

## Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 – 17387/2007

Johann-Weitzer-Weg

Auflassung vom öffentl. Gut und  
bescheidmäßige Rückübereignung  
der Tfl. Nr. 1 mit einer Fläche von  
182 m<sup>2</sup> des Gdst. Nr. 39/29, EZ 50000,  
KG St. Peter

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 17-032148/2014/0013 vom 3.9.2014 bezüglich der unentgeltlichen Rückübereignung einer 179 m<sup>2</sup> (lt. TP GZ: 04674/2014 - 182 m<sup>2</sup>) großen Tfl. Nr. 1 des Gdst. Nr. 39/29, EZ 50000, KG St. Peter, an Herrn Ing. DI Dr. Josef Bernhofer (Eigentümer des Gdst. Nr. 39/21, EZ 2195, KG St. Peter) zur Durchführung der Rückübereignung übermittelt. Lt. Bescheid ist die Rückübereignung auf Kosten der Stadt Graz durchzuführen.

Mit Bewilligungsbescheid vom 16.4.1970, GZ: A 17 – K-7404/1-1970 wurde die Widmung des Gdst. Nr. 39/21 zu einem Bauplatz genehmigt und zwar u.a. unter der Auflage, dass eine unentgeltliche und lastenfreie Abtretung einer ca. 315 m<sup>2</sup> großen Teilfläche in das öffentliche Gut der Stadt Graz zu erfolgen hat. Lt. Bescheid vom 3.9.2014 und dem Teilungsplan vom A 10/6 – Stadtvermessungsamt, GZ: 047674/2014 ist nun eine 182 m<sup>2</sup> große Tfl. Nr. 1 des Gdst. Nr. 39/29, EZ 50000, KG St. Peter, rückzuübereignen.

Im Flächenwidmungsplan der Stadt Graz sind das Gdst. Nr. 39/29, EZ 50000, KG St. Peter, als öffentl. Verkehrsfläche und das Gdst. Nr. 39/21, EZ 2195, KG St. Peter, als WR 0,2-0,4 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 einer 182 m<sup>2</sup> großen Tfl. Nr. 1 des Gdst. Nr. 39/29, EZ 50000, KG St. Peter, aus dem öffentlichen Gut der Stadt Graz wird genehmigt.
2. Die unentgeltliche Rückübereignung einer 182 m<sup>2</sup> großen Tfl. Nr. 1 des Gdst. Nr. 39/29, EZ 50000, KG St. Peter, an Herrn Ing. DI Dr. Josef Bernhofer wird aufgrund des Bescheides der Bau- und Anlagenbehörde GZ: A 17-032148/2014/0013 vom 3.9.2014 und dem Teilungsplan vom A 10/6 – Stadtvermessungsamt, GZ: 047674/2014, 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 bzw. bei Herstellung der Grundbuchsordnung nach § 15 LTG durch das A 10/6 - Stadtvermessungsamt.

Anlagen:

- 1 Kopie des Bescheides
- 1 Flächenwidmungsplan
- 1 Katasterplan
- 1 Teilungsplan

<p>Der Bearbeiter: Ing. Heribert Berger eh.</p>		<p>Die Abteilungsvorständin: Katharina Peer (elektronisch gefertigt)</p>
<p>Der Finanzdirektor: Mag. Dr. Karl Kamper (elektronisch gefertigt)</p>		<p>Der Stadtsenatsreferent: Stadtrat Univ.Do. DI Dr. Gerhard Rüschi (elektronisch gefertigt)</p>

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 VIII, Gottschedgasse 13,  
Ing. DI Dr. Josef Bernhofer

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

GZ: A17-032148/2014/0013

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

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)

**Betreff:**

Antrag auf Rückübereignung; Stattgebung

Graz, am 03.09.2014

## BESCHEID

### Spruch

Dem Antrag des Ing. DI Dr. Josef Bernhofer, Gottschedgasse 11a, 8042 Graz, auf Rückübereignung vom 13.06.2014 idF vom 14.08.2014 wird vollinhaltlich stattgegeben und die in dem einen Bescheidbestandteil bildenden Auszug aus den Katasterdaten der Stadt Graz (im Maßstab: 1:500) mit Datum 02.09.2014 blau schaffriert dargestellte Fläche des Grundstücks Nr. 39/29, EZ 50000, KG 63119 St. Peter, im Umfang von ca. 179 m<sup>2</sup> gem § 14 Stmk BauG rückübereignet.

### Verfahrenskosten

Vom Antragsteller sind gemäß §§ 1 des Landes- und Gemeinde-Verwaltungsabgabengesetz 1968 idF LGBl. Nr. 87/2013 iVm §§ 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2012, LGBl. Nr. 104/2012

für den Bewilligungsbescheid gemäß TP 1

€ 13,00

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

## Begründung

Der Antragsteller hat mit seiner ha. am 13.06.2014 eingelangten Eingabe vom 13.06.2014 (wörtlich) „als Eigentümer (Rechtsnachfolger) der Liegenschaft Gottschedgasse 13 in 8042 Graz die unentgeltliche und lastenfreie Rückübereignung der Abtretungsfläche Grundstück Nr. 39/29 der KG 63119 im Ausmaß von 315 m<sup>2</sup> begehrt“ und zwar mit der Begründung, dass der Enteignungsgrund („Zukunftsstraße“) für die Enteignung bzw. Grundabtretungsverpflichtung nicht (mehr) vakant ist.

Der Antragsteller ist Alleineigentümer des Grundstücks Nr. 39/21, EZ 2195, KG 63119 St. Peter, mit der Liegenschaftsadresse Gottschedgasse 13, 8042 Graz.

Das Grundstück Nr. 39/29 ist der EZ 50000, KG 63119 St. Peter, zugehörig und weist es gemäß Grundbuch eine Gesamtfläche von 321 m<sup>2</sup> auf, wobei hiervon eine Teilfläche von 179 m<sup>2</sup> als Garten ausgewiesen ist.

Die Abteilung für Verkehrsplanung hat in ihrer Mitteilung vom 22.07.2014 dargelegt, dass sie der begehrten Rückübereignung hinsichtlich des nicht ausgebauten Teils des Grundstücks Nr. 39/29 ihre Zustimmung erteilt, da es für dieses „kein übergeordnetes Verkehrsinteresse“ gibt.

Das Stadtplanungsamt hat in seiner bei der erkennenden Behörde am 04.08.2014 eingelangten (undatierten) Mitteilung dargelegt, dass es nur hinsichtlich des über eine Breite von 7,50 m hinausgehenden Teils des Grundstücks Nr. 39/29 ihre Zustimmung zur Rückübereignung erteilen kann, dies „im Hinblick auf die Folgewirkungen für die künftige Straßenregulierung bei benachbarten Grundstücken, im Besonderen Grundstück Nr. 39/25“ und weil der Johann Weitzer Weg in seinem Verlauf – bspw. weist der Straßenquerschnitt beim Nachbargrundstück lediglich eine Breite von 3,50 m auf – unterschiedlich ausgebaut ist und für eine sichere (Gegen-)Verkehrsführung eine Mindestbreite von 7,50 m unbedingt erforderlich ist.

Der Antragsteller hat mit seiner (weiteren) Eingabe vom 14.08.2014 seinen (ursprünglichen) Rückübereignungsantrag insofern konkretisiert bzw. eingeschränkt, als sein Rückübereignungsbegehren nunmehr ausdrücklich „lediglich“ die im Grundbuch beim Grundstück Nr. 39/29 näher bezeichnete Teilfläche „Gärten“ im Ausmaß von 179 m<sup>2</sup> umfasst.

Aus dem aktuell gültigen 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz und aktuellen Lichtbildern ergibt sich betreffend das Grundstück Nr. 39/29 folgendes:

Mag zwar das gesamte Grundstück Nr. 39/29 als Teil der (öffentlichen) Verkehrsfläche („Johann-Weitzer-Weg“) ausgewiesen sein, so ist tatsächlich lediglich eine Teilfläche asphaltiert und wird auch nur diese als Straße genutzt, wogegen die weitere Teilfläche und zwar jene, welche unmittelbar an die südöstliche Grundstücksgrenze des dem Antragsteller zugehörigen Grundstücks Nr. 39/21 angrenzt, eine (unbebaute) Grünfläche darstellt.

Zwar ist auch ein Grundstückstreifen entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze des nordöstlich an das dem Antragsteller zugehörigen Grundstück Nr. 39/21 angrenzenden Grundstücks Nr. 39/25, EZ 2032, KG 63119 St. Peter, als (öffentliche) Verkehrsfläche („Johann-Weitzer-Weg“) ausgewiesen, doch ist dieser Streifen tatsächlich nicht Teil des öffentlichen Gutes, sondern im Alleineigentum von Johann Friedmann.

Auch dieser Grundstückstreifen stellt in der Wirklichkeit keine Verkehrsfläche dar, sondern ist er ein Teil der Gartenlandschaft des Grundstücks Nr. 39/25.

Die verfahrensrelevante Abtretung und die verfahrensrelevanten Eigentumsverhältnisse stellen sich wie folgt dar:

Diese ergeben sich aus den seitens des Antragstellers übermittelten Urkunden, nämlich Widmungs- bzw. Baubewilligungsbescheid vom 16.04.1970, GZ: A17-K-7404/1-1970, Widmungsplan mit eingetragenen Straßenfluchtlinien vom 22.08.1969, Lageplan samt Straßenfluchtlinien vom 09.04.1967, Kauverträgen vom 17.06.2014 und vom 19.07.2013, den seitens des Stadtvermessungsamtes übermittelten Urkunden, nämlich Teilungsplan vom 02.05.1978, GZ: 2551, Anmeldungsbogen Nr. 40/1979 und Beschluss des BG für ZRS Graz zu GZ: 5873/79, sowie dem (öffentlichen) Grundbuch, hier insbesondere aus dem Kaufvertrag vom 03.08.1995, der Scheidungsfolgenvereinbarung des BG für ZRS Graz vom 13.12.1993, GZ: 34 C 152/93 x, und dem Einantwortungsbeschluss des BG Graz Ost vom 24.04.2007, GZ: 245 A 17/07 d.

Mit Bewilligungsbescheid vom 16.04.1970 wurde Theo und Christa Rubin (ua) die Widmung des Grundstücks Nr. 39/21 zu einem Bauplatz genehmigt und zwar (ua) unter der Auflage („Grundabtretung-Straßenherstellung“), dass eine unentgeltliche und lastenfreie Abtretung

des vor die Straßenfluchtlinie der Zukunftsstraße (Breite: 9 m) fallenden Grundstücksstreifens des Widmungsgrundes im Ausmaß von ca. 315 m<sup>2</sup> an die Stadt Graz in das öffentliche Gut zu erfolgen hat.

Aus dem Widmungsplan ergibt sich, dass sich der abzutretende Grundstücksstreifen südöstlich des Gebäudes bzw. auf dem südöstlichen Bereich des Grundstücks Nr. 39/21 befindet.

Aus dem Teilungsplan in Verbindung mit dem Anmeldungsbogen und dem Beschluss des BG für ZRS Graz ergibt sich, dass vom Grundstück Nr. 39/21 (Gesamtfläche: 939 m<sup>2</sup>) eine Fläche von 321 m<sup>2</sup> abgeschrieben und als neu geschaffenes Grundstück Nr. 39/29 in das öffentliche Gut (EZ 50000) einbezogen wurde.

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgte im Jahr 1979 und war zu diesem Zeitpunkt Maria Rubin Eigentümerin des Grundstücks Nr. 39/21.

Diese hat in weiterer Folge aufgrund des Schenkungsvertrages vom 09.12.1981 das ihr zugehörige Grundstück Nr. 39/21 Theodor und Christine Rubin jeweils ins Hälfteeigentum übertragen.

Hernach wurde Christine Rubin aufgrund der mit Theodor Rubin getroffenen Scheidungsfolgenvereinbarung vom 13.12.1993 Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. 39/21.

Diese hat in weiterer Folge das ihr gehörige Grundstück Nr. 39/21 mit Kaufvertrag vom 03.08.1995 jeweils ins Hälfteeigentum von Justine Wallner und Viktor Gödl übertragen.

Nach der am 16.12.2006 verstorbenen Justine Wallner wurde Josef Monsberger mit Einantwortungsbeschluss vom 24.04.2007 Hälfteeigentümer des Grundstücks Nr. 39/21.

Der Antragsteller hat aufgrund des mit der Verlassenschaft nach dem am 17.06.2013 verstorbenen Viktor Gödl abgeschlossenen Kaufvertrages vom 19.07.2013 dessen Hälfteeigentum am Grundstück Nr. 39/21 erworben.

Schlussendlich hat der Antragsteller aufgrund des mit Josef Monsberger abgeschlossenen Kaufvertrages vom 17.06.2014 dessen Hälfteeigentum am Grundstück Nr. 39/21 erworben, wodurch er auch dessen Alleineigentümer wurde.



Wesentlich ist, dass sich in keinen der voran genannten Vereinbarungen eine Vertragsbestimmung findet, mit welcher ein Vorbehalt des Rückübereignungsanspruches hinsichtlich der enteigneten Fläche vereinbart worden wäre.

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

Nach dem zum Zeitpunkt des Bewilligungsbescheides vom 16.04.1970 geltenden § 3 Abs 2 Stmk BauO idF LGBL. Nr. 149/1968 (kurz: Stmk BO) war (ua) die Grundabtretung für Verkehrsflächen gem § 6 Stmk BO festzusetzen und konnten nach § 3 Abs 3 Stmk BO 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 un bebauten 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 321 m<sup>2</sup> des Grundstücks Nr. 39/21 zu Lasten der damaligen grundbücherlichen Eigentümerin (Maria Rubin) erfolgte entschädigungslose Grundabtretungsverpflichtung ist als Enteignung zu qualifizieren und ist die Zuständigkeit der



Baubehörden über die begehrte Rückübereignung gegeben (vgl. VwGH vom 09.04.1992, 92/06/0024).

Diese Enteignung der vormals südöstlich auf dem (nunmehr im Alleineigentum des Antragstellers befindlichen) Grundstück Nr. 39/21 gelegenen Grundstücksfläche sollte den Zweck erfüllen, dass diese der Errichtung einer Straße („Zukunftsstraße“) zugeführt wird.

Tatsächlich ist dieser Zweck nur zum Teil verwirklicht worden.

Wie sich aus den Lichtbildern deutlich ergibt, wurde lediglich die Teilfläche des Grundstücks Nr. 39/29 im Umfang von ca. 142 m<sup>2</sup> als (öffentliche) Verkehrsfläche errichtet bzw. wird nur diese als Straße genutzt.

Die übrige Fläche des Grundstücks Nr. 39/29 – dabei handelt es sich im Wesentlichen um seinen nordöstlichen Teil – stellt in der Wirklichkeit eine (unbebaute) Grünfläche dar, welche gemäß Grundbuch eine Fläche von ca. 179 m<sup>2</sup> aufweist.

Der Antragsteller hat in seiner Eingabe vom 14.08.2014 sein Rückübereignungsbegehren auf diese Fläche eingeschränkt und hat auch die Abteilung für Verkehrsplanung hinsichtlich dieses nicht ausgebauten Teils des öffentlichen Gutes ihre Zustimmung zur Rückübereignung erteilt.

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 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 „Straßenherstellung“ für das Grundstück Nr. 39/29 nur hinsichtlich der Teilfläche von ca. 142 m<sup>2</sup> verwirklicht worden.

Unabhängig davon, dass das sich das Rückübereignungsbegehren des Antragstellers (schlussendlich) auf die Fläche von ca. 179 m<sup>2</sup> bezieht, scheidet eine Rückübereignung hinsichtlich der Fläche von ca. 142 m<sup>2</sup> auch aus dem Grund aus, da der Zweck unter Verwendung dieser (enteigneten) „Sache“ verwirklicht und in einem solchen Fall die Enteignung irreversibel ist, selbst wenn der Zweck in weiterer Folge aufgegeben wird (vgl. VwGH vom 09.09.2008, 2008/06/0076, mwN).

Hinsichtlich der Fläche von ca. 179 m<sup>2</sup> 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 die Grundstücksfläche im Umfang von 179 m<sup>2</sup> 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 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.

Aus diesem Grund kann auch die Begründung in der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes, insbesondere der Hinweis auf „die Folgewirkungen für die *künftige* Straßenregulierung bei benachbarten Grundstücken“, kein Hinderungsgrund für die (schlussendlich) begehrte Rückübereignung im Umfang von ca. 179,00 m<sup>2</sup> sein, welcher somit Berechtigung zukommt.

Der Rückübereignungsanspruch steht dem Antragsteller 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 verkehrsfähig in dem Sinne wäre, dass er nicht auf einen Einzelrechtsnachfolger übergehen könnte (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).

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 bereits zitierte 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 – das Grundstück hatte vor der Abtretung eine Fläche von 939 m<sup>2</sup> –, 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 der zitierten Vereinbarungen 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 Vereinbarungen findet sich ein solcher Vorbehalt nicht.

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 Rückübereignungsanspruch 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.

Zusammengefasst kommt dem geltend gemachten Rückübereignungsanspruch des Antragstellers im Umfang von ca. 179,00 m<sup>2</sup> Berechtigung zu.

Zur Spruchpräzisierung wurde die rückzuübereignende Fläche des Grundstücks Nr. 39/29 in dem einen Bescheidbestandteil bildenden Auszug aus den Katasterdaten der Stadt Graz (im Maßstab: 1:500) mit Datum 02.09.2014 blau schaffriert dargestellt.

Bezüglich der vorgeschriebenen Verfahrenskosten ist Folgendes zu sagen:

Nach § 1 des Landes- und Gemeinde-Verwaltungsabgabengesetz 1968 idF LGBl. Nr. 87/2013 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 2012 idF. LGBl. Nr. 104/2012 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 2012, welche eine Höhe von € 13,00 vorsieht.

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**

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:**

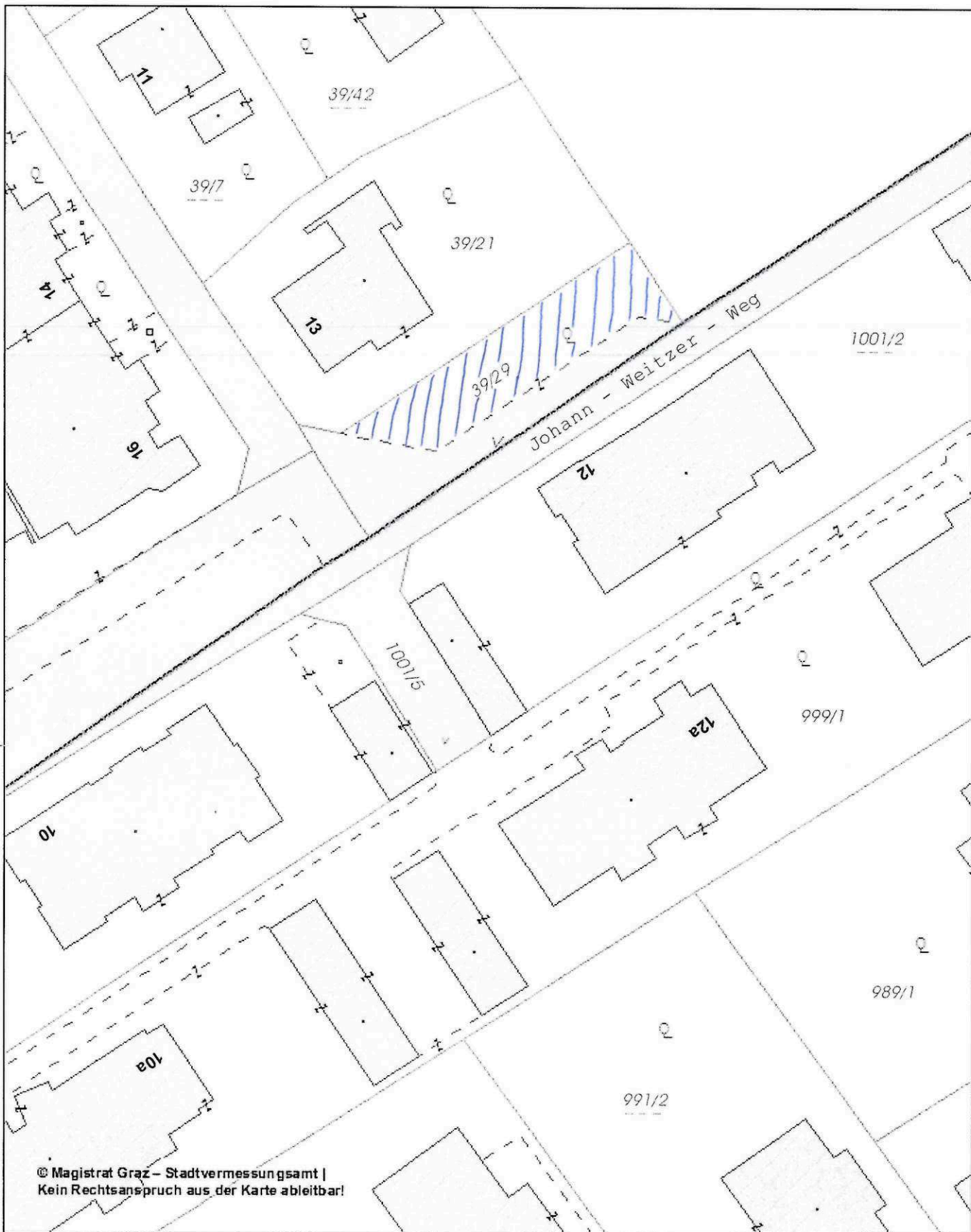
1. Ing. DI Dr. Josef Bernhofer, Gottschedgasse 11a, 8042 Graz, per RSb, mit einem Auszug aus den Katasterdaten der Stadt Graz (im Maßstab: 1:500) mit Datum 02.09.2014 und Erlagschein;
2. das Stadtvermessungsamt mit einem Auszug aus den Katasterdaten der Stadt Graz (im Maßstab: 1:500) mit Datum 02.09.2014 unter der Aufforderung, auf der Basis dieses Auszuges einen grundbuchsfähigen Teilungsplan zu erstellen und die Grundbuchsordnung gemäß § 15 LiegenschaftsteilungsG herzustellen, per ZS.
3. 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 aus den Katasterdaten der Stadt Graz (im Maßstab: 1:500) mit Datum 02.09.2014 und dem Auftrag zur Durchführung der Rückübereignung, per ZS.
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:

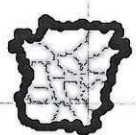
Mag. Dr. Heimo Schamberger  
(elektronisch gefertigt)

	Datum	2014-09-09T12:16:47+02:00
	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	R6aHwr4vEy/0tWsdTi6KICJIgyOYZQ2eUnXeYxa2yMA7BB1zNhPoiRo4LZAYiYFN2fsSgQ5LkZSWimwXhCON5CGmWls+EUrWM3F8bicMnoPAacrHXaeZ8Tj1GIj0HJ1LU4vfXbWayk4pzdd5KjwRBjALrtQrmhuECJBLddgCWVM=	
Algorithmus	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0	



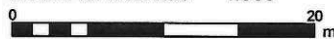


© Magistrat Graz – Stadtvermessungsamt |  
Kein Rechtsanspruch aus der Karte ableitbar!



### Auszug aus den Katasterdaten der Stadt Graz

Erstellt für Maßstab 1:500



**GRAZ**

Ersteller:

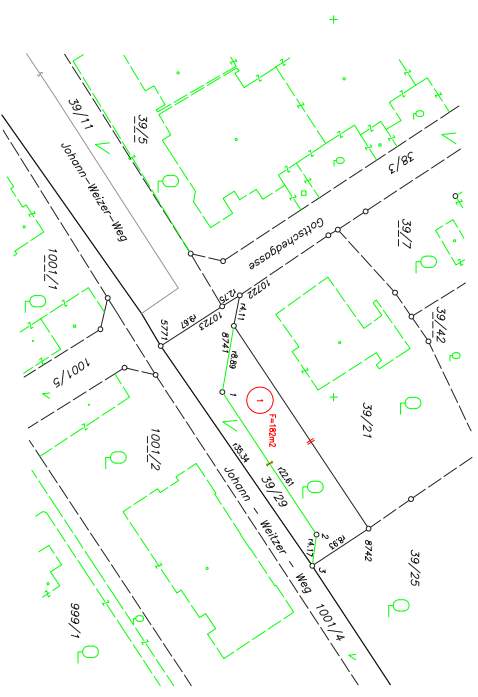
Erstellungsdatum 02.09.2014

**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.





# KATASTER/NATUR 1:500

GZ: 04767/4-2014  
 Johann-Weitzer-Weg

Gerichtsbezirk:  
 KG Name:  
 KG N.:

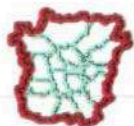
Graz-Ost  
 St. Peter  
 63119

**STADT GRAZ**  
 STADTVERMESSUNG

Europlatz 20 8020 Graz  
 Tel.: +43 316 8020-1 Fax: +43 316 8020-2  
 e-mail: stadtvermessung@stgraz.at

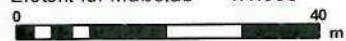


© Magistrat Graz – Stadtvermessungsamt | 101a  
Kein Rechtsanspruch aus der Karte ableitbar!



### Auszug aus den Katasterdaten der Stadt Graz

Erstellt für Maßstab 1:1.000



Ersteller:

Erstellungsdatum 16.01.2015

### Magistrat Graz - A10/6 Stadtvermessungsamt

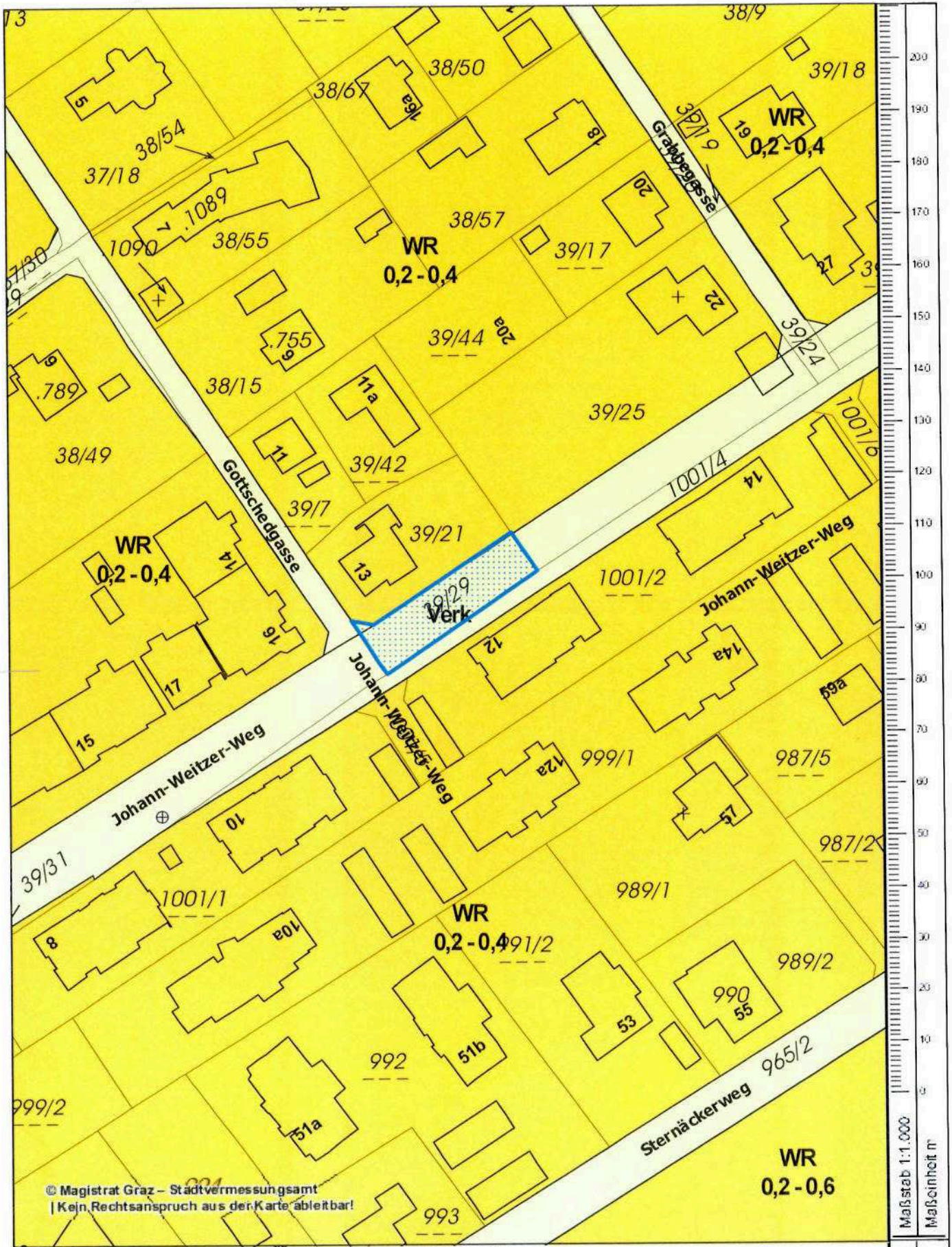
A-8011 Graz, Europaplatz 20

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





# Stadtplanung



© 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.



Erstellungsdatum 16.01.2015

Ersteller: Namen eintragen

Erstellt für Maßstab 1:1.000

Maßstab 1:1.000  
Maßeinheit m

-65500  
211800

	<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>	2015-01-28T14:06:46+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>	2015-01-28T15:57:44+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.