die im Gesetz verpflichtend vorgesehene Bedachtnahme auf öffentliche Rücksichten nicht außer Betracht zu lassen war, zumal eine dem Baubewilligungsbescheid vom 12. August 1980 entsprechende Baubewilligung nicht mehr hätte erteilt werden dürfen.

Da die behauptete Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides sohin nicht gegeben ist, war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG 1965 als unbegründet abzuweisen. Da die behauptete Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides sohin nicht gegeben ist, war die Beschwerde gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG 1965 als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 und 48 Abs. 2 lit. a und b leg. cit. in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 316/1976 in Verbindung mit Art. 1 Z. 4 und 5 der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 221/1981. Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47 und 48 Absatz 2, Litera a und b leg. cit. in der Fassung des Bundesgesetzes Bundesgesetzblatt Nr. 316 aus 1976, in Verbindung mit Artikel eins, Ziffer 4 und 5 der Verordnung des Bundeskanzlers Bundesgesetzblatt Nr. 221 aus 1981,.

Wien, am 17. Jänner 1984

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1984:1983050184.X00

Im RIS seit

14.09.2023

Zuletzt aktualisiert am

14.09.2023

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at