jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE Vwgh Erkenntnis 1990/6/26 89/05/0003

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.06.1990

**Index**

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

**Norm**

AVG §56;
BauO Wr §19 Abs1;
BauO Wr §59 Abs2;

**Betreff**

B gegen Wiener Landesregierung vom 25. Oktober 1988, Zl. MA 64-EZ.4078/X-1/86-B, betreffend Abweisung eines Einlösungsantrages

**Spruch**

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 10.860,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

**Begründung**

Der Beschwerdeführer ist aufgrund des Kaufvertrages vom 5. Dezember 1960 Eigentümer der Liegenschaften EZ 4078, 4079, 4080, 4081, 4082, 4083, 4084, sämtliche inliegend in der KG X. Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 1. September 1961, Zl. MA 64-1422/61, wurden diese Liegenschaften als Bauplätze genehmigt. Gleichzeitig wurde die für Verkehrsflächen erforderliche Grundabtretung verfügt; ein Bauverbot (wegen mangelnder Anbaureife) wurde nicht ausgesprochen. Damals galt für dieses Gebiet der Bauzonenplan der Gemeinde X, genehmigt mit Gemeinderatsbeschluß vom 30. September 1935, der für diese Liegenschaften die Widmung Wohngebiet, Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise oder Gruppenbauweise vorsah. Mit Plandokument Nr. 3768, (Beschluß des Gemeinderates vom 20. Juli 1962, Pr.Zl. 1790/62), wurde dieses Gebiet in Grünland, ländliches Gebiet umgewidmet und eine vorgesehen gewesene Verkehrsfläche zwischen Y-Gasse und Z-Straße sowie die Z-Straße selbst aufgelassen. Mit

Plandokument Nr. 5600, (Beschluß des Gemeinderates vom 1. Februar 1980, Pr.Zl. 168/68), wurde der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan aufgehoben und neu erlassen. Die Widmung Grünland, ländliches Gebiet wurde mit der Einschränkung beibehalten, daß keine Gebäude und Anlagen errichtet werden dürfen.

Mit Schreiben vom 11. Februar 1985 beantragte der Beschwerdeführer durch seinen ausgewiesenen Vertreter auf Grund des § 59 Abs. 1 der Bauordnung für Wien die Einlösung der Grundstücke Nr. 403/8, 408/9, 403/10, 403/11, 403/12, 403/13, 403/14, in EZ 4078, 4079, 4080, 4081, 4082, 4083 und 4084 des Grundbuches der KG X.

Nach Durchführung mehrerer mündlicher Verhandlungen, in deren Verlauf u.a. festgestellt wurde, daß für die Liegenschaften EZ 4080, 4081, 4082 und 4083 zufolge der Stellungnahme der MA 35-GA vom 11. März 1985 ein Bauverbot nach § 19 Abs. 1 lit. c BO auszusprechen gewesen wäre, da die für die Aufschließung dieser Liegenschaften notwendige unbenannte Verkehrsfläche in der Natur nie existiert habe und daher weder die diesen Bauplätzen vorgelagerte Verkehrsfläche jemals befestigt noch mit dem bestehenden Straßennetz in Verbindung gebracht worden sei, weiters, daß ein bescheidmäßiges Bauverbot für die einlösungsgegenständlichen Bauplätze nie ausgesprochen worden sei, insbesondere auch nicht mit dem Bescheid vom 1. September 1961 (Bauplatzschaffung), wurde mit Bescheid der Wiener Landesregierung vom 25. Oktober 1988, Zl. MA 64-EZ 4078/X-1/86-A, die Einlösung bestimmter Grundstücke im Gesamtausmaß von 1.660 m2 durch die Gemeinde Wien gegen Entschädigung verfügt. Mit Bescheid vom selben Tage, Zl. MA 64-EZ 4078/X-1/86-B, wies die belangte Behörde den Antrag des Beschwerdeführers gemäß § 59 Abs. 1 der Bauordnung für Wien hinsichtlich der Grundstücke Nr. 403/10, 403/11, 403/12 und 403/13, inneliegend in EZ 4080, 4081, 4082 und 4083 des Grundbuches der KG X ab. Zur Begründung wurde im wesentlichen ausgeführt, das Ausmaß der einzelnen Grundstücksflächen sei im Verfahren nicht bestritten worden, das Eigentum des Beschwerdeführers sei aufgrund von Grundbuchsabschriften nachgewiesen. Nach der Stellungnahme der MA 35-GA vom 11. März 1985 sei für die genannten Liegenschaften ein Bauverbot nach § 19 Abs. 1 lit. c BO für Wien auszusprechen gewesen, da die für die Aufschließung dieser Liegenschaften notwendige unbenannte Verkehrsfläche in der Natur nie existiert habe und daher weder die diesen Bauplätzen vorgelagerten Verkehrsflächen jemals befestigt noch mit dem bestehenden Straßennetz in Verbindung gebracht worden seien. Ein bescheidmäßiges Bauverbot sei für die einlösungsgegenständlichen Bauplätze nie ausgesprochen worden, insbesondere auch nicht mit Bescheid vom 1. September 1961. Da allerdings die Baureife eines Bauplatzes nicht schon dann gegeben sei, wenn die Behörde es unterlassen habe, im Grundabteilungsbescheid ein Bauverbot auszusprechen, sondern die Baureife eines Bauplatzes vielmehr von den materiellen Voraussetzungen des § 19 Abs. 1 lit. c BO abhänge, hinsichtlich der bescheidgegenständlichen Liegenschaften davon auszugehen, daß diese im Zeitpunkt der Umwidmung in ländliches Gebiet nicht anbaureif gewesen seien. Hinsichtlich dieser Liegenschaften bestehe daher gemäß § 59 Abs. 1 BO gegen die Gemeinde kein Anspruch auf Einlösung gegen Entschädigung.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Während des Verfahrens sei die belangte Behörde davon ausgegangen, daß dem Grunde nach gegen den Einlösungsanspruch kein Einwand bestehe. So habe die belangte Behörde noch anläßlich der Verhandlung vom 13. Mai 1987 ausgeführt: "Die Frage eines Bauverbotes ist für das Einlösungsverfahren selbst nicht von Bedeutung, da die Bauplätze zum Zeitpunkt der Abänderung des Bebauungsplanes jedenfalls nicht mit einem bescheidmäßigen Bauverbot behaftet waren." Die von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid dargelegte Rechtsansicht, die gegenständlichen Liegenschaften seien nicht anbaureif gewesen, stelle sich für den Beschwerdeführer völlig unvermutet dar. Die belangte Behörde habe dem Beschwerdeführer diese überraschend herangezogene Rechtsansicht während des Verwaltungsverfahrens auch nicht vorgehalten. Ein Bauverbot nach § 8 Abs. 1 oder 2 der Bauordnung für Wien (BO) liege nicht vor, § 19 BO regle die sonstigen Bauverbote und treffe in seiner Einleitung schon die eindeutige Bestimmung, daß bei Vorliegen gewisser Voraussetzungen ein Bauverbot auszusprechen sei. Schon aus der Formulierung des ersten Absatzes erhelle, daß das Vorliegen der erwähnten Umstände nicht schlechthin ein Bauverbot begründe, sondern daß ein solches erst auszusprechen sei. Es handle sich also um einen an die Verwaltung gerichteten Auftrag, individuelle, einzelne Bauplätze und deren Besitzer betreffende behördliche Vollziehungsakte zu setzen. § 59 Abs. 2 BO normiere, daß dem Einlösungswerber ein Einlösungsanspruch dann nicht zustehe, wenn der Bauplatz oder das Baulos zum Zeitpunkt der Abänderung des Bebauungsplanes mit einem Bauverbot belegt ist, von dem keine Ausnahme gewährt worden sei. Auch aus dieser Formulierung erhelle, daß nicht auf die materiellen Voraussetzungen, sondern auf das formale Erfordernis des Vorliegens eines Bauverbotsbescheides abgestellt werde. Abgesehen davon, daß die Begründung des

angefochtenen Bescheides, die Liegenschaften seien mit einem Bauverbot behaftet, nicht durchschlagen könne, sei jedenfalls auch das Verfahren mangelhaft geblieben, hätte die Behörde doch mindestens die materiellen Voraussetzungen prüfen müssen. Denn das Gesetz sehe für den Fall, daß die Voraussetzungen für die Erlassung eines Bauverbotes gegeben sind, grundsätzlich auch Ausnahmebestimmungen vor. Im gegenständlichen Fall wäre die Ausnahmebestimmung des § 19 Abs. 2 lit. b Z. 3 BO heranzuziehen. Überdies habe es die Behörde auch unterlassen, sich im erforderlichen Ausmaß mit der Frage auseinanderzusetzen, ob überhaupt die Voraussetzungen für ein Bauverbot gegeben wären. Der Beschwerdeführer sei nicht nur Eigentümer der Liegenschaften, von denen die Behörde meine, es lägen die Voraussetzungen für ein Bauverbot vor, sondern auch Eigentümer jener Liegenschaften, hinsichtlich derer ein Einlösungsanspruch bejaht worden sei. Da er Eigentümer sämtlicher Liegenschaften sei, stünde ihm die Möglichkeit zu, diese Liegenschaften zusammenhängend zu verwerten. Damit wäre der Zugang zum öffentlichen Straßennetz über jene Liegenschaften sichergestellt, hinsichtlich derer der Einlösungsanspruch bejaht wurde.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor, erstattete eine Gegenschrift und beantragte die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im gegenständlichen Verfahren sind folgende Bestimmungen

der Bauordnung für Wien maßgebend:

"§ 59. (1) Fällt ein Bauplatz oder Baulos nach einer Abänderung des Bebauungsplanes zur Gänze in eine Verkehrsfläche oder in eine Grundfläche für öffentliche Zwecke oder wird die Widmung Bauland zur Gänze durch eine andere Widmung ersetzt, hat der Eigentümer gegen die Gemeinde einen Anspruch auf Einlösung gegen Entschädigung. Derselbe Anspruch besteht, wenn nur ein Teil des Bauplatzes oder Bauloses von einer solchen Abänderung des Bebauungsplanes betroffen wird und aus den verbleibenden Restflächen ein Bauplatz oder Baulos im Sinne des § 16 dieses Gesetzes nicht geschaffen werden kann oder die bebaubare Fläche eines nach dem 3. Mai 1930 genehmigten Bauplatzes oder Bauloses um mehr als die Hälfte beschränkt wird.

(2) Ein Einlösungsanspruch steht nicht zu, wenn der Bauplatz oder das Baulos zum Zeitpunkt der Abänderung des Bebauungsplanes mit einem Bauverbot behaftet ist, von dem keine Ausnahme gewährt worden ist, wenn der Bauplatz oder das Baulos bebaut ist oder wenn der Bauplatz oder das Baulos durch Hypotheken belastet ist.

(3) Der Eigentümer einer im Wald- und Wiesengürtel gelegenen Liegenschaft hat Anspruch auf Einlösung seiner Liegenschaft, wenn sie nicht durch Rechte Dritter belastet ist.

(4) ...."

Nach Ansicht der belangten Behörde ist aus dem Umstand, daß im § 59 Abs. 2 die Formulierung: "Ein Einlösungsanspruch steht nicht zu, wenn der Bauplatz oder das Baulos zum Zeitpunkt der Abänderung des Bebauungsplanes mit einem Bauverbot behaftet ist, ...." gewählt wurde, bereits aus der Verwendung des Wortes "behaftet" abzuleiten, daß es für das Vorliegen dieser Voraussetzung darauf ankomme, daß der Bauplatz die nach der Bauordnung erforderliche Anbaureife tatsächlich nicht besitze. Auf einen bescheidmäßigen Ausspruch des Bauverbotes komme es nicht an, da ein Bescheid gemäß § 19 Abs. 1 BO lediglich deklarative Wirkung habe.

Entgegen der Ansicht der belangten Behörde läßt sich aber aus der Verwendung der Worte "mit einem Bauverbot behaftet" weder eindeutig ableiten, daß ein Bauverbot bescheidmäßig ausgesprochen sein mußte, noch daß allein die tatsächliche Anbaureife ausschlaggebend ist. § 19 BO hatte im Juli 1962 (dem Zeitpunkt, in dem sowohl die Widmung hinsichtlich der einlösungsgegenständlichen Grundstücke in Grünland, ländliches Gebiet, geändert wurde als auch die unbenannte Verkehrsfläche parallel zur Y-Gasse und Z-Straße gelegen sowie die Z-Straße selbst aufgelassen worden sind) folgenden Wortlaut:

"§ 19 Bauverbote

(1) Außer dem Fall nach § 17 Absatz 6 ist ein Bauverbot auszusprechen, wenn

a) ein Trennstück nach den Bestimmungen des § 16 selbständig nicht bebaubar ist oder

b) die vor einem Bauplatz oder Bauplatzteil gelegenen Verkehrsflächen noch nicht befestigt und die öffentlichen unterirdischen Einbauten noch nicht hergestellt sind (Anbaureife).

(2) Ausnahmen von dem Bauverbot nach lit. b sind zulässig, wenn für eine an das bestehende Straßennetz anschließende Teilstrecke einer neuen Verkehrsfläche die Anliegerbeiträge (§ 51) und, wo der Anschluß an die bestehenden Straßenunratskanäle vorgesehen ist, auch die Kanaleinmündungsgebühren bereits bezahlt sind, weiters für Siedlungs-, Einfamilien- und Kleinhäuser, wenn die Entfernung des Bauplatzes nicht mehr als 150 m von dem bestehenden Straßennetz beträgt, ein Zugang von mindestens 2,5 m Breite mit befestigter Oberfläche sichergestellt ist und eine den Bestimmungen des § 91 entsprechende Wasserversorgung vor Erteilung der Baubewilligung nachgewiesen wird, und für Industriebauten, Lagerplätze und Ländeflächen, wenn eine Zufahrt auf Kosten der Partei hergestellt, bis zur Herstellung der öffentlichen Straße erhalten und nach Erfordernis beleuchtet wird sowie ein einwandfreies Genußwasser und eine für Löschzwecke nötige Wassermenge sichergestellt ist.

(3) ....."

Der Einleitungssatz des § 19 Abs. 1 wurde seit dem Inkrafttreten der Bauordnung 1930, LGBl. Nr. 11, bis zur Umwidmung der gegenständlichen Liegenschaften im Jahre 1962 nicht geändert. In den Erläuterungen des Magistratsentwurfes zur nochmaligen Bauordnung für Wien (vgl. Wolf-Schmid, Die Bauordnung für Wien, 1930, Seite 52) heißt es zu § 19:

"Um einen Mangel der geltenden Bauordnung zu beseitigen, wurden die Fälle, in denen die Auferlegung eines Bauverbotes aus öffentlichen Rücksichten geboten ist, genau bezeichnet. Neu ist die Bestimmung, nach der der Gemeinderat das Anbauen an noch nicht eröffneten Straßen verbieten kann. Was für die Verpflichtung zur Ergänzung der Bebauungspläne gesagt wurde (§ 7), gilt auch hier. Es kann nicht Aufgabe der Gemeinde sein, wegen vereinzelter Bauten auf Kosten der Allgemeinheit kostspielige Straßenbauten, Kanalisierungen und Wasserleitungen durchzuführen. Anderseits verlangt aber eine Großstadt, in der die Menschen dicht gedrängt wohnen, zum Schutze gegen Seuchen ganz besondere Vorkehrungen durch den Bau von Kanälen und Wasserleitungen. Es ist daher schon vom sanitären Standpunkt das Entstehen solcher Bauten abzulehnen."

Nicht nur aus der Verwendung der Worte im Einleitungssatz "ist ein Bauverbot auszusprechen", sondern auch aus den Erläuternden Bemerkungen und der dort gewählten Formulierung "in denen die AUFERLEGUNG eines Bauverbotes aus öffentlichen Rücksichten geboten ist" geht hervor, daß der Gesetzgeber den bescheidmäßigen Ausspruch eines Bauverbotes vorgesehen hat. Aus der Formulierung "AUFERLEGUNG eines Bauverbotes" sowie "..... der Gemeinderat das Anbauen an noch nicht eröffneten Straßen VERBIETEN kann" ist zu ersehen, daß an einen bescheidmäßigen Ausspruch gedacht war und nicht an ein ex lege bestehendes Bauverbot.

Zwar ist der belangten Behörde darin zuzustimmen, daß die Baureife der gegenständlichen Bauplätze zum Zeitpunkt der Umwidmung im Jahre 1962 der Aktenlage nach nicht gegeben war, doch stellt § 59 Abs. 2 nicht auf die Baureife, sondern darauf ab, ob der Bauplatz oder das Baulos mit einem Bauverbot behaftet ist. Ob eine "Behaftung" mit einem Bauverbot zum Zeitpunkt der Umwidmung vorlag, war aber nach § 19 Abs. 1 und 2 BO in der damals in Geltung gestandenen Fassung zu beurteilen. Da sowohl aus § 19 Abs. 1 erster Satz BO als auch aus den Erläuternden Bemerkungen hervorgeht, daß nur ein bescheidmäßig ausgesprochenes Bauverbot in Betracht kam, ein solches aber unbestritten nicht ausgesprochen worden war, ist der angefochtene Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes belastet. Er war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 206/1989. Das Mehrbegehren war abzuweisen, da in der zuletzt genannten Verordnung ein 50 %iger Zuschlag zum Einheitssatz nicht vorgesehen und die Umsatzsteuer im pauschalierten Aufwandersatz bereits inbegriffen ist.

**Schlagworte**

Anspruch auf bescheidmäßige Erledigung und auf Zustellung, Recht der Behörde zur Bescheiderlassung konstitutive Bescheide

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1990:1989050003.X00

**Im RIS seit**

25.01.2001

**Zuletzt aktualisiert am**

27.10.2008

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at