jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1996/10/7 V63/95

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.10.1996

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8200 Bauordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung
B-VG Art139 Abs1 / Präjudizialität
Plandokument Nr 5040. Beschluß des Wr Gemeinderates vom 10.12.74 idF des Plandokuments Nr 6124 vom 27.06.90

Leitsatz

Teilweise Aufhebung eines Plandokuments hinsichtlich der Widmung eines Grundstückes als Grünland-Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel, mangels eines sachbezogenen Grundes für die einheitliche Widmung des Grundstücks und wegen der daraus erfließenden unterschiedlichen Behandlung in gleicher Lage befindlicher Eigentümer von Grundflächen

Spruch

I. Die Verordnung des Gemeinderates der Stadt Wien vom 10. Dezember 1974, Pr.Zl. 3818/74 (Plandokument Nr. 5040), (Beschlußfassung bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien vom 2. Jänner 1975, Nr. 1, S. 13) in der Fassung der Verordnung des Gemeinderates der Stadt Wien vom 27. Juni 1990, Pr.Zl. 1749/90 (Plandokument Nr. 6124), (Beschlußfassung bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien vom 12. Juli 1990, Nr. 28, S. 42) wird insoweit als gesetzwidrig aufgehoben, als sie das Gebiet zwischen Nußberggasse, Eichelhofstraße und dem Linienzug a-b-c des Plandokumentes Nr. 6124 umfaßt.

Die Wiener Landesregierung ist verpflichtet, die Aufhebung unverzüglich im Landesgesetzblatt kundzumachen.

II. Im übrigen wird der Antrag des Verwaltungsgerichtshofes zurückgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Beim Verwaltungsgerichtshof ist zur Zl. 93/05/0093 das Verfahren über eine (nach Ablehnung der Beschwerdebehandlung mit dem hg. Beschluß B748/92 vom 5. Oktober 1992 abgetretene) Beschwerde anhängig, die sich gegen einen im Instanzenzug erlassenen Bescheid der Bauoberbehörde f Wien vom 16. April 1992 richtet. Mit diesem Bescheid wurde den beschwerdeführenden Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens die Baubewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses auf ihrem Grundstück Nr. 806, EZ 35 der KG Nußdorf, versagt, weil das Grundstück aufgrund der mit Bescheid vom 7. November 1990 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen im Grünland-Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel, liegt. Aus Anlaß dieses Beschwerdeverfahrens beantragt der Verwaltungsgerichtshof unter A12/95

"den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument 5040, beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Wien am 10. Dezember 1974, Pr.Zl. 3818/74, kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien vom 2. Jänner 1975, Nr. 1, S. 13, soweit das Gebiet der KG. Nußdorf betroffen ist, das von der Nußberggasse, der Eichelhofstraße, dem Eichelhofweg und der zwischen dem Eichelhofweg und der Nußberggasse verlaufenden Grenze des vom Plandokument 5040 erfaßten Plangebietes umgrenzt wird, als gesetzwidrig aufzuheben."

Der antragstellende Gerichtshof hält die Widmung des Grundstücks für gleichheitswidrig und auch deshalb für gesetzwidrig, weil schon bei einer früheren Umwidmung des Grundstücks wichtige Rücksichten im Sinne des §1 Abs1 der BauO f Wien nicht vorgelegen seien. Im einzelnen führt er folgendes aus:

"II.1. Zur Präjudizialität:

Die mit dem angefochtenen Bescheid ausgesprochene Abweisung des Antrages auf Erteilung der Baubewilligung stützt sich darauf, daß das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. 806, EZ. 35, KG. Nußdorf, als Grünland-Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel, gewidmet ist. Grundlage für diese Widmung ist der angeführte Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Der Umstand, daß auch mit dem Bescheid vom 7. November 1990 über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen gemäß §9 Wiener Bauordnung diese Widmung festgestellt wurde, ändert an der Präjudizialität der angeführten Verordnung des Gemeinderates der Stadt Wien nichts, da auch der Bescheid gemäß §9 Wiener Bauordnung erst mit der Berufung gegen den Bescheid, der sich auf die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen stützt, bekämpft werden kann und sich die Beschwerdeführer in der Berufung im Baubewilligungsverfahren auch gegen die Widmung ihres Grundstückes gewendet haben. Zum Aufhebungsumfang wird auf Pkt. II.3 verwiesen.

2. Das verfahrensgegenständliche Grundstück war bis zu dem bis zur Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Stadtgrenze, Heiligenstädter Straße, Hackhofergasse, Grenzlinie k-l, Nußberggasse, Dennweg, Kahlenberger Straße, entlang den roten Buchstaben r bis w und der Katastralgemeindegrenze zwischen Nußdorf und Josefsdorf bzw. Kahlenberg im XIX. Bezirk (Plandokument 3868), beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Wien am 18. Dezember 1963, kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien vom 8. Jänner 1964, Nr. 3, S. 16, geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zum Teil beginnend von der Grundgrenze an die Nußberggasse als Bauland gewidmet. Mit der angeführten Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes aus dem Jahre 1963 wurde die für weiter entfernt von der Nußberggasse gelegene Teile des Nußberges schon großteils bestehende Widmung 'Ländliches Gebiet' (so auch ein Teil des verfahrensgegenständlichen Grundstückes) auch für das verfahrensgegenständliche Grundstück zur Gänze und das von der Nußberggasse aus betrachtet links davon gelegene, unmittelbar benachbarte Grundstück, somit für einen aus der Sicht des umliegenden Wohngebietes gesehen relativ schmalen Streifen, vorgesehen, während auf den unmittelbar rechts von den Beschwerdeführern gelegenen Grundstücken die Widmung Wohngebiet, offen, Bauklasse I, vorgesehen wurde. Im besonderen ist zu erwähnen, daß bei dieser Flächenwidmungsplanänderung die unmittelbar rechts vom Grundstück der Beschwerdeführer gelegene, der Gemeinde Wien gehörende Parzelle etwa nur zu einem Drittel als Wohngebiet gewidmet wurde, während der der Nußberggasse abgewandte Teil, wie das Grundstück der Beschwerdeführer, auch mit der Widmung 'Ländliches Gebiet' versehen wurde. In derselben Weise wurde auch die übernächste Parzelle linkerhand zum Teil an der Nußberggasse als Wohngebiet belassen, im übrigen als 'Ländliches Gebiet' gewidmet.

Als Begründung für diese Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes wurde im Bericht an den Gemeinderat vom 24. Jänner 1962 folgendes ausgeführt:

'Im Gebiet der Katastralgemeinde Kahlenbergerdorf einschließlich des Leopoldsberges, sowie im Teilgebiet der Katastralgemeinde Nußdorf und des Nußberges waren bis nun die Grenzen zwischen dem Bauland einerseits und einzelnen Grünlandsparten andererseits nicht immer eindeutig festgelegt und daher oft unklar. ... Aber auch die festgelegten Grenzen des Wald- und Wiesengürtels stehen durch ihre Führung in geometrischen Formen entweder als gerade oder kreisbogenförmige Linien keinesfalls im Einklang mit den gegebenen Grund- und Besitzverhältnissen, so daß sie teilweise unverständlich erscheinen. ...

Das ganze Gebiet bietet mit seinen Hängen, Tälern und Bergkuppen, welche als Wiesen, Weingärten und Wald genutzt werden, ein reizvolles Landschaftsbild, wie es nur ganz wenige Stadtrandteile aufweisen. Seine Erhaltung in diesem Zustand ist daher unbedingt anzustreben, da dieses Gelände auch als Erholungsgebiet der Stadtbevölkerung und als Sauerstoffreservoir einen wesentlichen Faktor einer zeitgemäßen Grünflächenpolitik bilden muß. Im vorliegenden Fall

sollen daher durch Festlegung von entsprechenden Widmungen und deren einwandfreie Abgrenzung klare, der Sicherung des derzeitigen Bestandes dienende und den Verhältnissen entsprechende Bestimmungen geschaffen werden.

Im Zusammenhang damit sollen die derzeit noch nicht bebauten Flächen des in das Grünland eingestreuten Baulandes, soweit sie zur Zeit noch als Grünland genützt werden, diesem auch widmungsmäßig einverleibt werden. Auch damit wird zu einem wesentlichen Teil der Erhaltung des gegebenen Naturzustandes Rechnung getragen.'

Der Grund für die Widmung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes war also der Umstand, daß dessen Eigentümer dieses entsprechend der bisherigen Widmung noch nicht bebaut hatten, um so der Erhaltung des gegebenen Naturzustandes zu dienen.

Mit der Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (Plandokument 4971), beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Wien am 26. Februar 1971, Pr. Zl. 469/71, kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien vom 13. März 1971, Nr. 11, S. 42, wurde das unmittelbar benachbarte Grundstück Nr. 802/2

(Nußberggasse 14-16), das bisher auf der der Nußberggasse abgewandten Seite noch als Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel, gewidmet war, auf Antrag zur Gänze als Wohngebiet, offene Bauweise, Bauklasse I, gewidmet. Die Begründung dafür im Bericht an den Gemeinderat vom 17. November 1970 lautete wie folgt:

'Mit Schreiben vom 22. September 1970 hat die Vereinigung von Elternvereinen der Körperbehinderten Wiens unter Vorlage eines Planes um geringfügige Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes mit dem Ziele angesucht, auf dem in ihrer Nutzung stehenden städtischen Grundstück Nr. 802/2 den ihr von der Firma ... gespendeten Messepavillon zur Vergrößerung des Ferienheimes errichten zu dürfen ...

Nach den geltenden Bestimmungen (siehe Beilage 2) bildet dieses Grundstück einen Bestandteil des Grünlandes, sodaß die geplante Bauführung eine vorhergehende Umwidmung in Bauland zur Voraussetzung hat. Die notwendige Abänderung hat nur geringen Umfang, kann jedoch mit Rücksicht auf die privaten Anrainer nicht als 'unwesentlich' angesehen werden. Da ansonsten das benachbarte Grünland angesichts der caritativen Nutzung ideale Verhältnisse schafft, das Objekt nur eingeschossig ist und die vorgeschlagenen Maßnahmen mit dem 'Städtebaulichen Grundkonzept' vereinbar sind, erscheinen die in §1 BO Wien geforderten wichtigen Rücksichten gegeben.'

Mit der angefochtenen Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im Jahr 1974 wurde für den Großteil des bisher als ländliches Gebiet gewidmeten Grünflächen (u.a. das Grundstück der Beschwerdeführer) die Widmung Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel, vorgesehen, da die Widmung 'Ländliches Gebiet' nur unzureichend gegen Bauführungen schützen würde, wobei 'entsprechend dem Naturbestand auch Teile des Baulandes und des Kleingartengebietes, die noch nicht entsprechend genutzt sind, in gleicher Weise Berücksichtigung finden.' (Punkt 4 der Erläuterungen an den Gemeinderat vom 25. April 1973 und 12. August 1974).

Die im vorliegenden Fall bedeutend erscheinenden Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, Plandokument 3868 und 4971, sind in die angefochtene Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (Plandokument 5040) eingeflossen und bilden den Hintergrund für die im vorliegenden Fall maßgebliche Widmung des Grundstückes der Beschwerdeführer.

Für die Prüfung der sachlichen Rechtfertigung der Widmung des Grundstückes der Beschwerdeführer als in diesem Bereich der Nußberggasse einzigem Grundstück mit der Widmung Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel, soweit an der rechten Grundstücksgrenze Wohngebiet anschließt, muß auch noch die letzte Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes des im vorliegenden Fall relevanten Bereiches am Nußberg (Plandokument 6124), beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Wien am 27. Juni 1990, Pr. Zl. 1749/90, und kundgemacht im Amtsblatt der Wiener Zeitung vom 11. Juli 1990, erwähnt werden. Im Rahmen dieser Änderung wurden die Grundstücksparzellen, die entlang der gesamten, ca. 230 m langen, linken Grundstücksgrenze der Beschwerdeführer gelegen sind, auf Antrag zum Kleingartengebiet erklärt.

Als Folge dieser letzten Widmungsänderung ist nunmehr das Grundstück der Beschwerdeführer das einzige Grundstück in diesem Bereich der Nußberggasse, auf dem die Widmung Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel, vorgesehen ist. Damit ist nach hg. Auffassung eine Verletzung des Gleichheitssatzes gegeben, zumal für den an der Nußberggasse gelegenen Teil des verfahrensgegenständlichen Grundstückes, wie für die benachbarten Grundstücke, ursprünglich Bauland-Wohngebiet festgesetzt war. Für den Verwaltungsgerichtshof scheint nun für die Belassung des

verfahrensgegenständlichen Grundstückes als Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel, in der Länge von ca. 92 m senkrecht zur Nußberggasse, also bis zur Grundgrenze des benachbarten Grundstückes Nußberggasse 14-16, das zur Rechten in dieser Länge unmittelbar (und in der Fortsetzung) und auch linkerhand nach parallel zum Grundstück der Beschwerdeführer in einer Breite von ca. 14 m verlaufenden Parzellen mit der Widmung Kleingartengebiet ebenfalls von Wohngebiet umgeben wird, keine sachliche Rechtfertigung ersichtlich. Allein der Umstand, daß die Beschwerdeführer in der Zeit, da ihr Grundstück als Bauland gewidmet war, die Möglichkeit des Bauens nicht realisiert haben und nunmehr der Naturzustand erhalten werden soll, ist nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes nicht ausreichend, wenn die Lage des Grundstückes oder - wie im vorliegenden Fall - eines nicht unbeträchtlichen Teiles desselben derart ist, daß als Folge der Aufrechterhaltung der Widmung Grünland für dieses diese Widmung nur mehr auf einem schmalen Einschnitt in einen ansonsten als Wohngebiet gewidmeten Bereich bestehen bleibt.

Das bei der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanänderung im Jahr 1963 dafür offensichtlich maßgebliche Kriterium der tatsächlichen Verhältnisse, also konkret der tatsächlichen Bebauung oder Nichtbebauung, erscheint im vorliegenden Fall auch im Hinblick darauf gleichheitsrechtlich bedenklich, daß bei der Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vom 26. Februar 1971 (Plandokument 4971) auf Antrag auf dem unmittelbar benachbarten Grundstück Nußberggasse 14-16, soweit eine unmmittelbar an der Grundstücksgrenze der Beschwedeführer gelegene Parzelle bisher noch nicht verbaut war, eine Umwidmung von Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel, in Wohngebiet erfolgte. Verdeutlicht werden die aufgezeigten Bedenken weiters, wenn man sich vor Augen hält, daß auf dem benachbarten Grundstück Nußberggasse 14 - wie dies die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ins Treffen geführt haben - ein Wohnhaus mit elf Wohnungen errichtet wurde.

Die Widmung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes erscheint aber auch im Lichte der letzten Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebbauungsplanes (Plandokument 6124) bedenklich. Auf den parallel zur gesamten Länge des Grundstückes der Beschwerdeführer liegenden kleinen Parzellen (28 Kleingärten mit einer Gesamtfläche von 9300 m3), die bis zu dieser letzten Änderung ebenfalls als Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel, gewidmet waren, wurden Kleingartenhäuser errichtet, die nach dem Bericht an den Gemeinderat vom 22. Mai 1990 zu 74 % eine Fläche von 25 m2 oder weniger und zu 70 % eine Höhe von weniger als 3,5 m aufweisen, für die im Jahr 1990 mit dem Plandokument 6124 eine entsprechende Widmung 'Kleingartengebiet' erfolgte. Das tatsächliche Vorhandensein von kleineren Häusern in verschiedenstem Ausmaß auf diesen Parzellen des Wald- und Wiesengürtels im Jahr 1990 war somit Anlaß, daß es zu einer Aufhebung dieser Widmung kam. Diese Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes hat bewirkt, daß nunmehr das Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel, in diesem Bereich der Nußberggasse einzig auf dem Grundstück der Beschwerdeführer in einem ca. 14 m breiten und 92 m langen Streifen - wie bereits dargelegt - bis zur Nußberggasse heranreicht.

Der Verwaltungsgerichtshof hält die Widmung des Grundstückes Nr. 806, EZ. 35, KG. Nußdorf, auch deshalb für gesetzwidrig, weil schon bei der Umwidmung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes von 'Bauland-Wohngebiet' in 'Grünland-ländliches Gebiet' im Jahr 1963 wichtige Rücksichten des §1 Abs1 letzter Satz Wiener Bauordnung nicht vorgelegen waren, sodaß eine Interessenabwägung, wie sie der Verfassungsgerichtshof in seiner Rechtsprechung zu dieser Gesetzesstelle fordert, zugunsten der Beibehaltung der Widmung Bauland-Wohngebiet für den an der Nußberggasse gelegenen Teil des Grundstückes der Beschwerdeführer gesprochen hätte, wie diese Widmung ja auch für die meisten der umliegenden, in diesem Bereich der Nußberggasse gelegenen Grundstücke getroffen wurde. Mit dieser Gesetzwidrigkeit ist aber dann auch die nunmmehr angefochtene Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes behaftet, in die diese Änderung eingeflossen ist.

3. Zum Umfang der Aufhebung:

Die dargelegten Bedenken beziehen sich auf jenen Teil des Grundstücks der Beschwerdeführer, der sich von der Nußberggasse in einer Länge bis in Höhe der parallel zur Nußberggasse verlaufenden Grundgrenze des benachbarten Grundstückes Nußberggasse 14-16, also in einer Entfernung von ca. 92 m von der Nußberggasse erstreckt. Da der in Prüfung gezogene Flächenwidmungsplan zwar die Parzellengrenzen, aber nicht die Nummern der einzelnen Grundstücke ausweist, ist es nicht möglich, die verfahrensgegenständliche Parzelle herauszugreifen und den Prüfungsantrag auf die verfahrensgegenständliche Parzelle Nr. 806, EZ. 35, KG. Nußdorf, Nußberggasse 18, zu beschränken. Der Verwaltungsgerichtshof kann nur teils die im Plan bezeichneten, im Antrag genannten öffentlichen Verkehrsflächen und teils die zwischen zwei dieser Verkehrsflächen verlaufende Grenze des Plangebietes zur

Abgrenzung des in Prüfung gezogenen Teiles des im vorliegenden Fall maßgeblichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, Plandokumet 5040, heranziehen (vgl. dazu das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 16. Dezember 1987, Slg. Nr. 11.592/1987, und den Beschluß des Verfassungsgerichtshofes vom 26. September 1988, Slg. Nr. 11.807/1988)."

2. Der Stadtsenat der Bundeshauptstadt Wien erstattete unter Berufung auf §98 Abs1 erster Satz der Wiener Stadtverfassung namens des Wiener Gemeinderates eine (vom Gemeinderat sodann nachträglich genehmigte) Äußerung mit dem Begehren, von einer Verordnungsaufhebung abzusehen, und legte im wesentlichen folgendes dar:

"Die Magistratsabteilung 37/19 hat am 21. Jänner 1992 zur Zahl MA 37/19 - Nußberggasse 18/1589/91 einen Bescheid erlassen, mit dem den nunmehrigen Beschwerdeführern gemäß §70 und 71 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung versagt wurde, nach den mit dem Versagungsvermerk versehenen Plänen auf der Liegenschaft Wien 19, Nußberggasse 18 ein ebenerdiges unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoß errichten zu dürfen.

Gegen diesen in seinem wesentlichen Inhalt oben wiedergegebenen Bescheid haben die seinerzeitigen Bauwerber fristgerecht Berufung erhoben, in der sie im wesentlichen ausführten, daß die verfahrensgegenständliche Liegenschaft bis 1963 als Bauland gewidmet gewesen ist und die Umwidmung gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoße.

In ihrer Sitzung vom 16. April 1992 hat die Bauoberbehörde für Wien diese Berufung als unbegründet abgewiesen und den angefochtenen Bescheid bestätigt.

Gegen diese Entscheidung der Bauoberbehörde für Wien haben die szt. Bauwerber innerhalb der sechswöchigen Beschwerdefrist Beschwerde gemäß Art144 B-VG an den Verfassungsgerichtshof erhoben. In Konkordanz mit der nunmehrigen Antragsbegründung des Verwaltungsgerichtshofes haben die Bauwerber in ihrer szt.

Beschwerdeschrift sachverhaltsbezogen folgendes vorgebracht:

'Wie aus dem beiliegenden Plandokument 6124 (./2) ersichtlich ist (auf diesem Plandokument ist unser Grundstück mit der Nummer 18 versehen), befinden sich auf beiden Seiten unseres Grundstückes entlang der Nußberggasse zahlreiche Wohnhäuser und ist praktisch ausnahmslos das gesamte Gebiet verbaut.

Auch unser Grundstück war zu einem erheblichen Teil bis Ende 1963 als Bauland gewidmet.'

Die Bauwerber haben - ebenso wie jetzt der Verwaltungsgerichtshof - in der Festlegung der Widmung 'Grünland - Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel' für ihre Liegenschaft eine Verletzung des Gleichheitsgebotes erblickt und begründend hiezu u. a. folgendes ausgeführt:

'Nach ständiger Rechtsprechung ist ein willkürliches Verfahren der Behörde insbesonders dann vorwerfbar, wenn sie den Beschwerdeführer aus unsachlichen Gründen benachteiligt hat (VfSlg. 10337/1985).

Nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes liegt eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz dann vor, wenn der angefochtene Bescheid auf einer dem Gleichheitsgebot widersprechenden Rechtsgrundlage beruht, wenn die Behörde der angewendeten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei Erlassung des Bescheides Willkür geübt hat (VfSlg. 10413/1985 u. a.) ...

In unmmittelbarer Umgebung werden und wurden wesentlich größere Bauprojekte bewilligt. Auf der Liegenschaft Nußberggasse 14, welche nur wenige Meter von unserem Grundstück entfernt ist, wird ein Wohnhaus mit elf Wohnungen errichtet. (Bewilligungsverfahren der MA 37/19 - Nußberggasse 14/1754/91). Grundeigentümer der betreffenden Liegenschaft ist die Gemeinde Wien, Bauwerber ist die Generali Versicherung.

Unmittelbar angrenzend an unser Grundstück wurden ohne Erteilung einer Baubewilligung mehr als 20 Häuser errichtet, welche sich zur Gänze im Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel befanden. Daraufhin wurde mit Beschluß des Magistrates der Stadt Wien vom 27.6.1990 zu PD 6124, Zl. 1749/90 (./2) der Flächenwidmungsplan geändert und das betreffende Gebiet als Kleingartengebiet gewidmet. Die illegal errichteten Bauten wurden nachträglich genehmigt ...

Dem angefochtenen Bescheid ist weiters anzulasten, daß er sich auf eine gesetzwidrige Verordnung, nämlich auf eine gesetzwidrige Flächenwidmung stützt. Die Liegenschaft liegt im Gegensatz zu den Nachbarliegenschaften gemäß dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan im Grünland, Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel. Wir haben von unserem gesetzlich eingeräumten Recht gemäß §2 Abs3 der Wiener Bauordnung mit meiner Stellungnahme vom 25.10.1989 Gebrauch gemacht und die teilweise Umwidmung unseres Grundstückes in Bauland beantragt. Dennoch

wurde der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 6124 mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.6.1990 bewilligt (Pr.Zl. 1749/90).

Ein Großteil der umgebenden Gebäude besteht seit Jahrzehnten. Das Gebiet ist auch längst erschlossen, es ist elektrischer Strom allgemein zugeleitet, das Gebiet ist straßenmäßig erschlossen und ist auch sonst die Infrastruktur einer dichten Verbauung vorhanden.

Die gegenständliche Flächenwidmung beruht offensichtlich auf einer Stadtplanung, die die objektiven Gegebenheiten nicht berücksichtigte. Der gesamte Charakter des Gebietes spricht gegen eine Grünlandwidmung. Unser Grundstück hätte zumindest im ähnlichen Ausmaß wie bis zum Jahr 1963, und zwar entsprechend der in Beilage ./5 rot umrandeten Fläche als Bauland gewidmet werden müssen.'

Der Verfassungsgerichtshof hat nun in Kenntnis dieses Beschwerdevorbringens, welches sich im Substantiellen durch nichts von der Begründung des nunmehr vorliegenden Aufhebungsantrages unterscheidet, mit Beschluß vom 5. Oktober 1992 die Behandlung der szt. auf Art144 B-VG gestützten Beschwerde abgelehnt. Begründend hat der Verfassungsgerichtshof hiezu u.a. ausgeführt:

'Die vorliegende Beschwerde rügt die Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte und die Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung. Nach den Beschwerdebehauptungen wären diese Rechtsverletzungen aber zum erheblichen Teil nur die Folge einer - allenfalls grob - unrichtigen Anwendung des einfachen Gesetzes. Spezifisch verfassungsrechtliche Überlegungen sind zur Beurteilung der aufgeworfenen Fragen insoweit nicht anzustellen.

Soweit die Beschwerde aber verfassungsrechtliche Fragen berührt, läßt ihr Vorbringen vor dem Hintergrund der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes die behauptete Rechtsverletzung, die Verletzung eines anderen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes oder die Verletzung in einem sonstigen Recht wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm (- hinsichtlich der Flächenwidmung ist auf den gegebenen Zusammenhang mit Grundstücken hinzuweisen, die den Widmungen 'Erholungsgebiet-Kleingartengebiet' bzw. 'Schutzgebiet - Wald- und Wiesengürtel' unterliegen -) als so wenig wahrscheinlich erkennen, daß sie keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat. Die Angelegenheit ist auch nicht von der Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtshofes ausgeschlossen.'

Aus dieser Begründung ist zweierlei ersichtlich: 1. Der Verfassungsgerichtsof hat szt. keine gravierenden Bedenken im Hinblick auf eine allfällige Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes durch die festgesetzte Widmung erkannt. Da sich im Kern an der argumentativen Ebene nichts geändert hat, müßte konsequenterweise der vorliegende Aufhebungsantrag des Verwaltungsgerichtshofes abgewiesen werden. 2. Zutreffend hat der Verfassungsgerichtshof im szt. Ablehnungsbeschluß auf den Zusammenhang der Flächenwidmungen 'Erholungsgebiet - Kleingartengebiet' bzw. 'Schutzgebiet - Wald- und Wiesengürtel' hingewiesen. Tatsächlich sind, wie sich aus §4 Abs2 Pkt. A Bauordnung für Wien (BO) ergibt, beide Arten von Widmungen - und zwar sowohl nach der Rechtslage im Zeitpunkt der Festsetzung des angefochtenen Plandokumentes als auch nach heutiger Rechtslage - dem Grünland zugeordnet, sodaß sich aus dem Hinweis auf das PD 6124 auf S. 8 des Aufhebungsantrages des Verwaltungsgerichtshofes nichts gewinnen läßt. Im Gegenteil. Geht man mit dem Verfassungsgerichtshof von dem gegebenen Zusammenhang mit Grundstücken aus, die eine der obzitierten Widmungen ausweisen, so muß darauf hingewiesen werden - und dies wird in der Antragsbegründung nicht erwähnt -, daß durch das PD 6124 auch andere Teile des ursprünglichen Baulandes und zwar jene im Bereich der Liegenschaft Wien 19, Nußberggasse 10, auf Grund ihrer im Hinblick auf die auf der parallel zur gesamten Länge des 'Anlaßgrundstückes' liegenden kleinen Parzellen vorzufindende Bebauung vergleichbaren Bebauungsstruktur in 'Grünland - Kleingartengebiet' umgewidmet wurden.

Aus dieser Vorgangsweise leuchtet auch der stete Wille des Verordnungsgebers hervor, entsprechend der vorzufindenden Bebauungstruktur die Grünlandwidmung festzusetzen. Diese kontinuierliche Entwicklung in dem hier in Frage kommenden Bereich kann gerade auch aus der Schilderung der Entwicklung der Plandokumente ab 1963 durch den Verwaltungsgerichtshof ersehen werden. So stimmt es, daß vor Festsetzung des PD 3868 - wie aus diesem Plandokument ersehen werden kann - ein Teil der Liegenschaft Wien 19, Nußberggasse 18 die Widmung Bauland, Wohngebiet, Bauklasse I, offene Bauweise, aufgewiesen hat (AI a). Der hintere Teil der Liegenschaft war als Teil eines zusammenhängenden Gebietes, welches ca. 25 % des szt. Plangebietes umfaßte, als 'Grünland/ländliches Gebiet' gewidmet. Diesem Gebiet schloß bereits damals im wesentlichen die Widmung 'Grünland - Wald- und Wiesengürtel' an. Mit dem PD 3868 wurde nicht nur das 'Anlaßgrundstück' zur Gänze dem 'ländlichen Gebiet' zugeordnet, sondern

wurden auch - was im Hinblick auf die weitere Entwicklung bis zum angefochtenen PD 5040 von Relevanz ist - mehrere an die Heiligenstädter Straße angrenzende Liegenschaften mit ursprünglicher Baulandwidmung dieser Widmung unterworfen. Weiters kann dem PD 3868 entnommen werden, daß eine Vielzahl anderer Liegenschaften im Bereiche der szt. Plangebietsgrenzen, vor allem auch im Bereich der Heiligenstädter Straße und des Dennweges, welche ebenfalls ursprünglich die obzitierte Baulandwidmung aufgewiesen hatten, in 'Grünland - Wald- und Wiesengürtel' umgewidmet wurden. In diesem großen Zusammenhang ist auch die Umwidmung der 'Anlaßliegenschaft' zu sehen. Eine Betrachtungsweise, die nur der 'Anlaßliegenschaft' und deren unmittelbarer Umgebung für die Beurteilung der Gesetzmäßigkeit des angefochtenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Bedeutung zumißt, wie dies der Verwaltungsgerichtshof offenbar tut, ist im vorliegenden Fall unangebracht, da eine zeitgemäße Grünflächenpolitik - wie sie bereits im Bericht an den Gemeinderat vom 24. Jänner 1962 zum PD 3868 angesprochen wird - nicht am Maßstab einer einzelnen (oder einzelner) Liegenschaft(en) gemessen sondern nur in einem größeren Gebietszusammenhang betrachtet werden kann. Die städtebauliche Absicht der Schaffung und Erhaltung eines gerade für urbane Ballungsräume so wesentlichen Grünlandes, läßt das PD 3868 klar erkennen. Es stimmt daher auch nicht, wenn der Verwaltungsgerichtshof auf S. 9 seines Aufhebungsantrages ausführt, daß bereits 'bei der Umwidmung des verfahrensgegenständlichen' Grundstückes von 'Bauland - Wohngebiet' in 'Grünland - ländliches Gebiet' im Jahr 1963 wichtige Rücksichten des §1 Abs1 letzter Satz Wiener Bauordnung nicht vorgelegen waren' und 'eine Interessenabwägung, wie sie der Verfassungsgerichtshof in seiner Rechtsprechung zu dieser Gesetzesstelle fordert, zugunsten der Beibehaltung der Widmung Bauland - Wohngebiet für den an der Nußberggasse gelegenen Teil des Grundstückes der Beschwerdeführer gesprochen hätte'. Gerade letzteres wird durch den Bericht an den Gemeinderat vom 24. Jänner 1962 widerlegt.

Diese - als konsequent zu bezeichnende - Grünflächenpolitik hat in dem nunmehr angefochtene PD 5040 ihre logische Fortsetzung gefunden, als im wesentlichen die bisher als 'Grünland - ländliches Gebiet' gewidmeten Grundflächen in 'Grünland - Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel' umgewidmet wurden, einschließlich einiger noch die Widmung Bauland aufweisender Grundflächen im Bereich der Heiligenstädter Straße. Daß dies in Verfolgung einer konsequenten städtebaulichen Entwicklung erfolgte, beweist allein schon der Motivenbericht. Als für den vorliegenden Fall wesentliche Passagen desselben seien hervorgehoben:

'Gemäß dem mit Beschluß des Gemeinderats vom 29./30. November 1961, P.Z. 2997/61 (städtebauliches Grundkonzept), ArtII ergangenen Auftrag und unter Beachtung von ArtI Pkt. 6, 7, 8, 9 und 10 desselben Beschlusses wurde, ausgelöst durch den Ausbau der Heiligenstädter Straße, das oben bezeichnete Plangebiet einer eingehenden Prüfung unterzogen, als deren Ergebnis der vorliegende Antrag die erforderliche Aufhebung und Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zum Ziele hat. Dabei können folgende Detailmaßnahmen unterschieden werden:

1.

...

2.

...

3.

...

4.

Die großteils als ländliches Gebiet gewidmeten Grünlandflächen sind durch diese Bestimmung nur unzureichend gegen Bauführungen geschützt. Diese Flächen sollen daher in das Schutzgebiet des Wald- und Wiesengürtels einbezogen werden, wobei entsprechend dem Naturbestand auch Teile des Baulandes und des Kleingartengebietes, die noch nicht entsprechend genutzt sind, in gleicher Weise Berücksichtigung finden.'

Diese Motive des Verordnungsgebers beweisen geradezu die Gesetzmäßigkeit des angefochtenen Plandokumentes. Nach §1 Abs1 des Bundesverfassungsgesetzes vom 27. November 1984, BGBl. Nr. 491, über den umfassenden Umweltschutz hat sich die Republik Österreich (Bund, Länder und Gemeinden) zum umfassenden Umweltschutz bekannt, der - wie sich aus Abs2 ergibt - in der Bewahrung der natürlichen Umwelt als Lebensgrundlage des Menschens vor schädlichen Einwirkungen besteht. Unter dem Blickwinkel dieser verfassungsrechtlich determinierten

Staatszielbestimmung und ihrer Bedeutung für die Auslegung des Rechtes (VfGH v. 12.12.1991, Zl. V210/91 u.a.) muß wohl die im Antrag des Verwaltungsgerichtshofes relevierte Verfassungswidrigkeit als nicht bestehend erkannt werden. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, daß mit PD 4971 das bisher auf der der Nußberggasse abgewandten Seite noch als Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel gewidmete Grundstück Wien 19, Nußberggasse 14-16, auf Antrag zur Gänze als Wohngebiet, offene Bauweise, Bauklasse I, gewidmet wurde.

Nach dem vom Verwaltungsgerichtshof wiedergegebenen Motivenbericht war für diese geringfügige Abänderung die Vergrößerung eines Ferienheimes für Körperbehinderte und die damit verbundene caritative Nutzung maßgebend (S. 6 des Antrages des VwGH).

Bedenkt man nun einerseits, daß diese Umwidmung nur deshalb als erforderlich erachtet wurde, da nach der im Jahre 1970 geltenden Rechtslage im ländlichen Gebiet im wesentlichen nur die Errichtung baulicher Anlagen gestattet war, die land- und forstwirtschaftlichen, berufsgärtnerischen oder öffentlichen Zwecken dienten (vgl. §6 Abs1 BO idF vor der Bauordnungsnovelle 1976, LGBl. Nr. 18) und andererseits, daß nach dem derzeit geltenden §6 Abs3 BO im Wald- und Wiesengürtel für die in freier Natur Erholung suchende Bevölkerung notwendige Bauten auf jenen Grundflächen errichtet werden dürfen, die für solche Zwecke im Bebauungsplan vorgesehen sind und überlegt man, daß ein (caritativen Zwecken dienendes Ferienheim auch der Erholung (in freier Natur) eines stets wechselnden Personenkreises dient, kann in den durch das PD 4971 vorgenommenen Abänderungen der Bebauungsvorschriften noch kein Widerspruch zu dem obangesprochenen städtebaulichen Grundkonzept erblickt werden, geschweige denn, daß darin der Grund für eine dem Sachlichkeitsgebot widerstreitende Vorgangsweise in der Nichtumwidmung der Anlaßliegenschaft oder eines Teiles davon in 'Bauland - Wohngebiet', gefunden werden kann. Schließlich soll ja die beabsichtigte Bebauung der Anlaßgemeinschaft - wie der Aktenvorgang eindeutig erkennen läßt - nicht der Allgemeinheit sondern nur der Befriedigung eines Einzelinteresses (Einfamilienhaus) dienen.

Daß die Anlaßliegenschaft an der rechten Seite (von der Nußberggasse aus gesehen) unmittelbar an Bauland angrenzt, ist eine Tatsache, die nichts Ungewöhnliches darstellt, da für das Bauland immer letztlich eine Grenze vorgesehen sein muß. Die vorliegende Grenzziehung zwischen 'Grünland' einerseits und 'Bauland' andererseits ergibt sich - wie dargestellt - im vorliegenden Fall aus den tatsächlichen unterschiedlichen Gegebenheiten, sodaß die im vorliegenden Fall bemängelten unterschiedlichen Widmungen durchaus sachlich gerechtfertigt sind.

Das im Gegenstande angefochtene Plandokument würde nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes nur dann dem Gleichheitsgebot widersprechen, wenn die im vorliegenden Fall bekämpfte Widmung sachlich nicht gerechtfertigt wäre. Im Gegenstande haben aber die unterschiedlichen Widmungen ihre Ursache in den Unterschieden im Tatsachenbereich, sodaß sie sachlich gerechtfertigt sind (VfSlg. 8217). Wie schon an anderer Stelle angemerkt, läßt sich aus der Genesis des angefochtenen Plandokumentes klar die städtebauliche Absicht erkennen, im wesentlichen ein einheitliches Grünlandgebiet zu schaffen bzw. zu erhalten, wobei auf den vorgefundenen Baubestand Rücksicht genommen wurde, weshalb auch nicht nur die 'Anlaßliegenschaft' sondern auch andere Liegenschaften der beeinspruchten Umwidmung unterzogen worden sind. Diese Vorgangsweise ist auch im Hinblick auf das obzitierte Bundesverfassungsgesetz über den umfassenden Umweltschutz gerechtfertigt. Die vorgenommene Grenzziehung zwischen 'Grünland' und 'Bauland' liegt innerhalb des dem Verordnungsgeber (verfassungs)gesetzlich eingeräumten Gestaltungsspielraumes."

II. Wenn der Verwaltungsgerichtshof das Plandokument 5040 in seiner nicht novellierten, also nicht in der durch das Plandokument 6124 herbeigeführten Fassung (in der umschriebenen Einschränkung) anficht, so liegt dem offenkundig die Ansicht zugrunde, daß das Grundstück 806 seine Widmung aus dem erstangeführten Plandokument bezieht. Hierauf braucht der Verfassungsgerichtshof jedoch nicht im einzelnen einzugehen, denn es ergibt sich aus der eingehenden Bezugnahme des antragstellenden Gerichtshofs auf das Plandokument 6124 mit ausreichender Deutlichkeit, daß der Verwaltungsgerichtshof das partiell angefochtene

Plandokument 5040 in der novellierten Fassung meint. Der Verfassungsgerichtshof hat in ständiger Rechtsprechung sowohl in amtswegig eingeleiteten Prüfungsverfahren, in denen das maßgebliche Grundstück im Flächenwidmungsplan (oder Bebauungsplan) nicht mit der Grundstücksnummer bezeichnet war (s. zB VfSlg. 11592/1987), als auch in entsprechenden Antragsverfahren (s. zB VfSlg.12650/1991) den Standpunkt eingenommen, daß der das Grundstück umfassende engste planlich abgrenzbare Bereich als präjudiziell anzunehmen ist. Da sich im vorliegenden Fall der engstmögliche Prüfungsumfang der Sachlage nach aus der Novelle zum Plandokument 5040

ergibt, erweist sich der Antrag, dem sonst keine Verfahrenshindernisse entgegenstehen, nur in dem von der Novelle erfaßten, dort abgrenzbaren Bereich (d.i. das Gebiet zwischen Nußberggasse, Eichelhofstraße und dem Linienzug a-b-c des Plandokumentes 6124) als zulässig; im übrigen ist er zurückzuweisen.

III. Im zulässigen Umfang ist der Antrag des Verwaltungsgerichtshofs auch gerechtfertigt.

Aus dem vom Verwaltungsgerichtshof zitierten Bericht an den Wiener Gemeinderat vom 24. Jänner 1962 (welcher dem Plandokument 3868 zugrundeliegt) geht hervor, daß der Grund für die einheitliche Widmung (auch) des (vorher in dem der Nußberggasse näher gelegenen Teil als Bauland gewidmeten) Grundstücks der im verwaltungsgerichtlichen Verfahren beschwerdeführenden Parteien ("nicht bebaute(n) Flächen des in das Grünland eingestreuten Baulandes") als "Ländliches Gebiet" darin bestand, "einwandfreie Abgrenzungen" entsprechend der Widmungsart zu schaffen, also (wie dies in bezug auf die Grenzen des Wald- und Wiesengürtels ausdrücklich gesagt wird, sinngemäß aber auch für die anderen "Grünlandsparten" zutrifft) Grenzen der Widmung zu vermeiden, die "keinesfalls im Einklang mit den gegebenen Grund- und Besitzverhältnissen (stehen)". Obgleich dieses Anliegen an sich als sachlich erscheint, kann es dennoch bei einer bestimmten, besonderen Figuration eines Grundstücks dann zu einem sachfremden Ergebnis führen, wenn im grundsätzlichen völlig verschiedene Verhältnisse innerhalb des Grundstücks, die einer unterschiedlichen Regelung bedürfen, gleich behandelt werden. Faßt man das vom Verwaltungsgerichtshof näher beschriebene, im dort anhängigen Beschwerdefall bedeutsame Grundstück ins Auge (dessen nunmehrige Widmung als dem Wald- und Wiesengürtel zugehörig durch das Plandokument 5040 gleichsam eine Fortsetzung der erwähnten einheitlichen Widmung als "Ländliches Gebiet" durch das frühere Plandokument 3868 darstellt), so handelt es sich um eine senkrecht zur Nußberggasse verlaufende, langgezogene (nämlich etwa 230 m lange), schmale, an der Seite zur Nußberggasse etwa 14 m breite, nach einer Distanz von rund 90 m im Durchschnitt etwa 20 m breite, gleichsam streifenförmige Parzelle. Daß der nördlich gelegene, breitere Teil dem Wald- und Wiesengürtel harmonisch zugeordnet werden kann, ist unmittelbar einsichtig und bedarf daher keiner weiteren Erörterung. Der südliche Teil des Grundstücks bildet hingegen visuell und funktionell eine Einheit mit der dort sonst durchgehend in aufgelockerter Weise bis zum Nußdorfer Friedhof bebauten Seite der Nußberggasse, wobei diese Bebauung - wenngleich mit kleineren Objekten - auch dort besteht, wo die beiden Kleingartengebiete senkrecht auf die Nußberggasse stoßen. Bei dieser Konstellation ist es - wie dem Verwaltungsgerichtshof einzuräumen ist - sachlich nicht begründbar, den bei ihm beschwerdeführenden Parteien als einzigen die Bebauung ihres Grundstücks in dessen südlichem Teil zu verwehren.

Der Verfassungsgerichtshof hat in seiner bisherigen Judikatur in Verordnungsprüfungsverfahren, die gemäß der BauO f Wien erlassene Plandokumente zum Gegenstand hatten, schon ausgesprochen, daß das Gleichheitsgebot verletzt wird, wenn bezüglich der Bebaubarkeit in grundsätzlich gleicher Lage befindliche Grundstücke überhaupt von vornherein einem Liegenschaftseigentümer (ohne konkreten, bei der Planung offengelegten zwingenden Grund) gegenüber einem anderen kraß bevorzugt oder dem einen eine besonders günstige Bebauung gewährleistet, dem anderen die Bebauung hingegen überhaupt versagt wird (VfSlg. 13570/1993). Ein im wesentlichen gleichgelagerter Fall ist in dieser Prüfungssache gegeben, denn das Erfordernis, den Wald- und Wiesengürtel zu erhalten, liefert keinen sachbezogenen Grund für die dargestellte einheitliche Widmung des den beschwerdeführenden Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens gehörigen Grundstücks und die daraus erfließende unterschiedliche Behandlung in gleicher Lage befindlicher Eigentümer von Grundflächen im beschriebenen Abschnitt der Nußberggasse.

Die in Prüfung gezogenen Verordnungsbestimmungen waren sohin als gesetzwidrig aufzuheben.

Bei diesem Ergebnis erübrigte es sich, auf das weitere Parteienvorbringen einzugehen.

IV. Die Verpflichtung der Landesregierung zur unverzüglichen Kundmachung der Aufhebung erfließt aus Art139 Abs5 erster Satz B-VG und §60 Abs2 VerfGG.

V. Dieses Erkenntnis wurde gemäß §19 Abs4 erster Satz VerfGG ohne vorangegangene mündliche Verhandlung gefällt.

Schlagworte

VfGH / Präjudizialität, VfGH / Prüfungsumfang, VfGH / Formerfordernisse, Baurecht, Raumordnung, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1996:V63.1995

Dokumentnummer

JFT_10038993_95V00063_00

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at