jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2010/2/25 2008/06/0170

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.02.2010

Index

L82005 Bauordnung Salzburg;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;

Norm

BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §14 Abs1 litd;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §15;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §17 Abs1;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §17;
VwGG §42 Abs2 Z1;
VwRallg;

1. VwGG § 42 heute
2. VwGG § 42 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 42 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. VwGG § 42 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 42 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
6. VwGG § 42 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Bayjones und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde der X Gesellschaft mbH in Y, vertreten durch Dr. Harald Schwendinger und Dr. Brigitte Piber, Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, Künstlerhausgasse 4, gegen den Bescheid der Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg vom 19. August 2008, Zl. MD/00/61448/2007/009 (BBK/32/2007), betreffend Verpflichtungen gemäß § 14 Abs. 3 lit. b Sbg. BebauungsgrundlagenG (weitere Partei: Salzburger Landesregierung), zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Bayjones und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde der römisch zehn Gesellschaft mbH in Y, vertreten durch Dr. Harald Schwendinger und Dr. Brigitte Piber, Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, Künstlerhausgasse 4, gegen den Bescheid der

Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg vom 19. August 2008, Zl. MD/00/61448/2007/009 (BBK/32/2007), betreffend Verpflichtungen gemäß Paragraph 14, Absatz 3, Litera b, Sbg. BebauungsgrundlagenG (weitere Partei: Salzburger Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Landeshauptstadt Salzburg hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Mitbeteiligte beantragte mit Eingabe vom 2. Juli 2007 (beim Magistrat der Stadt Salzburg eingelangt am 20. Juli 2007) für das mit der Vermessungsurkunde GZ. 13717-3 neu gebildete, nunmehr an der A-Straße gelegene Grundstück Nr. 901/33, KG A., die Bauplatzerklärung.

Mit Bescheid vom 14. Juli 1999 war die Bauplatzerklärung für das damalige, nicht bis an die A-Straße heranreichende, lediglich 513 m2 umfassende Grundstück Nr. 901/33 erteilt worden. Nunmehr war Gegenstand des Bauplatzerklärungsansuchens eine Grundfläche von insgesamt 1422 m2 (also 903 m2 mehr als die ursprüngliche Bauplatzfläche umfasste).

Mit dem in der mündlichen Verhandlung am 8. November 2007 mündlich verkündeten Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg wurde dem Ansuchen stattgegeben und der Bauplatzerklärungsbescheid vom 14. Juli 1999 dahingehend abgeändert, dass nunmehr die im Lageplan ON 4 grün umrandeten Flächen einen Gesamtbauplatz (Grundstück Nr. 901/33 - derzeit Teilfläche des Grundstückes Nr. 901/32 - KG A., in einem Flächenausmaß von 1422 m2 an der A-Straße) bildeten. Dies erfolgte auf Grund der Flächenausweisungen im angeschlossenen Lageplan ON 11. Dieser Bescheid enthält folgende Verpflichtungen der Beschwerdeführerin:

"1.) Die von Geometerbüro DI. Z... Partner,

Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, unter GZ ... erstellten

Einreichunterlagen ON 4 sind verbindlich.

2.) ...

1. 3.)3,
   Gemäß § 15 Abs. 1 BGG sind die im Lageplan ON 11 gelb angelegte Teilfläche F1 und die hellblau angelegte Teilfläche F2 an die Stadtgemeinde Salzburg abzutreten.Gemäß Paragraph 15, Absatz eins, BGG sind die im Lageplan ON 11 gelb angelegte Teilfläche F1 und die hellblau angelegte Teilfläche F2 an die Stadtgemeinde Salzburg abzutreten.

4.) Gemäß § 15 Abs. 2 BGG gebührt dem Grundeigentümer für die im Lageplan ON 11 hellblau angelegte Teilfläche F2 eine angemessene Entschädigung welche von der Stadtgemeinde Salzburg zu leisten ist. Diese Entschädigung wird mit EUR 10.780,-- festgelegt. 4.) Gemäß Paragraph 15, Absatz 2, BGG gebührt dem Grundeigentümer für die im Lageplan ON 11 hellblau angelegte Teilfläche F2 eine angemessene Entschädigung welche von der Stadtgemeinde Salzburg zu leisten ist. Diese Entschädigung wird mit EUR 10.780,-- festgelegt.

5.) Gemäß § 17 BGG ist für die im Lageplan ON 11 grün angelegte Teilfläche F7, im Ausmaß von 56 m2, der Stadtgemeinde Salzburg ein Grundkostenrückersatz in Höhe von EUR 12.320,-- zu leisten. 5.) Gemäß Paragraph 17, BGG ist für die im Lageplan ON 11 grün angelegte Teilfläche F7, im Ausmaß von 56 m2, der Stadtgemeinde Salzburg ein Grundkostenrückersatz in Höhe von EUR 12.320,-- zu leisten.

6.) Die im Lageplan ON 11 farbig angelegten Teilflächen F3, F5 und F6 im Ausmaß von 462 m2, wäre gemäß § 15 Abs. 1 BGG an die Stadtgemeinde Salzburg abzutreten. Da sich diese Flächen nicht im Eigentum der Antragstellerin befinden, werden diese Flächen (zum erforderlichen Zeitpunkt) von der Stadtgemeinde Salzburg erworben und hat der Eigentümer des Bauplatzes die Grunderwerbskosten im Sinne des § 17 BGG der Stadtgemeinde Salzburg rückzuersetzen. 6.) Die im Lageplan ON 11 farbig angelegten Teilflächen F3, F5 und F6 im Ausmaß von 462 m2, wäre gemäß Paragraph 15, Absatz eins, BGG an die

Stadtgemeinde Salzburg abzutreten. Da sich diese Flächen nicht im Eigentum der Antragstellerin befinden, werden diese Flächen (zum erforderlichen Zeitpunkt) von der Stadtgemeinde Salzburg erworben und hat der Eigentümer des Bauplatzes die Grunderwerbskosten im Sinne des Paragraph 17, BGG der Stadtgemeinde Salzburg rückzuersetzen.

7.) Für die im Lageplan ON 11 farbig angelegten Teilflächen F1, F3, F4, F5, F6 und F7 im Gesamtausmaß von 535 m2 sind gemäß § 16 BGG 7.) Für die im Lageplan ON 11 farbig angelegten Teilflächen F1, F3, F4, F5, F6 und F7 im Gesamtausmaß von 535 m2 sind gemäß Paragraph 16, BGG
die ganzen Kosten der Herstellung des Unterbaues der Verkehrsfläche und
die halben Kosten der Herstellung der Straßendecke sowie der erforderlichen Entwässerungsanlagen zu leisten.

Weil diese Verkehrsflächen derzeit noch nicht bzw. noch nicht fertig ausgebaut sind werden die Kosten nur dem Grunde nach vorgeschrieben. Eine betragsmäßige Vorschreibung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt durch gesonderten Bescheid.

8.) Die mit Bescheid vom 14.7.1999,
Zahl 5/01/21871/99/22, erfolgten Vorschreibungen gemäß §§ 15 - 17 BGG werden aufgehoben."Zahl 5/01/21871/99/22, erfolgten Vorschreibungen gemäß Paragraphen 15, - 17 BGG werden aufgehoben."

Die mit F1 und F2 im angeschlossenen Lageplan gekennzeichneten Flächen sind entlang der nordöstlichen, an der A-Straße gelegenen Grundgrenze situierte Teile des verfahrensgegenständlichen Baugrundstückes; F7 ist eine außerhalb des Baugrundstückes gelegene lang gestreckte Fläche, die im Nahebereich eines Teiles der südöstlichen Grundgrenze des Baugrundstückes gelegen ist, während die Teilflächen F3, F5 und F6 entlang der gesamten Länge der nordwestlichen Grundgrenze des Baugrundstückes (außerhalb dieses) liegen, auf denen nach dem Bebauungsplan die Verlängerung der westlich gelegenen B-Straße Richtung Nordosten bis zur A-Straße vorgesehen ist. Die Fläche F4 (8 m2) ist gleichfalls außerhalb des Baugrundstückes südwestlich gelegen.

Die Beschwerdeführerin erhob dagegen Berufung im Hinblick auf die Punkte 6. und die Flächen F3, F5 und F6 betreffenden Teile des Punktes 7. des Spruchteils I. des erstinstanzlichen Bescheides.Die Beschwerdeführerin erhob dagegen Berufung im Hinblick auf die Punkte 6. und die Flächen F3, F5 und F6 betreffenden Teile des Punktes 7. des Spruchteils römisch eins. des erstinstanzlichen Bescheides.

Die belangte Behörde wies die Berufung gegen Punkt 6. als unbegründet ab und bestätigte den erstinstanzlichen Bescheid mit der Maßgabe, dass Punkt 6. des Spruchteiles I. wie folgt zu lauten habe:Die belangte Behörde wies die Berufung gegen Punkt 6. als unbegründet ab und bestätigte den erstinstanzlichen Bescheid mit der Maßgabe, dass Punkt 6. des Spruchteiles römisch eins. wie folgt zu lauten habe:

"6.) Es wird dem Grunde nach ausgesprochen, dass die
Bauplatzerklärungswerberin gemäß § 15 Abs 1 bis 4 BGG für die im Lageplan ON 11 farbig angelegten Teilflächen F 3, F 5 und F 6 im Ausmaß von 462 m2 für die bzw bei Neuanlage der nordwestlich des Bauplatzes verlaufenden, im Bebauungsplan mit einer Gesamtbreite von 10 m vorgesehenen Gemeindestraße einen Rückersatz der Grunderwerbskosten zu leisten hat. Diese Kostentragungspflicht wird der Bauplatzerklärungswerberin hiemit dem Grunde nach auferlegt, sodass nach erfolgtem Grunderwerb seitens der Stadtgemeinde Salzburg in einem späterhin ergehenden Bescheid noch über die Höhe der tatsächlich angefallenen Grunderwerbskosten abzusprechen ist."Bauplatzerklärungswerberin gemäß Paragraph 15, Absatz eins bis 4 BGG für die im Lageplan ON 11 farbig angelegten Teilflächen F 3, F 5 und F 6 im Ausmaß von 462 m2 für die bzw bei Neuanlage der nordwestlich des Bauplatzes verlaufenden, im Bebauungsplan mit einer Gesamtbreite von 10 m vorgesehenen Gemeindestraße einen Rückersatz der Grunderwerbskosten zu leisten hat. Diese Kostentragungspflicht wird der Bauplatzerklärungswerberin hiemit dem Grunde nach auferlegt, sodass nach erfolgtem Grunderwerb seitens der Stadtgemeinde Salzburg in einem späterhin ergehenden Bescheid noch über die Höhe der tatsächlich angefallenen Grunderwerbskosten abzusprechen ist."

Die Berufung im Hinblick auf Punkt 7. des Spruchteiles I. hinsichtlich der Flächen F3, F5 und F6, wurde als unbegründet abgewiesen.Die Berufung im Hinblick auf Punkt 7. des Spruchteiles römisch eins. hinsichtlich der Flächen F3, F5 und F6, wurde als unbegründet abgewiesen.

Die belangte Behörde führte dazu aus, dass für den gegenständlichen Bereich der Bebauungsplan der Grundstufe A-Straße 2/G 1/N 2 in Geltung stehe (2. Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe A-Straße 2/G 1, Beschluss des Gemeinderates vom 11. Juli 2007, kundgemacht im Amtsblatt Nr. 15/2007). In diesem Bebauungsplan sei u.a. an der nordwestlichen Längsseite des Bauplatzes eine Gemeindestraße in einer Breite von 10 m vorgesehen. Diese geplante Gemeindestraße (diese stelle eine Verlängerung der B-Straße nach Osten als Querverbindung zur A-Straße dar) liege zur Gänze "außerhalb" des bewilligten Bauplatzes bzw. der derzeit im Eigentum der Beschwerdeführerin stehenden Grundflächen. Diese geplante Straße grenze unmittelbar an den Bauplatz an. In diesem Zusammenhang sei aufgezeigt, dass - wodurch die Beschwerdeführerin im Ergebnis jedenfalls den Bauplatz besser ausnutzen könne - diese Gemeindestraße keine geradlinige Fortführung der im Westen bereits bestehenden B-Straße darstelle, sondern der Straßenverlauf letztlich etwa um die halbe Straßenbreite nach Nordwesten versetzt worden sei, wodurch die gesamte Straßenbreite "außerhalb" der im Eigentum der Beschwerdeführerin stehenden Grundflächen gelegen sei (der Bauplatz grenze also direkt an diese Straßenfläche an). Dazu sei festzuhalten, dass dann, wenn diese Grundgrenze der Beschwerdeführerin z.B. mit der Straßenachse der geplanten Verkehrsfläche zusammenfiele, die Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung im Ausmaß gemäß § 15 BGG unstrittig vorläge.Die belangte Behörde führte dazu aus, dass für den gegenständlichen Bereich der Bebauungsplan der Grundstufe A-Straße 2/G 1/N 2 in Geltung stehe (2. Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe A-Straße 2/G 1, Beschluss des Gemeinderates vom 11. Juli 2007, kundgemacht im Amtsblatt Nr. 15 aus 2007,). In diesem Bebauungsplan sei u.a. an der nordwestlichen Längsseite des Bauplatzes eine Gemeindestraße in einer Breite von 10 m vorgesehen. Diese geplante Gemeindestraße (diese stelle eine Verlängerung der B-Straße nach Osten als Querverbindung zur A-Straße dar) liege zur Gänze "außerhalb" des bewilligten Bauplatzes bzw. der derzeit im Eigentum der Beschwerdeführerin stehenden Grundflächen. Diese geplante Straße grenze unmittelbar an den Bauplatz an. In diesem Zusammenhang sei aufgezeigt, dass - wodurch die Beschwerdeführerin im Ergebnis jedenfalls den Bauplatz besser ausnutzen könne - diese Gemeindestraße keine geradlinige Fortführung der im Westen bereits bestehenden B-Straße darstelle, sondern der Straßenverlauf letztlich etwa um die halbe Straßenbreite nach Nordwesten versetzt worden sei, wodurch die gesamte Straßenbreite "außerhalb" der im Eigentum der Beschwerdeführerin stehenden Grundflächen gelegen sei (der Bauplatz grenze also direkt an diese Straßenfläche an). Dazu sei festzuhalten, dass dann, wenn diese Grundgrenze der Beschwerdeführerin z.B. mit der Straßenachse der geplanten Verkehrsfläche zusammenfiele, die Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung im Ausmaß gemäß Paragraph 15, BGG unstrittig vorläge.

Gemäß dem geltenden Flächenwidmungsplan 1997 seien die an der im Bebauungsplan an der Nordwestseite des Bauplatzes vorgesehenen Gemeindestraße (verlängerte B-Straße) gelegenen Grundflächen als Grünland nach § 19 Z. 15 Sbg. RaumordnungsG 1998 (ROG 1998) ausgewiesen. Der genehmigte Bauplatz selbst sei im Flächenwidmungsplan als Bauland-Erweiterte Wohngebiete (§ 17 Abs. 1 Z. 2 ROG 1998) ausgewiesen.Gemäß dem geltenden Flächenwidmungsplan 1997 seien die an der im Bebauungsplan an der Nordwestseite des Bauplatzes vorgesehenen Gemeindestraße (verlängerte B-Straße) gelegenen Grundflächen als Grünland nach Paragraph 19, Ziffer 15, Sbg. RaumordnungsG 1998 (ROG 1998) ausgewiesen. Der genehmigte Bauplatz selbst sei im Flächenwidmungsplan als Bauland-Erweiterte Wohngebiete (Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer 2, ROG 1998) ausgewiesen.

Eine Zusammenschau der Bestimmungen der §§ 15 ff Sbg. BebauungsgrundlagenG (BGG) ergebe folgendes Regelungssystem:Eine Zusammenschau der Bestimmungen der Paragraphen 15, ff Sbg. BebauungsgrundlagenG (BGG) ergebe folgendes Regelungssystem:

Die Anlage von Verkehrsflächen (Straßen) sei Aufgabe der Gemeinde (§ 16 Abs. 1 BGG). Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Gemeindestraßen bestehe eine Verpflichtung zur Grundabtretung hinsichtlich der erforderlichen Straßenflächen (§ 15 BGG). Soweit eine Straßenbreite von mehr als 7,5 m bestimmt sei (seit der Novelle durch LGBl. Nr. 8/2001), sei die Abtretungspflicht gegen Entschädigung festgelegt. Für eine Straßenbreite von bis zu 7,5 m sei die Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung vorgesehen.Die Anlage von Verkehrsflächen (Straßen) sei Aufgabe der Gemeinde (Paragraph 16, Absatz eins, BGG). Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Gemeindestraßen bestehe eine Verpflichtung zur Grundabtretung hinsichtlich der erforderlichen Straßenflächen (Paragraph 15, BGG). Soweit eine Straßenbreite von mehr als 7,5 m

bestimmt sei (seit der Novelle durch Landesgesetzblatt Nr. 8 aus 2001,), sei die Abtretungspflicht gegen Entschädigung festgelegt. Für eine Straßenbreite von bis zu 7,5 m sei die Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung vorgesehen.
Die Verpflichtung zur Grundabtretung bestehe dann, wenn die an der dem Bauplatz gegenüber gelegenen Straßenseite gelegenen Grundflächen für eine Bebauung vorgesehen seien (§ 15 Abs. 2 BGG), für die halbe Straßenbreite. Für den Fall, dass die Grundflächen auf der anderen Straßenseite zum Zeitpunkt der beantragten Bauplatzerklärung nicht für eine Bebauung im Sinne dieser Bestimmung vorgesehen seien, bestehe die Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung für die geplante Verkehrsfläche für die gesamte Straßenbreite (maximal für 7,5 m). Für solche Fälle lege § 15 Abs. 4 BGG fest, dass im Falle einer späteren beidseitigen Bebaubarkeit der Bauplatzwerber dann einen Anspruch auf einen entsprechenden Grundkostenersatz für die halbe Breite der Verkehrsfläche habe (also maximal von 3,75 m).Die Verpflichtung zur Grundabtretung bestehe dann, wenn die an der dem Bauplatz gegenüber gelegenen Straßenseite gelegenen Grundflächen für eine Bebauung vorgesehen seien (Paragraph 15, Absatz 2, BGG), für die halbe Straßenbreite. Für den Fall, dass die Grundflächen auf der anderen Straßenseite zum Zeitpunkt der beantragten Bauplatzerklärung nicht für eine Bebauung im Sinne dieser Bestimmung vorgesehen seien, bestehe die Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung für die geplante Verkehrsfläche für die gesamte Straßenbreite (maximal für 7,5 m). Für solche Fälle lege Paragraph 15, Absatz 4, BGG fest, dass im Falle einer späteren beidseitigen Bebaubarkeit der Bauplatzwerber dann einen Anspruch auf einen entsprechenden Grundkostenersatz für die halbe Breite der Verkehrsfläche habe (also maximal von 3,75 m).
§ 17 BGG enthalte Bestimmungen über "nachträgliche Kostenersätze" dann, wenn die Gemeinde im Zeitpunkt der beantragten Bauplatzerklärung innerhalb der letzten 40 Jahre das Eigentum an einer Grundfläche zur Straßenherstellung bereits erworben habe (§ 17 erster Satz BGG). In gleicher Weise seien allfällige Entschädigungen und Kostenersätze zu ersetzen (§ 17 zweiter Satz BGG), die die Gemeinde nach den Bestimmungen des § 15 Abs. 2 und des § 16 Abs. 2 BGG vor der Bauplatzerklärung geleistet habe.Paragraph 17, BGG enthalte Bestimmungen über "nachträgliche Kostenersätze" dann, wenn die Gemeinde im Zeitpunkt der beantragten Bauplatzerklärung innerhalb der letzten 40 Jahre das Eigentum an einer Grundfläche zur Straßenherstellung bereits erworben habe (Paragraph 17, erster Satz BGG). In gleicher Weise seien allfällige Entschädigungen und Kostenersätze zu ersetzen (Paragraph 17, zweiter Satz BGG), die die Gemeinde nach den Bestimmungen des Paragraph 15, Absatz 2 und des Paragraph 16, Absatz 2, BGG vor der Bauplatzerklärung geleistet habe.
§ 15 Abs. 3 BGG sehe seit der Novelle durch LGBl. Nr. 8/2001 ausdrücklich vor, dass dann, wenn die Eigentümer der beiderseits der Verkehrsfläche liegenden, für eine Bebauung vorgesehenen Grundflächen nicht im gleichen Umfang Grundflächen ohne Entschädigung abzutreten hätten, der Eigentümer der kleineren Abtretungsfläche der Gemeinde die von ihr geleistete Entschädigung in dem Ausmaß zu ersetzen habe, in dem im Fall einer Grundabtretungsverpflichtung gemäß Abs. 1 zweiter Satz BGG Grundflächen ohne Entschädigung abzutreten gewesen wären. Dies bedeute also, dass dann, wenn ein Bauplatzwerber aus seinem Eigentum weniger als für die halbe Straßenbreite abtreten müsste, diesen Eigentümer zur Erzielung einer gleichartigen Belastung der Eigentümer beiderseits der Straße bzw. um eine dem vorgesehenen Regelungssystem zuwiderlaufende Belastung der Gemeinde hintanzuhalten, eine "Ausgleichspflicht" treffen solle. Diese Bestimmung setze sachverhaltsmäßig voraus, dass sich die Verpflichtung des Eigentümers der kleineren Abtretungsfläche zum Kostenersatz für den Grunderwerb auf eine Fläche beziehe, die durch diesen Grundeigentümer nicht unentgeltlich abgetreten worden sei, sondern die Grundabtretung durch einen Dritten erfolgt sei (eben durch den Eigentümer der auf der anderen Straßenseite gelegenen Grundflächen).Paragraph 15, Absatz 3, BGG sehe seit der Novelle durch Landesgesetzblatt Nr. 8 aus 2001, ausdrücklich vor, dass dann, wenn die Eigentümer der beiderseits der Verkehrsfläche liegenden, für eine Bebauung vorgesehenen Grundflächen nicht im gleichen Umfang Grundflächen ohne Entschädigung abzutreten hätten, der Eigentümer der kleineren Abtretungsfläche der Gemeinde die von ihr geleistete Entschädigung in dem Ausmaß zu ersetzen habe, in dem im Fall einer Grundabtretungsverpflichtung gemäß Absatz eins, zweiter Satz BGG Grundflächen ohne Entschädigung abzutreten gewesen wären. Dies bedeute also, dass dann, wenn ein Bauplatzwerber aus seinem Eigentum weniger als für die halbe Straßenbreite abtreten müsste, diesen Eigentümer zur Erzielung einer gleichartigen Belastung der Eigentümer beiderseits der Straße bzw. um eine

dem vorgesehenen Regelungssystem zuwiderlaufende Belastung der Gemeinde hintanzuhalten, eine "Ausgleichspflicht" treffen solle. Diese Bestimmung setze sachverhaltsmäßig voraus, dass sich die Verpflichtung des Eigentümers der kleineren Abtretungsfläche zum Kostenersatz für den Grunderwerb auf eine Fläche beziehe, die durch diesen Grundeigentümer nicht unentgeltlich abgetreten worden sei, sondern die Grundabtretung durch einen Dritten erfolgt sei (eben durch den Eigentümer der auf der anderen Straßenseite gelegenen Grundflächen).
Die Bestimmungen des BGG sähen also einerseits die Verpflichtung des Grundeigentümers (Bauplatzwerbers) vor, den zu Straßenzwecken erforderlichen Grund abzutreten, andererseits - wenn eine Grundabtretung nicht möglich sei - entsprechende Ersätze zu leisten (dies also in Bezug auf die maximale Breite einer Verkehrsfläche von 7,5 m bzw. bei beiderseits möglicher Bebaubarkeit von bis zu 3,75 m).
Das BGG sei - was die Grundkosten anlange - also von dem Gedanken getragen, dass die Eigentümer der angrenzenden (bebaubaren) Grundflächen diese Grundflächen bis zu dem im Gesetz festgelegten Höchstausmaß (nunmehr bis maximal 7,5 m Straßenbreite) unentgeltlich abzutreten hätten (bei an beiden Seiten der Straße gelegenen bebaubaren Grundstücken sollen damit die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke im Ergebnis die Grundkosten je zur Hälfte tragen, nach nunmehriger Rechtslage somit für je eine Straßenbreite von maximal 3,75 m. Im "Idealfall", wenn die Straßenachse also die Grundgrenze zwischen zwei aneinander grenzenden, zu Bauplätzen zu erklärenden Grundstücken bildet, hätten die Eigentümer der beiderseits an die Straße angrenzenden Grundstücke bzw. Bauplätze die gesamte Straßenfläche abzutreten, wobei beide zusammen maximal 7,50 m unentgeltlich abtreten müssten. In diesem "räumlichen Umfang" seien in der Folge durch den Grundeigentümer (Bauplatzwerber) auch die Kosten zur Straßenherstellung gemäß § 16 Abs. 2 BGG zu tragen.Das BGG sei - was die Grundkosten anlange - also von dem Gedanken getragen, dass die Eigentümer der angrenzenden (bebaubaren) Grundflächen diese Grundflächen bis zu dem im Gesetz festgelegten Höchstausmaß (nunmehr bis maximal 7,5 m Straßenbreite) unentgeltlich abzutreten hätten (bei an beiden Seiten der Straße gelegenen bebaubaren Grundstücken sollen damit die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke im Ergebnis die Grundkosten je zur Hälfte tragen, nach nunmehriger Rechtslage somit für je eine Straßenbreite von maximal 3,75 m. Im "Idealfall", wenn die Straßenachse also die Grundgrenze zwischen zwei aneinander grenzenden, zu Bauplätzen zu erklärenden Grundstücken bildet, hätten die Eigentümer der beiderseits an die Straße angrenzenden Grundstücke bzw. Bauplätze die gesamte Straßenfläche abzutreten, wobei beide zusammen maximal 7,50 m unentgeltlich abtreten müssten. In diesem "räumlichen Umfang" seien in der Folge durch den Grundeigentümer (Bauplatzwerber) auch die Kosten zur Straßenherstellung gemäß Paragraph 16, Absatz 2, BGG zu tragen.
Zur Anfechtung des Punktes 6. führt die belangte Behörde weiter aus, dass das BGG keine ausdrückliche Regelung für Fälle der Art des vorliegenden Berufungsfalles enthalte, dass nämlich eine im Bebauungsplan vorgesehene, an den beabsichtigten Bauplatz angrenzende Verkehrsfläche zur Gänze oder teilweise "außerhalb" der im Eigentum der Bauplatzwerberin stehenden Grundfläche liege und diese künftige Straßenfläche im Zeitpunkt der Bauplatzerklärung noch nicht durch die Gemeinde erworben worden sei bzw. auch noch keine Entschädigungen geleistet worden seien (sodass § 17 BGG nicht unmittelbar zur Anwendung kommen könne).Zur Anfechtung des Punktes 6. führt die belangte Behörde weiter aus, dass das BGG keine ausdrückliche Regelung für Fälle der Art des vorliegenden Berufungsfalles enthalte, dass nämlich eine im Bebauungsplan vorgesehene, an den beabsichtigten Bauplatz angrenzende Verkehrsfläche zur Gänze oder teilweise "außerhalb" der im Eigentum der Bauplatzwerberin stehenden Grundfläche liege und diese künftige Straßenfläche im Zeitpunkt der Bauplatzerklärung noch nicht durch die Gemeinde erworben worden sei bzw. auch noch keine Entschädigungen geleistet worden seien (sodass Paragraph 17, BGG nicht unmittelbar zur Anwendung kommen könne).
Da die Verpflichtung zur "Grundabtretung" als Tatbestandsvoraussetzung das Eigentum an einer solchen Grundfläche voraussetze, könne sich diese Verpflichtung - insoweit sei der Beschwerdeführerin zu folgen - an sich nur auf Grundflächen beziehen, die im Eigentum des Bauplatzwerbers stünden. Das BGG sehe darüber hinaus aber vor, dass der Bauplatzwerber dann, wenn die für eine unentgeltliche Grundabtretung in Betracht kommenden Grundflächen nicht im Eigentum des Bauplatzwerbers stünden, als Ausgleich entsprechende Ersätze an die Gemeinde zu leisten habe (vgl. die beiden in § 17 BGG bestimmten Fallgruppen:Da die Verpflichtung zur "Grundabtretung" als Tatbestandsvoraussetzung das Eigentum an einer solchen

Grundfläche voraussetze, könne sich diese Verpflichtung - insoweit sei der Beschwerdeführerin zu folgen - an sich nur auf Grundflächen beziehen, die im Eigentum des Bauplatzwerbers stünden. Das BGG sehe darüber hinaus aber vor, dass der Bauplatzwerber dann, wenn die für eine unentgeltliche Grundabtretung in Betracht kommenden Grundflächen nicht im Eigentum des Bauplatzwerbers stünden, als Ausgleich entsprechende Ersätze an die Gemeinde zu leisten habe vergleiche , die beiden in Paragraph 17, BGG bestimmten Fallgruppen:

1.) für einen seitens der Gemeinde bereits erfolgten

entgeltlichen Grunderwerb innerhalb der letzten 40 Jahre und

2.) für vor der beantragten Bauplatzerklärung nach

§ 15 Abs. 2 und nach § 16 Abs. 2 BGG geleistete Entschädigungen und Kostenersätze.)Paragraph 15, Absatz 2 und nach Paragraph 16, Absatz 2, BGG geleistete Entschädigungen und Kostenersätze.)

Nach dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 14. September 1995, Zl. 92/06/0140, habe die Kostenersatzpflicht nach § 16 Abs. 2 BGG nicht zur Voraussetzung, dass vorher eine entsprechende Grundabtretung bereits stattgefunden habe.Nach dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 14. September 1995, Zl. 92/06/0140, habe die Kostenersatzpflicht nach Paragraph 16, Absatz 2, BGG nicht zur Voraussetzung, dass vorher eine entsprechende Grundabtretung bereits stattgefunden habe.

Aus dem BGG ergebe sich in der Zusammenschau auch (vgl. § 17 zweiter Satz BGG), dass - was den Erwerb des Straßengrundes anlange - sehr wohl auch auf Fälle abgestellt sei, bei denen den Bauplatzwerber an Stelle einer (Natural-Verpflichtung) zur Grundabtretung die Verpflichtung zur Leistung eines geldmäßigen Rückersatzes treffe. Eine solche Verpflichtung zu einem ausgleichenden Grundkostenrückersatz sei alleine aus Gründen einer dem Sachlichkeitsgebot und dem Gleichheitsgrundsatz Rechnung tragenden Regelung geboten. Ohne eine solche gegebenenfalls an Stelle einer unentgeltlichen Grundabtretung anfallende Verpflichtung zum Ersatz der für eine Straßenbreite von maximal 7,5 m (einseitige Bebaubarkeit) bzw. 3,75 m (beiderseits bebaubar) würde ein Grundeigentümer als Bauplatzwerber bevorzugt, der für eine an seiner Grundgrenze bzw. Bauplatzgrenze vorgesehene Verkehrsfläche gar keinen oder nur einen schmäleren Grünstreifen unentgeltlich abzutreten hätte (siehe dazu § 15 Abs. 3 BGG).Aus dem BGG ergebe sich in der Zusammenschau auch vergleiche , Paragraph 17, zweiter Satz BGG), dass - was den Erwerb des Straßengrundes anlange - sehr wohl auch auf Fälle abgestellt sei, bei denen den Bauplatzwerber an Stelle einer (Natural-Verpflichtung) zur Grundabtretung die Verpflichtung zur Leistung eines geldmäßigen Rückersatzes treffe. Eine solche Verpflichtung zu einem ausgleichenden Grundkostenrückersatz sei alleine aus Gründen einer dem Sachlichkeitsgebot und dem Gleichheitsgrundsatz Rechnung tragenden Regelung geboten. Ohne eine solche gegebenenfalls an Stelle einer unentgeltlichen Grundabtretung anfallende Verpflichtung zum Ersatz der für eine Straßenbreite von maximal 7,5 m (einseitige Bebaubarkeit) bzw. 3,75 m (beiderseits bebaubar) würde ein Grundeigentümer als Bauplatzwerber bevorzugt, der für eine an seiner Grundgrenze bzw. Bauplatzgrenze vorgesehene Verkehrsfläche gar keinen oder nur einen schmäleren Grünstreifen unentgeltlich abzutreten hätte (siehe dazu Paragraph 15, Absatz 3, BGG).

Die Bestimmungen des BGG ermöglichten aber - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin - Verpflichtungen zur Leistung von Entschädigungen des Bauplatzwerbers in einem Bauplatzerklärungsbescheid im Rahmen der Bestimmungen der §§ 15 und 16 BGG gegebenenfalls vorerst auch nur dem Grunde nach aufzuerlegen (Hinweis insbesondere auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 23. April 1981, Zl. 06/0639/79).Die Bestimmungen des BGG ermöglichten aber - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin - Verpflichtungen zur Leistung von Entschädigungen des Bauplatzwerbers in einem Bauplatzerklärungsbescheid im Rahmen der Bestimmungen der Paragraphen 15 und 16 BGG gegebenenfalls vorerst auch nur dem Grunde nach aufzuerlegen (Hinweis insbesondere auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 23. April 1981, Zl. 06/0639/79).

Ohne solche vorerst nur dem Grunde nach ergehende Verpflichtung zur Leistung eines Kostenersatzes für einen künftigen Erwerb des Eigentums an der künftigen Straßenfläche durch die Gemeinde (an Stelle einer Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung) ergäbe sich - wie bereits erwähnt - ein sachwidriges Ergebnis. Ein Bauplatzwerber, der zur Straßenherstellung keine Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung zu erfüllen hätte (mangels Eigentums an einer solchen Fläche) und den

andererseits auch keine Kostenersatzverpflichtung nach § 17 BGG träfe, wäre damit ohne sachliche Rechtfertigung besser gestellt. Es könne auch nicht der Regelungsabsicht des Landesgesetzgebers bzw. dem Regelungssystem der §§ 15 ff BGG entsprechen, in einem solchen Fall (Straßenfläche liegt außerhalb der Eigentumsgrenzen des Bauplatzwerbers) diesen (nur) in den beiden Anwendungsfällen des § 17 BGG an Stelle der Realisierung der Abtretung mit einer Ersatzverpflichtung zu belasten. ein sachwidriges Ergebnis. Ein Bauplatzwerber, der zur Straßenherstellung keine Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung zu erfüllen hätte (mangels Eigentums an einer solchen Fläche) und den andererseits auch keine Kostenersatzverpflichtung nach Paragraph 17, BGG träfe, wäre damit ohne sachliche Rechtfertigung besser gestellt. Es könne auch nicht der Regelungsabsicht des Landesgesetzgebers bzw. dem Regelungssystem der Paragraphen 15, ff BGG entsprechen, in einem solchen Fall (Straßenfläche liegt außerhalb der Eigentumsgrenzen des Bauplatzwerbers) diesen (nur) in den beiden Anwendungsfällen des Paragraph 17, BGG an Stelle der Realisierung der Abtretung mit einer Ersatzverpflichtung zu belasten.

Wenn auch § 15 Abs. 3 BGG seinem Wortlaut zufolge nur auf Fälle abzustellen scheine, bei denen beiderseits der Verkehrsfläche "bebaubare" Grundflächen vorliegen, müsse im Sinne einer verfassungskonformen und sachorientierten Auslegung dieser Bestimmung aber auch in Fällen der vorliegenden Art Bedeutung zugemessen werden. Einerseits auch dann, wenn (vorerst) nur eine einseitige Bebaubarkeit bestehe, andererseits aber auch dann und insoweit, wenn dem Eigentümer der auf der anderen Straßenseite gelegenen Grundflächen nicht nur eine teilweise, sondern sogar die alleinige (volle) Pflicht zur unentgeltlichen Grundabtretung treffe. Diese Bestimmung sei somit nicht nur bei einer "ungleichen Teilung" der unentgeltlichen Grundabtretung heranzuziehen, sondern auch dann, wenn der Grundeigentümer auf einer Seite überhaupt keine (unentgeltliche) Grundabtretung leisten müsse.Wenn auch Paragraph 15, Absatz 3, BGG seinem Wortlaut zufolge nur auf Fälle abzustellen scheine, bei denen beiderseits der Verkehrsfläche "bebaubare" Grundflächen vorliegen, müsse im Sinne einer verfassungskonformen und sachorientierten Auslegung dieser Bestimmung aber auch in Fällen der vorliegenden Art Bedeutung zugemessen werden. Einerseits auch dann, wenn (vorerst) nur eine einseitige Bebaubarkeit bestehe, andererseits aber auch dann und insoweit, wenn dem Eigentümer der auf der anderen Straßenseite gelegenen Grundflächen nicht nur eine teilweise, sondern sogar die alleinige (volle) Pflicht zur unentgeltlichen Grundabtretung treffe. Diese Bestimmung sei somit nicht nur bei einer "ungleichen Teilung" der unentgeltlichen Grundabtretung heranzuziehen, sondern auch dann, wenn der Grundeigentümer auf einer Seite überhaupt keine (unentgeltliche) Grundabtretung leisten müsse.
Im Hinblick auf eine nach der angeführten Rechtsprechung mögliche "dem Grunde nach" ergehende Verpflichtung werde durch die im angefochtenen Bescheid unter Punkt 6 auferlegte Verpflichtung zur Leistung eines entsprechenden Grundkostenrückersatzes bewirkt, dass auch in dieser - allenfalls nicht dem Muster- und Idealfall entsprechenden - Konstellation eine dem Sachlichkeitsgebot entsprechende Lösung vorliege.
Die rechtlich zulässige Vorschreibung dem Grunde nach bedeute für diesen Fall, dass die im Punkt 6 des Spruchteiles I. für den Fall eines späterhin zum Straßenbau erfolgenden Grunderwerbes auferlegte Verpflichtung zum Ersatz der Grunderwerbskosten sich - wenn auch nicht unter unmittelbarer Heranziehung des § 17 BGG, wie dies im bekämpften Bescheid erfolgt sei - aber im Ergebnis in einer verfassungsgesetzlich gebotenen sachorientierten Auslegung aller Bestimmungen der §§ 15 ff BGG gesetzlich gedeckt erweise und die Berufung sich hinsichtlich dieses Punktes als unbegründet erweise. Diese Verpflichtung setze in Hinkunft voraus, dass der Erwerb des entlang dieser Straßenseite des genehmigten Bauplatzes gelegenen Straßengrundes zum Zwecke der Herstellung der im Bebauungsplan vorgesehenen Straße erfolge. Es könne daher der Beschwerdeführerin nicht nur eine echte Grundabtretungsverpflichtung auferlegt werden, sondern auch eine Verpflichtung zum Rückersatz von Grunderwerbskosten im Rahmen jenes Bereiches, für den eine Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung (abstrakt) bestehe bzw. vorgesehen sei.Die rechtlich zulässige Vorschreibung dem Grunde nach bedeute für diesen Fall, dass die im Punkt 6 des Spruchteiles römisch eins. für den Fall eines späterhin zum Straßenbau erfolgenden Grunderwerbes auferlegte Verpflichtung zum Ersatz der Grunderwerbskosten sich - wenn auch nicht unter unmittelbarer Heranziehung des Paragraph 17, BGG, wie dies im bekämpften Bescheid erfolgt sei - aber im Ergebnis in einer verfassungsgesetzlich gebotenen sachorientierten Auslegung aller Bestimmungen der Paragraphen

15, ff BGG gesetzlich gedeckt erweise und die Berufung sich hinsichtlich dieses Punktes als unbegründet erweise. Diese Verpflichtung setze in Hinkunft voraus, dass der Erwerb des entlang dieser Straßenseite des genehmigten Bauplatzes gelegenen Straßengrundes zum Zwecke der Herstellung der im Bebauungsplan vorgesehenen Straße erfolge. Es könne daher der Beschwerdeführerin nicht nur eine echte Grundabtretungsverpflichtung auferlegt werden, sondern auch eine Verpflichtung zum Rückersatz von Grunderwerbskosten im Rahmen jenes Bereiches, für den eine Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung (abstrakt) bestehe bzw. vorgesehen sei.
Gemäß § 14 Abs. 3 lit. b BGG seien die gemäß §§ 15 ff zu erfüllenden Verpflichtungen im Bescheid über die Bauplatzerklärung festzusetzen, eine Festsetzung solcher Verpflichtungen in einem späteren Zeitpunkt und ergänzend zur Bauplatzerklärung sei nicht zulässig. Dies führe dazu, dass dann, wenn eine konkrete Ersatzpflicht (noch) nicht auferlegt werden könne, eine "dem Grund nach" ergehende Vorschreibung erlassen werden müsse.Gemäß Paragraph 14, Absatz 3, Litera b, BGG seien die gemäß Paragraphen 15, ff zu erfüllenden Verpflichtungen im Bescheid über die Bauplatzerklärung festzusetzen, eine Festsetzung solcher Verpflichtungen in einem späteren Zeitpunkt und ergänzend zur Bauplatzerklärung sei nicht zulässig. Dies führe dazu, dass dann, wenn eine konkrete Ersatzpflicht (noch) nicht auferlegt werden könne, eine "dem Grund nach" ergehende Vorschreibung erlassen werden müsse.
Soweit die Beschwerdeführerin meine, dass ihr das Interesse im Sinne des§ 15 Abs. 2 BGG fehle, weil ihr Bauplatz über andere Verkehrsflächen ausreichend aufgeschlossen werde, und zumindest insoweit betrachtet eine unentgeltliche Grundabtretungsverpflichtung nicht bestehe, sei festzustellen, dass aus den Bestimmungen des BGG nicht hervorgehe, die Verpflichtungen der §§ 15 ff BGG beschränkten sich lediglich auf eine einzige Straße entlang eines Bauplatzes. Diese Verpflichtungen bestünden - also theoretisch gesprochen auch bei einem einzigen Bauplatz, der auf allen vier Seiten von Straßen umgeben sei - auf allen Seiten. Eine solche Grundabtretung diene zur Aufschließung des gesamten Bereiches von Bauplätzen (vgl. "zum Zwecke der Aufschließung von Bauplätzen" im § 15 Abs. 1 BGG). Ein solches Verständnis finde in Bezug auf den einzelnen Bauplatz seine Berechtigung auch darin, dass jede entlang eines Bauplatzes verlaufende Verkehrsfläche einen entsprechenden Aufschließungsvorteil einräume (Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten in alle Richtungen). Diese Abtretungsverpflichtung bestehe losgelöst davon, an welcher Stelle ein Eigentümer für seinen Bauplatz (späterhin) seine konkrete Zufahrt herstelle. Aus dem BGG sei keine Beschränkung der Abtretungs- bzw. Kostentragungspflichten dahingehend zu entnehmen, dass diese Beitragspflichten zur Voraussetzung hätten, dass eine ganz konkrete Nutzung einer Verkehrsfläche zur Zu- bzw. Abfahrt gegeben sein müsse (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 18. November 1993, Zl. 90/06/0117, in dem die strittigen, für zwei Verkehrsflächen zur Vorschreibung gebrachten Rückersätze für den Grunderwerb und für die entsprechenden Straßenausbaukosten als rechtmäßig angesehen worden seien, auch damals habe der Bauplatzwerber u.a. vorgebracht, dass der Bauplatz nicht von den beiden (Quer-)Straßen, für die Kostenrückersätze und Straßenausbaukostenrückersätze vorgeschrieben worden seien, aufgeschlossen werde.Soweit die Beschwerdeführerin meine, dass ihr das Interesse im Sinne des Paragraph 15, Absatz 2, BGG fehle, weil ihr Bauplatz über andere Verkehrsflächen ausreichend aufgeschlossen werde, und zumindest insoweit betrachtet eine unentgeltliche Grundabtretungsverpflichtung nicht bestehe, sei festzustellen, dass aus den Bestimmungen des BGG nicht hervorgehe, die Verpflichtungen der Paragraphen 15, ff BGG beschränkten sich lediglich auf eine einzige Straße entlang eines Bauplatzes. Diese Verpflichtungen bestünden - also theoretisch gesprochen auch bei einem einzigen Bauplatz, der auf allen vier Seiten von Straßen umgeben sei - auf allen Seiten. Eine solche Grundabtretung diene zur Aufschließung des gesamten Bereiches von Bauplätzen vergleiche , "zum Zwecke der Aufschließung von Bauplätzen" im Paragraph 15, Absatz eins, BGG). Ein solches Verständnis finde in Bezug auf den einzelnen Bauplatz seine Berechtigung auch darin, dass jede entlang eines Bauplatzes verlaufende Verkehrsfläche einen entsprechenden Aufschließungsvorteil einräume (Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten in alle Richtungen). Diese Abtretungsverpflichtung bestehe losgelöst davon, an welcher Stelle ein Eigentümer für seinen Bauplatz (späterhin) seine konkrete Zufahrt herstelle. Aus dem BGG sei keine Beschränkung der Abtretungs- bzw. Kostentragungspflichten dahingehend zu entnehmen, dass diese Beitragspflichten zur Voraussetzung hätten, dass eine ganz konkrete Nutzung einer Verkehrsfläche zur Zu- bzw. Abfahrt gegeben sein müsse (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 18. November 1993, Zl. 90/06/0117, in dem die strittigen, für zwei Verkehrsflächen

zur Vorschreibung gebrachten Rückersätze für den Grunderwerb und für die entsprechenden Straßenausbaukosten als rechtmäßig angesehen worden seien, auch damals habe der Bauplatzwerber u.a. vorgebracht, dass der Bauplatz nicht von den beiden (Quer-)Straßen, für die Kostenrückersätze und Straßenausbaukostenrückersätze vorgeschrieben worden seien, aufgeschlossen werde.
Die aus den §§ 15 und 16 BGG ableitbaren Verpflichtungen müssten auch im Lichte eines vom Landesgesetzgeber zweifelsohne ins Auge gefassten "Modellfalles" gesehen werden, dass nämlich eine größere, bisher ohne jede straßenmäßige Aufschließung versehene Fläche neu bzw. erstmals einer Verbauung zugeführt werden solle. Im Zusammenhang mit der baubehördlichen Genehmigung der Bauplätze müsse die Herstellung des gesamten Straßennetzes erfolgen, es sei also nicht nur die Frage der Zufahrt bzw. Aufschließung eines einzelnen Bauplatzes maßgeblich.Die aus den Paragraphen 15 und 16 BGG ableitbaren Verpflichtungen müssten auch im Lichte eines vom Landesgesetzgeber zweifelsohne ins Auge gefassten "Modellfalles" gesehen werden, dass nämlich eine größere, bisher ohne jede straßenmäßige Aufschließung versehene Fläche neu bzw. erstmals einer Verbauung zugeführt werden solle. Im Zusammenhang mit der baubehördlichen Genehmigung der Bauplätze müsse die Herstellung des gesamten Straßennetzes erfolgen, es sei also nicht nur die Frage der Zufahrt bzw. Aufschließung eines einzelnen Bauplatzes maßgeblich.
Da - wie bereits ausgeführt - § 17 BGG nicht als unmittelbare Grundlage für die Vorschreibung der Grunderwerbskosten heranziehbar sei, sei die Auflage 6 entsprechend abzuändern gewesen. In dem abgeänderten Punkt 6 werde ausgesprochen, dass die Beschwerdeführerin als Bauplatzwerberin in Anwendung des § 14 Abs. 3 lit. b BGG gemäß § 15 Abs. 1 bis 4 BGG für die im Lageplan ON 11 farbig angelegten Teilflächen F3, F5 und F6 im Ausmaß von 462 m2 für bzw. bei Neuanlage der nordwestlich des Bauplatzes verlaufenden Gemeindestraße einen Grunderwerbskostenrückersatz zu leisten habe. Da die auf der anderen Straßenseite gelegenen Grundflächen als Grünland gewidmet seien, habe die Verpflichtung zur Leistung eines Grundkostenrückersatzes für die gesamte Breite der für eine unentgeltliche Grundabtretung vorgesehenen Straßenbreite (7,50 m) der nach dem Bebauungsplan 10 m breiten Verkehrsfläche, also für die Teilflächen F3, F5 und F6 im Gesamtausmaß von 462 m2 ausgesprochen werden müssen. Über die Höhe der tatsächlich angefallenen Grunderwerbskosten sei nach einem zum Straßenausbau erfolgten Grunderwerb in einem späterhin ergehenden Bescheid abzusprechen.Da - wie bereits ausgeführt - Paragraph 17, BGG nicht als unmittelbare Grundlage für die Vorschreibung der Grunderwerbskosten heranziehbar sei, sei die Auflage 6 entsprechend abzuändern gewesen. In dem abgeänderten Punkt 6 werde ausgesprochen, dass die Beschwerdeführerin als Bauplatzwerberin in Anwendung des Paragraph 14, Absatz 3, Litera b, BGG gemäß Paragraph 15, Absatz eins bis 4 BGG für die im Lageplan ON 11 farbig angelegten Teilflächen F3, F5 und F6 im Ausmaß von 462 m2 für bzw. bei Neuanlage der nordwestlich des Bauplatzes verlaufenden Gemeindestraße einen Grunderwerbskostenrückersatz zu leisten habe. Da die auf der anderen Straßenseite gelegenen Grundflächen als Grünland gewidmet seien, habe die Verpflichtung zur Leistung eines Grundkostenrückersatzes für die gesamte Breite der für eine unentgeltliche Grundabtretung vorgesehenen Straßenbreite (7,50 m) der nach dem Bebauungsplan 10 m breiten Verkehrsfläche, also für die Teilflächen F3, F5 und F6 im Gesamtausmaß von 462 m2 ausgesprochen werden müssen. Über die Höhe der tatsächlich angefallenen Grunderwerbskosten sei nach einem zum Straßenausbau erfolgten Grunderwerb in einem späterhin ergehenden Bescheid abzusprechen.
Zu Punkt 7. (betreffend gleichfalls die Teilflächen F3, F5 und F6) führte die belangte Behörde aus, dass die Kostenersatzpflicht gemäß § 16 BGG nicht voraussetze, dass eine entsprechende Grundabtretung für eine öffentliche Verkehrsfläche im Sinne des § 15 BGG bereits stattgefunden habe, sondern lediglich, dass die Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung bestehe. Dass der Beschwerdeführerin das Interesse an der Aufschließung der nordwestlich des Baugrundstückes vorgesehenen Verkehrsfläche nicht fehle, sei bereits ausgeführt worden. Es komme nicht darauf an, ob ein Bauplatz von einer bestimmten Verkehrsfläche aus eine konkrete Zu- und Abfahrt aufweise. Ausgehend von der zu Auflage 6 dargelegten, dem Grunde nach ergehenden Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung erwiesen sich somit auch die im Punkt 7 dem Grunde nach auferlegten Straßenherstellungskosten für den 7,50 m breiten Teilbereich der im Bebauungsplan mit einer Gesamtbreite von 10 m vorgesehenen Verkehrsfläche an der nordwestlichen Längsseite des neuen Bauplatzes rechtlich gedeckt.Zu Punkt 7. (betreffend gleichfalls die Teilflächen F3, F5 und F6) führte die belangte Behörde aus, dass die Kostenersatzpflicht gemäß Paragraph 16, BGG nicht

voraussetze, dass eine entsprechende Grundabtretung für eine öffentliche Verkehrsfläche im Sinne des Paragraph 15, BGG bereits stattgefunden habe, sondern lediglich, dass die Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung bestehe. Dass der Beschwerdeführerin das Interesse an der Aufschließung der nordwestlich des Baugrundstückes vorgesehenen Verkehrsfläche nicht fehle, sei bereits ausgeführt worden. Es komme nicht darauf an, ob ein Bauplatz von einer bestimmten Verkehrsfläche aus eine konkrete Zu- und Abfahrt aufweise. Ausgehend von der zu Auflage 6 dargelegten, dem Grunde nach ergehenden Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung erwiesen sich somit auch die im Punkt 7 dem Grunde nach auferlegten Straßenherstellungskosten für den 7,50 m breiten Teilbereich der im Bebauungsplan mit einer Gesamtbreite von 10 m vorgesehenen Verkehrsfläche an der nordwestlichen Längsseite des neuen Bauplatzes rechtlich gedeckt.
In der dagegen erhobenen Beschwerde wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht.
Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift samt Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:
Im vorliegenden Beschwerdefall war das Sbg. Bebauungsgrundlagengesetz, LGBl. Nr. 69/1968 (BGG), in der Fassung LGBl. Nr. 65/2004 anzuwenden.Im vorliegenden Beschwerdefall war das Sbg. Bebauungsgrundlagengesetz, Landesgesetzblatt Nr. 69 aus 1968, (BGG), in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 65 aus 2004, anzuwenden.
Gemäß § 14 Abs. 1 lit. d BGG ist die Bauplatzerklärung zu versagen, wenn eine entsprechende Verkehrsverbindung der Grundfläche mit den öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichergestellt ist. Als geeignet gilt hiebei nur eine selbst öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verkehrsfläche, die in einer den Aufschließungsbestimmungen entsprechenden und gesicherten Weise die Verkehrsverbindung dauernd gewährleistet.Gemäß Paragraph 14, Absatz eins, Litera d, BGG ist die Bauplatzerklärung zu versagen, wenn eine entsprechende Verkehrsverbindung der Grundfläche mit den öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichergestellt ist. Als geeignet gilt hiebei nur eine selbst öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verkehrsfläche, die in einer den Aufschließungsbestimmungen entsprechenden und gesicherten Weise die Verkehrsverbindung dauernd gewährleistet.
Gemäß Abs. 3 dieser Bestimmung sind im Bescheid, mit dem die Bauplatzerklärung ausgesprochen wird, u.a. die vom Grundeigentümer nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zu erfüllenden Verpflichtungen (lit. b) auch festzusetzen.Gemäß Absatz 3, dieser Bestimmung sind im Bescheid, mit dem die Bauplatzerklärung ausgesprochen wird, u.a. die vom Grundeigentümer nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zu erfüllenden Verpflichtungen (Litera b,) auch festzusetzen.
Weiters ist in den §§ 15 - 18 und 20 BGG (teils ausschnittsweise wiedergegeben) Folgendes vorgesehen:Weiters ist in den Paragraphen 15, - 18 und 20 BGG (teils ausschnittsweise wiedergegeben) Folgendes vorgesehen:
"Grundabtretung für öffentliche Verkehrsflächen
§ 15Paragraph 15

1. (1)Absatz eins,Im Fall einer Bauplatzerklärung hat der Grundeigentümer die Grundflächen, die zum Zweck der Aufschließung von Bauplätzen für die Anlage neuer oder zur Verbreiterung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen benötigt werden, in der durch die Straßenfluchtlinien bestimmten Breite der Verkehrsfläche an die Gemeinde abzutreten. Begrenzt die Verkehrsfläche die Grundfläche, auf die sich die Bauplatzerklärung bezieht, und sind auch die an der anderen Seite der Verkehrsfläche liegenden Grundflächen nach dem bestehenden Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan oder sonst rechtmäßig für die Bebauung vorgesehen, trifft den Eigentümer der Grundfläche die Grundabtretung bis zur Mitte der Verkehrsfläche oder, wenn sich die Grundfläche über die Mitte hinaus erstreckt, auch über die Mitte hinaus. Begrenzt die Verkehrsfläche die Grundfläche, auf die sich die Bauplatzerklärung bezieht, sind aber die an der anderen Seite der Verkehrsfläche liegenden Grundflächen nach dem bestehenden Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan oder auch sonst für eine Bebauung nicht vorgesehen, trifft den Eigentümer der Grundfläche die Grundabtretung bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche.
2. (2)Absatz 2,Dem Grundeigentümer gebührt dafür eine von der Gemeinde zu leistende angemessene Entschädigung, soweit die Abtretung nicht auch im unmittelbaren besonderen Interesse des

Grundeigentümers liegt. Wenn die Breite der Verkehrsfläche durch die Straßenfluchtlinien nicht geringer bestimmt ist, ist ein solches Interesse für eine Breite der Verkehrsfläche von 7,50 m als gegeben anzunehmen, wenn nicht im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Bauplatzes für dessen Aufschließung eine größere Breite erforderlich ist. Diese größere, ohne Entschädigung abzutretende Breite ist im Bebauungsplan oder ersatzweise in der Bauplatzerklärung gesondert festzulegen.

3. (3)Absatz 3,Haben die Eigentümer der beiderseits der Verkehrsfläche liegenden, für eine Bebauung vorgesehenen Grundflächen nicht im gleichen Umfang Grundflächen ohne Entschädigung abzutreten, hat der Eigentümer der kleineren Abtretungsfläche der Gemeinde die von ihr geleistete Entschädigung in dem Ausmaß zu ersetzen, in dem im Fall einer Grundabtretungsverpflichtung gemäß Abs 1 zweiter Satz Grundflächen ohne Entschädigung abzutreten gewesen wären.Haben die Eigentümer der beiderseits der Verkehrsfläche liegenden, für eine Bebauung vorgesehenen Grundflächen nicht im gleichen Umfang Grundflächen ohne Entschädigung abzutreten, hat der Eigentümer der kleineren Abtretungsfläche der Gemeinde die von ihr geleistete Entschädigung in dem Ausmaß zu ersetzen, in dem im Fall einer Grundabtretungsverpflichtung gemäß Absatz eins, zweiter Satz Grundflächen ohne Entschädigung abzutreten gewesen wären.
4. (4)Absatz 4,Werden im Fall des Abs 1 dritter Satz die an der anderen Seite der Verkehrsfläche liegenden Grundflächen zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund einer Änderung im Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan oder sonst rechtmäßig für eine Bebauung vorgesehen, hat der Eigentümer der Grundfläche der Gemeinde die von ihr geleistete Entschädigung in dem Ausmaß zu ersetzen, in dem im Fall einer Grundabtretungsverpflichtung gemäß Abs 1 zweiter Satz Grundflächen ohne Entschädigung abzutreten gewesen wären. Der Ersatz ist in der Höhe zu leisten, die sich aus der Anpassung der seinerzeitigen Entschädigung nach dem von der Bundesanstalt 'Statistik Österreich' amtlich letztverlautbartenWerden im Fall des Absatz eins, dritter Satz die an der anderen Seite der Verkehrsfläche liegenden Grundflächen zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund einer Änderung im Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan oder sonst rechtmäßig für eine Bebauung vorgesehen, hat der Eigentümer der Grundfläche der Gemeinde die von ihr geleistete Entschädigung in dem Ausmaß zu ersetzen, in dem im Fall einer Grundabtretungsverpflichtung gemäß Absatz eins, zweiter Satz Grundflächen ohne Entschädigung abzutreten gewesen wären. Der Ersatz ist in der Höhe zu leisten, die sich aus der Anpassung der seinerzeitigen Entschädigung nach dem von der Bundesanstalt 'Statistik Österreich' amtlich letztverlautbarten

Verbraucherpreisindex ergibt. ... "

"Tragung der Kosten der Straßenherstellung

§ 16Paragraph 16

1. (1)Absatz eins,Die Anlage und Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des § 15 hat die Gemeinde in einer unter Berücksichtigung der jeweiligen straßenbautechnischen Erkenntnisse nach den örtlichen Erfordernissen zu bestimmenden Ausführung zu bewirken. Zu den hieraus erwachsenden Kosten sind nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zu leisten.Die Anlage und Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des Paragraph 15, hat die Gemeinde in einer unter Berücksichtigung der jeweiligen straßenbautechnischen Erkenntnisse nach den örtlichen Erfordernissen zu bestimmenden Ausführung zu bewirken. Zu den hieraus erwachsenden Kosten sind nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zu leisten.
2. (2)Absatz 2,Der Eigentümer der Grundfläche, auf die sich die Bauplatzerklärung bezieht, hat mit seinem Beitrag zu ersetzen:

1. die ganzen Kosten der Herstellung des Unterbaues der Verkehrsfläche und

2. die halben Kosten der Herstellung der Straßendecke sowie der erforderlichen Entwässerungsanlagen

jeweils innerhalb der Grenzen, in denen gemäß § 15 Abs 2 bis 4 die Verpflichtung zu Grundabtretungen ohne Entschädigung oder zum Ersatz von Entschädigungen für Grundabtretungen anderer jeweils innerhalb der Grenzen, in denen gemäß Paragraph 15, Absatz 2 bis 4 die Verpflichtung zu Grundabtretungen ohne Entschädigung oder zum Ersatz von Entschädigungen für Grundabtretungen anderer

Personen besteht. ... ."

"Nachträgliche Kostenersätze

§ 17Paragraph 17

Hat die Gemeinde innerhalb eines Zeitraumes von vierzig Jahren vor der Bauplatzerklärung zur Anlage neuer oder zur Verbreiterung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen Grundflächen durch Rechtsgeschäfte oder im Wege der Enteignung erworben, so ist der Eigentümer einer Grundfläche, die an solchen zu Verkehrszwecken erworbenen Grundflächen liegt, verpflichtet, anläßlich der Bauplatzerklärung der Gemeinde im Rahmen der Bestimmungen der §§ 15 und 16 die Kosten des Grunderwerbes und die vom Grundeigentümer zu leistenden sonstigen Kostenbeiträge in dem Ausmaß zu ersetzen, das sich hiefür im Zeitpunkt der Bauplatzerklärung ergeben würde. In gleicher Weise sind die Entschädigungen und Kostenersätze zu ersetzen, die die Gemeinde nach den Bestimmungen der §§ 15 Abs 2 und 16 Abs 2 vor der Bauplatzerklärung geleistet hat."Hat die Gemeinde innerhalb eines Zeitraumes von vierzig Jahren vor der Bauplatzerklärung zur Anlage neuer oder zur Verbreiterung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen Grundflächen durch Rechtsgeschäfte oder im Wege der Enteignung erworben, so ist der Eigentümer einer Grundfläche, die an solchen zu Verkehrszwecken erworbenen Grundflächen liegt, verpflichtet, anläßlich der Bauplatzerklärung der Gemeinde im Rahmen der Bestimmungen der Paragraphen 15 und 16 die Kosten des Grunderwerbes und die vom Grundeigentümer zu leistenden sonstigen Kostenbeiträge in dem Ausmaß zu ersetzen, das sich hiefür im Zeitpunkt der Bauplatzerklärung ergeben würde. In gleicher Weise sind die Entschädigungen und Kostenersätze zu ersetzen, die die Gemeinde nach den Bestimmungen der Paragraphen 15, Absatz 2 und 16 Absatz 2, vor der Bauplatzerklärung geleistet hat."

"Verkehrsflächen, auf die sich die Grundabtretung und Kostenersätze beziehen

§ 18Paragraph 18

Die Bestimmungen der §§ 15 bis 17 beziehen sich nur auf öffentliche Verkehrsflächen, die nicht für Bundesstraßen oder dem öffentlichen Verkehr dienende Privatstraßen vorgesehen sind, und zwar unabhängig davon, wie die öffentliche Verkehrsfläche, für die die abzutretende Grundfläche verwendet wird, nach den bezüglichen landesgesetzlichen Vorschriften rechtlich zu beurteilen ist."Die Bestimmungen der Paragraphen 15 bis 17 beziehen sich nur auf öffentliche Verkehrsflächen, die nicht für Bundesstraßen oder dem öffentlichen Verkehr dienende Privatstraßen vorgesehen sind, und zwar unabhängig davon, wie die öffentliche Verkehrsfläche, für die die abzutretende Grundfläche verwendet wird, nach den bezüglichen landesgesetzlichen Vorschriften rechtlich zu beurteilen ist."

"Fälligkeit der Verpflichtungen des Grundeigentümers und der Entschädigungsleistung

§ 20Paragraph 20

1. (1)Absatz eins,Alle den Grundeigentümer gemäß den vorstehenden Bestimmungen treffenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen sind, soweit nicht im Bescheid über die Bauplatzerklärung oder in einem besonderen Bescheid (Abs. 3) eine bestimmte Frist festgesetzt ist, unverzüglich nach Rechtskraft des Bescheides zu erfüllen. Bei Verkehrsflächen, die eine als Bauplatz erklärte Grundfläche begrenzen, kann unter der Voraussetzung, daß für die Aufschließung vorläufig nicht der Ausbau der ganzen Breite der Verkehrsfläche erforderlich ist, die Vorschreibung der öffentlichrechtlichen Verpflichtungen zunächst auf den bis zur Achse reichenden Teil beschränkt werden. Die vorgeschriebenen Verpflichtungen sind auf Antrag des Grundeigentümers oder auf Antrag der Baubehörde auf Kosten des Grundeigentümers im Grundbuch einzutragen und nach Erfüllung wieder zu löschen.Alle den Grundeigentümer gemäß den vorstehenden Bestimmungen treffenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen sind, soweit nicht im Bescheid über die Bauplatzerklärung oder in einem besonderen Bescheid (Absatz 3,) eine bestimmte Frist festgesetzt ist, unverzüglich nach Rechtskraft des Bescheides zu erfüllen. Bei Verkehrsflächen, die eine als Bauplatz erklärte Grundfläche begrenzen, kann unter der Voraussetzung, daß für die Aufschließung vorläufig nicht der Ausbau der ganzen Breite der Verkehrsfläche erforderlich ist, die Vorschreibung der öffentlichrechtlichen Verpflichtungen zunächst auf den bis zur Achse reichenden Teil beschränkt werden. Die vorgeschriebenen Verpflichtungen sind auf Antrag des Grundeigentümers oder

auf Antrag der Baubehörde auf Kosten des Grundeigentümers im Grundbuch einzutragen und nach Erfüllung wieder zu löschen.

2. (2)Absatz 2,Die Festsetzung der in den §§ 15 und 17 vorgesehenen Entschädigungen erfolgt unter sinngemäßer Anwendung der für die Entschädigung im Enteignungsverfahren nach dem Salzburger Landesstraßengesetz 1972 geltenden Bestimmungen im Bescheid über die Bauplatzerklärung. Die Entschädigung wird mit der Rechtskraft ihrer Festsetzung fällig.Die Festsetzung der in den Paragraphen 15 und 17 vorgesehenen Entschädigungen erfolgt unter sinngemäßer Anwendung der für die Entschädigung im Enteignungsverfahren nach dem Salzburger Landesstraßengesetz 1972 geltenden Bestimmungen im Bescheid über die Bauplatzerklärung. Die Entschädigung wird mit der Rechtskraft ihrer Festsetzung fällig.
3. (3)Absatz 3,Die Kostenbeiträge und Vorauszahlungen gemäß § 16 und die Kostenersätze gemäß § 17 sind von der Baubehörde durch besonderen Bescheid festzusetzen."Die Kostenbeiträge und Vorauszahlungen gemäß Paragraph 16 und die Kostenersätze gemäß Paragraph 17, sind von der Baubehörde durch besonderen Bescheid festzusetzen."

   Die Beschwerdeführerin macht geltend, die belangte Behörde selbst meine, dass das BGG keine Rechtsgrundlage für die beiden in Frage stehenden Auflagepunkte enthalte. Auch die im angefochtenen Bescheid neu gefasste Auflage 6., die nunmehr auf § 15 Abs. 1 bis 4 BGG gestützt werde, könne an ihrer Rechtswidrigkeit nichts ändern. Nach der Systematik des BGG sei Voraussetzung für eine Bauplatzerklärung auch eine entsprechende Aufschließung des Bauplatzes. Der Gesetzgeber mute dem Bauplatzwerber dort, wo es in seinem unmittelbaren besonderen Interesse liege, die Enteignung von Grundstücksflächen zu, soweit diese zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen benötigt würden. Für beide Auflagen fehle im BGG eine Rechtsgrundlage, weil die Verpflichtungen nach den §§ 15 und 16 BGG jeweils nur den Grundeigentümer träfen. Die Beschwerdeführerin sei jedoch nicht Eigentümerin der Flächen F3, F5 und F6. Eine Vorschreibung eines Kostenersatzes gemäß § 17 BGG wäre nur möglich und zulässig, wenn die Stadtgemeinde Salzburg innerhalb eines Zeitraumes von 40 Jahren vor der Bauplatzerklärung diese Flächen enteignet oder angekauft hätte. Für einen Ankauf von Flächen, die im Eigentum Dritter stünden, nach der Bauplatzerklärung durch die Stadtgemeinde Salzburg fehle im BGG eine Rechtsgrundlage. Dies sei nach Ansicht der Beschwerdeführerin auch konsequent, weil die genannten Flächen von der Stadtgemeinde Salzburg auf Grund des BGG nicht enteignet werden könnten, sie könnte diese Flächen nur ankaufen. Hier einem Dritten, nämlich der Beschwerdeführerin, dem Grunde nach einen Rückersatz für diese Ankaufskosten aufzuerlegen, obwohl die Beschwerdeführerin überhaupt keinen Einfluss auf die Höhe dieser Kosten hätte, wäre grob rechtswidrig und würde ins verfassungsgesetzlich gewährleistete Eigentumsrecht eingreifen.Die Beschwerdeführerin macht geltend, die belangte Behörde selbst meine, dass das BGG keine Rechtsgrundlage für die beiden in Frage stehenden Auflagepunkte enthalte. Auch die im angefochtenen Bescheid neu gefasste Auflage 6., die nunmehr auf Paragraph 15, Absatz eins bis 4 BGG gestützt werde, könne an ihrer Rechtswidrigkeit nichts ändern. Nach der Systematik des BGG sei Voraussetzung für eine Bauplatzerklärung auch eine entsprechende Aufschließung des Bauplatzes. Der Gesetzgeber mute dem Bauplatzwerber dort, wo es in seinem unmittelbaren besonderen Interesse liege, die Enteignung von Grundstücksflächen zu, soweit diese zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen benötigt würden. Für beide Auflagen fehle im BGG eine Rechtsgrundlage, weil die Verpflichtungen nach den Paragraphen 15 und 16 BGG jeweils nur den Grundeigentümer träfen. Die Beschwerdeführerin sei jedoch nicht Eigentümerin der Flächen F3, F5 und F6. Eine Vorschreibung eines Kostenersatzes gemäß Paragraph 17, BGG wäre nur möglich und zulässig, wenn die Stadtgemeinde Salzburg innerhalb eines Zeitraumes von 40 Jahren vor der Bauplatzerklärung diese Flächen enteignet oder angekauft hätte. Für einen Ankauf von Flächen, die im Eigentum Dritter stünden, nach der Bauplatzerklärung durch die Stadtgemeinde Salzburg fehle im BGG eine Rechtsgrundlage. Dies sei nach Ansicht der Beschwerdeführerin auch konsequent, weil die genannten Flächen von der Stadtgemeinde Salzburg auf Grund des BGG nicht enteignet werden könnten, sie könnte diese Flächen nur ankaufen. Hier einem Dritten, nämlich der

Beschwerdeführerin, dem Grunde nach einen Rückersatz für diese Ankaufskosten aufzuerlegen, obwohl die Beschwerdeführerin überhaupt keinen Einfluss auf die Höhe dieser Kosten hätte, wäre grob rechtswidrig und würde ins verfassungsgesetzlich gewährleistete Eigentumsrecht eingreifen.

Dem Vorbringen der Beschwerdeführerin kommt Berechtigung zu. Im vorliegenden Fall geht es nicht um einen Fall der Grundabtretung gemäß § 15 BGG. Diese Bestimmung erfasst die Verpflichtung der Grundabtretung von Grundstücksteilen durch die jeweiligen Grundstückseigentümer für öffentliche Verkehrsflächen aus Anlass einer Bauplatzerklärung. Die nordwestlich des Baugrundstückes gelegenen Teilflächen F3, F5 und F7 liegen unbestritten zur Gänze außerhalb des verfahrensgegenständlichen Baugrundstückes. Zu prüfen war daher weiters, ob die Auferlegung nachträglicher Kostenersätze an die Beschwerdeführerin in der Bauplatzerklärung gemäß § 17 BGG im vorliegenden Fall in Frage kam. § 17 BGG stellt ausdrücklich darauf ab, dass die Gemeinde innerhalb eines Zeitraumes von 40 Jahren vor der Bauplatzerklärung zur Anlage neuer oder zur Verbreiterung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen Grundflächen durch Rechtsgeschäfte oder im Wege der Enteignung erworben hat. In diesem Fall hat der Eigentümer einer Grundfläche, die an solchen zu Verkehrszwecken erworbenen Grundflächen liegt, anlässlich der Bauplatzerklärung der Gemeinde im Rahmen der Bestimmungen der §§ 15 und 16 die Kosten des Grunderwerbes und die vom Grundeigentümer zu leistenden sonstigen Kostenbeiträge in dem Ausmaß zu ersetzen, das sich hiefür im Zeitpunkt der Bauplatzerklärung ergeben würde. Genau diese Voraussetzung liegt im vorliegenden Fall nicht vor. Die von der belangten Behörde vorgenommene Auslegung, dass auch in einem Fall, in dem die Gemeinde vor Bauplatzerklärung Grundflächen für beabsichtigte Verkehrsflächen noch nicht erworben hat, dem Grunde nach Verpflichtungen im Sinne des § 17 BGG ausgesprochen werden können, steht im Widerspruch zum Wortlaut dieser Bestimmung. Abgesehen davon, dass eine verfassungskonforme Auslegung immer nur im Rahmen des möglichen Wortsinnes erfolgen kann, ist die Auslegung durch die belangte Behörde auch nicht notwendig, um ein verfassungswidriges Ergebnis zu vermeiden:Dem Vorbringen der Beschwerdeführerin kommt Berechtigung zu. Im vorliegenden Fall geht es nicht um einen Fall der Grundabtretung gemäß Paragraph 15, BGG. Diese Bestimmung erfasst die Verpflichtung der Grundabtretung von Grundstücksteilen durch die jeweiligen Grundstückseigentümer für öffentliche Verkehrsflächen aus Anlass einer Bauplatzerklärung. Die nordwestlich des Baugrundstückes gelegenen Teilflächen F3, F5 und F7 liegen unbestritten zur Gänze außerhalb des verfahrensgegenständlichen Baugrundstückes. Zu prüfen war daher weiters, ob die Auferlegung nachträglicher Kostenersätze an die Beschwerdeführerin in der Bauplatzerklärung gemäß Paragraph 17, BGG im vorliegenden Fall in Frage kam. Paragraph 17, BGG stellt ausdrücklich darauf ab, dass die Gemeinde innerhalb eines Zeitraumes von 40 Jahren vor der Bauplatzerklärung zur Anlage neuer oder zur Verbreiterung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen Grundflächen durch Rechtsgeschäfte oder im Wege der Enteignung erworben hat. In diesem Fall hat der Eigentümer einer Grundfläche, die an solchen zu Verkehrszwecken erworbenen Grundflächen liegt, anlässlich der Bauplatzerklärung der Gemeinde im Rahmen der Bestimmungen der Paragraphen 15 und 16 die Kosten des Grunderwerbes und die vom Grundeigentümer zu leistenden sonstigen Kostenbeiträge in dem Ausmaß zu ersetzen, das sich hiefür im Zeitpunkt der Bauplatzerklärung ergeben würde. Genau diese Voraussetzung liegt im vorliegenden Fall nicht vor. Die von der belangten Behörde vorgenommene Auslegung, dass auch in einem Fall, in dem die Gemeinde vor Bauplatzerklärung Grundflächen für beabsichtigte Verkehrsflächen noch nicht erworben hat, dem Grunde nach Verpflichtungen im Sinne des Paragraph 17, BGG ausgesprochen werden können, steht im Widerspruch zum Wortlaut dieser Bestimmung. Abgesehen davon, dass eine verfassungskonforme Auslegung immer nur im Rahmen des möglichen Wortsinnes erfolgen kann, ist die Auslegung durch die belangte Behörde auch nicht notwendig, um ein verfassungswidriges Ergebnis zu vermeiden:

Eine Voraussetzung für die Erteilung einer Bauplatzerklärung ist gemäß § 14 Abs. 1 lit. d BGG, dass eine entsprechende Verkehrsverbindung des Bauplatzes mit den öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt sein muss. Als geeignet gilt danach nur eine öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verkehrsfläche, die in einer den Aufschließungsbestimmungen entsprechenden und gesicherten Weise die Verkehrsverbindung dauernd gewährleistet. Daraus ergibt sich, dass in einem Fall, in dem ein Baugrundstück, für das eine

Bauplatzerklärung beantragt wurde, noch keine derartige öffentliche Verkehrsverbindung aufweist, die Bauplatzerklärung versagt werden muss. Das bedeutet für die betreffende Gemeinde, dass sie dadurch wiederum Zeit hat, Grundflächen für erforderlich erachtete öffentliche Verkehrsflächen zu erwerben. In einem Fall aber wie dem vorliegenden, in dem das Grundstück bereits durch eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen ist, führt die Regelung des § 17 dazu, dass die Gemeinde für weitere um dieses Grundstück beabsichtigte Verkehrsflächen nur dann Kostenersätze vorschreiben kann, wenn der Erwerb der dafür benötigten Flächen, die gerade nicht im Eigentum des Grundeigentümers des Baugrundstückes stehen, bereits vor der Bauplatzerklärung erfolgt ist. Der im § 17 BGG seit der Stammfassung vorgesehene Zeitraum von 40 Jahren vor der Erteilung der Bauplatzerklärung, in dem eine Gemeinde Grundflächen für öffentliche Verkehrsflächen erworben haben muss, eröffnet jeder Gemeinde in ausreichender Weise die Möglichkeit, sich um die Realisierung beabsichtigter und für erforderlich erachteter öffentlicher Verkehrsflächen mit Aufschließungsfunktion durch entsprechenden Grunderwerb zu kümmern, wobei die anliegenden Grundeigentümer bei Erteilung der Bauplatzerklärung zu Kostenersätzen herangezogen werden können. Der Verwaltungsgerichtshof hat daher gegen das Anknüpfen des Gesetzgebers in § 17 Abs. 1 BGG an den vor der Bauplatzerklärung erfolgten Grunderwerb der Gemeinde unter Berücksichtigung auch des dem Gesetzgeber zur Verfügung stehenden rechtspolitischen Gestaltungsspielraumes und des Umstandes, dass es um eine das Eigentum beschränkende Regelung geht, keine verfassungsrechtlichen Bedenken. Eine Voraussetzung für die Erteilung einer Bauplatzerklärung ist gemäß Paragraph 14, Absatz eins, Litera d, BGG, dass eine entsprechende Verkehrsverbindung des Bauplatzes mit den öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt sein muss. Als geeignet gilt danach nur eine öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verkehrsfläche, die in einer den Aufschließungsbestimmungen entsprechenden und gesicherten Weise die Verkehrsverbindung dauernd gewährleistet. Daraus ergibt sich, dass in einem Fall, in dem ein Baugrundstück, für das eine Bauplatzerklärung beantragt wurde, noch keine derartige öffentliche Verkehrsverbindung aufweist, die Bauplatzerklärung versagt werden muss. Das bedeutet für die betreffende Gemeinde, dass sie dadurch wiederum Zeit hat, Grundflächen für erforderlich erachtete öffentliche Verkehrsflächen zu erwerben. In einem Fall aber wie dem vorliegenden, in dem das Grundstück bereits durch eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen ist, führt die Regelung des Paragraph 17, dazu, dass die Gemeinde für weitere um dieses Grundstück beabsichtigte Verkehrsflächen nur dann Kostenersätze vorschreiben kann, wenn der Erwerb der dafür benötigten Flächen, die gerade nicht im Eigentum des Grundeigentümers des Baugrundstückes stehen, bereits vor der Bauplatzerklärung erfolgt ist. Der im Paragraph 17, BGG seit der Stammfassung vorgesehene Zeitraum von 40 Jahren vor der Erteilung der Bauplatzerklärung, in dem eine Gemeinde Grundflächen für öffentliche Verkehrsflächen erworben haben muss, eröffnet jeder Gemeinde in ausreichender Weise die Möglichkeit, sich um die Realisierung beabsichtigter und für erforderlich erachteter öffentlicher Verkehrsflächen mit Aufschließungsfunktion durch entsprechenden Grunderwerb zu kümmern, wobei die anliegenden Grundeigentümer bei Erteilung der Bauplatzerklärung zu Kostenersätzen herangezogen werden können. Der Verwaltungsgerichtshof hat daher gegen das Anknüpfen des Gesetzgebers in Paragraph 17, Absatz eins, BGG an den vor der Bauplatzerklärung erfolgten Grunderwerb der Gemeinde unter Berücksichtigung auch des dem Gesetzgeber zur Verfügung stehenden rechtspolitischen Gestaltungsspielraumes und des Umstandes, dass es um eine das Eigentum beschränkende Regelung geht, keine verfassungsrechtlichen Bedenken.

Aus dem Erkenntnis vom 14. September 1995, Zl. 92/06/0140, kann für den vorliegenden Fall nichts gewonnen werden. Es ging in diesem Fall um einen Kostenersatz gemäß § 16 BGG, in dem eine einer Bauplatzerklärung gleichzuhaltende Abteilungsbewilligung vorlag, in der - wie es § 16 Abs. 2 BGG verlangte - eine Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung gemäß § 15 vorgesehen war. Diese Verpflichtung wurde als eine für einen Kostenersatz gemäß § 16 Abs. 2 BauPolG maßgebliche Voraussetzung angesehen, während es nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes gemäß dieser Bestimmung nicht darauf ankam, dass die bescheidmäßig festgelegte Grundabtretungsverpflichtung auch tatsächlich durchgeführt wurde.Aus dem Erkenntnis vom 14. September 1995, Zl. 92/06/0140, kann für den vorliegenden Fall nichts gewonnen werden. Es ging in diesem Fall um einen Kostenersatz gemäß Paragraph 16, BGG, in dem eine einer Bauplatzerklärung gleichzuhaltende Abteilungsbewilligung

vorlag, in der - wie es Paragraph 16, Absatz 2, BGG verlangte - eine Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung gemäß Paragraph 15, vorgesehen war. Diese Verpflichtung wurde als eine für einen Kostenersatz gemäß Paragraph 16, Absatz 2, BauPolG maßgebliche Voraussetzung angesehen, während es nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes gemäß dieser Bestimmung nicht darauf ankam, dass die bescheidmäßig festgelegte Grundabtretungsverpflichtung auch tatsächlich durchgeführt wurde.

Allein daraus ergibt sich aber, dass weder Auflagepunkt 6. noch Auflagepunkt 7. (letzterer hinsichtlich der Teilflächen F3, F5 und F7) eine gesetzliche Grundlage in den §§ 15 ff BGG haben. Allein daraus ergibt sich aber, dass weder Auflagepunkt 6. noch Auflagepunkt 7. (letzterer hinsichtlich der Teilflächen F3, F5 und F7) eine gesetzliche Grundlage in den Paragraphen 15, ff BGG haben.

Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.Der angefochtene Bescheid war daher gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008.Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 25. Februar 2010

Schlagworte

Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Bindung an den Wortlaut des Gesetzes VwRallg3/2/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2010:2008060170.X00

Im RIS seit

26.03.2010

Zuletzt aktualisiert am

09.01.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at