

# TE Vwgh Erkenntnis 2000/10/24 2000/05/0033

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 24.10.2000

## Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82009 Bauordnung Wien;

## Norm

BauO Wr §17;

BauO Wr §50;

BauO Wr §58;

## 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 1. der Erika Gruber, 2. des Heinz Pölz, 3. der Bettina Seyr und 4. des Rudolf Schreibvogel in Wien, alle vertreten durch Dr. Gerhard Engin-Deniz und Dr. Christian Reimitz, Rechtsanwälte OEG in Wien I, Stubenring 16, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 13. Dezember 1999, Zl. MD-VfR-B XXII-29/99, betreffend Grundabteilung, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben der Bundesstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit Ansuchen vom 24. August 1994 beantragte D.I. R.F. u.a. namens der Beschwerdeführer, entsprechend seinen Teilungsplänen zehn Bauplätze auf näher angeführten Grundstücken in Stadlau unter gleichzeitiger Einbeziehung von Flächen aus dem öffentlichen Gut sowie Abtretung von Flächen in das öffentliche Gut zu schaffen.

Mit Schreiben an den Magistrat der Stadt Wien vom 28. April 1995 erklärten verschiedene Liegenschaftseigentümer, sich mit den Parzellierungswerbern hinsichtlich der Entschädigung wegen seinerzeitigen Mehrabtretungen geeinigt zu haben und aus diesem Titel keine Ansprüche an die Stadt Wien zu stellen. H.K. erklärte in seinem an den Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64 (MA 64), gerichteten Schreiben vom 11. Mai 1995, sich alle Entschädigungsansprüche vorzubehalten und auf seine Ansprüche nicht zu verzichten.

Den Beschwerdeführern, die Eigentümer der abzuteilenden Liegenschaft waren, wurde mit Schreiben der MA 64 vom 19. Juli 1995 mitgeteilt, dass auf Grund ihres Ansuchens der Eigentümer der Liegenschaft EZ 1122 und 1123 des Grundbuches der KG Stadlau einen Anspruch auf Entschädigung für den im Jahre 1969 zu viel abgetretenen Straßengrund im Ausmaß von 128 m<sup>2</sup> habe. Die Rechtsgrundlage des Entschädigungsanspruches sei § 58 Abs. 2 der Bauordnung für Wien i.d.F. LGBI. Nr. 18/1976. Die Entschädigung sei von der Stadt Wien zu leisten. Die Eigentümer der Liegenschaft EZ 76 (= Beschwerdeführer) hätten nach grundbürgerlicher Durchführung dieser Grundabteilung einen Betrag in gleicher Höhe an die Stadt Wien zu leisten. Die Festsetzung der Entschädigungssumme selbst erfolge über Antrag des Entschädigungsberechtigten in einem gesonderten Verfahren. Es stünde den Betroffenen jedoch frei, schon jetzt ein gegenseitiges privatrechtliches Übereinkommen abzuschließen. Sollte innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung des Schreibens keine Stellungnahme erfolgen, werde angenommen, dass die Adressaten mit dem Inhalt dieser Mitteilung einverstanden seien. Diese Mitteilung erging an H.K. sowie an die Beschwerdeführer, vertreten durch D.I. R.F.

Mit Schreiben vom 10. August 1995 teilte D.I. R.F. der Behörde mit, dass zwischen den seinerzeitigen Miteigentümern der EZ 76 und damit auch vom Rechtsvorgänger des Eigentümers der Liegenschaften EZ 1122 und 1123 (H.K.) wechselweise auf Ausgleichsansprüche verzichtet worden sei und daher dem Eigentümer der genannten Liegenschaften ein Entschädigungsanspruch privatrechtlich nicht zustehe.

Mit Bescheid vom 11. September 1995 erteilte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, die beantragte Abteilungsbewilligung, wobei die Beschwerdeführer verpflichtet wurden, Grundflächen unentgeltlich in das öffentliche Gut abzutreten.

Dieser Bescheid erwuchs in Rechtskraft, der Grundabteilungsbescheid wurde mit Beschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 21. Juni 1996 grundbürgerlich durchgeführt.

Mit Eingabe vom 28. November 1996 stellte H.K. den Antrag auf Entschädigung. Auf Grund des Schreibens der MA 64 habe er als Eigentümer der Liegenschaften EZ 1122 und 1123, Grundbuch Stadlau, Anspruch auf Entschädigung für den im Jahre 1969 zu viel abgetretenen Straßengrund im Ausmaß von 128 m<sup>2</sup>. Da die Eigentümer der Liegenschaft EZ 76, KG Stadlau, bis jetzt nichts von sich hören lassen, stelle er den Antrag auf Festsetzung der Entschädigungssumme und Zahlung derselben.

Mit Schreiben vom 20. Oktober 1997 hielt die MA 64 den Beschwerdeführern vor, dass ihnen bereits mit Schreiben vom 19. Juli 1995 mitgeteilt worden sei, dass dem Eigentümer der Liegenschaften EZ 1122 und 1123, KG Stadlau, im Rahmen des Grundabteilungsverfahrens der Beschwerdeführer ein Anspruch auf Entschädigung für den im Jahre 1969 zu viel abgetretenen Straßengrund im Ausmaß von 128 m<sup>2</sup> entstanden sei. Die Grundabteilung sei mit Bescheid vom 11. September 1995 genehmigt und am 21. Juni 1996 im Grundbuch durchgeführt worden. Die Behörde habe ein Schätzungsgutachten erstellt, es wurden die ermittelten Werte pro EZ angegeben, auf Grund dieses Gutachtens ergebe sich ein Entschädigungsbetrag von S 230.400,--. Wenn die Beschwerdeführer von der im Schreiben vom 19. Juli 1995 erwähnten Möglichkeit einer privatrechtlichen Vereinbarung Gebrauch gemacht haben sollten, werde um entsprechende Verständigung ersucht.

Mit Schreiben vom 7. Jänner 1998 teilte der Beschwerdevertreter der Behörde mit, dass bei Beginn der Aufteilung des gesamten Gebietes die seinerzeitigen Miteigentümer, somit auch der Rechtsvorgänger des H.K., vereinbart hätten, dass auf wechselseitige Entschädigungsansprüche, die im Zuge von Grundabteilungen entstehen würden, verzichtet werde. Die Behörde äußerte sich dahingehend, dass sie die diesbezügliche Vereinbarung über die Entschädigung im Original oder in beglaubigter Kopie vorzulegen sei. Mit Schreiben vom 26. Februar 1998 führten die Beschwerdeführer aus, die Zeugen D.I. R.F., D.I. H.S. und H.S. könnten bestätigen, dass zwischen den seinerzeitigen Miteigentümern vereinbart worden sei, wechselseitig auf Entschädigungsansprüche zu verzichten. Es werde daher beantragt, obige Zeugen zur privatrechtlichen Vereinbarung einzuvernehmen; einzelne Erklärungen ehemaliger Miteigentümer wurden vorgelegt.

Mit Bescheid vom 2. September 1999 hat der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, unter I gemäß § 58 Abs. 1 und 2 lit. d der Bauordnung für Wien dem Eigentümer der Liegenschaften EZ 1122 und 1123, KG Stadlau, eine Mehrleistungsentschädigung für insgesamt 128 m<sup>2</sup> zu viel abgetretenen Straßengrundes in der Höhe des folgenden Grundwertes, insgesamt S 230.400,-- zuerkannt. Unter II wurden die Beschwerdeführer gemäß § 58 in Verbindung mit § 50 BO verpflichtet, der Gemeinde für die nach Maßgabe der Bestimmungen des Flächenwidmungs- und

Bebauungsplanes aus Anlass der Grundabteilung nach den Teilungsplänen des D.I. R.F. vom 21. Juli 1994 gemäß § 17 Abs. 1 und 4 BO unentgeltlich in das öffentliche Gut abzutretenden Flächen, welche jedoch bereits im öffentliche Gut lägen, einen Kostenersatz für 128 m<sup>2</sup> in der Höhe des vollen Grundwertes, insgesamt S 230.400,-- zu leisten. Dabei hätten die Eigentümer der Liegenschaft EZ 1907, KG Stadlau, für 74 m<sup>2</sup> einen Kostenersatz in der Höhe von S 133.200,-- und der Eigentümer der EZ 1908, KG Stadlau, für 54 m<sup>2</sup> einen Kostenersatz in der Höhe von S 97.200,-- zu leisten.

Zur Begründung wurde zu II im Wesentlichen ausgeführt, für jene Grundflächen, die unentgeltlich aus Anlass einer Grundabteilung abzutreten seien, die jedoch bereits im öffentlichen Gut lägen und von der Gemeinde gegen Entgelt erworben wurden, bestehet gemäß § 50 BO ein Kostenersatzanspruch der Gemeinde gegenüber dem zur Abtretung Verpflichteten. Da die Gemeinde für die im Spruch genannte Grundfläche eine Mehrleistungsentschädigung von S 230.400,-- leisten musste, sei ihr dieser Kostenersatz zuzusprechen. Die Höhe der Entschädigung ergebe sich auf Grund einer von den Amtssachverständigen der MA 40 eingeholten Grundwertschätzung. Vom Rechtsvertreter einer Beschwerdeführerin sei eingewendet worden, dass seinerzeit von den Eigentümern der an den Krokusweg und Pfefferminzweg angrenzenden Liegenschaften mündlich vereinbart wurde, wechselseitig auf allfällige Entschädigungsansprüche zu verzichten. Vorgelegt worden seien schriftliche Erklärungen einiger betroffener Miteigentümer, aus denen jedoch nur hervorgehe, dass mündlich vereinbart worden sei, abzutretende Grundflächen kostenlos dem zur Abtretung Verpflichteten zu überlassen. Ein wechselseitiger Verzicht auf künftig allenfalls entstehende Entschädigungsansprüche könnten auch aus diesen, im Übrigen nur als Behauptung zu klassifizierenden Bestätigungen nicht abgeleitet werden. Darüber hinaus habe der Eigentümer der Liegenschaften EZ 1122 und 1123, KG Stadlau, mit Schreiben vom 11. Mai 1995 erklärt, dass mit ihm hinsichtlich der Entschädigung für die seinerzeitigen Mehrabtretungen kein Gespräch geführt und auch keine Einigung erzielt worden sei.

Gegen diesen Bescheid haben die Beschwerdeführer Berufung erhoben, in der sie unter anderem ausführten, auch die in den Liegenschaften EZ 1122 und 1123, KG Stadlau, inneliegenden Grundstücke Nr. 303/16 und 303/17 des H.K. seien ursprünglich Bestandteil der Liegenschaft EZ 76, KG Stadlau, gewesen. Sie seien im Rahmen einer früheren Grundabteilung abgeschrieben worden, wodurch es auch zu dem "zu viel" abgetretenen Straßengrund von 128 m<sup>2</sup> gekommen sei. Bereits im Zuge des erstinstanzlichen Ermittlungsverfahrens hätten die Beschwerdeführer wiederholt darauf hingewiesen, dass schon zu Beginn der Aufteilung der Liegenschaft EZ 76 die seinerzeitigen Miteigentümer mit einer privatrechtlichen Vereinbarung auf wechselseitige Entschädigungsansprüche, die im Zuge der Grundabteilung entstehen könnten, verzichtet hätten. Selbstverständlich seien auch die Rechtsvorgänger des H.K. Partei dieser Vereinbarung gewesen. Als deren Rechtsnachfolger sei auch H.K. an die Vereinbarung gebunden. Zum Beweis ihres Vorbringens hätten die Beschwerdeführer schriftliche Bestätigungen der Miteigentümer F.H., E.D., H.S. und R.S. vorgelegt und ausdrücklich die Einvernahme der Zeugen D.I. R.F., D.I. H.S. und H.S. beantragt. Abgesehen davon, dass sich die Beschwerdeführer zum Beweis des von ihnen vorgebrachten wechselseitigen Entschädigungsverzichtes immer wieder auf mehrere Zeugeneinnahmen gestützt hätten, wäre die Behörde auch von Amts wegen verpflichtet gewesen, weitere Beweise zur Frage des Entschädigungsverzichtes aufzunehmen, wenn sie die von den Beschwerdeführern vorgelegten schriftlichen Bestätigungen neben all den anderen Beweisen nicht für ausreichend halte.

Mit Bescheid vom 13. Dezember 1999 hat die belangte Behörde auf Grund der Berufung der Beschwerdeführer den erstinstanzlichen Bescheid insofern abgeändert, als der vorletzte Absatz des Spruchpunktes II (betreffend Durchführung der Abteilung im Grundbuch) entfiel und die Leistungsfrist mit drei Monaten (an Stelle eines Monates) festgesetzt wurde. Zusammengefasst wurde nach Darstellung der Rechtslage ausgeführt, öffentlich-rechtliche Verpflichtungen könnten nicht durch privatrechtliche Vereinbarungen beschränkt oder überhaupt aufgehoben werden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten mit einer Gegenschrift vorgelegt und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

In der Beschwerde wird das grundsätzliche Bestehen einer Leistungsverpflichtung auf Grund der Abteilungsbewilligung vom 11. September 1995 nicht bestritten. Eine Rechtswidrigkeit sowohl des Inhaltes als auch infolge Verletzung von

Verfahrensvorschriften wird aber darin erblickt, dass die belangte Behörde davon ausgegangen sei, eine allfällige privatrechtliche Vereinbarung für den wechselseitigen Verzicht auf Entschädigungsansprüche sei dabei nicht zu berücksichtigen, und infolgedessen keine diesbezüglichen Ermittlungen durchgeführt hat.

Gemäß § 50 der Bauordnung für Wien in der Fassung LGBI. Nr. 18/1976 besteht dann, wenn die Gemeinde zur Eröffnung von Verkehrsflächen von den Anrainern unentgeltlich abzutretende Grundflächen (§§ 17 und 18) gegen Entgelt erworben hat, in allen Fällen, in denen nach § 9 Abs. 1 um die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen anzusuchen ist, die Verpflichtung, die Kosten für den Erwerb und die Freimachung der Grundflächen sowie die Herstellung der Höhenlage zu ersetzen. Wurden von der Gemeinde die Grundflächen vor mehr als fünf Jahren erworben oder die Höhenlage vor mehr als fünf Jahren hergestellt, ist der Kostenersatz neu zu bemessen.

Die hier maßgeblichen Bestimmungen des § 58 leg. cit. in der Fassung LGBI. Nr. 7/1990 lauten wie folgt:

"Besondere Bestimmungen bei Änderungen des Bebauungsplanes durch Verschmälerung, Verbreiterung, Auflassung oder Änderung der Verkehrsflächen

#### § 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 des 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."

H.K. als Eigentümer jener Grundflächen, die seinerzeit mehr abgetreten wurden, als nach dem 1995 in Geltung stehenden Bebauungsplan erforderlich war, hatte gegenüber der Gemeinde einen Anspruch auf Geldentschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes. Andererseits waren die Beschwerdeführer verpflichtet, auf Grund der ihnen erteilten Abteilungsbewilligung Grundflächen unentgeltlich in das öffentliche Gut zu übertragen, die aber schon im öffentlichen Gut lagen. Bei beiden Ansprüchen, sowohl jenem des H.K. gegen die Gemeinde als auch jenem der Gemeinde gegen die Beschwerdeführer, handelt es sich um öffentlich-rechtliche Verpflichtungen.

Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits in seinem Erkenntnis vom 16. Jänner 1978, Zl. 2205/75, ausgesprochen hat, sind Grundabtretungsverpflichtungen sachbezogene, öffentlich-rechtliche, durch zivilrechtliche Vereinbarungen nicht veränderbare und daher nicht personenbezogene Ansprüche. Der Beschwerdefall gibt keine Veranlassung, von dieser Rechtsansicht abzurücken.

Die belangte Behörde war daher weder gehalten, allfällige zivilrechtliche Vereinbarungen zwischen einzelnen Grundeigentümern zu berücksichtigen, noch die von den Beschwerdeführern aufgezeigten Verfahrensergänzungen durchzuführen, weil das Beweisthema, nämlich, ob seinerzeit eine Vereinbarung mit H.K. bzw. seinen Rechtsvorgängern getroffen wurde, auf das Bestehen der öffentlich-rechtlichen Abtretungsverpflichtung der Beschwerdeführer keinen Einfluss hatte. Der von den Beschwerdeführern angesprochene "Verzicht im öffentlichen Recht" kann hier schon deshalb nicht zum Tragen kommen, weil sich die Beschwerdeführer immer nur auf einen zwischen den Miteigentümern vereinbarten Verzicht berufen haben (siehe ihr Schreiben vom 10. August 1995). Gegenüber der Behörde hat H.K. sogar ausdrücklich erklärt (Schreiben vom 11. Mai 1995) nicht zu verzichten.

Den Beschwerdeführern bleibt es unbenommen, allfällige zivilrechtliche Ansprüche aus einem Vertrag gegen H.K. vor den Zivilgerichten geltend zu machen.

Da sich die Beschwerde somit als unbegründet erweist, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Von der Durchführung der beantragten mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG abgesehen werden, da eine Rechtsfrage aufgeworfen worden war, für deren Lösung eine mündliche Verhandlung nicht notwendig und daher die Abweisung zulässig war.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 24. Oktober 2000

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2000:2000050033.X00

**Im RIS seit**

23.01.2001

**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)