



VERWALTUNGSGERICHT  
WIEN

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

GZ: VGW-211/041/5144/2015/A-7  
B. K.

Wien, 11.12.2017  
Scn

Geschäftsabteilung: VGW-N

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Suchomel über die Beschwerde des Herrn B. K. vom 17.04.2015 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 18.03.2015, ZI. MA 64 - ... den

## BESCHLUSS

gefasst:

I. Die Beschwerde wird gemäß § 31 Abs. 1 VwGVG als unzulässig zurückgewiesen.

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

## Begründung

Die Magistratsabteilung 64 hat am 18.03.2015 zur Zahl MA 64 – ... einen Bescheid mit folgendem Spruch erlassen:

„Gemäß § 13 Abs. 2 lit. b der Bauordnung für Wien (BO), LGBl. f. Wien Nr. 11/1930 i.d.g.F. wird die Abteilung von Grundstücken nach dem mit dem

Genehmigungsvermerk versehenen Teilungsplan des Ing.Kons. für Verm.Wesen Dipl.-Ing. G. vom 6.2.2015 (Signaturredatum: UTC 2015-02-06T 11:36:54), GZ ..., einschließlich der im Teilungsplan vorgesehenen Zu- und Abschreibungen und der in diesem ausgewiesenen Bauplatzes bewilligt.“

An die Erteilung der Bewilligung wurde eine Reihe von Vorschriften geknüpft.

Dagegen richtet sich die Beschwerde des Herrn B. K., vom 17.4.2015 die im Wesentlichen wie folgt begründet wird:

„Mit Schreiben des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64 vom 25.02.2015 wurde B. K. als Eigentümer der Liegenschaft inliegend in EZ 9, Katastralgemeinde ... darüber in Kenntnis gesetzt, dass der Eigentümer der Liegenschaft der EZ 6 der Katastralgemeinde ... ein neuerlicher Antrag auf Abteilung der Liegenschaft aus vermessungstechnischen Gründen neu eingebracht hatte.

Aus dem Teilungsplan wurde ersichtlich, dass zwei Dreiecksflächen an der Grenze zwischen Grundstück Nr. 1 einerseits und Nr. 2 bzw. Nr. 3 andererseits als sog. „Ergänzungsfläche“ in den Bauplatzteil auf Grundstück Nr. 3 einbezogen werden.

Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 1, inliegend in EZ 9 der Katastralgemeinde ..., sprach sich mit Stellungnahme vom 12.3.2015 gegen die Einbeziehung aus. Nichtsdestotrotz erließ die Behörde den Bescheid vom 18.3.2015 wonach eine Einbeziehung der Herrn K. gehörigen Teilflächen in den Bauplatzteil stattfindet.

Lt. Flächenwidmungsplan seien die beiden neuen Grundstücke Nr. 2 und Nr. 3 als „Wohngebiet Geschäftsviertel“ gewidmet. Lt. Bebauungsplan sind sowohl das neue Grundstück Nr. 2 als auch das neue Grundstück Nr. 3 jeweils zum Teil als „Wohngebiet Bauklasse I, geschlossene Bauweise“ gewidmet. Der andere Teil beider Grundstücke ist lt. Bebauungsplan als „gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksfläche“ gewidmet.

Die beiden hier gegenständlichen Ergänzungsflächen sind lt. Flächenwidmungsplan zwar als „Wohngebiet Geschäftsviertel“ gewidmet, jedoch lt. Bebauungsplan zur Gänze als „gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksfläche“. Inwieweit die Schaffung eines Bauplatzes auf dem Grundstück Nr. 3 zukünftig allenfalls genehmigt werden wird bzw. vom Eigentümer des Grundstücks Nr. 3 überhaupt angedacht ist, bleibe fraglich.

## 2. Ratio des § 16 Abs. 1 Wr. BauO werde nicht erreicht

Die Zielsetzung der Bestimmungen über die Schaffung der Bauplätze besteht darin, möglichst keine als Bauland gewidmeten Restflächen zu hinterlassen, die unbebaubar oder wirtschaftlich nicht verwertbar sind (vgl. Kirchmayer, Wiener Baurecht<sup>3</sup>, 117).

Eine Anwendung dieser Zielsetzung auf den gegenständlichen Sachverhalt bedeutet, dass das Ziel der Einbeziehung darin liegt, auf den beiden „Ergänzungsflächen“ zukünftig ein Bauwerk errichten zu können.

Die Einbeziehung der beiden „Ergänzungsflächen“ in den Bauplatzteil auf Grundstück Nr. 3 ist jedoch nicht geeignet, um den Verbleib unbebaubarer Flächen zu vermeiden. Auf dem Bauplatzteil (Grundstück Nr. 3) kann nicht zugleich auch ein Gebäude auf beiden „Ergänzungsflächen“ errichtet werden, weil der Bauplatzteil einerseits per se nicht bebaubar ist und weil die südlichere der beiden Ergänzungsflächen nicht direkt an den Bauplatzteil angrenzt. Ebenso wenig kann sich ein Gebäude auf dem Bauplatz (Grundstück Nr. 2) auf die nördlicher gelegene „Ergänzungsfläche“ erstrecken, weil diese beiden Flächen nicht aneinandergrenzen.

Die Berücksichtigung der beiden Flächen des Grundstücks Nr. 1, inneliegend in EZ 9, als „Ergänzungsflächen“ samt Einbeziehung in das Grundstück Nr. 3 ist daher verfehlt.

3. Es bestehe - soweit bekannt - kein Interesse des Eigentümers des Grundstücks Nr. 3 an der Bebauung der beiden „Ergänzungsflächen“. Dies deshalb, weil das Grundstück Nr. 3 nur als Bauplatzteil und nicht als Bauplatz gewidmet werden soll.

Auch lägen keine öffentlichen Interessen an einer Einbeziehung vor, weil die beiden einzubeziehenden Grundstücke unbedeutend klein sind, sodass keinerlei maßgebliche Aufwendungen der Gemeinde Wien im Hinblick auf diese Grundstücke erbracht worden sind. Darüber hinaus grenzen die beiden Ergänzungsflächen lt. Flächenwidmungsplan an ein Parkschutzgebiet. Ganz im Gegenteil wäre es daher insbesondere aus städteplanerischer Sicht vorteilhafter, knapp vor dem Parkschutzgebiet eine unbebaute Fläche zu belassen, anstatt direkt vor dem Parkschutzgebiet einen Bauplatz zu errichten.

Vor allen Dingen gelte es auch zu bedenken, dass eine Einbeziehung der beiden Flächen des Grundstücks Nr. 1 in den Bauplatzteil des Grundstücks Nr. 3 letztlich zu einem Enteignungsverfahren gegen den Eigentümer des Grundstücks Nr. 1 führen kann. Es erscheint unsachlich, durch die Einbeziehung einen faktischen Zustand herzustellen, der nicht nur unzulässig ist, sondern in weiterer Folge auch Grundlage für eine Enteignung darstellen kann.

Es wäre nicht zu erkennen, wieso diese Teilung die einzige Möglichkeit der Schaffung eines Bauplatzes darstelle. Der Verweis auf die nicht den Grundgrenzen entsprechende Widmung dürften dem Beschwerdeführer nicht zum Nachteil gereichen, da Enteignung drohe.

Es wurde beantragt, den Bescheid aufzuheben und den Teilungsplan nicht zu bewilligen.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Gemäß § 13 Abs. 2 lit. b BO ist die Veränderung von Bauplätzen, Baulosen, Kleingärten oder Teilen von solchen oder einer sonstigen bebauten Liegenschaft bewilligungspflichtig.

Gemäß § 16 Abs. 1 BO sind bei Schaffung und Veränderung von Bauplätzen, Baulosen, Kleingärten oder Teilen von solchen die Bestimmungen des

Bebauungsplanes einzuhalten. Bauplätze müssen unmittelbar, Baulose unmittelbar oder mittelbar über Aufschließungswege an eine vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche angrenzen und eine solche Gestalt und Größe erhalten, dass auf ihnen und auf den angrenzenden Liegenschaften den Anforderungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplanes entsprechende Gebäude errichtet werden können. Bleiben bei der Schaffung von Bauplätzen, Baulosen oder Kleingärten selbständig nicht bebaubare Restflächen bestehen (Ergänzungsflächen), die nicht zur Baureifgestaltung anderer Grundstücke vorbehalten werden müssen, ist der Antragsteller verpflichtet, diese Ergänzungsflächen in seine beabsichtigten Bauplätze, Baulose oder Kleingärten einzubeziehen, und der Eigentümer dieser Flächen verpflichtet, sie gegen Entschädigung abzutreten. Diese Flächen müssen dann nicht oder nicht zur Gänze vom Antragsteller einbezogen werden, wenn ihre Einbeziehung in einen Bauplatz, ein Baulos oder einen Kleingarten künftig möglich ist. Die seitlichen Grenzen von Bauplätzen und Baulosen sollen möglichst senkrecht zur Achse der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des Aufschließungsweges verlaufen.

Gemäß § 42 Abs. 1 BO können Ergänzungsflächen nach § 16 Abs. 1 BO von dem, der zur Einbeziehung verpflichtet ist, durch Enteignung in Anspruch genommen werden.

Gemäß § 134 Abs. 2 BO sind im Grundabteilungsverfahren neben dem Antragsteller (Abteilungswerber) die Eigentümer (Miteigentümer) aller von der Grundabteilung erfassten Grundflächen Parteien. Parteien sind überdies die Eigentümer jener Grundstücke, zu deren Baureifgestaltung Flächen der abzuteilenden Grundstücke für die Einbeziehung vorbehalten werden müssen.

Das gegenständliche Ansuchen erfolgte infolge vermessungstechnischer Gründe. Bereits hinsichtlich der zuvor erfolgten nicht in Anspruch genommen Bewilligung, hatte die Bauoberbehörde die seinerzeitige Berufung mangels Parteistellung zurückgewiesen.

Die dagegen erhobene Beschwerde wurde vom Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 24.2.2016 zur Zahl 2013/05/0217 mit ausführlicher Darstellung des Parteienbegriffs des § 134 Abs. 2 BO als unbegründet abgewiesen.

Das nunmehrige Verfahren stellt sich rechtlich nicht anders dar.

Nach dem vorliegenden Teilungsplan vom 6.2.2015, umfasst die beantragte Grundabteilung die Grundstücke Nr. 2, 4, 3 und 5 der EZ 6 der KG ... sowie das Grundstück Nr. 8 der EZ 7 der KG .... Nach dem im Akt einliegenden Grundbuchauszug stehen diese Grundstücke (im Einklang mit dem Teilungsplan) im Eigentum der A. sowie letzteres im Eigentum der Stadt Wien. Der Beschwerdeführer, Herr B. K., ist somit nicht Eigentümer einer von der

Grundabteilung erfassten Grundfläche. Gegenteiliges wird auch in der Beschwerde nicht behauptet.

Der Beschwerdeführer ist weder Abteilungswerber, noch ergibt sich aus dem angefochtenen Bescheid, dass zur Baureifgestaltung eines Grundstückes des Beschwerdeführers Flächen der abzuteilenden Grundstücke für die Einbeziehung vorbehalten werden müssten. Auch in der Beschwerde wird dazu nichts Gegenteiliges behauptet.

Nach der Beschwerde und der Aktenlage ist der Beschwerdeführer unter anderem Eigentümer des Grundstücks Nr. 1 der EZ 9 der KG ..., das im Nordosten unmittelbar an die von der Grundabteilung erfassten Grundstücke anschließt. Eine geringe Teilfläche dieses Grundstücks weist nach dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Plandokument Nr. ...) wie die benachbarten von der Grundabteilung erfassten Grundstücke die Widmung Bauland/Wohngebiet auf. Der Rest die Widmung Grünland/Parkschutzgebiet (Spk).

Der Amtssachverständige DI R. hatte dazu in seinem grundtechnischen Gutachten ausgeführt, dass der beantragte Bauplatz den Bestimmungen der Bauordnung entspreche. Es bestünden jedoch Einbeziehungsverpflichtungen. Neben der Teilfläche EZ 8 auch eine Teilfläche der Nachbarliegenschaft EZ 9 die selbständig nicht bebaubar und daher gemäß § 16 Abs. 1 Wiener Bauordnung als Ergänzungsfläche anzusehen sei.

Die in Rede stehende Teilfläche, die (noch) als Bauland/Wohngebiet gewidmet ist, ist schon auf Grund der geringen Größe für die Schaffung eines Bauplatzes nach den Anordnungen des § 16 BO nicht geeignet. Sie weist ohne Zweifel keine solche Gestalt und Größe auf, dass auf ihr den Anforderungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplanes entsprechende Gebäude errichtet werden können.

Der Beschwerdeführer ist daher weder Eigentümer einer von der Grundabteilung erfassten Grundfläche, noch Eigentümer eines Grundstücks, zu deren Baureifgestaltung Flächen der abzuteilenden Grundstücke für die Einbeziehung vorbehalten werden müssen.

Da die Erteilung der Bauplatzbewilligung für ein bestimmtes Grundstück noch keine unmittelbare Wirkung auf das Eigentumsrecht an seinem Grundstück hat - sondern eine Änderung des Eigentumsrechtes an Flächen des Grundstückes des Beschwerdeführers im vorliegenden Zusammenhang erst durch dessen (rechtskräftige) Enteignung bewirkt würde, in welchem Verfahren der Beschwerdeführer aber Parteistellung hat und Rechtsverletzungen geltend machen könnte (VwGH Ro 2014/05/0086 vom 29.09.2016 unter Bezugnahme auf die oben zitierte Entscheidung 2013/05/0217) - kommt daher nach der Bestimmung des § 134 Abs. 2 BO, die die Parteistellung im Grundabteilungsverfahren abschließend regelt, dem Beschwerdeführer keine Parteistellung zu.

Die Beschwerde war daher als unzulässig zurückzuweisen.

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.

### Belehrung

Gegen diese Entscheidung 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 der Entscheidung 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 Eingabengebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Dr. Suchomel