

# TE Vwgh Erkenntnis 2008/1/29 2007/05/0146

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 29.01.2008

## Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82000 Bauordnung;

L82009 Bauordnung Wien;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

23/04 Exekutionsordnung;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §13 Abs3;

BauO Wr §13 Abs2 litb;

BauO Wr §15 Abs1 idF 2006/061;

BauO Wr §63 Abs1 litc;

BauRallg;

EO §1 Z5;

EO §367;

VwRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde der K in Laa an der Thaya, vertreten durch Putz-Haas & Riehs-Hilbert, Rechtsanwälte OG in 1030 Wien, Untere Viaduktgasse 6/8, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 25. April 2007, Zl. BOB - 650/06, betreffend Grundabteilung (mitbeteiligte Parteien:

1. Mag. BD, 2. Dr. AD, 3. MR, 4. WR und 5. Dr. S, alle in Wien, vertreten durch Pallas Rechtsanwälte Partnerschaft in 1090 Wien, Frankgasse 1), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird, insoweit damit der Berufung der Beschwerdeführerin Folge gegeben und die beantragte Abteilung von Grundstücken auf Grund des Teilungsplanes des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Dipl. Ing. Dr. P vom 6. November 2004, G.Z. 4716/04, versagt wurde, abgewiesen.

Im Übrigen wird der angefochtene Bescheid wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

### **Begründung**

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Grundstücke Nr. 141/5 und 141/8 der Liegenschaft EZ 285 Grundbuch Unterdöbling, Pfarrwiesengasse 15.

Die mitbeteiligten Parteien sind Eigentümer der an diese Grundstücke im Westen unmittelbar angrenzenden Grundstücke Nr. 141/3 und 141/10 der Liegenschaft EZ 261 Grundbuch Unterdöbling, Pfarrwiesengasse 17.

Mit rechtswirksamem Vergleich des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 8. September 2004, GZ 6 Cg 54/04m, vereinbarten die Beschwerdeführerin (als Klägerin) einerseits und die S-Gesellschaft mbH und die mitbeteiligten Parteien (als Beklagte) andererseits:

"Vergleich

...

2.) Festgehalten wird, dass die Grenze zwischen den Liegenschaften EZ 285, bestehend aus den Grundstücksnummern 141/5 und 141/8, Grundstücksadresse 1190 Wien, Pfarrwiesengasse 15, und der Liegenschaft EZ 261, bestehend aus Grundstücksnummern 141/3 und 141/10, Grundstücksadresse 1190 Wien, Pfarrwiesengasse 17 (ident Zehenthofgasse 16), jeweils Grundbuch Döbling 01512 Unterdöbling zwischen den derzeit bestehenden Feuermauern der auf diesen Liegenschaften errichteten Wohngebäuden bis zur gartenseitigen Gebäudeecke des auf der Liegenschaft EZ 261 errichteten Gebäudes, nämlich vom Punkt 4a über 18b, 35b, 35c zu 25b vor, jeweils geradlinig verläuft, wie dies in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vergleiches bildenden Verhandlungsskizze des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen,

A 314/02 eingezeichnet ist, verläuft. Diese Grenze verläuft an der Außenkante des Gebäudes Pfarrwiesengasse 17.

Übereingekommen wird, diesen Grenzverlauf in den Grenzkataster zu übertragen.

3.) Die erstgeklagte Partei verpflichtet sich, die für die grundbücherliche Durchführung erforderlichen Urkunden auf eigene Kosten herzustellen und die Kosten der grundbücherlichen Durchführung zu tragen.

Die Klägerin und die zwei- bis siebentgeklagten Parteien verpflichten sich, die hierfür erforderlichen Unterschriften in grundbuchsfähiger Form nach entsprechender Aufforderung - dies auch auf Kosten der erstgeklagten Partei - ungesäumt zu leisten.

4.) Hiermit sind sämtliche die in Punkt 2.) dieses Vergleiches festgelegte Grenze betreffenden wechselseitigen Ansprüche sowie die sonstigen verfahrensgegenständlichen Ansprüche insbesondere Beseitigungsansprüche, bereinigt und verglichen."

Mit Schreiben vom 16. November 2004 beantragte Dipl. Ing. Dr. J.P. die im beigeschlossenen Teilungsplan vom 6. November 2004 dargestellte Abteilungsbewilligung auf den Liegenschaften in Wien 19., Pfarrwiesengasse 15 und 17, EZ 261 und 285 der KG Unterdöbling. In diesem Schreiben berief er sich auf die von den mitbeteiligten Parteien und der Beschwerdeführerin erteilte Vollmacht.

Mit Bescheid vom 13. Dezember 2004 bewilligte die Behörde erster Instanz die beantragte Grundabteilung, wobei der Bescheid allein Dipl. Ing. Dr. J.P. als Vertreter zugestellt wurde.

Mit Schreiben vom 1. Juni 2006 beantragte Dipl. Ing. Dr. J.P. neuerlich die "Abteilungsbewilligung wegen Planwechsel" auf den beiden vorgenannten Liegenschaften. In diesem Schreiben berief er sich ebenso - wie in dem zuvor durchgeführten Verfahren - auf die erteilten Vollmachten aller Eigentümer der betroffenen Liegenschaften.

Diesem Ansuchen lag die Vermessungsurkunde vom 1. Februar 2005, GZ. 4716/A/04, zu Grunde. In dieser Vermessungsurkunde wurden die Grenzpunkte zwischen den Grundstücken der Beschwerdeführerin einerseits und den mitbeteiligten Parteien andererseits (beginnend von der Pfarrwiesengasse) wie folgt bezeichnet: 2194-2208-2206-2205-2204 und 2199.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 64, vom 3. Juli 2006 wurde gemäß § 13 Abs. 2 lit. b der Bauordnung für Wien die Abteilung von Grundstücken nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Teilungsplan des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Dipl. Ing. Dr. J.P. vom 1. Februar 2005, GZ 4716/A/04, einschließlich der im Teilungsplan vorgesehenen Zu- und Abschreibungen und der in diesem ausgewiesenen Bauplätze, Baulose bzw. Kleingärten bewilligt. Vorgeschrieben wurde gleichzeitig, dass mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Abteilung gemäß § 130 und § 13 Abs. 5 Bauordnung für Wien die genehmigten Bauplätze als solche im Grundbuch anzumerken sind. Begründet wurde dies damit, dass die tatsächlichen Umstände den vorgelegten Teilungsplänen entnommen werden könnten. Die Abteilung und die Abschreibungen entsprächen der Bauordnung für Wien und könnten daher bewilligt werden.

Dieser Bescheid wurde ebenfalls nur Dipl. Ing. Dr. J.P. als Vertreter zugestellt.

Am 27. November 2006 teilte die Beschwerdeführerin der Baubehörde erster Instanz mit, dass sie der Grundabteilung nicht zugestimmt habe, und ersuchte um Zustellung der genannten Bescheide, die sie nie erhalten habe. Die Baubehörde erster Instanz hat am 11. Dezember 2006 die Zustellung der Bescheide vom 13. Dezember 2004 und vom 3. Juli 2006 an die Beschwerdeführerin veranlasst.

Gegen diese Bescheide erhob die Beschwerdeführerin Berufung. Sie begründete dies damit, dass sie die Zustimmung zu den Plangrenzen niemals erteilt habe. Sie habe sich vielmehr ausdrücklich gegenüber dem Verfasser der Teilungspläne schriftlich dagegen ausgesprochen; das ihr zugestellte Vollmachtsformular habe sie nie unterfertigt und auch nicht zurückgesandt, sondern die Bevollmächtigung schriftlich abgelehnt, weil die Teilungspläne "nicht der Vergleichsvereinbarung entsprechen".

Im Verwaltungsakt findet sich eine an den Vertreter der mitbeteiligten Parteien gerichtete Stellungnahme des Vermessungsamtes (Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen; BEV) vom 6. Dezember 2006, in welcher ausgeführt wird, dass der im Vergleich vom 8. September 2004 festgehaltene Grenzverlauf "vom Punkt 4a über 18b, 35b, 35c zu 25b, jeweils geradlinig, wie dies in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vergleiches bildenden Verhandlungsskizze des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen, A-314/02, eingezeichnet ist", verlaufe. Der Teilungsplan (Vermessungsurkunde) des Dipl. Ing. Dr. J.P. vom 1. Februar 2005 stimme hinsichtlich des Grenzverlaufes zwischen den Punkten 2194-2208-2206-2205-2204-2203 mit den im Vergleich angeführten Grenzpunkten vollkommen überein.

Über Aufforderung der belangten Behörde erstattete der Amtssachverständige der MA 64 am 31. Jänner 2007 eine "prinzipielle Stellungnahme" und führte aus, dass die im Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 64, vom 13. Dezember 2004 bewilligte Grundabteilung und die dieser zu Grunde gelegten "Teilungssituation" nicht mit dem Vergleich vom 8. September 2004 übereinstimmten. Laut der Verhandlungsskizze, die einen integrierenden Bestandteil des Vergleiches bilde, betrage das Maß zwischen den Punkten 35b bis 35c 0,40 m, in den Plänen von Dipl. Ing. Dr. J.P. vom 6. November 2004 jedoch nur 0,35 m. Laut Verhandlungsskizze des BEV betrage das Maß zwischen den Punkten 25a bis 25b 0,07 m, in den Plänen von Dipl. Ing. Dr. J.P. jedoch 0,10 m. In den dem Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 64, vom 3. Juli 2006 zu Grunde liegenden Plänen sei die Grundabteilung überarbeitet worden und die in diesen Plänen ersichtlichen Punkte 2194-2205-2206-2004-2203 entsprächen dem in der Verhandlungsskizze dargestellten Sachverhalt (Punkte 4a-18b-35b- 35c-25b).

Die Beschwerdeführerin erstattete zu den ihr mitgeteilten Verfahrensergebnissen eine Stellungnahme vom 1. März 2007, in welcher sie ausführte, dass die von Dipl. Ing. Dr. J.P. seiner Vermessungsurkunde zu Grunde gelegten Vermessungspunkte nicht denjenigen im Vergleich angeführten entsprächen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der Berufung der Beschwerdeführerin gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 64, vom 13. Dezember 2004 Folge gegeben und die beantragte Abteilung versagt. Die Berufung wurde jedoch, soweit sie sich gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 64, vom 3. Juli 2006 richtet, als unbegründet abgewiesen und dieser Bescheid bestätigt.

Zu der für das Beschwerdeverfahren maßgeblichen Abweisung der Berufung führte die belangte Behörde in der Begründung aus, dass auf Grund des vor dem Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien abgeschlossenen und rechtswirksamen Vergleiches vom 27. September 2004 der eine Voraussetzung für die Durchführung des Grundabteilungsverfahrens darstellende Beleg der Zustimmung der Beschwerdeführerin als Eigentümerin der vom Verfahren erfassten Liegenschaft Wien 19., Pfarrwiesengasse 15, vorliege. Eine nachträgliche Zurückziehung der

Zustimmung etwa in Form einer Berufung sei auf Grund der Rechtswirksamkeit dieses Vergleiches nicht möglich. Die Erteilung der Bewilligung zur Grundabteilung entsprechend dem zu Grunde gelegten Teilungsplan vom 1. Februar 2005, GZ. 4716A/04, durch die Baubehörde erster Instanz sei somit zu Recht erfolgt.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werden. Die Beschwerdeführerin weist in ihren Beschwerdeausführungen ausdrücklich darauf hin, dass die im Teilungsplan des Dipl. Ing. Dr. J.P. dargestellte Grundstücksteilung nicht mit dem im gerichtlichen Vergleich vom 8. September 2004 festgelegten Sachverhalt übereinstimme. Der im Teilungsplan enthaltene Grenzpunkt 2206 sei nicht Gegenstand des genannten Gerichtsvergleiches gewesen. Dieser Grenzpunkt sei neu hinzugekommen und stimme mit dem Vergleich nicht überein. Die zu- und abbeschriebenen Teilflächen stimmten ebenfalls nicht mit dem Vergleich überein, da sie sich auf den vom BEV vorgeschlagenen, aber nie durchgeführten oder in der Natur vorhandenen Grenzverlauf bezögen.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführerin beantragt den angefochtenen Bescheid zur Gänze aufzuheben. Der Berufung der Beschwerdeführerin gegen den erstinstanzlichen Bescheid vom 13. Dezember 2004 wurde jedoch Folge gegeben und die beantragte Abteilung betreffend den Teilungsplan des Dipl. Ing. Dr. J.P. vom 6. November 2004 versagt. Insoweit wurde die Beschwerdeführerin in dem von ihr geltend gemachten subjektiv-öffentlichen Recht auf Nichterteilung der beantragten Abteilung nicht verletzt, weshalb diesbezüglich die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Die Abteilungsbewilligung des Teilungsplanes vom 6. November 2004 stützt sich auf § 13 Abs. 2 lit. b Bauordnung für Wien (BO). Nach dieser Gesetzesstelle sind bewilligungspflichtig:

"b) die Veränderung (Abs. 1) eines Bauplatzes, eines Bauloses, eines Kleingartens oder von Teilen von solchen oder einer sonstigen bebauten Liegenschaft;"

Gemäß § 15 Abs. 1 BO (in der hier noch anzuwendenden Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 61/2006) sind die Abteilungsanzeige und der Antrag um Abteilungsbewilligung mit vollständigen Grundbuchsabschriften der betroffenen Liegenschaften und mit Teilungsplänen zu belegen. Dem Antrag sind die schriftliche Zustimmung der Eigentümer (aller Miteigentümer) der von der Grundabteilung erfassten Grundstücke, mit Ausnahme jener Flächen, für die gemäß § 17 Abs. 4a eine Geldleistung zu entrichten ist, und die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen anzuschließen.

Der Gegenstand des Grundabteilungsverfahrens wird durch den vorgelegten Teilungsplan des Abteilungswerbers festgelegt.

Die einem Antrag um Abteilungsbewilligung gemäß § 15 Abs. 1 BO anzuschließende schriftliche Zustimmungserklärung der Eigentümer (aller Miteigentümer) der von der Grundabteilung erfassten Grundstücke ist ein Beleg der Einreichung, dessen Fehlen einen Mangel im Sinne des § 13 Abs. 3 AVG begründet (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2004, Zl. 2003/05/0194). Die einem Antrag um Abteilungsbewilligung gemäß § 15 Abs. 1 BO anzuschließende schriftliche Zustimmungserklärung der Eigentümer (aller Miteigentümer) der von der Grundabteilung erfassten Grundstücke ist somit wie die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) im Sinne des § 63 Abs. 1 lit. c BO zu beurteilen (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 23. März 1999, Zl. 96/05/0297).

Auch für eine solche Anzeige gilt daher, dass das Vorliegen der Zustimmung der Eigentümer nach zivilrechtlichen Vorschriften zu beurteilen ist und die Zustimmung durch Beschluss oder Urteil des Gerichtes ersetzt werden kann. Solche Gerichtsentscheidungen ersetzen die Zustimmung des Grundeigentümers dann, wenn sie die Feststellung der Verpflichtung zur Zustimmung in einem der Rechtskraft fähigen Sinn und in einer Weise einschließen, die die Anwendbarkeit des § 367 Exekutionsordnung ermöglicht (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 20. Juli 2004, Zl. 2003/05/0150). Gleiches hat für gerichtliche Vergleiche zu gelten. Vergleiche, welche über zivilrechtliche Ansprüche vor Zivil- oder Strafgerichten abgeschlossen wurden, sind Exekutionstitel im Sinne des § 1 Z. 5 Exekutionsordnung. § 367 Abs. 1 Exekutionsordnung stellt rechtskräftige Urteile ausdrücklich anderen Exekutionstiteln gleichen Inhaltes gleich. Hat ein Miteigentümer in einem gerichtlichen Vergleich eine Zustimmung zur Abteilungsanzeige oder dem Antrag auf Abteilungsbewilligung zugestimmt, kann er vor der Behörde diese Zustimmung auch nicht mehr widerrufen (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 23. April 1987, Zl. 86/06/0153).

Zutreffend sind daher die Baubehörden davon ausgegangen, dass ein gerichtlicher Vergleich unter den genannten Voraussetzungen eine Zustimmungserklärung im Sinne des § 15 Abs. 1 BO ersetzen kann.

Im Beschwerdefall hat jedoch die Beschwerdeführerin schon in ihrer Berufung bestritten, dass der zur Abteilungsbeurteilung eingereichte Teilungsplan mit dem erwähnten gerichtlichen Vergleich übereinstimmt. Zwar hat die belangte Behörde ihren Sachverständigen um eine Stellungnahme zu dieser Frage ersucht, dieser Sachverständige hat sich jedoch in seiner "prinzipiellen Stellungnahme" nur auf das "maßgebliche Plandokument PD 7647" bezogen, jedoch nicht näher begründet, warum er der Überzeugung ist, dass die im Teilungsplan enthaltenen Grenzpunkte mit denen des Vergleiches übereinstimmen. Die belangte Behörde hat sich im angefochtenen Bescheid in der Begründung nur mit der Frage der nicht erforderlichen Zustimmung der Beschwerdeführerin auseinander gesetzt, aber nicht begründet, warum sie der Auffassung ist, dass die im Teilungsplan enthaltenen Grenzpunkte mit denen im Vergleich übereinstimmen.

Ein Sachverständigengutachten muss einen Befund und das eigentliche Gutachten im engeren Sinn enthalten. Der Befund ist die vom Sachverständigen - wenn auch unter Zuhilfenahme wissenschaftlicher Feststellungsmethoden - vorgenommene Tatsachenfeststellung. Die Schlussfolgerungen des Sachverständigen aus dem Befund, zu deren Gewinnung er seine besonderen Fachkenntnisse und Erfahrungen benötigt, bilden das Gutachten im engeren Sinn. Eine sachverständige Äußerung, die sich in der Angabe eines Urteils (eines Gutachtens im engeren Sinn) erschöpft, aber weder die Tatsachen, auf die sich dieses Urteil gründet, noch die Art, wie diese Tatsachen ermittelt wurden, erkennen lässt, ist mit einem wesentlichen Mangel behaftet und als Beweismittel unbrauchbar; die Behörde, die eine so geartete Äußerung ihrer Entscheidung zu Grunde legt, wird ihrer Pflicht zur Erhebung und Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes (§ 37 AVG) nicht gerecht (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 4. April 2003, Zl.2001/06/0115, und vom 22. Dezember 2004, Zl. 2002/08/0267).

Da sich die belangte Behörde mit dem diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdeführerin nicht auseinander gesetzt hat und insbesondere ihren Sachverständigen auch nicht veranlasst hat, das Gutachten im Sinne der genannten Anforderungen zu ergänzen, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. b und c VwGG.

Festzuhalten ist für das fortgesetzte Verfahren, dass bei Zutreffen der Identität der Grenzpunkte im Teilungsplan mit dem Vergleich davon auszugehen ist, dass die Beschwerdeführerin auch die Zustimmung zu den erforderlichen Ab- und Zuschreibungen erteilt hat. Ebenso hat bei Zutreffen dieser Voraussetzungen im Vergleich die Beschwerdeführerin zugestimmt, dass eine der Tatbestandsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 lit. b Bauordnung für Wien vorliegt.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003, insbesondere § 50 VwGG.

Wien, am 29. Jänner 2008

### **Schlagworte**

Rechtsgrundsätze Allgemein Anwendbarkeit zivilrechtlicher Bestimmungen Verträge und Vereinbarungen im öffentlichen Recht VwRallg6/1 Formgebühren behebbar Beilagen Baubewilligung BauRallg6 Formgebühren behebbar Baurecht

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

ECLI:AT:VWGH:2008:2007050146.X00

### **Im RIS seit**

28.02.2008

### **Zuletzt aktualisiert am**

01.10.2008

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

© 2025 JUSLINE

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

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