

## Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 – 9394/2013

Bunsengasse

Auflassung vom öffentl. Gut und  
bescheidmäßige Rückübereignung  
des Gdst. Nr. 1294, EZ 50000,  
KG Lend, mit einer Fläche von 137 m<sup>2</sup>

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

-----  
Graz, 26.2.2015

Von der A 17 - Bau- und Anlagenbehörde wurde der A 8/4 – Abteilung für Immobilien, ein Bescheid GZ: A 17-022859/2013/0015 vom 12.11.2014 bezüglich der unentgeltlichen Rückübereignung des Gdst. Nr. 1294, EZ 50000, KG Lend, mit einer Fläche von 137 m<sup>2</sup> an Herrn Dr. Heinrich Frey (Eigentümer des Gdst. Nr. 1293/1, EZ 593, KG Lend) zur Durchführung der Rückübereignung übermittelt. Lt. Bescheid ist die Rückübereignung auf Kosten der Stadt Graz durchzuführen. Diese Grundstückfläche von 137 m<sup>2</sup> wurde mit Widmungsbewilligungsbescheid vom 30.07.1970 zur kostenlosen und lastenfreien Abtretung vorgeschrieben.

Im Flächenwidmungsplan der Stadt Graz sind das Gdst. Nr. 1294, EZ 50000, KG Lend, als öffentl. Verkehrsfläche und das Gdst. Nr. 1293/1, EZ 593, KG Lend, als WA 0,2-0,6 ausgewiesen.

Die A 8/4 – Abteilung für Immobilien wurde gemäß Geschäftseinteilung bescheidmäßig mit dieser Rückübereignung beauftragt.

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. 77/2014, beschließen:

1. Die Auflassung des Gdst. Nr. 1294, EZ 50000, KG Lend, mit einer Fläche von 137 m<sup>2</sup> aus dem öffentlichen Gut der Stadt Graz wird genehmigt.

2. Die unentgeltliche Rückübereignung des Gdst. Nr. 1294, EZ 50000, KG Lend, an Herrn Dr. Heinrich Frey wird aufgrund des Bescheides der Bau- und Anlagenbehörde GZ: A 17-022859/2013/0015 vom 12.11.2014 genehmigt.
3. Sämtliche mit der Rückübereignung in Verbindung stehenden Kosten, Abgaben und Gebühren gehen zu alleinigen Lasten der Stadt Graz.
4. Die Errichtung des Rückübereignungsvertrages und die Herstellung der Grundbuchsordnung erfolgt durch die Präsidialabteilung – Referat für Zivilrechtsangelegenheiten.

Anlagen:

- 1 Kopie des Bescheides
- 1 Flächenwidmungsplan
- 1 Katasterplan

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:

**Bau- und Anlagenbehörde**

Europaplatz 20/3/304, 8011 Graz  
Tel.: +43 316 872-5002  
Fax: +43 316 872-5009  
bab@stadt.graz.at  
Rechtsmittelreferat

**BearbeiterIn: Mag.Dr. Heimo Schamberger**  
Tel.: +43 316 872-5989  
Heimo.Schamberger@stadt.graz.at  
UID: ATU36998709, DVR: 0051853

**Parteienverkehr**  
nach tel. Vereinbarung  
[www.graz.at](http://www.graz.at)

Graz, am 12.11.2014

Graz IV, Bunsengasse 7 bzw. Mühlriegel 17,  
Dr. Heinrich Frey

GZ: A17-022859/2013/0015

*Bitte anführen, wenn Sie auf dieses Schreiben Bezug nehmen*

**Betreff:**

Antrag auf Rückübereignung; Stattgebung

## BESCHIED

### Spruch

Dem Antrag des Dr. Heinrich Frey, Bunsengasse 7, 8010 Graz, auf Rückübereignung des Grundstücks Nr. 1294, EZ 50000, KG 63104 Lend, vom 15.01.2013 wird stattgegeben und das Grundstück Nr. 1294 gemäß § 14 Stmk BauG rückübereignet.

### Verfahrenskosten

Vom Antragsteller sind gemäß §§ 1 des Landes- und Gemeinde-Verwaltungsabgabengesetz 1968 idF LGBl. Nr. 29/2008 iVm §§ 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung idF LGBl. Nr. 24/2008

für den Bewilligungsbescheid gemäß TP 1

€ 7,27

mittels beiliegenden Erlagscheins binnen zwei Wochen ab Zustellung des Bescheids zu entrichten.

### Begründung

Der Antragsteller hat mit seiner Eingabe vom 15.01.2013 die Rückübereignung des Grundstücks Nr. 1294, EZ 50000, KG 63104 Lend, begehrt, und zwar mit der Begründung, dass „seinerzeit mit Bescheid vom 30.07.1970, GZ: A17-K-8028/1970, von der Humanic

„Heinisch & Mayer-Riekh KG“ von der Liegenschaft EZ 593, KG 63105 Lend, Teilflächen der Parzellen 1292, 1293, 1294 und 1296/1 unentgeltlich abgeschrieben und lastenfrei an das öffentliche Gut abgetreten wurden“ und dass es sich bei ihm als den nunmehrigen Eigentümer der Liegenschaft EZ 593 um den Rechtsnachfolger des (ursprünglich) Enteigneten handelt.

Dem öffentlichen Grundbuch ist zu entnehmen, dass die im Eigentum des Antragstellers befindliche Liegenschaft EZ 593 (einzig) aus dem Grundstück Nr. 1293/1 besteht und eine Gesamtfläche von 2546 m<sup>2</sup> aufweist.

Gemäß Grundbuch weist das vom Rückübereignungsbegehren umfasste Grundstück Nr. 1294, EZ 50000, KG 63104 Lend, eine Gesamtfläche von 137 m<sup>2</sup> auf und ist eine Nutzung als „Verkehrsrandfläche“ angegeben.

Dieses eine geringe Breite aufweisende Grundstück verläuft entlang der gesamten östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks des Antragstellers (Grundstück Nr. 1293/1). Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Nr. 1294 verläuft wiederum in nördliche und südliche Richtung die öffentliche Straßenverkehrsanlage „Mühlriegel“ (Grundstück Nr. 2454, EZ 50000, KG 63104 Lend).

Die Abteilung für Verkehrsplanung, das Stadtplanungsamt und das Stadtvermessungsamt haben auf Ersuchen der erkennenden Behörde Stellungnahmen zur begehrten Rückübereignung abgegeben.

Die Abteilung für Verkehrsplanung führt in ihrer Stellungnahme vom 19.03.2014 aus, dass zwar das Grundstück Nr. 1294 keine übergeordnete Verkehrsbedeutung hat und die Breite des verbleibenden Grundstücks sowohl für eine Geh- und Radwegverbindung als auch für die Erschließung der derzeit vorhandenen Nutzungen im Abschnitt Mühlriegel 5 bis 17 ausreichend ist, jedoch bei einer allfälligen intensiveren Nutzung dieser Grundstücke ein Ausbau der Straße erforderlich sein kann und aus diesem Umstand eine Beibehaltung des Grundstücks Nr. 1294 als öffentliches Gut wünschenswert wäre.

Das Stadtplanungsamt, welches sich in seiner Stellungnahme vom 24.03.2014 der Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung anschließt, führt ergänzend aus, dass

die Liegenschaften Mühlriegel 9 bis 13 noch ein Baulandpotential aufweisen, welches eine ausreichend breite Erschließungsstraße erfordert würde.

Das Stadtvermessungsamt führt in seiner Stellungnahme vom 14.10.2014 aus, dass das Grundstück Nr. 1294 aus Teilflächen der Grundstücke Nr. 1292, Nr. 1293 und Nr. 1296/1, sämtliche EZ 593, entstanden und mit (dem in Kopie beigelegten) Teilungsplan vom 30.10.1975, GZ: 1472/75, ins öffentliche Gut übernommen worden ist.

Diesem Teilungsplan lässt sich ergänzend und soweit relevant ebenfalls entnehmen, dass das Grundstück Nr. 1292 gelöscht und mit dem Grundstück Nr. 1293 vereinigt wurde.

Die erkennende Behörde hat am 11.11.2014 einen Ortsaugenschein vorgenommen, welcher ergeben hat, dass es sich beim Grundstück Nr. 1294 um eine unbebaute Rasenfläche handelt.

Aus dem aktuell gültigen 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz bzw. dem Kataster ergibt sich Folgendes:

Das Grundstück Nr. 1294 ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen bzw. als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche „Mühlriegel“ dargestellt.

Mag zwar auch eine östlich beim Grundstück Nr. 1293/2 – bei diesem handelt es sich um das südliche Nachbargrundstück des Grundstücks des Antragstellers – befindliche Fläche als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen sein, so ergibt sich aus dem Kataster, dass es sich bei dieser Fläche um keine öffentliche (Verkehrs-)Fläche handelt, sondern diese (Bestand-)Teil des Privatgrundstücks Nr. 1293/2 ist, welches unmittelbar an den Mühlriegel angrenzt.

Die im Zuge der Erhebung der erkennenden Behörde am 11.11.2014 angefertigten Lichtbilder belegen nicht nur, dass das Grundstück Nr. 1294 eine unbebaute Rasenfläche ist, sondern auch, dass die östliche (Grundstücks-)Fläche des Grundstücks Nr. 1293/2 eine Gartenlandschaft mit einer an der Grundstücksgrenze befindlichen Hecke darstellt.

Die verfahrensrelevante Enteignung stellt sich aus den amtswegig (Stadtarchiv) seitens der erkennenden Behörde beigeordneten Urkunden, nämlich Verhandlungsschrift über die mündliche Verhandlung vom 23.07.1970 sowie Bewilligungsbescheid vom 30.07.1970,

jeweils zu GZ: A17-K-8028/1-1970, sowie Widmungsplan vom 16.03.1970, GZ: 440/70, wie folgt dar:

Aus der Verhandlungsschrift über die mündliche Verhandlung aufgrund der seitens der Firma „HUMANIC“ Heinisch & Mayer-Riekh KG angesuchten Bewilligung der Widmung der Grundstücke Nr. 1292, Nr. 1293, Nr. 1294, Nr. 1295, Nr. 1296/1 und Nr. 1296/2 zu einem Bauplatz zum Zwecke der Errichtung eines Wohnhauses und eines dreigeschossigen Wohnhauses, ergibt sich unter Punkt II. 2.) (ua) eine Grundabtretungsverpflichtung zur Straßenherstellung dahingehend, dass vom Widmungsgrund (gesamt: 2.675 m<sup>2</sup>) eine Teilfläche im Ausmaß von 130 m<sup>2</sup> zur Verbreiterung des Mühlriegels, welcher (zukünftig) eine Breite von 8,00 m (Fahrbahn: 6,50 m; westseitiger Gehsteig: 1,50 m) aufweisen soll, unentgeltlich und lastenfrei an die Stadt Graz gemäß Widmungsplan vom 16.03.1970 in das öffentliche Gut abzutreten ist.

Mit (Widmungs-)Bewilligungsbescheid vom 30.07.1970 wurde dem Antrag der Firma „HUMANIC“ Heinisch & Mayer-Riekh KG unter den in der Verhandlungsschrift enthaltenen Auflagen, somit auch unter der zitierten Grundabtretungsverpflichtung, stattgegeben und der Widmungsplan vom 16.03.1970 genehmigt.

Gemäß Widmungsplan vom 16.03.1970 wurde das nunmehrige öffentliche Grundstück Nr. 1294 aus (Grundstücks-)Teilflächen der Grundstücke Nr. 1292, Nr. 1293 und Nr. 1296/1 – diesbezüglich besteht Einklang mit der Stellungnahme des Stadtvermessungsamtes bzw. dem Teilungsplan vom 30.10.1975 – gebildet.

Unabhängig davon, dass das Grundstück Nr. 1292 gemäß Teilungsplan vom 30.10.1975 gelöscht und mit dem Grundstück Nr. 1293 vereinigt wurde, ergibt sich zusammengefasst, dass diese das nunmehrige Grundstück Nr. 1294 bildenden (Grundstücks-)Teilflächen ohne erfolgter Abtretung Bestandteile des dem Antragsteller zugehörigen Grundstücks Nr. 1293/1 wären.

Die verfahrensrelevanten Eigentumsverhältnisse, also jene iZm den Grundstücken Nr. 1293 und Nr. 1296/1, stellen sich aus den seitens der erkennenden Behörde ebenfalls amtswegig (öffentliches Grundbuch) beigeschafften und nachfolgend zitierten Urkunden wie folgt dar:

Die Firma „HUMANIC“ Heinisch & Mayer-Riekh KG hat die aus den Grundstücken Nr. 1291, Nr. 1292, Nr. 1293, Nr. 1294, Nr. 1295 und Nr. 1296/1 bestehende Liegenschaft EZ 593, KG 63104 Lend, mit Kaufvertrag vom 20.11.1969 von Harald, Herbert und Johann Maitz, welche im Erbwege außerbücherliche 1/3-Eigentümer wurden (vgl. Einantwortungsurkunde des BG für ZRS Graz vom 03.09.1969, GZ: 14 A 280/69), käuflich erworben.

Mit (notariellem) Einbringungsvertrag vom 24.07.1970 und den Nachträgen vom 20.07.1977 und vom 12.06.1987 hat die „HUMANIC“ Heinisch & Mayer-Riekh KG, als einbringende Gesellschaft, ihr gesamtes Unternehmen mit allen Aktiven und Passiven per 01.03.1970 in die HUMANIC Schuh AG, als übernehmende Gesellschaft, eingebracht, wodurch diese (ua) Eigentümerin der aus den Grundstücken Nr. 1291, Nr. 1292, Nr. 1293, Nr. 1294, Nr. 1295 und Nr. 1296/1 bestehenden Liegenschaft EZ 593 wurde.

Aufgrund des bereits dargestellten Teilungsplanes vom 30.10.1975 wurde – neben der „Schaffung“ des öffentlichen Grundstücks Nr. 1294 – das Grundstück Nr. 1292 gelöscht und mit dem Grundstück Nr. 1293 vereinigt.

Die HUMANIC Schuh AG hat mit ihrer Eingabe vom 07.05.1990 (vgl. Amtsbestätigung des BG Graz Ost vom 23.04.1991) ihren Firmenwortlaut in „Leder & Schuh AG“ geändert.

Die Leder & Schuh AG hat aufgrund des mit der CHK Liegenschaftsvermietung Gesellschaft m.b.H. abgeschlossenen Kaufvertrages vom 30.11.1994 dieser die Grundstücke Nr. 1293, Nr. 1295 und Nr. 1296/1 ins Alleineigentum übertragen.

Aufgrund der Vermessungsurkunde des DI Heinrich Kukuvec vom 21.03.1995, GZ: 6552/94, wurden die Grundstücke Nr. 1295 und Nr. 1296/1 gelöscht und mit dem Grundstück Nr. 1293 vereinigt, welches Grundstück wiederum in die Grundstücke Nr. 1293/1 und Nr. 1293/2 geteilt wurde.

Die CHK Liegenschaftsvermietung Gesellschaft m.b.H. hat aufgrund des mit dem Antragsteller am 15.12.2000 abgeschlossenen Kaufvertrages diesem das Grundstück Nr. 1293/1 (Umfang: 2546 m<sup>2</sup>) ins Alleineigentum übertragen.

In diesem Kaufvertrag findet sich noch der Hinweis darauf, dass es im Hinblick auf den zwischenzeitig abgelaufenen Bescheid des Vermessungsamtes zum Teilungsplan des DI Heinrich Kukuvec vom 21.03.1995, GZ: 6552/94, einer Neubescheinigung bedarf, welche

mit Vermessungsurkunde des DI Heinrich Kukuvec vom 26.02.2001, GZ: 8808, erfolgte; diese „wiederholt“ die Darstellung der Löschung der Grundstücke Nr. 1295 und Nr. 1296/1 bzw. deren Vereinigung mit dem Grundstück Nr. 1293 und dessen Teilung in die Grundstücke Nr. 1293/1 und Nr. 1293/2.

Das Grundstück Nr. 1293/2 ist (nunmehr) der EZ 1272 (vormals: EZ 2039) zugehörig und ist ihr Alleineigentümer Leopold Mayer-Riekh (vormals: Renate Mayer-Riekh).

Zusammengefasst ergibt sich, dass der Antragsteller nunmehr Eigentümer jener Grundstücksfläche ist, von welcher (Teil-)Flächen im (schlussendlich tatsächlichen) Umfang von 137 m<sup>2</sup> abgeschrieben und als öffentliches Gut – das nunmehrige Grundstück Nr. 1294 – ins Eigentum der Stadt Graz übertragen wurden.

Wesentlich ist, dass sich in keiner der voran zitierten Vereinbarungen (Kaufverträgen, Einbringungsvertrag, etc...) eine Vertragsbestimmung bzw. Regelung findet, mit welcher ein Vorbehalt des Rückübereignungsanspruches hinsichtlich der enteigneten (Grundstücks-)Flächen vereinbart worden wäre.

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

Nach dem zum Zeitpunkt des (Widmungs-)Bewilligungsbescheides vom 30.07.1970 geltenden § 3 Abs 2 Stmk BauO idF LGBL. Nr. 149/1968 (kurz: Stmk BO) war (ua) die Grundabtretung für Verkehrsflächen gemäß § 6 Stmk BO festzusetzen und konnten nach § 3 Abs 3 Stmk BO 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 gemäß des (Widmungs-)Bewilligungsbescheides vom 30.07.1970 in Verbindung mit dem Widmungsplan vom 16.03.1970 erfolgte entschädigungslose Grundabtretungsverpflichtung ist als Enteignung zu qualifizieren und ist die Zuständigkeit der Baubehörden über die begehrte Rücküberweisung gegeben (vgl. VfGH vom 09.04.1992, 92/06/0024).

Diese Enteignung sollte den Zweck erfüllen, dass die enteignete Grundstücksfläche von (tatsächlich) 137 m<sup>2</sup> der Verbreiterung des Mühlriegels, welcher eine Breite von 8,00 m (Fahrbahn: 6,50 m; westseitiger Gehsteig: 1,50 m) aufweisen sollte, zugeführt wird.

Tatsächlich ist dieser Zweck für die enteignete Grundstücksfläche – das nunmehrige Grundstück Nr. 1294 – nie verwirklicht worden.

Weder handelt es sich bei diesem um einen Teil des Mühlriegels, noch ist ein Gehsteig errichtet. In der Wirklichkeit stellt das Grundstück Nr. 1294 eine unbebaute Rasenfläche dar.

Nun enthält weder die zum Zeitpunkt der Enteignung maßgebliche Bestimmung des § 6 Stmk BauO noch die im gegenständlichen Fall maßgebliche Bestimmung des § 14 Stmk BauG nähere Bestimmungen hinsichtlich einer Rückabtretung.

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 rechtstaatlichen 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 „Verbreiterung des Mühlriegels inklusive Gehsteigerrichtung“ für das Grundstück Nr. 1294 nie verwirklicht worden.

Hinsichtlich dieser Grundstücksfläche gilt, dass – bei fehlender besonderer Regelung – die Verfügung der Enteignung in der Weise rückgängig gemacht werden muss, 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 das Grundstück Nr. 1294 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. VfGH vom 11.10.1990, 90/06/0058) und, ginge man 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), womit die Ausführung der Abteilung für Verkehrsplanung und des Stadtplanungsamtes, wonach allenfalls zukünftig auf den in der Nachbarschaft zum Grundstück des Antragstellers gelegenen Grundstücken eine intensivere (bauliche) Nutzung der Fall sein kann und damit einhergehend der Ausbau der Straße erforderlich werden würde, einer Rückübereignung nicht entgegen stehen kann, hat im gegenständlichen Fall eine Rückübereignung zu erfolgen.

Im Übrigen ergibt sich aus den Stellungnahmen des Stadtplanungsamtes und der Abteilung für Verkehrsplanung, dass gegenwärtig für das Grundstück Nr. 1294 kein übergeordnetes Interesse besteht.

Der begehrten Rückübereignung kommt somit Berechtigung zu.

Es gilt abzuklären, wem dieser Rückübereignungsanspruch zusteht.

Grundsätzlich steht ein subjektives öffentliches Recht auf rückwirkende Aufhebung des Enteignungsbescheides im Falle einer zweckverfehlenden Enteignung nur demjenigen zu, in dessen Eigentum durch den seinerzeitigen Enteignungsbescheid eingegriffen wurde (vgl.

VfGH vom 26.02. 1998, B 887/97), oder seinem Gesamtrechtsnachfolger (vgl. VwGH vom 31.03.2009, 2006/06/0074).

Zumal die Firma „HUMANIC“ Heinisch & Mayer-Riekh KG bereits mit Kaufvertrag vom 20.11.1969 (ua) die Grundstücke Nr. 1292, Nr. 1293 und Nr. 1296/1, von welchen Teilflächen zur Schaffung des öffentlichen Gutes (Grundstück Nr. 1294) abgeschrieben wurden, von den außerbücherlichen Eigentümern erworben hat, und die Übernahme ins öffentliche Gut mit Teilungsplan vom 30.10.1975 erfolgte, zu welchem Zeitpunkt es sich bei der HUMANIC Schuh AG bereits um die Rechtsnachfolgerin der „HUMANIC“ Heinisch & Mayer-Riekh KG handelte, hat die Enteignung in das Eigentum der HUMANIC Schuh AG eingegriffen.

Da der Antragsteller (in weiterer Folge) käuflich Alleineigentum an jener (Grundstücks-)Fläche erworben hat, von welcher Grundstücksteilflächen zur Schaffung des öffentlichen Grundstücks abgeschrieben wurden, ist abzuklären, ob diesem – als Einzelrechtsnachfolger des ursprünglich Enteigneten – ein Rückübereignungsanspruch zusteht.

In diesem Zusammenhang ist auf das Erkenntnis des VwGH vom 31.03.2009, 2006/06/0074, zu verweisen, worin er folgendes ausgesprochen hat:

„Es trifft nicht zu, dass ein Rückübereignungsanspruch, wie er hier in Frage steht, nur (ausschließlich) dem seinerzeit von der Grundabtretung betroffenen Eigentümer oder seinem Gesamtrechtsnachfolger zustehe. Aus der Rechtsordnung ist nicht ersichtlich, dass ein Rückübereignungsanspruch höchstpersönlich wäre oder aber nicht verkehrsfähig in dem Sinne wäre, dass er nicht auf einen Einzelrechtsnachfolger übergehen könnte. Das bedeutet allerdings nicht, dass der Rückübereignungsanspruch gleichsam zwingend mit dem Eigentum am Restgrundstück (an dem Grundstück für das die Widmungsbewilligung erteilt wurde, nach erfolgter Grundabtretung) verbunden wäre und allein deshalb ebenfalls gleichsam zwingend auf den Erwerber dieses „Restgrundstücks“ überginge, kommt es vielmehr darauf an, ob es hinsichtlich dieses Anspruches zu einer Rechtsnachfolge gekommen ist. Diesbezüglich könnte im Beschwerdefall sinngemäß das gelten, was im hg. Erkenntnis vom 24.06.1993, 92/06/0144, zu einem Rückübereignungsanspruch ... ausgeführt wurde.“

In diesem Erkenntnis hat der VwGH folgendes dargelegt:

„Als Vertragszweck eines Kaufvertrages über ein Grundstück muss in der Regel angenommen werden, Eigentum an der gesamten Grundfläche zu übertragen. Wurde davon vorher ein verhältnismäßig schmaler Streifen für Straßenzwecke enteignet, der für sich allein keinen nennenswerten wirtschaftlichen Wert hat, so muss im Zweifel angenommen werden, dass nach dem Parteiwillen der Erwerber des Grundstücks auch allfällige Rückübereignungsansprüche an dem angrenzenden Streifen erwerben sollte; anders wäre es, wenn es sich um eine Grundfläche handelte, die nach der Verkehrsauffassung einen eigenständigen wirtschaftlichen Wert hat.

Hat ein solcher Streifen aber nach der Verkehrsauffassung ohnehin keinen besonderen selbständigen Wert, sondern ist er in Wahrheit nur für den Eigentümer des Grundstücks, von dem der Streifen seinerzeit abgetrennt wurde, von Bedeutung, 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.

Haben die Parteien nämlich erkannt und bedacht, dass die Voraussetzungen für die Rückübereignung bereits vorlagen, dann wäre es naheliegend gewesen, einen entsprechenden Vorbehalt hinsichtlich des Rückübereignungsanspruches zu machen, wenn dieser tatsächlich nicht hätte mitübereignet werden sollen. Haben die Parteien aber, was wohl anzunehmen ist, die Möglichkeit der Rückübereignung gar nicht bedacht, dann bedarf es einer ergänzenden Auslegung, wofür der hypothetische Parteiwille, die Übung des redlichen Verkehrs, Treu und Glauben und hilfsweise auch die Verkehrsauffassung in Betracht kommt.

Damit kommt man auch auf diese Weise nach den zuvor angestellten Überlegungen zum Ergebnis, dass im Zweifel bei einem schmalen, zwischen Straße und veräußertem Grundstück liegenden Streifen, der an sich nur für den Eigentümer des angrenzenden

Grundstücks einen wirklichen wirtschaftlichen Wert hat, der entsprechende Rückübereignungsanspruch mit dem Eigentum am Grundstück mitübertragen wurde.“

Ergänzend verweist der VwGH in seinem Erkenntnis vom 24.06.1993 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 geäußelter Wille, den Rückübereignungsanspruch vorzubehalten, rechtlich unbeachtlich ist.

Diese höchstgerichtlichen Ausführungen haben im gegenständlichen Fall sinngemäß zur Anwendung zu gelangen.

Zumal es sich bei der Grundstücksfläche von ca. 137,00 m<sup>2</sup> (Grundstück Nr. 1294) um ein schmales Grundstück handelt – diese Fläche wurde von einem Gesamtgrundstück (Widmungsgrund) im Umfang von 2.675 m<sup>2</sup> beschrieben und weist selbst das Grundstück des Antragstellers eine Fläche von 2546 m<sup>2</sup> auf –, dieses an sich nur für den Eigentümer des angrenzenden Grundstücks (dem Antragsteller) einen wirklichen wirtschaftlichen Wert hat und in keinen der mit den Rechtsvorgängern des Antragstellers abgeschlossenen Verträgen eine Vereinbarung bzw. Regelung bezüglich des Vorbehaltes einer Rückübereignung getroffen wurde, wurde jedenfalls der Rückübereignungsanspruch mit dem Eigentum am Grundstück Nr. 1293/1 sowohl an die Rechtsvorgänger des Antragstellers als auch an diesen selbst mitübertragen.

Aus all diesen Gründen ist somit dem Rückübereignungsantrag stattzugeben.

Bezüglich der vorgeschriebenen Verfahrenskosten ist Folgendes zu sagen:

Nach § 1 des Landes- und Gemeinde-Verwaltungsabgabengesetz 1968 idF LGBl. Nr. 29/2008 hat eine Partei für die Verleihung einer Berechtigung und sonstige auch in ihrem Privatinteresse liegende Amtshandlungen (ua) einer Gemeinde Gemeindeverwaltungsabgaben in den Angelegenheiten der Gemeindeverwaltung zu entrichten und ist gemäß § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung idF LGBl. Nr. 24/2008 für das Ausmaß der von der Partei in den Angelegenheiten der Gemeindeverwaltung zu entrichtenden Verwaltungsabgabe die dieser Verordnung

angeschlossene Anlage maßgebend. Die in Stattgebung des Antrages ausgesprochene Rückübereignung unterfällt dem Verwaltungsabgabentatbestand der Tarifpost A 1 (Anlage) der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung, welche eine Höhe von € 7,27 vorsieht.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

### **Hinweis:**

Der Antragsteller wird 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**

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid **Beschwerde an das Verwaltungsgericht** zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei der Bau- und Anlagenbehörde, Europaplatz 20, 8011 Graz, einzubringen.

Die Beschwerde hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die belangte Behörde zu bezeichnen und die Gründe anzugeben, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt. Weiters hat sie ein Begehren zu enthalten und die Angaben, die erforderlich sind, um die Rechtzeitigkeit der Einbringung zu beurteilen.

Die Beschwerde hat - soweit in diesem Bescheid nicht ausdrücklich ausgeschlossen – **aufschiebende Wirkung**, das heißt, der Bescheid kann bis zur abschließenden Entscheidung nicht vollstreckt werden.

Für die Beschwerde ist eine Gebühr von € 14,30, für Beilagen zum Antrag je € 3,90 pro Bogen, maximal aber € 21,80 pro Beilage zu entrichten. Die Gebührenschuld entsteht in dem Zeitpunkt, in dem die abschließende Erledigung über die Beschwerde zugestellt wird.

**Hinweis:**

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

**Ergeht an:**

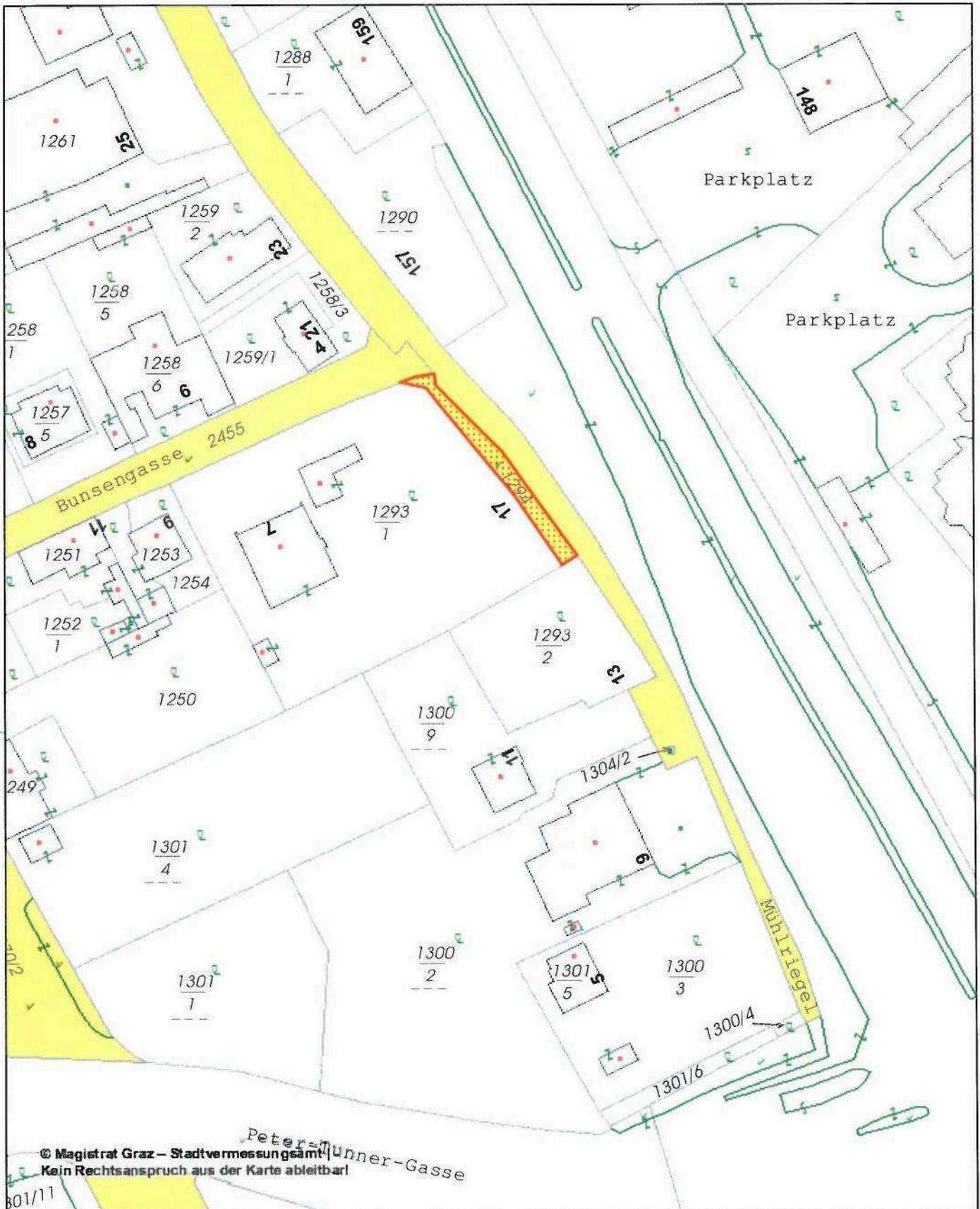
1. Dr. Heinrich Frey, Bunsengasse 7, 8020 Graz, mit Erlagschein, per RSb;
2. das Stadtvermessungsamt, per E-Mail;
3. die Stadt Graz, vertreten durch den Bürgermeister, dieser wiederum vertreten durch den Vorstand der MA 8/4 – Liegenschaftsverkehr, 8010 Graz, Tummelplatz 4, mit dem Auftrag zur Durchführung der Rückübereignung, per E-Mail;
4. das Straßenamt, per E-Mail;
5. das Stadtplanungsamt mit dem Ersuchen, gegenständliche Rückübereignung bei der nächsten Änderung des Flächenwidmungsplanes entsprechend zu berücksichtigen, per E-Mail;
6. die Verkehrsplanung, per E-Mail.

Für den Stadtsenat:

Mag. Dr. Heimo Schamberger  
(elektronisch gefertigt)

	Datum	2014-11-26T12:53:08+01:00
	Zertifikat (SN)	CN=a-sign-corporate-light-02,OU=a-sign-corporate-light-02,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Verfahren	urn:publicid:egov.graz.gv.at:AS+bescheid+tb-1.0
	Hinweis	Dieses Dokument ist amtssigniert und kann in der zuständigen Dienststelle der Stadt Graz verifiziert werden.
Signaturwert	HRwR3GN1VDNldjK1S9hitktuf/wmPAGQNjeLILiAoSJ/3U8A0ifNgxV3vYfq5l3ENSjdnbwYWuCSd/cTEE9NI5ZRGaY6ZL8wCfl1IIfJmG68nrLWM7UecTLRVx4+VOPlo1xorL8ZKIw590Yw1Jg9kc2SVp+/xavHnJ/mspGkv/ic=	
Algorithmus	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0	





**Auszug aus den Katasterdaten der Stadt Graz**

Erstellt für Maßstab 1:1.000



**GRAZ**

Ersteller:  Namen eintragen

Erstellungsdatum 13.02.2013

**Magistrat Graz - A10/6 Stadtvermessungsamt**

A-8011 Graz, Europaplatz 20

© Magistrat Graz - Stadtvermessung | Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten.  
Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck der Katasterdaten der Stadt Graz.



	<b>Signiert von</b>	Peer Katharina
	<b>Zertifikat</b>	CN=Peer Katharina,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2015-01-28T14:06:12+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Kamper Karl
	<b>Zertifikat</b>	CN=Kamper Karl,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2015-01-28T15:57:11+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a> verifiziert werden.