



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38730
Telefax: (43 01) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
DVR: 4011222

- 1) GZ: VGW-111/072/4492/2015-1
A.
- 2) GZ: VGW-111/V/072/4493/2015
R.
- 3) GZ: VGW-111/V/072/4494/2015
G.
- 4) GZ: VGW-111/V/072/4495/2015
S.
- 5) GZ: VGW-111/V/072/4496/2015
W.
- 6) GZ: VGW-111/V/072/4497/2015
B. H.

Wien, 22.5.2015

- 7) GZ: VGW-111/V/072/4498/2015
F. H.
- 8) GZ: VGW-111/072/4500/2015
T.
- 9) GZ: VGW-111/V/072/4501/2015
E.
- 10) GZ: VGW-111/V/072/4502/2015
V.
- 11) GZ: VGW-111/V/072/4504/2015
Hu.

Geschäftsabteilung: VGW-R

Wien, B.-Straße/R.-gasse

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Lettner über die Beschwerde 1) des Herrn A., 2) des Herrn R., 3) der Frau G., 4) der Frau S., 5) des Herrn W., vertreten durch Frau Tr., 6) der Frau B. H., 7) des Herrn F. H., 8) der Frau T., 9) des Herrn E., 10) der Frau V. und 11) des Herrn Hu. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 28, vom 3.3.2015, MA 28 - L-F-43927/15-3, mit welchem gemäß § 17 Abs. 2 und 5 der Bauordnung für Wien (BO) der Auftrag erteilt wurde, das Gst. ... in der bestehenden Höhenlage gebühren- und lastenfrei gegen Schadloshaltung in das öffentliche Gut zu übertragen,

zu Recht e r k a n n t:

I. Die Beschwerden werden gemäß § 28 Abs. 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) abgewiesen. Der angefochtene Bescheid wird mit der Maßgabe bestätigt, dass der Begriff „der Eigentümerschaft“ durch den Begriff „der Miteigentümer“ ersetzt wird.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 28, vom 3.3.2015, Zahl MA 28-L-F-43927/15, wurde „der Eigentümerschaft“ der EZ ... Kat.Gem. ... der Auftrag erteilt, entsprechend der im rechtskräftigen Abteilungsbescheid vom 13.10.1992, Zahl MA 64-GA 21/158/92, festgehaltenen Verpflichtung, das Grundstück Gst. Nr. ... in der bestehenden Höhenlage gemäß § 17 Abs. 2 und 5 Bauordnung für Wien (BO) gebühren- und lastenfrei gegen Schadloshaltung in das öffentliche Gut zu übertragen. Die Übertragung ist binnen einer Frist von drei Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides beim zuständigen Grundbuchsgericht zu beantragen. Dieser Auftrag wurde damit begründet, dass das Grundstück Gst. Nr. ... Kat. Gem. ... bereits straßenmäßig ausgebaut sei und sich im physischen Besitz der Stadt Wien befinde. Es habe daher im Sinne der seinerzeit rechtskräftig auferlegten Verpflichtung nur der baubehördliche Auftrag zur Straßengrundabtretung erteilt werden müssen. Die eingeräumte Frist sei ausreichend.

Dieser Bescheid stützt sich auf den Bescheid der Magistratsabteilung 64 vom 13.10.1992, Zahl MA 64-GA 21/158/92, mit dem die Abteilung der Liegenschaften EZ ..., ..., ..., ... und ... des Grundbuches der Kat. Gem. ... bewilligt wurde. In diesem Bescheid wurde unter Punkt 2.) der Auflagen verfügt, dass das in den Teilungsplänen vorläufig mit (...) bezeichnete provisorische Grundstück gemäß § 17 Abs. 2 BO über Auftrag der Baubehörde gegen die nach § 17 Abs. 5 BO zu gewährende Entschädigung gebühren- und lastenfrei in der bestehenden Höhenlage an die Gemeinde abzutreten und ihr zu übergeben ist. Gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Abteilung war die Verpflichtung zur Grundabtretung und Übergabe nach Punkt 2) des o.a.

Bescheides auf der Einlage des provisorischen Grundstückes (...) ersichtlich zu machen.

Diesem Abteilungsbescheid liegt der Teilungsplan vom 3.7.1992 mit dem Genehmigungsstempel der Magistratsabteilung 64 vom 13.10.1992 zur Zahl MA 64-GA 21/158/92 bei, in dem das gegenständliche Grundstück als Teil der EZ ... der Kat. Gem. ... eingetragen und als reservierter Straßengrund ausgewiesen wird.

Vor Erlassung des gegenständlich angefochtenen Bescheides wurde von der Magistratsabteilung 28 eine mündliche Verhandlung durchgeführt, zu der die Miteigentümer der Liegenschaft EZ ..., Kat. Gem. ..., geladen wurden. Anlässlich dieser Verhandlung wurde die Abtretungsverpflichtung der in der Natur bereits straßenmäßig ausgebauten Fläche zur Herstellung eines rechtskonformen Zustandes erörtert. Die anwesenden Miteigentümer erhoben Einwendungen dahingehend, dass die R.-gasse zu schmal sei, mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und der entsprechenden Lärmbelastung durch die Bebauung gerechnet werden müsse, das Bauvorhaben auf dem Grundstück ... verzögert würde und sie die Zufahrt zu diesem Grundstück über die R.-gasse ablehnten.

Der Bescheid der Magistratsabteilung 28 vom 3.3.2015, Zahl MA 28-L-F-43927/15, wurde den Eigentümern der Liegenschaft EZ ... der Kat. Gem. ... zugestellt. Dagegen richten sich die Beschwerden vom 27.3.2015, dem Verwaltungsgericht Wien vorgelegt am 17.4.2015.

Die Beschwerdeführer bringen darin vor, dass Hintergrund des bekämpften Auftrages das geplante Wohnbauprojekt des O. an der Adresse Wien, B.-Straße, sei. Es sei geplant, die R.-gasse, die bis dato eine Sackgasse sei, zu öffnen, um als Zufahrt zu den Garagen dieses Wohnbaues zu dienen. Die R.-gasse sei aber für weiteren Verkehr nicht geeignet. Sie sei zu schmal, bei Gegenverkehr müsse zurückgeschoben werden. Sie sei nur einspurig befahrbar, Gehsteige seien nicht vorhanden. Dadurch entstünde auch ein Sicherheitsrisiko. Es stünden nur sechs Meter Breite für Fußgänger und Fahrzeuge zur Verfügung.

Die Kanalräumung blockiere bereits derzeit regelmäßig mit ihrem Pumpwagen die R.-gasse, sodass keine Durchfahrt mit dem Auto möglich sei und Wartezeiten entstünden. Insgesamt würde durch das geplante Wohnbauprojekt das Verkehrsaufkommen in der R.-gasse stark steigen und dadurch die Verkehrssicherheit für Fußgänger, insbesondere für die Kinder, stark gefährdet. Im Zuge der Errichtung des Wohnbaues sei mir der Durchfahrt von Baufahrzeugen durch die R.-gasse zu rechnen, die zusätzliche Blockaden hervorrufen würden.

Weiters herrsche Parkplatznot, die Bewohner der R.-gasse müssten Parkplätze in der Nachbarschaft suchen. Dieses Parkplatzproblem würde sich durch den Wohnbau verschärfen, weil dort nur ein Parkplatz pro 100 m² zur Verfügung stünde, obwohl sehr viele Familien, die am Stadtrand wohnten, zwei PKWs besäßen.

Im Übrigen würde das Ende der R.-gasse derzeit im Winter als Ablageplatz für Schnee genutzt. Bei einer Verlängerung der R.-gasse wäre das nicht mehr möglich, ein weiteres Platzproblem würde entstehen.

Das geplante Wohnprojekt würde darüber hinaus bewirken, dass drei Garagenauffahrten in eine Kreuzung mündeten, was zu einem erhöhten Unfallrisiko führen werde. Es wäre daher sinnvoll, die Zufahrt zu dem geplanten Wohnprojekt über die B.-Straße und nicht über die R.-gasse zu führen, da es in diesem Bereich bereits Zufahrtsmöglichkeiten zur Adresse B.-Straße ... gebe.

Es werde weiters darauf hingewiesen, dass der zu Grunde liegende Bescheid aus dem Jahr 1992 stamme. Es werde ersucht, zu prüfen, ob dieser Bescheid bereits verjährt sei.

In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes festzuhalten:

§ 17 Abs.1 BO bestimmt, dass bei der Schaffung oder Änderung von Bauplätzen, Baulosen oder Teilen von solchen die nach Maßgabe der Baulinien zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen bei beiderseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur Achse der Verkehrsfläche, bei einseitiger

Bebauungsmöglichkeit bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche, in beiden Fällen aber nur bis zu 20 m, senkrecht zur Baulinie und von dieser aus gemessen, gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung satz- und lastenfrei in das öffentliche Gut zu übertragen sind; eine Belastung durch Verpflichtungen, die der Herstellung, Erhaltung und Benützung öffentlicher Anschließungsleitungen oder Zwecken des öffentlichen Verkehrs dienen, hindert die Übertragung in das öffentliche Gut nicht. Bei Bruchpunkten und bei Eckbildungen erstrecken sich diese Verpflichtungen auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Grundflächen. Entstehen für die Grenzen von Abtretungsflächen mathematisch definierte Kurven, sind diese entsprechend den Bestimmungen des Vermessungsgesetzes, BGBl. Nr. 306/1968 in der Fassung BGBl. I Nr. 129/2013, und der Vermessungsverordnung 2010, BGBl. II Nr. 115/2010 in der Fassung BGBl. II Nr. 241/2010, zu behandeln. Sind in den in das öffentliche Gut zu übertragenden Grundflächen Versorgungs- oder Entsorgungsleitungen für benachbarte Liegenschaften verlegt, hindern diese, sofern nicht öffentliche Interessen entgegenstehen, die Übertragung der Grundflächen in das öffentliche Gut nicht und können bis zur Herstellung der öffentlichen Versorgungs- oder Entsorgungsleitungen belassen werden.

Über Auftrag der Behörde ist der jeweilige Eigentümer des anliegenden Bauplatzes oder Bauloses oder von Teilen eines solchen weiters verpflichtet, diese Grundflächen lastenfrei und geräumt der Stadt Wien zu übergeben; bis zur Übergabe steht dem jeweiligen Eigentümer des mit der Übergabeverpflichtung belasteten Bauplatzes oder Bauloses oder von Teilen eines solchen das Nutzungsrecht zu. Die Abtretungsverpflichtung entfällt, wenn eine im Eigentum eines Dritten stehende Grundfläche gegen Entschädigung (Abs. 5) abzutreten wäre.

Gemäß § 17 Abs. 2 BO sind die über das obige Ausmaß zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen über Auftrag der Behörde an die Gemeinde in der bestehenden Höhenlage abzutreten und ihr zu übergeben.

§ 17 Abs. 5 BO normiert, dass für das darüber hinausgehende Ausmaß sowie für alle übrigen abzutretenden und nicht von Abs. 4 erfassten Grundflächen von der Gemeinde Entschädigung zu leisten ist, wenn die abzutretende Grundfläche mehr

als 30 vH des zu schaffenden Bauplatzes oder Bauloses beträgt. Hiebei finden die Bestimmungen der §§ 57 und 58 Anwendung. Die Entschädigung ist nach Eintritt der Fälligkeit und nach Geltendmachung durch den Berechtigten von der Behörde festzusetzen und von der Gemeinde zu leisten. Wird in weiterer Folge ein bestehender Bauplatz oder ein bestehendes Baulos so verändert, dass das Ausmaß der unentgeltlichen Abtretungsverpflichtung größer wäre als es bei der erstmaligen Schaffung des Bauplatzes oder Bauloses war, ist die von der Gemeinde geleistete Entschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes anteilmäßig an diese rück zu erstatten. Sofern bei der erstmaligen Schaffung des Bauplatzes oder Bauloses von der Gemeinde keine Entschädigung zu leisten war, weil die Abtretungsverpflichtung gemäß Abs. 1 letzter Satz entfallen ist, entsteht eine anteilmäßige Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung in das öffentliche Gut; § 17 Abs. 4a findet Anwendung.

Gemäß § 129b Abs. 1 BO kommt Bewilligungen und Bescheiden nach diesem Gesetz dingliche Wirkung zu.

Im gegenständlichen Fall wurde den seinerzeitigen Grundeigentümern der EZ ..., Kat. Gem. ..., der St.-gesellschaft m.b.H. und der L. Ges.m.b.H., im Zuge der von diesen beantragten Grundabteilung und Bauplatzschaffung mit Bescheid der Magistratsabteilung 64 vom 13.10.1992, Zahl MA 64-GA 21/158/92, vorgeschrieben, das im Gutsbestand der EZ ... befindliche Grundstück Gst. Nr. ... (Reservierter Straßengrund) über Auftrag der Behörde an die Gemeinde abzutreten und ihr zu übergeben. Weiters wurde vorgeschrieben, dass gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung der o.a. Grundabteilung die Verpflichtung zur Abtretung und Übergabe des Grundstückes Gst. Nr. ... im Grundbuch anzumerken ist. Dieser Bescheid erwuchs nach den Angaben in der Begründung des angefochtenen Bescheides in Rechtskraft, was von den Beschwerdeführern nicht bestritten wurde.

Das Grundstück Gst. Nr. ... hat einen dreieckigen Umriss. Es liegt laut Teilungsplan am Ende der R.-gasse und schließt mit seiner längsten Seite unmittelbar an die EZ ... Kat. Gem. ... (Wien, B.-Straße ...) an. Es ist bereits straßenmäßig ausgebaut und befindet sich im physischen Besitz der Stadt Wien. Es liegt, wie aus dem Grundbuch ersichtlich, weiterhin im Gutsbestand der EZ ...,

Kat. Gem. ..., deren Miteigentümer die o.a. Beschwerdeführer sind. Die Abtretungsverpflichtung wurde unter TZ 8 a 5303/1993 verbüchert.

Die aus dem Bescheid vom 13.10.1992, Zahl MA 64-GA 21/158/92, erwachsende Verpflichtung wurde somit insofern erfüllt, als das Grundstück sich bereits im physischen Besitz der Gemeinde befindet, die grundbücherliche Übertragung ins öffentliche Gut hat jedoch noch nicht stattgefunden. Da Bescheiden nach der Bauordnung gemäß § 129b BO dingliche Wirkung zukommt, trifft diese Verpflichtung die nunmehrigen Eigentümer der Liegenschaft in Wien, R.-gasse, EZ ..., Kat. Gem.

Die Abtretungspflicht ist eine öffentlich-rechtliche. Im öffentlichen Recht gibt es keine Verjährung, sofern ein Gesetz nichts anderes ausdrücklich bestimmt (VwGH 20.1.2010, 2006/06/0048; 22. 1 1974, 0899/73). Die Bauordnung kennt keine Verjährung des gegenständlichen Abtretungsanspruches. Dem diesbezüglichen Einwand der Beschwerdeführer war daher nicht zu folgen.

Die Abtretungsverpflichtung für das verfahrensgegenständliche Grundstück wurde bereits mit dem Bescheid vom 13.10.1992, Zahl MA 64-GA 21/158/92 begründet. Die Gemeinde ist jederzeit berechtigt, die Abtretung der zur Straßenerweiterung bestimmten Grundflächen in der festgesetzten Höhenlage zu verlangen (VwGH 17.03.2006, 2005/05/0182; 15.7.2003, 2001/05/0336, mwN). Einwendungen der Grundeigentümer der Liegenschaft Wien, R.-gasse, EZ ..., Kat. Gem. ..., gegen die Zulässigkeit der Abtretungsverpflichtung hätten daher gegen den diese Verpflichtung begründenden Bescheid, und nicht gegen den nunmehr angefochtenen Auftrag, der sich nur auf die Fälligkeit dieser Verpflichtung bezieht, vorgebracht werden müssen. Dass eine erfolgreiche Anfechtung dieses Grundabteilungsbescheides erfolgt wäre, wurde von den Beschwerdeführern nicht vorgebracht.

Der Auftrag zur Grundabtretung könnte allenfalls mit der Begründung bekämpft werden, dass er dem Bescheid vom 13.10.1992, Zahl MA 64-GA 21/158/92, nicht entspricht, weil er sich auf ein anderes, in diesem Bescheid nicht enthaltenes Grundstück bezieht, etc. Ein solches Vorbringen wurde von den Beschwerdeführern jedoch nicht erstattet. Die Beschwerden richten sich auch

nicht gegen die im Bescheid festgesetzte Frist zur Beantragung der Übertragung des verfahrensgegenständlichen Grundstücks beim zuständigen Grundbuchsgericht von drei Monaten ab Rechtskraft.

Die Beschwerdeführer wenden sich in ihrem Beschwerdevorbringen vielmehr gegen das auf dem Grundstück Wien, B.-Straße, geplante Bauprojekt und das mit den Bauarbeiten verbundene und auch nach Fertigstellung vorhandene stärkere Verkehrsaufkommen in der R.-gasse. Kritisiert wird weiters, dass die R.-gasse nicht die erforderliche Breite hätte, um zusätzlichen Verkehr problemlos aufzunehmen, was zu Staus und einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit führen würde. Überdies würde die ohnedies gegebene Parkplatzknappheit verschlimmert. Vorgeschlagen werde daher eine Zufahrt zum geplanten Wohnbau über die B.-Straße.

Dies stellt kein zulässiges Vorbringen gegen den angefochtenen Auftrag dar, der lediglich die bereits mit Bescheid vom 13.10.1992, Zahl MA 64-GA 21/158/92, rechtskräftig vorgeschriebene Abtretungsverpflichtung hinsichtlich des verfahrensgegenständlichen Grundstückes für fällig erklärt. Die Zulässigkeit der Bauführung auf dem Grundstück in Wien, B.-Straße, sowie die örtliche Verkehrs- und Parkplatzsituation sind nicht Gegenstand des angefochtenen Bescheides.

Den Wegfall des zum Zeitpunkt der Vorschreibung der Abtretungsverpflichtung bestehenden öffentlichen Interesses wenden die Beschwerdeführer nicht ein. Sie bringen in ihren Beschwerden vielmehr selbst vor, dass die R.-gasse geöffnet werden und der Erschließung des Bauplatzes in Wien, B.-Straße (Gst. Nr. ...) dienen soll. Das öffentliche Interesse an der Übertragung der bescheidgemäß bereits im physischen Besitz der Gemeinde befindlichen und als Straße ausgebauten Grundfläche in das öffentliche Gut ist daher unbestritten nach wie vor aufrecht.

Die Frist von drei Monaten für die Beantragung der Übertragung beim zuständigen Grundbuchsgericht ist als angemessen zu beurteilen, da dafür lediglich die Erstellung des entsprechenden Schriftsatzes, die Einholung der Zustimmung der Miteigentümer und die Vorlage beim zuständigen Gericht erforderlich ist.

Den Beschwerden war daher spruchgemäß keine Folge zu geben. Die Adaptierung des Spruches erfolgte zur korrekten Bezeichnung der zur Abtretung verpflichteten Personen, zumal der Begriff „Eigentümerschaft“ keine Grundlage in der BO hat.

Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG entfallen, da von den Parteien die Durchführung einer mündlichen Verhandlung nicht beantragt wurde und lediglich eine Rechtsfrage zu beurteilen war.

Abschließend ist festzuhalten, dass von Herrn W. auf Anfrage mitgeteilt wurde, dass Frau Tr., die in seinem Namen die Beschwerde unterfertigt hat, zu seiner Vertretung im gegenständlichen Verfahren bevollmächtigt war.

Über die Beschwerde des Herrn Lo. wurde in einem gesonderten Verfahren abgesprochen.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung des Erkenntnisses durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin abzufassen und ist die Beschwerde beim

Verfassungsgerichtshof und/oder die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glückspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Dr. Lettner