jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Beschluss 1997/12/12 V58/96, G128/96

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.12.1997

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8200 Bauordnung

Norm

B-VG Art139 Abs1 / Individualantrag
B-VG Art140 Abs1 / Individualantrag
Wr BauO 1930 §20 Abs1

Leitsatz

Zurückweisung der Individualanträge auf Aufhebung einer baurechtlichen Bestimmung über die Gültigkeit von Abteilungsbewilligungen aufgrund der Möglichkeit der Erwirkung eines Feststellungsbescheides über das etwaige Erlöschen einer solchen Bewilligung; keine nachteilige Wirkung des angefochtenen Plandokuments bei verfassungskonformer Auslegung des Baurechts

Spruch

Die Anträge werden zurückgewiesen.

Begründung

Begründung:

I.1. Mit Anträgen gemäß den Art139 und 140 B-VG begehrt der Einschreiter,

"I. a) die Verordnung des Wiener Gemeinderates vom 27.1.1995, Pr.Zl. 141/95, Plan Nr. 6637 insoweit,

a)

als für meine Grundstücke Baufluchtlinien festgesetzt werden,

b)

eine Ausnutzbarkeitsbestimmung von 17% festgelegt wird,

c)

eine Schutzzone vorgesehen wird,

d)

von der durch Baufluchtlinien eingegrenzten bebaubaren Fläche abgesehen, eine G-Widmung (gärtnerische Ausgestaltung) festgelegt wird

e) und schließlich die im Beschlußtext sub II. 5 enthaltenen Formulierungen

'5.1. Auf den als Wohngebiet, Bauklasse II mit einer Beschränkung der Gebäudehöhe auf 10,5 m und in offener Bauweise gewidmeten Bauplätzen darf die bebaute Grundfläche von Gebäuden nicht mehr als 360 m2 betragen.

5.2. Die Bebauung hat mit Ausnahme jener in geschlossener Bauweise sowie der Grundflächen für öffentliche Zwecke in der herkömmlichen Dimension eines dem Cottagecharakter entsprechenden Gebäudes zu erfolgen.

5.5. Für die Bauplätze innerhalb des gemäß §7 der BO für Wien als Schutzzone ausgewiesenen Bereiches wird mit Ausnahme der Grundflächen für öffentliche Zwecke eine Wohnzone gemäß §7 a der BO für Wien festgesetzt.

5.6. In dem als Wohnzone gemäß Punkt II. 5.5. dieses Beschlusses festgesetzten Teil des Plangebietes ist mit Ausnahme der Bauplätze an der Gymnasiumstraße, Hans-Richter-Gasse und Peter-Jordan-Straße Nr. 60-76 nur die Errichtung von Wohngebäuden zulässig, in denen nicht weniger als 80 v.H. der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluß des Erdgeschosses, Wohnzwecken vorbehalten sind'

als gesetzwidrig aufzuheben,

b) in eventu nur einzelne der sub I. lita-e genannten Punkte aufzuheben,

c) in eventu die gesamte Verordnung des Wiener Gemeinderates vom 27.1.1995, Pr.Zl. 141/95, Plan Nr. 6637 wegen des untrennbaren inneren Zusammenhanges aufzuheben.

II. im §20 Abs1 zweiter Satz der Bauordnung für Wien das Wort 'gültigen' wegen Verfassungswidrigkeit aufzuheben."

2. §20 Abs1 der Bauordnung für Wien idF vor der Novelle LGBl. 42/1996 (die die nachfolgend wiedergegebene Regelung nicht berührt hat!) samt Überschrift zu §20 leg.cit lautet wie folgt (das angefochtene Wort ist hervorgehoben):

"Erlöschen der Wirksamkeit der Abteilungsbewilligung und der Kenntnisnahme

§20.

(1) Die Bewilligung und die Kenntnisnahme einer Abteilung werden unwirksam, wenn die Abteilung binnen zwei Jahren, vom Tage der Zustellung des Bescheides an gerechnet, nicht grundbücherlich durchgeführt worden ist. Ist auf Grund einer gültigen Abteilungsbewilligung eine Baubewilligung erwirkt worden, erlischt die Abteilungsbewilligung erst mit Ablauf der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung. Kann eine Abteilungsbewilligung nicht mehr unwirksam werden, ist sie umgehend grundbücherlich durchzuführen."

3. Zur Begründung seiner Anfechtungslegitimation führt der Antragsteller folgendes aus:

"1. Zum Nachweis meiner Antragslegitimation verweise ich darauf, daß ich grundbücherlicher Eigentümer (bzw. erbserklärter Erbe der zweiten, bereits verstorbenen Miteigentümerin, nämlich meiner Ehegattin M W) der Grundstücke 868/60 und 868/61, innenliegend in EZ 845 des Grundbuches 01508, KG Ober-Döbling bin. Die erfolgte Umwidmung eines Großteils meiner Liegenschaft durch das Plandokument Nr. 6637 in 'gärtnerische Ausgestaltung', die Festlegung einer Schutzzone und die Beschränkung auf Gebäude mit höchstens 360 m2 Grundfläche führt im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung durch eine alte Villa zu einer Reduktion der Bebaubarkeit auf rund 14% des Baugrundes, wobei durch die damit verbundene Entwertung trotz der Baubewilligung die Wohnungseigentumsbewerber ihr Interesse verlieren oder eine spürbare Reduktion des Kaufpreises begehren, wozu noch der Umstand kommt, daß wegen dieses neuen Plandokumentes 6637 die Teilung in Alleineigentum einerseits (Bauplatz B) und Wohnungseigentum andererseits (Bauplatz A) nicht mehr durchgeführt werden kann (vgl. 2.).

2. Dadurch, daß im §20 der Bauordnung für Wien eine 'gültige' Abteilungsbewilligung auch dann notwendig ist, wenn das Bauverfahren Jahre dauert, ist eine vorzeitige Verbücherung notwendig, die aus sachlichen Gründen oft gar nicht möglich ist (z.B. Fehlen von Verträgen u.dgl.). Unter dem früheren Abteilungsleiter der MA 64 wurde jahrelang das Wort 'gültigen' so ausgelegt, daß von einer gültigen Abteilungsbewilligung immer dann ausgegangen wurde, wenn diese - ohne Rücksicht auf eine theoretische Ablaufdauer - bereits erteilt worden war, solange noch ein dazugehöriges Bauverfahren anhängig war. Diese Vorgangsweise war praxis- und bürgernahe und rechtlich sicher auch vertretbar. Mit der nunmehrigen, sehr formalen Auslegung ist es mir wohl möglich zu bauen, nicht aber, die dazugehörige Abteilung durchzuführen; dabei sind die zivilrechtlichen Folgen unabsehbar, da sich fragt, ob die ursprünglichen

Verträge bei der geänderten Situation überhaupt noch gelten. Diese Folge hat sich nur aus der langen Dauer des Baubewilligungsverfahrens ergeben; wäre die Baubewilligung früher erteilt worden, hätte sich diese Situation gar nicht ergeben.

3. Durch die zitierte Verordnung des Gemeinderates und das Wort 'gültigen' im §20 Abs1 zweiter Satz der Bauordnung für Wien wird in meine Rechtssphäre unmittelbar und aktuell eingegriffen, da damit

a) meine Liegenschaft in überschießender Weise in ihrer Bebaubarkeit wie bei keinem anderen Eigentümer des Plangebietes radikal reduziert wird, sie dadurch

b) unverhältnismäßig entwertet und mir dadurch ein enormer Vermögensschaden zugefügt wird,

c) die Grundabteilung zu Zl. MA 64 EZ 845/Ober Döbling - 1/90 nicht durchgeführt werden kann, womit die Begründung von Wohnungseigentum in der vorgesehenen Form nicht mehr möglich ist,

d) zivilrechtliche Verträge, die im Zusammenhang mit dem Verkauf von Grundstücksanteilen zur Begründung von Wohnungseigentum auf dem Bauplatz B undurchführbar wurden und ich Schadenersatzansprüche und Rücktritte zu erwarten habe.

4. Ein anderer zumutbarer Weg der Rechtsverfolgung steht nicht zur Verfügung. Im Verfahren zur Erlangung einer Baubewilligung konnte diese causa nicht behandelt werden, da die Baubewilligung auf einem vorhandenen altgenehmigten Bauplatz der gesamten Grundstücksfläche gemäß §66 der Bauordnung für Wien erteilt werden konnte, was aber nicht meinen Intentionen entspricht, die Fläche zu teilen und nur auf dem beantragten Bauplatz A das Wohnungseigentumsprojekt zu realisieren."

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Wien hat die Verordnungsakten vorgelegt und zum Verordnungsprüfungsantrag eine Äußerung erstattet, in der mit näherer Begründung die Gesetzmäßigkeit der angefochtenen Verordnung behauptet wird.

5.1. Die Wiener Landesregierung hat zum Gesetzesprüfungsantrag eine Äußerung erstattet, in der sie u.a. folgendes ausführt:

"Den Ausführungen des Antragstellers ist entgegenzuhalten, daß die von ihm vorgenommene Auslegung des §20 Abs1 zweiter Satz der Bauordnung für Wien nicht zwingend ist. Die Wiener Landesregierung ist der Auffassung, daß die genannte Bestimmung jedenfalls der Auslegung zugänglich ist, daß die Verlängerung der Rechtswirksamkeit der Abteilungsbewilligung nach §20 Abs1 zweiter Satz der Bauordnung für Wien nur voraussetzt, daß die Baubewilligung auf Grund einer im Bauverfahren vorgelegenen gültigen Abteilungsbewilligung erwirkt wird, nicht aber, daß zum Zeitpunkt der Baubewilligung noch nicht zwei Jahre seit Erlassung der Abteilungsbewilligung verstrichen sein dürfen. Wird eine Baubewilligung erwirkt, wird dadurch - unabhängig von der Dauer des Baubewilligungsverfahrens - die Abteilungsbewilligung auf die Dauer der Gültigkeit der Baubewilligung verlängert. Diese Auffassung entspricht auch der Praxis der Bauoberbehörde für Wien. So hat die Bauoberbehörde in ihrem Bescheid vom 19. Februar 1997 ... gegenüber dem nunmehrigen Antragsteller ausgesprochen, daß die Rechtsfolge des §20 Abs1 zweiter Satz der Bauordnung für Wien auch dann eintritt, wenn die Baubewilligung erst nach Ablauf von zwei Jahren nach Zustellung des Abteilungsbewilligungsbescheides erteilt wird.

Im vorliegenden Fall ist dem Antragsteller daher die Möglichkeit offengestanden, einen Feststellungsbescheid darüber zu erwirken, daß die Abteilungsbewilligung vom 11. Februar 1991 nicht schon durch Ablauf der zweijährigen Frist des §20 Abs1 erster Satz der Bauordnung für Wien erloschen ist, da ihm auf Grund dieser Abteilungsbewilligung die Baubewilligung erteilt worden war.

Nach der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes ist ein Individualantrag im Sinne des Art140 Abs1 B-VG ein bloß subsidiärer Rechtsbehelf. Da dem Antragsteller durch den erwähnten Feststellungsbescheid ein anderer zumutbarer Weg zur Verfügung steht, um die durch die behauptete Rechtswidrigkeit der Norm bewirkte Rechtsverletzung abzuwehren, und unter Zugrundelegung der oben dargestellten verfassungskonformen Auslegung des §20 Abs1 zweiter Satz der Bauordnung für Wien die vom Antragsteller behauptete Rechtsverletzung gar nicht eintreten kann, erweist sich der vorliegende Antrag auf Aufhebung des Wortes 'gültigen' im §20 Abs1 zweiter Satz der Bauordnung für Wien mangels unmittelbarer Betroffenheit des Antragstellers als unzulässig.

Für den Fall, daß der Verfassungsgerichtshof ungeachtet der vorstehenden Ausführungen die Zulässigkeit des

Individualantrages bejahen sollte, wird von der Wiener Landesregierung ausgeführt, daß §20 Abs1 zweiter Satz der Bauordnung für Wien - wie oben dargestellt - nicht in dem Sinn auszulegen ist, daß die Verlängerung der Rechtswirksamkeit der Abteilungsbewilligung nur dann eintritt, wenn zum Zeitpunkt der Baubewilligung noch nicht zwei Jahre seit Erlassung der Abteilungsbewilligung verstrichen sind. Ein Bauwerber, dessen Baubewilligungsverfahren einen längeren Zeitraum in Anspruch nimmt, wird durch §20 Abs1 zweiter Satz der Bauordnung für Wien nicht schlechter gestellt als jener Bauwerber, der die Baubewilligung ohne Verzögerung erwirkt. Die vom Antrag betroffene gesetzliche Regelung ist daher weder unsachlich noch mit Gleichheitswidrigkeit behaftet."

5.2. Mit dem in dieser Äußerung erwähnten Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 19. Februar 1997 wurde die Berufung gegen den einen Antrag des nunmehrigen Antragstellers um Verlängerung der Rechtsgültigkeit eines ihm gegenüber erlassenen Abteilungsgenehmigungsbescheides als unzulässig zurückweisenden Bescheid des Magistrates der Gemeinde Wien als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde dazu u.a. folgendes ausgeführt:

"Im vorliegenden Fall ist festzustellen, daß im §20 Bauordnung für Wien (BO) eine Verlängerung der Rechtswirksamkeit eines Abteilungsbewilligungsbescheides, wie dies etwa für die Bauvollendungsfrist festgelegt ist, nicht vorgesehen ist. Aus diesem Grund war der Antrag des Berufungswerbers zu Recht als unzulässig zurückzuweisen.

Um Mißverständnisse zu vermeiden, sieht sich die Berufungsbehörde jedoch veranlaßt, darauf hinzuweisen, daß nach §20 BO die Abteilungsbewilligung erst mit Ablauf der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung erlischt, wenn eine Baubewilligung auf Grund einer gültigen Abteilungsbewilligung erwirkt worden ist. Diese Rechtsfolge tritt auch dann ein, wenn die Baubewilligung erst nach Ablauf von zwei Jahren nach Zustellung des Abteilungsbewilligungsbescheides erteilt wird. In einem solchen Fall kommt es nur darauf an, ob die Partei ihr Bauansuchen auf Grund einer bestimmten Grundabteilung stellt, nicht aber darauf, ob das Projekt auch ohne Grundabteilung hätte bewilligt werden können."

II.Die Anträge sind nicht zulässig:

1. Gemäß den Art139 und 140 B-VG erkennt der Verfassungsgerichtshof über die Gesetzwidrigkeit einer Verordnung oder über die Verfassungswidrigkeit eines Gesetzes auch auf Antrag einer Person, die unmittelbar durch diese Rechtswidrigkeit in ihren Rechten verletzt zu sein behauptet, sofern die Verordnung oder das Gesetz ohne Fällung einer gerichtlichen Entscheidung oder ohne Erlassung eines Bescheides für diese Person wirksam geworden sind. Wie der Verfassungsgerichtshof in seiner mit VfSlg. 8009/1977 beginnenden ständigen Rechtsprechung sowohl in Gesetzes- als auch in Verordnungsprüfungssachen, denen ein ("Individual"-)Antrag zu Grunde lag, ausgeführt hat, ist daher grundlegende Voraussetzung für die Antragslegitimation, daß die Verordnung oder das Gesetz in die Rechtssphäre der betroffenen Person unmittelbar eingreifen und sie - im Falle ihrer Rechtswidrigkeit - verletzen.

Nicht jedem Normadressaten aber kommt diese Anfechtungsbefugnis zu. Es ist darüber hinaus erforderlich, daß der Eingriff in die Rechtssphäre des Antragstellers unmittelbar durch die Rechtsvorschrift selbst - tatsächlich - erfolgt ist. Ein derartiger Eingriff ist jedenfalls nur dann anzunehmen, wenn dieser nach Art und Ausmaß durch die Verordnung oder das Gesetz selbst eindeutig bestimmt ist, wenn er die (rechtlich geschützten) Interessen des Antragstellers nicht bloß potentiell, sondern aktuell beeinträchtigt und wenn dem Antragsteller kein anderer zumutbarer Weg zur Abwehr des - behaupteterweise rechtswidrigen - Eingriffs zur Verfügung steht (VfSlg. 9084/1981).

Hiebei hat der Verfassungsgerichtshof vom Antragsvorbringen auszugehen und lediglich zu prüfen, ob die vom Antragsteller ins Treffen geführten Wirkungen solche sind, wie sie Art139 Abs1 letzter Satz oder 140 Abs1 letzter Satz B-VG als Voraussetzung für die Antragslegitimation fordern (s. zB VfSlg. 9876/1983 und 13869/1994, jeweils mit weiteren Judikaturhinweisen).

2.1. Im vorliegenden Fall behauptet der Antragsteller sinngemäß, §20 Abs1 zweiter Satz der Bauordnung für Wien bewirke - im Hinblick auf das Wort "gültigen" -, daß die ihm erteilte Abteilungsbewilligung wegen der langen Dauer des Baubewilligungsverfahrens erloschen sei. §20 Abs1 zweiter Satz der Bauordnung für Wien zeitigt nun die vom Antragsteller ins Treffen geführten Wirkungen nicht. Der Grundsatz der verfassungskonformen Interpretation von Rechtsvorschriften gebietet nämlich eine Auslegung dahingehend, daß - wie auch die Wiener Landesregierung in ihrer Äußerung zutreffend ausführt - die weitere Gültigkeit der Rechtswirksamkeit der Abteilungsbewilligung gemäß §20 Abs1 zweiter Satz leg.cit. nur voraussetzt, daß die Baubewilligung auf Grund einer im Bauverfahren vorgelegenen gültigen Abteilungsbewilligung erwirkt wurde, nicht aber, daß im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung noch nicht zwei Jahre seit Erlassung der Abteilungsbewilligung verstrichen sein dürfen. Wird eine Baubewilligung in dieser Weise erwirkt, so bleibt dadurch - unabhängig von der Dauer des Baubewilligungsverfahrens - die Abteilungsbewilligung auf

die Dauer der Gültigkeit der Baubewilligung gültig.

Von dieser Rechtsauffassung geht auch der gegenüber dem nunmehrigen Antragsteller erlassene Bescheid der Bauoberbehörde vom 19. Februar 1997 aus, demzufolge die Rechtsfolge des §20 Abs1 zweiter Satz der Bauordnung für Wien auch dann eintritt, wenn die Baubewilligung erst nach Ablauf von zwei Jahren nach Zustellung des Abteilungsbewilligungsbescheides erteilt wird.

Daraus folgt aber weiters, daß dem Antragsteller im vorliegenden Fall auch die Möglichkeit offensteht, einen Feststellungsbescheid darüber zu erwirken, daß die ihm erteilte Abteilungsbewilligung vom 11. Februar 1991 nicht schon durch Ablauf der zweijährigen Frist des §20 Abs1 erster Satz der Bauordnung für Wien - die von ihm auf Grund dieser Abteilungsbewilligung erwirkte Baubewilligung wurde nämlich erst am 20. Juni 1995 erteilt - erloschen ist.

Da somit dem Antragsteller durch den Feststellungsbescheid auch ein anderer zumutbarer Weg zur Verfügung steht, die durch die behauptete Verfassungswidrigkeit des Gesetzes bewirkte Rechtsverletzung abzuwehren, erweist sich der vorliegende Antrag auf Aufhebung des Wortes "gültigen" in §20 Abs1 zweiter Satz der Bauordnung für Wien zudem mangels unmittelbarer Betroffenheit des Antragstellers als unzulässig.

2.2. Daraus folgt aber weiters, daß die vom Antragsteller behauptete nachteilige Wirkung der betreffenden Bestimmungen des Plandokumentes 6637 dahingehend, daß wegen dieses neuen Plandokumentes die Teilung in Alleineigentum und Wohnungseigentum nicht mehr durchgeführt werden könne, von vornherein auszuschließen ist. Auch sein diesbezüglich Antrag ist somit unzulässig.

3. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs3 Z2 lite VerfGG 1953 ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Baurecht, Baubewilligung, VfGH / Individualantrag

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1997:V58.1996

Dokumentnummer

JFT_10028788_96V00058_00

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, http://www.vfgh.gv.at

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at