



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38556
Telefax: (43 01) 4000 99 38710
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
DVR: 4011222

1. GZ: VGW-211/026/RP26/2875/2017-5
C. G.
2. GZ: VGW-211/V/026/RP26/2877/2017
D. G.

Wien, 20.6.2017

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Landesrechtspfleger Ing. Orsolits über die Beschwerde 1. der Frau C. G. und 2. des Herrn D. G., beide vertreten durch RA GmbH, Wien, vom 14.2.2017 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 16.1.2017, Zl. MA 64 - 1036537/2016, mit dem gemäß § 13 Abs. 2 lit. a BO für Wien die Abteilung von Grundstücken einschließlich der im Teilungsplan vorgesehenen Zu- und Abschreibungen bewilligt wurde, zu Recht erkannt:

Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz - VwGVG wird der angefochtene Bescheid bestätigt und die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE

Der Antrag auf Genehmigung eines Teilungsplanes der nunmehrigen Beschwerdeführer (in der Folge BF) wurde mit Bescheid der zuständigen Magistratsabteilung 64 genehmigt und 7 Auflagen vorgeschrieben.

Der Spruch des angefochtenen Bescheides lautet:

„Gemäß § 13 Abs. 2 lit. a der Bauordnung für Wien (BO). LGBl. F. Wien Nr. 11/1930 i.d.g.F. wird die Abteilung von Grundstücken nach dem Teilungsplan des Ing.Kons. für Verm.Wesen Dipl.-Ing. Gn. vom 19.12.2016 mit dem Signaturdatum: UTC 2016-12-21T07:55:58, GZ 3270/16, einschließlich der im Teilungsplan vorgesehenen Zu- und Abschreibungen und des in diesem ausgewiesenen Bauloses bewilligt.“

Vorgeschrieben wird:

[...]

2.) Das Baulos hat gemäß § 19 Abs. 1 lit. c BO solange unbebaut zu bleiben, bis in der vor diesem gelegenen Verkehrsfläche ein Straßenkanal verlegt worden ist.

[...]

7.) Weiters ist gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Abteilung gemäß § 130 BO das Bestehen folgender Verpflichtungen im Grundbuch ersichtlich zu machen:

[...]

b.) zur Einhaltung des Bauverbotes nach Punkt 2.) dieses Bescheides auf der Einlage des Bauloses

[...]“

Nur gegen die vorgeschriebenen Punkte 2.) und 7b.) brachten die Grundstückseigentümer und BF Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien ein und führten im Wesentlichen aus, dass das Bauverbot mittlerweile nichtig sei und der Bescheid korrigiert werden müsste. Das Baulos habe (mittlerweile) einen ordnungsgemäßen Kanal, welcher in den öffentlichen Kanal angeschlossen sei, somit gebe es einen (Privat) Kanal.

Eine näher bezeichnete Baufirma habe den Kanal des Bauloses bis zum Anschlusspunkt an den öffentlichen Kanal in Abstimmung mit den Vertretern der MA 30 hergestellt. Dieser Kanal sei aus ungeklärten Gründen nicht von der MA 30 übernommen worden und werde daher als Privatkanal betrachtet. Der Beschwerde war eine Kanalbestätigung vom 02.12.2006 angeschlossen.

Dem gegenständlichen Verfahren liegt folgender Verfahrensgang zu Grunde:

Am 21.12.2016 stellte der bevollmächtigte Vertreter der Grundmiteigentümer das Ansuchen um baubehördliche Genehmigung des Teilungsplans betreffend die gegenständliche Liegenschaft.

Mit Schreiben vom 27.12.2016 wurde eine Parie der Teilungspläne mit der Bitte um Kenntnisnahme rückgemittelt.

In der Folge erging der verfahrensgegenständliche Bescheid vom 16.01.2017, gegen den frist- und formgerecht Beschwerde eingebracht wurde.

Im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien wurde die belangte Behörde ersucht binnen einer Frist von 2 Wochen zur gegenständlichen Beschwerde eine Stellungnahme abzugeben, welche am 14.03.2017 erfolgte:

„Im Auflagepunkt 2 des Bescheides der Magistratsabteilung 64 vom 16.01.2017, MA 64 - 1036537/2016, wurde ein Bauverbot gemäß § 19 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien (BO) ausgesprochen. Gegen dieses Bauverbot richtet sich im Wesentlichen die gegenständliche Beschwerde.“

Gemäß § 19 Abs. 1 lit. c BO ist ein Bauverbot auszusprechen, wenn die vor einem Bauplatz, einem Baulos oder vor Teilen von solchen gelegenen Verkehrsflächen noch nicht befestigt sind oder mit dem bestehenden Straßennetz noch nicht in Verbindung gebracht sind oder in ihnen nicht bereits ein öffentlicher Rohrstrang einer Trinkwasserleitung und ein Straßenkanal verlegt worden sind.

Laut Gutachten des grundstückstechnischen Sachverständigen der MA 64-SV vom 30.12.2016 wurde festgestellt, dass ein Straßenkanal im Sinne des § 19 Abs. 1 lit. c BO in der K.-gasse fehlt. Dass es sich beim vorhandenen Kanal in der K.-gasse um einen Privatkanal handelt, wird von den Beschwerdeführern nicht bestritten und geht auch aus der mit der Beschwerde vorlegten Kanalbestätigung (Beilage 1) hervor.

Bei einem Straßenkanal im Sinne des § 19 Abs. 1 lit. c BO muss es sich um einen „öffentlichen Kanal“ handeln. Erfolgt die Abwasserbeseitigung über einen Privatkanal, hat die Behörde ein Bauverbot auszusprechen. Das Gesetz über Kanalanlagen und Einmündungsgebühren verwendet den Begriff „Straßenkanal“ unter anderem im § 5 leg.cit. § 5 Abs. 1 leg.cit sieht vor, dass die Herstellung und Instandhaltung der Straßenkanäle der Stadt Wien obliegt. Daraus lässt sich ableiten, dass vom Begriff „Straßenkanal“ nur jene Kanalanlagen umfasst sind, die von der Stadt Wien übernommen wurden und somit landläufig als „öffentliche Kanäle“ bezeichnet werden. Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang auch auf das Erkenntnis des VwGH vom 14.12.1964, Slg. 6519 A, aus welchem hervorgeht, dass Straßenkanäle im Sinne des Wiener Kanalgesetzes nur jene Anlagen sind, die die Stadt Wien zur endgültigen Beseitigung der Abfallstoffe und der Niederschlagswässer hergestellt hat. Auf die von den Beschwerdeführern angeführte Entfernung kommt es nicht an.

Gemäß § 19 Abs. 2 lit. b Z 3 BO ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Ausnahme von einem Bauverbot gemäß § 19 Abs. 1 lit. c BO zu gewähren, wenn sämtliche Abwässer in gemäß § 99 Abs. 2 BO ausgeführte Anlagen eingeleitet werden und deren ordnungsgemäße Räumung und Beseitigung sichergestellt ist. Die Gewährung einer Ausnahme vom Bauverbot führt aber nicht dazu, dass das Bauverbot aufgehoben wird. Dieses bleibt solange aufrecht, bis der das Bauverbot begründende Mangel beseitigt ist.

Zum Punkt 4) auf der Seite 2 der Beschwerde wird festgehalten, dass die gewünschte Eintragung der Breite des Wegtrennstücks im Bescheid nicht vorgesehen ist. Die Konfiguration von Grundflächen (insbesondere auch die Breite eines Wegtrennstückes) ergibt sich aus dem Teilungsplan, welcher mit der Grundabteilungsbewilligung genehmigt wird. Mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid wurde der Teilungsplan des im gegenständlichen Verwaltungsverfahren als Vertreter bevollmächtigten Ing.Kons, für Verm. Wesen Dipl.-Ing. Gn. vom 19.12.2016 mit dem Signaturdatum: UTC 2016-12-21 T07:55:58, GZ 3270/16 bewilligt, in welchem das Wegtrennstück die von den Beschwerdeführern gewünschte Breite von 2,50 m aufweist.“

Diese Stellungnahme wurde der rechtsfreundlichen Vertretung der BF zur Kenntnis übermittelt und Gelegenheit geboten, hiezu Stellung zu nehmen. Dieses Schreiben blieb innerhalb der Frist und bis dato unbeantwortet.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Gesetzliche Bestimmungen:

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Zuzufolge Abs. 2 hat über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn 1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder 2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

§ 13 Bauordnung für Wien (BO) besagt:

Absatz 1: Abteilungen sind bewilligungs- oder anzeigepflichtig.

Gemäß Abs. 2 ist bewilligungspflichtig:

- a) die Schaffung von Bauplätzen, Baulosen, Kleingärten oder Teilen von solchen, gleichgültig, ob diese ausdrücklich beantragt wird oder aus der Gestalt und Größe der Grundstücke oder aus sonstigen Gründen angenommen werden kann, dass eine solche beabsichtigt ist;
- b) die Veränderung von Bauplätzen, Baulosen, Kleingärten oder Teilen von solchen oder einer sonstigen bebauten Liegenschaft;
- c) die Übertragung von Grundstücken oder Grundstücksteilen in das öffentliche Gut;
- d) die Veränderung von Grundstücken im Wald- und Wiesengürtel und in Parkschutzgebieten.

Zu Folge § 19 Abs. 1 BO ist in Bauverbot ist auszusprechen,

- a) wenn ein Bauplatzteil, Baulostteil oder Kleingartenteil nach den Bestimmungen des § 16 geschaffen wird;
- b) entfällt; LGBl. Nr. 41/2005 vom 15.7.2005;
- c) wenn die vor einem Bauplatz, einem Baulos oder vor Teilen von solchen gelegenen Verkehrsflächen noch nicht befestigt oder mit dem bestehenden Straßennetz noch nicht in Verbindung gebracht sind oder in ihnen nicht bereits ein öffentlicher Rohrstrang einer Trinkwasserleitung und ein Straßenkanal verlegt worden sind;
- d) wenn das vor einem Baulos gelegene Trennstück eines AufschlieBungsweges oder der vom öffentlichen Gut bis zu diesem Baulos zu schaffende AufschlieBungsweg noch nicht befestigt ist oder die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser sowie die Abwasserbeseitigung nicht sichergestellt sind;
- e) wenn die vor einem Gartensiedlungsgebiet gelegenen Verkehrsflächen des öffentlichen Gutes noch nicht befestigt oder mit dem bestehenden Straßennetz noch nicht in Verbindung gebracht sind;

f) wenn die vor einer Kleingartenanlage gelegenen Verkehrsflächen noch nicht befestigt oder mit dem bestehenden Straßennetz noch nicht in Verbindung gebracht sind oder in der Verkehrsfläche nicht bereits ein öffentlicher Rohrstrang einer Trinkwasserleitung verlegt worden ist.

Zu Folge § 19 Abs. 2 BO sind Ausnahmen von den Bauverboten sind zu gewähren:

a) entfällt; LGBl. Nr. 41/2005 vom 15.7.2005;

b) vom Bauverbot nach Abs. 1 lit. c, d, e und f

1. wenn der Ausbau der Verkehrsflächen bis zum ausgebauten Straßennetz und die Herstellung der in Abs. 1 lit. c genannten Einbauten bereits beschlossen ist;

2. für Betriebsbauwerke und Industriebauwerke, wenn vom ausgebauten Straßennetz eine nach Erfordernis beleuchtete Zufahrt von mindestens 5 m Breite mit einer befestigten Oberfläche, die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser und eine für Löschzwecke ausreichende Wassermenge sichergestellt sind, sämtliche Abwässer in gemäß § 99 Abs. 2 ausgeführte Anlagen eingeleitet werden und deren ordnungsgemäße Räumung und Beseitigung sichergestellt ist;

3. für Wohngebäude, wenn vom ausgebauten Straßennetz eine beleuchtete Zufahrt von mindestens 3 m Breite mit befestigter Oberfläche und die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser sichergestellt sind, sämtliche Abwässer in gemäß § 99 Abs. 2 ausgeführte Anlagen eingeleitet werden und deren ordnungsgemäße Räumung und Beseitigung sichergestellt ist; bei Baulosen und Kleingärten genügt es, wenn die Verbindung zum ausgebauten Straßennetz bei Baulosen durchgehend in einer Breite von mindestens 1,50 m, bei Kleingärten durchgehend in einer Breite von mindestens 1,20 m befestigt ist;

4. für sonstige Bauwerke, wenn vom ausgebauten Straßennetz eine nach Erfordernis beleuchtete Zufahrt von mindestens 5 m Breite mit einer befestigten Oberfläche, und die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser sichergestellt sind, sämtliche Abwässer in gemäß § 99 Abs. 2 ausgeführte eingeleitet werden und deren ordnungsgemäße Räumung und Beseitigung sichergestellt ist.

Feststellungen:

Die BF sind je zu 1/2 Eigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft. Fest steht, dass gemäß § 13 BO für die Teilung des Bauloses eine Bewilligung erforderlich ist. Mit Ansuchen vom 21.12.2016 wurde um Abteilungsbewilligung angesucht, welche mit verfahrensgegenständlichem Bescheid mit Auflagen bewilligt wurde. Grundlage des Bescheides bildet der Teilungsplan vom 19.12.2016, GZ: UTC 2016-12-21T07:55:58.

Rechtliche Würdigung:

Nach den Bestimmungen des § 13 BO sind Abteilungsbewilligungen bewilligungspflichtig, wenn die Schaffung von Bauplätzen, Baulosen, Kleingärten oder Teilen von solchen betroffen sind. Dies ist gegenständlich der Fall.

Zufolge § 19 Abs. 1 lit c BO ist ein Bauverbot auszusprechen, wenn vor dem betreffenden Bauplatz bzw. der Liegenschaft kein öffentlicher Rohrstrang einer Trinkwasserleitung und ein Straßenkanal verlegt worden sind.

Bei einem Kanal gemäß § 19 BO muss es sich um einen öffentlichen Kanal handeln. Die BF bestreiten selbst nicht, dass es sich bei dem vorhandenen Kanal um keinen öffentlichen Kanal, sondern um einen Privatkanal handelt, welcher noch nicht von der belangten Behörde übernommen wurde. Als Straßenkanäle werden jedoch lediglich solche Kanäle bezeichnet die von der Stadt Wien hergestellt, betrieben oder nach Fertigstellung übernommen wurden. Wie auch die BF in ihrer Beschwerde einräumen, ist der gegenständliche Kanal als Privatkanal hergestellt und nicht von der Stadt Wien übernommen worden.

Somit befindet sich vor der Liegenschaft K.-gasse kein Straßenkanal in Entsprechung des § 19 Abs. 1 lit. c BO.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind Straßenkanäle im Sinne des Kanalgesetzes 1955 nur jene Anlagen, die die Stadt Wien zur endgültigen Beseitigung der Abfallstoffe und der Niederschlagswässer (über Hauptkanäle, Sammelkanäle und dem Hauptsammler bis zum Vorfluter, der Donau) hergestellt hat (vgl. VwSlg 6519 A/1964 vom 14.12.1964).

Zufolge § 19 Abs. 2 BO sind Ausnahmen vom Bauverbot zu gewähren. Diese Ausnahmen führen aber nicht dazu, dass das Bauverbot aufgehoben wird, sondern dass trotz aufrechtem Bauverbot beispielsweise Bewilligungen möglich sind. Ob eine solche Ausnahme vom Bauverbot erteilt werden kann, wie die BF im gegenständlichen Fall auf Grund der Entfernung von 146 m fordern, ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Auf eine öffentliche mündliche Verhandlung konnte im gegenständlichen Fall verzichtet werden, da auf Grund der Aktenlage entschieden werden konnte. Zudem war weder von den BF noch von der belangten Behörde eine solche beantragt worden.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Belehrung

Gegen diese Entscheidung besteht gemäß § 54 VwGVG die Möglichkeit der Erhebung einer Vorstellung bei der zuständigen RichterIn des Verwaltungsgerichts Wien. Die Vorstellung ist schriftlich innerhalb von zwei Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung einzubringen.

Ing. Orsolits
Landesrechtspfleger