jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1996/8/27 96/05/0027

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.08.1996

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82009 Bauordnung Wien;

Norm

BauO Wr §16 Abs1;
BauO Wr §42 Abs2;
BauO Wr §42;

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 Kommissär Dr. Gritsch, über die Beschwerde des J in W, vertreten durch Dr. W, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Wiener Landesregierung vom 10. November 1994, Zl. MA 64 - E.Z. YYYY/Mauer - 1/91, betreffend Enteignung (mitbeteiligte Parteien: 1. Dr. L in W), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ XXX, KG Mauer, bestehend aus den Grundstücken Nr. nn/1 Garten und nn/2 Baufläche. Die Liegenschaft erstreckt sich von der Anton Kriegergasse, top 143, durchgehend bis zur Rudolf-Waisenhorn-Gasse. Grundnachbarn und Enteignungswerber sind die Mitbeteiligten, die Eigentümer der Liegenschaft EZ YYYY, KG Mauer, bestehend aus dem Grundstück Nr. nn/4, landwirtschaftlich genutzt sind.

Auf der Liegenschaft EZ XXX ist ein Einfamilienhaus errichtet, auch auf dem Nachbargrund der Enteignungswerber ist ein Haus und ein Bungalow errichtet.

Aus dem Grundbuchsauszug ist ersichtlich, daß bei der EZ XXX, KG Mauer, im A2 Blatt keine Ersichtlichmachung aufscheint, während auf der Nachbarliegenschaft EZ YYYY, KG Mauer, unter dem A2 Blatt in 2a die Verpflichtung des

Bauverbotes gemäß Punkt 3 und 4 des Bescheides vom 2. Mai 1957 eingetragen ist. Mit diesem Bescheid der MA 64 vom 2. Mai 1957, Zl. MA-64-684/57, wurde das Grundstück nn/4 als Bauplatzteil genehmigt, mit der Auflage, daß dieser Bauplatzteil so lange unbebaut zu bleiben hat, bis er durch den Nachbargrund zu einem vollständigen Bauplatz ergänzt sein wird.

Mit Schreiben vom 23. September 1991 stellten die Mitbeteiligten, vertreten durch Ing. Kons. f. Verm. Wesen W.M., den Antrag auf Enteignung. In der Folge wurde der Antrag mit dem Teilungsplan des Ing. Kons. f. Verm. Wesen vom 12. Mai 1992, G.Z. 12669/92, belegt und insofern konkretisiert, als die Enteignung bestimmter Teilflächen des Grundstückes nn/1, inneliegend in E.Z. XXX des Grundbuches der Kat. Gem. Mauer, im Ausmaß von 254 m2 und 20 m2, ersteres zur Einbeziehung in einer gemeinsam mit dem im Eigentum der Antragsteller stehenden Grundstück nn/4, inneliegend in E.Z. YYYY des Grundbuches der Kat. Gem. Mauer, zu schaffenden Bauplatz, zweiteres zur Erfüllung der Abtretungsverpflichtung in das öffentliche Gut im Zuge der Baureifgestaltung ihrer Liegenschaft E.Z. YYYY, Kat. Gem. Mauer, beantragt wurde.

Nach Durchführung eines Ermittlungsverfahrens einschließlich Enteignungsverhandlung wurde mit dem angefochtenen Bescheid der Wiener Landesregierung vom 10. November 1994, Zl.: MA 64 - E.Z. YYYY/Mauer - 1/91, gemäß § 42 Abs. 1 und § 39 der Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der geltenden Fassung, die Enteignung der im Antrag der Enteignungswerber bezeichneten Liegenschaftsteile der E.Z. XXX des Grundbuches der Kat. Gem. Mauer verfügt.

Die Höhe der Entschädigung wurde mit insgesamt

S 2.010.000,-- bestimmt, zur Begründung wurde ausgeführt, die im Eigentum des Beschwerdeführers befindlichen, unter Punkt I. des Spruches näher beschriebenen Teilflächen des Grundstückes nn/1 der E.Z. XXX der Katastralgemeinde Mauer seien selbständig nicht bebaubar. Sie seien unbebaut. Mit Bescheid der MA 64 vom 2. Mai 1957 sei das Gst. Nr. nn/4 in E.Z. YYYY der Kat. Gem. Mauer als Bauplatzteil genehmigt worden, dies mit der Auflage, daß dieser Bauplatzteil solange unbebaut zu bleiben habe, bis er durch Nachbargrund zu einem vollständigen Bauplatz ergänzt sein werde. Diese Ergänzung sei nur durch Einbeziehung eines Teiles des Gst. Nr. nn/1 in E.Z. XXX möglich. Auf diesen Umstand nehme bereits das Plandokument 5842 Rücksicht, da die festgesetzten Baufluchtlinien nur eine Bauführung auf diesen beiden Grundstücken an der Front Rudolf-Waisenhorn-Gasse zuließen. Durch die besondere, bandartig langgestreckte Geländekonfiguration (Breite nur 5-6 m) des Grundstückes Nr. nn/1 in E.Z. XXX sei eine Bebauung ausgeschlossen. Somit sei der an das Gst. Nr. nn/4 in E.Z. YYYY angrenzende Teil des Gst. Nr. nn/1 in E.Z. XXX gemäß § 16 (1) der Bauordnung für Wien als Ergänzungsfläche anzusehen und zur Schaffung eines Bauplatzes zum Gst. Nr. nn/4 einzubeziehen.

Aufgrund des Ansuchens der Mitbeteiligten um Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen habe am 18. März 1992 eine von der Magistratsabteilung 37 - Baupolizei durchgeführte mündliche Verhandlung stattgefunden. In dieser habe der Grundeigentümer der E.Z. XXX erklärt, er wolle den angesprochenen Grundstücksstreifen nicht veräußern. In der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 23. März 1992, Zl.: MA 37/V - 1698/92, seien die Eigentümer der E.Z. YYYY zur Einbeziehung eines Teiles des Grundstückes nn/1 verpflichtet worden.

Der Eigentümer der E.Z. XXX habe auch in der Folge laut vorgelegter Korrespondenz einen Verkauf an die Enteignungswerber abgelehnt. Ebenso habe in der mündlichen Vergleichsverhandlung am 29. Juni 1992 keine Einigung erzielt werden können.

Gemäß § 42 Abs. 1 BO könnten Ergänzungsflächen nach § 16 Abs. 1 von dem, der zur Einbeziehung verpflichtet sei, durch Enteignung in Anspruch genommen werden.

Gemäß § 16 Abs. 1 dritter Satz BO sei der Antragsteller einer Grundabteilung verpflichtet, einzeln oder in ihrer Summe nicht selbständig bebaubare Restflächen, die bei der Schaffung von Bauplätzen bestehen blieben (Ergänzungsflächen), in seinen beabsichtigten Bauplatz einzubeziehen und der Eigentümer dieser Flächen verpflichtet, sie gegen Entschädigung abzutreten.

Im gegenständlichen Fall sei die Einbeziehung einer Fläche als Ergänzungsfläche in den dadurch zu schaffenden Bauplatz unbedingt notwendig, um eine Bauführung auf den zusammenzuführenden Grundstücken Nr. nn/4 und nn/1, inneliegend in E.Z. XXX, Kat. Gem. Mauer zu ermöglichen.

Das Gst. Nr. nn/1, E.Z. XXX, Kat. Gem. Mauer sei Ergänzungsfläche im Sinne des § 16 Abs. 1 BO, da es sich hiebei um eine selbständig nicht bebaubare Restfläche, die flächenmäßig kleiner sei als der bereits bestehende Bauplatzteil, handle.

Weiters sei die vor der Baulinie zur Straße entfallende Teilfläche ins öffentliche Gut zu übertragen. Denn gemäß § 39 Abs. 5 BO könnten Grundflächen, die gemäß dem Bebauungsplan in Verkehrsflächen fielen, auf Antrag des Abteilungswerbers zu seinen Gunsten zum Zwecke ihrer Abtretung in das öffentliche Gut enteignet werden, wenn diese Grundflächen unbebaut seien und er zur unentgeltlichen Übertragung dieser Grundflächen in das öffentliche Gut verpflichtet sei.

Da nach den in der Enteignungsverhandlung am 11. November 1993 getroffenen Feststellungen diese tatbestandsmäßigen Voraussetzungen vorlägen, sei spruchgemäß zu entscheiden gewesen.

Die Behandlung der gegen diesen Bescheid eingebrachten Beschwerde hat der Verfassungsgerichtshof mit Beschluß vom 27. November 1995, B 41/95-8, abgelehnt und die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten. In der über Aufforderung des Verwaltungsgerichtshofes ergänzten Beschwerde wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Die belangte Behörde legte den Verwaltungsakt vor und beantragte in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Das Vorliegen von groben Verfahrensmängeln unter gleichzeitiger Verletzung des Parteiengehörs wird darin erblickt, daß sich die Enteignung auf den Grundabteilungsbescheid der Magistratsabteilung 64 vom 2. Mai 1957 stütze, welcher beinhalte, daß der im Eigentum der nunmehrigen Enteignungswerber stehende Bauplatzteil Nr. nn/4 solange unbebaut zu bleiben habe, bis er durch den Nachbargrund zu einem selbständigen und vollständigen Bauplatz ergänzt werde. Da durch diesen Bescheid willkürlich in die Eigentumsrechte des Beschwerdeführers eingegriffen würde, hätte dieser Grundabteilungsbescheid auch dem betroffenen Nachbarn, also dem damaligen Grundeigentümer der nunmehr enteignungsgegenständlichen Fläche, zugestellt werden müssen, um diesem die Möglichkeit zu geben, sich gegen eine derartige Form der Bauplatzschaffung auszusprechen. Durch diesen Zustellmangel sei der Grundabteilungsbescheid aus dem Jahre 1957 mit Nichtigkeit behaftet und hätte nicht als Enteignungsgrundlage verwendet werden dürfen.

Nach Ansicht des Beschwerdeführers sei es weiters dadurch zu einem groben Verfahrensmangel gekommen, daß selbst der Gerichtsbeschluß, mit dem die "Bauplatzwidmung" im A2-Blatt der E.Z. YYYY, Kat. Gem. Mauer, angemerkt wurde, nicht dem Grundeigentümer der enteignungsgegenständlichen Fläche zugestellt worden sei. Die Behörde erster Instanz unterliege jedenfalls einem Irrtum, wenn sie glaube, daß in der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 23. März 1992 diese groben Verfahrensmängel hätten saniert werden können.

Weiters bringt der Beschwerdeführer vor, daß die enteignungsgegenständliche Fläche nicht als "Ergänzungsfläche" im Sinne des § 16 der Bauordnung für Wien (BO) angesehen werden könne, da sie bebaut sei und überdies kein Bedarf nach der Schaffung weiterer Bauplätze in diesem engen Bereich des dichtverbauten Stadtgebietes bestehe.

Auch sei von der Behörde die Verhältnismäßigkeit des Wertes der zu enteignenden Fläche gegenüber dem bereits bestehenden Nachbargrund nicht geprüft worden. Im gegenständlichen Fall hätte die Behörde richtigerweise eine Interessenabwägung durchführen müssen, da nach Ansicht des Beschwerdeführers an der Grünlanderhaltung wohl ein größeres Interesse bestehe als an der bloß privaten Intention zur Schaffung eines dritten Bauplatzes im engverbauten Gebiet.

Diesem Vorbringen ist entgegenzuhalten, daß die im Zeitpunkt der Erlassung des Grundabteilungsbescheides vom 2. Mai 1957 in Geltung stehende Bauordnung für Wien (in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 28/1956) dem Nachbarn im Abteilungsverfahren keine Parteistellung einräumte. Erst mit der Bauordnungsnovelle 1976, LGBl. für Wien Nr. 18, wurde den durch eine künftige Abtretungs- bzw. Einbeziehungspflicht betroffenen Nachbarn im Grundabteilungsverfahren die Stellung einer Partei zuerkannt. Somit irrt der Beschwerdeführer mit seiner Annahme, daß der Grundabteilungsbescheid vom 2. Mai 1957, Zl.: MA 64 - 684/57, wegen Zustellmangels mit "Nichtigkeit" behaftet sei. Nach der Rechtslage im Jahre 1957 stand dem Eigentümer eines selbständig nicht bebaubaren Bauplatzes gemäß § 40 Abs. 3 BO (in der Fassung vor der BO-Novelle 1976) ein Enteignungsantrag offen. Der Eigentümer des

angrenzenden Grundes hatte schon damals volle Parteirechte als Enteignungsgegner, um eine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit und der Baubestände seiner Gründe abzuwehren. Diese Rechte kamen dem Beschwerdeführer umgeschmälert auch im gegenständlichen Enteignungsverfahren gemäß § 42 BO in der geltenden Fassung zu.

Aus den gleichen Gründen hat der Eigentümer der enteignungsgegenständlichen Fläche auch keinen Rechtsanspruch auf Zustellung des die Bauplatzschaffung in E.Z. YYYY, Kat. Gem. Mauer, anmerkenden Gerichtsbeschlusses, es ist dadurch also kein Verfahrensmangel entstanden.

Auch dem weiteren Vorbringen des Beschwerdeführers, daß die enteignungsgegenständliche Fläche nicht als "Ergänzungsfläche" im Sinne des § 16 Abs. 1 BO angesehen werden könne, da dieser Grundstücksteil Bestandteil einer Liegenschaft sei, die eine Bebauung aufweist, kann nicht gefolgt werden, da die für die Enteignung gemäß § 42 BO in Anspruch genommenen Flächen EIGENSTÄNDIG auf ihre Eigenschaft als Ergänzungsfläche zu überprüfen sind, unbeschadet der übrigen, teilweise verbauten Flächen der Liegenschaft. Wie in der Enteignungsverhandlung am 11. November 1993 festgehalten wurde, ist die Liegenschaft des Beschwerdeführers E.Z. XXX, Kat. Gem. Mauer, mit den Grundstücken Nr. nn/1 (Garten) und nn/2 (Baufläche) kein nach der Bauordnung für Wien 1930 genehmigter Bauplatz. Jedoch wurde für das an der Anton-Krieger-Gasse gelegene, mit ONr. 142 bezeichnete Gebäude am 14. Juni 1924 eine Baubewilligung und am 14. Oktober 1924 eine Benützungsbewilligung erteilt. Der Bereich der Bebauung kann daher im Sinne der Übergangsbestimmung des Art. III der Bauordnung für Wien als Bauplatz im Sinne dieses Gesetzes gelten, auch im Baubewilligungsbescheid vom 8. Oktober 1968 anläßlich des erstmaligen Anschlusses an den Straßenkanal wurde nur die Front an der Anton-Krieger-Gasse der Gebührenbemessung zugrundegelegt. Der schmale, bis an die Rudolf-Waisenhorn-Gasse reichende Garten gehört noch zur selben Liegenschaft. Dieser ist aufgrund der besonders bandartig langgestreckten Geländekonfiguration (Breite 5 m - 6 m) für sich allein einer Bebauung nicht zugänglich.

Als "Ergänzungsflächen" bezeichnet § 16 Abs. 1 BO selbständig nicht bebaubare Restflächen. Gemäß § 16 Abs. 1 dritter Satz BO ist der Antragsteller einer Grundabteilung verpflichtet, einzelne oder in ihrer Summe nicht selbständig bebaubare Restflächen, die bei der Schaffung von Bauplätzen bestehen bleiben (Ergänzungsflächen), in seinen beabsichtigten Bauplatz einzubeziehen und der Eigentümer dieser Flächen verpflichtet, sie gegen Entschädigung abzutreten. Dabei ist es nicht notwendig, daß diese Fläche bereits als Bauplatzteil genehmigt ist.

Im vorliegenden Fall haben die mitbeteiligten Parteien zuerst einen Antrag gestellt, ihr mit Bescheid der Magistratsabteilung 64 vom 2. Mai 1957 als Bauplatzteil genehmigtes, nicht selbständig bebaubares Grundstück Nr. nn/4 in E.Z. YYYY, Kat. Gem. Mauer, durch Nachbargrund, nämlich durch Einbeziehung eines Teiles des dem Beschwerdeführer gehörigen Grundstückes Nr. nn/1 in E.Z. XXX, Kat. Gem. Mauer, zu einem vollständigen Bauplatz zu ergänzen.

Der Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan, Plandokument 5842, ermöglicht in diesem Bereich an der Front Rudolf-Waisenhorn-Gasse eine Bebauung, wobei die Vereinigung zweier benachbarter schmaler, selbständig nicht bebaubarer Grundstreifen zu einen Bauplatz unvermeidlich ist. Daher und aufgrund des Umstandes, daß die enteignungsgegenständliche Fläche kleiner ist als der zum Bauplatz auszugestaltende, bereits bestehende Bauplatzteil, ist das Grundstück Nr. nn/1, E.Z. XXX, Kat. Gem. Mauer, als Ergänzungsfläche im Sinne des § 16 Abs. 1 BO anzusehen.

Die vom Beschwerdeführer angesprochene "Verhältnismäßigkeit des Wertes" zwischen dem Bauplatzteil Grundstück Nr. nn/4 und der zu enteignenden Ergänzungsfläche Grundstück Nr. nn/1 bezieht sich offensichtlich auf Abs. 2 des § 42 BO, demzufolge der Eigentümer der vermeintlich wertvolleren Grundfläche das Recht hat, dem Enteignungsverfahren mit einem "Gegenenteignungsantrag" zu begegnen. Da der Beschwerdeführer keine Schritte in diese Richtung gesetzt hat, bestand für die belangte Behörde kein Anlaß, auf eine Prüfung der Verhältnismäßigkeit einzugehen. Doch spricht offenkundig schon das Verhältnis der Flächen, nämlich von 369 m2 des Bauplatzteiles zu 254 m2 der Ergänzungsfläche, zu Gunsten des Bauplatzteiles der mitbeteiligten Enteignungswerber. Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß der Anwendungsbereich des § 42 Abs. 2 BO noch über die Definition des § 16 Abs. 1 BO hinausgeht (vgl. Geuder-Hauer, Wiener Bauvorschriften, 2. Aufl., S. 238).

Die vom Beschwerdeführer geforderte, seiner Meinung nach von der Behörde durchzuführende "Interessenabwägung" für oder gegen eine künftige Bebauung geht in dieser Form insofern fehl, als gerade die widmungsgemäße Verbauung von zur Bebauung vorgesehenen Flächen Ziel der vom Gesetzgeber ausdrücklich vorgesehenen Enteignungstatbestände ist. Weder der Wortlaut noch der Sinn der anzuwendenden Gesetzesbestimmungen läßt eine Abwägung mit Interessen der Grünlanderhaltung zu, da schon mit der vom

Gemeinderat im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorgesehenen Baulandwidmung einschließlich vorgesehener Vorgarten- und gärtnerisch zu gestaltenden Seitenabstandsbereiche die diesbezüglichen öffentlichen Interessen berücksichtigt wurden.

Da somit die behaupteten Rechtswidrigkeiten nicht vorliegen, war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

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

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1996:1996050027.X00

Im RIS seit

20.11.2000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at