

# TE Vwgh Erkenntnis 1993/1/19 92/05/0165

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 19.01.1993

## Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82009 Bauordnung Wien;

## Norm

BauO Wr §58 Abs2 litd;

BauO Wr §58 Abs4 lit a;

BauO Wr §58 Abs4 lit b;

BauO Wr §66;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Draxler und die Hofräte DDr. Hauer, Dr. Degischer, Dr. Giendl und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Stöckelle, über die Beschwerde

1) des RK und 2) der HK in W, beide vertreten durch Dr. D, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 19. Dezember 1991, Zl. MD-VfR-B XIV-10/91, betreffend Abweisung eines Antrages auf Rücküberweisung von Grundstücken, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von S 3.035,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit Bescheid der auf Grund eines Devolutionsantrages der Beschwerdeführer zuständig gewordenen Bauoberbehörde für Wien vom 19. Dezember 1991 wurde der Antrag der Beschwerdeführer "auf Rückübertragung der auf Grund des Bescheides des Wiener Magistrates - besonderes Stadtamt II vom 23. Februar 1938 ... sowie eines Vertrages zwischen der Stadt Wien einerseits und PK und MK andererseits vom 9. Juni 1938 in das öffentliche Gut abgetretenen Grundstücke mit der damaligen Bezeichnung Nr. 377/13 und Nr. 377/14 der KG X" unter Berufung auf § 58 Abs. 2 lit. d und Abs. 4 der Bauordnung für Wien abgewiesen.

Die Bauoberbehörde für Wien führte dazu in der Begründung ihres Bescheides aus, gemäß § 17 Abs. 1 der

Bauordnung für Wien seien bei der Abteilung einer Grundfläche auf Bauplätze, Baulose oder Teile von solchen die nach Maßgabe der Baulinien zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen in einem dort näher bestimmten Ausmaß gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung der Abteilung satz- und lastenfrei in das öffentliche Gut zu übertragen. In einem durch § 17 Abs. 4 leg. cit. näher geregelten Ausmaß habe diese Übertragung unentgeltlich zu erfolgen. Die Verpflichtung zur Abtretung treffe den Abteilungswerber, der sich die notwendigen Flächen verschaffen müsse, wenn sie nicht bereits in seinem Eigentum stehen. Er werde sich dazu der üblichen privatrechtlichen Formen wie Kauf oder Tausch bedienen, doch stelle ihm das Gesetz dafür letztlich sogar das Rechtsinstitut der Enteignung zur Verfügung. Nach § 39 Abs. 5 leg. cit. könnten Grundflächen, die gemäß dem Bebauungsplan in Verkehrsflächen fallen, auf Antrag eines Abteilungswerbers zu seinen Gunsten zum Zweck ihrer Abtretung in das öffentliche Gut enteignet werden, wenn diese Grundflächen unbebaut seien und er im Zuge der Schaffung eines Bauplatzes oder Bauloses zur unentgeltlichen Übertragung dieser Grundflächen in das öffentliche Gut gemäß § 17 Abs. 1 und 4 verpflichtet sei. Die Abtretung wie immer beschaffter Grundflächen durch den Abteilungswerber in das öffentliche Gut sei einer Enteignung gleichzuhalten und es treffe daher grundsätzlich die Rechtsansicht der Beschwerdeführer zu, daß im Sinne der von ihnen erwähnten Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes in das öffentliche Gut abgetretene Grundflächen zurückzustellen seien, wenn sie ihrem Zweck nicht zugeführt würden. Habe ein Ausbau der Straße nicht stattgefunden und sei der Enteignungszweck somit nie verwirklicht worden, dann stehe nach einer Auffassung der Verkehrsflächen durch eine Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes überdies endgültig fest, daß der Zweck nicht mehr verwirklicht werde. Spätestens in diesem Zeitpunkt entstehe daher ein Rückstellungsanspruch. Es könne dahingestellt bleiben, ob der einfache Gesetzgeber das Entstehen dieses Anspruches ausschließen dürfe, wenn zwischen der Abtretung und dem Zeitpunkt, in dem die Nichtverwirklichung des Enteignungszweckes feststehe, ein langer Zeitraum verstrichen sei. Die entsprechende Bestimmung der Bauordnung für Wien, die eine Frist von 30 Jahren vorsehe, komme im vorliegenden Fall ohnehin nicht zum Tragen. Könne der Anspruch auf Rückübereignung nach Nichtverwirklichung des Enteignungszweckes vom einfachen Gesetzgeber auch nicht ausgeschlossen werden, so sei er doch befugt, nähere Bestimmungen darüber zu erlassen, wie die Rückübereignung zu erfolgen habe. Hinsichtlich der Grundflächen, die anlässlich von Abteilungsbewilligungen in das öffentliche Gut zur Schaffung von Verkehrsflächen abgetreten worden seien, fänden sich derartige Bestimmungen im § 58 leg. cit. Im besonderen ordne Abs. 2 lit. d zweiter Satz dieser Gesetzesstelle folgendes an:

"Müssen für Verkehrsflächen seinerzeit unentgeltlich abgetretene Grundflächen nach der neuen Baulinie als Baugrund einbezogen werden, sind diese Flächen im Ausmaß der seinerzeitigen Mehrleistung unentgeltlich und geräumt zurückzustellen." Daß die Rückstellung zu dem Bauplatz zu erfolgen habe, bei dessen Schaffung die Grundfläche seinerzeit in das öffentliche Gut abgetreten worden sei, ergebe sich aus der folgenden Regelung der Entschädigungsleistung. Das Gesetz ordne nämlich an, daß für die über das vorerwähnte Ausmaß zum Bauplatz oder Baulos einzubeziehenden Grundflächen der Eigentümer des Bauplatzes oder Bauloses Entschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes zu leisten habe. Falle aber die seinerzeit gegenüber der neuen Verpflichtung zu viel abgetretene Grundfläche nicht in den Bauplatz oder in das Baulos, habe die Gemeinde an den Eigentümer des Bauplatzes oder Bauloses, von dem die Grundflächen seinerzeit unentgeltlich abgetreten worden seien, Geldentschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes zu leisten. Aus dem Zusammenhalt dieser Regelungen ergebe sich, daß der Anspruch auf Rückstellung der Grundfläche oder auf Entschädigung mit dem Eigentum an dem Bauplatz oder Baulos verbunden sei, von dem seinerzeit die Abtretung erfolgt sei. Es sei nicht entscheidend, in wessen Eigentum die abgetretenen Flächen ursprünglich gestanden seien, die sich der seinerzeitige Abteilungswerber habe verschaffen müssen, um der Abtretungsverpflichtung nachzukommen. Die wirtschaftliche Last der Abtretung treffe somit denjenigen, der den Bauplatz oder das Baulos schaffe. Wenn diese Last aus der Sicht des Dritten (seines Rechtsnachfolgers), der dem Abteilungswerber seinerzeit die später abzutretende Fläche durch Kauf oder Tausch übertragen habe, gar nicht oder nur in geringem Ausmaß vorhanden gewesen sei, dann liege darin weder ein Problem der Abtretung noch der Rückübertragung. Es handle sich um die im Rahmen des Rückstellungsverfahrens nach der Bauordnung für Wien weder zu entscheidende noch zu beurteilende Frage, ob der vorgenannte Dritte vom seinerzeitigen Abteilungswerber ein angemessenes Entgelt für die ihm zum Zweck der Abtretung überlassenen Grundflächen erhalten habe. Die erwähnten Entschädigungsansprüche könnten gemäß § 58 Abs. 4 leg. cit. geltend gemacht werden, a) wenn wegen der Änderung des Bebauungsplanes um eine neue Abteilung angesucht werde;

b) wenn ein Bau auf einem Bauplatz oder Baulos aufgeführt werde, der die Einhaltung des neuen Bebauungsplanes zur Voraussetzung habe, und c) sonst, wenn der Bebauungsplan für die Eigentümer der betroffenen Bauplätze oder

Baulose wirksam werde. Die Einbeziehung seinerzeit zu viel abgetretener Grundflächen, die nach einer Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in den Bauplatz fallen, setze ein neues Abteilungsverfahren voraus, weshalb für Rückstellungsansprüche dieser Art § 58 Abs. 4 lit. a leg. cit. gelte. Das Recht auf Geltendmachung der hier in der Rückstellung der Fläche bestehenden Entschädigung stehe somit zu, sobald um eine neue Abteilung angesucht werde. Der Anspruch könnte auch durch Aufführung eines Baues gemäß § 58 Abs. 4 lit. b leg. cit. entstehen, doch führe die Vorschrift des § 66 leg. cit. auch hier grundsätzlich zur Notwendigkeit der vorherigen Grundabteilung. Losgelöst von einem Abteilungs- oder Bauansuchen werde ein Entschädigungsanspruch daher nur zustehen, wenn die Entschädigung in Geld zu leisten sei. Die dargestellte Rechtslage sei auf einen Sachverhalt anzuwenden, der auf eine Abteilungsbewilligung aus dem Jahre 1938 zurückgehe. Mit dem Bescheid vom 23. Februar 1938 habe der Wiener Magistrat unter Zugrundelegung eines Abteilungsplanes des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Ing. A. vom 7. August 1937, GZ 439, die Abteilung von Grundstücken aus mehreren Liegenschaften auf insgesamt zwölf Bauplätze und auf Verkehrsflächen bewilligt. Der Bescheid enthalte eine Nebenbestimmung Pkt. 1, derzufolge die in den Abteilungsplänen provisorisch mit Nr. 377/13, 377/14 und 377/15 bezeichneten Grundstücke gemäß § 17 Abs. 1 und 4 Pkt. a und b leg. cit. gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung der Abteilung unentgeltlich und lastenfrei in das Verzeichnis des öffentlichen Gutes zu übertragen und über Auftrag der Baubehörde in der festgesetzten Höhenlage in den physischen Besitz der Stadt Wien zu übergeben gewesen seien. Das Grundstück Nr. 377/13 habe dem Ausbau der D-Gasse in der seinerzeit festgesetzten Breite und das Grundstück Nr. 377/14 dem Ausbau der F-Gasse dienen sollen. Das Grundstück Nr. 377/15 liege im Bereich der G-Straße und interessiere hier nicht weiter. Eine zusätzliche Verpflichtung der damaligen Abteilungswerber PK und MK zur Abtretung dieser auf öffentliche Verkehrsflächen entfallenden Grundstücke habe sich aus § 2 eines Vertrages mit der Stadt Wien vom 9. Juni 1938 ergeben. Dieser Vertrag habe im übrigen eine größere Grundtransaktion zum Gegenstand gehabt, in deren Rahmen die Stadt Wien von den Genannten auch Baugründe erworben habe. Zu den Grundflächen, die in das Eigentum der Stadt Wien übergegangen seien, hätten die damals nach dem erwähnten Teilungsplan geschaffenen Bauplätze D-Gasse 3, 4 und 5 gehört. Von diesen sei Straßengrund abgetreten worden. Weitere Abtretungen zur damals geplanten breiteren D-Gasse und zur F-Gasse seien von den im Eigentum von PK und MK verbliebenen Bauplätzen 6, 7 und 8 erfolgt. Mit Beschluß des Bezirksgerichtes (Amtsgerichtes) Hietzing vom 9. August 1940 seien die Bauplätze 3 bis 5 dem Gutsbestand der Liegenschaft EZ. 1785 der KG X zugeschrieben worden und Eigentum der Stadt Wien geworden. Die übrigen Bauplätze seien als Gutsbestand der Liegenschaft EZ. 248 der genannten Katastralgemeinde im Eigentum von PK und MK geblieben. Die Grundstücke Nr. 377/13, 377/14 und 377/15 je Straßengrund seien in das Verzeichnis des öffentlichen Gutes eingetragen worden. Der Bebauungsplan für den Bereich zwischen L-Straße, U-Gasse, G-Straße und D-Gasse sei nach der Durchführung der vorgenannten Grundabteilung durch die Entschließung des Beigeordneten für das Bauwesen vom 7. Jänner 1941, Plan Nr. 1579, unwesentlich abgeändert worden. Insbesondere sei die F-Gasse zwischen U-Gasse und D-Gasse aufgelassen und die D-Gasse selbst in ihrem überwiegenden Verlauf auf 10 m verengt worden. Die Gültigkeit dieser Änderung des Bebauungsplanes sei befristet gewesen und es sei überdies fraglich, ob diese Entschließung als Rechtsverordnung zu qualifizieren gewesen sei. Jedenfalls sei sie mit dem Beschluß des Gemeinderates vom 10. April 1959, Pr. Z. 767/59, Plandokument 3421, in ihren wesentlichen Teilen "wieder in Kraft gesetzt" worden. Die sonstigen Änderungen durch das Plandokument 3421 hätten öffentliche Verkehrsflächen nicht betroffen. Ebenso wenig die unwesentliche Änderung des Bebauungsplanes vom 11. November 1965, Plandokument 4274. Mit seinem Beschluß vom 25. April 1975, Pr. Z. 1070/75, Plandokument 5341, habe der Gemeinderat den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für das betreffende Gebiet gänzlich aufgehoben und einen neuen festgesetzt. Danach sei es bei der Auffassung der F-Gasse zwischen D-Gasse und U-Gasse und bei einer Straßenbreite von 10 m für die D-Gasse im überwiegenden Bereich zwischen L-Straße und G-Straße geblieben. Abkappungen der Baulinie hätten sich auf die betroffenen Grundflächen im Nahbereich der aufgelassenen F-Gasse nicht ausgewirkt. Spätestens seit der Kundmachung des Plandokumentes 3421 bestehe dem Grunde nach ein Anspruch auf Rückstellung jener in das öffentliche Gut abgetretenen Flächen, die ursprünglich für die verlängerte F-Gasse und für die "breitere" D-Gasse vorgesehen gewesen seien. Zur Geltendmachung des Rückstellungsanspruches hinsichtlich der Flächen, die anlässlich der Schaffung der Bauplätze 3, 4 und 5 nach dem erwähnten Teilungsplan vom 7. August 1937 abgetreten worden seien, sei der Eigentümer dieser Bauplätze berechtigt. Dies sei (noch immer) die Stadt Wien. Den genannten Bauplätzen zuzurechnende ehemalige Verkehrsflächen seien der südliche Teil der ehemaligen F-Gasse bis zur Straßenachse und die dieser Straßenhälfte und den Bauplätzen selbst westlich vorgelagerten Flächen der ehemals breiteren D-Gasse. Einen Anspruch auf Rückstellung dieser "südlichen" ehemaligen Verkehrsflächen könnten die

Beschwerdeführer mangels Eigentum an den Bauplätzen 3 bis 5 nicht geltend machen. Aus Grundtransaktionen, die der Abtretung vorausgegangen seien oder die sie begleitet haben, könne die Antragslegitimation für einen Rückstellungsanspruch keinesfalls abgeleitet werden. Was die "nördlichen" ehemaligen Verkehrsflächen anlange, deren Abtretung den Bauplätzen 6 bis 8 zuzurechnen sei, bestehe dem Grunde nach ein Rückstellungsanspruch der derzeitigen Eigentümer dieser Bauplätze. Allerdings müßte dieser Anspruch aus den bereits dargelegten Gründen im Rahmen eines neuen Abteilungsansuchens geltend gemacht werden. Diesen Weg hätten die Beschwerdeführer jedoch in ihrem Antrag an die Bauoberbehörde für Wien auf Übergang der Entscheidungspflicht ausdrücklich ausgeschlossen. Aus diesem Grunde habe der Antrag auch hinsichtlich jener Flächen abgewiesen werden müssen, hinsichtlich derer prinzipiell ein Rückstellungsanspruch bestehe.

Mit Beschluß des Verfassungsgerichtshofes vom 22. Juni 1992, Zl. B 245/92-3, wurde die Behandlung der gegen diesen Bescheid gerichteten Beschwerde abgelehnt und diese dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die - gemäß § 34 Abs. 2 VwGG ergänzte - Beschwerde nach Vorlage der Verwaltungsakten und Erstattung einer Gegenschrift durch die belangte Behörde erwogen:

Die Beschwerdeführer gehen in Übereinstimmung mit der belangten Behörde davon aus, daß der Anspruch auf Rückstellung der Grundfläche oder auf Entschädigung mit dem Eigentum an dem Bauplatz oder Baulos verbunden ist, von dem seinerzeit die Abtretung erfolgte (vgl. in diesem Zusammenhang das hg. Erkenntnis vom 16. Jänner 1978, Zl. 2205/75), und halten daher mit Recht die Beantwortung der Frage für wesentlich, welches Grundstück seinerzeit mit jener Grundabtretungsverpflichtung belastet war, welche sich im Zusammenhang mit der damals geplanten Verkehrsfläche ergeben hat.

Den Beschwerdeführern ist zwar zuzustimmen, daß das eine eigene Parzelle bildende Grundstück Nr. 377/14 "als Ganzes, d. h. als eine zusammenhängende Grundfläche abgetreten" worden ist, es kann ihnen aber nicht gefolgt werden, wenn sie in diesem Zusammenhang - ohne nähere Begründung - meinen, es komme dem Umstand mittlerweile keine Bedeutung mehr zu, daß sowohl das südlich der geplanten F-Gasse gelegene Grundstück Nr. 377/5 als auch das nördlich hievon gelegene Grundstück Nr. 377/6 im Sinne des § 17 Abs. 1 der Bauordnung für Wien bebaubar gewesen seien und daher von jedem dieser Grundstücke eine bis zur Straßenachse der F-Gasse liegende Teilfläche in das öffentliche Gut zu übertragen gewesen wäre. Der Gerichtshof ist vielmehr - in Übereinstimmung mit der in der Gegenschrift vertretenen Ansicht der belangten Behörde - der Meinung, daß sich die abgetretenen Flächen unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des § 17 Abs. 1 der Bauordnung für Wien (in der zur Zeit der Erlassung des Bescheides vom 23. Februar 1938 in Geltung gestandenen Fassung) eindeutig zuordnen lassen, weil die abzutretenden Grundflächen bei der im Beschwerdefall damals gegebenen beiderseitigen Bebaubarkeit bis zur Achse der Verkehrsfläche gereicht haben. Die belangte Behörde ist daher zutreffend davon ausgegangen, daß der südliche Teil der ehemaligen F-Gasse bis zur Straßenachse dem Bauplatz 5 und die dieser Straßenhälfte und den Bauplätzen westlich vorgelagerten Flächen der ehemals breiteren D-Gasse den Bauplätzen 3 bis 5 zuzurechnen sind, und der Rückstellungsanspruch hinsichtlich dieser ehemaligen Verkehrsflächen der Stadt Wien als Grundeigentümer zusteht (woran auch der Hinweis der Beschwerdeführer, daß ihre "Rechtsvorgänger die seinerzeitige Abtretungslast allein zu tragen hatten", nichts zu ändern vermag), während dem Grunde nach ein derartiger Anspruch auf seiten der Beschwerdeführer hinsichtlich jener ehemaligen, nördlich gelegenen Verkehrsflächen besteht, welche den Bauplätzen 6 bis 8 zuzuordnen sind.

Allerdings steht das Recht auf Geltendmachung dieses Rückstellungsanspruches, wie die belangte Behörde ebenfalls richtig erkannt hat, zufolge § 58 Abs. 4 lit. a der Bauordnung für Wien erst dann zu, wenn wegen der Änderung des Bebauungsplanes um eine neue Abteilung angesucht wird, und könnte gemäß lit. b dieser Gesetzesstelle auch dann entstehen, wenn auf dem Bauplatz ein Bau aufgeführt wird, der die Einhaltung des neuen Bebauungsplanes zur Voraussetzung hat, doch ergibt sich aus § 66 der Bauordnung für Wien, daß auch in diesem Fall erst eine Bewilligung der Abteilung erteilt werden müßte. Auf § 58 Abs. 4 lit. c des Gesetzes, wonach das Recht auf Geltendmachung des Entschädigungsanspruches sonst zusteht, wenn der Bebauungsplan für die Eigentümer der betroffenen Bauplätze oder Baulose wirksam wird, wobei auf die Bemessung der Entschädigung § 57 anzuwenden ist und § 59 Abs. 8 sinngemäß gilt, können sich die Beschwerdeführer nicht berufen, weil diese Bestimmung, wie sich aus den Verweisungen auf § 57 und § 59 Abs. 8 ergibt, für den Fall eines Entschädigungsanspruches in Geld gilt, also bei der hier gegebenen Geltendmachung eines Anspruches auf Rückstellung von ehemaligen Verkehrsflächen in natura nicht anzuwenden ist.

Die Beschwerdeführer haben allerdings ein Abteilungsansuchen nicht eingebracht, und es kann der belangten Behörde nicht entgegengetreten werden, wenn sie in der Begründung des angefochtenen Bescheides davon ausgegangen ist, daß die Beschwerdeführer den Weg eines Abteilungsansuchens in ihrem Devolutionsantrag ausdrücklich ausgeschlossen haben, da der darin gestellte Antrag der Beschwerdeführer, "die Rückübertragung der geforderten Grundstücke ... durch Bescheid zu veranlassen, ohne daß die Antragsteller auf Einbringung einer Parzellierung hingewiesen werden", nur im Sinne der Auslegung durch die belangte Behörde verstanden werden kann.

Der Antrag der Beschwerdeführer auf Rücküberweisung der in Rede stehenden Grundflächen wurde daher von der belangten Behörde mit Recht abgewiesen.

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Von der Durchführung der von den Beschwerdeführern beantragten mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgerichtshof konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG abgesehen werden.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 und 48 Abs. 2 Z. 1 und 2 VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 104/1991.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1993:1992050165.X00

**Im RIS seit**

20.11.2000

**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)