

Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 – 97189/2015

Charlottendorfgasse 24

Auflassung vom öffentl. Gut und
bescheidmäßige Rückübereignung
des Gdst. Nr. 3022, EZ 2683, KG Geidorf,
mit einer Fläche von 118 m²

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

Graz, 18.6.2015

Von der A 17 - Bau- und Anlagenbehörde wurde der A 8/4 – Abteilung für Immobilien, ein Bescheid GZ: A 17-008293/2014/0021 vom 13.4.2015 bezüglich der unentgeltlichen Rückübereignung des Gdst. Nr. 3022, EZ 2683, KG Geidorf, mit einer Fläche von 118 m² an Herrn Siegfried Roll, Kirschengasse 4, 8010 Graz, zur Durchführung der Rückübereignung übermittelt. Lt. Bescheid ist die Rückübereignung auf Kosten der Stadt Graz durchzuführen.

Im Flächenwidmungsplan der Stadt Graz ist das Gdst. Nr. 3022, EZ 2683, KG Geidorf, als WR 0,2 - 0,3 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. 3022, EZ 2683, KG Geidorf, mit einer Fläche von 118 m² aus dem öffentlichen Gut der Stadt Graz wird genehmigt.
2. Die unentgeltliche Rückübereignung des Gdst. Nr. 3022, EZ 2683, KG Geidorf, an Herrn Siegfried Roll, Kirschengasse 4, 8010 Graz, wird aufgrund des Bescheides der Bau- und Anlagenbehörde GZ: 17-008293/2014/0021 vom 13.4.2015 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 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:

Graz III, Charlottendorfgasse 24,
Siegfried Roll

GZ: A17-008293/2014/0021

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

Betreff:

Antrag auf Rückübereignung; Stattgebung

Graz, am 13.04.2015

BESCHEID

Spruch

Dem Antrag des Siegfried Roll, Kirschengasse 4, 8010 Graz, auf Rückübereignung des Grundstücks Nr. 3022, EZ 2683 (vormals: EZ 50000), KG 63103 Geidorf, vom 04.10.2012 wird stattgegeben und dieses Grundstück gem § 14 Stmk BauG rückübereignet.

Verfahrenskosten

Vom Antragsteller Siegfried Roll 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 bei der erkennenden Behörde am 04.10.2012 eingelangten Eingabe vom 04.10.2012 die Rückübereignung des Grundstücks Nr. 3022, EZ 500000, KG 63103 Geidorf, begehrt.

Der Eingabe vom 04.10.2012 wurden zwei (undatierte) Kaufvertragsergänzungen, welche der Antragsteller einerseits mit Gert Haberl und andererseits mit Doris Rosanna Kramer abgeschlossen hat, beigegeben.

Übereinstimmend ist darin dargelegt, dass der Antragsteller nicht nur die aus den Grundstücken Nr. 1405/1, Nr. 1405/2 und Nr. 1402 bestehende Liegenschaft EZ 454, KG 63103 Geidorf, erworben hat, sondern auch, dass er in alle zugunsten der Verkäufer (Gert Haberl und Doris Rosanna Kramer), bei welchen es sich um die Rechtsnachfolger desjenigen handelt, der das Grundstück Nr. 3022 kostenlos an die Stadt Graz abtreten musste, bestehenden Rechte hinsichtlich einer allfälligen Rückübereignung des Grundstücks Nr. 3022 eingetreten ist.

Dem öffentlichen Grundbuch ist zu entnehmen, dass es sich beim Antragsteller um den Alleineigentümer der aus den Grundstücken Nr. 1405/1 („Gärten“; 1377 m²), Nr. 1405/2 („Gärten“; 47 m²) und Nr. 1402 („Bauf.“; 165 m²) bestehenden Liegenschaft EZ 454, KG 63103 Geidorf (gesamt: 1589 m²), handelt.

Gemäß Grundbuchsstand zum Antragszeitpunkt (04.10.2012) war das vom Rückübereignungsbegehren umfasste Grundstück Nr. 3022 („Gärten“; 118 m²), der EZ 50000, KG 63103 Geidorf, zugehörig. Im Eigentumsblatt der entsprechenden Grundbucheinlage findet sich folgendes (wörtlich):

„Anteil 1/1

Öffentliches Gut (Straßen und Wege)

ADR: Magistrat der Stadt Graz Straßen und Brückenbauamt Europaplatz 20
8020“

Dieses öffentliche Gut befindet sich zwischen dem östlich angrenzenden Grundstück Nr. 1405/2 und dem westlich angrenzenden Grundstück Nr. 1405/1; maW das öffentliche Gut ist von den dem Antragsteller zugehörigen Grundstücken Nr. 1405/2 und Nr. 1405/1 umgeben.

Aus dem aktuell gültigen 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ergibt sich, dass das Grundstück Nr. 3022 als reines Wohngebiet ausgewiesen ist und nicht als öffentliche Verkehrsfläche.

Aktuelle Lichtbilder zeigen, dass die zum Grundstück Nr. 3022 in nördlicher Nachbarschaft und insbesondere die in südlicher Nachbarschaft gelegenen Grundstücke mit Wohnhäusern bzw. Mehrparteienwohnhäusern bebaut sind.

Sowohl die Abteilung für Verkehrsplanung als auch das Stadtplanungsamt haben auf Ersuchen der erkennenden Behörde Stellungnahmen zur begehrten Rückübereignung abgegeben.

Die Abteilung für Verkehrsplanung führt in ihrer Stellungnahme vom 16.06.2014 aus, dass ihrerseits kein liquides Verkehrsinteresse am Grundstück Nr. 3022 besteht.

Auch das Stadtplanungsamt spricht sich in seiner Stellungnahme vom 18.06.2014 nicht gegen eine Rückübereignung aus und stellt es ergänzend Folgendes dar (wörtlich): „Das Grundstück Nr. 3022 war Teil der Ortsgürtelplanung, die schon vor vielen Jahren fallengelassen worden war. Eine Realisierung dieses Ortsgürtels ist im gegenständlichen Bereich völlig ausgeschlossen, da alle angrenzenden Grundstücke bebaut wurden.“

Das Stadtvermessungsamt hat der erkennenden Behörde ihre Stellungnahme vom 30.10.2014 und den Grundabtretungsplan vom 09.07.1935, GZ: 23/35 (bzw. TZ: 3926/35), übermittelt.

Aus der Stellungnahme ergibt sich, dass (wörtlich) „das Grundstück Nr. 3022, KG Geidorf, mit dem Teilungsplan 105/35 des Grazer Stadtbauamtes im Jahr 1935, TZ 3926/35, vom 16.09.1935, übernommen worden ist“ und „zu diesem Zeitpunkt Dr. Karl und Maria Holtei Eigentümer waren“.

Dem Grundabtretungsplan lässt sich entnehmen, dass vom Grundstück Nr. 1405 (ua) eine Fläche von ca. 117,6 m² für die „nördliche Zukunftsstraße“ abgeschrieben und als (neu geschaffenes) Grundstück Nr. 3022 an die Stadtgemeinde Graz ins öffentliche Gut abgetreten wurde und das Grundstück Nr. 1405 in die Grundstücke Nr. 1405/1 und Nr. 1405/2, welche das (neu geschaffene) Grundstück Nr. 3022 umgeben, geteilt wurde.

Aus den seitens der erkennenden Behörde beige-schafften und eingesehenen Urkunden, nämlich Verhandlungsschrift vom 26.02.1935 und Baubewilligungsbescheid vom 08.03.1935, jeweils zu GZ: A10 R 20/1/1935, ergibt sich, dass Dr. Karl Holtei und Maria Holtei die Baubewilligung für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem

Grundstück Nr. 1405, EZ 454, KG 63103 Geidorf, erteilt wurde und zwar (ua.) unter der Auflage der unentgeltlichen und lastenfreien (Grund-)Abtretung für die Errichtung der „Zukunftsstraße“ in nordsüdlicher Richtung.

Die verfahrensrelevanten Eigentumsverhältnisse stellen sich aus den seitens des Stadtvermessungsamtes übermittelten Urkunden, den seitens des Antragsstellers mit Eingabe vom 04.11.2014 übermittelten Kaufverträgen vom 08.04.2011 und vom 18.11.2011 und insbesondere aus dem (öffentlichen) Grundbuch wie folgt dar:

Maria Holtei, welche nach dem Ableben ihres Ehegatten Dr. Karl Holtei zur Alleineigentümerin der aus den Grundstücken Nr. 1405/1, Nr. 1405/2 und Nr. 1402 bestehenden Liegenschaft EZ 454, KG 63103 Geidorf, wurde, hat diese mit Übergabe- und Leibrentenvertrag vom 23.06.1945 (Notariatsakt) ihrer Tochter Dr. Maria Holtei ins Alleineigentum übertragen.

Dr. Maria Holtei (zwischenzeitig verheiratete Kramer) hat mit Übergabevertrag vom 12.11.1947 (Notariatsakt) den Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ 454 ihrer Schwester Edith Haberl übertragen.

In weiterer Folge hat Dr. Maria Kramer mit Schenkungsvertrag vom 09.06.1993 ihren (ideellen) Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ 454 ins Eigentum von Rosanna Kramer übertragen.

Edith Haberl wiederum hat mit Schenkungsvertrag vom 29.11.2000 ihren (ideellen) Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ 454 ins Eigentum von Gert Haberl übertragen.

Wesentlich ist, dass sich in keiner dieser voran zitierten Vereinbarungen eine Vertragsbestimmung bzw. Regelung findet, mit welcher ein Vorbehalt des Rückübereignungsanspruches hinsichtlich der enteigneten Fläche vereinbart worden wäre.

Schlussendlich wurde der Antragsteller aufgrund des mit Rosanna Kramer abgeschlossenen Kaufvertrages vom 08.04.2011 und aufgrund des mit Gert Haberl abgeschlossenen Kaufvertrages vom 18.11.2011 Eigentümer deren jeweiligen (ideellen) Hälfteanteile an der Liegenschaft EZ 454, maW Alleineigentümer der aus den Grundstücken Nr. 1405/1, Nr. 1405/2 und Nr. 1402 bestehenden Liegenschaft EZ 454.

Auf die hierzu ergangenen Kaufvertragsergänzungen bzw. auf den Eintritt des Antragstellers in allfällige Rückübereignungsrechte bzgl. des Grundstücks Nr. 3022 von Rosanna Kramer und Gert Haberl wurde bereits eingangs hingewiesen.

Die erkennende Behörde hat mit ihrem Bescheid vom 14.11.2014 das anhängige Verfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung des Bezirksgerichtes Graz Ost in dem aufgrund des seitens des Bürgermeisters der Stadt Graz eingebrachten Antrages vom 12.11.2014, GZ: ZR00596/14, mit welchem gem § 2c des Grundbuchsumstellungsgesetzes (BGBl. Nr. 550/1980 idgF) die lastenfreie Abschreibung des Grundstücks Nr. 3022 von der EZ 500000, KG 63103 Geidorf, die Eröffnung einer neuen EZ der KG 63103 Geidorf und hierauf die Eintragung bzw. Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Stadt Graz und Ersichtlichmachung der Liegenschaft als öffentliches Gut beantragt wird, gem § 38 AVG ausgesetzt.

Nunmehr erfolgte mit Beschluss des BG Graz-Ost vom 31.03.2015, GZ: 202 Nc 165/14 d (TZ 19086/2014), die (lastenfreie) Abschreibung des (verfahrensgegenständlichen) Grundstücks Nr. 3022 und Zuschreibung zur (neu geschaffenen) EZ 2683 in der KG 63103 Geidorf sowie die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Stadt Graz.

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

Nach der zum Zeitpunkt der im Jahr 1935 erfolgten Übernahme der Grundstücksteilfläche im Umfang von ca. 117,6 m² des Grundstücks Nr. 1405 ins öffentliche Gut geltenden Bestimmung des § 16 der Bauordnung für die Landeshauptstadt Graz (Gesetz vom 17.07.1930, LGBl. 72/1930) – die Steiermark erhielt erst durch die Bauordnung aus dem Jahr 1968 eine einheitliche Bauordnung – war (ua) eine unentgeltliche Grundabtretung für Verkehrsflächen festzusetzen.

Absatz 1 des § 16 der Bauordnung der Landeshauptstadt Graz lautete wie folgt:

„Die Grundfläche, welche zur Herstellung der neu anzulegenden Gassen von der zu einem oder mehreren Bauplätzen gewidmeten Liegenschaft erforderlich ist, hat der Grundeigentümer an die Gemeinde zum höchsten Maße von 20 Metern Breite unentgeltlich abzutreten, dagegen hat die Gemeinde den über dieses Maß abzutretenden Grund als Straßengrund einzulösen.“

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 zu Lasten Dr. Karl Holtei und Maria Holtei 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 sollte den Zweck erfüllen, dass die enteignete Grundstücksfläche von ca. 117,6 m² – das neu geschaffene Grundstück Nr. 3022 – Teil der zu errichtenden nördlichen Zukunftsstraße wird.

Tatsächlich ist dieser Zweck nie verwirklicht worden.

Das Grundstück Nr. 3022 ist weder als Straße ausgebaut, noch ist im verfahrensgegenständlichen Bereich eine solche Straße überhaupt erkennbar.

Weder dem Flächenwidmungsplan noch (aktuellen) Lichtbildern lässt sich entnehmen, dass eine „Zukunftsstraße“ besteht oder bis dato überhaupt irgendwelche Schritte zu deren Verwirklichung bzw. Herstellung gesetzt wurden.

Nun enthält weder die zum Zeitpunkt der Enteignung maßgebliche Bestimmung des § 16 der Bauordnung für die Landeshauptstadt Graz, 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 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 „Errichtung der nördlichen Zukunftsstraße“ für das Grundstück Nr. 3022 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).

Im Hinblick auf die zwischenzeitig erfolgte Einverleibung des Eigentumsrechts der Stadt Graz am Grundstück Nr. 3022 kommt der erkennenden Behörde Entscheidungskompetenz bezüglich des gegenständlichen Rückübereignungsantrages zu.

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. 3022 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.

Im Übrigen ergibt sich aus den Stellungnahmen des Stadtplanungsamtes und des Verkehrsamtes nicht nur, dass diese keine Einwendungen gegen eine Rückübereignung erheben, sondern auch, dass die „Realisierung dieses Ostgürtels“, wofür ursprünglich (auch) das Grundstück Nr. 3022 Verwendung finden sollte, „vor vielen Jahren bereits fallengelassen wurde“.

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).

Da die verfahrensgegenständliche Enteignung ins Eigentum von Dr. Karl Holtei und Maria Holtei – diese waren zum Enteignungszeitpunkt (1935) Eigentümer von jenem Grundstück Nr. 1405, von welchem in weiterer Folge die Grundstücksteilfläche von ca. 117,6 m² abgetrennt und als neu geschaffenes Grundstück Nr. 3022 dem öffentlichen Gut zugeschrieben wurde – eingegriffen hat und der Antragsteller aufgrund von Kaufvereinbarungen Alleineigentümer jener Liegenschaft (EZ 454) bzw. an den dieser EZ zugehörigen Grundstücken Nr. 1405/1 und Nr. 1405/2, welche vormals das Grundstück Nr. 1405, von welchem die Grundstücksteilfläche von ca. 117,6 m² abgetrennt wurde, bildeten, wurde, ist abzuklären, ob diesem als Einzelrechtsnachfolger ein Rückübereignungsanspruch zusteht.

Hier 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. 117,6 m² (Grundstück Nr. 3022) um ein schmales Grundstück handelt – die EZ 454 weist eine nunmehrige Gesamtfläche von 1589 m² auf –, dieses an sich nur für den Eigentümer des angrenzenden Grundstücks 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 an der Liegenschaft EZ 454 an die Rechtsvorgänger des Antragstellers mitübertragen.

Da zwischen dem Antragsteller und seinen unmittelbaren Rechtsvorgängern im Eigentum der EZ 454 (Rosanna Kramer sowie Gert Haberl) jeweils eine ausdrückliche Vereinbarung (Kaufvertragsergänzung) dahingehend getroffen wurde, dass dem Antragsteller auch der Rückübereignungsanspruch am Grundstück Nr. 3022 zukommt, kommt dessen Rückübereignungsbegehren Berechtigung zu.

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

Gegen diesen Bescheid können Sie binnen vier Wochen ab Zustellung Beschwerde an das Stmk. Landesverwaltungsgericht erheben. Die Beschwerde ist bei der Stadt Graz, Bau- und Anlagenbehörde, Europaplatz 20, 8020 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.

Gebührenhinweis:

Die Eingabegebühr für Beschwerden beträgt € 30,00.

Wird ein Antrag auf Ausschluss oder Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung von einer Beschwerde gesondert eingebracht, beträgt die Eingabegebühr € 15,00.

Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszwecks (= GZ: A17-008293/2014/0021) auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel bei der BAWAG P.S.K. IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109 BIC: BUNDATWW zu entrichten. Der Einzahlungsbeleg (= Zahlungsanweisung oder Ausdruck der erteilten Zahlungsanweisung) ist der Eingabe anzuschließen.


Sollten die Gebühren nicht oder nicht vollständig einbezahlt werden, müsste das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel darüber in Kenntnis gesetzt werden.

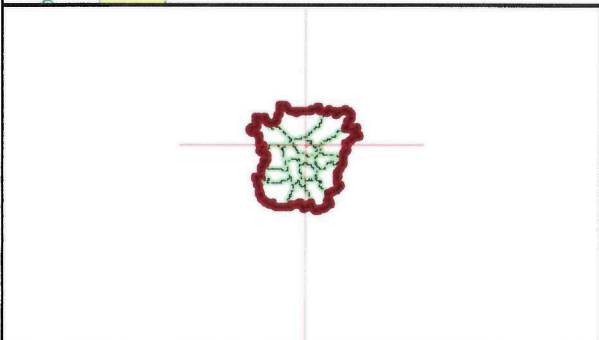
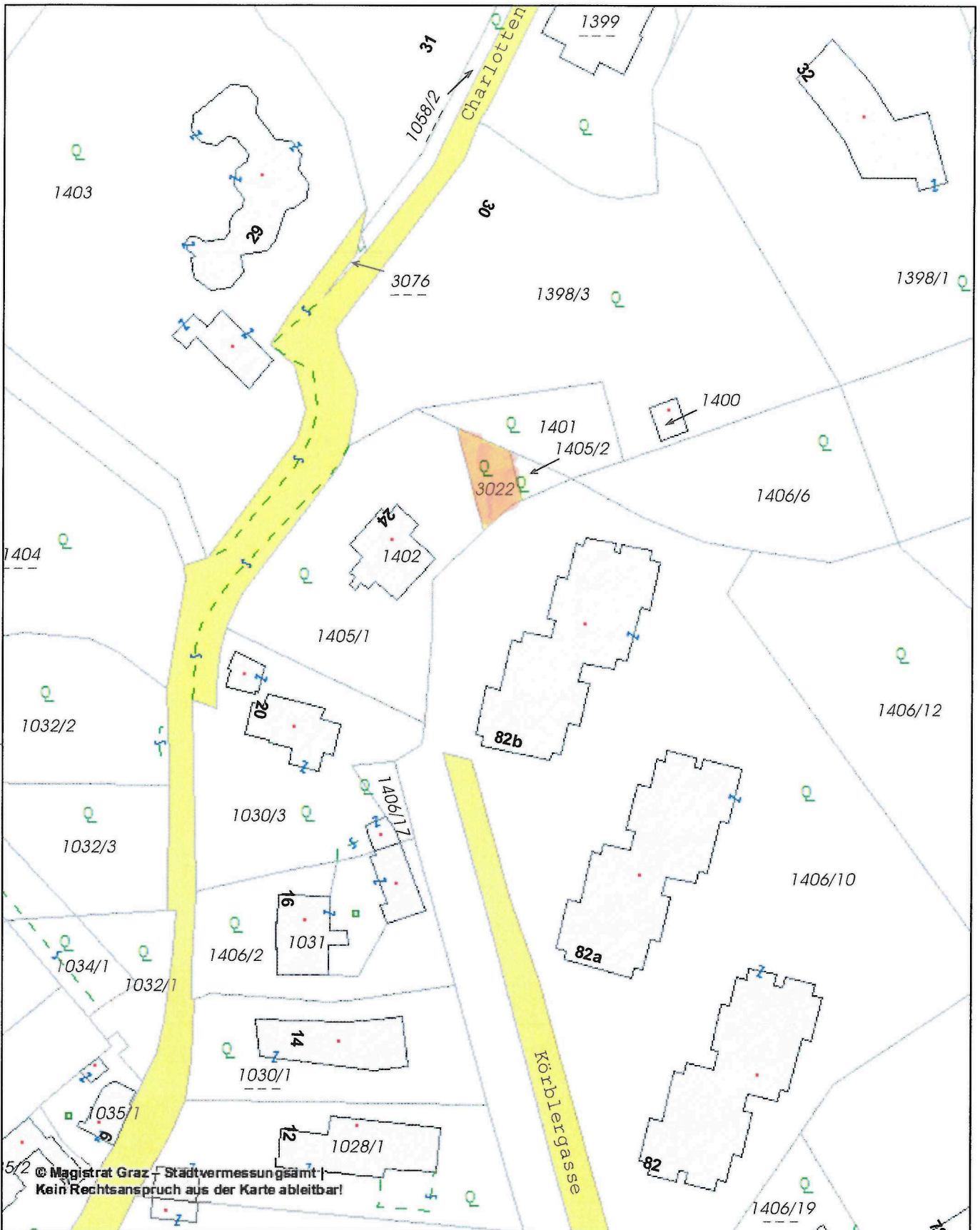
Ergeht an:

1. Siegfried Roll, Kirschengasse 4, 8010 Graz, mit einer Kopie des Beschlusses des BG Graz-Ost vom 31.03.2015, GZ: 202 Nc 165/14 d, und Erlagschein, per RSb;
2. das Stadtvermessungsamt, per E-Mail;
3. die Abteilung für Immobilien 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 eh.
(elektronisch gefertigt)

	Datum	2015-05-04T09:31:03+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	vktHpmRpn4gZ5rrNsW9AKOeJ6DMxFjlfF3nILhychlMdiCU9mKRKi17zJCcLGUDhPap85KhGpDeOZ4NloPA2xnwpJ94+mxpl4r7JjDxFuScLOsOn429BcIhVUchVh9l9UdJwdG0UAN9u1y8uCgohn7kh8euWuTYykIeAre6yvk0=	
Algorithmus	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0	



Auszug aus den Katasterdaten der Stadt Graz

Erstellt für Maßstab 1:1.000



Ersteller: Namen eintragen

Erstellungsdatum 05.05.2015

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.



	Signiert von	Peer Katharina
	Zertifikat	CN=Peer Katharina,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-06-02T15:07:12+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.