jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2006/3/17 2005/05/0182

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.03.2006

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82009 Bauordnung Wien;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/10 Grundrechte;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

ABGB §297;
ABGB §435;
AVG §68 Abs1;
BauO Wr §17 Abs1;
BauO Wr §17 Abs4;
BauO Wr §17 Abs6;
BauO Wr §17;
BauO Wr §63 Abs1 litc;
StGG Art5;
VwRallg;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):2005/05/0183

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. Fritz, über die Beschwerde 1. des Dr. Ewald Eichler in Mödling, 2. des Bernd Pfeiffer in Wien, und

3. der Hildegard Pfeiffer in Wien, sämtliche vertreten durch Wolczik Knotek Winalek Wutte-Lang, Rechtsanwälte in 1010 Wien, Nibelungengasse 8, gegen die Bescheide der Bauoberbehörde für Wien je vom 14. Dezember 2004, Zl. BOB-311/04 (betrifft das zu Zl. 2005/05/0182 protokollierte Beschwerdeverfahren), und Zl. BOB- 275/04 (betrifft das

zu Zl. 2005/05/0183 protokollierte Beschwerdeverfahren), betreffend Aufträge zur Übergabe und Höhenlageherstellung gemäß § 17 Bauordnung für Wien, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Der Erstbeschwerdeführer hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90, die zweit- und drittbeschwerdeführenden Parteien haben der Bundeshauptstadt Wien insgesamt Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 jeweils binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Erstbeschwerdeführer ist Eigentümer des Grundstückes Nr. 294/14 Baufläche, Dinsfüßlweg 6, der Liegenschaft EZ 4317, Grundbuch 01405 Ottakring. Im A2-Blatt dieser Liegenschaft ist unter OZ 12 die Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe gemäß Punkt 1. des Bescheides vom 17. September 1980 und unter OZ 13 die Verpflichtung zur Übergabe gemäß Punkt 2. des Bescheides vom 17. September 1980 eingetragen.

Die zweit- und drittbeschwerdeführenden Parteien sind Eigentümer des Grundstückes Nr. 290/7 der Liegenschaft EZ 4786 Grundbuch 01405 Ottakring. Im A2-Blatt dieser Liegenschaft ist unter OZ 2 die Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe gemäß Punkt 1. und 2. des Bescheides vom 21. Oktober 1965 eingetragen.

Die beiden erwähnten Grundstücke sind benachbart. Im Süden grenzt an das Grundstück Nr. 294/14 das Grundstück Nr. 294/15 Öffentliches Gut Pschorngasse und an das Grundstück Nr. 290/7 das Grundstück Nr. 290/6 öffentliches Gut Pschorngasse.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 64, vom 21. Oktober 1965, Zl. M.Abt. 64-2790/64, wurde die Abteilung mehrerer näher bezeichneter Grundstücke der obgenannten Katastralgemeinde nach den Abteilungsplänen des Ingenieurkonsulenten für Bauwesen Baurat

h. c. Dipl. Ing. Dr. tech. Erich Meixner vom 10. Mai 1964, GZ 29914/64, auf mehrere Bauplätze, Kleingartenflächen, Flächenanteile und Verkehrsflächen einschließlich der erforderlichen Abschreibungen und Zuschreibungen gemäß § 13 Abs. 2 lit. a der Bauordnung für Wien (BO) genehmigt. Hievon war auch das oben erwähnte Grundstück Nr. 290/7 der zweit- und drittbeschwerdeführenden Parteien betroffen.

Mit Vorschreibung Punkt 2. dieses Abteilungsbewilligungsbescheides wurde angeordnet, dass das in den Abteilungsplänen vorläufig mit rot Nr. 290/6 bezeichnete Grundstück gemäß § 17 Abs. 1 und 4 lit. a BO gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Abteilung unentgeltlich und lastenfrei in das öffentliche Gut zu übertragen und über Auftrag der Baubehörde in der festgesetzten Höhenlage in den physischen Besitz der Stadt Wien zu übergeben ist.

Die grundbücherliche Durchführung dieses Abteilungsbescheides ist erfolgt.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 64, vom 17. September 1980, Zl. MA 64-751/71, wurde u.a. die Abteilung mehrerer näher bezeichneter Grundstücke der Katastralgemeinde Ottakring nach den Abteilungsplänen des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Dipl. Ing. Raimund Fellinger vom 21. Februar 1978, GZ. 923, auf Bauplätze, Verkehrsflächen und eine Restfläche einschließlich der im Teilungsplan mit dieser Abteilung vorgesehenen Ab- und Zuschreibungen gemäß § 13 Abs. 2 lit. b BO genehmigt. Hievon war auch das Grundstück Nr. 294/14 des Erstbeschwerdeführers betroffen. Dieser Bescheid enthält auch folgende Vorschreibungen:

"1.) Das in den Abteilungsplänen vorläufig mit (294/15) bezeichnete Grundstück sowie die mit c2-O-F2-D2-(C2) umschriebene Grundfläche sind gemäß § 17 Abs. 1 und 4, Punkt a der Bauordnung für Wien gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Abteilung unentgeltlich u. lastenfrei in das öffentliche Gut zu übertragen und über Auftrag der Baubehörde in der festgesetzten Höhenlage und von allen Baulichkeiten gemäß den Bestimmungen des § 129a Abs. 2 der BO f. Wien geräumt in den physischen Besitz der Stadt Wien zu übergeben.

2.) Das in den Abteilungsplänen vorläufig mit (294/16) bezeichnete Grundstück ist gemäß § 17 Abs. 1 der BO f. Wien gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Abteilung lastenfrei und gegen die nach § 17 Abs. 5 der Bauordnung für Wien gewährleistete Schadloshaltung in das öffentliche Gut zu übertragen und über Auftrag der Baubehörde in der bestehenden Höhenlage und von allen Baulichkeiten gemäß den Bestimmungen des § 129a Abs. 2 der BO f. Wien geräumt in den physischen Besitz der Stadt Wien zu übergeben."

Dieser Abteilungsbescheid wurde grundbücherlich durchgeführt.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 29. September 1993, MA 37/16-Pschorngasse E 4317/4094/92, wurde gemäß § 70 Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung zur Errichtung einer Stützmauer an der Baulinie zur künftigen Pschorngasse sowie die Herstellung einer 3 m breiten oberflächlich befestigten Zufahrt mit Einfriedung in den Dinsfüßlweg entlang der Liegenschaft EZ 4317, KG Ottakring, auf öffentlichem Gut (Grundstück Nr. 294/15, EZ 4750, KG Ottakring) erteilt.

Dieser Bescheid enthält u.a. folgende Nebenbestimmungen:

"5) Es wird bedungen, dass der Bauwerber und Grundeigentümer der Liegenschaft EZ 4317 der Kat.Gem. Ottakring bzw. deren Rechtsnachfolger bis zum Zeitpunkt eines straßenmäßigen Ausbaues (Straßengrundübernahme) die gegenständliche Zufahrt im Sinne der Bestimmungen der BO für Wien und des § 1319 des ABGB in der geltenden Fassung zu erhalten haben."

Dieser Bescheid wurde gegenüber dem Erstbeschwerdeführer und den Rechtsvorgängern der zweit- und drittbeschwerdeführenden Parteien erlassen. Das bewilligte Bauvorhaben wurde ausgeführt.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 25. August 1993, MA 37/16-Pschorngasse E 4786/4093/92, wurde gemäß § 70 BO die Bewilligung erteilt, entlang der Liegenschaft EZ 4786, KG Ottakring, auf öffentlichem Gut, Grundstück 290/6, EZ 4750, KG Ottakring, auf der nördlichen Straßenhälfte der künftigen Pschorngasse eine 3 m breite, oberflächlich befestigte Zufahrt herzustellen. Auch dieser Bescheid enthält die Auflage, dass bis zum Zeitpunkt eines straßenmäßigen Ausbaues (Straßengrundübernahme) die gegenständliche Zufahrt im Sinne der Bestimmungen der Bauordnung für Wien und des § 1319 ABGB von den Grundeigentümern und Bauwerbern bzw. deren Rechtsnachfolger zu erhalten ist.

Gegenüber dem Erstbeschwerdeführer wurde vom Magistrat der Stadt Wien, MA 28, folgender Bescheid vom 20. April 2004, MA 28-G- 1886/98, erlassen:

"Gemäß § 17 Abs. 1, 4 und 6 der Bauordnung für Wien wird entsprechend der im rechtskräftigen Abteilungsbescheid vom 17.9.1980, Zl. MA 64-751/71, enthaltenen Verpflichtungen dem Eigentümer der Liegenschaft EZ. 4317, KG Ottakring, der Auftrag erteilt, den vor dem Grundstück 294/14 im Zuge der Verkehrsfläche gelegenen, anlässlich der mit obzitiertem rechtskräftigen Bescheid genehmigten Grundabteilung in das öffentliche Gut übertragenen Straßengrundteil des Grundstückes 294/15, öG. in dem Ausmaß und in der Höhenlage, wie sie im beiliegenden Projektsplanausschnitt der MA 28, festgesetzt sind, in den Besitz der Stadt Wien (MA 28) lastenfrei und vollkommen geräumt zu übergeben.

Gemäß § 17 Abs. 2 und 5 der Bauordnung für Wien wird dem Eigentümer der Liegenschaft EZ 4317, der Auftrag erteilt, das Teilstück 18 des Gst. 294/16 in der bestehenden Höhenlage gebühren- und lastenfrei gegen Schadloshaltung in den Besitz der Stadt Wien (MA 28) zu übergeben.

Für die Erfüllung obiger Bedingungen wird eine Frist von zwei Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides festgesetzt."

Gegenüber den zweit- und drittbeschwerdeführenden Parteien wurde vom Magistrat der Stadt Wien, MA 28, folgender Bescheid vom 15. April 2004, MA 28-G-1886/98, erlassen:

"Gemäß § 17 Abs. 1, 4 und 6 der Bauordnung für Wien wird entsprechend der im rechtskräftigen Abteilungsbescheid vom 21.10.1965, Zl. M.Abt. 64-2790/64, enthaltenen Verpflichtungen den Miteigentümern der Liegenschaft EZ 4786, KG Ottakring, der Auftrag erteilt, den vor dem Grundstück 290/7 im Zuge der Pschorngasse gelegenen, anlässlich der mit obzitiertem rechtskräftigen Bescheid genehmigten Grundabteilung in das öffentliche Gut übertragenen Straßengrundteil des Grundstückes 290/6, öG. KG Ottakring, in dem Ausmaß und in der Höhenlage, wie sie im beiliegenden Lage-Höhen-Plan der MA 41 vom 1.10.2003, Zl. MA 41-2284/99, Pl.Nr. 8112/4, festgesetzt sind, binnen einer Frist von 2 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides in den Besitz der Stadt Wien (MA 28) lastenfrei und vollkommen geräumt zu übergeben."

Mit dem erstangefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 14. Dezember 2004, BOB-311/04, wurde die vom Erstbeschwerdeführer gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 28, vom 20. April 2004 erhobene Berufung gemäß § 66 Abs. 4 AVG abgewiesen.

Mit dem zweitangefochtenen Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 14. Dezember 2004, BOB 275/04, wurde die Berufung der zweit- und drittbeschwerdeführenden Parteien gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 28, vom 15. April 2004 gemäß § 66 Abs. 4 AVG abgewiesen.

In beiden Berufungsbescheiden wird im Wesentlichen begründend ausgeführt, die Verpflichtung zur unentgeltlichen und lastenfreien Übergabe der in den Abteilungsplänen näher bezeichneten Grundstücke in das öffentliche Gut sowie die Übergabe dieser Grundstücke über Auftrag der Baubehörde in der festgesetzten Höhenlage in den physischen Besitz der Stadt Wien sei bereits mit den Abteilungsbewilligungsbescheiden des Magistrates der Stadt Wien, MA 64, vom 21. Oktober 1965 bzw. 17. September 1980 rechtskräftig angeordnet worden. Die grundbücherliche Durchführung der Grundabteilungen sei erfolgt; die gegenständlichen Grundstücke seien in das öffentliche Gut abgetreten worden. Die Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage bzw. Übergabe sei im Grundbuch eingetragen. Eine rechtskräftig festgelegte Verpflichtung zur Straßengrundübergabe und zur Herstellung der Höhenlage könne von der Baubehörde gemäß § 17 Abs. 1 und 6 BO fällig gestellt werden. Voraussetzung für die Übergabe der Grundstücke in den Besitz der Stadt Wien sei ein entsprechender Auftrag der Behörde. Solche Aufträge seien bisher nicht erteilt worden. Mit den bekämpften erstinstanzlichen Bescheiden seien nunmehr diese Aufträge erteilt worden. Sei eine Verpflichtung zur Straßengrundübergabe und zur Herstellung der Höhenlage in einem Bescheid rechtskräftig festgelegt, könne die Baubehörde diese Verpflichtung gemäß § 17 Abs. 1 und 6 BO fällig stellen. Die kraft Gesetzes bestehende Verpflichtung gemäß § 17 BO sei eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die auch nicht durch zivilrechtliche Vereinbarungen veränderbar sei. Diese Verpflichtung könne weder untergehen noch sei ein Verzicht der Behörde darauf möglich. Die Behörde könne auch nur für einen Teil der betroffenen Grundflächen einen Auftrag erteilen, wenn nur dieser Teil für den Straßenausbau benötigt werde. Für den behördlichen Auftrag sei weder ein Ausbaubeschluss bezüglich der Straße noch ein Anlass, wie ein Ansuchen um Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen oder um Baubewilligung, erforderlich. Davon abgesehen sei der verfahrensgegenständliche Auftrag zur Übergabe der gegenständlichen Grundstücke auf Grund des Ausbaubeschlusses der zuständigen Bezirksvertretung für den

16. Bezirk vom 27. Juni 2002 für einen Teilausbau der Pschorngasse erfolgt. Gemäß § 103 Abs. 1 Z. 3 der Wiener Stadtverfassung verwalte der Finanzausschuss der Bezirksvertretung und der Bezirksvorsteher die Haushaltsmittel hinsichtlich der Planung und Herstellung (Neu-, Um- und Ausbau) von Haupt- und Nebenstraßen. Der (Teil-)Ausbau dieser Straße erfolge im Bereich der Liegenschaft der Beschwerdeführer entsprechend dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument Nr. 6457. Es bestehe keine Pflicht der Gemeinde, die Verkehrsfläche in einer bestimmten Frist oder Art auszubauen. Weder die zitierten Bestimmungen der Bauordnung für Wien noch die den Aufträgen vorangegangenen Bescheide verlangten überhaupt einen Straßenausbau geschweige denn eine inhaltliche Überprüfung des Straßenbauprojektes. Die Art des geplanten Ausbaues der Straße sei nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Mit einem Auftrag gemäß § 17 Abs. 6 BO sei die Höhenlage nach den in dieser Gesetzesstelle normierten Vorgaben bekannt zu geben. Ein derartiger Auftrag sei mit den erstinstanzlichen Bescheiden erfolgt. Gegen die Richtigkeit der Höhenangabe, die sich aus den zum Bestandteil der Bescheide erklärten Projektsplanausschnitten der Magistratsabteilung 28 ergäben, bestünden keine Bedenken. Voraussetzung für die Übergabe der Straßengrundstücke in der festgesetzten Höhenlage sei nur ein entsprechender Auftrag der Behörde. Ob die tatsächlich gegebene Höhenlage der Grundstücke bereits der mit dem Auftrag festgesetzten Höhenlage entspreche, sei für die Erlassung dieses Auftrages unerheblich. Die von den Beschwerdeführern behauptete Erfüllung der aufgetragenen Herstellung der Höhenlage sei bei der Übergabe der Grundstücke zu überprüfen. Die Verpflichtung zur Übergabe der Grundstücke sei bereits mit den rechtskräftigen Abteilungsbewilligungsbescheiden aufgetragen worden, die Abtretung der Grundflächen in des öffentliche Gut sei bereits erfolgt. Nur der erforderliche weitere Auftrag zur Übergabe der Grundstücke in den Besitz der Stadt Wien in Verbindung mit der Herstellung der festgesetzten Höhenlage sei bislang nicht erteilt worden, weshalb den jeweiligen Eigentümern der anliegenden, mit der Übergabeverpflichtung belasteten Grundstücke das Nutzungsrecht zugestanden sei. Die auf Grund der Baubewilligungsbescheide vorgenommene Errichtung einer Zufahrtsstraße könne nicht dazu führen, dass die Übergabeverpflichtung und die Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage untergehe, zumal die nach der Rechtskraft der Abteilungsbewilligungsbescheide erfolgte Errichtung der Zufahrtsstraße im Bewusstsein der bestehenden Verpflichtung zur Übergabe und Herstellung der Höhenlage vorgenommen worden sei. Bei den erteilten Baubewilligungen handle es sich nur um die Erlaubnis, den Bau nach Maßgabe der genehmigten Pläne auszuführen und zu benutzen. Jedenfalls sei den damaligen Nutzungsberechtigten klar gewesen, dass im Falle eines entsprechenden Auftrages der Behörde im Sinne des § 17 Abs. 1 und 6 BO die von der Verpflichtung betroffenen

Grundstücke lastenfrei und geräumt in der festgesetzten Höhenlage der Stadt Wien zu übergeben seien. In den Baubewilligungsbescheiden sei durch Auflagen auch angeordnet worden, dass die bewilligte Zufahrt "bis zum Zeitpunkt eines straßenmäßigen Ausbaues (Straßengrundübernahme)" von den Bauwerbern und deren Rechtsnachfolgern zu erhalten sei. Auf Grund dieses ausdrücklichen Hinweises sei den Nutzungsberechtigten und deren Rechtsnachfolgern klar gewesen, dass die bewilligte Zufahrt nur bis zum Ausbau der Straße bzw. Straßengrundübernahme bestehen bleiben könne. Aus den Baubewilligungsbescheiden könnten daher die Beschwerdeführer kein Vertrauen bzw. keinen Anspruch darauf ableiten, dass die errichtete Zufahrt auf Dauer erhalten bleiben könne und der Auftrag entsprechend der rechtskräftig auferlegten Verpflichtung zur Übergabe des Straßengrundstückes in den physischen Besitz der Stadt Wien und zur Herstellung der Höhenlage unterbleibe.

Die Behandlung der dagegen beim Verfassungsgerichtshof erhobenen Beschwerden wurde mit Beschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 6. Juni 2005, B 228/05-8, und B 298/05-4, abgelehnt. Gleichzeitig wurden die Beschwerden gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG an den Verwaltungsgerichtshof abgetreten.

Die Verwaltungsgerichtshofsbeschwerde des Erstbeschwerdeführers ist zur hg. Zl.2005/05/0182, die Beschwerde der zweit- und drittbeschwerdeführenden Parteien ist zur hg. Zl. 2005/05/0183 protokolliert. Beide Beschwerden wurden wegen ihres sachlichen und rechtlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbunden.

Die Beschwerdeführer erachten sich durch die angefochtenen Bescheide in ihrem Recht, keinen Auftrag zur Übergabe gemäß § 17 Abs. 6 BO zu erhalten, verletzt. Sie machen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend. Sie bringen vor, die belangte Behörde hätte bei Beurteilung der Beschwerdesachen die gemäß § 70 BO für die Errichtung des Straßenkörpers erteilten Baubewilligungen nicht gewürdigt. Der errichtete Straßenkörper stünde in ihrem Eigentum und ginge durch die Übergabe des physischen Besitzes entweder ohne jedwede Entschädigung an die Stadt Wien über oder es müsste - wie die belangte Behörde vermeine - dieser vor der Übergabe zur Gänze beseitigt werden, obwohl er nach den Vorgaben der Stadt Wien und nach ihren Richtlinien so errichtet worden sei, dass dieser Straßenkörper von der Stadt Wien weiter verwendet werden könne. Es fehlten die Voraussetzungen zur Übergabe des physischen Besitzes an den abgetretenen Verkehrsflächen, da keine Beschlüsse der örtlich zuständigen Bezirksvertretung vorlägen, die Verkehrsfläche der Pschorngasse für den allgemeinen Verkehr zu öffnen und eine sicher benutzbare Wegverbindung herzustellen. Weiters fehlten der Beschluss des zuständigen Gemeinderatsausschusses für den Ausbau der Pschorngasse. Solange dieser den Ausbau nicht beschlossen habe, könne ein Auftrag zur Übergabe der abgetretenen Verkehrsfläche nicht erfolgen. Die Abtretungsverpflichtung im Zuge der Bauplatzbeschaffung erfolge nämlich ausschließlich zu dem Zweck, auf den abgetretenen Straßengrundflächen die öffentliche Verkehrsfläche herzustellen. Die Gemeinde dürfe daher nach den Bestimmungen der Bauordnung für Wien die Übergabe des Straßengrundes nur zu dem Zweck verlangen, auf diesen Flächen die Straße tatsächlich herzustellen. Jede andere Nutzung sei ihr verwehrt. Wenn jedoch im Bebauungsplan ein festgesetzter Straßenzug, für den bereits Abtretungsverpflichtungen erfüllt worden seien, wieder aufgelassen würde, müsse die Gemeinde an diejenigen, die die Abtretungsverpflichtungen auf Grund der Bestimmungen des Bebauungsplanes bereits erfüllt hätten, also an die anliegenden Grundeigentümer, das Eigentum an den Straßengrundflächen wieder unentgeltlich zurückstellen. Wenn daher die Stadt Wien die Straßengrundflächen ausbauen wolle, könne sie die Übergabe des Besitzes an den Straßengrundflächen verlangen und die Übergabe dieser Flächen in der festgesetzten Höhenlage begehren. Dieser Rechtsakt setze somit voraus, dass konkrete Beschlüsse der zuständigen Organe über den Ausbau der Verkehrsfläche vorlägen, da andernfalls die Übergabe der Verkehrsflächen auf Vorrat verlangt würde. Eine Übertragung des Eigentums sowie die Übergabe des Besitzes von künftigen Verkehrsflächen auf Grund eines öffentlich-rechtlichen Titels auf Vorrat sei der österreichischen Rechtsordnung jedoch völlig fremd, weshalb in jedem Fall ein entsprechender Rechtstitel geschaffen werden und vorliegen müsse. Im vorliegenden Fall liege dieser Rechtstitel nicht vor. Die Beschwerdeführer seien Eigentümer des von ihnen errichteten Straßenbaukörpers, gleichsam "Superädifikatseigentümer" auf Bestandsdauer dieses Bauwerkes, weil sie Besitzer und Nutzungsberechtigte dieses Straßengrundes seien. Durch die Anordnung der Übergabe dieses Straßengrundstückes müssten die Beschwerdeführer ihr Eigentum ohne jedwede Entschädigung mit übergeben, obwohl dieser Straßenbaukörper nach den Richtlinien der Stadt Wien, MA 28, errichtet worden sei und weiter verwendet werden könne; andernfalls müssten die Beschwerdeführer ihr Eigentum ohne Entschädigung vernichten, um den gesetzlichen Auftrag der lastenfreien Übergabe geräumter Grundflächen erfüllen zu können. Beide Rechtshandlungen kämen einer Enteignung ihres Eigentums an dem Straßenkörper gleich, wofür die Regelungen der Bauordnung für Wien

(insbesondere die §§ 38 ff) keine Grundlage böten. Wäre die Baubewilligung für den Straßenkörper gemäß § 71 BO erteilt worden, müsste zumindest vor dem Auftrag zur Übergabe der Verkehrsfläche der Widerruf der Baubewilligung ausgesprochen werden, was zur Beseitigung des Straßenkörpers führen würde. Im vorliegenden Fall liege aber kein Rechtsakt vor, der zur Beseitigung des Straßenkörpers führe, und könne ein solcher auch nicht geschaffen werden, zumal die Baubewilligung gemäß § 70 BO auf Dauer erteilt worden sei. Es müsste daher ein Rechtsakt gesetzt werden, der zur Beseitigung des Eigentums der Beschwerdeführer am Straßenkörper führe, wenn die Verkehrsfläche geräumt übergeben werden solle. Die belangte Behörde habe kein Ermittlungsverfahren über die Notwendigkeit des Straßenausbaues vorgenommen und den Beschwerdeführern diesbezüglich kein Parteiengehör und kein Recht zur Stellungnahme eingeräumt. Ein öffentliches Interesse an der Eröffnung eines Teilausbaues der Pschorngasse sei infolge der negativen Stellungnahme sämtlicher Anrainer der unmittelbar an der Pschorngasse liegenden Grundflächen nicht gegeben. Die Eröffnung der Verkehrsfläche hätte lediglich die Funktion einer Aufschließungsstraße für die Anlieger. Da sie aber ohnedies eine Zufahrtsmöglichkeit hätten, sei für alle bereits bebauten Bauplätze von einem Bauverbot mangels Anschlusses an das öffentliche Gut gemäß § 19 Abs. 2 BO Abstand genommen worden. Auch die noch nicht bebauten Bauplätze hätten eine privatrechtlich gesicherte Zugangs- bzw. Zufahrtsmöglichkeit, weswegen auch aus ihrer Sicht der Ausbau der Pschorngasse jedenfalls derzeit nicht erforderlich sei. Seit der seinerzeitigen Zusage der örtlich zuständigen Bezirksvertretung im Jahre 1998, die Verkehrsfläche nicht auszubauen, sei keine Änderung des Sachverhaltes eingetreten, weshalb auch derzeit kein öffentliches Interesse am Ausbau der Verkehrsfläche vorliege. Die vorgebrachte Begründung, nämlich die Realisierung des Bebauungsplanes, trete im vorliegenden Fall an Bedeutung gänzlich zurück. Eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens liege darin, dass die belangte Behörde trotz entsprechender Einwendungen keine Feststellungen über den Untergang des Eigentums der Beschwerdeführer am hergestellten Straßenkörper getroffen habe. In analoger Anwendung der Entschädigungsbestimmungen der §§ 57 ff BO seien die Beschwerdeführer zur Aufgabe ihres Eigentums am Straßenkörper bereit. Vor Erlassung der erteilten Aufträge zur Straßengrundübergabe hätte daher die Behörde ein Verfahren zur Räumung der Straßengrundstücke bzw. zur Übernahme bzw. Übergabe auch des Straßenkörpers durchführen müssen, zumal das Eigentum der Beschwerdeführer am Straßenkörper infolge der Baubewilligung gemäß § 70 BO auf Dauer bestehe. Dieses Eigentumsrecht müsse vor der Übergabe des physischen Besitzes des Straßengrundes entweder durch ein entsprechendes Verfahren zum Untergang gebracht werden oder in diesem Übernahmeverfahren mitübernommen werden.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete Gegenschriften mit dem Antrag, die Beschwerden kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Mit den Bescheiden des Magistrates der Stadt Wien, MA 64, vom 21. Oktober 1965 und vom 17. September 1980 wurden Grundflächen im Grunde des § 17 Abs. 1 und 4 Bauordnung für Wien (BO) im Zuge von Abteilungen im Bauland zu Verkehrsflächen in das öffentliche Gut übertragen. In diesen rechtskräftigen Abteilungsbewilligungen wurde auch angeordnet, dass über Auftrag der Baubehörde diese Grundflächen in der festgesetzten Höhenlage und von allen Baulichkeiten geräumt in den physischen Besitz der Stadt Wien zu übergeben sind. Mit den in Beschwerde gezogenen Bescheiden wurde nunmehr dieser Auftrag gemäß § 17 Abs. 1, 2 und 6 BO erteilt.

§ 17 BO hat folgenden Wortlaut (auszugsweise):

"Grundabtretungen zu Verkehrsflächen bei Abteilungen im Bauland

§ 17. (1) Bei Abteilung einer Grundfläche auf Bauplätze,

Baulose oder Teile von solchen (§ 13 Abs. 2 lit. a und b) sind die nach Maßgabe der Baulinien zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen bei beiderseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur Achse der Verkehrsfläche, bei einseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche, in beiden Fällen aber nur bis zu 20 m, senkrecht zur Baulinie und von dieser aus gemessen, gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung satz- und lastenfrei in das öffentliche Gut zu übertragen. Bei Bruchpunkten und bei Eckbildungen erstrecken sich diese Verpflichtungen auch

auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Grundflächen. ... Über

Auftrag der Behörde ist der jeweilige Eigentümer (Miteigentümer) des anliegenden Bauplatzes oder Bauloses beziehungsweise eines Teiles von solchen weiters verpflichtet, diese Grundflächen lastenfrei und geräumt der Stadt

Wien zu übergeben; bis zur Übergabe steht dem jeweiligen Eigentümer (Miteigentümer) des anliegenden, mit der Übergabeverpflichtung belasteten Bauplatzes, Bauloses beziehungsweise eines Teiles von solchen das Nutzungsrecht zu. ...

(2) Die über das obige Ausmaß zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen sind über Auftrag der Behörde an die Gemeinde in der bestehenden Höhenlage abzutreten und ihr zu übergeben.

...

(4) Soweit die Verpflichtung zur Übertragung in das öffentliche Gut gemäß Abs. 1 besteht, sind hiebei entlang der Baulinien unbeschadet des Abs. 5 unentgeltlich abzutreten:

a) alle zu den neuen Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen, wobei als neue Verkehrsflächen solche anzusehen sind, an die nach Maßgabe des festgesetzten Bebauungsplanes erstmals angebaut werden soll,

b) die zur Verbreiterung bestehender Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen bei Abteilung einer Grundfläche, die bisher unbebaut war und als Bauplatz beziehungsweise als Baulos noch nicht behördlich genehmigt worden ist.

...

(6) Über Auftrag der Behörde ist auf den nach Abs. 1 und 4 in das öffentliche Gut übertragenen Grundflächen die festgesetzte Höhenlage vermindert um das Maß der Tiefe des jeweiligen Körpers der Verkehrsfläche herzustellen. Mit diesem Auftrag ist diese Höhenlage von der Behörde bekannt zu geben. Die Höhenlageherstellung hat auf Grundflächen, die unentgeltlich in das öffentliche Gut zu übertragen sind, auf Kosten des Verpflichteten zu erfolgen; darüber hinaus steht den Verpflichteten ein angemessener Kostenersatzanspruch gegen die Gemeinde zu. Wenn die Herstellung der Höhenlage eine Aufschüttung erfordert, ist zweckentsprechendes Material zu verwenden und dieses sachgemäß zu verdichten. Die Herstellung der Höhenlage ist so vorzunehmen, dass der Anschluss an den anliegenden Grundstücken auf diesen in geeigneter Form (Böschungen, Stützmauern, Futtermauern u.ä.) so hergestellt wird, dass bei widmungsgemäßer Benützung der Verkehrsflächen und der anliegenden Grundflächen die auf diese wirkenden Kräfte in den Boden ohne Senkungen in einem technisch nicht vertretbaren Ausmaß abgeleitet werden. Die Höhenlage von Trennstücken der Aufschließungswege in Gartensiedlungsgebieten ist unter möglichster Anpassung an die Höhenlage der angrenzenden Teilflächen der Baulose einheitlich so herzustellen, zu befestigen und zu erhalten, dass die Aufschließungswege gefahrlos benützt werden können; im Übrigen gelten die Bestimmungen für die Herstellung der Höhenlage von Verkehrsflächen im öffentlichen Gut.

(7) Bei Erteilung des Auftrages zur Übergabe der Verkehrsflächen kann der zur Herstellung der Höhenlage Verpflichtete verlangen, dass die Gemeinde auf seine Kosten die Höhenlage herstellt.

(8) Aus verkehrs- und bautechnischen Gründen kann die Behörde bestimmen, dass die Höhenlage von der Gemeinde selbst hergestellt wird; in diesem Falle hat der Verpflichtete der Gemeinde die Herstellungskosten zu ersetzen."

Die hier gegenständlichen rechtskräftigen Abteilungsbewilligungen enthalten Grundabtretungen im Sinne des § 17 Abs. 1 und 4 BO der auch nach dem bestehenden Bebauungsplan in die öffentliche Verkehrsfläche Pschorngasse entfallenden Grundflächen. Der für die Vorschreibung der Abtretung dieser Grundflächen in den Abteilungsbewilligungsbescheiden auf § 17 Abs. 1 BO gestützte Grund ist sohin weiterhin aufrecht und es sind die Voraussetzungen für den Auftrag der Behörde, diese Grundflächen lastenfrei und geräumt der Stadt Wien zu übergeben, unverändert gegeben. Das in § 17 Abs. 1 BO den Eigentümern (Miteigentümern) des anliegenden, mit der Übergabeverpflichtung belasteten Bauplatzes, Bauloses bzw. eines Teiles von solchen eingeräumte gesetzliche Nutzungsrecht ist mit dem Auftrag zur Übergabe (zeitlich) begrenzt. Der Auftrag zur Übergabe der bereits im Verzeichnis des öffentlichen Gutes eingetragenen Flächen in der festgesetzten Höhenlage kann - mangels anders lautender gesetzlicher Regelung - grundsätzlich jederzeit ergehen.

Bei einem auf § 17 Abs. 1 BO gestützten Auftrag zur Grundübergabe muss es sich um Grundflächen handeln, die im Sinne des § 17 Abs. 1 dieser Gesetzesstelle geteilt worden sind. Dass dies hier der Fall ist, wird von den Beschwerdeführern nicht bezweifelt und ergibt sich aus den rechtskräftigen Abteilungsbewilligungen aus den Jahren 1965 und 1980. Ein Auftrag gemäß § 17 Abs. 6 BO wiederum erfordert ausdrücklich nach § 17 Abs. 1 und § 17 Abs. 4 BO unentgeltlich in das öffentliche Gut übertragene Grundflächen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 30. September 1997, Zl. 97/05/0050, VwSlg Nr. 14.751/A). Dass auch dies geschehen sei, wird von den Beschwerdeführern nicht bestritten und ist durch die Aktenlage gedeckt.

Grundabtretungsverpflichtungen der hier zu beurteilenden Art sind sachbezogene öffentlich-rechtliche, durch zivilrechtliche Vereinbarungen nicht veränderbare und daher nicht personenbezogene Ansprüche (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 24. Oktober 2000, Zl. 2000/05/0033). Der Auftrag der Behörde, die gemäß § 17 Abs. 1 BO abgetretenen Grundflächen lastenfrei und geräumt der Stadt Wien zu übergeben, dient lediglich dazu, die Fälligkeit der bereits mit rechtskräftigen Abteilungsbescheiden begründeten Verpflichtung zur Übertragung und Übergabe der zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundteile zu bestimmen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 9. November 1982, Zl. 82/05/0082, VwSlg. Nr. 10878/A). Gemäß § 17 Abs. 1 BO hat der Abteilungswerber den erforderlichen Straßengrund zunächst in das Verzeichnis des öffentlichen Gutes zu übertragen, wodurch die Gemeinde als Gebietskörperschaft formeller Eigentümer des Grundes wird, die Verfügungsgewalt, also der physische Besitz wird sodann von der Gemeinde erst auf Grund eines besonderen Aktes übernommen. Bis zur Übergabe des Grundes an die Gemeinde bleibt die Ausübung des Nutzungsrechtes in der Hand des bisherigen Eigentümers.

Ist mit rechtskräftigem Abteilungsbescheid die Verpflichtung zur Übertragung und Übergabe der zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundteile auferlegt und lediglich der Zeitpunkt der Verpflichtung zur Übergabe (die Fälligkeit dieser Verpflichtung) von einem besonderen Auftrag der Behörde abhängig, so kann die Fälligstellung nicht unter Hinweis auf das Fehlen einer Übertragungsverpflichtung bekämpft werden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 5. Juni 1973, VwSlg. 8.423/A). Die Gemeinde ist sohin jederzeit berechtigt, die Abtretung der zur Straßenerweiterung bestimmten Grundflächen in der festgesetzten Höhenlage zu verlangen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 15. Juli 2003, Zl. 2001/05/0336, mwN).

Im Rahmen der Schaffung von öffentlichen Verkehrsflächen ist es grundsätzlich verfassungsrechtlich zulässig, wenn die Gemeinde im Rahmen des ihr zustehenden Planungsermessens Grundflächen für (auch noch nicht abgeschlossene) Planungen von Verkehrsflächen reserviert. Nur dann, wenn eine bestimmte Zeitdauer überschritten ist, ohne dass die geplante Verkehrsfläche realisiert wird, ist das öffentliche Interesse an der Errichtung einer Verkehrsfläche durch Zeitablauf weggefallen. Für einen solchen Fall steht dem Enteigneten ein Anspruch auf Rückübereignung zu, der sich, soferne die Rückübereignung nicht einfachgesetzlich vorgesehen ist, unmittelbar aus Art. 5 StGG ergibt (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 18. Februar 1997, Zl. 96/05/0088, VwSlg. Nr. 14.615/A). Nur in einem solchen Fall und dann, wenn durch Änderung des Bebauungsplanes eine Änderung der Widmung der zu übergebenden Grundflächen als Verkehrsfläche eingetreten wäre (vgl. das hg. Erkenntnis vom 19. Dezember 1966, Zl. 1523/65, sowie das hg. Erkenntnis vom 24. Oktober 2000, Zl. 97/05/0324) könnte der Einwand der Beschwerdeführer, die Übertragung der abzutretenden Grundflächen läge nicht im öffentlichen Interesse relevant sein.

Auf dieses Beschwerdevorbringen ist schon deshalb nicht näher einzugehen, weil der Verfassungsgerichtshof zu der Widmung der Pschorngasse als Verkehrsfläche im Plandokument 6457 in seinem Erkenntnis vom 13. März 2003, Slg. 16.838, festgehalten hat, dass die geplante Verkehrsfläche nach wie vor zur Erschließung dieser Grundstücke notwendig ist und daher weiterhin ein öffentliches Interesse an der Aufrechterhaltung der planerischen Festlegung der Verkehrsfläche Pschorngasse als Verbindung zwischen dem Dinsfüßlweg und der Engilgasse (dies ist der Bereich, in dem die Grundstücke der Beschwerdeführer an die Pschorngasse grenzen) bestehe. Daraus ergibt sich, dass das öffentliche Interesse der Stadt Wien an der Errichtung der öffentlichen Verkehrsfläche Pschorngasse nicht weggefallen ist, vielmehr ist diese Verkehrsfläche für die Erschließung der Wohngrundstücke der Beschwerdeführer und der benachbarten Bauplätze erforderlich und im öffentlichen Interesse geboten.

Ausgehend von dieser Rechtslage ist schon im Hinblick auf die rechtskräftigen Abteilungsbewilligungsbescheide und den bestehenden Bebauungsplan der hier zu beurteilende Auftrag ohne weitere konkrete Beschlüsse der zuständigen Organe der Stadt Wien bezüglich der Errichtung der Straße durch das Gesetz gedeckt. Es bedurfte daher aber auch keiner weiteren Ermittlungen durch die belangte Behörde bezüglich der von den zuständigen Organen der Stadt Wien gesetzten Rechtsakte betreffend den Ausbau dieser Verkehrsfläche, weil die Übergabepflicht von solchen Rechtsakten nicht abhängt.

Die in Beschwerde gezogenen Aufträge enthalten auch die Bekanntgabe der Höhenlage und die Aufträge zur Herstellung der Höhenlage im Sinne des § 17 Abs. 6 BO. Dass die bekannt gegebene Höhenlage den gesetzlichen Vorgaben entspricht, wird in den Beschwerden nicht bestritten. Gegen die Richtigkeit dieser Vorschreibung bestehen mangels gegenteiliger Anhaltspunkte seitens des Verwaltungsgerichtshofes keine Bedenken.

Es bedarf in den Beschwerdeverfahren keiner weiteren Erörterung, ob die auf Grund der festgestellten

Baubewilligungen errichtete Straßenanlage im Hinblick auf die rechtliche Qualifikation als Überbau im Eigentum der Beschwerdeführer und Nutzungsberechtigten der abgetretenen Grundflächen steht, weil fest steht, dass sie als Eigentümer der betroffenen Grundstücke auf Grund der auf § 17 Abs. 1 BO gestützten Abteilungsbewilligungen verpflichtet sind, diese Grundflächen lastenfrei und geräumt der Stadt Wien zu übergeben. Privatrechtliche Vereinbarungen vermögen derartige öffentlichrechtliche Verpflichtungen nicht aufzuheben. Die ihnen erteilten Baubewilligungen begründen kein originäres Recht auf (dauernde) Belassung des Baus, das die Übergabeverpflichtung des § 17 BO verdrängen könnte.

Die behaupteten Rechtsverletzungen liegen somit nicht vor.

Die Beschwerden waren daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidungen stützen sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 17. März 2006

Schlagworte

Rechtskraft Besondere Rechtsgebiete BaurechtRechtskraft Umfang der Rechtskraftwirkung Allgemein Bindung der BehördeIndividuelle Normen und Parteienrechte Rechtswirkungen von Bescheiden Rechtskraft VwRallg9/3Individuelle Normen und Parteienrechte Rechtsanspruch Antragsrecht Anfechtungsrecht VwRallg9/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2006:2005050182.X00

Im RIS seit

20.04.2006

Zuletzt aktualisiert am

16.01.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at