

# TE Vwgh Erkenntnis 2005/10/14 2004/05/0295

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 14.10.2005

## Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82009 Bauordnung Wien;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §§;

BauO Wr §134 Abs2;

BauO Wr §19 Abs1 litc;

BauO Wr §19 Abs2 litb Z3;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Waldstätten und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gubesch, über die Beschwerde

1. des Ing. Johann Merenyi und 2. der Waltraud Merenyi, beide in Wien, beide vertreten durch Dr. Otto Ackerl, Rechtsanwalt in Wien 21, Brünner Straße 37/5, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 29. September 2004, Zl. BOB - 361/04, betreffend Parteistellung in einem Abteilungsverfahren, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 je zur Hälfte binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer des Grundstückes Nr. 549/8, KG Ottakring. Es handelt sich um ein "Fahnengrundstück"; der "Fahnenmast", der als Zufahrt verwendet wird, mündet in die Roterdstraße (und zwar etwas schräg und nicht normal zur Straßenachse - etwa 70 Grad /110 Grad und nicht 90 Grad ).

Mit Eingabe vom 19. Dezember 2002 (bei der Behörde eingelangt am 9. Jänner 2003) kam DI F., ein Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, namens verschiedener Grundeigentümer um baubehördliche Bewilligung eines

Teilungsplanes (vom 9. Dezember 2002, Nr. 4147) zur Schaffung von sechs Bauplätzen unter gleichzeitiger Einbeziehung verschiedener Teilstücke aus dem öffentlichen Gut (Roterdstraße) ein. Der vorgesehene Bauplatz 1 grenzt u.a. an die östliche Längsseite des "Fahnenmastes" des Grundstückes der Beschwerdeführer, der Bauplatz 4 u.a. an die westliche Längsseite. Soweit hier erheblich, soll der Bauplatz 1 aus dem bisherigen Grundstück Nr. 549/2 bestehen, vermehrt um einen straßenseits angrenzenden 3,50 m breiten Grundstreifen der Roterdstraße (öffentliche Gut). Gleichermaßen soll der Bauplatz 4 aus dem bisherigen Grundstück Nr. 550/3 bestehen, vermehrt um einen angrenzenden, 3,50 m breiten Streifen der Roterdstraße (wobei darüber hinaus ein weiteres Grundstück einbezogen werden soll, was aber im Beschwerdefall nicht von Belang ist). Im Bereich des "Fahnenmastes" des Grundstückes der Beschwerdeführer soll die Abgrenzung dieser beiden einzubeziehenden Streifen des öffentlichen Gutes Roterdstraße nicht in Verlängerung der Längsseiten des "Fahnenmastes" erfolgen, sondern normal zur Achse der Roterdstraße (sodass dort beim "Fahnenmast" ein entsprechender "Knick" entsteht). Die weiters vorgesehenen Bauplätze 2, 3, 5 und 6 liegen, vom Grundstück der Beschwerdeführer aus gesehen, jenseits der Roterdstraße; bei den Bauplätzen 2, 3 und 6 ist ebenfalls die Einbeziehung eines jeweils 3,50 m breiten Streifens des öffentlichen Gutes vorgesehen. Planlich verbleibt eine Breite des öffentlichen Gutes von 8,00 m (wobei die Einzeichnungen im Plan darauf hindeuten, dass die in der Natur bestehende Straße tatsächlich schmäler ist). Festzuhalten ist, dass das Grundstück der Beschwerdeführer nicht zu den im Teilungsplan genannten Grundstücken zählt, aus denen die neuen Bauplätze gebildet werden sollen.

Mit Schriftsatz vom 10. Februar 2004 übermittelten die Beschwerdeführer der Behörde eine Reihe von Unterlagen und beantragten die Einräumung der Parteistellung im Abteilungsverfahren. Aus ihrem Vorbringen und den vorgelegten Unterlagen ist ersichtlich, dass sie die Richtigkeit des Teilungsplanes Nr. 4147 insbesondere dahin bestritten, als am südlichen Ende ihres "Fahnenmastes" (das ist, von der Straße aus gesehen, am Ende des "Mastes") die Breite lediglich mit 3,47 m kotiert sei, obwohl auf Grund früherer Vereinbarungen und Vermessungen die Breite nie weniger als 3,50 m zu betragen habe. Im Übrigen habe die Breite ihrer Ausfahrt bei der Einmündung in die Roterdstraße (sichtlich) 3,82 m zu betragen.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 64, vom 4. Juni 2004, wurde (vereinfacht ausgedrückt) die angestrebte Abteilungsbewilligung betreffend die dort genannten Grundstücke (also nicht auch das Grundstück der Beschwerdeführer) einschließlich der im Abteilungsplan vorgesehenen Zu- und Abschreibungen genehmigt, wobei zugleich die unentgeltliche Zurückstellung der (im Teilungsplan näher dargestellten) Teilstücke des öffentlichen Gutes zu den jeweiligen Liegenschaften verfügt wurde. Dieser Bescheid wurde den Beschwerdeführern nicht zugestellt.

Mit weiterem Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 64, vom selben Tag wurde das Begehr der Beschwerdeführer auf Zuerkennung der Parteistellung im Grundabteilungsverfahren mit der wesentlichen Begründung abgewiesen, die Beschwerdeführer gehörten nicht zum Kreis der in § 134 Abs. 2 der Bauordnung für Wien (BO) aufgezählten Grundeigentümer.

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer Berufung.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde die Berufung als unbegründet abgewiesen und den bekämpften erstinstanzlichen Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, es werde auf Antrag der Beschwerdeführer festgestellt, dass ihnen als Miteigentümer ihrer näher bezeichneten Liegenschaft im zu Grunde liegenden Grundabteilungsverfahren (betreffend näher aufgezählte Liegenschaften) keine Parteistellung zukomme.

Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, die Frage, wem im Grundabteilungsverfahren Parteistellung zukomme, sei in § 134 Abs. 2 BO geregelt: Im Sinne dieser Bestimmung seien die Beschwerdeführer weder Antragsteller gewesen, noch seien ihre Grundflächen von der Grundabteilung erfasst bzw. hätten zur Baureifgestaltung ihrer Grundflächen Flächen der abzuteilenden Grundstücke für die Einbeziehung vorbehalten werden müssen. Damit sei ihre Parteistellung zu verneinen. Die Abänderung des Spruches sei erfolgt, um klarzustellen, dass sich die Parteistellung im Grundabteilungsverfahren unmittelbar aus den Bestimmungen der Bauordnung für Wien ergebe und nicht im Ermessen der Behörde liege.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 134 Abs. 2 der Bauordnung für Wien (BO) sind im Grundabteilungsverfahren neben dem Antragsteller (Abteilungswerber) die Eigentümer (Miteigentümer) aller von der Grundabteilung erfassten Grundflächen Parteien. Parteien sind überdies die Eigentümer jener Grundstücke, zu deren Baureifgestaltung Flächen der abzuteilenden Grundstücke für die Einbeziehung vorbehalten werden müssen.

Die Beschwerdeführer vertreten die Auffassung, sie seien deshalb im Sinne des § 134 Abs. 2 BO betroffene Grundeigentümer (und damit Parteien des Abteilungsverfahrens), weil durch die begehrte Grundabteilung öffentliche Flächen in das Eigentum der Antragsteller im Abteilungsverfahren zugeschrieben werden sollten. Damit die Beschwerdeführer aber die Zu- und Ausfahrt zu ihrem Grundstück nutzen könnten, sei eine Mindestbreite von 3,80 m "auf der Baulinie" erforderlich. Um die Zu- und Ausfahrt benutzen zu können, müssten sie teilweise über die vom Antrag auf Grundabteilung betroffenen Grundflächen fahren. Wenn diese Flächen den Antragstellern im Verwaltungsverfahren zugeschrieben würden, würde sich die Ein- und Ausfahrt der Straße der Beschwerdeführer so verschmälern, dass sie nicht mehr genutzt werden könnte. Der Abteilungsplan sehe eine Verschiebung der Grenzlinien vor (wird näher ausgeführt, das Vorbringen bezieht sich auf die vorgesehene Abgrenzung der in die Bauplätze 1 und 4 einzubeziehenden Teilstücke des öffentlichen Gutes zur Zufahrtsstraße der Beschwerdeführer). Es werde der Einfahrt- bzw. Ausfahrtradius so verengt, dass ein gefahrloses Zu- und Ausfahren von der Liegenschaft der Beschwerdeführer nicht mehr möglich sei (Anmerkung: Das Vorbringen ist auch vor dem Hintergrund des Vorbringens im Verwaltungsverfahren dahin zu verstehen, dass die Beschwerdeführer die Bildung einer Art "Einmündungstrichter" im Bereich der Roterdstraße anstreben und offensichtlich insbesondere eine Abschrägung des in den Bauplatz 4 einzubeziehenden Teilstückes 14 des öffentlichen Gutes wünschen). Aus § 19 Abs. 1 lit. c BO ergebe sich, dass eine Grundfläche, die als Bauplatz gewidmet sei, eine Zufahrt zu der öffentlichen Verkehrsfläche haben müsse. Dass sich aber durch die vorgesehene Abteilung die Zu- und Ausfahrt der Liegenschaft der Beschwerdeführer so verschmälern würde, dass die Zu- und Ausfahrt nicht mehr genutzt werden könne, könnte die Baubehörde für ein neues Bauvorhaben auf ihrer Liegenschaft keine Baubewilligung erteilen. Deshalb seien sie durch das gegenständliche Grundabteilungsverfahren im Sinne des § 134 Abs. 2 BO betroffen, weil sich die vorgesehene Abteilung (dadurch, dass damit die bestehende Zu- und Ausfahrtmöglichkeit aufgehoben werde) auf die baurechtliche Eigenschaft ihrer Liegenschaft als Bauplatz unmittelbar auswirke.

Überdies müsse der "Fahnenmast" ihres Grundstückes nach einem näher bezeichneten Abteilungsplan aus dem Jahre 1953 durchgehend mindestens 3,50 m breit sein. Auf Grund des nunmehrigen Abteilungsplanes verschmälere sich der "Fahnenmast" aber teilweise auf 3,47 m. Durch das Abteilungsverfahren seien die Beschwerdeführer damit unmittelbar in ihren Eigentumsrechten beeinträchtigt.

Dem ist Folgendes zu entgegnen: Wohl ist nach § 19 Abs. 1 lit. c BO ein Bauverbot auszusprechen, wenn die vor einem Bauplatz, einem Baulos oder vor Teilen von solchen gelegenen Verkehrsflächen noch nicht befestigt oder mit dem bestehenden Straßennetz noch nicht in Verbindung gebracht sind. Zutreffend verweist die belangte Behörde aber darauf, dass nach Abs. 2 lit. b Z. 3 dieses Paragraphen Ausnahmen von diesem Bauverbot nach lit. c für Wohngebäude und Sommerhäuser zu gewähren sind, wenn die Entfernung des Bauplatzes vom ausgebauten Straßennetz nicht mehr als 150 m beträgt und unter anderem (dieser Fall ist hier von Belang) eine Zufahrt von mindestens 3 m Breite sichergestellt ist. Dass dies für den Bereich der Einmündung des "Fahnenmastes" in die Roterdstraße nicht zuträfe, zeigen die Beschwerdeführer nicht auf. Dass eine Verbreiterung des Einmündungsbereiches auf 3,80 m für das Zu- und Abfahren bequem und allenfalls auch sicherer sein mag, vermag ebenfalls keine Parteistellung im Sinne des § 134 Abs. 2 BO zu begründen: Diese behaupteten Auswirkungen der zu Grunde liegenden Grundabteilung im Bereich des öffentlichen Gutes (also in einem Bereich, der jedenfalls nicht Teil des Grundstückes der Beschwerdeführer ist) hat rechtlich nicht zur Folge, dass durch die Grundabteilung eine Grundfläche der Beschwerdeführer "erfasst" wäre - und darauf kommt es nach § 134 Abs. 2 BO an. Ob man das Grundstück der Beschwerdeführer allenfalls dann als "erfasst" ansehen könnte, wenn es als Folge der Abteilung seiner Zufahrt beraubt wäre, kann im Beschwerdefall dahingestellt bleiben.

Dem weiteren Argument, im Teilungsplan sei die Breite des "Fahnenmastes" im südlichen Bereich unrichtig mit bloß 3,47 m kotiert, wodurch in ihr Eigentum eingegriffen werde, ist entgegenzuhalten, dass die Einzeichnung von Koten und von (angenommenen) Grenzverläufen in Geometerplänen für sich allein keine Veränderung eines Grenzverlaufes

im rechtlichen Sinne und damit auch keine Veränderung der Eigentumsverhältnisse zu bewirken vermag. Eine solche rechtliche Wirkung kommt auch der erteilten Abteilungsbewilligung nicht zu. Auch aus diesem Gesichtspunkt sind Grundflächen der Beschwerdeführer von der Grundabteilung nicht im Sinne des § 134 Abs. 2 BO "erfasst".

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBI. II Nr. 333/2003.

Wien, am 14. Oktober 2005

**Schlagworte**

Baurecht Bauordnungen der Länder

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2005:2004050295.X00

**Im RIS seit**

16.11.2005

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)