OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:
LVwG-150583/53/VG

Datum:
Linz, 4. Juli 2018

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde des Dipl.-Ing. F. L., wohnhaft in A., vertreten durch H. & H., , gegen den Bescheid des Gemeinderates der Stadtgemeinde A. vom 12.12.2014, GZ. Bau 1401922 Fe, betreffend einen Rückübereignungsantrag, nach Entscheidung des VwGH vom 12.12.2017, Ro 2016/05/0001 und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 7.6.2018

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird abgewiesen und der Rückübereignungsantrag des Beschwerdeführers vom 4.4.2014 zurückgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

1. Zur Vorgeschichte wird zunächst auf die Entscheidung des VwGH vom 12.12.2017, Ro 2016/05/0001, hingewiesen.

2. Mit Eingabe (E-Mail) vom 4.4.2014 stellte der Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) bei der Baubehörde unter Bezugnahme auf den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde A. vom 6.2.1974 und den Teilungsplan eines namentlich genannten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen vom 10.9.1973 den Antrag auf Rückübereignung des Teilstückes „ocker“ mit dem Vorbringen, dass dieser zur Verbreiterung der F. Straße abgetretene Grundstreifen nicht für die Straßenverbreiterung benötigt worden sei.

3. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde A. vom 3.10.2014 wurde der Antrag des Bf abgewiesen.

4. Mit Bescheid des Gemeinderates der Stadtgemeinde A. (in der Folge: belangte Behörde) vom 12.12.2014 wurde der Berufung des Bf keine Folge gegeben und der erstinstanzliche Bescheid vollinhaltlich bestätigt.

5. Mit Erkenntnis vom 14.7.2015 wurde die dagegen erhobene Beschwerde des Bf vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) als unbegründet abgewiesen und eine ordentliche Revision für zulässig erklärt.

6. Gegen dieses Erkenntnis erhob der Bf zunächst Beschwerde an den VfGH, der mit Beschluss vom 19.11.2015, E 1747/2015, deren Behandlung ablehnte und sie dem VwGH zur Entscheidung abtrat.

7. Mit dem eingangs genannten Erkenntnis vom 12.12.2017 hob der VwGH die Entscheidung des LVwG Oö. vom 14.7.2015 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes auf. Für das fortzusetzende Beschwerdeverfahren führte das Höchstgericht – soweit für die gegenständliche Ersatzentscheidung relevant - zusammengefasst aus, dass der Rückübereignungsanspruch nach Art. 5 StGG kein höchstpersönlicher Anspruch sei, sondern auf den Rechtsnachfolger (Gesamtrechtsnachfolger oder auch Einzelrechtsnachfolger) übergehen könne. In Bezug auf die Frage der Rechtsnachfolge hinsichtlich des Rückübereignungsanspruches habe das LVwG Oö. keine ausreichenden Feststellungen getroffen. Das LVwG Oö. hätte zudem eine mündliche Verhandlung durchzuführen gehabt.

8. Das LVwG Oö. führte in der Folge u.a. zur Frage der Rechtsnachfolge ein ergänzendes Ermittlungsverfahren durch. Sowohl der Bf als auch die belangte

Behörde erstatteten Stellungnahmen. Weiters langte eine Stellungnahme von S. S. ein, die zusammengefasst vorbringt, dass der Rückübereignungsanspruch nicht dem Bf, sondern (aufgrund eines Kaufvertrages vom 18.6.1980 zwischen H. S. und U.L.) nunmehr ihr, als Rechtsnachfolgerin nach H. S., zustehe. Das LVwG Oö. führte weiters am 7.6.2018 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch.

II. Feststellungen (Sachverhalt):

1. Über Ansuchen der Fa. G.F.L. wurde mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde A. vom 6.2.1974 gemäß §§ 1 und 5 der Bauordnungsnovelle 1946, LGBl. 5/1947 und dem Teilungsplan eines namentlich genannten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen vom 10.9.1973, GZ. 2596, die Schaffung des Bauplatzes, Gst. Nr. 27/2, EZ 97, KG A., im Ausmaß von 807 m² genehmigt. Dieser Bescheid enthält u.a. die Bestimmung, dass nach Maßgabe des genannten Teilungsplanes die „ocker“ angelegte Teilfläche von 16 m² aus dem Gst. Nr. 0815/5, EZ 320, KG A., lastenfrei und unentgeltlich in das öffentliche Gut zu übertragen ist.

2. Der Vater des Bf., U. L., war zum Abtretungszeitpunkt Eigentümer des in der EZ 320 KG A. vorgetragenen Gst. Nr. 0815/5im damaligen Ausmaß von 622 m^2. Nach Abtretung der Teilfläche von 16 m^2 („ocker“) aus diesem Gst. an die öffentl. Verkehrsfläche (Gst. Nr. 3292) wurde gemäß Bescheid vom 6.2.1974 ein Bauplatz im Ausmaß von 807 m^2 auf dem gegenüberliegenden in der EZ 97 der KG A. vorgetragenen und im Eigentum der Fa. G. F.L. stehenden Gst. Nr. 27/2 neu geschaffen. Dessen Eigentümer ist heute der Bf.

Eigentümerin des Rest-Gst. Nr. 0815/5, welches von U.L. mit Kaufvertrag vom 18.6.1980 im - um die Abtretungsfläche reduzierten - Ausmaß von 607 m^2 an H. S. verkauft wurde, ist heute als dessen Rechtsnachfolgerin S. S. [Stellungnahme und Urkundevorlage des Bf zur Rechtsnachfolge vom 16.2.2018 – Gerichtsakt ON 36; Stellungnahme und Urkundevorlage der S. S. zur Rechtsnachfolge vom 23.5.2018 – Gerichtsakt ON 48; offenes Grundbuch].

Der Kaufvertrag vom 18.6.1980 enthält – soweit hier relevant – folgenden Vertragspunkt:

„1.)
Herr U.L. verkauft und übergibt hiermit an Herrn H. S. und kauft und übernimmt dieser von Ersterem die Liegenschaft Einlagezahl 320 der Katastralgemeinde A., Gerichtsbezirk Linz-Land, bestehend aus dem Grundstück 0815/5 A c k e r im Ausmaß von 607 m^2 als Bauplatz, samt allen tatsächlichen und rechtlichen Zubehör, um den vereinbarten Kaufpreis von S 500.--/m^2, daher 303.500.-- (Schilling dreihunderdreitausendfünfhundert).“

3. U.L. ist am 26.3.1995 verstorben. Sein gesamter Nachlass wurde gemäß Einantwortungsurkunde, GZ. A 186/95f, seiner Ehefrau, A. L., eingeantwortet. Diese hat als Gesamtrechtsnachfolgerin ihres Ehemannes den verfahrensgegenständlichen Rückübereignungsanspruch am 28.2.2014 - und somit bereits vor der gegenständlichen Antragstellung – an den Bf abgetreten [Stellungnahmen samt Urkundevorlagen des Bf zur Rechtsnachfolge – Gerichtsakt ON 36 und ON 52, insbesondere die vorgelegte eidesstattliche Erklärung vom 14.6.2018].

II. Beweiswürdigung:

Das LVwG Oö. hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Akt, Durchführung eines ergänzenden Ermittlungsverfahrens, Einschau in das offene Grundbuch und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Daraus, insbesondere aus den in Klammern angeführten Beweismitteln, ergibt sich der festgestellte Sachverhalt widerspruchsfrei.

III. Rechtliche Beurteilung:

Das LVwG Oö. geht aufgrund der vom Bf vorgelegten Urkunden davon aus, dass dem Bf der gegenständliche Rückübereignungsanspruch am 28.2.2014 von seiner Mutter zediert wurde. Dennoch kommt ihm - wie sogleich zu zeigen sein wird - im gegenständlichen Fall keine Aktivlegitimation zu:

Vorweg ist festzuhalten, dass das LVwG Oö. die hier relevante Frage, wer Rechtsnachfolger des gegenständlichen Rückübereignungsanspruches und somit im gegenständlichen Fall aktivlegitimiert ist, gemäß § 17 VwGVG iVm § 38 AVG bloß als zivilrechtliche Vorfrage beurteilen darf. Eine verbindliche Entscheidung dieser Rechtsfrage ist dem Zivilgericht vorbehalten.

Die belangte Behörde nahm zum Thema der Aktivlegitimation in der öffentlichen mündlichen Verhandlung Bezug auf die Entscheidung des VwGH vom 24.6.1993, 92/06/0144 und brachte weiters vor, dass der VwGH die dort vertretene Rechtsauffassung auch später in seiner Entscheidung vom 31.3.2009, 2006/06/0074 aufrechterhalten habe (siehe dazu auch die Stellungnahme der belangten Behörde zur Vorbereitung der mündlichen Verhandlung – Gerichtsakt ON 50). Das LVwG Oö. teilt die Ansicht der belangten Behörde, dass die Aussagen des VwGH in seiner Entscheidung vom 24.6.1993 auf den gegenständlichen Fall übertragbar sind. Auch im dort gegenständlichen Fall war eine Grundparzelle verkauft worden, von der zuvor ein schmaler Streifen für Straßenzwecke enteignet worden war. Im damaligen Fall hatten es die Vertragsparteien unterlassen, den Fall einer möglichen künftigen Rückübertragung ausdrücklich zu behandeln bzw.

hatten die Parteien dieses Szenario gar nicht bedacht und deswegen keine Regelungen darüber in den Vertrag aufgenommen, bei welcher Vertragspartei die Aktivlegitimation zur Durchsetzung des Rückübereignungsanspruches liegen sollte.

Auch im gegenständlichen Fall ist daher der ursprüngliche Kaufvertrag vom 18.6.1980 zwischen U.L. und H. S. nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts entsprechend auszulegen. Gemäß § 914 ABGB ist bei Auslegung von Verträgen nicht an dem buchstäblichen Sinn des Ausdrucks zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen und der Vertrag so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht. Nur auf diese Weise kann nämlich geklärt werden, wie weit der Kaufvertrag über die Grundparzelle Nr. 0815/5auch die Ansprüche auf Rückübereignung des angrenzenden für Straßenzwecke enteigneten Streifens aus der ursprünglichen Stammparzelle umfassen sollte oder nicht (vgl. sinngemäß VwGH 24.6.1993, 92/06/0144).

Zur Vertragsauslegung hat der VwGH in der erwähnten Entscheidung vom 24.6.1993 im Ergebnis Folgendes festgehalten:

„Als Vertragszweck des 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, der das veräußerte Grundstück von der Straße trennt (und unter Umständen sogar eine Verbindung des Grundstücks zu dieser verhindert), 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 hilfweise auch die Verkehrsauffassung in Betracht kommt (vgl. Rummel, a.a.O, Rz 11 zu § 914). Dabei muß auch bei hypothetischem Parteiwillen im vorliegenden Fall wieder auf die Natur und den Zweck des Vertrages, ein (an einer Straßen liegendes) Grundstück zu übereignen, abgestellt werden. 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.“

Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung, die der VwGH auch in der von der belangten Behörde genannten späteren Entscheidung vom 31.3.2009 aufrechterhalten hat, geht das LVwG Oö. im hier zu beurteilenden Einzelfall davon aus, dass hinsichtlich der Geltendmachung eines allfälligen Rückübereignungsanspruches nicht der Bf, sondern S. S., aktivlegitimiert ist. Die spätere Übertragung des Rückübereignungsanspruches durch Zession an den Bf vermag an der Rechtswirksamkeit der vorher bereits durch Kaufvertrag erfolgten Übertragung nichts zu ändern (vgl. abermals VwGH vom 24.6.1993).

Für diese Rechtsansicht sprechen die dargestellten Auslegungsregeln im Sinne der Judikatur des VwGH sowie die von S. S. in ihrer Stellungnahme vom 23.5.2018 (Gerichtsakt ON 48) ins Treffen geführte und oben wiedergegebene Vertragsformulierung unter Punkt 1. (arg.: „samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör“). Auch im gegenständlichen Fall ist nach Ansicht des LVwG Oö. ein schmaler Grundstreifen (16 m²) verfahrensgegenständlich, der insbesondere aufgrund seiner Lage zwischen der öffentlichen Straße und dem Grundstück von S. S. nach der Verkehrsauffassung keinen eigenständigen wirtschaftlichen Wert, sondern in Wahrheit nur für den Eigentümer des Gst. Nr. 0815/5, von dem der Streifen seinerzeit abgetrennt wurde, von Bedeutung ist. Eigentümer dieses Grundstückes ist derzeit aber S. S. (als Rechtsnachfolgerin nach H. S.) und nicht der Bf. Der Rückübereignungsanspruch folgt daher 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, der das veräußerte Grundstück von der Straße trennt ohne ausdrücklichen Vorbehalt des Verkäufers als nicht vom Kaufvertrag mitumfasst anzusehen.

Wenn der Bf nun in seiner Stellungnahme vom 20.6.2018 (Gerichtsakt ON 52) ausführt, dass die gegenständliche Teilfläche von 16 m² nicht nur für S. S. als Eigentümerin des Restgrundstückes Nr. 0815/5, sondern insbesondere auch für den Bf einen nicht unwesentlichen wirtschaftlichen Wert habe, da diese Fläche beispielsweise auch anderweitig z.B. als KFZ-Parkplatz, oder sonstige Manipulationsfläche, für eine anzeigefreie Lärm- und Schallschutzwand oder Photovoltaik- und Solaranlagen entgeltlich oder sonstwie wirtschaftlich eigenständig genutzt werden könne und implizit beantragt, ein Bewertungsgutachten einzuholen, so überzeugt dies im hier zu beurteilenden Einzelfall nicht.

Der hier relevante Grundstückstreifen befindet sich - wie ausgeführt - zwischen der öffentlichen Straße und dem Grundstück der S. S. Die vom Bf ins Treffen geführten Nutzungsmöglichkeiten lassen unberücksichtigt, ob diese überhaupt etwa unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes und der öffentlichen Verkehrsinteressen (insbesondere darf die gefahrlose Benützbarkeit der

öffentlichen Straße nicht beeinträchtigt werden, siehe dazu § 18 Abs. 1 Oö. Straßengesetz 1991) realisierbar wären. So wäre etwa auch zu berücksichtigen, dass die belangte Behörde in ihrer Stellungnahme vom 15.2.2018 (Gerichtsakt ON 35) – auf die der Bf hinsichtlich der allfälligen Nutzung als Manipulationsfläche Bezug nimmt – gerade ins Treffen führt, dass ein Teil der 16 m² (nördlich der Straßenfluchtlinie) weiterhin aus öffentlichen Verkehrsinteressen benötigt wird. Ein Bewertungsgutachten hätte im Übrigen bloß den Wert der hier gegenständlichen 16 m² nach objektiven Gesichtspunkten und nicht unter Berücksichtigung allfälliger vom Bf beispielhaft aufgezählter Bauvorhaben zu bewerten.

Im hier zu beurteilenden Einzelfall geht das LVwG Oö. nach dem Gesagten daher davon aus, dass der Bf zur Erhebung eines Rückübereignungsantrages mangels Aktivlegitimation nicht berechtigt gewesen ist.

Wie eingangs erwähnt, hat das LVwG Oö. hier lediglich eine zivilrechtliche Vorfrage zu beurteilen. Das LVwG Oö. hat seine Entscheidung jedenfalls unter Berücksichtigung der Judikatur des VwGH zu treffen und geht im hier zu beurteilenden Einzelfall im Ergebnis davon aus, dass die Entscheidung des VwGH vom 24.6.1993 – entgegen der Ansicht des Bf in seiner Stellungname vom 20.6.2018 – auf den gegenständlichen Fall übertragbar ist.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die Auslegung des hier maßgeblichen Vertrages bloß eine Vorfragenbeurteilung iSd § 17 VwGVG iVm § 38 AVG ist, die einer Einzelfallbeurteilung bedarf. Auch konnte sich das LVwG Oö. bei seiner Auslegung auf vorhandene Judikatur des VwGH stützen (vgl. VwGH 24.6.1993, 92/06/0144, dieser Entscheidung folgend VwGH 31.3.2009, 2006/06/0074).

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin

erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Gubesch