

Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 – 17286/2014

Esserweg 20

Auflassung vom öffentlichen Gut und
unentgeltliche Rückübereignung einer
71 m² großen Teilfläche des Gdst. Nr. 106/18,
EZ 50000, KG Engelsdorf

Bearbeiter: Ing. Heribert Berger
Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und
Immobilienausschuss
BerichterstatteIn:

Graz, 3.7.2014

Von der Berufungskommission der Stadt Graz, der Präsidialabteilung wurde dem Devolutionsantrag auf Rückübereignung für eine ca. 66 m² große Tfl. des Gdst. Nr. 106/18, EZ 50000, KG Engelsdorf, mit Bescheid GZ: Präs-008108/2014/00003 vom 26.3.2014 stattgegeben, wobei angemerkt wird, dass die lt. Endvermessung tatsächliche Rückübereignungsfläche 71 m² beträgt. Die rückzuübereignende Grundstücksfläche ist im Flächenwidmungsplan der Stadt Graz als WA 0,2 – 0,6 ausgewiesen.

Der A 8/4 – Abteilung für Immobilien wurde der Bescheid zur Durchführung der Rückübereignung an Herrn Joachim und Frau Elfriede Schnuderl übermittelt.

Im Sinne des vorstehenden Motivenberichtes stellt der Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und Immobilienausschuss den

Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer, 6 und 22 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 87/2013, beschließen:

1. Die Auflassung einer 71 m² großen Teilfläche des Gdst. Nr. 106/18, EZ 50000, KG Engelsdorf, aus dem öffentlichen Gut der Stadt Graz, wird genehmigt.
2. Die unentgeltliche Rückübereignung einer 71 m² großen Teilfläche des Gdst. Nr. 106/18, EZ 50000, KG Engelsdorf, an Herrn Joachim Schnuderl und Frau Elfriede Schnuderl, Eigentümer des Gdst. Nr. 106/13, EZ 294, KG Engelsdorf, wird aufgrund des Bescheides GZ: Präs-008108/2013/0003 der Präsidialabteilung vom 26.3.2014 genehmigt.

3. Sämtliche mit der Rückübereignung in Verbindung stehenden Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren gehen zu alleinigen Lasten der Stadt Graz.
4. Die Vermessung, die Errichtung des Teilungsplanes und die Herstellung der Grundbuchsordnung nach § 15 LTG erfolgt durch das A 10/6 – Stadtvermessungsamt.
5. Die Errichtung des Rückübereignungsvertrages – wenn erforderlich - erfolgt durch die Präsidialabteilung – Referat für Zivilrechtsangelegenheiten.

Anlagen:

- 1 Kopie des Bescheides
- 1 Flächenwidmungsplan
- 1 Teilungsplan

Der Bearbeiter:

Ing. Heribert Berger eh.

Die Abteilungsvorständin:

Katharina Peer

(elektronisch gefertigt)

Der Finanzdirektor:

Mag. Dr. Karl Kamper

(elektronisch gefertigt)

Der Stadtsenatsreferent:

Stadtrat Univ.Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi

(elektronisch gefertigt)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit Stimmen
angenommen/abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des Personal-, Finanz-, Beteiligungs-
und Immobilienausschusses am

Die Schriftführerin:

Der/die Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der/die Schriftführerin:

Graz VII., Esserweg 20,
Elfriede und Joachim Schnuderl

8011 Graz, Hauptplatz 1

Tel.: +43 316 872-2302

Fax: +43 316 872-2309

praesidialabteilung@stadt.graz.at

GZ: Präs-008108/2014/0003

Bitte anführen, wenn Sie auf dieses Schreiben Bezug nehmen

Bearbeiter: Mag. Dr. Heimo Schamberger

Tel.: +43 316 872-2338

Betreff:

Antrag auf Rücküberweisung,
Devolutionsantrag-Stattdgebung und
Antrags-Stattdgebung

Parteienverkehr

nach tel. Vereinbarung

www.graz.at

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

Graz, am 26.03.2014

BESCHEID

Spruch

Dem Antrag der Elfriede Schnuderl und des Joachim Schnuderl, beide Esserweg 20, 8041 Graz, auf Rücküberweisung vom 24.07.2013 idF vom 27.01.2014 wird vollinhaltlich stattgegeben und die in dem einen Bescheidbestandteil bildenden Widmungsplan „KG Engelsdorf“ von Oktober 1973 farblich hervorgehobene Fläche (nunmehr Teilfläche des Grundstücks Nr. 106/18, EZ 50000, KG 63110 Engelsdorf), im Umfang von ca. 66 m² gem § 14 Stmk BauG iVm § 73 AVG rücküberreignet.

Begründung

Elfriede Schnuderl (in weiterer Folge: Erstantragstellerin) und Joachim Schnuderl (in weiterer Folge: Zweitantragsteller) haben mit ihrer bei der Erstbehörde am 26.07.2013 eingelangten Eingabe vom 24.07.2013 die unentgeltliche Rücküberreignung „des von ihnen abgetretenen Grundstücks Nr. 106/18“ begehrt und zwar mit der Begründung, dass sie im Jahr 1974 vor Baubeginn ihres Einfamilienwohnhauses in 8041 Graz, Esserweg 20, Grundstück Nr. 106/13, EZ 294, KG 63110 Engelsdorf, für die Verbreiterung des Esserweges und Errichtung einer „Zukunftsstraße“ (Grundstück Nr. 106/18) gesamt ca. 136,00 m² unentgeltlich und Lastenfrei an die Landeshauptstadt Graz in des öffentliche Gut abtreten mussten und dass das Grundstück Nr. 106/18 nicht als Verkehrsfläche ausgewiesen wurde. Die Erstbehörde hat mit ihrer Mitteilung vom 22.11.2013 das Straßen- und Stadtplanungsamt sowie die Abteilung für Verkehrsplanung – unter Hinweis auf den

Rückübereignungsantrag der Antragsteller sowie den Umstand, dass Johann Schnuderl und die Erstantragstellerin aufgrund des Bescheides des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 24.05.1974, GZ: A17 – K-13172/1-1974, eine Gesamtfläche von ca. 136 m² unentgeltlich und lastenfrei an die Landeshauptstadt Graz in das öffentliche Gut abtreten mussten und dass zwar das Grundstück Nr. 106/18 ins öffentliche Gut übernommen wurde, jedoch im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 nicht als Verkehrsfläche ausgewiesen ist – um eine Stellungnahme zur beantragten Rückübereignung ersucht.

Die Abteilung für Verkehrsplanung legt in ihrem Schreiben vom 12.12.2013 dar, dass sie weder Einwände gegen den Rückübereignungsantrag hat noch ein Interesse am Grundstück Nr. 106/18 besteht und auch eine verkehrsmäßige Erschließung dieses Grundstücks nicht vorgesehen ist.

Das Straßenamt (Schreiben vom 15.01.2014) und das Stadtplanungsamt (Schreiben vom 03.02.2013) legen übereinstimmend dar, dass eine Auflassung des Grundstücks Nr. 106/18 aus dem öffentlichen Gut möglich ist bzw. keine Einwände gegen die Rückübereignung bestehen, da dieses Grundstück als Zufahrt bzw. als Verkehrsfläche nicht benötigt wird.

Dem Akt kann nicht entnommen werden, dass die Erstbehörde nach Erhalt dieser Stellungnahmen eine weitere Veranlassung getroffen hat.

Die Antragsteller haben mit ihrer bei der Erstbehörde am 03.02.2014 eingelangten Eingabe vom 27.01.2014, welche sie als an das Landesverwaltungsgericht gerichtete „Säumnisbeschwerde gemäß § 73 AVG“ bezeichnen, einerseits darauf hingewiesen, dass seit dem Einbringen ihres Antrages auf Rückübereignung sechs Monate verstrichen sind bzw. die Erstbehörde innerhalb von 6 Monaten keine Entscheidung getroffen hat und andererseits wiederholen sie – (ua) unter Verweis auf das zu GZ: A17 – K-13.172/1974 durchgeführte Verfahren sowie auf den Bewilligungsbescheid vom 11.09.2013, GZ: A17-021186/2013/0013, – ihren Antrag auf Rückübereignung, welchen sie insofern modifizieren bzw. konkretisieren, als sie die Rückübereignung der Fläche von ca. 66 m² (Länge: ca. 27,90 m, Breite: ca. 2,36 m) des Grundstücks Nr. 106/18 begehren.

Die Antragsteller haben mit ihrer bei der erkennenden Behörde am 24.02.2014 eingelangten Eingabe einerseits den zwischen Johann Schnuderl und der

Erstantragstellerin abgeschlossenen Schenkungsvertrag vom 14.12.1977, aufgrund welchem diese 2/5-Anteile am Grundstück Nr. 106/13 übertragen erhalten hat, und andererseits den zwischen Johann Schnuderl und dem Zweitantragsteller abgeschlossenen Übergabevertrag vom 11.12.2000, aufgrund welchem dieser 3/5-Anteile am Grundstück Nr. 106/134 übertragen erhalten hat, übermittelt.

Zur Grundabtretung der Grundstücksteilfläche des Grundstücks Nr. 106/13:

Mit Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 24.05.1974, GZ: A17 – K-13.172/1-1974, wurde zum einen Johann Schnuderl und der Erstantragstellerin die Widmung des Grundstücks Nr. 106/13 zu einem Bauplatz bewilligt und zum anderen wurden diese verpflichtet, die – in diesem Zusammenhang verweist der Bescheid auf die in der Verhandlungsschrift vom 04.04.1974 enthaltenen Auflagen – vor den Straßenfluchtlinien liegenden Teilflächen des Grundstücks Nr. 106/13 im Ausmaß von ca. 136 m² sofort, unentgeltlich und lastenfrei an die Landeshauptstadt Graz in das öffentliche Gut abzutreten und die grundbücherliche Durchführung binnen sechs Monaten auf ihre Kosten zu bewirken.

Dieser Bewilligung liegt der Widmungsplan „KG Engelsdorf“ von Oktober 1973 zugrunde.

Aus der Zusammenschau der Verhandlungsschrift und dieses Widmungsplanes ergibt sich, dass die Abtretungsverpflichtung eine nördliche und eine westliche Teilfläche des Grundstücks Nr. 106/13 umfasst, welche Teilflächen schmale entlang der nördlichen und westlichen Grundgrenzen verlaufende Streifen darstellen. Die nördliche Teilfläche soll der Verbreiterung des entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Esserwegs (öffentliche Verkehrsfläche) dienen und soll die westliche Teilfläche – gemeinsam mit der östlichen Teilfläche des benachbarten Grundstücks (vormals) Nr. 106/15 – zukünftig hin die neugeschaffene „Zukunftsstraße“ mit einer Breite von 9,00 m bilden. Diese entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Nr. 106/13 verlaufende „Zukunftsstraße“ soll eine öffentliche Verbindungsstraße vom Esserweg zu den weiter südlich gelegenen Grundstücken (ua Grundstück Nr. 105/4) darstellen.

Bei der östlichen Teilfläche dieser „Zukunftsstraße“, maW bei der abgetretenen westlichen Teilfläche des Grundstücks Nr. 106/13, handelt es sich um jene Fläche, hinsichtlich welcher

die Antragsteller den Rückübereignungsantrag eingebracht haben. Die Breite der westlichen Teilfläche des Grundstücks Nr. 106/13 ergibt sich aus dem Widmungsplan mit ca. 2,40 m.

Gemäß Aktenvermerk vom 31.10.1979 wurde die entsprechende Herstellung der Grundbuchsordnung seitens des Johann Schnuderl mit Beschluss des BG für ZRS Graz vom 20.12.1976, TZ-19.077/76, vollzogen.

Zu diesem Zeitpunkt war Johann Schnuderl Alleineigentümer des Grundstücks Nr. 106/13.

Zur aktuellen Situation:

Bei der „Zukunftsstraße“ handelt es sich nunmehr um das Grundstück Nr. 106/18, EZ 5000, KG 63110 Engelsdorf. Dieses öffentliche Gut (Straßen und Wege) hat ein Ausmaß von 162 m², doch ist es im aktuell gültigen 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz nicht als Verkehrsfläche ausgewiesen, sondern als Bauland („Allgemeines Wohngebiet“). In der Natur stellt sich das Grundstück Nr. 106/18 als Wiese dar.

Bei den Antragstellern handelt es sich nunmehr um die grundbücherlichen Eigentümer des Grundstücks Nr. 106/13.

Der (vormalige) Eigentümer Johann Schnuderl hat zum einen der Erstantragstellerin aufgrund des Schenkungsvertrages vom 14.12.1977 2/5-Anteile und zum anderen dem Zweitantragsteller aufgrund des Übergabevertrages vom 11.12.2000 3/5-Anteile jeweils am Grundstück Nr. 106/13 übertragen.

In keinen der beiden Vereinbarungen findet sich eine Vertragsbestimmung, mit welcher ein Vorbehalt des Rückübereignungsanspruches hinsichtlich der enteigneten Flächen des Grundstücks Nr. 106/13 vereinbart worden wäre.

Aufgrund des in der Eingabe der Antragsteller vom 27.01.2014 enthaltenen Hinweises auf den Baubewilligungsbescheid vom 11.09.2013, GZ: A17-021186/2013/0013, weist die erkennende Behörde darauf hin, dass mit diesem der BKB – Business & Kommunal Bau GmbH mit Baubewilligungsbescheid vom 11.09.2013 die Genehmigung für die Errichtung (ua) von drei Wohngebäuden mit einer Tiefgarage (ua) auf dem Grundstück Nr. 105/4 erteilt wurde und ergibt sich aus diesem Bauakt, dass dieser Neubau nicht über das Grundstück Nr. 106/18 – vormals bezeichnet als „Zukunftsstraße“ – erschlossen wird.

Die erkennende Behörde hat wie folgt entscheiden.

Mögen die Antragsteller Ihre Säumnisbeschwerde vom 27.01.2014 – anstelle eines (richtig:) Devolutionsantrages – eingebracht haben, so ist dies unschädlich, zumal er als solcher nicht bezeichnet werden muss, jedoch deutlich wird, dass die Antragsteller wegen Säumnis der Erstbehörde den Zuständigkeitsübergang auf die Oberbehörde verlangen (vgl. VwGH vom 14.09.2001, 99/19/0042).

Die Zuständigkeit der Berufungskommission ergibt sich aus § 2 Abs 2 Stmk BauG und § 100 Abs 1 Z 2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, wonach in Städten mit eigenem Statut Behörde 2. Instanz und sachlich in Betracht kommende Oberbehörde die Berufungskommission ist.

Bezüglich des seitens der Antragsteller angerufenen Landesverwaltungsgerichtes Steiermark ist das Folgende zu sagen:

Mögen zwar mit der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle (BGBl. I Nr. 51/2012) die Landesverwaltungsgerichte in den Ländern ab 01.01.2014 geschaffen worden sein und damit einhergehend das Landesgesetz LGBl. Nr. 87/2013, mit welchem (ua) das Statut der Landeshauptstadt Graz geändert wird, eine entsprechende Änderung des in § 100 des Statutes normierten Instanzenzuges bewirkt haben, so treten diese Änderungen in der Landeshauptstadt Graz erst mit dem 01.07.2014 in Kraft.

Dem Devolutionsantrag der Antragsteller ist stattzugeben.

Wird ein Bescheid nicht innerhalb der Entscheidungsfrist erlassen, kann die Partei einen Devolutionsantrag iSd § 73 Abs 2 AVG stellen. Selbst ein Antrag, der unzulässig und deshalb zurückzuweisen ist, begründet die Entscheidungspflicht nach § 73 Abs 1 AVG (vgl. die Erk des VwGH vom 14.11.1980, 38/80, vom 17.02.1993, 89/12/0074, und vom 12.10.2004, 2004/05/0142).

Der Devolutionsantrag ist darauf gerichtet, dass anstelle der säumigen Behörde die sachlich in Betracht kommende Oberbehörde zur Entscheidung zuständig wird und diese trifft. Sachlich in Betracht kommende Oberbehörde ist in erster Linie jene im Instanzenzug anrufbare Berufungsbehörde (vgl. *Thienel*, *Verwaltungsverfahrenrecht*, 4. Auflage (2006), 335).

Ist die Entscheidungspflicht durch Einbringung eines (zulässigen) Devolutionsantrages auf die sachlich in Betracht kommende Oberbehörde – wie im gegenständlichen Fall – übergegangen, so besteht für die Erstbehörde in dieser Angelegenheit keine Entscheidungszuständigkeit mehr.

Inhaltlich ist über den Antrag auf Rücküberweisung wie folgt zu entscheiden:

Nach dem zum Zeitpunkt des Widmungsbewilligungsbescheides geltenden § 3 Abs 2 Stmk BauO idF LGBL. Nr. 149/1968 (kurz: Stmk BO) war in der Widmungsbewilligung unter anderem auch die Grundabtretung für Verkehrsflächen gem § 6 Stmk BO festzusetzen und konnten nach Abs 3 leg. cit. in der Widmungsbewilligung auch bestimmte Auflagen erteilt werden.

§ 6 Stmk BO lautete:

„§ 6

Grundabtretung für Verkehrsflächen

Anlässlich einer Widmung hat der Grundeigentümer einmalig die Grundfläche, die zur Herstellung von Verkehrsflächen auf dem zu widmenden Grund erforderlich ist, bis zu einer Breite von 16 m, höchstens aber 20 % der zu widmenden Grundfläche unentgeltlich und lastenfrei an die Gemeinde in das öffentliche Gut abzutreten. Die Gemeinde hat die abzutretende Grundfläche innerhalb von fünf Jahren in das öffentliche Gut zu übernehmen, sofern die Bedingungen und Auflagen gemäß § 3 Abs 2 und 3 erfüllt sind.“

Die nunmehr maßgebliche Bestimmung des § 14 Stmk BauG lautet wie folgt:

„§ 14

Grundabtretung für Verkehrsflächen

(1) Anlässlich der Erteilung der Baubewilligung oder der Genehmigung der Baufreistellung zur Errichtung von Gebäuden auf unbebauten Grundstücken kann die Gemeinde den Grundeigentümer verpflichten, die zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Grundstücksteile bis zu einer Breite von 6,0 m, höchstens aber 10 % der Grundstücksfläche, unentgeltlich und lastenfrei an die Gemeinde in das öffentliche Gut abzutreten.

(2) Die für die Abtretung und Übernahme in das öffentliche Gut entstehenden Kosten (z.B. für den Teilungsplan, für die Vermessung u.dgl.) sind von der Gemeinde zu tragen.

(3) Die Gemeinde hat den abzutretenden Grund innerhalb von fünf Jahren ab Rechtskraft des Verpflichtungsbescheides in das öffentliche Gut zu übernehmen, andernfalls die Abtretungsverpflichtung außer Kraft tritt.“

Die im Gesamtumfang von 136,00 m² des Grundstücks Nr. 106/13 zu Lasten des damaligen grundbücherlichen Eigentümers – nämlich Johann Schnuderl – erfolgte entschädigungslose Grundabtretungsverpflichtung ist als Enteignung zu qualifizieren und ist die Zuständigkeit der Baubehörden über die begehrte Rückübereignung gegeben (vgl. VfGH vom 09.04.1992, 92/06/0024).

Die erfolgte Enteignung der westlichen Grundstücksteilfläche dieses Grundstücks sollte den Zweck erfüllen, dass diese enteignete Fläche der Errichtung einer Straße („Zukunftsstraße“ mit einer Breite von 9 m), welche eine Verbindung vom Esserweg zu den südlicher gelegenen Grundstücken – (ua) Grundstück Nr. 105/4 – darstellen sollte, zugeführt wird.

Tatsächlich ist dieser Zweck nicht eingetreten bzw. verwirklicht worden, da weder die enteignete Grundstücksfläche noch das gesamte Grundstück Nr. 106/18 jemals einer Straßenerrichtung zugeführt wurde. Diese enteignete Fläche bzw. das gesamte Grundstück Nr. 106/18 stellt in der Wirklichkeit eine Grünfläche dar und ist dieses Grundstück auch im aktuell gültigen 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz nicht als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Nun enthält weder die zum Zeitpunkt der Enteignung maßgebliche Bestimmung des § 6 Stmk BO, welche lediglich eine unentgeltliche und lastenfreie Abtretung einer Grundfläche in das öffentliche Gut vorsieht, nähere Bestimmungen hinsichtlich einer Rückabtretung, noch die im gegenständlichen Fall maßgebliche Bestimmung des § 14 Stmk BauG.

Der VfGH hat jedoch bereits in seinem Erkenntnis VfSlg. 959/1928 im Zusammenhang mit der Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung von Grund für Straßenzwecke bei Abteilung eines Grundes auf Bauplätzen nach baurechtlichen Bestimmungen, welche Verpflichtung eine Enteignungsmaßnahme darstellt (vgl. VfSlg. 366/1959) ausgesprochen, dass „der zur Führung oder Verbreiterung von Straßen an die Gemeinde abgetretene Grund von der Gemeinde zurückzustellen ist, wenn die Gemeinde den Grund nicht für Straßenzwecke zu verwenden beabsichtigt, weil der Zweck und damit der Rechtsgrund weggefallen ist, an den das Gesetz die Abtretungsverpflichtung knüpfte; diese Rechtsfolge ergäbe sich schon aus der Interpretation der eine nur zweckgebundene

Abtretungsverpflichtung enthaltenden Regelung in der Bauordnung und werde unterstützt durch die analoge Anwendung des § 1435 ABGB“.

Gemessen an den vom rechtsstaatlichen Prinzip umfassten Grundsatz der Gesetzesgebundenheit der Vollziehung sowohl im Bereich der Verwaltung wie auch im Bereich der Gerichtsbarkeit, ist aus der gesetzlichen Verpflichtung zur Grundabtretung schon in ihrer Wurzel die Beschränkung innewohnend, dass sie nur zur Verwirklichung des im Gesetz genannten öffentlichen Zweckes besteht und dass daher bei Nichtverwirklichung dieses Zweckes die gegenläufige Verpflichtung des aus der Abtretung Berechtigten zur Zurückstellung folgt. Dem Rechtsinstitut der Enteignung ist die Rückgängigmachung bei Nichtverwirklichung des als Enteignungsgrund normierten öffentlichen Zweckes immanent (vgl. VfGH vom 03.12.1980, B 206/75).

Jeder bescheidmäßig verfügten Enteignung haftet daher in der Wurzel der Vorbehalt an, dass sie erst endgültig wirksam ist, wenn der vom Gesetz als Enteignungsgrund normierte öffentliche Zweck verwirklicht ist, dass sie aber rückgängig zu machen ist, wenn dieser Zweck nicht verwirklicht wird (vgl. das bereits zitierte Erkenntnis des VfGH vom 03.12.1980, B 206/75).

Im gegenständlichen Fall ist der Enteignungsgrund „Straßenzwecke“ für die verfahrensgegenständliche Grundstücksfläche – wie aufgezeigt – tatsächlich nie verwirklicht worden.

In diesem Fall muss – bei fehlender besonderer Regelung – die Verfügung der Enteignung in der Weise rückgängig gemacht werden, dass der Enteignungsbescheid aufgehoben wird (vgl. VfSlg. 13744/1994, 14042/1995, 14686/1996, welcher Rechtsprechung sich der VwGH angeschlossen hat: vgl. VwGH vom 18.02.1997, 96/05/0088). Für die Bescheidaufhebung ist jene Behörde zuständig, der im Zeitpunkt der Aufhebung die Zuständigkeit für die Erlassung des Enteignungsbescheides zukäme (vgl. VfSlg 7271/1974).

Die Rechtskraft des Enteignungsbescheides steht einer solchen Aufhebung deshalb nicht im Wege, weil der Vorbehalt der Rückgängigmachung von der Rechtskraft umfasst ist. Eine solche Aufhebung kann nur rückwirkend erfolgen, weil sie auf den dem Enteignungsbescheid in der Wurzel anhaftenden Vorbehalt zurückgeht, dass die

Enteignung erst mit der Verwirklichung des vom Gesetz als Enteignungsgrund normierten öffentlichen Zweckes endgültig wirksam ist (vgl. das bereits zitierte Erkenntnis des VfGH vom 03.12.1980, B 206/75).

Da der Enteignungszweck für diese westliche Grundstücksfläche nicht eingetreten ist und für den Rückübereignungsanspruch maßgebend – aber auch ausreichend – ist, dass der Enteignungsgegenstand, oder auch nur ein Teil desselben, tatsächlich nicht für den Enteignungszweck verwendet wurde (vgl. VwGH vom 11.10.1990, 90/06/0058) und, ginge man – unabhängig davon, dass sich aus keinen der behördlichen Stellungnahmen ergibt, dass auch zukünftig eine für diese Fläche vorgesehene Straßennutzung nicht vorgesehen ist – von einer Absicht aus, dass diese Fläche zu einem späteren Zeitpunkt dem ursprünglichen Enteignungszweck zugeführt werden soll, eine Enteignung „auf Vorrat“ unzulässig ist (vgl. VfGH vom 03.12.1980, B 206/75), hat im gegenständlichen Fall eine Rückübereignung zu erfolgen.

Gemäß Widmungsplan von „Okt. 1973“ beträgt die Breite der enteigneten westlichen Grundstücksteilfläche des Grundstücks Nr. 106/13 ca. 2,40 m und beträgt die Länge dieser nicht dem ursprünglichen Zweck (Straßenerrichtung) zugeführten Teilfläche ca. 27,50 m.

Der Rückübereignung kommt somit im Umfang von ca. 66,00 m² Berechtigung zu.

Dieser Umfang bzw. die Abmessungen decken sich hierbei auch mit jenem bzw. jenen, welchen bzw. welche die Antragsteller in ihrer „Säumnisbeschwerde“ vom 27.01.2014 dargetan haben.

Die erkennende Behörde hat die rückzuübereignende Fläche des Grundstücks Nr. 106/18 von ca. 66,00 m² in dem einen Bescheidbestandteil bildenden Auszug des 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz i.d.F. 3.14 (Maßstab 1:500) aus Gründen der Konkretisierung des Bescheidspruchs (vgl. *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 59 Rz 94 mwN) farblich hervorgehoben.

Der Rückübereignungsanspruch steht den Antragstellern zu.

Dieser steht nicht nur dem seinerzeit von der Grundabtretung betroffenen Eigentümer oder seinem Gesamtrechtsnachfolger zu, sondern ist aus der Rechtsordnung nicht ersichtlich, dass ein Rückübereignungsanspruch höchstpersönlich oder aber nicht

verkehrs-fähig in dem Sinne wäre, dass er nicht auf einen Einzelrechtsnachfolger übergehen könnte.

Da der Rückübereignungsanspruch nicht zwingend mit dem Eigentum am Restgrundstück (also jenem nach erfolgter Grundabtretung verbliebenen Grundstück) verbunden ist, kommt es vielmehr darauf an, ob es hinsichtlich dieses Anspruches zu einer Rechtsnachfolge gekommen ist (vgl. das zur identen Rechtslage nach der Stmk BauO idF LGBl. Nr. 55/1977 bzw. Stmk BauG idF LGBl. Nr. 59 ergangene Erk des VwGH vom 31.03.2009, 2006/06/0074).

Als Vertragszweck des Kaufvertrages über ein Grundstück muss in der Regel angenommen werden, Eigentum an der gesamten Grundfläche zu übertragen und dass in einem Fall von Grundstücksübertragung mittels Kaufvertrag und einer zuvor erfolgten Enteignung eines verhältnismäßig schmalen Streifens für Straßenzwecke, welcher für sich allein keinen nennenswerten wirtschaftlichen Wert hat, im Zweifel angenommen werden muss, dass nach dem Parteiwillen der Erwerber des Grundstücks auch allfällige Rückübereignungsansprüche an dem angrenzenden Streifen erwerben sollte (vgl. VwGH vom 24.06.1993, 92/06/0144).

Hat ein solcher Streifen – wie im gegenständlichen Fall – nach der Verkehrsauffassung ohnehin keinen besonderen selbständigen Wert, sondern nur für den Eigentümer des Grundstücks, von dem der Streifen seinerzeit abgetrennt wurde, so folgt der Rückübereignungsanspruch gleich einem Zubehör (im Sinne eines selbständigen Bestandteils) im Sinne des § 294 ABGB im Zweifel dem rechtlichen Schicksal der Hauptsache. Es würde in solchen Fällen geradezu Treu und Glauben widersprechen, den Streifen ohne ausdrücklichen Vorbehalt des Verkäufers als nicht vom Kaufvertrag mitumfasst anzusehen.

Mögen im Zeitpunkt des Kaufvertrages die Vorschriften über die Rückübereignung bereits geltendes Recht gewesen sein, so wäre es naheliegend gewesen, einen entsprechenden Vorbehalt hinsichtlich des Rückübereignungsanspruches zu machen, wenn dieser tatsächlich nicht hätte mitübereignet werden sollen.

In den dem gegenständlichen Verfahren zugrunde liegenden Verträgen (Übergabsvertrag vom 11.12.2000 und Schenkungsvertrag vom 14.12.1977), mit welchen der zuvor enteignete Johann Schnuderl Anteile am Restgrundstück (Grundstück Nr. 106/13) den Antragstellern übertragen hat, findet sich kein Vorbehalt hinsichtlich eines Rückübereignungsanspruches.

Hinsichtlich des Falles, dass die Parteien die Möglichkeit der Rückübereignung gar nicht bedacht haben, hat der VwGH in seinem bereits zitierten Erk vom 24.06.1993 klargestellt, dass es der ergänzenden Auslegung, wofür der hypothetische Parteiwille, die Übung des redlichen Verkehrs, Treu und Glauben und hilfsweise auch die Verkehrsauffassung in Betracht kommt, bedarf und dabei auch bei hypothetischem Parteiwillen wieder auf die Natur und den Zweck des Vertrages, ein Grundstück zu übertragen, abgestellt werden muss und dass im Zweifel bei einem schmalen Grundstücksstreifen, der an sich nur für den Eigentümer des angrenzenden Grundstücks einen wirklichen wirtschaftlichen Wert hat, der entsprechende Rückübereignungsansprüche mit dem Eigentum am Grundstück mitübertragen wurde.

Ergänzend verweist der VwGH noch darauf, dass es einer ausdrücklichen Vereinbarung zur Übertragung des Rückübereignungsanspruches nicht bedarf, zumal dies der Bestimmung des § 863 ABGB, wonach auch konkludente Willenserklärungen – mangels gegenteiliger Formvorschriften – rechtsverbindlich sind, widerspricht und dass auch ein allenfalls nicht gegenüber dem Vertragspartner geäußertes Wille, den Rückübereignungsanspruch vorzubehalten, rechtlich unbeachtlich ist.

Da die im gegenständlichen Verfahren abgetrennte Grundstücksfläche von ca. 66 m² von einer Gesamtfläche im Ausmaß von 1061 m² abgetrennt wurde, keinen besonderen selbständigen Wert hat und in den Verträgen der Jahre 2000 bzw. 1977 ein Vorbehalt des Rückübereignungsanspruches enthalten ist, hat – entsprechend den Erkenntnissen des VwGH vom 24.06.1993 und vom 31.03.2009 – eine Rückübereignung an die Antragsteller, bei welchen es sich um die Eigentümer jenes Grundstücks (GrSt. Nr. 106/13), von welchem die Fläche von 66,00 m² abgetrennt wurde, handelt, im Umfang ihrer grundbücherlichen Anteile zu erfolgen.

Zur Spruchpräzisierung wurde die rückzuübereignende Fläche im Widmungsplan „KG Engelsdorf“ von Oktober 1973 farblich hervorgehoben und bildet dieser Widmungsplan einen Bescheidbestandteil.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Hinweis:

Sie werden ersucht, die für den bei der Erstbehörde eingelangten Antrag auf Rückübereignung zu entrichtende feste Gebühr in der Höhe von gesamt € 14,30 mittels beiliegenden Erlagscheins binnen zwei Wochen ab Zustellung dieses Bescheids an die Behörde zu entrichten. Entrichten Sie ihre festen Gebühren nicht fristgerecht, müsste das finanzbehördliche Einbringungsverfahren eingeleitet werden, welches mit einer Gebührenerhöhung verbunden ist.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie binnen vier Wochen ab Zustellung Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Steiermark erheben. Die Beschwerde ist bei der Berufungskommission der Landeshauptstadt Graz, p.A. Stadt Graz, Präsidialabteilung, Rechtsmittelreferat, Hauptplatz 1, 8011 Graz, schriftlich – in jeder technisch möglichen Form – einzubringen. Die Beschwerde hat den angefochtenen Bescheid und die belangte Behörde zu bezeichnen und Angaben zur rechtzeitigen Einbringung sowie die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, und das Begehren zu enthalten.

Hinweis:

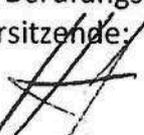
Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Ergeht an:

1. Elfriede Schnuderl, Esserweg 20, 8041 Graz, per RSb sowie mit einem Auszug des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 der Landeshauptstadt Graz i.d.F. 3.14 und 1 Erlagschein;
2. Joachim Schnuderl, Esserweg 20, 8041 Graz, per RSb sowie mit einem Auszug des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 der Landeshauptstadt Graz i.d.F. 3.14,
3. das Stadtvermessungsamt mit einem Auszug des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 der Landeshauptstadt Graz i.d.F. 3.14 unter der Aufforderung, auf der Basis dieses Auszuges einen grundbuchsfähigen Teilungsplan zu erstellen und die Grundbuchsordnung gemäß § 15 LiegenschaftsteilungsG herzustellen, per ZS.
4. die Stadt Graz, vertreten durch den Bürgermeister, dieser wiederum vertreten durch den Vorstand der MA 8/4 – Liegenschaftsverkehr, 8010 Graz, Tummelplatz 4, mit einem Auszug des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 der Landeshauptstadt Graz i.d.F. 3.14 und dem Auftrag zur Durchführung der Rückübereignung, per ZS.
5. das Straßenamt, per E-Mail.
6. das Stadtplanungsamt mit dem Ersuchen, gegenständliche Rückübereignung bei der nächsten Änderung des Flächenwidmungsplanes entsprechend zu berücksichtigen, per E-Mail.
7. die Verkehrsplanung, per E-Mail.
8. Nachrichtlich an die Abt. 17, per E-Mail.

Für die Berufungskommission:

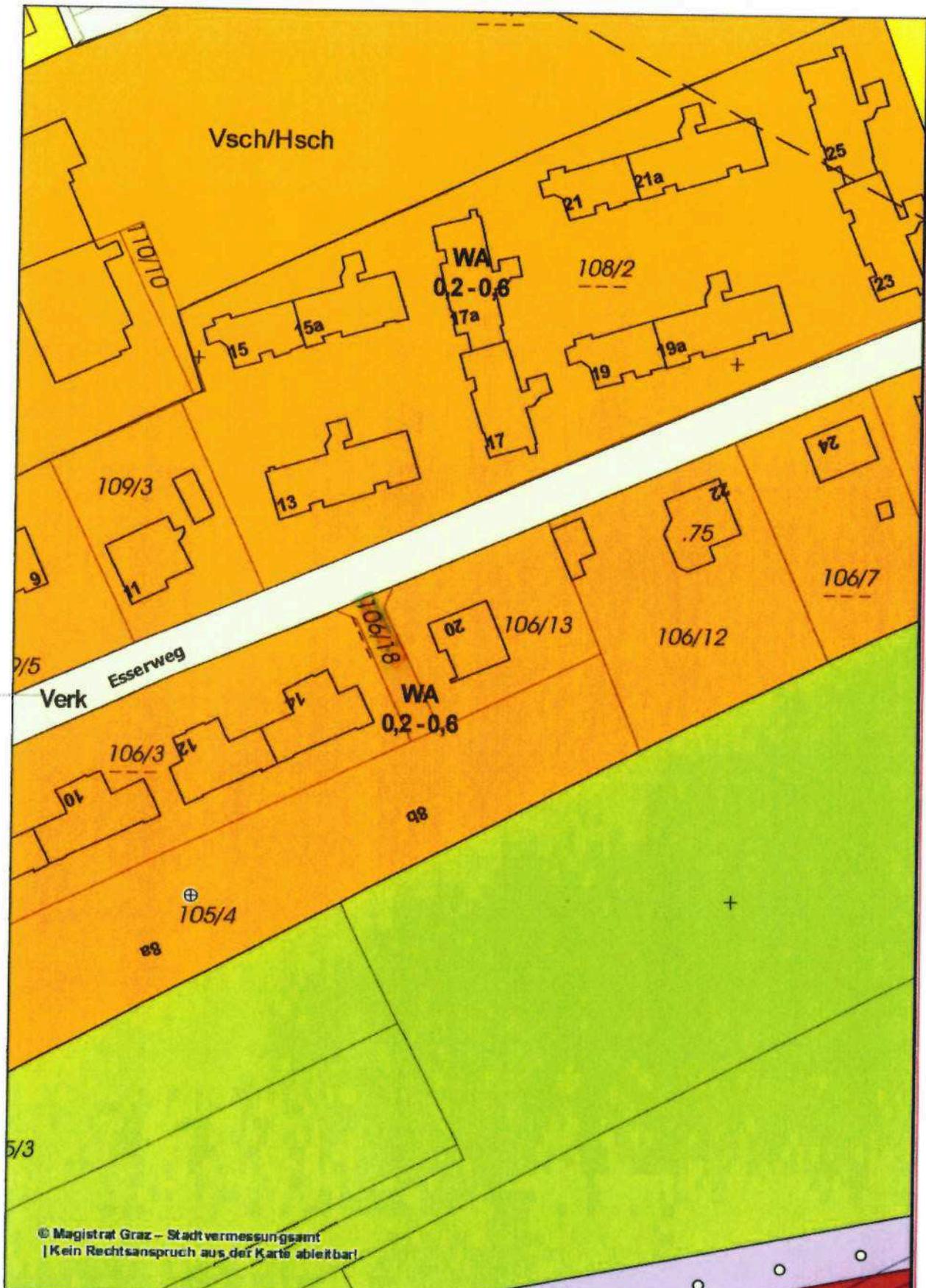
Der Vorsitzende:


(GR Mag. Klaus Frölich)

F. d. R. d. A.

G. Pleh

Stadtplanung



LOGO

© Magistrat Graz - Stadtvermessungsamt
 | Kein Rechtsanspruch aus der Karte ableitbar |



Magistrat Graz - A14 Stadtplanung

A-8011 Graz, Europaplatz 20

(c) Magistrat Graz - Stadtvermessung | Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten
 Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan i.d.F. 3.14 der Stadt Graz

LOGO

Erstellungsdatum 31.03.2014

Ersteller: Namen eintragen

Erstellt für Maßstab 1:1.000

	Signiert von	Peer Katharina
	Zertifikat	CN=Peer Katharina,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2014-06-17T14:56:01+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Kamper Karl
	Zertifikat	CN=Kamper Karl,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2014-06-20T09:08:24+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.