jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1996/11/19 94/05/0119

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.11.1996

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauO Wr §134 Abs3;
BauO Wr §17 Abs1;
BauO Wr §63 Abs1 litc;
BauRallg;
VwGG §34 Abs1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Oberkommissärin Dr. Gritsch, über die Beschwerde der Ilse und des Karl K in W, vertreten durch Dr. G, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 21. März 1994, Zl. MD-VfR-B-XVII-26 u. 28/93, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: G in W, vertreten durch Dr. R, Rechtsanwalt in W), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- und dem Mitbeteiligten Aufwendungen in der Höhe von S 11.360,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Am 24. September 1990 suchte der Mitbeteiligte um die Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf den Grundstücken Nr. 805/9, 807/4, EZ 1575, KG X an. Ostseitig dem Bauplatz benachbart ist die Liegenschaft der B. Sch., die ihrerseits wieder ostseitig an die nächstgelegene Verkehrsfläche, die T-Gasse, anschließt. Unmittelbar

nördlich gegenüber der Liegenschaft der B. Sch. und somit schräg gegenüber dem Bauplatz befindet sich die Eckparzelle der Beschwerdeführer, die ostseitig gleichfalls durch die T-Gasse begrenzt wird. Zwischen den Liegenschaften des Bauwerbers und der B. Sch. einerseits und der Beschwerdeführer andererseits befinden sich Grundstücke der Stadt Wien (öffentliches Gut); diese bislang unbenannte, zur T-Gasse führende Gasse trägt die Codenummer nnn3. Insbesondere handelt es sich hier im unmittelbaren Anschlußbereich an die T-Gasse um die Grundstücke Nr. 803/15 und 803/12, welche von den Beschwerdeführern einerseits und B. Sch. andererseits in Anwendung des § 17 Abs. 1 der Bauordnung für Wien (in Anbetracht des Datums des Bauansuchens in der zuletzt durch die Novelle LGBl. Nr. 7/1990 geänderten Fassung; im folgenden: BO) als Garten benützt werden (letzteres ergibt sich aus dem Beschluß des Bezirksgerichtes Hernals vom 16. Februar 1993).

Anläßlich der Bauverhandlung vom 12. Juli 1991 schlossen sich die Beschwerdeführer der Einwendung der Nachbarin B. Sch. an, die sich gegen die Herstellung eines PKW-Abstellpatzes, einer Zufahrt und eines 3 m breiten Zuganges (unter Benützung der Grundstücke Nr. 803/15 und 803/12) aussprach. Weiters erbaten die Beschwerdeführer "eine Sicherstellung über die Dauer der Bauzeit". In dieser Verhandlung wurde der Bauwerber davon in Kenntnis gesetzt, daß eine entsprechende Zustimmungserklärung von den betroffenen Anrainern hinsichtlich der Zufahrt erforderlich sei.

Daraufhin beantragte der Bauwerber beim Bezirksgericht Hernals gegen die Stadt Wien die Einräumung eines Notweges auf den Grundstücken Nr. 803/12 und 803/15. In diesem Notwegeverfahren, dem die Beschwerdeführer und B. Sch. nicht beigezogen wurden, bewilligte das Bezirksgericht Hernals mit Beschluß vom 16. Februar 1993, GZ 2 Nc 25/92-13, einen Notweg in Form der Dienstbarkeit des Fahrweges in einer Breite von 3 m über die Grundstücke Nr. 803/12 und 803/15, dessen Verlauf aus einem einen integrierenden Bestandteil des Beschlusses bildenden Plan zu entnehmen war. Dem Antragsteller wurde die Erfüllung verschiedener Bedingungen aufgetragen, u.a. allfällige Schadenersatzansprüche des derzeitigen Nutzungsberechtigten abzugelten. In der Begründung dieses Beschlusses heißt es, daß eine Verbindung des Grundstückes des Antragstellers (Bauwerbers) zum öffentlichen Wegenetz nur über die Grundstücke Nr. 803/12 und 803/15 möglich sei und daß die Antragsgegnerin (Stadt Wien) dem Antrag auf Einräumung eines Notwegerechtes zugestimmt habe. Die Voraussetzungen zur Gestattung der Einräumung eines Notweges gemäß § 1 Notwegegesetz seien vorgelegen.

Mit Beschluß vom 7. April 1993 bewilligte das Bezirksgericht Hernals aufgrund des in Rechtskraft erwachsenen Beschlusses vom 16. Februar 1993 die Einverleibung der Dienstbarkeit des Notweges in Form eines Fahrweges in einer Breite von 3 m über die Grundstücke Nr. 803/12 und 803/15 im Lastenblatt der EZ 2667, KG X, zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. 805/9 und 807/4 (Bauplatz) und machte im Gutsbestandsblatt der Bauplatzliegenschaft diese Grunddienstbarkeit ersichtlich. Aus einem im Akt befindlichen Grundbuchsauszug vom 27. April 1993 ergeben sich die entsprechenden Eintragungen.

Die Baubehörde erster Instanz hielt in einem Aktenvermerk vom 15. Juni 1993 fest, nunmehr sei ein Notwegerecht gerichtlich eingeräumt worden, sodaß ohne Zustimmung der Anrainer und der Stadt Wien eine Baubewilligung erteilt werden könne.

Mit Bescheid vom 15. Juni 1993 bewilligte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 (im folgenden: MA 37), die beantragte Bauführung. Die Einwendung der Beschwerdeführer betreffend den Stellplatz wurde abgewiesen; hinsichtlich der Zufahrt bzw. des Zuganges wurde die Einwendung auf den Zivilrechtsweg verwiesen. In der Begründung verwies die Behörde darauf, daß ein 21,5 m2 großer Stellplatz den Bestimmungen des § 4 Abs. 4 Garagengesetz entspreche. Die Einwendungen der Anrainer betreffend die Herstellung einer Zufahrt und eines Zuganges wurden als privatrechtlich beurteilt, weil dem Bauwerber mit Gerichtsbeschluß vom 16. Februar 1993 ein Notweg in Form einer Dienstbarkeit des Fahrweges in einer Breite von 3 m eingeräumt wurde und außerdem der Notwegberechtigte verpflichtet wurde, allfällige Schadenersatzansprüche der derzeitigen Nutzungsberechtigten abzugelten. Eine Duldungsverpflichtung gemäß § 126 Abs. 3 BO war im Bauverfahren weder beantragt worden, noch wurde sie ausgesprochen.

In ihrer Berufung machten die Beschwerdeführer geltend, der Beschluß des Bezirksgerichtes Hernals vom 16. Februar 1993 sei nicht rechtskräftig, sodaß dem Baugrundstück die Bauplatzreife fehle. Die verlängerte T-Gasse, von der aus senkrecht der Notweg eingeräumt wurde, sei kein Fahrweg und keine Straße, sondern ein "Gehsteig", weshalb trotz Einräumung eines Notweges keine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz vorhanden sei. Die Baubehörde hätte

gemäß § 126 Abs. 3 BO über die Duldungspflicht entscheiden müssen, weil durch Befahren mit schweren Baufahrzeugen von Grundstücken der Gemeinde Wien, auf denen ein Notweg nicht eingeräumt worden sei, ein Schaden unausweichlich sei und das Grundstück der Beschwerdeführer beeinträchtigt werde. Wegen des Gefälles auf der Bauliegenschaft von 17 % seien für den Stellplatz solche Fundamentierungsarbeiten und Stützmauern erforderlich, daß die gesetzlichen Bestimmungen über Vorgärten nicht eingehalten würden.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde dieser Berufung keine Folge. Unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes wurde ausgeführt, daß der Nachbar das Fehlen eines Zuganges zum Bauplatz nicht geltend machen könne, ebenso wenig wie die mangelnde Eignung des Bauplatzes. Die Behauptung einer Servitutsüberschreitung stelle gleichfalls eine privatrechtliche Einwendung dar, die nicht zu einer Abweisung des Bauansuchens führen könne. Der Nachbar habe keinen Rechtsanspruch darauf, daß der Bauplatz durch eine ausreichende Zufahrt mit dem öffentlichen Wegenetz verbunden sei. Die Behörde erster Instanz habe daher zu Recht diesen Einwand als privatrechtlich beurteilt und die Beschwerdeführer auf den Zivilrechtsweg verwiesen. Hinsichtlich des Stellplatzes könne die Errichtung der notwendigen Stützmauern keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte beeinträchtigen.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird Aufhebung wegen "Rechtswidrigkeit" begehrt. Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift. Auch der Mitbeteiligte erstattete eine Gegenschrift und verwies auf den Beschluß des Obersten Gerichtshofes im Notwegeverfahren vom 19. Mai 1994, Zl. 2 Ob 604/93, worauf im übrigen auch die Beschwerdeführer verwiesen haben.

Aus dieser Entscheidung ergibt sich, daß B. Sch. den Beschluß des Bezirksgerichtes Hernals vom 16. Februar 1993 mit Rekurs angefochten hat, dieser Rekurs aber vom Rekursgericht zurückgewiesen wurde. Der OGH sah den dagegen erhobenen Revisionsrekurs der B. Sch. als zulässig an, gab ihm jedoch keine Folge. Die Stadt Wien sei hinsichtlich der vom Notweg betroffenen Grundstücke grundbücherlich als Eigentümerin eingetragen und die Übergabeverpflichtung der Eigentümer der betroffenen, um früher abgetretene Weggrundstücke verkürzten Liegenschaften bei diesen angemerkt. Eine dingliche Wirkung könne dem bei den ehemaligen Eigentümern dieser Grundstücke verbliebenen Nutzungsrecht im Sinne des § 17 Abs. 1 BO nicht zuerkannt werden; ihnen stünden bloß obligatorische Rechte gegen den Liegenschaftseigentümer (Stadt Wien) zu. Der Umstand, daß sich der Bauwerber der Bedingung der Grundstückseigentümerin, allfällige Schadenersatzansprüche der Nutzungsberechtigten abzugelten, unterwarf, bewirkte keine Beteiligtenstellung dieser Nutzungsberechtigten, sondern bloß eine Klaglosstellung der Grundstückseigentümerin, wenn sich die Nutzungsberechtigten mit allfälligen Ersatzansprüchen an sie wenden. Jedenfalls komme der Nutzungsberechtigten B. Sch. im Notwegeverfahren weder Beteiligtenstellung noch Rechtsmittellegitimation zu.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführer stützten sich auf ihr aus § 134a lit. c Bauordnung für Wien (in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 34/1992) resultierendes Nachbarrecht. Gemäß Art. IV dieser Bauordnungsnovelle gelten aber für alle zur Zeit ihres Inkrafttretens anhängigen Verfahren aber die bisherigen Bestimmungen. Gemäß § 134 Abs. 3 dritter Satz BO sind die Eigentümer (Miteigentümer) der benachbarten Liegenschaften dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre in diesem Gesetz festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berühren. Solche Rechte werden durch jene Bestimmungen begründet, die dem Schutz der Nachbarn dienen; hiezu zählen jedenfalls alle Bestimmungen des Bebauungsplanes für die Bebauung der Liegenschaft sowie alle jene Bestimmungen, die Rechte zum Schutz vor Gefahren und Belästigungen, die sich auf die Nachbargrundstücke erstrecken können, zum Inhalt haben.

Dem Argument im angefochtenen Bescheid, daß Nachbarn kein Recht auf Zugänglichkeit des Bauplatzes zustehe, entgegnen die Beschwerdeführer, daß sie nicht die mangelnde Zugänglichkeit des Bauplatzes einwendeten, sondern vielmehr die Beeinträchtigung ihres Nutzungsrechtes und Eigentumsrechtes aufgrund der Zugänglichkeit des Bauplatzes. In diesem Zusammenhang berufen sie sich auf ein offenbar aus § 17 Abs. 1 BO abgeleitetes Zustimmungsrecht.

Die zuletzt genannte Bestimmung lautet auszugsweise:

"Bei Abteilung einer Grundfläche auf Bauplätze, Baulose oder Teile von solchen (§ 13 Abs. 2 lit. a und b) 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 ... Über Auftrag der Behörde ist der jeweilige Eigentümer (Miteigentümer) des anliegenden Bauplatzes oder Bauloses beziehungsweise eines Teiles von solchen weiters verpflichtet, diese Grundflächen lastenfrei und geräumt der Stadt Wien zu übergeben; bis zur Übergabe steht dem jeweiligen Eigentümer (Miteigentümer) des anliegenden, mit der Übergabeverpflichtung belasteten Bauplatzes, Bauloses bzw. eines Teiles von solchen das Nutzungsrecht zu ..."

Schon zur Rechtslage vor der Baurechtsnovelle 1976 wurde die Auffassung vertreten, daß der Abteilungswerber den erforderlichen Straßengrund in das Verzeichnis des öffentlichen Gutes zu übertragen hat, wodurch die Gemeinde als Gebietskörperschaft formeller Eigentümer des Grundes wird, und daß die Verfügungsgewalt, also der physische Besitz, von der Gemeinde jedoch erst aufgrund eines besonderen Aktes übernommen wird. Zwei verschiedene, unter Umständen zeitlich weit auseinander liegende Rechtsakte (im gegenständlichen Fall dürfte nach den Aktenunterlagen die Abtretungsverpflichtung aus dem Jahre 1932 stammen) werden gesetzt, von denen der erste der Gemeinde das bloße formelle Eigentum, der zweite den Besitz des Straßengrundes verschafft. Demnach verbleibt bis zur Übergabe des Grundes an die Gemeinde die Ausübung des Nutzungsrechtes in der Hand des bisherigen Eigentümers (Koenne, Das Benützungsrecht am öffentlichen Gut bis zur Übergabe, ImmZ 1963, 279 f).

Im geltenden Recht ist die Frage, wem ein Nutzungsrecht bis zur tatsächlichen Übergabe zusteht, eindeutig geklärt (Geuder-Hauer, Wiener Bauvorschriften2, 196). Für die Auffassung, aus diesem Nutzungsrecht resultiere ein (öffentlich-rechtliches) Zustimmungsrecht zu Bauvorhaben, die auf solchen Flächen verwirklicht werden, fehlt jedoch ein Anhaltspunkt im Gesetz.

Gemäß § 63 Abs. 1 lit. c BO ist der Bauwerber bloß gehalten, die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) anzuschließen, wenn er nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist. Die Zustimmung anderer - dinglich oder obligatorisch - Berechtigter sieht das Gesetz aber nicht vor.

Das mit Bescheid vom 15. Juni 1993 bewilligte Projekt sieht eine Bauführung auf dem Grundstück des Bauwerbers und eine Zufahrt auf den Grundstücken der Stadt Wien als Grundeigentümerin vor, ohne daß das Projekt nach Maßgabe der bewilligten Pläne das Grundstück der Beschwerdeführer berühren würde. Ob andere Grundstückseigentümer als die Beschwerdeführer, wie etwa hier die Stadt Wien, zugestimmt haben, ist nicht zu prüfen, weil nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes das Zustimmungserfordernis des Grundeigentümers bzw. Grundmiteigentümers nicht dem Schutz der Nachbarn dient (Hauer, Der Nachbar im Baurecht5, 288).

Daß im gegenständlichen Fall die Baubewilligung ohne Zustimmung der Beschwerdeführer erteilt wurde, berührt somit deren subjektiv-öffentliche Rechte nicht.

Wenn der zur Duldung der Nutzung Verpflichtete (der Eigentümer des öffentlichen Gutes) diese Nutzung auch anderen einräumt, kann ausschließlich in Privatrechte der bisherigen Nutzungsberechtigten eingegriffen werden, weshalb die Baubehörden völlig zu Recht die die Zufahrt betreffende Einwendung auf den Zivilrechtsweg verwiesen haben. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes bestand von Anfang an nicht das Erfordernis, die Zustimmung der Nutzungsberechtigten beizubringen, sodaß es, soweit diese Rechte betroffen waren, eines Notwegeverfahrens als Voraussetzung der Baubewilligung gar nicht bedurfte, zumal eine - überflüssigerweise - geforderte Zustimmung schwerlich durch einen Gerichtsentscheid ersetzt werden kann, wenn die angeblich Zustimmungsberechtigten in diesem Gerichtsverfahren keine Parteistellung haben.

Die Beschwerdeführer fühlen sich in ihren Nachbarrechten auch dadurch beeinträchtigt, daß über ihre Duldungspflichten (§ 126 Abs. 3 BO) nicht entschieden wurde. Dabei verkennen sie aber grundlegend, daß gemäß § 126 Abs. 1 BO DIE EIGENTÜMER der Nachbarliegenschaft verpflichtet sind, dem Bauwerber die anläßlich einer Bauführung oder Instandsetzung notwendigen Arbeiten gegen Ersatz des erlittenen Schadens auf ihrer Liegenschaft zu gestatten. Im Fall, daß sie diese Maßnahmen nicht gestatten, hat nach Abs. 3 dieser Bestimmung die Behörde über die Berechtigung und den Umfang der Duldungsverpflichtung zu entscheiden. Die Beschwerdeführer sind aber nicht Eigentümer der Grundstücke Nr. 803/15 bzw. 803/12, sodaß es weder darauf ankommt, ob sie notwendige Baumaßnahmen gestatten, noch, inwieweit durch den Nichtausspruch einer Duldungsverpflichtung in ihre Rechte eingegriffen werden konnte. Dafür, daß im Zuge der Baumaßnahmen auch die Liegenschaft der Beschwerdeführer in Anspruch genommen werden muß, liegen aber keine Anhaltspunkte vor. Gleiches gilt schießlich auch hinsichtlich der Wegparzelle Nr. 803/17 (T-Gasse), weil auch dieses Grundstück nicht den Beschwerdeführern gehört.

Schließlich vermögen die Beschwerdeführer mit ihrem Vorbringen, es sei nicht einzusehen, daß sie ohne weitere Regelung ohne Entgelt zu einer Mehrleistung ihrer Reinigungsverpflichtung (offenbar an den Wegparzellen) aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens verhalten werden können, eine Beeinträchtigung ihrer in der Bauordnung festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte (§ 134 Abs. 3 dritter Satz BO) nicht darzutun.

Hinsichtlich des bewilligten PKW-Abstellplatzes machen die Beschwerdeführer einen Eingriff in ihre Rechte durch die mangelnde gesonderte Baubewilligung geltend, weil "durch die 17 Grad Neigung ein solcher Bauaufwand erforderlich ist - um die Anrainerrechte, nämlich das Abrutschen der Nachbarliegenschaft und des Nutzungsrechtes darauf, nicht zu gefährden - daß eine eigene Baubewilligung hiefür erforderlich ist und die Bauaufwendungen nicht mehr in der Gestaltung von Vorgärten ohne gesonderte Baubewilligung untergebracht werden können".

Der Verwaltungsgerichtshof hat ausgesprochen, der Nachbar sei zwar berechtigt, eine Gefahr des Abrutschens der Nachbarliegenschaft geltend zu machen, doch reicht eine allgemeine Behauptung nicht aus, eine solche Gefahr darzutun; in Fragen der Tragfähigkeit des Untergrundes und der Statik steht dem Nachbarn insoweit ein Rechtsanspruch zu, als sich eine Gefahr von der zu bebauenden Liegenschaft auf seine Grundflächen zu erstrecken vermag (siehe die bei Geuder-Hauer a. a.O, 603 f, wiedergegebenen hg. Entscheidungen). Eine solche Beeinträchtigung ist im vorliegenden Fall schon deshalb auszuschießen, weil die Bauparzelle, wie sich aus dem Lageplan und den Höhenkoten eindeutig ergibt, nach Süden abfällt; das Grundstück der Beschwerdeführer befindet sich aber, durch den Weg Nr. nnn3 getrennt, nördlich des Bauplatzes. Im übrigen erlaubt § 79 Abs. 6 BO ausdrücklich Stützmauern in Vorgärten im unbedingt erforderlichen Ausmaß.

Die Beschwerde erwies sich somit insgesamt als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung

BGBl. Nr. 416/1994; hinsichtlich des Mitbeteiligten begrenzt durch dessen Begehren.

Schlagworte

Baurecht Grundeigentümer Rechtsnachfolger

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1996:1994050119.X00

Im RIS seit

03.05.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at