

# TE Vwgh Erkenntnis 2006/9/19 2005/05/0132

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 19.09.2006

## Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag  
Wien;  
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;  
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;  
L82009 Bauordnung Wien;  
10/07 Verwaltungsgerichtshof;  
10/10 Grundrechte;  
40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §56;  
BauO Wr §38 Abs2;  
BauO Wr §44 Abs6;  
StGG Art5;  
VwGG §34 Abs1;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gubesch, über die Beschwerde der

1. Anna Ranoewisastro, 2. Dr. Klaus Voithofer, 3. Mag. Susanne Zhuber, 4. Prof. Alfred Rose, 5. Ing. Walter Wimmer, 6. Dr. Bernd Gallob, 7. Ingeborg Gallob, 8. Johanna Kollwinger, 9. Dr. Gebhard Klötzl, 10. Dr. Harald Schmidt, 11. Mag. Ulrike Alischer, alle in Wien, alle vertreten durch Dr. Martin Prohaska, Rechtsanwalt in 1140 Wien, Hadikgasse 104, gegen den Bescheid der Wiener Landesregierung (Magistratsabteilung 64) vom 7. Oktober 2004, Zl. MA 64-EE 13/1/2002, betreffend eine Enteignungsangelegenheit (mitbeteiligte Partei: Pistoletta Ausstellungs GmbH in Wien, vertreten durch Dr. Helmut Buchgraber, Rechtsanwalt in 1080 Wien, Laudongasse 11),

## Spruch

1. den Beschluss gefasst:

Die Beschwerde wird, soweit sie sich gegen Spruchpunkt III. des angefochtenen Bescheides betreffend die Festsetzung der Entschädigung richtet, zurückgewiesen;

2. den Beschluss gefasst:

Die Beschwerde der Elftbeschwerdeführerin wird zurückgewiesen; und

3. zu Recht erkannt:

Im Übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und der Mitbeteiligten in der Höhe von EUR 991,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Kostenmehrbegehren der Mitbeteiligten wird abgewiesen.

### **Begründung**

Den Gegenstand der hier begehrten Enteignung bildet das 47 m<sup>2</sup> große unbebaute Grundstück Nr. 376/6. Es ist das letzte an der Nordseite der in West-Ost-Richtung verlaufenden Bergenstammgasse (ONr. 13) in 1130 Wien. Die in einem rechten Winkel dazu befindliche Liegenschaft Bergenstammgasse 15 bildet den Abschluss dieser Sackgasse. Nach dem anlässlich der Antragstellung vorgelegten Grundbuchsatzzug waren am Tag der Antragstellung nicht nur die Erst- bis Zehntbeschwerdeführer, sondern auch Ing. F.Z. (LN 9), A.Z. (LN 10) und M.H. (LN 11) Miteigentümer dieses Grundstückes; die Mitbeteiligte hatte insgesamt 518/1483 Anteile.

Der Mitbeteiligten allein gehört das hinter diesem Grundstück befindliche, ebenfalls unbebaute Grundstück Nr. 376/18, welches 155 m<sup>2</sup> groß ist. Es verfügt über keinen Zugang zu einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Für beide Grundstücke gilt laut dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument 6210, die Widmung Wohngebiet und die geschlossene Bauweise. Die Bebaubarkeit des Grundstückes der Mitbeteiligten ist zufolge der Baufluchtlinie bis zu einer Tiefe von 8,27 m bzw. 7,29 m gegeben, wie sich aus dem von den Beschwerdeführern vorgelegten Plan ergibt.

Die Mitbeteiligte beantragte mit Schreiben vom 22. Februar 2002 die Einleitung eines Enteignungsverfahrens gegen die Erst- bis Zehntbeschwerdeführer und gegen Ing. F.Z., A.Z. und M.H.; die Elftbeschwerdeführerin, die dinglich Berechtigte aus einem den Zweitbeschwerdeführer betreffenden Belastungs- und Veräußerungsverbot ist, wurde im Antrag als "Beteiligte" genannt. Die Mitbeteiligte erklärte in diesem auf § 42 BauO für Wien gestützten Antrag, mit einem (nicht im Akt erliegenden) Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 10. Jänner 1994, sei bei der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen für ihr Grundstück Nr. 376/18 vorgeschrieben worden, dass gemäß § 9 Abs. 3 und § 16 Abs. 1 BauO für Wien zum Zwecke der Bauplatzschaffung das Grundstück Nr. 376/6 einzubeziehen sei (Bestätigung der weiteren Gültigkeit mit Bescheid vom 13. November 2001). Zwecks Vermeidung des Zurückbleibens von nach den Bebauungsbestimmungen selbstständig nicht bebaubaren Grundflächen im Bauland sei daher die Enteignung der Liegenschaftsanteile der Enteignungsgegner nach § 42 BauO für Wien zulässig. Die Mitbeteiligte habe gemäß § 38 BauO für Wien an sämtliche Miteigentümer das Anbot gerichtet, die Liegenschaftsanteile käuflich zu erwerben. Ein Teil der ehemaligen Miteigentümer habe verkauft, die Antragsgegner hätten dies jedoch abgelehnt bzw. sich nicht geäußert, sodass dies als Ablehnung nach § 38 Abs. 2 BauO für Wien zu betrachten sei. Die Mitbeteiligte beabsichtige, auf dem durch die Enteignung der gegenständlichen Ergänzungsfläche zu schaffenden Bauplatz ehestens zu bauen. Das zur Enteignung beantragte Grundstück Nr. 376/6 sei infolge seiner wesentlich geringeren Fläche im Vergleich zu dem der Mitbeteiligten gehörigen Grundstück Nr. 376/18 das weniger wertvolle.

In einer Stellungnahme vom 11. März 2002 führte der grundtechnische Sachverständige der belangte Behörde aus, dass beide Liegenschaften fast gleichwertig seien; da nach dem Antrag die Bebauung beabsichtigt sei, liege ein in der BauO angeführter Enteignungstitel vor.

Nach dem eine so genannte "Vergleichsverhandlung" keine Einigung herbei führte, äußerte sich der Beschwerdeführervertreter namens der Erst- bis Zehntbeschwerdeführer mit Schriftsatz vom 22. Mai 2002. Er wies darauf hin, dass A.Z. im Jahr 1987, Ing. F.Z. im Jahr 1997 verstorben seien.

Am 7. Juni 2002 fand eine Verhandlung statt, bei der alle Beschwerdeführer durch den Beschwerdeführervertreter vertreten waren; für die Verlassenschaft nach Ing. F.Z. erschien der Verlassenschaftskurator, die Antragsgegnerin M.H. war ebenso wenig vertreten wie ein Repräsentant für den Anteil der verstorbenen A. Z..

Die Mitbeteiligte erklärte, dass ihre Anbote, die sie gegenüber den Enteignungsgegnern erklärt hätte, weiterhin aufrecht blieben. Der von der belangten Behörde beigezogene technische Sachverständige führte aus, dass weder das

für die Enteignung vorgesehene Grundstück noch das Grundstück, welches zum Bauplatz werden solle, allein bebaubar wären. Der Vertreter der Beschwerdeführer führte zur Wertrelation beider Grundstücke aus, dass das Grundstück der Beschwerdeführer wertvoller sei, weil es zur Gänze in einer bebaubaren Fläche liege, was aber nicht für die Fläche der Mitbeteiligten zutrefte, deren größerer Teil hinter der Baufluchtlinie liege. Daher wurde unter einem ein Gegenenteignungsantrag gemäß § 42 Abs. 2 BauO für Wien gestellt. Eine Restfläche nach § 16 Abs. 1 BauO für Wien liege nicht vor. Ein behaupteter Bescheid über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen existiere gegenüber dem Enteignungsgegner nicht, es gebe nur eine Verhandlungsschrift, in welcher rein deklarativ festgehalten worden wäre, dass beide Grundstücke flächenmäßig jeweils zu klein seien um bebaut zu werden. Ein allfälliger Bescheid sei den Beschwerdeführern nicht zugestellt worden; es wurde die Zustellung eines solchen Bescheides beantragt.

Ohne besondere Zuordnung findet sich im Protokoll die Feststellung, dass das Grundstück der Mitbeteiligten eine Fläche von 155 m<sup>2</sup> aufweise, wovon im Sinne der Bebauungsbestimmungen rund 115 m<sup>2</sup> bebaubar seien, wenn das davor gelegene Grundstück in den Gutsbestand übertragen werde.

Die Mitbeteiligte führte zum Gegenenteignungsantrag aus, dieser sei aus formellen Gründen abzuweisen, weil die Voraussetzungen des § 38 BauO für Wien nicht gegeben seien, auch sei die Mitbeteiligte Miteigentümerin des zu enteignenden Grundstückes, hingegen Alleineigentümerin des Grundstückes Nr. 376/18.

Schließlich wurde ein Sachverständiger mit der Erstattung eines Gutachtens über den Wert des zu enteignenden Grundstückes beauftragt. In der Folge bestritten die Beschwerdeführer die von einem Sachverständigen festgestellte Höhe der Entschädigungssumme.

Mit Schriftsätzen vom 9. September und 14. November 2003 gab die Mitbeteiligte bekannt, dass sie von der Verlassenschaft nach Ing. F.Z. und von der Verlassenschaft nach A.Z. deren Anteile erworben habe und legte dazu den Kaufvertrag vom 3. November 2003 vor. Der im Akt erliegende Grundbuchsatz vom 8. Juli 2004 weist unter der LN 9 tatsächlich schon die Mitbeteiligte aus, unter LN 10 aber noch A.Z.. Unter LN 11 ist unter Bezugnahme auf einen Kaufvertrag vom 16. November 2001 nicht mehr M.H., sondern der Fünftbeschwerdeführer eingetragen.

Mit dem angefochtenen Bescheid vom 7. Oktober 2004, Spruchpunkt I, enteignete die belangte Behörde gemäß § 42 Abs. 1 BauO für Wien das Grundstück, welches im Miteigentum der Erst- bis Zehntbeschwerdeführer (Enteignungsgegner) und der M.H. stehe, für die Mitbeteiligte zur Einbeziehung in einen gemeinsam mit deren Grundstück Nr. 376/18 zu schaffenden Bauplatz.

Der Enteignungsgegenantrag wurde abgewiesen (Spruchpunkt II).

Im Spruchpunkt III wurde die Höhe der Entschädigung, die den Miteigentümerinnen und Miteigentümern entsprechend ihren Anteilen gebühre, bestimmt und der Mitbeteiligten aufgetragen, die Entschädigung in der Höhe der Miteigentumsanteile binnen einer Frist von 3 Monaten an die Enteignungsgegner auszuzahlen oder zu Gunsten der Enteignungsgegner bei Gericht zu hinterlegen, widrigenfalls der Enteignungsbescheid außer Kraft trete.

In Spruchpunkt IV wurde den Erst- bis Zehntbeschwerdeführern aufgetragen, den Enteignungsgegenstand innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Auszahlung oder gerichtlichem Erlag der Entschädigung zu räumen.

In den Spruchpunkten V bis VIII wurden den Enteignungsgegnern Verfahrenskosten zugesprochen, die Sachverständigengebühren bestimmt und deren Ersatz aufgetragen, sowie Kommissions- und Grundbuchsgebühren vorgeschrieben.

Die belangte Behörde stellte fest, das enteignete Grundstück weise eine Fläche von 47 m<sup>2</sup> auf und sei damit ein selbstständig nicht bebaubarer Bauplatzteil, der mit Bescheid der MA 64 vom 3. November 1980 geschaffen worden sei. Die angrenzende Liegenschaft der Mitbeteiligten weise eine Grundfläche von 155 m<sup>2</sup> auf. Im Zuge der Bauplatzschaffung auf dieser Liegenschaft wäre die enteignungsgegenständliche Fläche nach der Bestimmung des § 16 Abs. 1 BauO für Wien in den Bauplatz einzubeziehen. Dies ergebe sich aus jenem Akt der belangten Behörde, der zum Bescheid vom 3. November 1980 geführt habe, aus der Stellungnahme des grundtechnischen Sachverständigen vom 11. März 2002 und der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen mit der Bestätigung der weiteren Gültigkeit vom 7. Dezember 2000. Der Umstand, dass eine bescheidmäßige Festlegung der Fläche als Bauplatzteil oder Ergänzungsfläche gegenüber den Enteignungsgegnerinnen nicht erfolgt sei, sei nicht relevant, da sich die Qualifikation

der Fläche schon aus ihrer Konfiguration und Lage sowie aus der Vorschrift des § 19 Abs. 1 BauO für Wien ergebe. Da die bebaubare Fläche der Liegenschaft der Mitbeteiligten rund 115 m<sup>2</sup> zuzüglich der Grünfläche betrage, wohingegen die enteignungsgegenständliche Fläche 47 m<sup>2</sup> betrage, sei die Liegenschaft der Mitbeteiligten wertvoller.

Die belangte Behörde verwies auf die Bestimmung des § 16 Abs. 1 BauO für Wien, wonach der Antragsteller (bei Schaffung von Bauplätzen) verpflichtet sei, Ergänzungsflächen in seinen beabsichtigten Bauplatz einzubeziehen und die Eigentümer dieser Flächen verpflichtet seien, sie gegen Entschädigung abzutreten. Dafür sehe § 42 Abs. 1 BauO für Wien die Enteignung vor; da im Verfahren hervor gekommen sei, dass das zu enteignende Grundstück eine Ergänzungsfläche darstelle und eine Bebauung nicht bestehe, sei dem Enteignungsantrag stattgegeben gewesen. Der Gegenenteignungsantrag sei nur von einem Teil der Liegenschaftseigentümer gestellt worden und stelle das enteignete Grundstück schon auf Grund seiner deutlich geringeren Größe zweifelsfrei nicht die wertvollere Liegenschaft dar. Unstrittig seien die Angebote der Mitbeteiligten abgelehnt worden.

Schließlich begründete die belangte Behörde, warum sie der Wertermittlung des Sachverständigen gefolgt sei, und verwies zur Verpflichtung zur Räumung und Duldung der Inbesitznahme auf nicht näher genannte gesetzliche Bestimmungen.

Der Bescheid wurde allen 11 Beschwerdeführern zugestellt.

Der Verfassungsgerichtshof lehnte die Behandlung der dagegen erhobenen, zunächst an ihn gerichteten Beschwerde mit Beschluss vom 1. März 2005, B 1498/04, ab und trat die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung ab. Zur behaupteten Rechtswidrigkeit der den Bescheid tragenden Rechtsvorschriften führte er aus, dass das gemäß § 16 Abs. 2 BauO für Wien für Bauplätze bestimmte Mindestausmaß von 500 m<sup>2</sup> nach dem Wortlaut dieser Bestimmung unterschritten werden könne; die gleichfalls bekämpfte Festsetzung der Gebäudehöhe im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sei nicht präjudiziell.

Vor dem Verwaltungsgerichtshof erachten sich die Beschwerdeführer in ihrem Recht auf Unterbleiben einer nicht gesetzeskonformen Enteignung und in ihrem Recht darauf, dass ihrem gesetzeskonformen Gegenenteignungsantrag stattgegeben werde, verletzt. Sie beantragen, den angefochtenen Bescheid in den Punkten I bis IV wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes, hilfsweise wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben. Sie schlossen der Beschwerde verschiedene Unterlagen an.

Ein im Rahmen einer Stellungnahme der Mitbeteiligten zum Antrag der Beschwerdeführer auf Gewährung der aufschiebenden Wirkung vorgelegter Grundbuchsatzug vom 20. Mai 2005 weist unter LN 10 an Stelle der A. Z. die Mitbeteiligte unter Verweis auf den Kaufvertrag vom 3. November 2003 als Anteilseignerin aus.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete, wie auch die Mitbeteiligte, eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Zu 1.:

Die Beschwerde gegen die im Spruchpunkt III des angefochtenen Bescheides erfolgte Bemessung der Entschädigung ist nicht zulässig. Da gemäß § 44 Abs. 6 BauO für Wien jede Partei des Enteignungsverfahrens binnen 3 Monaten ab Zustellung des Enteignungsbescheides die Entscheidung der ordentlichen Gerichte über die Höhe der Entschädigung begehren kann, stellt die Entscheidung über die Entschädigung durch die belangte Behörde keine letztinstanzliche Entscheidung über die Höhe der Entschädigung dar (siehe das hg. Erkenntnis vom 2. Dezember 1997, Zl. 97/05/0253). Insofern steht der Beschwerde der Mangel der Berechtigung zu ihrer Erhebung entgegen, sodass sie in diesem Umfang gemäß § 34 Abs. 1 VwGG zurückzuweisen war (vgl. zur sukzessiven Zuständigkeit auch den hg. Beschluss vom 9. November 2004, Zl. 2004/05/0229).

Zu 2.:

Die Elftbeschwerdeführerin ist nicht Miteigentümerin, sondern Begünstigte eines zu ihren Gunsten vereinbarten Belastungs- und Veräußerungsverbotes auf dem Anteil des Zweitbeschwerdeführers.

Die Parteistellung im Enteignungsverfahren nach der Wiener Bauordnung regelt deren § 134 Abs. 6 (hier und in der Folge stets in der Fassung LGBl. Nr. 91/2001; BO). Die genannte Bestimmung lautet:

"(6) Im Enteignungsverfahren ist außer dem Enteignungswerber der Eigentümer (jeder Miteigentümer) der zu enteignenden Grundflächen Partei; dinglich Berechtigte, deren Privatrechte hiedurch berührt werden, sind nur

Beteiligte, denen nur insoweit im verwaltungsrechtlichen Verfahren Parteienrechte zukommen, als die Behörde über die sie betreffenden Entschädigungen entscheidet. Dasselbe gilt für Eigentumsbeschränkungen, Umlegungen und Grenzberichtigungen."

Beschwerdeführer vor dem Verwaltungsgerichtshof kann sein, wer behauptet, durch den angefochtenen Bescheid in seinen subjektiven Rechten verletzt zu sein und dies nach der Sach- und Rechtslage einerseits und dem Inhalt des Bescheides andererseits auch tatsächlich sein könnte; maßgebend ist also die subjektive Rechtssphäre der beschwerdeführenden Partei, wie sie von der Rechtsordnung konstituiert wird, und das Vorliegen eines Eingriffes in diese Rechtssphäre durch den angefochtenen Bescheid. Es kommt nicht darauf an, ob schon Parteistellung im Verwaltungsverfahren bestanden hat oder von der Behörde tatsächlich gewährt worden ist, andererseits reicht die Stellung als Partei im Verwaltungsverfahren nicht aus, um auch vor dem Verwaltungsgerichtshof Beschwerde führen zu können (Müller in: Machacek u.a., Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof und vor dem Verwaltungsgerichtshof<sup>5</sup>, 203, sowie die Nachweise aus der hg. Judikatur bei Oberndorfer, Die österreichische Verwaltungsgerichtsbarkeit, 87 f.; siehe auch das hg. Erkenntnis vom 31. März 2005, Zl. 2002/05/1354). Zu prüfen ist somit, ob durch den angefochtenen Bescheid im nunmehr gegenständlichen Umfang in die Rechtssphäre der Elftbeschwerdeführerin eingegriffen wurde.

Wie sich aus § 134 Abs. 6 BO ergibt, räumt das Gesetz Personen, denen an der Grundfläche, die enteignet werden soll, dingliche Rechte zustehen, ein subjektiv-öffentliches Recht nur an der Höhe der Entschädigung ein. Ein Eingriff in dieses Recht erfolgt aber mit den Punkten I, II und IV des angefochtenen Bescheides, die die Enteignung, nicht aber die Entschädigung betreffen, nicht.

Der Beschwerde der Elftbeschwerdeführerin steht somit der Mangel der Berechtigung zu ihrer Erhebung entgegen, sodass diese Beschwerde gemäß § 34 Abs. 1 VwGG zurückzuweisen war.

Zu 3.:

Die Beschwerdeführer behaupten, es sei entgegen der Bestimmung des § 38 BauO für Wien der Elftbeschwerdeführerin und den Erben nach A.Z. ein Kaufanbot nicht gestellt worden. Eine Enteignung von Eigentumsanteilen einer Liegenschaft sei nur zulässig, wenn der Enteigner hiedurch Alleineigentümer werde; diese Voraussetzung sei hier nicht gegeben, weil der Anteil der A.Z. weder in das Verfahren einbezogen war noch im angefochtenen Bescheid dessen Enteignung ausgesprochen worden war; die von der belangten Behörde verfügte bloße Teilenteignung sei unzulässig. Zu Unrecht habe die belangte Behörde den Gegenenteignungsantrag abgewiesen, obwohl ihr Grundstück das "wertvollere" sei. Es hätte nämlich berücksichtigt werden müssen, dass das Grundstück der Beschwerdeführer an das öffentliche Gut angrenze und im Gegensatz zum begünstigten Grundstück in seiner Gesamtheit bebaubar sei. Unzureichend sei es, bei der Gewichtung bloß auf das Flächenausmaß abzustellen.

Schließlich rügen die Beschwerdeführer, dass ihnen die bescheidmäßige Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen samt Verlängerung der Gültigkeit niemals zugestellt und ihrem diesbezüglichen Antrag nicht entsprochen worden sei. Es sei auch dem Gebot des § 9 Abs. 3 BO, vor Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen unter Beiziehung aller Miteigentümer und Anrainer eine mündliche Verhandlung durchzuführen, nicht entsprochen worden. Ihnen sei jegliches Gehör hinsichtlich der Bauplatzschaffung verweigert worden.

Gemäß § 38 Abs. 3 lit. d BO ist zur Vermeidung des Zurückbleibens von nach den Bebauungsbestimmungen selbstständig nicht bebaubaren Grundflächen im Bauland die Enteignung zulässig.

Die Enteignung solcher Ergänzungsflächen ist im § 42 BO geregelt. Diese Bestimmung lautet:

"§ 42.

(1) Ergänzungsflächen nach § 16 Abs. 1 können von dem, der zur Einbeziehung verpflichtet ist, durch Enteignung in Anspruch genommen werden; sind sie bebaut, nur dann, wenn

- a) die auf den zur enteignenden Grundflächen befindlichen Baulichkeiten infolge ihres gesundheitswidrigen oder baufälligen Zustandes abbruchreif sind oder
- b) den Baulichkeiten im Verhältnis zur unbebauten Grundfläche nur geringe Bedeutung zukommt oder
- c) es sich überhaupt um Baulichkeiten untergeordneter Natur handelt oder

d) es sich um Baulichkeiten handelt, deren erste Baubewilligung vor mindestens 80 Jahren erteilt worden ist.

(2) Ist die Grundfläche, die zum Zweck der Ergänzung einer nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes selbstständig nicht bebaubaren Grundfläche enteignet werden soll, die wertvollere, so hat der Eigentümer dieser Grundfläche das Recht, die Enteignung seiner Grundfläche dadurch abzuwehren, dass er die Enteignung der weniger wertvollen Grundfläche zu seinen Gunsten beantragt. Bei gleichem Wert hat derjenige den Vorzug, der zuerst den Antrag gestellt hat. In Strukturgebieten kann sich der Enteignungsantrag auch gegen die Eigentümer mehrerer im Strukturgebiet gelegener Grundflächen richten, selbst wenn die in deren Eigentum stehenden Grundflächen in ihrer Summe größer sind als die Grundfläche des Enteignungswerbers.

(3) Die Enteignung von Ergänzungsflächen ist nur zum Zwecke der ehesten Bebauung des mit diesen zu schaffenden Bauplatzes oder Bauloses zulässig."

Grundsätzliche Voraussetzung einer solchen Enteignung ist somit, wie sich aus dem Einleitungssatz des § 42 Abs. 1 BO ergibt, dass es um eine so genannte "Ergänzungsfläche" geht. Dazu verweist das Gesetz auf die Bestimmung des § 16 Abs. 1 BO; dieser Absatz lautet:

"§ 16.

(1) Bei Schaffung und Veränderung von Bauplätzen, Baulosen oder Kleingärten oder Teilen von solchen (§ 13 Abs. 2 lit. a und b) sind die Bestimmungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Bauplätze müssen unmittelbar, Baulose unmittelbar oder mittelbar über Aufschließungswege an eine vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche angrenzen und eine solche Gestalt und Größe erhalten, dass auf ihnen und auf den angrenzenden Liegenschaften den Anforderungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplanes entsprechende Gebäude errichtet werden können. Bleiben bei der Schaffung der Bauplätze oder Baulose einzelne oder in ihrer Summe selbstständig nicht bebaubare Restflächen bestehen (Ergänzungsflächen), ist der Antragsteller verpflichtet, diese Ergänzungsflächen in seinen beabsichtigten Bauplatz oder in sein beabsichtigtes Baulos einzubeziehen, und der Eigentümer dieser Flächen verpflichtet, sie gegen Entschädigung abzutreten. Diese Flächen müssen dann nicht oder nicht zur Gänze vom Antragsteller einbezogen werden, wenn ihre Einbeziehung in einen künftig zu schaffenden Bauplatz oder in ein künftig zu schaffendes Baulos sichergestellt ist. Soweit nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes Gebäude an die seitlichen Grundgrenzen anzubauen sind, muss möglichst rechtwinkelig an diese Grundgrenzen angebaut werden können."

Nach dem dritten Satz dieser Bestimmung kommt es zu Ergänzungsflächen dann, wenn bei der Schaffung der Bauplätze einzelne oder in ihrer Summe selbstständig nicht bebaubare Restflächen bestehen; solche Restflächen werden Ergänzungsflächen genannt. In einem solchen Fall muss der Abteilungswerber (§ 16 BO bezieht sich auf das Abteilungsverfahren) diese Ergänzungsflächen in seinen beabsichtigten Bauplatz einbeziehen und ist der Eigentümer dieser Flächen verpflichtet, sie gegen Entschädigung abzutreten.

Das gegenständliche, 13,79 m breite, an der Baulinie gelegene Grundstück ist nur 3,17 m tief und damit selbstständig nicht, wohl aber nach Vereinigung mit dem Grundstück der Mitbeteiligten bebaubar, sodass es, was von den Beschwerdeführern auch nicht substantiiert bestritten wird, als Ergänzungsfläche im Sinne der genannten Bestimmung anzusehen ist. Daher muss die Mitbeteiligte, da sie einen Bauplatz schaffen und eine widmungsgemäße Bebauung durchführen will, diese Ergänzungsfläche einbeziehen.

Damit sind die materiellen Voraussetzungen einer solchen Enteignung zu bejahen; das Gesetz nimmt weder auf einen Bescheid über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen (§ 9 ff BO) noch auf frühere Abteilungsbewilligungen (§ 13 ff BO) als Voraussetzung einer Enteignung Bezug. Daher ist der Inhalt von Bescheiden, die in solchen Verfahren ergangen sind, ohne Belang und kommt es auch nicht darauf an, ob die Beschwerdeführer in den vorangegangenen Verfahren als Parteien beigezogen wurden. Die Beschwerdeführer konnten ihre Rechte ungeschmälert im gegenständlichen Enteignungsverfahren wahren; dass die genannten materiellen Voraussetzungen der Enteignung nicht vorlägen, haben sie aber nicht behauptet.

Zur Rüge der Beschwerdeführer, der Miteigentumsanteil der A.Z. sei nicht in das Verfahren einbezogen worden und nicht Gegenstand des Enteignungsbescheides, sind sie auf die Bestimmung des § 38 Abs. 2 BO zu verweisen. Diese Bestimmung lautet:

"(2) Eine Enteignung ist nur dann zulässig, wenn der Enteignungsgegner die Einräumung der angestrebten Rechte ablehnt oder dafür ein offenbar übermäßiges Entgelt fordert oder wenn er nicht in der Lage ist, die Ausübung der

angestrebten Rechte zu gewährleisten. Die Nichtäußerung zu einem gestellten Anbot innerhalb angemessener, einen Monat nicht unterschreitender Frist, gilt als Ablehnung. Die Enteignung einer Liegenschaft kann ungeachtet eines anhängigen Einlösungsverfahrens beantragt und verfügt werden, solange der Eigentumsübergang im Grundbuch noch nicht einverleibt ist."

Die Enteignung ist nach dem Einleitungssatz dieser Bestimmung nur zulässig, wenn der Enteignungsgegner die Enteignung ablehnt. Bezüglich des Anteils der A.Z. liegt aber im Entscheidungszeitpunkt der belangten Behörde keine Ablehnung vor, weil die Enteignungswerberin noch davor, nämlich mit dem in der Folge (wenn auch erst nach Erlassung des angefochtenen Bescheides) verbücherten Kaufvertrag, den sie im Verfahren vorgelegt hat, diesen Anteil erworben hat. Die Beschwerdeführer verweisen in diesem Zusammenhang zu Recht auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach eine Enteignung von Eigentumsanteilen einer Liegenschaft dann zulässig ist, wenn der Enteigner Alleineigentümer der Liegenschaft wird, deren er zur Errichtung des Enteignungszweckes bedarf (hg. Erkenntnisse vom 2. Dezember 1997, Zl. 97/05/0253, und vom 18. Oktober 1965, VwSlg. Nr. 6.785/A).

Der Umstand, dass durch den angefochtenen Bescheid im Zeitpunkt seiner Erlassung noch kein Alleineigentum der Enteignungswerberin herbei geführt werden konnte, sondern erst danach, macht, trotz der soeben genannten Anforderung, den Bescheid nicht rechtswidrig. § 38 Abs. 2 BO geht ja davon aus, dass zunächst das Einvernehmen mit den Enteignungsgegnern hergestellt werden soll; nur im Fall der Ablehnung (bzw. in den im Gesetz der Ablehnung gleichgestellten Fällen) soll es zur Enteignung kommen. Abgesehen davon, dass eine solche ausdrückliche Ablehnung durch einen Rechtsnachfolger der A.Z. nicht vorliegt, beinhaltet der Kaufvertrag jedenfalls eine ausdrückliche Zustimmung zum Begehren der Mitbeteiligten, Eigentümerin dieses Anteils zu werden; dadurch wäre ein Enteignungsverfahren gegen den Rechtsträger des Anteils der A.Z. jedenfalls unzulässig gewesen. Unter Bedachtnahme auf den geschlossenen Kaufvertrag war dieser Enteignungsbescheid geeignet, das Alleineigentum der Mitbeteiligten herbei zu führen.

Soweit die Beschwerdeführer rügen, dass der Elftbeschwerdeführerin kein Anbot gestellt wurde, ist ihnen zu erwidern, dass die Elftbeschwerdeführerin als dinglich Berechtigte nicht, wie sich aus den obigen Ausführungen zu Punkt 2. ergibt, als "Enteignungsgegnerin" im Sinne dieser Bestimmung anzusehen ist; im Rahmen des Enteignungsverfahrens kam ihr ja nur Beteiligtenstellung (§ 134 Abs. 6 BO) zu. Es bestand daher keine Pflicht, ihr ein Anbot zu stellen.

Mit dem in der Enteignungsverhandlung gestellten Gegenenteignungsantrag hätte allerdings das von der Rechtsprechung geforderte Ziel, dass die Beschwerdeführer Alleineigentümer der Liegenschaft der Mitbeteiligten werden, keinesfalls erreicht werden können. Während die Mitbeteiligte in ihrem Enteignungsantrag ausdrücklich ihre Absicht kundtat, den durch die Enteignung der gegenständlichen Ergänzungsfläche zu schaffenden Bauplatz ehestens zu bebauen, ist eine vergleichbare Absicht der Enteignungsgegner im gesamten Verfahren nicht hervorgekommen, sodass aus ihrer Warte von einem "beabsichtigten Bauplatz" im Sinne des § 16 Abs. 1 dritter Satz BO keine Rede sein kann.

Aus diesen Gründen wäre eine Enteignung zu Gunsten der Beschwerdeführer jedenfalls unzulässig gewesen, sodass eine Erörterung, welches der beiden Grundstücke das wertvollere ist, unterbleiben kann.

Die Anordnung im Punkt IV des angefochtenen Bescheides ergibt sich unmittelbar aus § 44 Abs. 5 BO, wonach im Enteignungsbescheid die Leistungsfrist des Enteignungswerbers sowie jene Frist festzusetzen ist, innerhalb der die enteignende Sache zu räumen bzw. aufzugeben und die Besitznahme durch den Eigentumswerber zu dulden ist. Die Beschwerde enthält dazu keine Ausführungen.

Damit erweist sich die Beschwerde der Erst- bis Zehntbeschwerdeführer gegen die Punkte I, II und IV des angefochtenen Bescheides als unbegründet, sodass sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Ein Zuspruch von Streitgenossenzuschlag ist im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht vorgesehen (ständige Rechtsprechung; s zuletzt das hg. Erkenntnis vom 11. September 2003, Zl. 2000/07/0091).

Wien, am 19. September 2006

#### **Schlagworte**

Maßgebende Rechtslage maßgebender Sachverhalt Offenbare Unzuständigkeit des VwGH Gerichtliche oder

schiedsgerichtliche Entscheidungen

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VwGH:2006:2005050132.X00

**Im RIS seit**

25.10.2006

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

© 2026 JUSLINE

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

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