

Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 – 59886/2012

Waltendorfer Höhe

Auflassung vom öffentlichen Gut und
bescheidmäßige Rückübereignung des
Gdst. Nr. 283/6, EZ 50000, KG Waltendorf
mit einer Fläche von 16 m²

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

Graz, 19.11.2015

Von der A 17 - Bau- und Anlagenbehörde wurde der A 8/4 – Abteilung für Immobilien, ein Bescheid GZ: A 17-012187/2013/0011 vom 15.9.2015 bezüglich der unentgeltlichen Rückübereignung des Gdst. Nr. 283/6, EZ 50000, KG Waltendorf, mit einer Fläche von 16 m² an die „Waltendorfer Hauptstraße 58 Bauträger idealHAUS gmbH“, Hauptstraße 174, 8141 Unterpremstätten, 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. 283/6, EZ 50000, KG Waltendorf, als WR 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. 283/6, EZ 50000, KG Waltendorf, mit einer Fläche von 16 m² aus dem öffentlichen Gut der Stadt Graz wird genehmigt.

2. Die unentgeltliche Rückübereignung des Gdst. Nr. 283/6, EZ 50000, KG Waltendorf, an die „Waltendorfer Hauptstraße 58 Bauträger idealHAUS gmbH“ wird aufgrund des Bescheides der Bau- und Anlagenbehörde GZ: A 17-012187/2013/0011 vom 15.9.2015 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 Rüsck (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 IX, Waltendorfer Höhe,
Waltendorfer Hauptstraße 58
Bauträger idealHAUS gmbh (ua.)

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

GZ: A17-012187/2013/0011

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

Betreff:

Antrag auf Rückübereignung; Stattgebung

Parteienverkehr
nach tel. Vereinbarung
www.graz.at

Graz, am 15.09.2015

BESCHIED

Spruch

Dem Antrag der Waltendorfer Hauptstraße 58 Bauträger idealHAUS gmbh, Hauptstraße 174, Unterpremstätten 8141, vertreten durch Mag. Georg Herzog, Janneckweg 34 B, 8042 Graz, der AWG – Immobilienentwicklungs GmbH, Waltendorfer Hauptstraße 125c, 8042 Graz, des Dipl. Wirtsch. (FH) Christian Thies und der Anneliese Müller, beide Bahnhofstraße 10/16, 8530 Deutschlandsberg, auf Rückübereignung des Grundstücks Nr. 283/6, EZ 50000, KG 63124 Waltendorf, vom 04.12.2012 wird stattgegeben und dieses Grundstück gemäß § 14 Stmk BauG den Antragstellern im Umfang ihrer jeweiligen grundbücherlichen Anteile rückübereignet.

Verfahrenskosten

Von den Antragstellern sind gemäß §§ 1 des Landes- und Gemeinde-Verwaltungsabgabengesetz 1968 idF LGBl. Nr. 29/2008 iVm §§ 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung idF 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

Die Waltendorfer Hauptstraße 58 Bauträger idealHAUS gmbh hat mit ihrem bei der erkennenden Behörde am 04.12.2012 eingelangten Eingabe vom 04.12.2012 die Rückübereignung des Grundstücks Nr. 283/6, EZ 50000, KG 63124 Waltendorf, im Ausmaß von 16 m², begehrt.

Dipl. Wirtsch. (FH) Christian Thies und der Anneliese Müller sowie die AWG – Immobilienentwicklungs GmbH haben sich mit ihren bei der erkennenden Behörde am 06.08.2015 eingelangten, jeweils undatierten Eingaben dem Rückübereignungsbegehren vom 04.12.2012 bzw. dem bereits anhängigen Verfahren angeschlossen.

Bei den Antragstellern handelt es sich um die grundbücherlichen Miteigentümer der einzig aus dem Grundstück Nr. 283/1 bestehenden Liegenschaft EZ 192, KG 63124 Waltendorf, im Ausmaß von gesamt 1221 m² (Waltendorfer Hauptstraße 58 Bauträger idealHAUS gmbh: 10/21-Anteile, Dipl. Wirtsch. (FH) Christian Thies und Anneliese Müller: jeweils 3/42-Anteile und AWG – Immobilienentwicklungs GmbH: 8/21-Anteile).

Gemäß dem öffentlichen Grundbuch hat die Waltendorfer Hauptstraße 58 Bauträger idealHAUS gmbh das Grundstück Nr. 283/1 (bzw. die Liegenschaft EZ 192) aufgrund des mit Mag. Eva Christine Kaufmann-Schreiber abgeschlossenen Kaufvertrages vom 27.09.2012 erworben und haben die übrigen Antragsteller ihre jeweiligen Miteigentumsanteile aufgrund der mit der Waltendorfer Hauptstraße 58 Bauträger idealHAUS gmbh abgeschlossenen Kaufverträge vom 25.11.2014 erworben.

Die den Antragstellern zugehörige Liegenschaft EZ 192 grenzt südlich an das öffentliche Grundstück Nr. 283/6, welches einen schmalen Streifen darstellt.

Dem historischen Grundbuch ist – soweit verfahrensrelevant – folgendes zu entnehmen:

Mag. Eva Christine Kaufmann-Schreiber hat die Liegenschaft EZ 192 aufgrund des Einantwortungsbeschlusses vom 31.01.2012 (nach der verstorbenen Dr. Helga Schreiber) ins Alleineigentum übertragen erhalten und war (zuvor) Dr. Helga Schreiber aufgrund des Schenkungsvertrages vom 12.12.1945 und der Einantwortungsurkunde vom 15.11.2001 (nach dem verstorbenen Dr. Fritz Schreiber, welcher seinen Hälfteanteil mit Schenkungsvertrag vom 18.03.1960 erhalten hat) Alleineigentümerin dieser Liegenschaft.

In den seitens der erkennenden Behörde eingesehenen Urkunden (Kaufverträge udgl.) findet sich keine Regelung, mit welcher ein Vorbehalt hinsichtlich eines (allfälligen) Rückübereignungsanspruches bezüglich einer enteigneten Fläche getroffen worden wäre.

Die Abteilung für Verkehrsplanung hat in ihrer der erkennenden Behörde übermittelten Stellungnahme zur begehrten Rückübereignung vom 13.08.2015 dargetan, dass ein „liquides Verkehrsinteresse am öffentlichen Grundstück nicht besteht“.

Das Stadtvermessungsamt hat der erkennenden Behörde mit seiner Eingabe vom 17.08.2015 den Antrag gemäß § 15 LiegenschaftsteilungsG vom 05.08.1976, GZ: A10/6-127/1-1976, und den (Grundbuchs-)Beschluss des BG für ZRS Graz vom 02.09.1976, GZ: 13.078/76, übermittelt.

Die Zusammenschau dieser Urkunden zeigt auf, dass mit Bescheid vom 15.03.1961, GZ: A10/1-I-43/1-1961, Dr. Helga Schreiber und Dr. Fritz Schreiber zur unentgeltlichen Abtretung einer Grundstücksfläche der Liegenschaft EZ 192 für den Ausbau der (öffentlichen) Verkehrsfläche („Erweiterung der Waltendorfer Höhe“) verpflichtet wurden, welche Abtretung derart erfolgte, dass das einzig die EZ 192 bildende Grundstück Nr. 283/6 in dieses und in das neu geschaffene Grundstück Nr. 283/6 geteilt wurde, welches aus der EZ 192 abgeschrieben bzw. ausgebüchert sowie dem öffentlichen Gut der KG 63124 Waltendorf zugeschrieben wurde.

Im aktuell gültigen 3.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Grundstück Nr. 283/6 als reines Wohngebiet ausgewiesen und nicht als öffentliche Verkehrsfläche.

Aktuelle Lichtbilder vermitteln den Eindruck, dass das Grundstück Nr. 283/6 eine dem Grundstück Nr. 283/1 zugehörige Liegenschaftsfläche darstellt und zwar insbesondere deshalb, da es mit einer Hecke bepflanzt ist und derart das Grundstück Nr. 283/1 eingrenzt.

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

Nach der zum Zeitpunkt der Erlassung des (Verpflichtungs-)Bescheides vom 15.03.1961, mit welchem die unentgeltliche Grundabtretung für die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche „Waltendorfer Höhe“ verfügt wurde, geltenden Bestimmung des § 16 der

Bauordnung für die Landeshauptstadt Graz (Gesetz vom 27.05.1952, LGBl. Nr. 34/1952) – 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 der Dr. Helga Schreiber und des Dr. Fritz Schreiber 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 im Umfang von ca. 16 m² – das neu geschaffene Grundstück Nr. 283/6 – der Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche „Waltendorfer Höhe“ zugeführt wird.

Tatsächlich ist dieser Zweck nie verwirklicht worden.

Das (öffentliche) Grundstück Nr. 283/6 ist weder als Straße bzw. (sonstige) Verkehrsfläche ausgebaut noch erfolgt eine Nutzung als Verkehrsfläche.

Entsprechend aktuellen Lichtbildern kann es als dem (Privat-)Grundstück Nr. 283/1 zugehörige Liegenschaftsfläche, auf welcher eine Hecke gepflanzt ist, angesehen werden.

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 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 „Erweiterung der Waltendorfer Höhe“ für das Grundstück Nr. 283/6 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. 283/6 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. 283/6 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 der Stellungnahme des Verkehrsplanungsamtes, dass kein liquides Interesse am genannten Grundstück 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).

Da die verfahrensgegenständliche Enteignung ins Eigentum von Dr. Helga und Dr. Fritz Schreiber, welche zum Enteignungszeitpunkt Eigentümer der Liegenschaft EZ 192, von welcher in weiterer Folge die Grundstücksteilfläche von ca. 16 m² abgetrennt und als neu geschaffenes Grundstück Nr. 283/6 dem öffentlichen Gut zugeschrieben wurde, waren, eingegriffen hat und die Antragsteller aufgrund von Kaufvereinbarungen (Mit-)Eigentümer der Liegenschaft EZ 192, von welcher eben (vormals) die Grundstücksteilfläche von ca. 16 m² abgetrennt wurde, wurden, ist abzuklären, ob diesen als Einzelrechtsnachfolgern 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 geäußertes 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. 16 m² um ein schmales Grundstück handelt – die EZ 192 weist eine Gesamtfläche von 1221 m² auf –, dieses an sich nur für den Eigentümer des angrenzenden Grundstücks einen wirklichen wirtschaftlichen Wert hat und weder in dem mit der Rechtsvorgängerin der Antragsteller (Mag. Eva Christine Kaufmann-Schreiber) abgeschlossenen Vertrag, noch in den mit bzw. zwischen den Antragstellern abgeschlossenen Verträgen eine Vereinbarung bzw. Regelung bezüglich des Vorbehaltes einer Rückübereignung getroffen wurde, wurde jedenfalls der Rückübereignungsanspruch mit dem (Mit-)Eigentum an der Liegenschaft EZ 192 an die Antragsteller mitübertragen.

Dem Rückübereignungsanspruch der Antragsteller am Grundstück Nr. 283/6 kommt somit im Rahmen ihrer jeweiligen (grundbücherlichen) Anteile 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 (kurz: LGVAG) 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. 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, welche eine Höhe von € 13,00 vorsieht; gemäß § 7 Abs 3 LGVAG ist diese Verwaltungsabgabe einmal zu entrichten, doch sind die Antragsteller Gesamtschuldner.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Hinweis:

Die Antragsteller werden ersucht, die für den bei der Erstbehörde eingelangten Antrag auf Rückübereignung zu entrichtende feste Gebühr in der Höhe von € 14,30 sowie die für die in diesem Verfahren vorgelegten 4 Beilagen zu entrichtende feste Gebühr in der Höhe von € 15,60 (von jedem Bogen der Beilage feste Gebühr in der Höhe von € 3,90) – gesamt somit € **29,90** – 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: A17-012187/2013/0011**) 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. Waltendorfer Hauptstraße 58 Bauträger idealHAUS gmbh, vertreten durch Mag. Georg Herzog, Janneckweg 34 B, 8042 Graz, mit Erlagschein, per RSb;
2. AWG – Immobilienentwicklungs GmbH, Waltendorfer Hauptstraße 125c, 8042 Graz, per RSb;
3. Dipl. Wirtsch. (FH) Christian Thiess, Bahnhofstraße 10/16, 8530 Deutschlandsberg, per RSb;
4. Anneliese Müller, Bahnhofstraße 10/16, 8530 Deutschlandsberg, per RSb;
5. das Stadtvermessungsamt, per E-Mail;
6. die Abteilung für Immobilien mit dem Auftrag zur Durchführung der Rückübereignung, per E-Mail.
7. das Straßenamt, per E-Mail.

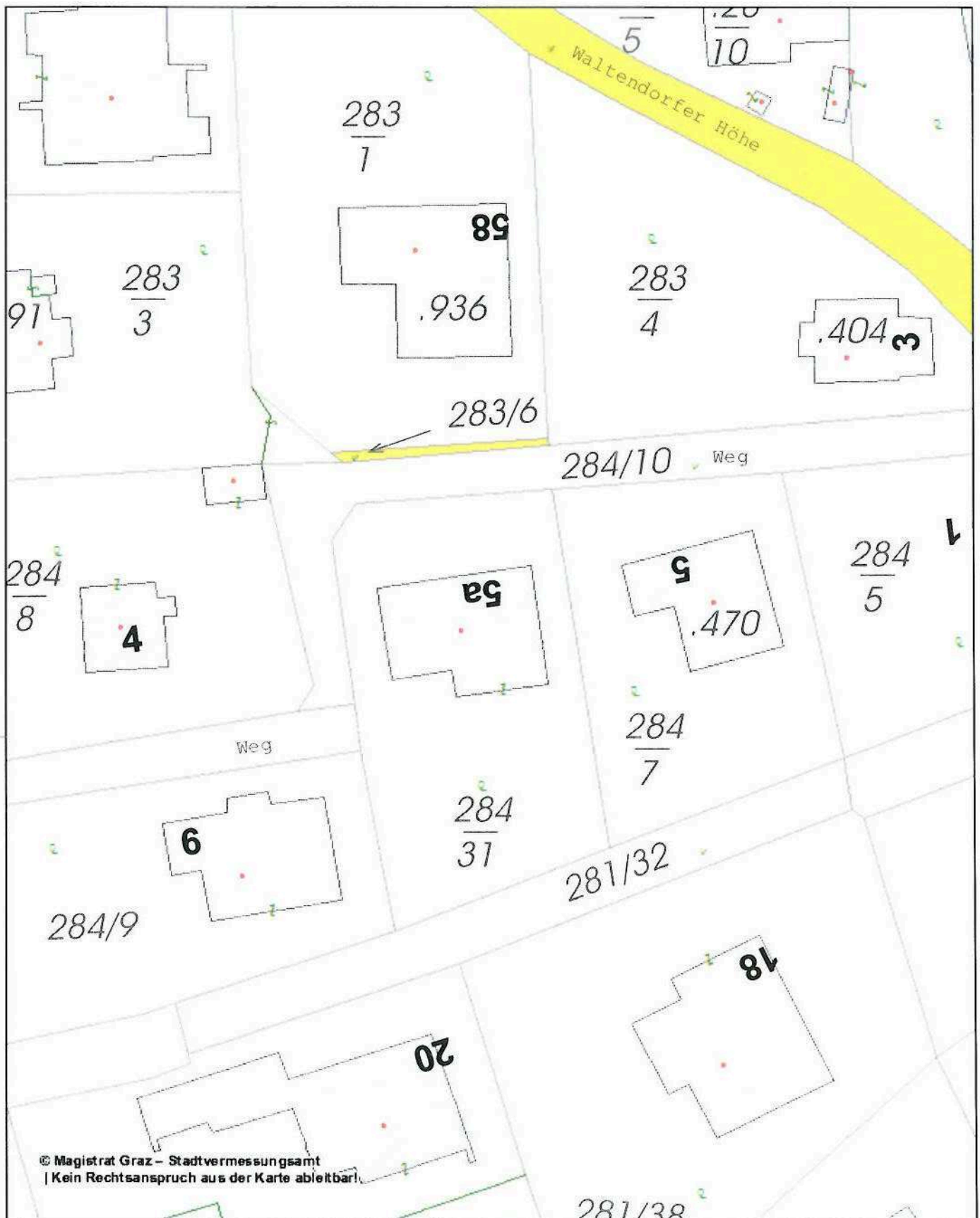
8. das Stadtplanungsamt mit dem Ersuchen, gegenständliche Rückübereignung bei der nächsten Änderung des Flächenwidmungsplanes entsprechend zu berücksichtigen, per E-Mail.
9. die Verkehrsplanung, per E-Mail.

Für den Stadtsenat:

Mag. Dr. Heimo Schamberger eh.

(elektronisch gefertigt)

	Datum	2015-10-01T11:14:17+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	vDPI47B00/yTeW4Fgs3DFJfO3WGikd5OsBNZ/JB4gfVhz34r5sUUPRtDGxZyEOoyNu6R5dTx1+kED5TBrw0G0evUDZrIGVIQoX6zP8Pp5Y7w4CdnKyNfP1rwxnjaDF43xliv/Ac5BMmfe5cILahgETf8hw2MrmlRgOlvMDE8/Zg4Bjwfi6gZgtuC+7ivf1N1Ongjscr15M+luomk+xiTR8LuUz2cgCjrl5PhfnAxJ8/7BkqGGVYtszfHGZSjIv9CrpRQR9cbLFm4lNmYFXv4StjSWE0ywFSCHtStTnE6u4wK36cC2Ops23cgEsJJ5JIsDUwep+f9BOs+msikMtyA==	
Algorithmus	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0	



Auszug - Flächenwidmungsplan der Stadt Graz

Erstellt für Maßstab 1:500



Ersteller: Namen eintragen

Erstellungsdatum 21.01.2013

GRAZ

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.



	Signiert von	Peer Katharina
	Zertifikat	CN=Peer Katharina,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-11-05T10:31:23+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Kamper Karl
	Zertifikat	CN=Kamper Karl,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-11-06T17:49:30+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.