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-154223/11/DM

Datum:
Linz, 9. Jänner 2025

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde der A__, vertreten durch Dr. B__, LL.B., MBA, Rechtsanwalt, C__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde H__ vom 17.5.2024, ohne GZ, betreffend einen Antrag auf Zurückstellung eines Grundstücks gemäß § 17 Abs. 2 iVm Abs. 3 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung 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. Die Beschwerdeführerin (im Folgenden kurz: Bf) stellte mit Eingabe vom 26.3.2024 an den Bürgermeister der Marktgemeinde Scharnstein (im Folgenden: belangte Behörde) einen Antrag auf „Zurückstellung der abgetretenen Grundstücksfläche an den Grundeigentümer gemäß § 17 Abs. 2 iVm Abs. 3 Oö. BauO 1994“. Konkret beantragt die Bf die Zurückstellung des Grundstücks Nr. aaa, KG bbb D__. Dieses Grundstück sei von den Eltern der Bf als Rechtsvorgänger entschädigungslos in das öffentliche Gut abgetreten worden. Bereits im Vorfeld dieser Abtretung in das öffentliche Gut hätten die Eltern der Bf als Rechtsvorgänger im Eigentum der Liegenschaft EZ ccc, KG D__, die Bereitschaft zur Abtretung dieser Grundstücksfläche davon abhängig gemacht, dass die bereits damals auf der in der Folge in das öffentliche Gut abgetretenen Grundstücksfläche bestehenden Querparkplätze erhalten bleiben. In der Gemeinderatssitzung vom 16.3.1995 sei eine Änderung des Bebauungsplanes beschlossen worden. Dem Protokoll dieser Gemeinderatssitzung sei zu entnehmen, dass die Straßenfluchtlinie an der Südseite der Liegenschaft an das bestehende Gebäude verlegt werde, um die Schaffung etwa von fünf Parkplätzen an der B 120 zu ermöglichen. Weiters sei auch explizit ausgeführt, dass „*die Parkflächen vor dem Haus P__ […] zwischen dem an der Hausfront verlaufenden Gehsteig an der E-Strasse angelegt (senkrecht parken) [werden]*“. Im geänderten Bebauungsplan Nr. S 4, Änderung Nr. 16, sei die südlich dem Betriebsgebäude der Bf gelegene Fläche mit der Bezeichnung P5 auch ausdrücklich für Parkplätze gewidmet. Zu einer Änderung dieses Bebauungsplanes sei es in der Folge nicht gekommen bzw. sei eine derartige Änderung nicht bekannt. Durch die nunmehrige Errichtung des Radweges über das Grundstück Nr. aaa sowie der Errichtung von unmittelbar an die F-Strasse angrenzenden zwei Längsparkplätzen seien diese Querparkplätze aufgelassen worden, wodurch dieser Verpflichtung als auch dem Bebauungsplan zuwidergehandelt worden sei und die im Bebauungsplan ausgewiesenen Parkplätze tatsächlich aufgelassen worden seien.

2. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 17.5.2024 wurde dieser Antrag abgewiesen. Das Grundstück Nr. aaa, KG D__, sei auf Grundlage der Vermessungsurkunde GZ O__ vom 28.3.1995 neu gebildet (hervorgehend aus dem Grundstück Nr. ddd) und dargestellt als „Gehsteig P__“ mit Antrag gemäß § 15 LiegTeilG vom 22.5.1995 zur Durchführung beim Bezirksgericht Gmunden als Grundbuchsgericht eingereicht worden. Mit Beschluss L des Bezirksgerichts G__ vom 4.11.1998 wurde (unter anderem) das Grundstück Nr. aaa der EZ eee (öffentliches Gut – Straßen und Wege) der KG D__ zugeschrieben. Der Gemeinderatsbeschluss vom 16.3.1995, auf dessen Grundlage die Bebauungsplan-Änderung Nr. 16 Ortskern H__ erfolgt sei, beinhalte keine privat-

oder öffentlich-rechtlichen Verfügungen über das Grundstück Nr. aaa, welche der Antragstellerin daran ein Sondernutzungsrecht als Querparkplätze einräumen würden. Ungeachtet dessen setzten privatrechtliche Verfügungen über öffentliches Gut, die den Gemeingebrauch beeinträchtigen, die Aufhebung der Widmung zum Gemeingebrauch durch einen der Widmung entgegengesetzten Verwaltungsakt voraus, sodass selbst eine (tatsächlich jedoch nicht abgegebene) privatrechtliche Erklärung der Marktgemeinde Scharnstein als Eigentümerin des öffentlichen Gutes hierfür nicht in Frage käme. Die mit Bescheid des Amtes der Oö. Landesregierung vom 28.4.1995 aufsichtsbehördlich genehmigte Änderung Nr. 16 des Bebauungsplanes Nr. S 4 stehe unverändert in Geltung. Solange im Bebauungsplan die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche aufrecht sei, sei ein Rückstellungsanspruch gemäß § 17 Abs. 2 Oö. BauO 1994 hinsichtlich des Grundstücks Nr. aaa ausgeschlossen.

3. Dagegen erhob die Bf Beschwerde und erstattete im Wesentlichen ein inhaltsgleiches Vorbringen wie im Antrag vom 26.3.2024.

4. Mit Schreiben vom 25.6.2024 legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde samt bezughabendem Akt zur Entscheidung vor.

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Die Bf betreibt auf ihrer Liegenschaft im Ortskern von H__, EZ ccc, KG D__, eine Blumenhandlung, die sie Mitte der 1990er Jahre erweitern wollte. Dieser Erweiterung widersprach der damals rechtswirksame Bebauungsplan. Die Eltern der Bf als Rechtsvorgänger und in weiterer Folge die Bf als Rechtsnachfolgerin boten der Gemeinde Scharnstein als Gegenleistung für eine Änderung des Bebauungsplanes zur Verwirklichung ihres Bauvorhabens die kostenlose Abtretung des nunmehrigen Grundstücks Nr. aaa, KG D__, an [Bauakt Marktgemeinde H__, I-Strasse, Hausakt, Baubewilligung 1965 bis Baubewilligung Erweiterung 1994; Verhandlungsschrift über die am 16.3.1995 abgehaltene 30. Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Scharnstein (Beilage zur Beschwerde; Behördenakt ON 1].

2. Mit der Änderung Nr. 16 „Ortskern H__“ des Bebauungsplans S 4 der Gemeinde Scharnstein (kundgemacht in der Zeit von 4.5.1995 bis 19.5.1995) wurden Änderungen hinsichtlich der Liegenschaft der Bf durchgeführt. Im Bereich des hier beschwerdegegenständlichen Grundstücks Nr. aaa wurde in der zeichnerischen Darstellung „P5“ verordnet und in der Legende mit „vorgesehener Parkplatz mit Circa-Angabe der Stellplätze“ erklärt.

3. Die Liegenschaft der Bf grenzt im Osten an die J-Strasse, im Süden (wo sich das hier beschwerdegegenständliche Grundstück Nr. aaa befindet) an die K-Strasse (Ortsdurchfahrt). Im Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes Nr. fff war die Liegenschaft der Bf bereits durch die J-Strasse aufgeschlossen.

4. Eine mittels Bescheid verfügte Abtretung von Grundflächen (konkret: des hier maßgeblichen Grundstücks Nr. aaa) zwecks Schaffung von öffentlichen Verkehrsflächen gibt es nicht [Niederschrift vom 16.10.2024, Gerichtsakt ON 4; Bauakten zur Liegenschaft der Bf, Gerichtsakt ON 5].

5. Mit Antrag der Gemeinde Scharnstein vom 22.5.1995 an das Vermessungsamt G__ wurde gemäß § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz (LiegTeilG) ersucht, beim zuständigen Bezirksgericht die Herstellung der Grundbuchsordnung gemäß den Sonderbestimmungen der §§ 15 bis 18 LiegTeilG für die im beiliegenden Plan des Dipl.-Ing. M__, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, vom 28.3.1995, GZ O__, dargestellte Anlage „1217 (neu), Gehsteig P__“ zu beantragen. Als Rechtstitel wurde eine „mündliche Vereinbarung“ angegeben [Beilage ./A zur Niederschrift vom 16.10.2024, Gerichtsakt ON 4]. Beim Grundstück Nr. aaa, KG D__ handelt es sich um öffentliches Gut der Gemeinde Scharnstein [Grundbuchsauszug Beilage ./B zur Niederschrift vom 16.10.2024, Gerichtsakt ON 4 sowie aktueller Grundbuchsauszug ON 10].

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Behördenakt sowie Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 16.10.2024.

Im Rahmen dieser Verhandlung beantragte der Rechtsvertreter der Bf, das Landesverwaltungsgericht möge sämtliche Bauakte die Liegenschaft der Bf betreffend sowie den hier maßgeblichen Verordnungsakt betreffend der Bebauungsplanänderung S 4.16 aus dem Jahr 1995 zur Einsicht anfordern. Die belangte Behörde legte mit Schreiben vom 21.10.2024 [Gerichtsakt ON 5] die angeforderten Akten vor. Der Rechtsvertreter der Bf nahm am 13.12.2024 in diese Akten – ausgenommen den Verordnungsakt, der von der Akteneinsicht ausgenommen war – Einsicht [Gerichtsakt ON 6-9]. Trotz Einräumung der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme nach erfolgter Akteneinsicht wurde von der Bf keine Stellungnahme mehr abgegeben.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Die hier maßgeblichen Bestimmungen der Oö. BauO 1994 lauten wie folgt:

„3. Abschnitt
Anliegerleistungen

§ 16 Grundabtretung

(1) Anläßlich der Bewilligung von Bauplätzen und der Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken sind die nach Maßgabe
1. der Straßenfluchtlinien des Bebauungsplans oder
2. der in einem Plan bestimmten Straßengrundgrenzen einer straßenrechtlichen Verordnung gemäß § 11 Abs. 1 dritter Satz des O.ö. Straßengesetzes 1991
zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde fallenden, an den Bauplatz oder an den von der Änderung betroffenen Teil des Bauplatzes oder des bebauten Grundstücks angrenzenden Grundflächen, und zwar bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zur Achse der Verkehrsfläche, bei einseitiger Bebaubarkeit bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche, in beiden Fällen im rechten Winkel auf die Straßenfluchtlinie oder die geplante Straßengrundgrenze, abzutreten. Bei Bruchpunkten in der Straßenfluchtlinie oder in der geplanten Straßengrundgrenze und bei Eckbildungen erstreckt sich die Verpflichtung auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Flächen.

(2) Die abzutretenden Grundflächen sind gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung der Teilung in das Eigentum der Gemeinde zu übertragen. Sie sind über Auftrag der Gemeinde frei von baulichen Anlagen in den Besitz der Gemeinde zu übergeben. Mit der bücherlichen Übertragung des Eigentumsrechtes an die Gemeinde erlöschen die auf den abgetretenen Grundflächen allenfalls verbücherten dinglichen Rechte. Die Herstellung der Grundbuchsordnung ist innerhalb von drei Monaten nach Rechtskraft des Bewilligungsbescheides gemäß § 5 oder § 9 von der Gemeinde beim Grundbuchsgericht zu beantragen.

(3) Die Verpflichtung zur Grundabtretung trifft den Eigentümer jener Grundflächen, für die die Bewilligung gemäß § 5 oder § 9 erteilt wird. Ist er nicht Eigentümer der abzutretenden Grundflächen, hat er diese, allenfalls im Weg der Enteignung, zu erwerben.

§ 17 Entschädigung

(1) Für die gemäß § 16 Abs. 1 abzutretenden Grundflächen hat die Gemeinde eine Entschädigung zu leisten, sofern sich aus den folgenden Bestimmungen nichts anderes ergibt. Wenn eine nicht bebaute Grundfläche als Bauplatz bewilligt oder einem Bauplatz oder einem bebauten Grundstück zugeschrieben wird, hat die Grundabtretung gemäß § 16 Abs. 1 bis zu acht Meter, von der Straßenfluchtlinie oder der geplanten Straßengrundgrenze aus gemessen und senkrecht auf diese, ohne Entschädigung zu erfolgen; beträgt jedoch die abzutretende Fläche mehr als ein

Viertel des Bauplatzes oder des bebauten Grundstücks, ist für das darüber hinausgehende Ausmaß von der Gemeinde Entschädigung zu leisten. Als nicht bebaut im Sinn dieses Absatzes gilt abweichend von § 2 Abs. 1 auch eine Grundfläche, auf der sich bauliche Anlagen befinden, für die gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 Z 1, 2, 3 und 5 eine Bauplatzbewilligung nicht erforderlich ist.

(2) Fallen Grundflächen, die für im Bebauungsplan oder in einer straßenrechtlichen Verordnung ausgewiesene öffentliche Verkehrsflächen der Gemeinde abgetreten werden mußten (§ 3 Abs. 3 oder § 16 Abs. 1), infolge einer Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans oder der straßenrechtlichen Verordnung nicht mehr unter diese Widmung, ist ihre Zurückstellung dem früheren Grundeigentümer oder dessen Rechtsnachfolger schriftlich anzubieten. Wurde die Verkehrsfläche bereits hergestellt, hat dies innerhalb von sechs Wochen nach der straßenrechtlichen Auflassung, wenn eine solche nicht erforderlich ist, nach der tatsächlichen Auflassung der Grundfläche als öffentliche Verkehrsfläche zu erfolgen. Wurde die Verkehrsfläche noch nicht hergestellt, hat das Angebot innerhalb von sechs Wochen nach Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans oder der straßenrechtlichen Verordnung zu erfolgen.

(3) Lehnt der frühere Grundeigentümer oder dessen Rechtsnachfolger innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Angebotes die Zurückstellung der Grundflächen nicht schriftlich ab, hat die Gemeinde die Zurückstellung innerhalb einer weiteren Frist von drei Monaten auf ihre Kosten zu bewirken. Ohne Entschädigung abgetretene Grundflächen sind ohne Entschädigung, gegen Entschädigung abgetretene Grundflächen sind gegen Rückerstattung der geleisteten Entschädigung - soweit sich diese nicht auf entfernte bauliche Anlagen bezog - zurückzustellen. Die Grundflächen sind auf Verlangen des früheren Grundeigentümers oder dessen Rechtsnachfolgers möglichst in dem Zustand zurückzustellen, in dem sie abgetreten wurden. Wichtige infrastrukturelle Einbauten wie Kanäle oder andere Versorgungseinrichtungen können bestehen bleiben, soweit sie eine nachfolgende Bebauung nicht wesentlich erschweren oder behindern. Die Ablehnung der Zurückstellung durch den früheren Grundeigentümer oder dessen Rechtsnachfolger kann nicht widerrufen werden.

(4) Lehnt der frühere Grundeigentümer oder dessen Rechtsnachfolger die Zurückstellung von Grundflächen fristgemäß ab, hat die Gemeinde dem früheren Grundeigentümer oder dessen Rechtsnachfolger eine Entschädigung für die von ihm ohne Entschädigung abgetretenen Grundflächen zu leisten. Die Entschädigung hat den Verkehrswert der Grundflächen zur Zeit der Auflassung der Verkehrsfläche, wenn diese aber noch nicht hergestellt wurde, den Verkehrswert der Grundflächen zur Zeit der Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans oder der straßenrechtlichen Verordnung zu umfassen.

[…]“

2. Im anhängigen Beschwerdefall stellt sich die Frage, auf welcher Grundlage das Grundstück Nr. aaa, KG D__, im Jahr 1995 abgetreten wurde. § 16 Oö. BauO 1994 sieht eine Abtretungsverpflichtung nämlich nur „anlässlich der Bewilligung von Bauplätzen und der Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken“ vor, d.h. die Abtretung müsste auf Grund einer gesetzlichen Verpflichtung erfolgt sein

(wobei entweder Straßenfluchtlinien des Bebauungsplanes oder die in einem Plan bestimmten Straßengrundgrenzen einer straßenrechtlichen Verordnung gemäß § 11 Abs. 1 dritter Satz Oö. Straßengesetz 1991 vorhanden gewesen sein müssten). Im konkreten Fall gab es jedoch keine gesetzliche Verpflichtung zur Abtretung, sondern erhoffte sich die Bf (bzw. deren Eltern als Rechtsvorgänger) im Gegenzug einer von ihr angebotenen freiwilligen Abtretung des Grundstücks Nr. aaa eine Änderung des damals rechtswirksamen Bebauungsplanes zu ihren Gunsten, um das Gebäude ihres Blumenhandels erweitern zu können. Es gibt daher auch keinen Bescheid, mit dem die Abtretung des Grundstücks Nr. aaa verfügt worden wäre. Vielmehr wurde das Grundstück nach mündlicher Absprache gemäß § 15 LiegTeilG in das öffentliche Gut der Gemeinde Scharnstein übertragen. Der von der Bf gestellte Antrag auf Rückstellung des Grundstücks Nr. aaa, KG D__, liegt daher nicht im Anwendungsbereich der §§ 16f Oö. BauO 1994.

3. Zum alternativen Argument der Bf, der Rückübereignungsanspruch bestehe jedenfalls nach dem unmittelbar anwendbaren Art. 5 StGG, führt diese aus, der unmittelbar auf Grund der Verfassung bestehende Anspruch auf Rückübertragung der abgetretenen Grundfläche werde verwirklicht, wenn der Zweck der Abtretung nicht erreicht werde. Gegenständlich sei die Errichtung eines Gehsteigs und die Errichtung der Parkfläche in Form von zumindest fünf senkrechten Parkplätzen die Grundlage der Abtretung gewesen. Dies sei im Bebauungsplan auch so geregelt worden. Durch die Errichtung des Radweges schaffe die Gemeinde Scharnstein einen dem Abtretungszweck widersprechenden Zustand und werde die ursprüngliche Grundabtretung damit zweckentfremdet.

Nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (vgl. etwa VfSlg. 15.096, mwN) stellt die mittels Bescheid verfügte Abtretung von Grundflächen zwecks Schaffung von öffentlichen Verkehrsflächen eine Enteignung dar. Die Aufrechterhaltung einer einmal verfügten Enteignung ist aber verfassungsrechtlich unzulässig, wenn der öffentliche Zweck, zu dessen Verwirklichung ein Gesetz eine Enteignungs-möglichkeit vorsieht, tatsächlich nicht verwirklicht wird. In diesem Fall besteht ein subjektives öffentliches Recht auf rückwirkende Aufhebung des Enteignungs-bescheides (VwGH 12.12.2017, Ro 2016/05/0001). Da die Bf im gegenständlichen Fall jedoch nicht mittels Bescheid enteignet worden ist, sondern sie das Grundstück Nr. aaa, KG D__, der Gemeinde Scharnstein vielmehr freiwillig (wenn auch kostenlos) abgetreten hat, kann sie sich auch nicht auf Art. 5 StGG stützen.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung zu lösen waren. Die Entscheidung konnte vielmehr auf den klaren Wortlaut des § 16 Oö. BauO 1994 und auch auf die zitierte Judikatur des Verfassungsgerichtshofes gestützt werden.

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

Gegen diese Entscheidung 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. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse

noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Manzenreiter