

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

23.06.1975

Geschäftszahl

2249/74

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Striebl und die Hofräte Dr. Rath, Dr. Hrdlicka, Dr. Straßmann und Dr. Draxler als Richter, im Beisein des Schriftführers prov. Landesregierungskommissär Dr. Funovits, über die Beschwerde des Dr. FS in W und 19 weiteren Beschwerdeführern, alle vertreten durch Dipl.-Dolm. Dr. Herbert Scheiber, Rechtsanwalt in Wien IV, Karolinengasse 5, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 17. Oktober 1974, Zl. MDR-B IV-2/74, betreffend eine Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien: Dipl.-Ing. Dr. FK und HK in W), nach durchgeführter Verhandlung, und zwar nach Anhörung des Vortrages des Berichters sowie der Ausführungen des Vertreters der Beschwerde, Rechtsanwalt Dipl.- Dolm. Dr. Herbert Scheiber, und des Vertreters der belangten Behörde, Obermagistratsrat Dr. FT, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von S 5.400,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen; das Mehrbegehren wird abgewiesen, soweit es sich auf den Schriftsatz- und Verhandlungsaufwand bezieht, und zurückgewiesen, soweit es auf den Ersatz der Aufwendungen für Bundesstempel gerichtet ist.

Begründung

Auf Ansuchen der Liegenschaftseigentümer wurde mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 5. Jänner 1950, Zl.: MA 64-8042/49, die Abteilung der Grundstücke Nr. 188/1 in EZ 243, 188/2 in EZ 242, 188/3 in EZ 241, 188/4 in EZ 64, 188/5 in EZ 338 und 188/6 in EZ 64, sämtliche im Grundbuch der Katastralgemeinde X, nach den Abteilungsplänen des Ing.-Kons.f.Verm.-Wesen Ing. FR vom 27. Dezember 1949, GZ 4296, auf den Bauplatz 1, bestehend aus dem prov. Grundstück Nr. 188/3 und dem Grundstück Nr. 188/4, auf das prov. Grundstück Nr. 188/6 in EZ 64, auf das Grundstück Nr. 188/2 in EZ 242, auf das Grundstück Nr. 188/1 in EZ 243, auf das Grundstück Nr. 188/5 in EZ 338 und auf eine Verkehrsfläche gemäß § 13 Abs. 2 lit. a der Bauordnung für Wien genehmigt. Sämtliche Liegenschaften standen damals zu je einem Drittel Anteil im Eigentum von Dr. BN, Dr. NN und LN. Im Spruch dieses Bescheides hieß es weiter: "Vorgeschrieben wird: 2) Der Eigentümer des Grundstückes 188/5 in EZ 338, Grundbuch X, ist verpflichtet, den Durchgang und die Durchfahrt zu dem Grundstück 188/4 in EZ 241 zu dulden. 3) Der Eigentümer des Grundstückes 188/4 ist verpflichtet, die in den Abteilungsplänen mit den Buchstaben ... umschriebene Grundfläche dauernd unbebaut zu belassen, die mit den Buchstaben umschriebene Grundfläche, soweit die unbebaut ist, unbebaut zu belassen, soweit sie bebaut ist, durch Zubauten in horizontaler und lotrechter Richtung nicht weiter zu bebauen und nach Abtragung der auf ihr befindlichen Baulichkeiten auch diese Fläche unbebaut zu belassen. 4) Der Eigentümer des Bauplatzes 1 ist verpflichtet,

die in den Abteilungsplänen mit den Buchstaben ... umschriebene Grundfläche dauernd unbebaut zu belassen. 5) Der Eigentümer des Grundstückes 188/2 in EZ 242 ist verpflichtet, die in den Abteilungsplänen mit den Buchstaben ... umschriebene Grundfläche dauernd unbebaut zu belassen. 6) Der Eigentümer des Grundstückes 188/1 in EZ 243 ist verpflichtet, die in den Abteilungsplänen mit den Buchstaben ... umschriebene Grundfläche dauernd unbebaut zu belassen. 7) Der Eigentümer des Grundstückes 188/5 in EZ 338 ist verpflichtet, die in den Abteilungsplänen mit den Buchstaben ... umschriebene Grundfläche dauernd unbebaut zu belassen. 8) Der Eigentümer des Grundstückes 138/6 in EZ 64 ist verpflichtet, die in den Abteilungsplänen mit den Buchstaben ... umschriebene Grundfläche

dauernd unbebaut zu belassen. 9) Gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Abteilung ist gemäß § 130 der Bauordnung für Wien im Grundbuch ersichtlich zu machen: ... B.) Das Bestehen folgender Verpflichtungen: ... b) Zur Duldung des Durchganges und der Durchfahrt nach Punkt 2 dieses Bescheides auf der Einlage des Grundstückes 188/5; c) zur Nichtbebauung nach Punkt 3 dieses Bescheides auf der Einlage des Grundstückes 188/4;

d) zur Nichtbebauung nach Punkt 4 dieses Bescheides auf der Einlage des Bauplatzes 1; e) zur Nichtbebauung nach Punkt 5 dieses Bescheides auf der Einlage des Grundstückes 188/2; f) zur Nichtbebauung nach Punkt 6 dieses Bescheides auf der Einlage des Grundstückes 188/1; g) zur Nichtbebauung nach Punkt 7 dieses Bescheides auf der Einlage dieses Grundstückes 188/5; h) zur Nichtbebauung nach Punkt 8 dieses Bescheides auf der Einlage des Grundstückes 188/6." Die vorerwähnten, nach dem Bescheid unbebaut zu belassenden Grundflächen waren im Abteilungsplan mit Buchstaben umschrieben und blau lasiert. Im Abteilungsplan fand sich folgender Vermerk: "Servitutsbestellung: Die Grundfläche Figur ... der Liegenschaft EZ 241, Gst. 188/3, Grundfläche Figur ... der Liegenschaft EZ 242 und Grundfläche Figur ... der Liegenschaft EZ 243 und die Grundfläche Figur ... der Liegenschaft EZ 338 und die Grundfläche Figur ... der Liegenschaft EZ 241, Gst. 188/4 und die Grundfläche Figur ... der Liegenschaft EZ 64 haben künftig als gemeinsame Hofanlage zu dienen und ist diese Dienstbarkeit auf jeder Liegenschaft grundbücherlich einzuverleiben." Der Bescheid wurde den als Abteilungswerbern aufgetretenen Grundeigentümern zugestellt und ist in Rechtskraft erwachsen; er wurde auf Grund des Beschlusses des Bezirksgerichtes Innere Stadt-Wien vom 8. Februar 1950, GZ 915/50, im Grundbuch durchgeführt.

In der Folgezeit erlangten durch Kauf die Beschwerdeführer das Eigentum am seinerzeit genehmigten Bauplatz 1 (EZ 241 des Grundbuches der Kat.-Gemeinde X) und die mitbeteiligten Parteien das Eigentum an den Liegenschaften EZ 242, 243, 338 und 64 des Grundbuches der Kat.-Gemeinde X. Die mitbeteiligten Parteien suchten am 25. Juli 1972 beim Wiener Magistrat um die Baubewilligung für einen Neubau auf den vorerwähnten Grundstücken Nr. 188/5, 188/1 und 188/2 (sämtliche später vereinigt in EZ 338 des Grundbuches der Kat.-Gemeinde X), von G-gasse Nr. 4 bis zur Ecke E-Straße und in dieser über die Nr. 56 und 54 reichend, an; die Liegenschaft der Beschwerdeführer erstreckt sich von E-Straße ins Innere des Baublockes und grenzt an alle zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke an. Um diesen Baufall geht die vorliegende Beschwerde. Die im vorerwähnten Bescheid vom 5. Jänner 1950 festgelegten unbebaubaren Flächen erstreckten sich im Bereich der nunmehr zur Bebauung vorgesehenen Liegenschaft der mitbeteiligten Parteien von der Hinterfront der damals bestehenden Hauptgebäude - ohne Einbeziehung vorhandener Terrassen - bis zu einem im Inneren des Baublockes vorhanden gewesenen Magazingebäude und ließen für die Bebauung an der G-Gasse und an der E-Straße eine Trakttiefe von annähernd 12,50 m offen.

In der Zeit zwischen der Grundabteilung und dem nunmehr in Rede stehenden Bauansuchen war mit Beschluß des Gemeinderates vom 25. Juli 1958 (Plandokument Nr. 3340) der für das betreffende Gebiet geltende Bebauungsplan durch die Festsetzung innerer Baufluchtlinien abgeändert worden, welche an der G-Gasse und an der E-Straße eine Bebauung mit einer Trakttiefe von 16 m vorsehen, wobei für das Innere der Baublöcke jenseits der inneren Baufluchtlinien die Errichtung ebenerdiger Objekte als zulässig erklärt ist.

Während des Laufes des Baubewilligungsverfahrens wurde mit Bescheid des Wiener Magistrates vom 17. April 1973, Zl.: MA 64- 755/73, anlässlich der Genehmigung der Abschreibung der Grundstücke Nr. 188/2 und 188/1 vom Gutsbestand der Liegenschaften EZ 242 und 243 des Grundbuches der Katastralgemeinde X und deren Übertragung in den Gutsbestand der bestehenden Einlage EZ 338 desselben Grundbuches gemäß § 13 Abs. 2 der Bauordnung für Wien unter einem gemäß § 131 dieses Gesetzes verfügt, daß die im Grundbuch ob diesen Einlagen ersichtlich gemachten Verpflichtungen - es handelt sich dabei um jene auf Grund des Bescheides vom 5. Jänner 1950 - zu löschen seien. Dieser Bescheid wurde lediglich den mitbeteiligten Parteien, nicht jedoch den Beschwerdeführern zugestellt; eine Berufung wurde dagegen nicht eingebracht.

Dem Bauansuchen zugrunde lagen drei Bescheide des Magistrates der Stadt Wien vom 30. September 1971, mit welchen gemäß § 10 der Bauordnung für Wien die Fluchtlinien und Höhenlagen für die Grundstücke Nr. 188/1, 188/2 und 188/5 bekanntgegeben wurden, und zwar auf der Grundlage des vorerwähnten Gemeinderatsbeschlusses vom 25. Juli 1958 über die Änderung des Bebauungsplanes, wobei die zulässige

Trakttiefe jeweils mit 16 m ausgewiesen war. Das Bauprojekt sieht die Errichtung von drei Wohngebäuden mit einer Tiefgarage vor, wobei die Trakttiefe durchwegs 16 m beträgt. Bei der am 19. Februar 1973 begonnenen und sodann am 13. Juni 1973 fortgesetzten Bauverhandlung erhoben die Beschwerdeführer nebenanderen, das vorliegende Beschwerdeverfahren nicht mehr betreffenden Einwänden die Einwendungen, der Fluchtlinienplan verschiebe die innere Fluchtlinie entgegen dem Bescheid vom 5. Jänner 1950 in Richtung des Hofinneren, weiters werde die Errichtung von ebenerdigen Objekten ermöglicht, wodurch die Belichtungsverhältnisse auf der Nachbarliegenschaft beeinträchtigt würden. Überhaupt aber könne die erst nach der ersten Bauverhandlung ohne Beiziehung der Beschwerdeführer verfügte Aufhebung der im Bescheid vom Jänner 1950 festgelegten Hofgemeinschaft die Rechte der Nachbarn nicht schmälern, weil der Bescheid vom 17. April 1973 ihnen gegenüber wirkungslos sei.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 6. November 1973, Zl.: MA 36/4-E-Straße 54-56/4/72, wurde den mitbeteiligten Parteien gemäß § 70 in Verbindung mit § 86 Abs. 2 der Bauordnung für Wien und in Anwendung des Wiener Garagensgesetzes, LGBL. für Wien Nr. 22/1957, die beantragte Baubewilligung erteilt. Die vorerwähnten Einwendungen der Beschwerdeführer wurden als im Gesetz nicht begründet abgewiesen; diesbezüglich wurde der Bescheid damit begründet, daß jeder Eigentümer auf seiner eigenen Liegenschaft für Licht und Luft zu sorgen habe, daß der Fluchtlinienplan die gesetzlichen Bestimmungen einhalte und daß das seinerzeitige Bauverbot mit Bescheid vom 17. April 1973 aufgehoben und sodann im Grundbuch gelöscht worden sei.

Gegen diesen Bescheid beriefen die Beschwerdeführer, und zwar, soweit es für die vorliegende Beschwerde bedeutsam ist, im wesentlichen mit folgender Begründung: Das im Bescheid vom 5. Jänner 1950 angeordnete Bauverbot habe für die jeweiligen Eigentümer der betroffenen Grundstücke wechselseitig sowohl Belastungen als auch subjektive öffentliche Rechte begründet, deren Bestand bei der Erteilung einer Baubewilligung beachtet werden müsse. Es habe sich daher nicht um einen Bescheid gehandelt, aus dem niemand ein Recht erwachsen sei und der dementsprechend gemäß § 68 Abs. 2 AVG 1950 ohne weiteres hätte aufgehoben werden dürfen, wie dies mit dem Bescheid vom 17. April 1973 geschehen sei. Der letztgenannte Bescheid sei überdies ein "nichtiger Verwaltungsakt", weil die Beschwerdeführer vor seiner Erlassung nicht angehört worden seien und ihnen dieser Bescheid nicht zugestellt worden sei. Selbst durch eine Aufhebung des Bauverbotes könnten bereits bestehende subjektive öffentliche Rechte der Beschwerdeführer nicht berührt werden; eine Bauführung wäre auf den betreffenden Teilen der Nachbarliegenschaft nur mit Zustimmung der Beschwerdeführer zulässig. Schon bei der Fluchtlinienbekanntgabe sei zu Unrecht auf das Bauverbot nicht Bedacht genommen und damit der Lichteinfall für das Haus auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer (E-Straße 52) beeinträchtigt worden. Die Erstinstanz berufe sich zu Unrecht auf den Grundsatz, daß jeder Eigentümer auf seiner Liegenschaft für Licht und Luft zu sorgen habe, weil gemäß § 83 Abs. 3 der Bauordnung für Wien Flächen auf Nachbarbauplätzen dann angerechnet werden könnten, wenn ihre Unbebaubarkeit durch ein im Grundbuch eingetragenes Bauverbot gewährleistet sei, gleichviel, ob es sich dabei um ein öffentlich-rechtliches oder ein privatrechtliches Bauverbot handle. Maßgeblich seien die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung für das Haus E-Straße 52, weil damals unter Berücksichtigung des § 83 Abs. 3 der Bauordnung für Wien ein Recht auf den bestehenden Lichteinfall erworben worden sei. Die Fluchtlinienbekanntgabe sei überdies ohne vorheriges Verfahren nach § 10 Abs. 3 der Bauordnung für Wien erfolgt; es sei folglich das vorangegangene Verfahren mangelhaft geblieben. Bei der Fluchtlinienbekanntgabe sei aber auch der Zweck des Gesetzes mißachtet und eine wesentliche Verschlechterung der Lebensverhältnisse und der Wohnqualität herbeigeführt worden.

Im Zuge des Berufungsverfahrens wurde am 24. April 1974 eine mündliche Verhandlung durchgeführt, bei welcher die Beschwerdeführer unter anderem zusätzlich vorbrachten, der Gemeinderatsbeschuß vom 25. Juli 1958 stelle einen unzulässigen Eingriff in wohlerworbene Rechte dar. Eine weitere mündliche Verhandlung im Zuge des Berufungsverfahrens am 19. August 1974 befaßte sich mit der Frage der Immissionen von der Tiefgarage, welche im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht von Bedeutung ist.

Mit dem nun beim Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid vom 17. Oktober 1974 wurde die Berufung gemäß § 66 Abs. 4 AVG 1950 abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt. Dieser Bescheid wurde, soweit es für den vorliegenden Beschwerdefall von Bedeutung ist, im wesentlichen wie folgt begründet: Gemäß § 20 Abs. 2 und § 66 der Bauordnung für Wien müsse die Schaffung eines Bauplatzes der Baubewilligung vorangehen oder mit ihr zeitlich zusammenfallen. Aus dem zweiten Satz des § 66 der Bauordnung für Wien sei zu folgern, daß die Bauplatzschaffung für sich allein nicht die Weitergeltung früherer Bebauungsvorschriften im Einzelfall bewirke. Die Fluchtlinienbekanntgabe müsse gemäß § 10 der Bauordnung für Wien immer die dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan entsprechenden Fluchtlinien und Höhenlagen ausweisen. Im vorliegenden Fall sei also vom Beschluß des Gemeinderates vom 25. Juli 1958, Plandokument 3340, auszugehen gewesen. Eine Überprüfung dieser Verordnung stehe der Baubehörde nicht zu. Die Bauwerber seien ungeachtet der im Jahre 1950 ergangenen Abteilungsbewilligung berechtigt und verpflichtet gewesen, bei ihrer Bauführung die dem Plandokument 3340 entsprechenden Fluchtlinien einzuhalten (§ 9 Abs. 4 der Bauordnung für Wien), wie sie ihnen mit den Bescheiden vom 30. September 1971, deren weitere Gültigkeit am 18. Dezember 1972 bestätigt worden sei, bekanntgegeben worden seien. Für eine mündliche Verhandlung vor Erlassung des Fluchtlinienbescheides habe kein Anlaß bestanden, weil erkennbar gewesen sei, daß die Liegenschaften ohne Einbeziehung von Nachbargrund selbständig bebaubar seien und auch eine Abtretung zum Nachbargrund nicht in Frage komme. Im Abteilungsverfahren sei den Nachbarn keine

Parteistellung eingeräumt, weshalb sie ihre Einwendungen gegen die Fluchtlinienbekanntgabe und die Bauplatzbeschaffung zutreffenderweise im Rahmen der Bekämpfung des Bauprojektes vorbrächten. Inhaltlich könnten sie aber mit dem Vorbringen nicht durchdringen, weil der Abteilungsbescheid vom 5. Jänner 1950 wegen Änderung der Rechtslage nicht mehr maßgebend und das Plandokument 3340 keiner Überprüfung durch die Berufungsbehörde zugänglich sei. Eine Verschlechterung der Rechtsstellung der Beschwerdeführer sei im übrigen nicht erst durch den Bescheid vom 17. April 1973 und die darin verfügte Löschung der grundbücherlichen Ersichtlichmachung von Verpflichtungen zur Nichtbebauung eingetreten, sondern bereits mit dem Geltungsbeginn des geänderten Bebauungsplanes (Festsetzung innerer Baufluchtlinien). Eine formelle Aufhebung dieser Verpflichtung im Rahmen des Abteilungsbescheides vom 17. April 1973 sei nicht möglich gewesen, weil die Verpflichtung im Zeitpunkt seiner Erlassung nicht mehr dem Rechtsbestand angehört habe sondern bereits infolge der Änderung der Rechtslage gegenstandslos geworden sei. Der allfällige Bestand einer entsprechenden Dienstbarkeit zugunsten der Anrainergrundstücke hätte die Erteilung einer Baubewilligung nicht hindern können. Dies sei eine Folge des Umstandes, daß der Abteilungsbewilligungsbescheid nicht an den Nachbarn ergehe und diesem daher weder Pflichten auferlegen noch Rechte einräumen könne. Die Möglichkeit des Nachbarn zur Verhinderung einer den Lichteinfall gefährdenden Bauführung könne sich somit nur aus dem Bebauungsplan oder aus einer zivilrechtlichen Vereinbarung ergeben. Eine nach dem (geänderten) Bebauungsplan zulässige Bauführung, die früher gegebene Belichtungsverhältnisse beeinträchtige, müsse der Nachbar hinnehmen (siehe Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes Slg. N.F. Nr. 6032/A/63), sofern er sich nicht privatrechtlich abgesichert habe und den Bauwerber an der Konsumation einer nach der Bauordnung rechtmäßig erteilten Bewilligung hindern könne. Keinesfalls werde ein vertragliches (freiwillig eingeräumtes) Bauverbot durch die Bestimmung des § 83 Abs. 3 der Bauordnung für Wien zu einem öffentlich-rechtlichen. Die von der Baubehörde erster Instanz verfügte Löschung der Ersichtlichmachung von Auflagen des Abteilungsbescheides vom 5. Jänner 1950 habe ein subjektives öffentliches Recht der Beschwerdeführer als Nachbarn auch dann nicht verletzen können, wenn man von der Annahme ausgehe, die gelöschten Auflagen hätten bis zur Erlassung des Bescheides vom 17. April 1973 dem Rechtsbestand angehört. Der Nachbar sei nämlich im Verfahren über die Genehmigung einer Grundabteilung (Bauplatzbeschaffung) nach der Bauordnung für Wien nicht Partei. Soweit die Bauplatzschaffung seine subjektiven öffentlichen Rechte, etwa in bezug auf Ergänzungsflächen, berühre, könne er dies im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren geltend machen. Sei aber die Abteilungsbewilligung vom 5. Jänner 1950 ausschließlich an die Grundeigentümer und Abteilungswerber ergangen, so habe sie nur für diese und deren Rechtsnachfolger im Eigentum an den betroffenen Grundflächen Rechte und Pflichten begründen können. Der Umstand, daß pflichtenbegründende Nebenbestimmungen der Genehmigung einen Nachbarn faktisch begünstigten, begründete noch nicht dessen subjektives öffentliches Recht auf Beibehaltung dieser Auflagen. Überdies seien im Zeitpunkt der Erlassung des Bescheides vom 5. Jänner 1950 alle von diesem Bescheid betroffenen Grundstücke im Eigentum derselben Personen gestanden und die im Bescheid enthaltenen Auflagen den Grundeigentümern als Antragstellern erteilt worden. Die nachträgliche Änderung der Eigentumsverhältnisse habe keine Wandlung der Auflagen von bloß belastenden Nebenbestimmungen zu solchen, aus denen Dritten Rechte erwachsen seien, bewirkt. Durch die Verfügungen des Bescheides vom 17. April 1973 sei die Rechtssphäre der Beschwerdeführer nicht berührt worden, zumal der grundbücherlichen Ersichtlichmachung baubehördlicher Verpflichtungen keine konstitutive Wirkung zukomme und mit ihrer Löschung keine weiteren Rechtsfolgen verbunden seien als mit der gänzlichen oder teilweisen Aufhebung des pflichtenbegründenden Bescheides. Ob die Beschwerdeführer aus der seinerzeitigen Festlegung eines unbebaubaren Bereiches im Inneren des Baublockes einen in der Privatrechtsordnung begründeten Anspruch auf Unterlassung einer Bauführung ableiten könnten, sei im baubehördlichen Bewilligungsverfahren nicht zu prüfen. Im erstinstanzlichen Verfahren sei eine entsprechende Einwendung auch nicht ausdrücklich erhoben worden; es bleibe den Beschwerdeführern jedoch die Verfolgung des behaupteten Anspruches im Zivilrechtsweg offen. Die übrigen Ausführungen im angefochtenen Bescheid befaßten sich mit den Immissionen von seiten der Tiefgarage und mit der Durchfahrt.

In der Beschwerde wird die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften beantragt. Die belangte Behörde beantragt unter Vorlage der Akten des Verwaltungsverfahrens in ihrer Gegenschrift die Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerde wird vorerst darauf gestützt, daß der angefochtene Bescheid auf dem Beschluß des Gemeinderates vom 25. Juli 1958 (Plandokument 3340) beruhe, welcher mangels Vorliegens der in § 1 Abs. 1 der Bauordnung für Wien für Abänderungen der Flächenwidmungs- und der Bebauungspläne geforderten wichtigen Rücksichten als gesetzwidrige Verordnung anzusehen sei, weshalb angeregt werde, ein Verordnungsprüfungsverfahren - gemeint offenbar: durch Antragstellung an den Verfassungsgerichtshof gemäß Art 139 und Art. 89 Abs. 2 des Bundes-Verfassungsgesetzes - in die Wege zu leiten. In dieser Hinsicht vermag der Gerichtshof den Beschwerdeführern nicht zu folgen. Die Beschwerdeführer befinden sich bereits darin in einem grundlegenden Irrtum, daß sie vermeinen, die zitierte Abänderung des Bebauungsplanes sehe eine Vermehrung der bebaubaren Fläche vor. Vielmehr waren vor dem Inkrafttreten des erwähnten Beschlusses in dem für das betreffende Gebiet auf Grund des Art. II der Einführungsbestimmungen der Bauordnung für Wien

geltenden Bebauungsplan innere Baufluchtlinien, welche die Bebaubarkeit beschränken, überhaupt nicht festgelegt. Im Antrag des Wiener Magistrates an den Gemeinderat auf Abänderung des Bebauungsplanes war - die gleichzeitig für einen Teil des Plangebietes vorgesehene Aufstockung von Bauklasse IV auf Bauklasse V betrifft nicht die gegenständlichen Liegenschaften - unter anderem ausgeführt: "Der Herabsetzung der hohen Bebauungsdichte soll die Festsetzung innerer Baufluchtlinien dienen. Ihre Ausmittlung wurde unter Berücksichtigung der heterogenen Parzellenstruktur vorgenommen. ... Für jene Häuserblöcke, in welchen gewerbliche Betriebe bestehen, soll der Hofraum für die Errichtung ebenerdiger Objekte herangezogen werden können." Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wurde also offensichtlich generell eine einheitliche Regelung für das Plangebiet im Sinne einer baulichen Auflockerung angestrebt. Wie der Verfassungsgerichtshof in einer Reihe von Entscheidungen, so etwa in seinem Erkenntnis vom 12. Juni 1964, GZ.: B 233/63, zum Ausdruck gebracht hat, stellt die Gewährleistung einer einheitlichen Bebauung einen wichtigen Grund für die Abänderung des Bebauungsplanes dar. Der geänderte Bebauungsplan sieht im übrigen für die Liegenschaft der Beschwerdeführer dieselbe Trakttiefe wie für die Liegenschaft der mitbeteiligten Parteien vor, sodaß auch aus dem Gesichtswinkel des Gleichheitsgrundsatzes (Art. 7 des Bundes-Verfassungsgesetzes) gegen diese Verordnung keine Bedenken aufkommen können. Den Beschwerdeführern schwebt offenbar der Gedanke vor, daß die im Bescheid des Wiener Magistrates vom 5. Jänner 1950, Zl.: MA 64- 8042/49, getroffene Regelung der Bebaubarkeit der gegenständlichen Liegenschaften bei der Festsetzung innerer Baufluchtlinien hätte übernommen werden müssen. Eine derartige Bindung des Verordnungsgebers, welche noch dazu dem aus dem Bundes-Verfassungsgesetz hervorgehenden Prinzip des Stufenbaues der Rechtsordnung zuwiderliefe, läßt sich jedoch aus § 1 der Bauordnung für Wien nicht ableiten, insbesondere auch nicht aus der Verpflichtung zur Abwägung der für und der gegen eine Abänderung des Bebauungsplanes sprechenden Rücksichten im Sinne des Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes Slg. Nr. 3297. Der Verwaltungsgerichtshof hegt daher gegen die Gesetzmäßigkeit des Beschlusses des Gemeinderates der Stadt Wien vom 25. Juli 1958 (Plandokument 3340) keine Bedenken und sieht sich nicht zur Stellung eines Aufhebungsantrages an den Verfassungsgerichtshof veranlaßt.

Des weiteren vertreten die Beschwerdeführer den Standpunkt, die belangte Behörde habe sich zu Unrecht über die im vorzitierten Bescheid des Wiener Magistrates vom 5. Jänner 1950 festgelegte Regelung der Bebaubarkeit hinweggesetzt und damit die Rechte der Beschwerdeführer auf Wahrung des Lichteinfalles für ihre Liegenschaft verletzt, insbesondere zu Unrecht den ohne ihre Beiziehung erlassenen Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 17. April 1973, Zl.: MA 64-755/73, der Beurteilung zugrunde gelegt. Dem hält die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift im wesentlichen entgegen: § 83 Abs. 3 der Bauordnung für Wien sehe eine Ausnahme von dem Grundsatz, daß Licht und Luft aus den eigenen Liegenschaft zu beziehen seien, nur für den Fall eines freiwillig eingeräumten und im Grundbuch eingetragenen Bauverbotes vor, welches also nur durch eine Vereinbarung der betroffenen Grundeigentümer, nicht aber durch eine behördliche Verfügung hätte begründet werden dürfen; die im § 130 Abs. 1 lit. f der Bauordnung für Wien vorgesehenen Ersichtlichmachungen beträfen Bauverbote anderer Art. Es müsse davon ausgegangen werden, daß alle im Bescheid vom 5. Jänner 1950 mit einer Bauverbotszone belegten Liegenschaften zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung im Eigentum derselben Personen gestanden seien. Die Beschwerdeführer seien durch den Erwerb ihrer nunmehrigen Liegenschaft lediglich in die Rechtsstellung der früheren Liegenschaftseigentümer als Abteilungserber eingetreten, nicht aber in eine Rechtsstellung als Nachbarn. Die Bauverbote seien lediglich belastende Nebenbestimmungen eines rechtsbegründenden Bescheides gewesen und in dem der Bescheiderlassung vorangegangenen Grundabteilungsverfahren seien lediglich die Abteilungserber, nicht jedoch auch irgendwelche Nachbarn Parteien gewesen, weil es sich in solchen Fällen um ein Einparteienverfahren handle. Deshalb habe auch der Bescheid des Wiener Magistrates vom 17. April 1973 nicht in Rechte der Beschwerdeführer eingreifen können. Schließlich aber sei seit Erlassung des Bescheides vom 5. Jänner 1950 durch das Inkrafttreten des Beschlusses des Wiener Gemeinderates vom 25. Juli 1958, Plandokument 3340, eine Änderung der Rechtslage eingetreten.

Der Gerichtshof pflichtet zwar der belangten Behörde darin bei, daß im Grundabteilungsverfahren der Nachbar im Sinne des § 134 der Bauordnung für Wien grundsätzlich keine Parteistellung genießt (siehe Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 10. Februar 1969, Slg. N.F. Nr. 7507/A). Dies kann jedoch nur dann gelten, wenn sich das Grundabteilungsverfahren auf die in §§ 13 ff der Bauordnung für Wien vorgesehenen Belange beschränkt, also ausgesprochen wird, ob die beantragte Grundabteilung genehmigt wird, welche Grundflächen zu Verkehrsflächen abzutreten sind und ob dies unentgeltlich oder gegen Schadloshaltung zu geschehen hat, schließlich aber, ob auf Grund des § 17 Abs. 6 (wegen fehlender Grundabtretung) oder des § 19 der Bauordnung für Wien (wegen mangelnder selbständiger Bebaubarkeit oder wegen mangelnder Anbaureife) ein Bauverbot auszusprechen ist. Der Bescheid der Wiener Magistrates vom 5. Jänner 1950 ging darüber durch die Festlegung von Bauverbotszonen zur Begründung einer Hofgemeinschaft weit hinaus, sodaß die Frage der Parteistellung nicht allein aus dem formalen Gesichtswinkel heraus möglich ist, daß das Verfahren damals über ein Ansuchen um Genehmigung einer Grundabteilung gemäß § 13 der Bauordnung für Wien eingeleitet wurde. In Wahrheit wurde durch diesen Bescheid bezüglich der Bauverbotszonen eine Regelung vorgesehen, wie sie entweder generell durch einen Bebauungsplan (§ 5 Abs. 2 lit. e der Bauordnung für Wien) oder aber individuell durch die freiwillige Einräumung eines Bauverbotes gemäß § 83 Abs. 3 der Bauordnung für Wien vorgenommen und somit in einem Teilbereich eine ins Bewilligungsverfahren hineinreichende Bestimmung getroffen werden kann, in welcher die Nachbarn gemäß § 134 Abs. 3 der Bauordnung für Wien Parteien sind. Angesichts des

Umstandes, daß der erwähnte Bescheid in Rechtskraft erwachsen ist, muß es dahingestellt bleiben, ob, wie die belangte Behörde vorbringt, eine solche Festlegung in Bescheidform unzulässig war. Es kommt auch nicht darauf an, daß die durch die Festlegung der Hofgemeinschaft im Bescheid vom 5. Jänner 1950 betroffenen Liegenschaften damals alle im Eigentum derselben Personen standen und erst später teils auf die Beschwerdeführer, teils aber auf die Mitbeteiligten übergegangen sind, weil die Wirksamkeit baubehördlicher Bescheide durch einen Wechsel in der Person des Eigentümers nicht berührt wird, was seit der Bauordnungsnovelle 1956, LGBl. für Wien Nr. 28/1956, im § 129 b Abs. 1 der Bauordnung für Wien ausdrücklich festgelegt ist, jedoch auch vorher schon der Fall war, wie der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung (siehe etwa das Erkenntnis vom 10. Februar 1897, Slg. Nr. 18.973) ausgesprochen hatte. Die betreffenden Verfahren werden daher zwar mit bestimmten Personen als Parteien durchgeführt, der Bescheid legt jedoch, von diesen Personen unabhängig, die Rechtsverhältnisse der betroffenen Liegenschaften auch für die Zukunft fest. Die im Bescheid vom 5. Jänner 1950 festgelegten Bauverbote wurden nun jeweils für eine bestimmte Liegenschaft (Grundbuchskörper) ausgesprochen. Diese Liegenschaften waren einander benachbart. Der von der belangten Behörde hervorgehobene Umstand, daß sie sämtliche im Eigentum derselben Personen standen, führte zwar im seinerzeitigen Verfahren dazu, daß eine Aufspaltung in die Verfahrensparteien Antragsteller einerseits und Nachbarn andererseits nicht in Betracht kam sondern dass Verfahren nur mit den Antragstellern abgeführt wurde. Dies konnte aber nichts daran ändern, daß die bescheidmäßig festgelegte Hofgemeinschaft inhaltlich als Regelung eines Nachbarschaftsverhältnisses anzusehen war, und zwar so, daß für die jeweiligen Eigentümer dieser Liegenschaften wechselseitige subjektive öffentliche Rechte und Pflichten begründet wurden. Durch die Erwerbung des Eigentums sind die Rechtsnachfolger hinsichtlich der Rechte und hinsichtlich der Pflichten in die Rechtsstellung ihrer Vorgänger eingetreten, und zwar nicht nur, wie die belangte Behörde vermeint, in die Rechtsstellung als seinerzeitiger Antragsteller sondern auch in die Rechtsstellung als Nachbarn, welche zwar insoweit nicht aktualisiert werden konnte, als die benachbarten Liegenschaften im selben Eigentum standen, welcher aber zum Tragen kam, sobald einander benachbarte Liegenschaften ins Eigentum verschiedener Personen gelangten. Daraus folgt, daß die Beschwerdeführer ebenso wie sie verpflichtet wurden, aus Anlaß ihrer eigenen Bauführung die im Bescheid vom 5. Jänner 1950 verfügte Bauverbotszone zu beachten, auch berechtigt wurden, die Beachtung der zugunsten ihrer Liegenschaft festgesetzten Baubeschränkungen für die Nachbarliegenschaften als subjektives öffentliches Recht geltend zu machen. Solche Bebauungsbeschränkungen kommen der in § 83 Abs. 3 der Bauordnung für Wien vorgegebenen Hofgemeinschaft gleich - und zwar, wie schon erwähnt, ohne Rücksicht darauf, ob eine bescheidmäßige Anordnung an sich zulässig war, sofern sie in Rechtskraft erwachsen ist - und gehören im Sinne des § 134 Abs. 3 der Bauordnung für Wien zu jenen Bestimmungen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse sondern auch den Interessen der Beteiligten dienen. Der vorliegende Fall unterscheidet sich auch grundlegend von jenem Rechtsfall, welchen der Verwaltungsgerichtshof aus Anlaß eines Beschwerdefalles nach der Bauordnung für Graz in seinem Erkenntnis vom 6. März 1956, Zl. 1454/55, zu behandeln hatte. Damals gelangte der Gerichtshof zur Auffassung, daß aus einem Baubewilligungsbescheid kein subjektives öffentliches Recht gegenüber dem Nachbarn erworben werde. Im vorliegenden Falle wurde aber nicht bloß eine bestimmte Bauführung als zulässig erklärt sondern eine bindende Regelung der Bebauung für einander benachbarte Liegenschaften getroffen.

Wie die belangte Behörde im übrigen in ihrer Gegenschrift selbst einräumt, hatte der Bescheid des Wiener Magistrates vom 17. April 1973 keinen Einfluß auf die Rechtsstellung der Beschwerdeführer; zum ersten deswegen, weil er ihnen gegenüber gar nicht ergangen ist, zum zweiten aber deswegen, weil darin lediglich die Löschung grundbücherlicher Ersichtlichmachungen verfügt wurde, nicht jedoch eine Abänderung der Bescheides des Wiener Magistrates vom 5. Jänner 1950, wobei die grundbücherliche Ersichtlichmachung einer baurechtlichen Verpflichtung gemäß § 130 Abs. 3 der Bauordnung für Wien zwar die Wirkung hat, daß sich niemand auf die Unkenntnis derselben berufen kann, der Ersichtlichmachung jedoch im Gesetz keine rechtsbegründende und demnach auch der Löschung einer Ersichtlichmachung keine rechtsvernichtende Wirkung beigelegt ist. Die in § 83 Abs. 3 der Bauordnung für Wien für die Wirksamkeit freiwillig eingeräumter Hofgemeinschaften geforderte Eintragung im Grundbuch ist daher bei rechtskräftig in Bescheidform begründeten Hofgemeinschaften nicht wesentlich.

Die belangte Behörde ist allerdings auch - und dies ist das Kernstück der Begründung des angefochtenen Bescheides - davon ausgegangen, daß die im Bescheid vom 5. Jänner 1950 festgelegten Bauverbote durch das Inkrafttreten des Beschlusses des Gemeinderates vom 25. Juli 1958 (Plandokument 3340) ihre Rechtswirksamkeit verloren hätten. Dies trifft jedoch nach Auffassung des Gerichtshofes nicht zu. Zunächst ist festzuhalten, daß der erwähnte Gemeinderatsbeschuß im Bereiche der betroffenen Liegenschaften lediglich Baufluchtlinien festgesetzt hat. Baufluchtlinien sind gemäß § 5 Abs. 2 lit. e der Bauordnung für Wien jene Grenzen, über die gegen den Vorgarten, den Seitenabstand (Bauwich) den Hof oder den Garten (vordere, seitliche, innere Baufluchtlinie) mit dem Bau oder mit Bauteilen im allgemeinen nicht vorgerückt werden darf. Eine Verpflichtung, bis an diese Linien heranzubauen, ist im Gesetz nicht festgelegt; dadurch unterscheiden sie sich von den in § 5 Abs. 4 der Bauordnung für Wien vorgesehenen Strukturlinien. Die im Bescheid des Wiener Magistrates vom 5. Jänner 1950 vorgesehenen Bauverbotszonen können daher im Baufalle beachtet werden, ohne gegen eine bindende Anordnung im Bebauungsplan zu verstoßen. Die seinerzeitige bescheidmäßige Festlegung der Bauverbotszone erfolgte ferner nicht in Vollziehung eines vorangehenden, die Bebaubarkeit in größerem Ausmaße als der jetzige Bebauungsplan einschränkenden Bebauungsplanes; vielmehr bestanden seinerzeit Überhaupt keine Baufluchtlinien, sodaß auch nicht mit Recht der Standpunkt vertreten werden kann,

in der objektiven Rechtsordnung sei seit der Erlassung des Bescheides vom 5. Jänner 1950 eine wesentliche Änderung im Sinne einer Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten eingetreten. Eine bescheidmäßige Aufhebung der im Bescheid vom 5. Jänner 1950 festgelegten Bauverbote ist aber - von der Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen sie zulässig wäre, abgesehen -

selbst nach der Annahme der belangten Behörde niemals erfolgt. Aus all dem ergibt sich, daß zum Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides die aus den rechtskräftig für die Nachbarliegenschaften ausgesprochenen Baubeschränkungen erwachsenen subjektiven öffentlichen Rechte der Beschwerdeführer noch aufrecht waren und von der belangten Behörde im Sinne des § 83 Abs. 3 der Bauordnung für Wien hätten beachtet werden müssen, wobei zwar die Einzeichnung der im Bebauungsplan festgelegten inneren Baufluchtlinien im Fluchtlinienbescheid nicht an sich unzutreffend war, aber kein Recht begründete, die bis in diese Fluchtlinien reichende Fläche entgegen der bescheidmäßigen Baubeschränkung zu bebauen.

Da die belangte Behörde somit die Beschwerdeführer auf Grund einer unzutreffenden Rechtsauffassung im Beschwerdepunkt in ihren Rechten verletzt hat, war der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 lit. a VwGG 1965 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Der Ausspruch über die Kosten gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG 1965 und die Verordnung des Bundeskanzlers vom 19. Dezember 1974, BGBl. Nr. 4/1975, insbesondere auch deren Art. IV Abs. 2. Das Mehrbegehren an Schriftsatzaufwand, Verhandlungsaufwand und Fahrtkosten war abzuweisen, weil die in der zitierten Verordnung vorgesehenen Kostenersätze Pauschalsummen darstellen, welche nicht überschritten werden dürfen und Fahrtkosten nur bei einer Reisebewegung von Ort zu Ort in Betracht kommen. Der Antrag auf Ersatz der Aufwendungen für Bundesstempel war zurückzuweisen, weil er erst in der Verhandlung, also verspätet, gestellt wurde.

Wien, am 23. Juni 1975

European Case Law Identifier

ECLI:AT:VWGH:1975:1974002249.X00