

TE Vwgh Erkenntnis 2005/9/20 2003/05/0097

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 20.09.2005

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
20/11 Grundbuch;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AllgGAG 1930 §5;
AVG §8;
BauO Wr §13 Abs1;
BauO Wr §134 Abs3;
BauO Wr §134a;
BauO Wr §20;
BauO Wr §63 Abs1 litf;
BauO Wr §66;
BauRallg;
VwGG §42 Abs2 Z1;
VwRallg;

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. der "Kristall" Hotelerrichtungs- und BetriebsgesmbH Wien Mitte Bauplatz Beta & Co. KEG und 2. der "Kristall" Hotelerrichtungs und BetriebsgesmbH Wien Mitte Bauplatz Gamma & Co. KEG, beide in 1020 Wien, beide vertreten durch Haslinger/Nagele & Partner Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Am Hof 13, gegen den Bescheid der

Bauoberbehörde für Wien vom 12. Mai 2003, Zl. BOB-312/02, betreffend Feststellung der Parteistellung in einer Bauangelegenheit (mitbeteiligte Parteien: 1. Dr. Wolfgang Winkler, Rechtsanwalt in 1030 Wien, Henslerstraße 3, und 2. Dr. Peter Bernard in Wien, vertreten durch den Erstmitbeteiligten), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat den Beschwerdeführerinnen Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 (im Folgenden: MA 37), vom 9. Juli 2002 wurde unter Bezugnahme auf die EZ 3404, KG Landstraße, Gigergasse 3, der Erstbeschwerdeführerin und einer weiteren Bauwerberin die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf dem gemäß Teilungsplan GZ 5163B28 von Dipl. Ing. A. mit Bauplatz B bezeichneten Areal ein 11- geschoßiges, unterkellertes Hotelgebäude mit 103 Einheiten zu errichten.

Mit Bescheid der MA 37 vom 11. Juli 2002 wurde der Zweitbeschwerdeführerin und einer weiteren Bauwerberin unter Bezugnahme auf die Adresse Gigergasse 5 die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf dem gemäß Teilungsplan GZ 5163B28 von Dipl. Ing. A. mit Bauplatz C bezeichneten Areal ein 10-geschoßiges, unterkellertes Bürogebäude mit rund 6.000 m² Aufenthaltsraumflächen zu errichten.

Beide Bescheide blieben unbekämpft.

Mit Schreiben vom 23. August 2002 an die MA 37 brachten die mitbeteiligten Parteien vor, dass sie Miteigentümer der Liegenschaft EZ 3359, KG Landstraße, Grundstück Nr. 383/19 mit der Liegenschaftsadresse Henslerstraße 3/Gigergasse 6 seien. Diese befindet sich - nur durch die Gigergasse getrennt - gegenüber dem Bahnhofsgelände Wien Mitte samt Busbahnhof; auf diesem wären Bautätigkeiten wie die Errichtung von Hochhäusern beabsichtigt. Die Mitbeteiligten hätten nunmehr gerüchteweise davon gehört, dass für das Areal oder Teile des Areals bereits Baubewilligungsverfahren im Gange seien. Als Eigentümer einer benachbarten Liegenschaft seien sie jedoch bisher zu keiner Bauverhandlung geladen worden. Sie stellten folgende Anfragen und Anträge:

"1.) Wir fragen an, ob tatsächlich eine bzw. mehrere Bauverhandlung(en) stattgefunden haben

-
wenn nein, ersuchen wir um Ladung, sobald eine Verhandlung anberaumt wird

-
wenn ja, fragen wir an,

2.) ob Baubewilligungen erteilt wurden. Sollten eine oder mehrere Baubewilligung(en) für das Areal erteilt worden sein, so beantragen wir die Zustellung des Bescheides bzw. der Bescheide und beantragen allenfalls über unser Recht auf Parteistellung zu entscheiden.

3.) Weiters fragen wir an, ob der Behörde eine Anzeige des Baubeginns (§ 124 Abs. 4 BO) vorliegt."

Diesbezüglich erging der Bescheid der MA 37 vom 9. September 2002. Der Spruch lautete wörtlich:

"Gemäß 134 Abs. 3 der Bauordnung für Wien (BO) wird der Antrag von (beide Mitbeteiligte), auf Zuerkennung der Parteistellung für die Baugenehmigung der Errichtung eines Hotels auf dem Bauplatz B und der Errichtung eines Bürogebäudes auf Bauplatz C auf der Liegenschaft 3, Gigergasse ONr. 3 und ONr. 5, EZ. 3404 der Kat. Gem. Landstraße, als in der BO nicht begründet abgewiesen.

Damit erübrigt sich auch die Beantwortung der Fragen Punkt 1 und Punkt 3."

In der Begründung führte die Baubehörde erster Instanz aus, die Liegenschaft der mitbeteiligten Parteien, Wien 3., Henslerstraße 3/Gigergasse 6, EZ 3359 der KG Landstraße, sei von der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft durch eine mehr als 23 m breite öffentliche Verkehrsfläche getrennt. Die entsprechende Grundabteilung sei vom Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64 (im Folgenden: MA 64), mit Bescheid vom 11. März 2002 genehmigt worden.

In der dagegen erhobenen Berufung vom 5. Oktober 2002 brachten die mitbeteiligten Parteien vor, dass die tatsächliche Breite der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich ihrer Liegenschaft einschließlich der Gehsteige 16,70 m betrage. In einem Schriftsatz vom 25. März 2003 ergänzten die mitbeteiligten Parteien, es sei zwar mit Bescheid der MA 64 vom 11. März 2002 eine Grundabteilung genehmigt worden, doch sei diese noch nicht grundbürgerlich durchgeführt worden. Da zur Beurteilung der Parteistellung der bestehende Grundbuchstand entscheidend sei, wäre ihre Parteistellung festzustellen gewesen.

Die belangte Behörde hielt den Beschwerdeführerinnen mit Schreiben vom 21. März 2002 vor, dass die mit dem genannten Bescheid der MA 64 vom 11. März 2002 bewilligte Grundabteilung der Liegenschaften EZ 4008 der KG Landstraße und EZ 3404 des Eisenbahnbuches für die Wiener Verbindungsbahn der KG Landstraße grundbürgerlich noch nicht durchgeführt wurde und daher davon auszugehen sei, dass die Mitbeteiligten hinsichtlich des Baubewilligungsverfahrens als übergangene Parteien anzusehen seien.

In einer Stellungnahme vom 8. April 2003 bestritten die Beschwerdeführerinnen nachdrücklich die Parteistellung der mitbeteiligten Parteien. Zum einen sei die Anrainerschaft eines Grundstücks unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens zu prüfen. Dies ergebe sich schon aus dem Gesetzeswortlaut, welcher auf die "vom Bauvorhaben betroffene Liegenschaft" bzw. "zu bebauende Liegenschaft", also jene Liegenschaft, die projektmäßig bebaut werden soll, abstellt. Durch die mit Bescheid vom 25. August 2000 (Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen) vorgesehene Abtretung an das öffentliche Gut und die mit Bescheid der MA 64 vom 11. März 2002 erfolgte Grundabteilung sei die zu bebauende Liegenschaft mehr als 23 m von der Liegenschaft der mitbeteiligten Parteien entfernt, weshalb ihnen im Bewilligungsverfahren keine Parteistellung zukomme. Auf jener Fläche, die ins öffentliche Gut abzutreten sei, werde kein Bauvorhaben verwirklicht.

Zum anderen seien die mitbeteiligten Parteien gemäß § 134 Abs. 4 BO spätestens 14 Tage nach der Zustellung des abweisenden erstinstanzlichen Bescheids von den Bauverfahren präkludiert. Ab diesem Moment hätte den mitbeteiligten Parteien klar sein müssen, dass Baubewilligungsverfahren durchgeführt und Baubewilligungen erteilt worden seien. Spätestens zu diesem Zeitpunkt sei das Hindernis zur Erhebung von Einwendungen weggefallen, womit die Frist von zwei Wochen gemäß § 134 Abs. 4 BO zu laufen begonnen habe.

Mit Schreiben vom 8. April 2003, gerichtet an die MA 37, erhoben die mitbeteiligten Parteien Einwendungen gegen die "Bauvorhaben Wien Mitte". Sie gaben an, dass sie bisher zu keiner Bauverhandlung geladen wurden, keine Akteneinsicht nehmen konnten und ihnen keine Bescheide zugestellt wurden. Neben Einwendungen gegen den Flächenwidmungsplan machten die mitbeteiligten Parteien geltend, dass sie sich unter anderem durch die geplante Gebäudehöhe und die zu erwartenden Emissionen der geplanten Gebäude sowie durch die Erhöhung der allgemeinen Gefährdung und die Missachtung der Abstandsvorschriften in ihren subjektivöffentlichen Rechten verletzt erachten. Die MA 37 übermittelte diese Einwendungen der belangten Behörde.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die Bauoberbehörde für Wien der Berufung Folge und änderte den Bescheid erster Instanz dahingehend ab, dass festgestellt wurde, den mitbeteiligten Parteien komme in dem beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37-BB zur Zahl ..., betreffend die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung eines 11- geschoßigen, unterkellerten Hotelgebäudes mit 103 Einheiten auf dem mit Bauplatz B bezeichneten Areal in Wien 3., Gigergasse 3, EZ. 3404 der KG Landstraße (zugeordnet dem Eisenbahnbuch), und zur Zahl ... betreffend die baubehördliche Bewilligung für die

Errichtung eines 10-geschoßigen unterkellerten Bürogebäudes mit rund 6.000m² Aufenthaltsraumflächen auf dem mit Bauplatz C bezeichneten Areal in Wien 3., Gigergasse 5, EZ. 3404 der KG Landstraße (zugeordnet dem Eisenbahnbuch) anhängig gewesenen Verfahren Parteistellung zu.

In der Begründung stellte die Berufungsbehörde fest, dass die Liegenschaft der Mitbeteiligten der zu bebauenden Liegenschaft Gigergasse 3 und 5 gegenüberliege und derzeit durch eine weniger als 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche getrennt sei, weil die mit Bescheid der MA 64 vom 11. März 2002 genehmigte Grundabteilung grundbürgerlich noch nicht durchgeführt wurde. Der Umfang jedes Grundbuchkörpers könne nur durch die grundbürgerliche Ab- und Zuschreibung von einzelnen Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen geändert werden. Da § 134 Abs. 3 BO ausdrücklich von Liegenschaften spreche und nicht auf bereits bewilligte aber noch nicht grundbürgerlich einverleibte Bauplätze abstelle, sei davon auszugehen, dass die beiden mitbeteiligten Parteien Miteigentümer einer - zu der gegenständlich zu bebauenden Liegenschaft - benachbarten Liegenschaft im Sinne des

§ 134 Abs. 3 BO seien und somit hinsichtlich der gegenständlichen Baubewilligungsverfahren als übergangene Parteien anzusehen seien.

Die Frist für die Erhebung von Einwendungen gemäß § 134 Abs. 4 BO gegen die gegenständlichen Bauvorhaben habe entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen noch nicht begonnen, da mit dem Bescheid erster Instanz lediglich die Anerkennung der Parteistellung verweigert worden sei; eine Mitteilung, ob bereits ein Baubewilligungsverfahren eingeleitet worden sei bzw. ob entsprechende Baugenehmigungen erteilt worden seien, enthalte er jedoch nicht. Somit sei mangels Kenntnis der mitbeteiligten Parteien von den durchgeführten Baugenehmigungsverfahren und den erteilten Baubewilligungen sowie der Tatsache, dass über die Frage der Parteistellung noch nicht rechtskräftig entschieden worden sei, das Hindernis für die Erhebung von Einwendungen im Sinne des § 134a Abs. 1 BO noch nicht weggefallen. Zwischenzeitig seien mit Schreiben vom 8. April 2003 Einwendungen erhoben worden. Ausdrücklich festgestellt wurde, dass für keinen der gegenständlichen Bauplätze eine Baubeginnsanzeige erstattet worden sei.

In der dagegen erhobenen Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragten die Beschwerdeführer die Aufhebung des angefochtenen Bescheids wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts und/oder Rechtswidrigkeit in Folge der Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde erstattete wie die mitbeteiligten Parteien eine Gegenschrift und legte die Verwaltungsakten vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführerinnen machen in ihrer Beschwerde zunächst geltend, dass die Berufung der mitbeteiligten Parteien vom 5. Oktober 2002 nicht rechtzeitig eingebracht worden sei.

Die in den Akten erliegenden Zustellnachweise über die Zustellung des erstinstanzlichen Bescheids weisen den 23. September 2002 für den Erstmitbeteiligten und den 25. September 2002 für den Zweitmitbeteiligten als Zustelldatum aus. Die Berufungsfrist für den Erstmitbeteiligten endete somit am 7. Oktober 2002, für den Zweitmitbeteiligten am 9. Oktober 2002. Nach den Angaben der belangten Behörde in der den Beschwerdeführern zugestellten Gegenschrift wurde die Berufung am 7. Oktober 2002 zu Post gegeben. Da die Tage des Postenlaufes gemäß § 33 Abs. 3 AVG in die Frist nicht eingerechnet werden, ist die am 7. Oktober 2002 zur Post gegebene und am 8. Oktober 2002 bei der Baubehörde eingelangte Berufung rechtzeitig eingebracht.

Die Beschwerdeführerinnen bestreiten die Parteistellung der mitbeteiligten Parteien zunächst damit, dass deren Liegenschaft nicht als benachbart anzusehen sei. Es seien jene Verhältnisse zu Grunde zu legen, die bei Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens vorlägen. Die Abteilungsbewilligung vom 11. März 2001 beruhe auf der im Bescheid der MA 37 vom 25. August 2000 festgelegten Abteilungsverpflichtung an das öffentliche Gut gemäß § 17 Abs. 1 BO. Diese Verpflichtung bestehe endgültig und unabhängig von einer Verbücherung; sie stehe nicht in der Disposition der Bauwerber. Auf der abgetretenen Fläche werde das Bauvorhaben keinesfalls verwirklicht. In Folge der genehmigten Grundabteilung liege die zu bebauende Liegenschaft - also die Liegenschaft, auf welcher das Bauvorhaben verwirklicht werden soll - mehr als 23 m von der Liegenschaft der Mitbeteiligten entfernt, sodass die Mitbeteiligten nicht als Nachbarn im Sinne des § 134 Abs. 3 BO anzusehen seien.

Selbst wenn die Mitbeteiligten Eigentümer einer benachbarten Liegenschaft im Sinne des § 134 Abs. 3 4. Satz BO wären, hätten sie keine Parteistellung erlangt, da sie bis zum Ende der mündlichen Verhandlung keine Einwendungen erhoben hätten. Auch im Wege nachträglicher Einwendungen im Sinne des § 134 Abs. 4 BO hätten die Mitbeteiligten keine Parteistellung erworben, da hiefür eine Fallfrist von zwei Wochen ab Wegfall des Hindernisses für deren Erhebung bestehet.

Schließlich hätte kein Feststellungsbescheid über die Parteistellung der Mitbeteiligten ergehen dürfen, da ein Feststellungsverfahren nur dann durchzuführen sei, wenn es für den Antragsteller als notwendiges Mittel zweckentsprechender Rechtsverfolgung zu qualifizieren ist. Vorliegend böte aber eine analog zu § 42 Abs. 3 AVG zu interpretierende Inzidenzprüfung nach § 134 Abs. 4 BO den übergangenen Nachbarn im Bauverfahren ausreichenden Rechtsschutz.

Entscheidend ist hier die Frage, ob den Mitbeteiligten tatsächlich Parteistellung zukommt oder nicht. Die diesbezüglichen Bestimmungen der BauO für Wien (BO) lauten auszugsweise (wobei zur besseren Lesbarkeit die einzelnen Sätze durch Absätze getrennt werden):

"Parteien

§ 134

(...)

(3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien.

Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln.

Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a erschöpfend festgelegten subjektiv- öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die geplante Bauführung erheben; das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zu.

Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte § 8 AVG).

Benachbarte Liegenschaften sind im Bauland jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder nur durch Fahnen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen.

In allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene Liegenschaften benachbart, die in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Gebäude oder der geplanten baulichen Anlage liegen.

(4) Weist ein Nachbar der Behörde nach, dass er ohne sein Verschulden daran gehindert war, die Parteistellung nach § 134 Abs. 3 zu erlangen, kann er seine Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die Bauführung auch nach dem Abschluss der mündlichen Bauverhandlung bis längstens drei Monate nach dem angezeigten Baubeginn (§ 124 Abs. 2) vorbringen und ist vom Zeitpunkt des Vorbringens dieser Einwendungen an Partei; eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 3) ist ausgeschlossen.

Solche Einwendungen sind vom Nachbarn binnen zwei Wochen nach Wegfall des Hindernisses für ihre Erhebung bei der Behörde einzubringen, die die Bauverhandlung anberaumt hat."

§ 134 Abs. 3 vierter Satz BO definiert als "benachbarte" Liegenschaft im Bauland u.a. jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft nur durch eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind. Es ist also zu klären, was unter einer "vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft" zu verstehen ist.

Die Baubewilligung wird über Antrag erteilt; dem Antrag sind die in den §§ 63 f BO genannten Belege anzuschließen. Diese Bestimmungen lauten auszugsweise:

"Belege für das Baubewilligungsverfahren

§ 63. (1) Für das Baubewilligungsverfahren hat der Bauwerber folgende Einreichunterlagen vorzulegen:

a) Baupläne in dreifacher Ausfertigung, wovon im Falle einer bescheidmäßigen Erledigung zwei Ausfertigungen mit dem Bescheid zurückzustellen sind; die Baupläne müssen von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten verfasst und unterfertigt sein;

b) eine Grundbuchsabschrift über die von der Bauführung betroffenen Grundstücke, die den Eigentümer (alle Miteigentümer), die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen, die Dienstbarkeiten und die Reallasten auszuweisen hat;

c) die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist; sie kann auch durch Unterfertigung der Baupläne nachgewiesen werden;

d) die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen bei Bauführungen, für die eine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 lit. a);

...

f) bei Bauführungen, die einen genehmigten Bauplatz oder ein genehmigtes Baulos erfordern, sofern nicht § 66 zur

Anwendung kommt, die Bewilligung des Bauplatzes oder Bauloses beziehungsweise ein Nachweis, dass ein Bewilligungsverfahren bereits anhängig ist und Nachbarflächen davon nicht betroffen sind; dies gilt sinngemäß bei Bauführungen auf Sportplätzen, Spielplätzen, in Freibädern, auf Zeltplätzen, in Parkschutzgebieten sowie in Sondergebieten;

....

Baupläne

§ 64. (1) Die Baupläne haben zu enthalten:

a) den Lageplan, der die betroffenen Grundstücke der zu bebauenden Liegenschaften, deren Nummern, die Zahlen der Einlagen und das Flächenmaß dieser Grundstücke, die Umrisse der darauf bestehenden und geplanten baulichen Anlagen, deren Ausmaße und die Höhenlage des anschließenden Geländes ausweisen muss; ferner sind im Lageplan die Grundstücke der benachbarten Liegenschaften (§ 134 Abs. 3), deren Nummern, die Zahl der Einlagen und Orientierungsnummern, die Namen und Anschriften aller ihrer Eigentümer, im Falle des Wohnungseigentums zusätzlich diese Tatsache unter Angabe der Anzahl der Stiegen, die Umrisse des Baubestandes auf diesen Liegenschaften, die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen samt deren Abmessungen und Höhenlagen unter maßgerechter Eintragung von Gleisen, Alleenbäumen, Gehsteigen, Banketten, Hydranten und Masten sowie die Nordrichtung einzutragen; im Lageplan ist weiters einzutragen, ob auf benachbarten Liegenschaften Betriebe mit Emissionen, die Gefährdungen gemäß § 134a Abs. 3 hervorrufen können, bestehen; der Lageplan muss so verfasst sein, dass die planlich richtige Eintragung der Fluchlinien und Höhenlagen zusammen mit den übrigen Bebauungsbestimmungen möglich ist;

..."

Hervorzuheben sind hier die nach § 63 Abs. 1 lit. a und § 64 Abs. 1 lit. a vorzulegenden Pläne, wobei § 64 Abs. 1 lit. a BO beim Lageplan wieder auf die "zu bebauenden Liegenschaften" abstellt. Das Erfordernis der Grundbuchsabschrift für "die von der Bauführung betroffenen Grundstücke" (§ 63 Abs. 1 lit. b BO) dient insbesondere der Klärung der nach § 63 Abs. 1 lit. c BO geforderten Eigentümerzustimmung.

Nach den hier erteilten Baubewilligungen sind von den Bauvorhaben die Bauplätze "B" und "C" laut Teilungsplan GZ 5163 B 28 betroffen; mit dem auch von den Mitbeteiligten mehrfach zitierten Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 11. März 2002 wurde auf Grund dieses Teilungsplanes die Abteilung u.a. in die Bauplätze "B"

(provisorische Grundstücksnummern 3211/2 und 383/30) sowie "C"

(provisorische Grundstücksnummern 3211/3 und 383/31) bewilligt; insofern erscheint die Anforderung im § 64 Abs. 1 lit. a BO, die Grundstücke mit Nummern zu bezeichnen, erfüllt.

An dieser Stelle sei auf die Bedeutung des Begriffes "Liegenschaft", auf den § 134 Abs. 3 vierter Satz BO abstellt, verwiesen. Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 29. November 1979, VwSlg 9.980 A, ergangen zum niederösterreichischen Kanalgesetz, mit ausführlichen Hinweisen (auch auf den allgemeinen Sprachgebrauch) dargelegt, dass dieser Begriff sowohl mit dem Begriff "Grundbuchskörper" als auch mit dem Begriff "Grundstück" gleichgesetzt wird. In der hier anzuwendenden Bestimmung kann "Liegenschaft" aber schon deshalb nicht als "Grundbuchskörper" angesehen werden, weil ein Grundbuchskörper zwar gemäß § 5 AllGAG auch aus mehreren Grundstücken bestehen kann, die demselben Eigentümer gehören und dieselben Belastungen aufweisen; dass diese Grundstücke räumlich zusammenhängen, wird aber nicht gefordert. Ein solcher Sachverhalt (dislozierte Grundstücke) kann aber von § 134 BO keinesfalls erfasst sein.

Die Mitbeteiligten haben im Verfahren einen Auszug aus der Katastralmappe, erstellt am 8. April 2003, vorgelegt. Danach befinden sich vor ihrer Liegenschaft die in der EZ 4008 (Stadt Wien, öffentliches Gut) inneliegenden Grundstücke Nr. 383/10 und 383/26, deren gemeinsame Breite 20 m nicht erreicht. Daran schließt sich das Grundstück Nr. 383/27, inneliegend (neben einer Vielzahl weiterer Grundstücke) in EZ 3404-Eisenbahnbuch, an. Dieser Darstellung aus der Katastralmappe entsprach der Grundbuchstand im Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides.

Bei Beurteilung der Frage, ob ein als vom Bauvorhaben betroffenes Grundstück das aktuell aus der Katastralmappe

und dem Grundbuch ersichtliche "Grundstück" oder das auf Grund einer Abteilung geschaffene, mit einer provisorischen Grundstücksnummer versehene "Grundstück" anzusehen ist, sei zunächst auf die Definitionen in den einschlägigen Bundesgesetzen verwiesen:

1. § 7a. Bundesgesetz vom 3. Juli 1968 über die Landesvermessung und den Grenzkataster (Vermessungsgesetz - VermG), BGBl. Nr. 306/1968, geändert durch BGBl. Nr. 238/1975:

"(1) Ein Grundstück ist jener Teil einer Katastralgemeinde, der im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solcher mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist.

(2) Grundstücke werden durch Grundbuchsbeschluss oder im Zuge der Neuanlegung des Grundbuchs neu gebildet oder gelöscht."

2. § 5 Abs. 1 Bundesgesetz vom 19. Dezember 1929 über die innere Einrichtung und die Anlegung der Grundbücher (Allgemeines Grundbuchsanlegungsgesetz (Allg. GAG)), BGBl. Nr. 2/1930, geändert durch BGBl. Nr. 306/1968:

"Ein Grundbuchskörper kann aus einem oder mehreren Grundstücken bestehen. Grundstücke im Sinne dieses Bundesgesetzes sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Vermessungsgesetzes als solche im Grundsteuerkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet sind oder später durch Grundbuchsbeschluss neu gebildet werden."

3. Liegenschaftsteilungsgesetz BGBl. Nr. 3/1930, geändert durch BGBl. Nr. 238/1975:

"I. Teilung von Grundstücken.

§ 1. (1) Die grundbürgerliche Teilung eines Grundstückes kann nur auf Grund eines Planes durchgeführt werden, der

1. von einem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, ... verfasst worden ist. ...

V. Schlussbestimmungen

§ 30. Ein Grundstück ist jener Teil einer Katastralgemeinde, der im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solcher mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist."

Anhand dieser Bestimmungen lässt sich die hier zu beurteilende Frage nicht lösen, weil die im Bescheid der MA 64 genannten, mit provisorischen Grundstücksnummern bezeichneten Flächen jedenfalls dazu bestimmt sind, dass sie "durch Grundbuchsbeschluss neu gebildet" werden.

Der Zusammenhang zwischen Grundbucheintragung und Abteilungsbescheid wird im § 20 BO geregelt. Diese Bestimmung lautet:

"Die Bewilligung und die Kenntnisnahme einer Abteilung werden unwirksam, wenn die Abteilung binnen zwei Jahren, vom Tage der Zustellung des Bescheides an gerechnet, nicht grundbürgerlich durchgeführt worden ist. Ist auf Grund einer gültigen Abteilungsbewilligung eine Baubewilligung erwirkt worden, erlischt die Abteilungsbewilligung erst mit Ablauf der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung. Kann eine Abteilungsbewilligung nicht mehr unwirksam werden, ist sie umgehend grundbürgerlich durchzuführen."

Der zweite Satz dieser Bestimmung macht deutlich, dass eine Baubewilligung auch ohne Durchführung der Abteilung im Grundbuch erwirkt werden kann. Für die in § 66 BO genannten Vorhaben ist (grundsätzlich) Voraussetzung der Erteilung der Baubewilligung, dass zuvor die Abteilung nach § 13 Abs. 1 BO bewilligt wurde. Im Falle des § 63 Abs. 1 lit. f BO ist Voraussetzung, dass zuvor der Bauplatz oder das Baulos bewilligt wurde bzw. ein Bewilligungsverfahren anhängig ist. Aus alldem folgt, dass sich eine Baubewilligung auch auf grundbürgerlich noch nicht geschaffene Grundstücke beziehen kann.

Genau solche Baubewilligungen wurden hier erteilt; auf Grund dieser Baubewilligungen dürfen Bauwerke nur auf den dort genannten Grundstücken errichtet werden. Diese Grundstücke gehören aber zu einer Liegenschaft, die, weil unter einem die öffentliche Verkehrsfläche verbreitert wird, weiter als 20 m von der Nachbarliegenschaft entfernt ist.

Dass für die Beurteilung der Nachbareigenschaft im gegebenen Zusammenhang nicht der aktuelle Grundbuchsstand maßgeblich ist, ergibt sich auch aus folgender Erwägung: Es könnte umgekehrt sein, dass nach dem Grundbuchsstand die Verkehrsfläche breiter als 20 m ist, aber auf Grund einer Abteilung verschmälerd werden und damit das Baugrundstück vergrößert werden soll. Stellte man allein auf den Grundbuchsstand ab, dann würde in einem solchen Fall, obwohl das Bauvorhaben in einer geringeren Entfernung als 20 m beabsichtigt ist, dem Nachbarn die

Parteistellung genommen werden; nach § 134 Abs. 3 3. Satz BO kommt es aber darauf an, dass der geplante Bau und dessen Widmung die im § 134a BO festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt. Gerade dieser Schutz der Nachbarn vor dem geplanten Bau ginge verloren, stellte man auf einen, im Hinblick auf das Bauvorhaben historisch zu betrachtenden Grundbuchsstand ab.

Hier hingegen soll der geplante Bau im Sinne des § 134 Abs. 3

3. Satz BO auf einem weiter entfernten Grundstück errichtet werden, weshalb der Ausschluss der Parteistellung im Sinne des § 134 Abs. 3 BO gerechtfertigt ist.

Zur Vermeidung von Missverständnissen sei an dieser Stelle betont, dass es hier allein um die Sachvoraussetzung der die Grenze von 20 m nicht überschreitenden Entfernung geht; wenn es auf die Person ankommt (sei es des Nachbarn, sei es des (Mit-)Eigentümers, dessen Zustimmung gefordert wird, sind allein die aktuellen Eigentumsverhältnisse maßgeblich.

Den mitbeteiligten Parteien kommt somit in den beiden im Spruch des angefochtenen Bescheides bezeichneten Baubewilligungsverfahren keine Parteistellung zu. Die gegenteilige Feststellung verletzt die Beschwerdeführer in ihrem Recht darauf, dass die ihnen erteilten Baubewilligungen nur von dazu Legitimierte bekämpft werden können, weshalb der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben war. Eines Eingehens auf § 134 Abs 4 BO bedarf es bei diesem Ergebnis ebenso wenig wie auf die Frage, ob die belangte Behörde zu Recht mit einem Feststellungsbescheid vorgegangen ist.

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBI. II Nr. 333/2003, insbesondere deren § 3 Abs. 2.

Wien, am 20. September 2005

Schlagworte

Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Parteien BauRallg11/1Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7Auslegung unbestimmter Begriffe VwRallg3/4Baubewilligung BauRallg6Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2005:2003050097.X00

Im RIS seit

02.11.2005

Zuletzt aktualisiert am

10.10.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at