

TE Lvwg Erkenntnis 2021/3/15 VGW-111/024/5550/2020

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 15.03.2021

Entscheidungsdatum

15.03.2021

Index

40/01 Verwaltungsverfahren

L82009 Bauordnung Wien

Norm

VwGVG §8 Abs1

VwGVG §16 Abs1

BauO Wr §17

BauO Wr §50

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seine Richterin Dr. Fekete-Wimmer über die Säumnisbeschwerde der Frau A. B. betreffend das Verfahren des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, Zl. MA 64-3/2017, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung

zu Recht:

- I. Gemäß § 8 Abs. 1 iVm § 28 Abs. 1 VwGVG wird der Säumnisbeschwerde stattgegeben.
- II. Gemäß § 28 Abs. 7 VwGVG wird der Behörde aufgetragen, den versäumten Bescheid binnen einer Frist von 8 Wochen, gerechnet ab dem Datum der Zustellung an die belangte Behörde, zu erlassen. Dies unter Zugrundelegung folgender Rechtsanschauung:
 - a. Das Grundstück mit der Grundstücksnummer 4/21, inneliegend in EZ 2 des Grundbuches der Katastralgemeinde D., ist gemäß § 13 Abs. 2 lit. a BO für Wien als Bauplatz zu genehmigen.

Vorzuschreiben ist in diesem Zusammenhang unter anderem:

- b. Das Grundstück mit der Grundstücksnummer 4/22, inneliegend in EZ 2 des Grundbuches der Katastralgemeinde D., ist gemäß § 17 Abs. 4 lit. a BO für Wien gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Bescheides unentgeltlich und lastenfrei in das öffentliche Gut abzuschreiben und über Auftrag der Baubehörde gemäß § 17 Abs. 1 und 6 BO für Wien in der festgesetzten Höhenlage, vermindert um das Maß der Tiefe des übrigen Körpers der Verkehrsfläche und von allen Baulichkeiten gemäß den Bestimmungen des § 129a Absatz 2 BO für Wien geräumt, in den physischen Besitz der Stadt Wien zu übergeben.

c. Gemäß § 50 in Verbindung mit § 55 BO für Wien ist die Beschwerdeführerin verpflichtet, der Gemeinde für die nach Maßgabe der Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes gemäß § 17 Abs. 1 und 4 BO für Wien unentgeltlich in das öffentliche Gut abzutretende Grundfläche, welche bereits im Eigentum der Gemeinde steht, das ist eine Teilfläche des Grundstückes 5/1 in EZ 6 der Katastralgemeinde D., eine Ersatzleistung für ein von der belangten Behörde näher zu bestimmendes Flächenausmaß (siehe lit. d) in der Höhe des vollen Grundwertes, der von der belangten Behörde festzulegen ist (siehe lit. f) eines näher zu bestimmenden Betrages pro Quadratmeter zu entrichten.

d. Bei Bestimmung der Fläche, für welche eine Ersatzleistung gemäß § 50 BO für Wien zu entrichten ist, ist zu berücksichtigen, dass die Abtretungsverpflichtung gemäß § 17 Abs. 1 BO für Wien bis zur gesamten Breite der Verkehrsfläche (das sind acht Meter) senkrecht zur Baulinie und von dieser aus gemessen besteht. Dabei ist die Beschränkung von 30 % der zu schaffenden Bauplatzfläche gemäß § 17 Abs. 5 BO für Wien zu berücksichtigen.

e. Ob der Umstand, dass die Abtretungsverpflichtung zur ganzen Breite der Verkehrsfläche besteht, zu einer Verpflichtung zur Leistung einer weiteren Geldleistung an die Gemeinde iSd § 17 Abs. 4a BO für Wien (Grundstücke im Eigentum Dritter) führt und wenn ja, in welchem Ausmaß, ist im fortgesetzten Verfahren durch die Behörde durch Abgleich der Grundstücksgrenze des Grundstückes mit der Grundstücksnummer 5/1 in EZ 6 mit der Straßenfluchtlinie zu ermitteln.

f. Bei der Ermittlung des Grundwertes iSd § 50 Abs. 1 BO für Wien hat die belangte Behörde wie folgt vorzugehen:

Zu ermitteln ist zunächst der Grundwert, den die betreffende Grundfläche des Grundstückes mit der Grundstücksnummer 5/1 in EZ 6 bis zum Ausmaß von 7,5m von der Baulinie aus gemessen zum Zeitpunkt unmittelbar vor der erstmaligen Festsetzung der Baulinie mit dem Erlass der k.k. Bezirkshauptmannschaft E. vom 11.8.1903, Zl. 7, hatte. Weiters ist der Grundwert, den die betreffende Grundfläche des Grundstückes 5/1 in EZ 6, welche zwischen 7.50 m und 8 m von der Baulinie aus gemessen liegt, zum Zeitpunkt unmittelbar vor Festsetzung des PD 8, Gemeinderatsbeschluss vom 17.12.1954, hatte, zu ermitteln.

Dabei sind die wertbestimmenden Merkmale der abzutretenden Grundflächen zu den genannten Zeitpunkten zu beschreiben. Die Wertbestimmungsmerkmale sind bei unbebauten Grundstücken insbesondere die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der (unmittelbar bevorstehenden) zulässigen baulichen Nutzung, der Erschließungsgrad und die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße und -gestaltung.

Weiters sind nach der Vergleichswertmethode Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit den Grundflächen zum genannten Zeitpunkt weitgehend übereinstimmen. Sollte dies auf Grund des langen Zeitraums nicht möglich sein, ist nach einer gleichwertigen Methode vorzugehen.

Vorgenommene Zu- oder Abschläge aufgrund von Unterschieden der wertbeeinflussenden Merkmale zwischen den Bewertungsgrundstücksteilen und den zum Vergleich herangezogenen Grundstücken sind zu begründen.

Darzulegen ist in einem weiteren Schritt, welchen Quadratmeterpreis eine Liegenschaft mit den Qualitäten, die die gegenständlichen Grundflächen zum Zeitpunkt der Festsetzung der Verkehrsflächen hatten, heute erzielen würde.

Anhand dieser Kriterien ist dann die Höhe der Ersatzleistung zu ermitteln.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

1. Mit Schreiben vom 27.10.2017 suchte die Beschwerdeführerin beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64 (in der Folge: belangte Behörde), um Bauplatzschaffung für ihre Liegenschaft EZ 2 (in der Folge: verfahrensgegenständliche EZ), Wien, C.-straße 1, an. Diese Liegenschaft mit der EZ 2 umfasst zwei Grundstücke, nämlich das Grundstück mit der GSt-Nr 4/21 (im A1-Blatt des aktuellen Grundbuchsatzuges als „Gärten“ sowie als „Baufläche [Gebäude]“ bezeichnet) sowie das zur öffentlichen Verkehrsfläche (C.-straße) entfallende Grundstück mit der GSt-Nr 4/22 (im A1-Blatt des aktuellen Grundbuchsatzuges als „Sonstige [Straßenverkehrsanlage]“ bezeichnet).

2. Am 30.11.2017 wurde in dieser Frage ein grundtechnisches Gutachten erstattet. In dem dem Gutachten vorangehenden Befund führt das Gutachten aus, das Grundstück mit der GSt-Nr 4/21 in der EZ 2 sei aufgrund des

Teilungsplanes des Ing. F. G. vom 1.2.1912 als Bauplatz geschaffen und das Grundstück mit der Gst-Nr 4/22 als Trennstück für die damals mit einer Breite von 15 m vorgesehene Verkehrsfläche geschaffen worden, wobei eine Übertragung dieses Grundstückes ins öffentliche Gut sowie die Teilung des Grundstückes mit der Gst-Nr 5 (heute 5/1) in EZ 6 der Katastralgemeinde auf ein Trennstück unterblieben sei. Mit Bescheid der Marktgemeinde D. vom 20.8.1934, Zl. 9/34, sei auf der gegenständlichen Liegenschaft ein heute nicht mehr existierendes Holzhaus bewilligt worden, wobei die Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung bis zur halben Straßenbreite vorgeschrieben wurde. Auch diese im Bescheid vorgeschriebene Bedingung habe nicht zur Abtretung geführt. Mit Plandokument 8, Gemeinderatsbeschluss vom 17.12.1954, sei die C.-straße im gegenständlichen Bereich auf 8 m verschmälert und der gegenüberliegende Bereich als ländliches Gebiet festgesetzt worden. Anlässlich einer Teilung im Eigenbesitz mit Bescheid MA 64 – 10/94 vom 29.7.1994 seien die Grundstücke mit den Gst-Nr 11/2 und 5/1 als Trennstücke geschaffen worden, wobei das Grundstück 5/1 erst danach ins Eigentum der Stadt Wien gekommen sei. Der Gutachtensteil des grundtechnischen Gutachtens hat folgenden Inhalt: Zur Frage, ob entgeltliche oder unentgeltliche Abtretungsverpflichtungen bestehen, hält dieses Gutachten fest, dass eine Abtretungsverpflichtung an der C.-straße besteht. Das Grundstück mit der Gst-Nr 4/22 sei gemäß § 17 Abs. 4 lit. a BO für Wien unentgeltlich zum öffentlichen Gut abzutreten. Darüber hinaus bestehe für die im beiliegenden GRUGIS- Ausdruck schwarz schraffierte Teilfläche des Grundstückes mit der Gst-Nr 5/1 der EZ 6 im Ausmaß von 8 m² die Verpflichtung zur Entrichtung einer Ersatzleistung gemäß § 50 BO für Wien, weil dieses Grundstück vor weniger als 30 Jahren ins Eigentum der Stadt Wien gekommen sei. Darüber hinaus bestehe keine weitere Verpflichtung zur Entrichtung einer Ersatzleistung bzw. Abtretungsverpflichtung, weil „anlässlich der Bauplatzschaffung im Jahr 1912 die nicht erfüllte Verpflichtung nur bis zu Breite von 7,50 m bestand und die darüber hinausgehenden im Eigentum Dritter stehenden Flächen nur gegen Entschädigung abzutreten wären und dies daher entfällt“. Darüber hinaus bestünden keine Einbeziehungsverpflichtungen und es seien keinerlei Bauverbote auszusprechen, weil die Anbaureife gegeben sei.

3. Die dem Gutachten beigefügten Unterlagen enthalten unter anderem die im Gutachten erwähnte Baubewilligung der Marktgemeinde D. vom 20.8.1934, Zl. 9/34, in welcher jedoch nicht auf den Teilungsplan des Ing. F. G. vom 1.2.1912 Bezug genommen wird, sondern auf den genehmigten Parzellierungsplan des Herrn Ing. H. I. unter GZ 12 vom 13.1.1931, genehmigt von der Bezirkshauptmannschaft J. unter der Zahl 13 vom 6.7.1934.

4. Mit Schreiben vom 7.12.2017 teilte die Magistratsabteilung 28 der Magistratsabteilung 64 mit, dass ihrer Ansicht nach für die schwarz schraffierte Teilfläche des Grundstückes mit der Gst-Nr 5/1 der EZ 6 kein Kostenersatz zu leisten sei, weil davon ausgegangen werde, dass die gegenständliche Fläche vor mehr als 30 Jahren durch die Stadt Wien ausgebaut wurde (weiß auf Luftbild der MA 41 aus dem Jahr 1985).

5. Am 10.1.2018 wurde in dieser Angelegenheit ein Schätzgutachten erstattet, aus welchem sich als Gesamtbetrag der Ersatzleistung die Summe von € 4.000,- ergibt.

6. Diese Verfahrensergebnisse wurden der Beschwerdeführerin zur Kenntnis gebracht.

7. Am 9.3.2018 erließ die belangte Behörde einen Bescheid, mit welchem das Grundstück mit der Gst-Nr 4/21, EZ 2, Katastralgemeinde D., als Bauplatz genehmigt wurde. Vorgeschrieben wurde unter anderem die unentgeltliche und lastenfreie Abtretung des Grundstückes mit der Gst-Nr 4/22 gemäß § 17 Abs. 4 lit. a BO für Wien. In einem zweiten Spruchpunkt wurde die Beschwerdeführerin gemäß § 50 in Verbindung mit § 55 BO für Wien verpflichtet, an die Gemeinde Wien für die Teilfläche des Grundstückes mit der Gst-Nr 5/1, EZ 6, Katastralgemeinde D., eine Ersatzleistung für 8 m² in der Höhe des vollen Grundwertes, insgesamt daher € 4.000,-, zu entrichten.

8. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin Beschwerde beim Verwaltungsgericht Wien. In dieser brachte sie vor, die unentgeltliche Abtretung sei dem damaligen Besitzer vorgeschrieben worden. Es liege im Verschulden des Magistrats, diese Verpflichtung nicht weiter eingetrieben zu haben. Der Anspruch des Magistrates auf eine Ersatzleistung sei daher nicht gerechtfertigt. Auch gegen die Höhe der Ersatzleistung werde Einspruch erhoben, weil diese nach den Grundstückspreisen von 1912 bemessen werden müsse.

9. Im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien präzisierte die belangte Behörde den vor weniger als 30 Jahren stattgefundenen Eigentumserwerb durch die Stadt Wien. Das Verwaltungsgericht Wien gab der Beschwerde der Beschwerdeführerin Folge, behob den angefochtenen Bescheid und verwies das Verfahren zur eventuellen Erlassung

eines neuerlichen Bescheides an die Behörde zurück. Begründend wurde angeführt, dass sich in keiner Weise nachvollziehen lasse, dass die mit Baubewilligungsbescheid der Marktgemeinde D. vom 20.8.1934, Zl. 9/34, vorgesehene Abtretungsverpflichtung noch aufrecht sei.

10. Seitens der Behörde wurde im fortgesetzten Verfahren ein neuerliches Ermittlungsverfahren durchgeführt, welches unter anderem zu dem weiteren Ergebnis führte, dass die Fläche, für welche eine Ersatzleistung zu entrichten war, zum Zeitpunkt des Straßenausbaus noch nicht im Eigentum der Stadt Wien war. Warum die Abtretungsverpflichtung hinsichtlich des Grundstückes mit der Gst-Nr 4/22 nicht im Grundbuch angemerkt wurde, konnte nicht ermittelt werden. Ebenso wenig der Übergang des Besitzes an der Straßenfläche an die Stadt Wien. Ermittelt wurde, dass die gegenständliche Verkehrsfläche erstmals in dem mit Erlass der k.k. Bezirkshauptmannschaft E. vom 11.08.1903, Zl. 7, genehmigten Regulierungsplan der Gemeinde D. mit einer Breite von 15 Metern festgesetzt wurde und mit PD 8 im gegenständlichen Bereich auf 8 m verschmälert wurde. Nach Einholung eines Schätzgutachtens wurden der Beschwerdeführerin die Ergebnisse des neuerlichen Ermittlungsverfahrens vorgehalten und diese im Wesentlichen darüber in Kenntnis gesetzt, dass der Bescheid neuerlich so erlassen werde.

11. In der Folge erhob die Beschwerdeführerin mit Schriftsatz vom 3.10.2019, bei der belangten Behörde eingelangt am 4.10.2019, eine Säumnisbeschwerde.

12. Vor dem Verwaltungsgericht Wien fand an zwei Terminen eine öffentliche mündliche Verhandlung statt. Im Zuge des ersten Verhandlungstermins wurden von der belangten Behörde umfangreiche Dokumente in Bezug auf die Frage vorgelegt, ob das Grundstück mit der GSt-Nr 4/21 bereits als Bauplatz bewilligt wurde. Vorgelegt wurden auch Dokumente betreffend den Eigentumserwerb der Stadt Wien an dem Grundstück mit der GSt-Nr 5/1, auf welches sich die der Beschwerdeführerin vorgeschriebene Ersatzleistung bezieht. Weiters wurde die Frage erörtert, ob – wie von der Beschwerdeführerin vorgebracht – die Abtretungsverpflichtung hinsichtlich des Grundstückes mit der GSt-Nr 4/22 irgendwann seit dem Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vom 20.8.1934, Zl. 9/34 erfüllt wurde, wenngleich Nachweise dafür fehlen. Im Zuge des ersten Verhandlungstermins wies die Verhandlungsleiterin die Beschwerdeführerin darauf hin, dass die Behörde von einer Abtretungsverpflichtung im Ausmaß von nur 7,50 Meter (also bis zur Straßenachse der Verkehrsfläche) zu Grunde gelegt hat, dass aber nunmehr, auf Grund der Festsetzung des Bereichs auf der gegenüberliegenden Straßenseite als ländliches Gebiet, von einer Abtretungsverpflichtung im Ausmaß der vollen Straßenbreite, also 8 m auszugehen sei. Erörtert wurden auch Fragen des Gemeingebrauchs und Fragen der Ermittlung des Grundwertes. Im Anschluss an den ersten Verhandlungstermin nahm die Beschwerdeführerin Akteneinsicht, ua in die vorgelegten Dokumente, und beantragte in der Folge die Durchführung eines weiteren Verhandlungstermins. Am 9.12.2020 fand in dieser Angelegenheit ein zweiter Verhandlungstermin statt.

II. Feststellungen

1. Das Grundstück mit der Grundstücksnummer 4/21, EZ 2, Katastralgemeinde D., wurde bis heute nicht als Bauplatz bewilligt.

2. Die Abtretungsverpflichtung hinsichtlich der zur öffentlichen Verkehrsfläche entfallenden Grundfläche in Form einer Abtretung des im Eigentum der Beschwerdeführerin stehenden Grundstückes mit der Grundstücksnummer 4/22, EZ 2, Katastralgemeinde D., wurde bisher nicht erfüllt.

3. Eine Ersatzleistung hinsichtlich desjenigen Teils der zur öffentlichen Verkehrsfläche entfallenden Grundfläche, der nicht im Eigentum der Beschwerdeführerin steht, das ist ein Teil des Grundstückes mit der Grundstücksnummer 5/1 in EZ 6, wurde nicht erbracht.

4. Die verfahrensgegenständliche öffentliche Verkehrsfläche wurde vor mehr als 30 Jahren errichtet.

5. Die Stadt Wien hat vor weniger als 30 Jahren Eigentum am Grundstück mit der Grundstücksnummer 5/1 in EZ 6 erlangt.

6. Die erstmalige Festsetzung der Baulinie (und damit einhergehend: der Verkehrsfläche) erfolgte mit dem Erlass der k.k. Bezirkshauptmannschaft E. vom 11.8.1903. Die Festsetzung der Verkehrsfläche erfolgte mit einer Breite von 15 m. Mit Plandokument PD 8, Gemeinderatsbeschluss vom 17.12.1954, wurde die Verkehrsfläche im gegenständlichen Bereich auf 8 m verschmälert und das Gebiet auf der gegenüberliegenden Seite der C.-straße wieder als ländliches Gebiet festgesetzt. Dazwischen gab es keine Änderungen.

7. Der beantragte Bauplatz entspricht den Bestimmungen der BO.

8. Auf dem Grundstück mit der Grundstücksnummer 4/21, EZ 2, Katastralgemeinde D., wurde unter Inanspruchnahme des Bescheids vom 20.8.1934, zur Zahl 9/34, bereits einmal ein Holzhaus errichtet, welches seit 11.5.2000 abgetragen ist.

III. Beweiswürdigung

Die Feststellungen gründen sich auf den gesamten Akteninhalt (Gerichts- und Behördenakt), an dessen Richtigkeit und Vollständigkeit kein Zweifel hervorgekommen ist und auf die Erörterung in der öffentlichen mündlichen Verhandlung.

Im Einzelnen:

1. Zur Feststellung, dass das Grundstück mit der Grundstücksnummer 4/21 bis heute nicht als Bauplatz bewilligt wurde:

Festzuhalten ist zu dieser Feststellung zunächst, dass ein Teilungsplan des Herrn Ing. F. G. vom 1.2.1912 existiert, der eine Bauplatzschaffung auf dem Grundstück mit der Grundstücksnummer 4/21 ausweist.

Weiters wurde auf dem Grundstück mit der Grundstücksnummer 4/21 mit Bescheid vom 20.8.1934, zur Zahl 9/34, die Errichtung eines Holzhauses bewilligt und das Grundstück mit der Grundstücksnummer 4/22 darin als „Baustelle 14“ bezeichnet. Zu dieser Zeit wurde für heute als „Bauplätze“ bezeichnete Grundstücke der Begriff „Baustelle“ verwendet. Der Textteil des Bescheides nimmt irrtümlicherweise auf das Grundstück mit der Grundstücksnummer 4/22 Bezug; aus der Überschrift des einen Bestandteil des Bewilligungsbescheids bildenden Plans ergibt sich jedoch, dass das Grundstück mit der Grundstücksnummer 4/21 gemeint ist. Der Bewilligungsbescheid führt aus, dass die „Baustelle 14“ auf dem Grundstück mit der Grundstücksnummer 4/22 (gemeint: 4/21) „in dem von Ing. H. I. unter G.Z. 12 vom 13.I.1931 verfassten und der Bezirkshauptmannschaft J. unter Zahl 13 vom 6.XII.1934 genehmigten Parzellierungsplane ausgewiesen erscheint“.

In eben diesem, von der Bezirkshauptmannschaft J. genehmigten, Parzellierungsplan sind die Grundstücke mit der Grundstücksnummer 4/21 (im Parzellierungsplan irrtümlich als Grundstück mit der Grundstücksnummer „4/2“ ausgewiesen) sowie mit der Grundstücksnummer 4/22 jedoch als Acker („Ac.“) und nicht als Baustellen ausgewiesen.

Lediglich nördlich der verfahrensgegenständlichen Einlagezahl ist ein schmaler Streifen als „Baustelle 14“ ausgewiesen, der offensichtlich zur Einbeziehung in die verfahrensgegenständliche Einlagezahl geschaffen wurde. Dafür spricht auch der Bewilligungsbescheid der Bezirkshauptmannschaft J. vom 6.12.1931 zur Zahl 13, wonach „die unparzellierte Restparzelle 14 bei nächster Gelegenheit an die Nachbarparzellen eingegliedert werden [soll].“ Korrespondierend ist im Flächenausweis zum Parzellierungsplan die Baustelle 14 (lediglich) als Baustellenteil ausgewiesen.

Darüber hinaus existiert ein Teilungsausweis des Ing. K. L. vom 20.04.1929, in welchem die Grundstücke 4/21 und 4/22 ebenfalls als Acker ausgewiesen sind.

Das Verwaltungsgericht Wien verkennt nicht, dass ein Parzellierungsplan des Ing. F. G. vom 1.2.1912 existiert, der das Grundstück mit der Grundstücksnummer 4/21 als Baustelle ausweist. Jedoch sprechen nach Ansicht des Verwaltungsgerichts Wien mit den später entstandenen Dokumenten, nämlich erstens des Parzellierungsplans des Ing. H. I. vom 8.5.1931, welcher zudem von der Bezirkshauptmannschaft J. am 13.9.1931 zur Zahl 13 bewilligt wurde, samt dazugehörigem Flächenausweis sowie zweitens dem Teilungsausweis des Ing. K. L. vom 20.04.1929, die gewichtigeren Gründe dafür, dass das Grundstück nicht als Baustelle (heute: Bauplatz) bewilligt wurde. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass der Bewilligungsbescheid für das Holzhaus auf dem Grundstück mit der Grundstücksnummer 4/21 vom 20.8.1934 irrtümlich davon ausging, dass dieses Grundstück im Parzellierungsplan des Ing. H. I. vom 8.5.1931 als Baustelle 14 ausgewiesen sei, wenngleich sich die darin ausgewiesene Baustelle 14 lediglich auf einen Grundstückstreifen nördlich der verfahrensgegenständlichen Einlagezahl bezog.

Hinzu kommt, dass bereits nach der im Zeitpunkt der Erstellung des Teilungsplanes des Ing. F. G. am 1.2.1912 gültigen Rechtslage, nach welcher D. noch nicht in Wien eingemeindet war, Abteilungen im Grundbuch ersichtlich zu machen waren (§ 10 des Gesetzes vom 17. Jänner 1883, womit eine Bauordnung für das Erzherzogthum Österreich unter der Enns, mit Ausschluß der Reichshaupt- und Residenzstadt Wien erlassen wird, LGBl. 14/1866): „Die Abtheilungsbewilligung wird unwirksam, wenn binnen drei Jahren [...] die grundbücherliche Durchführung während dieses Zeitraums nicht stattgefunden hat.“) und eine Ersichtlichmachung nicht erfolgt ist. Eine vergleichbare Regelung

enthält im Übrigen § 7 des Gesetzes vom 17. Jänner 1883, womit eine Bauordnung für die k.k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien erlassen wird, LGBl. 35/1883. Dieses Gesetz war mit der Eingemeindung der Gemeinde D., in welcher die verfahrensgegenständliche Einlagezahl liegt, in die Stadt Wien am 1.10.1938 (sh dazu Art. I § 1 Z 4 lit. e der 443. Kundmachung des Reichsstatthalters in Österreich, wodurch das Gesetz über Gebietsveränderungen im Lande Österreich vom 1. Oktober 1938 bekanntgemacht wird, BGBl. 443/1938 vom 6.10.1938), einschlägig (sh dazu § 1 lit. a der Verordnung des Bürgermeisters der Stadt Wien über die Ausdehnung der örtlichen Wirksamkeit der Wiener Bauordnung, LGBl. 17/1939). Zum Entscheidungszeitpunkt ist die Verpflichtung zur grundbücherlichen Ersichtlichmachung der Bauplatzschaffung in § 13 Abs. 4 BO für Wien geregelt. Eine derartige öffentlich-rechtliche Eintragung wurde jedoch in Bezug auf die verfahrensgegenständliche Einlagezahl bisher nicht durchgeführt. Dies spricht ebenfalls dafür, dass das Grundstück mit der Grundstücksnummer 4/21 bis heute nicht als Bauplatz bewilligt wurde.

Insofern die Beschwerdeführerin vorbringt, das Grundstück mit der Grundstücksnummer 4/21 werde im A1-Blatt des aktuellen Grundbuchsauszuges (auch) als „Baufläche [Gebäude]“ bezeichnet und es lasse sich daraus die Bauplatzqualität des Grundstückes ableiten, ist festzuhalten, dass es sich bei der im A1-Blatt festgehaltenen Benützungsort um einen vom Vermessungsamt eingetragenen Hinweis auf den tatsächlichen Naturstand handelt (siehe § 2 Abs. 2 GUG iVm § 8 Abs. 2 lit. a Vermessungsgesetz), der rechtlich unverbindlich ist.

2. Zur Nichterfüllung der Abtretungsverpflichtung hinsichtlich des Grundstückes mit der Grundstücksnummer 4/22: Zu dieser Feststellung kommt das Verwaltungsgericht Wien einerseits auf Grund der diesem Erkenntnis zu Grunde gelegten Feststellung, dass das Grundstück mit der Grundstücksnummer 4/21 nie als Bauplatz bewilligt wurde. Mangels Bauplatzbewilligung kann daher auch keine korrespondierende Abtretungsverpflichtung entstanden sein.

Jedoch wurde im Baubewilligungsbescheid vom 20.8.1934 als Bedingung die Erfüllung einer (fälschlicherweise angenommenen) Abtretungsverpflichtung durch Abtretung des Grundstückes mit der Grundstücksnummer 4/22 vorgeschrieben. Da es jedoch laut Einsicht in das offene Grundbuch bisher nicht zu einer Abschreibung des Grundstückes mit der Grundstücksnummer 4/22 in das öffentliche Gut kam, geht das Verwaltungsgericht Wien davon aus, dass diese Abtretungsverpflichtung bisher nicht erfüllt wurde (zu dem von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Argument der Verjährung bzw. des Verzichts sh Punkt IV.11.).

3. Zur Nichterbringung der Ersatzleistung: Die Ermittlungen haben keinerlei Anhaltspunkte dafür hervorgebracht, dass diesbezüglich in der Vergangenheit bereits eine Ersatzleistung erbracht wurde. Auch hat die Beschwerdeführerin keine diesbezüglichen Beweise angeboten. Das Verwaltungsgericht Wien geht daher davon aus, dass eine solche Ersatzleistung weder vom Rechtsvorgänger der Beschwerdeführerin noch von dieser selbst – dies wurde im Übrigen auch gar nicht vorgebracht - geleistet wurde.

4. Zum Zeitpunkt der Errichtung der Verkehrsfläche: Zu dieser Feststellung gelangt das Verwaltungsgericht Wien auf Grund des von der MA 28 übermittelten im Akt aufliegenden Luftbildes aus dem Jahr 1985, auf welchem die Verkehrsfläche bereits erkennbar ist.

5. Zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs am Grundstück mit der Grundstücksnummer 5/1 an die Stadt Wien: Zu dieser Feststellung gelangt das Verwaltungsgericht Wien auf Grund des im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung nachgereichten Nachtrags zum Kaufvertrag zwischen der Stadt Wien einerseits und der M. andererseits, vom 14.9.1999 sowie auf Grund des Kaufvertrags zwischen Stadt Wien einerseits und der M. andererseits, angezeigt beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern in Wien am 23. Juni 1988. Aus dem Nachtrag zum Kaufvertrag geht hervor, dass die M. frühestens am 14.9.1999 Eigentum am Grundstück 5/1 erlangt hat, weil die grundbücherliche Einverleibung am verfahrensgegenständlichen Grundstück erst danach erfolgt sein kann. Aus dem Kaufvertrag vom 23. Juni 1988 geht hervor, dass aus der Katastralgemeinde D. das Grundstück mit der Grundstücksnummer 5/1 ursprünglich nicht erworben wurde.

6. Zur Festsetzung der Verkehrsfläche und der gegenüberliegenden Fläche als ländliches Gebiet: Zu dieser Feststellung gelangt das Verwaltungsgericht Wien auf Grund der in Ergänzung zum Gutachten vom 30.11.2017 abgegebenen Stellungnahme des ASV DI N. vom 25.4.2019 sowie aus dem im Akt aufliegenden PD 8, Gemeinderatsbeschluss vom 17.12.1954. Die Beschwerdeführerin ist diesen Feststellungen auch nicht entgegengetreten.

7. Zur Übereinstimmung des Bauplatzes mit den Bestimmungen der BO: Zu dieser Feststellung kommt das

Verwaltungsgericht Wien auf Grundlage des Gutachtens des ASV DI N. vom 30.11.2017.

8. Zum abgetragenen Holzhaus: Zu dieser Feststellung gelangt das Verwaltungsgericht Wien durch Einsichtnahme in den Bewilligungsbescheid, der den Vermerk „Abgetragen“ mit dem Datum „11. Mai 2000“ trägt.

IV. Rechtliche Beurteilung

1. Für die vorliegende Entscheidung ist das Bundesgesetz über das Verfahren der Verwaltungsgerichte – VwGVG BGBl. I 33/2013 idF BGBl. 119/2020 maßgeblich.

„Frist zur Erhebung der Säumnisbeschwerde

§ 8. (1) Beschwerde wegen Verletzung der Entscheidungspflicht gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 3 B-VG (Säumnisbeschwerde) kann erst erhoben werden, wenn die Behörde die Sache nicht innerhalb von sechs Monaten, wenn gesetzlich eine kürzere oder längere Entscheidungsfrist vorgesehen ist, innerhalb dieser entschieden hat. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Antrag auf Sachentscheidung bei der Stelle eingelangt ist, bei der er einzubringen war. Die Beschwerde ist abzuweisen, wenn die Verzögerung nicht auf ein überwiegendes Verschulden der Behörde zurückzuführen ist.

(2) In die Frist werden nicht eingerechnet:

1. die Zeit, während deren das Verfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung einer Vorfrage ausgesetzt ist;
2. die Zeit eines Verfahrens vor dem Verwaltungsgerichtshof, vor dem Verfassungsgerichtshof oder vor dem Gerichtshof der Europäischen Union.

[...]

Nachholung des Bescheides

§ 16.

(1) Im Verfahren über Beschwerden wegen Verletzung der Entscheidungspflicht gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 3 B-VG kann die Behörde innerhalb einer Frist von bis zu drei Monaten den Bescheid erlassen. Wird der Bescheid erlassen oder wurde er vor Einleitung des Verfahrens erlassen, ist das Verfahren einzustellen.

(2) Holt die Behörde den Bescheid nicht nach, hat sie dem Verwaltungsgericht die Beschwerde unter Anschluss der Akten des Verwaltungsverfahrens vorzulegen.

[...]

Erkenntnisse

§ 28.

(7) Im Verfahren über Beschwerden wegen Verletzung der Entscheidungspflicht gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 3 B-VG kann das Verwaltungsgericht sein Erkenntnis vorerst auf die Entscheidung einzelner maßgeblicher Rechtsfragen beschränken und der Behörde auftragen, den versäumten Bescheid unter Zugrundelegung der hiermit festgelegten Rechtsanschauung binnen bestimmter, acht Wochen nicht übersteigender Frist zu erlassen. Kommt die Behörde dem Auftrag nicht nach, so entscheidet das Verwaltungsgericht über die Beschwerde durch Erkenntnis in der Sache selbst, wobei es auch das sonst der Behörde zustehende Ermessen handhabt.“

2. Für die vorliegende Entscheidung ist – mit Ausnahme der in der Beweiswürdigung herangezogenen Rechtslage in Bezug auf die Verpflichtung zur grundbücherlichen Ersichtlichmachung der Bauplatzschaffung - die Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 idF LGBl. Nr. 37/2018, maßgeblich.

„Abteilung

§ 13.

(1) Abteilungen sind bewilligungs- oder anzeigepflichtig.

(2) Bewilligungspflichtig ist:

a) die Schaffung von Bauplätzen, Baulosen, Kleingärten oder Teilen von solchen, gleichgültig, ob diese ausdrücklich beantragt wird oder aus der Gestalt und Größe der Grundstücke oder aus sonstigen Gründen angenommen werden kann, dass eine solche beabsichtigt ist;

b) – d)

(3) [...]

(4) Werden durch die Abteilung Bauplätze, Baulose oder Kleingärten geschaffen, sind diese bei deren grundbücherlicher Durchführung im Grundbuch anzumerken. Bei Bauplätzen, Baulosen oder Kleingärten, die gemäß § 66 bewilligt wurden, hat die Behörde, ansonsten der Abteilungswerber, deren Anmerkung im Grundbuch zu veranlassen.

(5) [...]

[...]

Beurteilung des Abteilungsvorhabens

§ 16.

(1) Bei Schaffung und Veränderung von Bauplätzen, Baulosen, Kleingärten oder Teilen von solchen sind die Bestimmungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Bauplätze müssen unmittelbar, Baulose unmittelbar oder mittelbar über Aufschließungswege an eine vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche angrenzen und eine solche Gestalt und Größe erhalten, dass auf ihnen und auf den angrenzenden Liegenschaften den Anforderungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplanes entsprechende Gebäude errichtet werden können. Bleiben bei der Schaffung von Bauplätzen, Baulosen oder Kleingärten selbständig nicht bebaubare Restflächen bestehen (Ergänzungsflächen), die nicht zur Baureifgestaltung anderer Grundstücke vorbehalten werden müssen, ist der Antragsteller verpflichtet, diese Ergänzungsflächen in seine beabsichtigten Bauplätze, Baulose oder Kleingärten einzubeziehen, und der Eigentümer dieser Flächen verpflichtet, sie gegen Entschädigung abzutreten. Diese Flächen müssen dann nicht oder nicht zur Gänze vom Antragsteller einbezogen werden, wenn ihre Einbeziehung in einen Bauplatz, ein Baulos oder einen Kleingarten künftig möglich ist. Die seitlichen Grenzen von Bauplätzen und Baulosen sollen möglichst senkrecht zur Achse der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des Aufschließungsweges verlaufen.

(2) Die Größe eines Bauplatzes soll unbeschadet einer Festsetzung im Bebauungsplan nach § 5 Abs. 4 lit. v mindestens 500 m², die eines Bauloses mindestens 250 m² betragen. Sofern die den Baulosen vorgelagerten Teilflächen der Aufschließungswege (Trennstücke) nicht in eine eigene, gemeinsame Einlage gelegt werden, sind sie der jeweiligen Einlage des angrenzenden Bauloses zuzuschreiben, dürfen aber dem Flächenausmaß des Bauloses nicht zugerechnet werden. Bauplätze und Baulose dürfen mit der Verkehrsfläche beziehungsweise einem Aufschließungsweg auch durch einen Verbindungsstreifen (Fahne) verbunden werden, wenn der Bebauungsplan die Bebauung der als Verbindungsstreifen vorgesehenen Grundfläche nicht zwingend vorschreibt. Die Breite des Verbindungsstreifens muss mindestens 3 m betragen. Ein mindestens 1 m breiter Teil des Verbindungsstreifens muss zu jedem der Bauplätze oder Baulose gehören. Die Herstellung und Erhaltung des Verbindungsstreifens (der Fahne) obliegt den Eigentümern; diese haben die Benützung sowie die Herstellung und Erhaltung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen der zugehörigen Bauplätze oder Baulose auf der Fahne gegenseitig zu dulden. Ein Bauplatz, ein Baulos oder ein Kleingarten darf nicht zwei oder mehrere Grundbuchkörper umfassen, wobei ein Bauplatz oder Baulos zur Gänze im Bauland, ein Kleingarten zur Gänze im Kleingartengebiet oder im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen liegen muss. Im Zusammenhang mit einem Baurecht oder, wenn die Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne für verschiedene übereinander liegende Räume desselben Plangebietes gesonderte Bestimmungen enthalten, auch im Zusammenhang mit einem Verkehrsband, darf ein Bauplatz auch mehrere Grundbuchkörper umfassen. Kein Gebäude darf die Grenzen eines Bauplatzes, Bauloses oder Kleingartens unbeschadet der zulässigen oder gebotenen Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes überragen. Abteilungen sind nicht zulässig, wenn sie bewirken, dass in Bezug auf rechtmäßig bestehende Bauwerke gesetzliche Bauvorschriften oder Vorschriften des Bebauungsplanes nicht mehr eingehalten würden.

(3) [...]

(4) Die Übertragung von Grundstücken oder Teilen in das öffentliche Gut ohne Schaffung von Bauplätzen, Baulosen oder Kleingärten oder Teilen von solchen ist nur zulässig, wenn Verkehrsflächen im Bebauungsplan vorgesehen sind

und die Stadt Wien zustimmt.

(5) [...]

(6) [...]

[...]

Grundabtretungen zu Verkehrsflächen bei Abteilungen im Bauland

§ 17.

(1) Bei der Schaffung oder Änderung von Bauplätzen, Baulosen oder Teilen von solchen sind die nach Maßgabe der Baulinien zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen bei beiderseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur Achse der Verkehrsfläche, bei einseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche, in beiden Fällen aber nur bis zu 20 m, senkrecht zur Baulinie und von dieser aus gemessen, gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung satz- und lastenfrei in das öffentliche Gut zu übertragen; eine Belastung durch Verpflichtungen, die der Herstellung, Erhaltung und Benützung öffentlicher Aufschließungsleitungen oder Zwecken des öffentlichen Verkehrs dienen, hindert die Übertragung in das öffentliche Gut nicht. Bei Bruchpunkten und bei Eckbildungen erstrecken sich diese Verpflichtungen auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Grundflächen. Entstehen für die Grenzen von Abtretungsflächen mathematisch definierte Kurven, sind diese entsprechend den Bestimmungen des Vermessungsgesetzes, BGBl. Nr. 306/1968 in der Fassung BGBl. I Nr. 129/2013, und der Vermessungsverordnung 2010, BGBl. II Nr. 115/2010 in der Fassung BGBl. II Nr. 241/2010, zu behandeln. Sind in den in das öffentliche Gut zu übertragenden Grundflächen Versorgungs- oder Entsorgungsleitungen für benachbarte Liegenschaften verlegt, hindern diese, sofern nicht öffentliche Interessen entgegenstehen, die Übertragung der Grundflächen in das öffentliche Gut nicht und können bis zur Herstellung der öffentlichen Versorgungs- oder Entsorgungsleitungen belassen werden. Über Auftrag der Behörde ist der jeweilige Eigentümer des anliegenden Bauplatzes oder Bauloses oder von Teilen eines solchen weiters verpflichtet, diese Grundflächen lastenfrei und geräumt der Stadt Wien zu übergeben; bis zur Übergabe steht dem jeweiligen Eigentümer des mit der Übergabeverpflichtung belasteten Bauplatzes oder Bauloses oder von Teilen eines solchen das Nutzungsrecht zu. Grundflächen, die bebaut sind, dürfen nicht ins öffentliche Gut übertragen werden. Die Abtretungsverpflichtung entfällt, wenn eine im Eigentum eines Dritten stehende Grundfläche gegen Entschädigung (Abs. 5) abzutreten wäre.

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

(3) [...]

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

a)

alle zu den neuen Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen, wobei als neue Verkehrsflächen solche anzusehen sind,

an die nach Maßgabe des festgesetzten Bebauungsplanes erstmals angebaut werden soll,

b)

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

(4a) Kann der Verpflichtung zur Übertragung von Grundflächen in das öffentliche Gut gleichzeitig mit der Grundabteilung nicht oder nicht zur Gänze entsprochen werden, weil sie im Eigentum eines Dritten stehen, gilt die Abtretungsverpflichtung als erfüllt, wenn der Abteilungserber an die Gemeinde eine Geldleistung in der Höhe des vollen Grundwertes (§ 57 Abs. 3) sowie einen angemessenen Beitrag zu den Kosten, die der Gemeinde im Rahmen des Grundabteilungsverfahrens erwachsen, entrichtet. Zur Festsetzung dieser Geldleistung hat die Behörde das Gutachten eines Sachverständigen einzuholen. Diese Leistung ist durch Bescheid vorzuschreiben und innerhalb von drei Monaten nach Zustellung dieses Bescheides zu entrichten; § 59 Abs. 8 gilt sinngemäß. Die Entrichtung dieser Leistung bildet eine Voraussetzung für die Erteilung der Abteilungsbeurteilung; hievon kann die Behörde Abstand nehmen, wenn die Einbringlichkeit außer Zweifel steht.

(4b) [...]

(5) Beträgt die abzutretende Grundfläche mehr als 30 vH des zu schaffenden Bauplatzes oder Bauloses, ist für das darüber hinausgehende Ausmaß sowie für alle übrigen abzutretenden und nicht von Abs. 4 erfassten Grundflächen von der Gemeinde Entschädigung zu leisten. Hierbei finden die Bestimmungen der §§ 57 und 58 Anwendung. Die Entschädigung ist nach Eintritt der Fälligkeit und nach Geltendmachung durch den Berechtigten von der Behörde festzusetzen und von der Gemeinde zu leisten. Wird in weiterer Folge ein bestehender Bauplatz oder ein bestehendes Baulos so verändert, dass das Ausmaß der unentgeltlichen Abtretungsverpflichtung größer wäre als es bei der erstmaligen Schaffung des Bauplatzes oder Bauloses war, ist die von der Gemeinde geleistete Entschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes anteilmäßig an diese rückzuerstatten. Sofern bei der erstmaligen Schaffung des Bauplatzes oder Bauloses von der Gemeinde keine Entschädigung zu leisten war, weil die Abtretungsverpflichtung gemäß Abs. 1 letzter Satz entfallen ist, entsteht eine anteilmäßige Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung in das öffentliche Gut; § 17 Abs. 4a findet Anwendung.

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

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

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

[...]

Ersatzleistung für Grundabtretungen zu Verkehrsflächen; Kostenersatz

§ 50.

(1) In den Fällen des § 10 Abs. 1 lit. b und c besteht die Verpflichtung zur Entrichtung einer Ersatzleistung in der Höhe des vollen Grundwertes, wenn von den Anrainern unentgeltlich abzutretende (§§ 17 Abs. 1 und 4 und 18) Grundflächen bereits im Eigentum der Gemeinde stehen.

(2) Erfolgt der Ausbau der Verkehrsfläche durch die Gemeinde, besteht die Verpflichtung zum Ersatz der Kosten für die Freimachung der Grundflächen sowie die Herstellung der Höhenlage.

(3) Die Verpflichtung zur Entrichtung einer Ersatzleistung und zum Kostenersatz entfällt, wenn seit dem Ausbau der Verkehrsfläche und dem Eigentumserwerb der Gemeinde mehr als dreißig Jahre verstrichen sind.

[...]

Kostenersatz

§ 55.

(1) Die gemäß § 17 Abs. 7 und 8, § 50 und § 54 Abs. 5 und 8 zu entrichtenden Ersatzleistungen und Kostenersätze sind durch Bescheid festzusetzen und innerhalb von drei Monaten nach Zustellung des Bescheides zu entrichten.

(2) Die Bestimmungen des § 51 Abs. 10 und 11 gelten sinngemäß.“

3. Gemäß § 8 Abs. 1 VwGVG kann eine Säumnisbeschwerde erst erhoben werden, wenn die Behörde die Sache nicht innerhalb von sechs Monaten, wenn gesetzlich eine kürzere oder längere Entscheidungsfrist vorgesehen ist, innerhalb dieser entschieden hat. Die Beschwerde ist abzuweisen, wenn die Verzögerung nicht auf ein überwiegendes Verschulden der Behörde zurückzuführen ist (leg. cit.). Für Abteilungsbewilligungen sieht die BO für Wien keine längere Entscheidungsfrist vor. Der zurückweisende Beschluss des Verwaltungsgerichts Wien ist am 1.2.2019 bei der belangten Behörde eingelangt. Die Säumnisbeschwerde ist am 4.10.2019 bei der belangten Behörde eingelangt. Die Säumnisbeschwerde war daher fristgerecht. Es ist nicht ersichtlich, dass die Beschwerdeführerin einen Anteil am Verschulden an der Verfahrensdauer trägt. Die Säumnisbeschwerde war daher aus diesem Grund nicht abzuweisen.

Gemäß § 16 Abs. 1 VwGVG kann die Behörde in Verfahren über Beschwerden wegen Verletzung der Entscheidungspflicht innerhalb einer Frist von bis zu 3 Monaten den Bescheid erlassen. Wird der Bescheid erlassen oder wurde er vor Einleitung des Verfahrens erlassen, ist das Verfahren einzustellen. Gemäß § 16 Abs. 2 VwGVG hat die Behörde, so sie den Bescheid nicht nachholt, dem Verwaltungsgericht die Beschwerde unter Anschluss der Akten des Verwaltungsverfahrens vorzulegen. Nach der Rechtsprechung des VwGH geht im Fall einer zulässigen und berechtigten Säumnisbeschwerde nach Vorlage derselben die Zuständigkeit, über die betriebene Verwaltungsangelegenheit zu entscheiden, auf das Verwaltungsgericht über. Ein ausdrücklicher Abspruch über die Stattgebung der Säumnisbeschwerde ist nicht vorzunehmen. Es ist hinreichend, aber auch im Hinblick auf § 29 Abs. 1 VwGVG geboten, dass das Verwaltungsgericht in seiner Begründung offenlegt, weshalb es davon ausgeht, die Zuständigkeit zur

übergegangen (VwGH 10.11.2015, Ro 2015/19/0001). Die belangte Behörde hat dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde unter Anschluss der Akten vorgelegt. Die Zuständigkeit zur Entscheidung ist daher an das Verwaltungsgericht Wien übergegangen.

Gemäß § 28 Abs. 7 VwGVG kann das Verwaltungsgericht im Verfahren über Säumnisbeschwerden sein Erkenntnis vorerst auf die Entscheidung einzelner maßgeblicher Rechtsfragen beschränken und der Behörde auftragen, dem versäumten Bescheid unter Zugrundelegung der hiermit festgelegten Rechtsanschauung binnen bestimmter, 8 Wochen nicht übersteigender Frist zu erlassen. Kommt die Behörde dem Auftrag nicht nach, so entscheidet das Verwaltungsgericht über die Beschwerde durch Erkenntnis in der Sache selbst, wobei es auch das sonst der Behörde zustehende Ermessen handhabt. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt aus verfahrensökonomischer Sicht die Erlassung eines „Teilerkenntnisses“ vor allem dann in Betracht, wenn neben der Lösung der maßgeblichen Rechtsfragen auch noch der Sachverhalt weiter klärungsbedürftig ist (VwGH 4.7.2016, Ra 2014/04/0015). Im gegenständlichen Verfahren ist der Sachverhalt in mehreren Punkten noch weiter klärungsbedürftig: Zum einen bedarf es aufgrund der Rechtsansicht des Verwaltungsgerichts Wien, dass eine Abtretungsverpflichtung bis zur gesamten Breite der Verkehrsfläche besteht, einer neuerlichen Berechnung jeder Fläche, für die eine Ersatzleistung zu erbringen ist. Zum zweiten bedarf es aufgrund der von der Rechtsansicht der Behörde in ihrem eigenen Ermittlungsverfahren abweichenden Rechtsansicht des Verwaltungsgerichts Wien einer neuerlichen Berechnung des Grundwerts jeder Fläche, für die eine Ersatzleistung zu erbringen ist. Zum dritten hat die Behörde zu klären, ob auf Grundlage der Rechtsansicht des Verwaltungsgerichts Wien, dass eine Abtretungsverpflichtung bis zur gesamten Breite der Verkehrsfläche besteht, auch die Verpflichtung zur Geldleistung gemäß § 17 Absatz 4a BO für Wien (Abtretungsverpflichtung in Bezug auf Grundstücke, die im Eigentum Dritter stehen) besteht. Das Verwaltungsgericht Wien beschränkt sich daher auf die Erlassung eines Teilerkenntnisses.

4. Die Beschwerdeführerin stellte am 27.10.2017 den Antrag auf Bewilligung ihres Bauplatzes, den sie während des gesamten Verfahrens aufrecht hielt und auch ihre Säumnisbeschwerde nicht zurückzog, wenngleich sie im Säumnisbeschwerdeverfahren vorbrachte, den Antrag auf Bewilligung des Bauplatzes nur aus „formalen“ Gründen zu stellen, da ihrer Meinung nach der Bauplatz schon einmal bewilligt worden sei. Gemäß § 13 Abs. 2 lit. a BO für Wien ist die Schaffung von Bauplätzen bewilligungspflichtig. § 16 BO für Wien enthält die Kriterien für die Beurteilung eines Abteilungsprojektes, insbesondere für die Schaffung von Bauplätzen. Laut Gutachten des ASV DI N. vom 30.11.2017 entspricht der Bauplatz den Bestimmungen der BO für Wien. Der Bauplatz ist daher gemäß § 13 Abs. 2 lit. a BO für Wien zu bewilligen.

5. Gemäß § 17 Abs. 1 BO für Wien sind bei der Schaffung von Bauplätzen die nach Maßgabe der Baulinien zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen bei beiderseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur Achse der Verkehrsfläche, bei einseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche, in beiden Fällen aber nur bis zu 20 m, senkrecht zur Baulinie und von dieser aus gemessen, gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung satz- und lastenfrei in das öffentliche Gut zu übertragen. Über Auftrag der Behörde ist der jeweilige Eigentümer des anliegenden Bauplatzes weiters verpflichtet, diese Grundflächen lastenfrei und geräumt der Stadt Wien zu übergeben (leg. cit.). Entscheidend für diese Abtretungsverpflichtung ist, dass die betreffenden Grundflächen nach Maßgabe der Baulinien zu den Verkehrsflächen entfallen, wobei es nicht darauf ankommt, ob sie zur selben Liegenschaft wie der Bauplatz, dessen Schaffung die Abtretungsverpflichtung auslöst, gehören (VwGH 17.12.2018, Ro 2018/05/0008). Soweit die Verpflichtung zur Übertragung in das öffentliche Gut gemäß § 17 Abs. 1 BO für Wien besteht, sind hierbei entlang der Baulinien alle zu den neuen Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen, wobei als neue Verkehrsflächen solche anzusehen sind, an die nach Maßgabe des festgesetzten Bebauungsplanes erstmals angebaut werden soll, unentgeltlich abzutreten (§ 17 Abs. 4 lit. a BO für Wien). Nach § 17 Abs. 5 BO für Wien ist im Fall, dass die abzutretende Grundfläche mehr als 30% des zu schaffenden Bauplatzes oder Bauloses beträgt, für das darüber hinausgehende Ausmaß sowie für alle übrigen abzutretenden und nicht von § 17 Abs. 4 BO für Wien erfassten Grundflächen von der Gemeinde Entschädigung zu leisten. Gemäß § 17 Abs. 6 BO für Wien ist über Auftrag der Behörde auf den in das öffentliche Gut übertragenen Grundflächen die festgesetzte Höhenlage vermindert um das Maß der Tiefe des übrigen Körpers der Verkehrsfläche herzustellen. Mit diesem Auftrag ist die Höhenlage von der Behörde bekanntzugeben.

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at