



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38680
Telefax: (43 01) 4000 99 38680
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
DVR: 4011222

GZ: VGW-111/084/12355/2016-8
I. F.

Wien, 31.1.2017

Geschäftsabteilung: VGW-K

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Mag. Zach über die Beschwerde vom 13.9.2016 der Frau I. F., vertreten durch RA, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 16.8.2016, ZI. MA64-706111/2015, betreffend eine Enteignung eines im Eigentum der Beschwerdeführerin stehenden Liegenschaftsteiles gemäß § 39 Abs. 5 der Bauordnung für Wien (BO), nach Durchführung einer mündlichen Beschwerdeverhandlung,

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen, und der angefochtene Bescheid bestätigt.

II. Gemäß § 44 Abs. 1 BO in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz wird dem Enteignungswerber aufgetragen, die Kosten der anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerin, Frau I. F., für das Beschwerdeverfahren in der Höhe von insgesamt € 2383,20 zu bestreiten und binnen 2 Wochen zuhanden ihres Rechtsanwaltes anzuweisen.

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

Entscheidungsgründe

Mit Eingabe vom 2.9.2015 beantragte der Enteignungswerber durch seinen rechtsfreundlichen Vertreter bei der belangten Behörde die Enteignung eines Teiles der Liegenschaft der Beschwerdeführerin, Gst-Nr .../36 in EZ ...8 der KG ... (in der Folge: EZ ...8). Der Enteignungswerber ist Eigentümer des Gst-Nr .../37 in EZ ...9 KG ... (in der Folge: EZ ...9). Die Beschwerdeführerin beantragte bei der belangten Behörde die Abweisung des Antrags.

Dem Antrag waren Grundabteilungspläne, ein Grundbuchsauszug, der Bescheid vom 08.05.2015, ZI. MA 64-325022/2015, samt Plan zur Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen sowie ein der Antragsgegnerin übermitteltes vertragliches Angebot vom 29.05.2015 samt Schriftverkehr mit der Antragsgegnerin, in welchem diese angibt, nach Fixierung bzw. Klärung des Grenzverlaufes zur Führung von Gesprächen hinsichtlich einer Gesamtlösung betreffend alle Fahnengrundstücke bereit zu sein. Mit Schreiben vom 24.11.2015 teilte der Enteignungswerber der belangten Behörde (MA 64) mit, dass sich an der Haltung der Beschwerdeführerin nichts geändert habe, anlässlich der Grenzverhandlung ihr Vertreter erklärt habe, dass er das Bauvorhaben noch jahrelang aufhalten könne, sie an eine Einigung weiterhin sachfremde Bedingungen (Gesamtlösung betreffend aller Fahnengrundstücke) knüpfe und dies somit als Ablehnung des Angebots zu werten sei.

Die belangte Behörde führte ein Enteignungsverfahren nach der BO in Verbindung mit dem Eisenbahnteignungsentschädigungsgesetz durch, bestellte hinsichtlich der Höhe einer allfälligen Entschädigung den nichtamtlichen Sachverständigen Mag. R. MSC und führte am 16.3.2016 eine Verhandlung mit Ortsaugenschein in Wien, P.-Straße durch. Die belangte Behörde gab den Parteien Gelegenheit, zu dem vom Sachverständigen erstatteten Gutachten Stellung zu nehmen.

Mit dem nunmehr bekämpften Bescheid vom 16.8.2016 sprach die belangte Behörde in weiterer Folge gemäß § 39 Abs. 5 BO die Enteignung der im Teilungsplan des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Professor DI Dr. Technik M. vom 8.10.2015, mit dem Signaturdatum UCC 2015-10-20 T11:23:05, GZ. 18493, als Teilstück 5 ausgewiesenen Teilfläche des Grundstückes Nummer .../36, inneliegend in EZ ...8 des Grundbuches der Katastralgemeinde ..., im Ausmaß von 18 m² (in der Folge: Teilstück 5), die im Eigentum der Beschwerdeführerin steht, für die Schaffung eines Weg-Trennstückes aus. Im Spruchpunkt 2 wurde die die Höhe der Entschädigung für den Entzug des Eigentums an der beschriebenen Grundfläche mit € 20.400 bestimmt. Weiters wurde dem Enteignungswerber aufgetragen, die Kosten der rechtlichen Vertretung der Beschwerdeführerin im Enteignungsverfahren zu ersetzen. Ebenso wurden dem Enteignungswerber Kommissionsgebühren sowie

die Kosten für die Kundmachung der Enteignungsverhandlung in der Tageszeitung "Kurier" vorgeschrieben.

Begründet wurde dieser Bescheid hinsichtlich der Enteignung des als „§ 53 Straße“ gewidmeten Teils der Liegenschaft EZ ...8 und der Höhe der Entschädigung wie folgt:

[...]

Verkehrsflächen nach § 53 BO werden im Bebauungsplan festgesetzt und sind öffentliche Straßen, bei denen Träger der Straßenbaulast die Gesamtheit der Eigentümer ist. Das erforderliche Interesse ist somit durch den Bebauungsplan, dessen Verwirklichung im öffentlichen Interesse liegt, determiniert.

Die Notwendigkeit der Enteignung ergibt sich aus der dem Enteignungswerber auf der Grundlage des derzeit gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD ... ex 2006 gemäß § 53 Abs. 3 BO obliegenden Verpflichtung, anlässlich der Bauplatzschaffung auf der EZ ...9 ein Trennstück zu schaffen. Diese Bauplatzschaffung ist zur Verwirklichung des geplanten Projektes eines Mehrfamilienhauses, dessen Planung auch mit Schreiben der Fa. H. Architekten Ziviltechnikergesellschaft mbH bestätigt wurde, erforderlich. Die Bauplatzschaffung stellt eine Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung dar.

Den Einwendungen der Enteignungsgegnerin, der Antragsteller sei nicht zur Enteignungsbeantragung berechtigt, dem Enteignungsbegehren fehle jegliche Grundlage und es liege kein konkretes Projekt vor, kann daher nicht gefolgt werden.

Der Einwendung, die Zufahrt könne auch durch Servituten ermöglicht werden, ist entgegenzuhalten, dass gemäß § 16 Abs. 1 BO Bauplätze unmittelbar an eine vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche angrenzen müssen. Die mit der Bauplatzschaffung verbundene Verpflichtung gemäß § 53 Abs. 3 BO, die nach Maßgabe der Baulinie zu den Verkehrsflächen entfallende Grundfläche in selbständige Trennstücke (Straßentrennstücke) zu legen, steht mit der Zufahrtsmöglichkeit zu dem Bauplatz in keinem Zusammenhang. Eine Bauplatzschaffung auf der Grundlage von Servitutsvereinbarungen ist im Gesetz nicht vorgesehen.

Zum Vorbringen, dass die Enteignungsgegnerin zu unpräjudiziellen Gesprächen bereit sei und der Enteignungswerber an diesen Verhandlungen kein Interesse bekundet und auch nicht in gehöriger Form an der Schaffung dieser Voraussetzungen mitgewirkt habe, ist zu bemerken, dass eine privatrechtliche Einigung hinsichtlich eines freihändigen Verkaufs der enteignungsgegenständlichen Grundfläche nicht zustande gekommen ist. Insbesondere wurde in keinem an die Behörde ergangenen Schreiben zum Kaufangebot des Enteignungswerbers direkt eine Äußerung abgegeben und ist dies somit als Ablehnung dieses Anbots zu qualifizieren.

Zum Einwand der Möglichkeit der Übernahme der Straßenflächen durch die Gemeinde gemäß § 53 Abs. 2 BO wird bemerkt, dass auf die Übernahme der in § 53 Abs. 1 BO beschriebenen Verpflichtungen kein Rechtsanspruch besteht, und die Eigentümer die zur Verkehrsfläche entfallenden Grundflächen entsprechend

den Grundsätzen der §§ 17 und 18 BO vorher an die Gemeinde abzutreten haben. Dies erfordert Einigkeit der Eigentümer, welche auf Grund des vorgelegten Schriftverkehrs nicht vorliegt. Nach Ansicht der MA 64 kann dem Enteignungswerber diese mangelnde Einigung nicht nachteilig ausgelegt werden, zumal ein Antrag auf Übernahme der Verpflichtungen gemäß § 53 Abs. 2 BO unabhängig vom Enteignungsverfahren gestellt werden kann.

Da somit die Voraussetzungen für die Enteignung nachgewiesen wurden, war die Enteignung spruchgemäß zu verfügen.

Zu II.: Gemäß § 38 Abs. 1 BO darf die Enteignung nur gegen Entschädigung durchgeführt werden. Gemäß § 57 Abs. 2 BO hat die bei Enteignungen zu leistende Entschädigung den Ersatz aller dem Enteigneten und den an der enteigneten Grundfläche dinglich Berechtigten durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile zu umfassen. Gemäß § 57 Abs. 6 BO ist die Entschädigung in Geld zu leisten.

Gemäß § 57 Abs. 3 BO ist bei der Ermittlung der Entschädigung für Grundflächen und deren Zugehör in einem eigenen Verfahren deren Wert (§ 305 ABGB) nach Zeit, Lage, Beschaffenheit und jenem Nutzen festzustellen, den jedermann bei vernünftigem Gebrauch erzielen kann.

Die Bestimmung der Entschädigungssumme stützt sich auf die Ermittlungen anlässlich der Ortsaugenscheinsverhandlung am 16.03.2016, auf das Schätzgutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Immobilienwesen, Herrn Mag. R., MSc, vom 02.03.2016 und auf die Stellungnahmen der Parteien im Enteignungsverfahren.

Der Sachverständige hat in seinem Gutachten schlüssig dargelegt, dass der Wert der enteignungsgegenständlichen Grundfläche mit EUR 20.400,- anzusetzen ist.

Zu der Stellungnahme der Enteignungsgegnerin, wonach dem Sachverständigen noch aufgetragen werden möge, dazu Stellung zu nehmen, ob der Bauplatzschaffung nicht auch durch andere Möglichkeiten, insbesondere durch eine Servituslösung, Rechnung getragen werden kann, ist zu bemerken, dass es sich hierbei um eine Rechtsfrage handelt und diese Beurteilung nicht in den Aufgabenbereich des bestellten Sachverständigen für das Immobilienwesen, Herrn Mag. R., welcher beauftragt wurde, Befund und Gutachten über die Höhe der Entschädigung zu erstatten, fällt.

Da sich auch die weiteren im Schriftsatz vom 25.03.2016 erhobenen Einwendungen nicht gegen die im Gutachten bemessene Höhe der Entschädigung, sondern gegen die Enteignung selbst richten, war spruchgemäß zu entscheiden. [...]

Mit Beschwerde vom 13.9.2016 bekämpfte die Beschwerdeführerin durch ihren rechtsfreundlichen Vertreter dem Bescheid hinsichtlich des Ausspruches der Enteignung und der Höhe der Entschädigung, wobei hinsichtlich der Höhe der festgesetzten Entschädigung keinerlei konkretes Vorbringen erstattet wurde.

Hinsichtlich des Ausspruches der Enteignung brachte die Beschwerdeführerin zusammengefasst sinngemäß vor, dass der Enteignungswerber während der

Dauer des gesamten Verfahrens kein konkretes Bauprojekt vorgestellt habe, öffentliches Interesse an der begehrten Grundstücksabtretung in keiner Weise behauptet worden sei, das Vorliegen eines öffentlichen Interesses und die Möglichkeit von Alternativen ungeprüft geblieben seien und die Liegenschaft des Enteignungswerbers schon bebaut sei. Weiters habe der Enteignungswerber keinen Versuch unternommen, eine Abänderung des für ihn ungünstigen Flächenwidmungsplanes zu erwirken. Weiters wäre auch eine Lösung durch Servituten denkbar, die vorrangig vorzunehmen gewesen wäre. Auch habe der Enteignungswerber nicht einmal den Versuch unternommen, eine Übernahme der Straße gemäß § 53 BO durch die Gemeinde Wien zu erwirken. Die Enteignung wäre jedenfalls erst als ultima ratio in Betracht zu ziehen gewesen. Die Beschwerdeführerin habe selbst am 23.2.2016 bei der Bezirksvorstehung des ... Bezirkes vorgesprochen und das Ansinnen dargelegt, dass die gegenständliche Zufahrtsstraße in das öffentliche Gut übernommen werde. Eine Ablehnung dieses Begehrens sei ihr nicht zugegangen und sei daher davon auszugehen, dass das Verfahren über die Erledigung des Begehrens nach wie vor im Laufe sei. Es könne auch nicht davon gesprochen werden, dass die Möglichkeit eines freihändigen Verkaufs des Liegenschaftsteiles endgültig und unwiderruflich gescheitert sei.

Der Enteignungswerber nahm zu den Beschwerdevorbringen mit Schriftsatz vom 18.11.2016 Stellung und beantragte die Abweisung der Beschwerde.

Am 17.1.2017 fand in weiterer Folge beim Verwaltungsgericht Wien eine öffentliche mündliche Beschwerdeverhandlung statt, bei der die Beschwerdeführerin und rechtsfreundlicher Vertreter, sowie der Enteignungswerber mit seinem rechtsfreundlichen Vertreter und ein Vertreter der belangten Behörde anwesend waren. Die Parteien verzichteten auf die Verlesung des gesamten Akteninhaltes. Dieser gilt somit als verlesen. In weiterer Folge gaben die Anwesenden folgendes zu Protokoll:

Der Vertreter der Beschwerdeführerin gibt zu Protokoll:

Wir haben nunmehr festgestellt, dass die Grundstücke in einem als Wohngebiet gewidmeten Gebiet gelegen sind, für das die Bauklasse I bzw. Bauklasse II besteht, sodass gemäß § 43 Abs. 4 Wiener Bauordnung jedenfalls unzulässig sind.

Weiters wird vorgebracht, dass Enteignungen nach § 39 der Wiener Bauordnung nur auf Antrag der Gemeinde erfolgen könne, ein solcher liege nicht vor. Es gibt auch kein konkretes Straßenprojekt. Dazu wäre als Beweis eine Auskunft der MA 21 einzuholen.

Der Vertreter des Enteignungswerbers gibt zu Protokoll:

Ich bestreite das Vorbringen. Die vom BfV zitierten Bestimmungen sind Sonderfälle, die hier nicht anzuwenden sind. Der Antragsteller ist zur Bauplatzschaffung verpflichtet, die als Verkehrsfläche gewidmete Fläche abzutreten.

Die Vertreterin der Behörde gibt zu Protokoll:

Hier liegt eine Straße nach § 53 BO vor. Die Enteignung ist daher nach § 39 Abs. 5 erfolgt. Dies ist eine für diesen Fall vom Gesetzgeber vorgesehene Enteignungsmöglichkeit.

Der Vertreter des Enteignungswerbers gibt weiters zu Protokoll:

Ich möchte einen Tippfehler in der Stellungnahme vom 18.11.2016 berichtigen. Irrtümlicherweise wurde dort auf Seite 2 der Antragsteller als Eigentümer des „Grundstückes Nr. .../36, EZ ...8“ bezeichnet. Richtig muss natürlich sein „Grundstücks Nr. .../37, EZ ...9“.

Das Grundstück Nr. .../37, EZ ...9 ist unbebaut. Bbaut ist das dahinter liegende Grundstück, das ebenfalls dem ASt gehört (Grundstücks Nr .../48, EZ ...0).

Der Vertreter der Beschwerdeführerin gibt dazu an:

Es ist richtig, dass EZ ...9 unbebaut ist. Es fehlt jedoch weiterhin das öffentliche Interesse an einer Bebauung dieser Liegenschaft. Es besteht auch keine Bauungsverpflichtung. Auf die einzuholende Auskunft der MA 21 wird verwiesen.

Der Vertreter der Beschwerdeführerin legt Kostennote.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt steht als erwiesen fest:

Der Enteignungswerber hat gemäß § 39 Abs. 5 BO bei der belangten Behörde den Antrag auf Enteignung der im Eigentum der Beschwerdeführerin stehenden Fläche „Teilstück 5“ der EZ ...8 im Ausmaß von 18 m² gestellt. Begründet wurde der Antrag damit, dass der Erwerb dieser Grundfläche für die Schaffung eines Trennstückes in der Verkehrsfläche im Zuge der Bauplatzschaffung zur Realisierung des Baues eines Mehrfamilienhauses auf der Liegenschaft des Enteignungswerbers EZ ...9 notwendig sei. Die Liegenschaft EZ ...9 ist auch laut Angaben des Vertreters der Beschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung unstrittig unbebaut.

Die Liegenschaft EZ ...8 der KG ... steht laut offenem Grundbuch unbestritten im Eigentum der Beschwerdeführerin.

Gemäß dem derzeit gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD ... ex 2006 liegt das im Teilungsplan bezeichnete Teilstück 5, eine 18 m² große Teilfläche des Grundstückes .../36 der EZ ...8, im Bereich einer Verkehrsfläche gemäß § 53 BO.

Eine Einigung hinsichtlich des Verkaufs der enteignungsgegenständlichen Grundfläche konnte nicht erzielt werden. Dies ist aus dem Akt der belangten Behörde und insbesondere der darin enthaltenen Korrespondenz zwischen den Vertretern des Enteignungswerbers und der Beschwerdeführerin ersichtlich. Eine Einigung über den freihändigen Verkauf des Liegenschaftsteiles wurde auch von der Beschwerdeführerin nicht behauptet.

Aus der ebenfalls im Akt aufliegenden Bestätigung der H. Architekten Ziviltechniker Gesellschaft mbH (AS 98) vom 10.3.2016 geht weiters eindeutig hervor, dass der Enteignungswerber plant, die Liegenschaft EZ ...9 zu bebauen und bereits ein entsprechender Vorentwurf vorliegt. Die H. Architekten Ziviltechniker Gesellschaft mbH hat den Auftrag als Generalsplaner für die Bebauung dieser Liegenschaft.

Aus dem schlüssigen, nachvollziehbaren und von der Beschwerdeführerin inhaltlich unwidersprochenen Gutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Immobilien Mag. R. MSC geht hervor, dass der Wert der zu enteignenden Teilfläche der EZ ...8 zum Stichtag Februar 2016 gerundet € 20.400 beträgt.

Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 53 Abs.1 BO kann im Bebauungsplan angeordnet werden, dass neue Verkehrsflächen, die ausschließlich oder vorwiegend der besseren Aufschließung der anliegenden Grundflächen dienen, von den Eigentümern nach den Anordnungen der Gemeinde hergestellt, erhalten, gereinigt, beleuchtet und ebenso die notwendigen Einbauten hergestellt und erhalten werden.

Gemäß § 53 Abs. 3 BO sind bei Abteilung einer Grundfläche auf Bauplätze, Baulose, Kleingärten oder Teile von solchen oder auf Trennstücke gemäß § 18 die nach Maßgabe der Baulinien oder Straßenfluchtlinien zu der Verkehrsfläche entfallenden Grundflächen nach den Grundsätzen der §§ 17 (mit Ausnahme der Beschränkung auf eine Breite von 20 m) und 18 gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung in selbstständige Trennstücke (Straßentrennstücke) zu legen. Bei Unstetigkeiten der Achse und bei Bruchpunkten erstreckt sich diese Verpflichtung auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Grundflächen. Sofern die den Bauplätzen, Baulosen, Kleingärten oder Trennstücken vorgelagerten Straßentrennstücke nicht in eine eigene, gemeinsame Einlage gelegt werden, sind sie der jeweiligen Einlage des

angrenzenden Bauplatzes, Bauloses, Kleingartens oder Trennstückes zuzuschreiben, dürfen aber dessen Flächenausmaß nicht zugerechnet werden.

Gemäß § 39 Abs. 5 BO können Grundflächen, die zu Verkehrsflächen gemäß § 53 oder zu AufschlieBungswegen in Gartensiedlungsgebieten entfallen, auf Antrag eines Abteilungswerbers zu seinen Gunsten zum Zweck der Schaffung von Trennstücken enteignet werden, wenn er nach den Bestimmungen des § 16 Abs. 2 bzw. des § 53 Abs. 3 verpflichtet ist, diese Trennstücke der Einlage des angrenzenden Bauplatzes, Bauloses oder Kleingartens zuzuschreiben. Gemäß § 38 Abs. 1 BO können durch Enteignung das Eigentumsrecht oder andere, bereits bestehende dingliche Rechte an fremden Grundflächen erworben, dingliche oder sonstige Rechte an fremden Grundflächen begründet und dingliche Rechte an eigenen Grundflächen aufgehoben werden. Die Enteignung darf nur gegen Entschädigung (§§ 57 bis 59) durchgeführt werden und muß sich auf den jeweils geringsten, noch zum Ziel führenden Eingriff in fremde Rechte beschränken.

Gemäß § 38 Abs. 2 BO ist eine Enteignung nur dann zulässig, wenn der Enteignungsgegner die Einräumung der angestrebten Rechte ablehnt oder dafür ein offenbar übermäßiges Entgelt fordert oder wenn er nicht in der Lage ist, die Ausübung der angestrebten Rechte zu gewährleisten. Die Nichtäußerung zu einem gestellten Anbot innerhalb angemessener, einen Monat nicht unterschreitender Frist, gilt als Ablehnung.

Enteignungen sind – wie die belangte Behörde richtig ausführt – nach ständiger höchstgerichtlicher Judikatur nur zulässig wenn die Enteignung durch das öffentliche Interesse geboten ist. Durch § 39 Abs. 5 BO wird demjenigen, der zur Schaffung von Trennstücken in der Verkehrsfläche verpflichtet ist, zur Erfüllung dieser Verpflichtung eine Enteignungsmöglichkeit eingeräumt.

Verkehrsflächen nach § 53 BO werden im Bebauungsplan festgesetzt und sind öffentliche Straßen, bei denen Träger der Straßenbaulast die Gesamtheit der Eigentümer ist. Das erforderliche Interesse ist somit durch den Bebauungsplan, dessen Verwirklichung im öffentlichen Interesse liegt, determiniert.

Hierzu hat etwa der VwGH am 16.10.1956, GZ 2910/55, ausgesprochen, dass der Gesetzgeber offenbar von der Erwägung ausgegangen ist, dass die Herstellung oder Verbreiterung von Verkehrsflächen an sich schon im öffentlichen Interesse liegt, dass nicht erst im Einzelfall nachgewiesen werden muss. In einer Entscheidung zum Tiroler StrG vom 6.10.2011, 2009/06/0153, hält der Verwaltungsgericht fest: *„Es ist im öffentlichen Interesse gelegen, daß eine öffentliche Verkehrsfläche dauernden Bestand hat und daß die Besitzverhältnisse daran schon im Hinblick auf die erforderlichen Bau- und Erhaltungsmaßnahmen unstrittig sind. Es bedarf daher keiner näheren Erörterung, daß in einem solchen Fall eine Enteignung durch Einräumung des Eigentums am Weggrundstück erforderlich ist.“* (Siehe auch Moritz, Bauordnung für Wien, 5. Aufl. (2014) Anmerkung zu § 39).

Die Notwendigkeit der Enteignung ergibt sich somit aus der dem Enteignungswerber auf der Grundlage des derzeit gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD ... ex 2006 gemäß § 53 Abs. 3 BO obliegenden Verpflichtung, anlässlich der Bauplatzschaffung auf der EZ ...9 ein Trennstück zu schaffen. Diese Bauplatzschaffung ist zur Verwirklichung des geplanten Projektes eines Mehrfamilienhauses, dessen Planung auch mit Schreiben der Fa H. Architekten Ziviltechnikergesellschaft mbH bestätigt wurde, erforderlich. Die Bauplatzschaffung stellt eine Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung dar.

Den Einwendungen der Enteignungsgegnerin, der Antragsteller sei nicht zur Enteignungsbeantragung berechtigt, dem Enteignungsbegehren fehle jegliche Grundlage und es liege kein konkretes Projekt vor, ist die belangte Behörde daher zu Recht nicht gefolgt. Auch Fragen hinsichtlich der Auswirkung des zukünftig zu errichtenden Gebäudes auf das Stadtbild etc. sind im Enteignungsverfahren irrelevant und erst im Baubewilligungsverfahren zu klären.

Der Einwendung, die Zufahrt könne auch durch Servituten ermöglicht werden, ist entgegenzuhalten, dass gemäß § 16 Abs. 1 BO Bauplätze unmittelbar an eine vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche angrenzen müssen. Die mit der Bauplatzschaffung verbundene Verpflichtung gemäß § 53 Abs. 3 BO, die nach Maßgabe der Baulinie zu den Verkehrsflächen entfallende Grundfläche in selbständige Trennstücke (Straßentrennstücke) zu legen, steht mit der Zufahrtsmöglichkeit zu dem Bauplatz in keinem Zusammenhang. Eine Bauplatzschaffung auf der Grundlage von Servitutsvereinbarungen ist in der Bauordnung für Wien nicht vorgesehen. Dies hat auch die belangte Behörde schon zu Recht im bekämpften Bescheid ausgeführt.

Zum Vorbringen, dass die Enteignungsgegnerin zu unpräjudiziellen Gesprächen bereit sei und der Enteignungswerber an diesen Verhandlungen kein Interesse bekundet und auch nicht in gehöriger Form an der Schaffung dieser Voraussetzungen mitgewirkt habe, ist festzuhalten, dass eine privatrechtliche Einigung hinsichtlich eines freihändigen Verkaufs der enteignungsgegenständlichen Grundfläche nicht zustande gekommen ist. Eine solche Einigung wird auch von keiner der Parteien behauptet. Eine Annahme des Kaufanbotes, das vom Enteignungswerber nachweislich gestellt wurde, ist weder im Akt der belangten Behörde auffindbar, noch wird eine solche Annahme von einer der Parteien behauptet.

Zum Vorbringen der Möglichkeit der Übernahme der Straßenflächen durch die Gemeinde gemäß § 53 Abs. 2 BO hat die belangte Behörde völlig richtig ausgeführt, dass auf die Übernahme der in § 53 Abs. 1 BO beschriebenen Verpflichtungen kein Rechtsanspruch besteht und die Eigentümer die zur Verkehrsfläche entfallenden Grundflächen entsprechend den Grundsätzen der §§ 17 und 18 BO vorher an die Gemeinde abzutreten haben. Dies erfordert Einigkeit der Eigentümer, welche auf Grund des im Akt der belangten Behörde aufliegenden Schriftverkehrs nicht vorliegt. Ein Antrag auf Übernahme der Verpflichtungen kann gemäß § 53 Abs. 2 BO unabhängig vom

Enteignungsverfahren gestellt werden. Dies berührt jedoch nicht die Verpflichtung des Enteignungswerbers, bei der Schaffung eines Bauplatzes auf seiner Liegenschaft EZ ...9 ein Straßentrennstück zu schaffen und die entsprechenden Grundflächen entweder rechtsgeschäftlich oder durch Enteignung zu erwerben.

Zum Vorbringen in der mündlichen Verhandlung, dass die Grundstücke in einem als Wohngebiet gewidmeten Gebiet gelegen seien, für das die Bauklasse 1 bzw. Bauklasse 2 bestehe, sodass gemäß § 33 Abs. 4 BO eine Enteignung jedenfalls unzulässig sei, ist festzuhalten, dass der zu enteignende Liegenschaftsteil der EZ ...8 als „§ 53 Straße“ gewidmet ist. Daher ist die Enteignung nach § 39 Abs. 5 schon nach dem Wortlaut dieser Bestimmung eindeutig zulässig. Hierbei handelt es sich jedenfalls um eine *lex specialis* zu § 43 Abs. 4, wobei nochmals festgehalten wird, dass der zu enteignende Liegenschaftsteil eben als „§ 53 Straße“ und eben nicht als Wohngebiet gewidmet ist.

Weiters regelt § 39 Abs. 5 eindeutig, dass eine Enteignung auf Antrag eines Abteilung Werbers zu seinen Gunsten erfolgen kann und nicht (nur) die Gemeinde einen Antrag auf Enteignung stellen kann. Das Vorbringen der Beschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung geht daher ins Leere.

Die Enteignung des im Teilungsplan vom 8.10.2015, GZ 18493, als Teilstück 5 bezeichneten Teiles der Liegenschaft EZ ...8, durch den Bescheid der belangten Behörde vom 16.8.2016, ist daher zu Recht erfolgt.

Zur Höhe der Entschädigung:

Hinsichtlich der Höhe der Entschädigungssumme wurde in der Beschwerde lediglich pauschal festgehalten, dass diese angefochten werde. Konkretes Vorbringen wurde dazu jedoch nicht erstattet. Auch das von der belangten Behörde eingeholte, schlüssige und nachvollziehbare Gutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Immobilien, Mag. R. MSC, das auch in der Ortsaugenscheinsverhandlung der belangten Behörde mit den Parteien erörtert wurde, wurde hinsichtlich der errechneten Entschädigungssumme nicht bekämpft oder in Zweifel gezogen. Dem Gutachten wurde auch nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten.

Es war daher auch hinsichtlich der Höhe der Entschädigung die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

Zur Kostenentscheidung:

Im Beschwerdeschriftsatz sowie in der mündlichen Beschwerdeverhandlung legte der Vertreter der Beschwerdeführerin Kostennoten für seine im Beschwerdeverfahren erbrachten Leistungen:

Beschwerde	€ 652,20
50 % ES	€ 326,10
Verhandlung	€ 652,20
50% ES	€ 326,10
Fahrt	€ 4,40
	€ 1961,-
20% USt	€ 392,20
Gebühr	€ 30
	2383,20

Dazu wurde erwogen:

Gemäß § 44 Abs. 1 BO haben für das Enteignungsverfahren, sofern die Bauordnung nicht anderes festsetzt, die Bestimmungen § 44 Abs. 1 Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG), BGBl. Nr. 71/1954, in der Fassung des Gesetzes BGBl. I Nr. 112/2003, sinngemäß Anwendung zu finden.

Gemäß § 44 Abs. 1 EisbEG sind die Kosten des Enteignungsverfahrens und der gerichtlichen Feststellung der Entschädigung, soweit sie nicht durch ein ungerechtfertigtes Einschreiten der Partei hervorgerufen wurden, vom Enteignungswerber zu bestreiten.

Ein ungerechtfertigtes Einschreiten iSd § 44 Abs. 1 EisbG 1954 liegt dann vor, wenn es nach objektiven Maßstäben kein geeignetes Mittel für eine zweckdienliche Rechtsverfolgung sein kann (Hinweis E vom 18. Oktober 1973, 279/73). Jede Rechtshandlung des Enteignungsgegners ist gesondert darauf zu prüfen, ob beziehungsweise inwieweit ein ungerechtfertigtes Einschreiten iSd § 44 Abs. 1 EisbEG 1954 gegeben ist (Hinweis E vom 21. Mai 1996, 95/05/0121, sowie E vom 29. Jänner 2008 2006/05/0252).

Hinsichtlich des Kostenersatzes für die anwaltliche Vertretung im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren ist festzuhalten, dass für die Bemessung der der Beschwerdeführerin zu ersetzenden Kosten rechtsfreundlicher Vertretung im Beschwerdeverfahren betreffend das behördliche Enteignungsverfahren der zu dieser Zeit gültige Rechtsanwaltsstarif in Betracht kommt. Als Bemessungsgrundlage kommt höchstens der tatsächlich gebührende, das ist der von der Behörde zuerkannte Entschädigungsbetrag in Betracht (VwGH vom 21.5.1996, 95/05/0121).

Im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren ist der Tarifposten 3B des RATG heranzuziehen. Beim gegenständlichen Streitwert von EUR 20.400,- ist somit entsprechend dem RATG der Beschwerdeschriftsatz sowie die mündliche Verhandlung mit EUR 652,20 zu vergüten.

Der veranschlagte Einheitssatz sowie die Eingabegebühr, die Fahrtkosten zur Verhandlung und die Verrechnung der Umsatzsteuer sind in RATG begründet.

Die Kosten für das Beschwerdeverfahren sind der Beschwerdeführerin daher spruchgemäß zu erstatten.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision

Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist die (ordentliche) Revision zulässig, wenn eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliegt, insbesondere weil das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs nicht einheitlich beantwortet wird.

Ein Vergleich der Regelungen zum Ablehnungsmodell gemäß Art. 131 Abs. 3 B-VG aF mit dem Revisionsmodell nach Art. 133 Abs. 4 B-VG zeigt, dass diese Bestimmungen nahezu ident sind. Zur Auslegung des Begriffs „Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung“ kann auf die bisherige Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs zum Ablehnungsrecht nach Art. 131 Abs. 3 B-VG aF zurückgegriffen werden (in diesem Sinne Thienel, Neuordnung der Verwaltungsgerichtsbarkeit. Die Reform der Verwaltungsgerichtsbarkeit durch die Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012, 74). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs zu Art. 131 Abs. 3 B-VG aF liegt eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung dann vor, wenn die Entscheidung der Sache im Interesse der Allgemeinheit an einer einheitlichen, auf zusätzliche Argumente gestützte Rechtsprechung liegt. Das ist dann der Fall, wenn eine Rechtsfrage zu entscheiden ist, die auch für eine Reihe anderer gleichgelagerter Fälle von Bedeutung ist und diese durch die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs bisher nicht abschließend geklärt worden ist. Es muss sich um eine aus rechtssystematischen Gründen bedeutsame und auch für die einheitliche Rechtsanwendung wichtige Frage des materiellen oder formellen Rechts handeln (vgl. Paar, ZfV, 892). Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung liegt nicht vor, wenn die Rechtsfrage klar aus dem Gesetz lösbar ist (vgl. Köhler, ecoloX 2013, 596, mit weiteren Nachweisen). Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung liegt dann vor, wenn die Klärung dieser Rechtsfrage eine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung hat (vgl. Thienel, aaO, 73f).

Da im gegenständlichen Fall eine solche Rechtsfrage nicht vorliegt, sondern auf die zitierte, keineswegs uneinheitliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes betreffend die Zulässigkeit von Enteignungen zur Schaffung von Straßentrennstücken zurückgegriffen werden konnte, war die (ordentliche) Revision nicht zuzulassen.

Belehrung

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, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Verwaltungsgericht Wien

Mag. Zach