jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2000/10/24 97/05/0324

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.10.2000

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Niederösterreich;
L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82003 Bauordnung Niederösterreich;
L82009 Bauordnung Wien;
20/11 Grundbuch;

Norm

BauO NÖ 1883 §14;
BauO NÖ 1883 §15;
BauO NÖ 1883;
BauO Wr §17 Abs1;
BauO Wr §17;
BauO Wr §57;
BauO Wr §58 Abs2 litd;
BauO Wr §58 Abs4 lita;
BauO Wr §58 Abs4 litc;
BauO Wr §59 Abs8;
BauO Wr Art3 Abs1;
BauO Wr Art3 Abs2;
BauO Wr 1883;
LiegTeilG 1929 §3;
LiegTeilG 1929 §4;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Thalhammer, über die Beschwerde des Johann Steinbichler in Wien, vertreten durch Dr. Brigitta Weis, Rechtsanwalt in Wien XXI, Holzmeistergasse 12, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 12. August 1997, Zl. MD-VfR-B XXIII-80/96, betreffend eine Bauangelegenheit, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird, soweit mit ihm über den Spruchpunkt I des Bescheides des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 18. Oktober 1996 abgesprochen wurde, wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Hinsichtlich des Spruchpunktes II des genannten erstinstanzlichen Bescheides wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

Die Bundeshauptstadt Wien hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 12.500,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

(Zu Spruchpunkt I des erstinstanzlichen Bescheides:)

Dem Beschwerdeführer gehört seit 1972 das Grundstück Nr. 513/103, EZ 2447, Grundbuch Liesing. Dieses Grundstück ist mit seiner schmäleren Seite an der Purkytgasse (Wien XI) gelegen; das nordseitig an dieser Gasse gegenüberliegende Grundstück ist eine Eckparzelle, die ostseitig von der Willendorfgasse begrenzt wird. Die Willendorfgasse (Grundstück Nr. 513/97) mündet somit T-förmig in die Purkytgasse ein, findet also an der Südseite der Purkytgasse entlang der Ostseite des Grundstückes des Beschwerdeführers als Straße keine Fortsetzung. Allerdings schließt an das Grundstück des Beschwerdeführers ostseitig die Parzelle Nr. 513/97 an. Ostseitig benachbart dazu ist das Grundstück Nr. 531/21 (Schubertpark).

Mit Schreiben vom 16. Februar 1996, gerichtet an den Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64 (im Folgenden: MA 64), begehrte der Beschwerdeführer die "Rückstellung bz. Ersatz eines Teiles des Gst. EZ. 3802 öff. Gut 513/97 vorgel. meinen Grundst. EZ 2447 (alte EZ 2154) Inzersdorf." Er gab dazu an, dass auf Grund eines Teilungsplanes aus 1903 54 "Baustellen" (= Bauplätze) vorgesehen waren, wovon aber nur seine Parzelle (Nr. 513/103) verkauft und eine Baubewilligung im Jahr 1935 erteilt worden war. Der 32,5 m lange und 12 m breite Streifen (390 m2) an der Ostseite seines Grundstückes sei als Teil des Grundstückes Nr. 513/97 erst am 1. März 1967 in das öffentliche Gut der Stadt Wien übernommen worden. Auf Grund einer Planänderung vom 3. Oktober 1952 (PD Nr. 2562) oder spätestens vom 27. Mai 1994 (PD Nr. 6320) hätte eine Rückeinlösung erfolgen müssen; auf Grund der zuletzt genannten Änderung im Umfang von 181,50 m2.

Zu diesem Ansuchen äußerte sich der von der MA 64 herangezogene Amtssachverständige des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 35, in einer gutächlichen Stellungnahme vom 5. August 1996 wie folgt:

"Im Jahre 1903 erfolgte die Grundabteilung, welche auch grundbücherlich durchgeführt wurde. Die Befliegung aus dem Jahre 1938 zeigt an der Westseite des Platzes einen freien ca. 10 m breiten Streifen der als Weg genutzt wird. Der Platz selbst ist mit Bäumen bewachsen, dazwischen führen aber kreuz und quer fußläufige Verbindungen. Dies bedeutet, dass der Platz de facto in seiner Gesamtheit der Öffentlichkeit zur Verfügung stand und von ihr genutzt wurde wie es auch seiner Widmung entsprach. Da dies die erste Befliegung ist und auch sonst keine Unterlagen auffindbar sind, kann nicht gesagt werden, wie lange diese Situation schon bestand.

Mit PD 1629 (Entschließung des Herrn Beigeordneten für das Bauwesen vom 4.2.1942, ...) erfolgte eine Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in der Form als für den Platz nunmehr die Widmung Erholungsgebiet - öffentlicher Park vorgesehen wurde. An der West- und Südseite sollte dieser von einem 3,00 m breiten öffentlichen Weg umgeben sein. Das vom Einschreiter angegebene PD 2562 behandelt den Bereich östlich des Parks und ist auch zu einem um 10 Jahre späteren Zeitpunkt beschlossen worden sodass es für die Beurteilung der Anfrage gar nicht zu beachten ist.

Zu untersuchen wäre daher entsprechend den Bestimmungen § 58 Abs. 2 BO ob die fraglichen Flächen bereits vor oder erst nach dem 4.2.1912 dem öffentlichen Gebrauch zur Verkehrsabwicklung diente. Eine Überprüfung diesbezüglich ist h.a. nach 84 Jahren(!) praktisch nicht möglich.

Bei den bisherigen Stellungnahmen wurde die bislang geübte Praxis zu Grunde gelegt, dass im Anwendungsgebiet der Niederösterreichischen Bauordnung - und diese galt für den gegenständlichen Bereich - die Übernahme der ins öffentliche Gut abgetretenen Grundflächen mit der grundbücherlichen Durchführung der Grundabteilung erfolgte. Und dies unabhängig von einer effektiven physischen Übernahme als Verkehrsfläche. Sollte dies noch immer der Fall

sein, so steht dem Antragsteller keine Entschädigung zu. Im anderen Fall wäre von der Behörde eine entsprechende Entscheidung zu treffen. Eine Grundrückstellung in natura geht aus Widmungsgründen nicht, da die betreffenden Flächen teils Epk öZ bzw. Parkplatz gewidmet sind (für die zu errichtende Einkaufsmöglichkeit im Wohngebiet-Geschäftsviertel). Eine Teilablichtung des geltenden Plandokument wurde beigelegt."

Mit Schreiben vom 6. September 1996 hielt die Magistratsabteilung 64 dem Beschwerdeführer vor, dass im Jahr 1903 von seiner Liegenschaft eine nunmehrige Teilfläche des Grundstückes Nr. 513/97 im Ausmaß von 390 m2 unentgeltlich in das öffentliche Gut abgetreten worden sei. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für den der Liegenschaft des Beschwerdeführers gegenüberliegenden ehemaligen Schubertpark sei mit Plandokument Nr. 1629 aus dem Jahr 1942 abgeändert worden. Es hätte erhoben werden können, dass die von seiner Liegenschaft abgetretene Grundfläche zwischen Abtretung und der im Jahr 1942 erfolgten Umwidmung der gegenüberliegenden Liegenschaft als Teil des damaligen Schubertpark ausgestaltet, daher widmungsgemäß genützt worden und somit als physisch übernommen zu betrachten gewesen sei. Im Hinblick auf diesen Sachverhalt sei weder ein Anspruch auf Rückstellung von Grundflächen noch ein Anspruch auf Auszahlung einer Entschädigung entstanden.

Diesem Schreiben wurde das Amtssachverständigengutachten der Magistratsabteilung 35 nicht angeschlossen.

Der Beschwerdeführer äußerte sich mit seiner Eingabe vom 17. September 1996 dahingehend, dass 1903 keine Übergabe bzw. Übernahme erfolgt sei, sondern viele Jahre später. Es sei die abgetretene Verkehrsfläche nicht als solche zweckentsprechend verwendet worden. Eine physische Übergabe bzw. Übernahme habe nicht stattgefunden.

In diesem Schreiben forderte er ausdrücklich eine Geldablöse in Höhe von S 1,1 Mio. Die Entschädigung stehe ihm zu, weil zur Zeit der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes 30 Jahre seit Abschreibung und Übergabe der Parzelle Nr. 513/97 noch nicht verstrichen seien. Ca. 200 m2 der ehemaligen Verkehrsfläche innerhalb des zwischenzeitig neu geschaffenen Bauplatzes befänden sich nach wie vor in seinem physischen Besitz.

Mit Bescheid vom 18. Oktober 1996, Spruchpunkt I, wies die MA 64 den Antrag des Beschwerdeführers auf Rückstellung eines Teiles des Grundstückes Nr. 513/97 zur Liegenschaft EZ 2447 bzw. Festsetzung einer Entschädigung hiefür ab. Die Behörde verwies auf das Gutachten des Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 35; eine Rückstellung komme schon deshalb nicht in Betracht, weil sich durch die Beibehaltung der Baulinie keine Einbeziehung zum Bauplatz des Beschwerdeführers ergebe. Zwischen Übergabe der abgetretenen Grundfläche und Umwidmung (gemeint offenbar: 1942) seien mehr als 30 Jahre verstrichen, weshalb auch eine Entschädigung nicht in Betracht komme.

In seiner dagegen erstatteten Berufung führte der Beschwerdeführer aus, dass eine Übergabe gemäß § 17 Abs. 1 BO auf Grund der Abtretung im Jahr 1903 nicht erfolgt sei. Die fußläufige Verbindung, die bei einer Befliegung 1938 festgestellt worden sein soll, hätte ein Grundstück Nr. 513/129, aber nicht den abgetretenen Grund betroffen. Das Grundstück Nr. 513/97 sei erst mit Beschluss des Oberlandesgerichtes Wien vom 31. Jänner 1967 als Teil der EZ 3802 ins Grundbuch einverleibt worden. Bis zur Änderung durch das Plandokument Nr. 5585 vom 28. März 1980 seien 30 Jahre nicht verstrichen, weshalb er eine Entschädigung nach § 58 Abs. 2 BO fordere.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde diese Berufung als unbegründet ab. Sie ging davon aus, dass 1903 die Liegenschaft des Beschwerdeführers als Bauplatz genehmigt und die Grundabteilung durchgeführt worden sei. Anlässlich dieser Grundabteilung sei von dieser Liegenschaft eine Teilfläche des nunmehrigen Grundstückes Nr. 513/97 in das öffentliche Gut abgetreten worden. Wiedergegeben wurden die Feststellungen aus dem Gutachten vom 5. August 1996 und es wurde darauf hingewiesen, dass nach den derzeitigen Festlegungen des Plandokumentes Nr. 6320 vor der Liegenschaft des Beschwerdeführers unter Beibehaltung der Baulinie eine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen sei, die im südlichen Teil 3 m, im nördlichen Teil 10 m breit sei. Ein Rückstellungsanspruch sei nicht gegeben, weil die Baulinie auf der Liegenschaft des Beschwerdeführers bei allen Planänderungen unverändert geblieben sei.

Zum Entschädigungsanspruch verwies die belangte Behörde darauf, dass im Jahr 1938 die in Rede stehende Grundfläche der allgemeinen Nutzung offen gestanden sei. Die vom Beschwerdeführer behauptete Umzäunung durch Betonsäulen und Bretter habe der Sachverständige nicht festgestellt. Es sei daher davon auszugehen, dass mit der Grundabteilung im Jahr 1903 auch eine Übernahme in das öffentliche Gut erfolgt sei. Nach der damals dort geltenden NÖ BauO erfolgte die Übernahme in das öffentliche Gut mit der grundbücherlichen Durchführung der Grundabteilung. Bei der teilweisen Umwidmung der vom Beschwerdeführer abgetretenen Fläche im Jahr 1942 sei der 30-jährige

Zeitraum zwischen Übergabe und Umwidmung verstrichen gewesen. Der durch diese Umwidmung festgelegte 3 m breite Fußweg (Verkehrsfläche) bestehe unter Beibehaltung der Baulinie nach wie vor.

(Zu Spruchpunkt II des erstinstanzlichen Bescheides):

Mit Antrag vom 31. Juli 1996 begehrte der Beschwerdeführer die Aufhebung eines Bescheides der MA 64 vom 8. Juni 1995. Mit diesem Bescheid wurde die Abteilung der der Bundeshauptstadt Wien gehörigen Grundstücke Nr. 513/21, 513/97 und 513/151 in der Weise bewilligt, dass ein neuer Bauplatz, bestehend aus dem provisorischen Grundstück Nr. 513/154 geschaffen wurde. Grundlage dieser Abteilung war das Plandokument Nr. 6320, welches für den später geschaffenen Bauplatz an Stelle der bisherigen Widmung "öffentliche Zone-Bad" eine Baulandwidmung vorsah. Das neu geschaffene Grundstück Nr. 513/154 erfasste die Straßenparzelle Nr. 513/97 insoweit, als ab einer Tiefe von rund 15 m südlich der Purkytgasse diese dem Grundstück des Beschwerdeführers benachbarte Parzelle auf 3 m Breite verringert wurde.

Im genannten Antrag wies der Beschwerdeführer darauf hin, dass die Abteilungsbewilligung nicht die seinem Grundstück Nr. 513/103 vorliegende, seinerzeit unentgeltlich abgetretene 390 m2 Straßenfläche berücksichtige, die ein Teil der nicht ausgebauten Willendorfgasse sei. Er begehrte, den Bescheid aufzuheben.

In ihrem Schreiben an den Beschwerdeführer vom 6. September 1996 wies die MA 64 darauf hin, dass die mit dem vom Beschwerdeführer bekämpften Bescheid vom 8. Juni 1995 durchgeführte Abteilung abgeschlossen und grundbücherlich durchgeführt worden sei. Seine Liegenschaft sei in keiner Weise durch diese Grundabteilung berührt.

Mit Bescheid vom 18. Oktober 1996, Spruchpunkt II, wies die MA 64 den Antrag des Beschwerdeführers als unzulässig zurück. § 134 Abs. 2 BauO für Wien regle die Parteistellung im Grundabteilungsverfahren; der Beschwerdeführer sei weder Antragsteller noch Eigentümer der von der angefochtenen Grundabteilung erfassten Grundstücke und es würden aus der Grundabteilung keine Grundflächen hervorgehen, die von ihm zur Baureifgestaltung seiner Liegenschaft einzubeziehen wären.

In seiner dagegen erstatteten Berufung brachte der Beschwerdeführer vor, da er nicht entschädigt sei, sei er mit Mitbesitzer des Grundstückes Nr. 513/97 und habe deswegen Parteistellung.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde auch die diesbezügliche Berufung als unbegründet ab. Der Beschwerdeführer sei nicht Eigentümer der betroffenen Liegenschaften.

(Zum angefochtenen Bescheid allgemein:)

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, mit der der Beschwerdeführer die Aufhebung des Bescheides wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften begehrt. Der Beschwerdeführer hat seiner Beschwerde ein umfangreiches Konvolut mit Unterlagen angeschlossen.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und

erstattete eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

(Zum Spruchpunkt I des erstinstanzlichen Bescheides:)

Der Beschwerdeführer hat im Verfahren eine Rückstellung der abgetretenen Fläche und (alternativ) eine Entschädigung (beziffert mit S 1,1 Mio) begehrt; ein Feststellungsbegehren, wie dies in der Beschwerde dargetan wird, hat er nicht gestellt, wobei für einen Feststellungsbescheid auch keine gesetzliche Grundlage vorliegt.

Die für sein Begehren heranzuziehenden Bestimmungen der BauO für Wien in der Fassung der Novelle 1976 (BO) lauten:

"§ 57.

(1) Für Beschränkungen und Entziehungen des Eigentums wird nur insofern Entschädigung gewährt, als sie in diesem Gesetz vorgesehen ist.

(2) Die bei Enteignungen zu leistende Entschädigung hat den Ersatz aller dem Enteigneten und den an enteigneten Grundflächen dinglich Berechtigten durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile zu umfassen.

(3) Bei Ermittlung der Entschädigung für Grundflächen und deren Zugehör ist in einem eigenen Verfahren der Wert (§ 305 ABGB) nach Zeit, Lage, Beschaffenheit und jenem Nutzen festzustellen, den jedermann bei vernünftigem Gebrauch erzielen kann.

(4) Bei der Ermittlung haben unberücksichtigt zu bleiben: a) Bauten, die unbefugt errichtet worden sind, und Bauten, die gegen Widerruf bewilligt worden sind, wenn der Widerruf rechtswirksam ausgesprochen worden ist; b) vorschriftswidrige Benützungen eines Gebäudes; c) werterhöhende Veränderungen, die nach der Einleitung des Enteignungsverfahrens vorgenommen worden sind; d) die Auszeichnung einer Grundfläche für öffentliche Zwecke; e) die besonderen Verhältnisse des Enteignungsgegners, seine besondere Vorliebe für den zu enteignenden Gegenstand und der erhoffte Gewinn.

(5) Wird eine Liegenschaft oder ein dingliches Recht durch Enteignung oder Abtretung nur zum Teil in Anspruch genommen oder belastet, ist bei der Ermittlung der Entschädigung auch auf die Verminderung des Wertes, die der restliche Teil erleidet, Rücksicht zu nehmen. Umgekehrt sind bei Enteignung oder Abtretung von Teilen einer Liegenschaft allfällige Wertsteigerungen, die für den verbleibenden Teil aus der Durchführung der Enteignung oder der Abtretung entstehen, bei Bemessung der Entschädigung zu berücksichtigen.

(6) Die Entschädigung ist in Geld zu leisten. Durch Vergleich kann eine andere als die ermittelte Entschädigung und eine andere Art der Leistung der Entschädigung als in Geld vereinbart werden; in diesem Falle entfällt eine bescheidmäßige Festsetzung der Entschädigung.

§ 58.

(1) Werden durch Änderungen des Bebauungsplanes Verkehrsflächen verschmälert, verbreitert, aufgelassen oder so geändert, dass unter Beibehaltung der Breite die Baulinie auf der einen Seite vorgerückt und auf der anderen Seite zurückgerückt wird, und entsteht für Bauplätze oder Baulose durch die Änderung des Bebauungsplanes die Verpflichtung, nach Maßgabe der neuen Baulinie Grundflächen einzubeziehen oder abzutreten, so hat im ersten Fall der Bauwerber an die Gemeinde oder an den Eigentümer dieser Grundflächen, im zweiten Fall die Gemeinde an den Bauwerber Entschädigung zu leisten.

(2) Sind anlässlich einer Abteilungsbewilligung Grundflächen zu Verkehrsflächen unentgeltlich abgetreten worden, treten bei Änderung des Bebauungsplanes folgende Rechtswirkungen ein:

...

d)

Der Eigentümer eines Bauplatzes oder Bauloses hat nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Anspruch auf Entschädigung für die Mehrleistung, die dadurch entstanden ist, dass das Ausmaß der zu Verkehrsflächen unentgeltlich abgetretenen Grundflächen nach dem zur Zeit der Abtretung in Geltung gestandenen Bebauungsplan größer war, als es sich nach dem neuen Bebauungsplan ergeben würde. Müssen für Verkehrsflächen seinerzeit unentgeltlich abgetretene Grundflächen nach der neuen Baulinie als Baugrund einbezogen werden, sind diese Flächen im Ausmaß der seinerzeitigen Mehrleistung unentgeltlich und geräumt zurückzustellen. Für die über dieses Ausmaß zum Bauplatz oder Baulos einzubeziehenden Grundflächen hat der Eigentümer dieses Bauplatzes bzw. Bauloses Entschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes zu leisten.

Fällt die seinerzeit gegenüber der neuen Verpflichtung zu viel abgetretene Grundfläche nicht in den Bauplatz oder in das Baulos, hat die Gemeinde an den Eigentümer des Bauplatzes oder Bauloses, von dem die Grundflächen seinerzeit unentgeltlich abgetreten worden sind, Geldentschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes zu leisten.

Diese Ansprüche stehen jedoch nur zu, wenn zur Zeit der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes 30 Jahre seit der Abschreibung und Übergabe des Straßengrundes noch nicht verstrichen sind.

...

(4) Das Recht auf Geltendmachung der vorerwähnten Entschädigungsansprüche steht zu:

a) wenn wegen der Änderung des Bebauungsplanes um eine neue Abteilung angesucht wird;

b) wenn ein Bau auf einem Bauplatz oder Baulos aufgeführt wird, der die Einhaltung des neuen Bebauungsplanes zur Voraussetzung hat;

c) sonst, wenn der Bebauungsplan für die Eigentümer der betroffenen Bauplätze oder Baulose wirksam wird.

Auf die Bemessung der Entschädigung ist § 57 anzuwenden; § 59 Abs. 8 gilt sinngemäß. Die von der Gemeinde zu leistenden Entschädigungen sind fällig, sobald die abzutretenden Verkehrsflächen übergeben worden sind, bzw. mit Rechtskraft des Bescheides über die Festsetzung der Entschädigung, wenn keine Abtretungsverpflichtung besteht. Bei einem Eigentumswechsel in der Zeit zwischen der Festsetzung und der Fälligkeit der Entschädigung ist diese an jene Person zu leisten, die zur Zeit der Fälligkeit Eigentümer ist."

§ 59 Abs. 8 BO lautet:

"(8) Jeder Partei des Einlösungsverfahrens steht es frei, binnen drei Monaten ab Zustellung des Einlösungsbescheides die Entscheidung der ordentlichen Gerichte über die Höhe der Entschädigung zu begehren. Das Gericht hat über den Antrag im Verfahren außer Streitsachen zu erkennen. Mit dem Einlangen des Antrages bei Gericht tritt die Entscheidung über die Entschädigung außer Kraft. Der Antrag auf gerichtliche Festsetzung der Entschädigung kann ohne Zustimmung des Antragsgegners nicht zurückgenommen werden. Wird der Antrag zurückgezogen, tritt die verwaltungsbehördliche Entscheidung rückwirkend wieder in Kraft, wenn nicht eine andere Entschädigung vereinbart worden ist. In ein und derselben Sache kann die Entscheidung des Gerichtes nicht mehrmals angerufen werden."

Beide Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens gehen davon aus, dass anlässlich einer Abteilungsbewilligung eine Grundfläche zu Verkehrsflächen unentgeltlich abgetreten wurde (siehe den Einleitungssatz zu § 58 Abs. 2 BO). Übereinstimmung herrscht auch dahingehend, dass diese Abteilung vor dem 6. März 1942 erfolgt ist. Da auch die beantragte Behörde von einer Fläche von 390 m2 ausgeht, ist weiters gesichert, dass die Abteilung einen 12 m breiten Streifen entlang der Ostgrenze des Grundstückes des Beschwerdeführers betroffen hat.

Die Veränderung durch das Plandokument Nr. 1629 betraf diese Verkehrsfläche insofern, als die als "Erholungsgebiet-öffentlicher Park" gewidmete Fläche nach Westen um 9 m erweitert wurde, sodass nur mehr ein 3 m breiter Fußweg als Verkehrsfläche festgelegt wurde.

Sowohl die NÖ BauO 1883 (§ 14f) als auch die Wiener BauO 1930 (§ 17) sahen bei Abteilungen Abtretungen zu Straßen, Gassen und Plätzen (NÖ) bzw. zu Verkehrsflächen (Wien), jedenfalls aber nicht zu Erholungsflächen oder Parkanlagen vor. Die Veränderung durch das Plandokument Nr. 1629 löste gemäß § 58 Abs. 2 lit. d erster Satz BO einen grundsätzlichen Anspruch auf Mehrleistungsentschädigung aus, weil nunmehr nicht (wie offenbar vorher) eine 12 m breite Verkehrsfläche, sondern eine 3 m breite Verkehrsfläche festgelegt worden war (vgl. den Fall des hg. Erkenntnisses vom 19. März 1991, Zl. 87/05/0211, in welchem die Grundfläche an Stelle einer Verkehsfläche der Gemeinde Autobahnzwecken zugeführt wurde).

§ 58 Abs. 2 lit. d zweiter Satz BO sieht die Rückstellung seinerzeit unentgeltlich abgetretener Grundflächen vor, wenn sie nach der neuen Baulinie als Baugrund einzubeziehen sind. Eine solche Rückstellung wäre also in Betracht gekommen, wenn sich die Baulinie auf der Seite des Beschwerdeführers zu seinem Vorteil ostwärts verschoben hätte. Eine solche Verschiebung fand aber nie statt; ganz im Gegenteil wies das Plandokument Nr. 5101 eine Verschiebung der Baulinie westwärts, also zum Nachteil des Beschwerdeführers auf, was durch das Plandokument Nr. 5585 beibehalten wurde. Die Verschiebung der Baulinie wurde allerdings durch das Plandokument Nr. 6320 wieder rückgängig gemacht und besteht seither genauso wie anlässlich des Plandokumentes Nr. 1629. Eine neue Baulinie, die eine Einbeziehung bewirkt hätte, lag jedenfalls nie vor, sodass die Verwaltungsbehörden völlig zu Recht den Anspruch auf Rückstellung abgelehnt haben.

Allerdings sieht das Gesetz (nicht wahlweise; siehe Hauer, Fragen der Grundabtretung und Entschädigung, 297) gerade für den gegebenen Fall, dass die seinerzeit gegenüber der neuen Verpflichtung zu viel abgetretene Grundfläche nicht in den Bauplatz fällt, vor, dass eine Geldentschädigung in Höhe des vollen Grundwertes zu leisten ist (§ 58 Abs. 2 lit. d vierter Satz BO). Verfehlt ist in diesem Zusammenhang der Hinweis der belangten Behörde in der Gegenschrift, dass zufolge § 58 Abs. 4 lit. a der Bauordnung für Wien auch ein Entschädigungsanspruch erst dann zustehe, wenn wegen der Änderung des Bebauungsplanes um eine neue Abteilung angesucht wird. Vielmehr hat der Verwaltungsgerichtshof in dem von der belangten Behörde zitierten Erkenntnis vom 19. März 1993, Zl. 92/05/0165, ausgeführt, dass § 58 Abs. 4 lit. c BO, wonach das Recht auf Geltendmachung des Entschädigungsanspruches sonst zusteht, wenn der Bebauungsplan für die Eigentümer der betroffenen Bauplätze oder Baulose wirksam wird, für den Fall eines Entschädigungsanspruches in Geld gilt, wie sich aus den Verweisungen auf § 57 und § 59 Abs. 8 ergibt.

Diese Geldentschädigung erfährt durch § 58 Abs. 2 lit. d fünfter Satz BO eine besondere Einschränkung: diese Ansprüche stehen jedoch nur zu, wenn zur Zeit der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes 30 Jahre seit der Abschreibung und Übergabe des Straßengrundes noch nicht verstrichen sind. Dabei handelt es sich nicht etwa um eine Verjährungsbestimmung, sondern es wird eine Sachvoraussetzung für den Entschädigungsanspruch geschaffen (ob diese Einschränkung auch für den Rückstellungsanspruch gilt - siehe die Bedenken bei Hauer a.a.O., 301 - ist hier nicht zu untersuchen). Jedenfalls steht nach dieser Bestimmung eine Entschädigung zu, wenn die Änderung des Bebauungsplanes spätestens 30 Jahre seit der Abschreibung und Übergabe des Straßengrundes erfolgt, wurde hingegen dem Abtretungszweck durch 30 Jahre hindurch entsprochen, gibt es keine Entschädigung.

Die Änderung des Bebauungsplanes im Sinne dieser Bestimmung erfolgte 1942; ob bzw. wann die dort genannte Frist zu laufen begann, hängt davon ab, wann die Abschreibung und Übergabe erfolgte (diese Formulierung findet sich schon in der BO 1930). Unter "Abschreibung" ist ohne jeden Zweifel ein grundbuchsrechtlicher Vorgang zu verstehen; dieser Begriff findet sich insbesondere in §§ 3 f Liegenschaftsteilungsgesetz. Zur Übergabe ist auf § 17 Abs. 1 BO (in diesem Zusammenhang in der Stammfassung 1930) zu verweisen: Bei Abteilung eines Grundes auf Bauplätze sind die nach Maßgabe der Baulinien oder Straßenfluchtlinien zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundteile gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung in das Verzeichnis des öffentlichen Gutes zu übertragen; über Auftrag der Behörde besteht die Verpflichtung, auf diesen Grundteilen die festgesetzte Höhenlage herzustellen und sie in den physischen Besitz der Stadt Wien zu übergeben. § 14 Abs. 1 NÖ BauO 1883 sah vor, dass der Abteilungswerber den zur Herstellung neuer Straßen oder Gassen erforderlichen Grund in dem festgesetzten Niveau ohne Entgelt an die Gemeinde zu übergeben hat, anderseits spricht Abs. 3 dieser Bestimmung von der "unentgeltlichen Abtretung", sodass allein aus der Verwendung des Wortes "übergeben" im Abs. 1 nichts zu gewinnen ist.

Schon vom Beschwerdeführer wird bestritten, dass die Abtretung 1903 erfolgt sei; er meint, die Abtretung sei erst 1933 erfolgt. Dies lässt sich allerdings mit dem von ihm vorgelegten Parzellierungsplan, auf den sich ein Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Wien Umgebung vom 24. Mai 1933 bezieht, nicht in Einklang bringen, weil dort zwar die Aufteilung eines früheren Grundstückes Nr. 531/1 mit der Katasterfläche von

24.300 m2 auf "Baustellen", darunter eine Parzelle mit der provisorischen Bezeichnung Nr. 513/103 bewilligt worden war, das öffentliche Gut Nr. 513/97 jedoch schon als Bestand im Abteilungsplan eingetragen ist und von der Abteilung nicht erfasst ist. Die Abtretung dürfte also vor diesem Zeitpunkt erfolgt sein.

Entscheidend ist aber, wie ausgeführt, wann die abgetretene Fläche in das öffentliche Gut der Stadt Wien "übergeben" wurde. Der Beschwerdeführer hat den von der Behörde angenommenen Zeitpunkt stets bestritten; das Gutachten des Amtssachverständigen, auf welches sich die Verwaltungsbehörden bezogen haben, wurde dem Beschwerdeführer nicht vorgehalten und er hat hinsichtlich des Ergebnisses einer Befliegung im Jahr 1938 stets eigene Sachbehauptungen aufgestellt. Mit diesen Behauptungen hat sich die belangte Behörde nicht auseinander gesetzt; sie hat weder dem Beschwerdeführer Einsichtnahme in die Flugaufnahmen gewährt, noch befinden sich diese Flugaufnahmen in den vorgelegten Verwaltungsakten. Die Behörde hätte sich daher mit den Behauptungen des Beschwerdeführers, die Flugaufnahmen hätten eine andere Parzelle (Nr. 513/129) betroffen, in nachvollziehbarer Weise auseinander setzen müssen.

Im Übrigen konnte eine allgemeine Nutzung im Jahr 1938 noch nicht dazu führen, dass die 30-jährige Frist im Jahr 1942 schon verstrichen wäre. Zu bedenken ist, dass diese 30-jährige Frist im § 58 Abs. 2 lit. d letzter Satz BO schon in der Stammfassung dieses Gesetzes aus dem Jahr 1930 so enthalten war; Art. III Abs. 1 der BO 1930 sah vor, dass die Bestimmungen der §§ 11, 20, 58 und 74 der Bauordnung auch für bereits vor Wirksamkeit dieses Gesetzes ergangenen Bescheide gelten; Abs. 2 dieser Bestimmung sah vor, dass Bauplätze, die nach den bisherigen gesetzlichen Bestimmungen durch eine rechtswirksam gewordene baubehördliche Abteilungsbewilligung geschaffen worden sind, auch im Sinne dieses Gesetzes als Bauplätze gelten. Die somit geforderte Beachtung der bisherigen Rechtslage gebietet hinsichtlich der Abschreibung gemäß § 58 Abs. 2 lit. d fünfter Satz BO die Bedachtnahme auf die Bestimmungen der NÖ BauO 1883, wenn die Grundabtretung (Abschreibung) unter dem Regime jener Bauordnung erfolgt sein sollte. Dies bedeudet aber noch nicht, wie die belangte Behörde meint, dass "mit der grundbücherlichen Durchführung zeitgleich auch eine Übernahme in das öffentliche Gut" und damit eine "Übergabe" erfolgt sein muss. Auch die Wiener BauO 1883 gibt für diese Frage nichts her, sodass es allein auf die physische Übernahme gemäß § 17 Abs. 1 BO ankommen kann.

Die Feststellung der belangten Behörde, das Grundstück Nr. 513/103 sei im Jahr 1903 als Bauplatz genehmigt und die betreffende Grundabteilung grundbücherlich durchgeführt worden, lässt sich mit dem genannten Parzellierungsplan aus 1933 nicht in Einklang bringen. Im Hinblick auf das Vorbringen des Beschwerdeführers bedarf es eines nachvollziehbaren Beweisverfahrens hinsichtlich der Vorgänge im Jahr 1903, insbesondere dahingehend, ob eine "Übergabe" erfolgte, wobei allerdings die erst im Jahr 1967 erfolgte Einverleibung in das Grundbuch ohne Belang ist, weil gemäß § 1 Abs. 1 Allgemeines Grundbuchsanlegungsgesetz das öffentliche Gut nur auf Antrag in das Grundbuch aufzunehmen ist.

Jedenfalls beruhen die Feststellungen über Vorgänge im Jahr 1903 bzw. über die tatsächliche Nutzung im Jahr 1938 auf einer mangelhaften Beweisaufnahme, zumal das Amtssachverständigengutachten dem Beschwerdeführer nicht vorgehalten wurde und auf seine in der Stellungnahme im erstinstanzlichen Verfahren und in der Berufung aufgestellten gegenteiligen Behauptungen nicht eingegangen wurde. Es ist aber von entscheidender Bedeutung, ob überhaupt bzw. wann eine "Übergabe" im Sinne des § 58 Abs. 2 lit. d fünfter Satz BO erfolgt ist. Von dieser Feststellung hängt auch ab, nach welcher Bauordnung - je nach Zugehörigkeit der Katastralgemeinde Inzersdorf - die Abschreibung zu beurteilen ist. Sollte bis zum Jahr 1942 keine Übergabe erfolgt sein, kommt die Beschränkung des fünften Satzes dieser Bestimmung nicht zur Anwendung, weshalb allein auf Grund des vierten Satzes Geldentschädigung zu leisten ist.

Die belangte Behörde hat dadurch, dass sie dem Beschwerdeführer das Amtssachverständigengutachten nicht vorhielt und auf seine Sachbehauptungen nicht einging, Verfahrensvorschriften außer Acht gelassen, bei deren Einhaltung sie zu einem anderen Bescheid hätte kommen können. Hinsichtlich der Berufung zum Spruchpunkt I des erstinstanzlichen Bescheides war der angefochtene Bescheid daher wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. c VwGG aufzuheben.

(Zu Spruchpunkt II des erstinstanzlichen Bescheides:) § 134 Abs. 2 BO stellt auf Eigentümer und nicht auf Personen

ab, die Ansprüche auf eine Liegenschaft behaupten. Der Beschwerdeführer ist aber weder Eigentümer der Parzelle Nr. 513/97, noch der anderen von diesem Abteilungsverfahren betroffenen Grundstücke. Die ihm gehörige Parzelle Nr. 513/103 ist auch nicht im Sinne des zweiten Satzes des § 134 Abs. 2 BO für eine Einbeziehung vorbehalten. Die Baubehörden haben daher die Frage seiner Parteistellung richtig gelöst, weshalb die diesbezügliche Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG, insbesondere auf § 50 VwGG, in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 24. Oktober 2000

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2000:1997050324.X00

Im RIS seit

21.12.2000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at