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-154437/2/VG

Datum:
Linz, 10. Juli 2025

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde des DI A__, vertreten durch Mag. B__, Rechtsanwalt in C__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Ansfelden vom 15. Jänner 2025, GZ: Bau 1401922/LMT/Sa, betreffend Zurückweisung von Rückübereignungsanträgen

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:

Der (rechtsfreundlich vertretene) Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) stellte am 15. Juni 2023 (Eingangsdatum, Datum des Antrages: 14.06.2023) beim Bürgermeister der Stadtgemeinde Ansfelden (in der Folge: belangte Behörde) einen auf § 5 StGG gestützten Rückübereignungsantrag. Der Bf beantragt darin unter Bezugnahme auf eine vorgelegte Vermessungsurkunde die Rückübereignung der Teilfläche „ocker" im Ausmaß von 16 m² und der Teilfläche „weiß" im Ausmaß von ca. 7 m² wegen zweckverfehlender Enteignung. Der Bf führt u.a. unter Vorlage eines Sachverständigengutachtens näher aus, dass diese Teilflächen für den Bf einen näher bezifferten Nutzwert für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bzw. Nutzungskombinationen (z.B. Christbaumkultur, Folientunnel, E-Bike-Lade-stationen, Mietparkplatz, Handymast, Streugutbox, Werbepylon, Werbetafeln, Lärmschutzwand, privater Abwasserkanal) hätten.

Zur Vorgeschichte betreffend die Teilfläche „ocker" im Ausmaß von 16 m² wird auf das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) vom 4. Juli 2018, LVwG-150583/53/VG, verwiesen. Damit entschied das LVwG Oö., dass dem Bf hinsichtlich des Rückübereignungsantrages für die Teilfläche „ocker" keine Aktivlegitimation zukommt. Diese Entscheidung wurde mit Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes vom 20. November 2018, Ra 2018/05/0246, bestätigt. Eine diesbezügliche zivilrechtliche Klage des Bf wurde mit dem im Instanzenzug ergangenen Beschluss des LG Linz vom 14. Jänner 2021, 2 R 55/20y, im Ergebnis wegen Unzulässigkeit des Rechtsweges rechtskräftig zurückgewiesen.

Da über den am 15. Juni 2023 gestellten Rückübereignungsantrag keine Entscheidung der belangten Behörde erfolgte, erhob der Bf mit Schriftsatz vom 10. Jänner 2024 (bei der belangten Behörde eingelangt am 11. Jänner 2024) Säumnisbeschwerde.

Mit Erkenntnis vom 12. November 2024, LVwG-170055/12/VG, gab das LVwG Oö. der Säumnisbeschwerde statt und trug der belangten Behörde gemäß § 28 Abs. 7 VwGVG auf, die versäumte Erledigung unter Zugrundelegung der im Erkenntnis dargelegten Rechtsanschauung binnen näher bestimmter Frist nachzuholen.

Die belangte Behörde erließ in der Folge den nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 15. Jänner 2025.

II. Feststellungen (Sachverhalt):

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 15. Jänner 2025 wurde der Antrag des Bf auf Rückübereignung hinsichtlich der Teilfläche „ocker" im Ausmaß von 16 m² im Ergebnis wegen entschiedener Sache gemäß § 68 Abs. 1 AVG als unzulässig zurückgewiesen (Spruchpunkt I.). Zudem wurde der Antrag des Bf auf Rückübereignung hinsichtlich der Teilfläche „weiß" im Ausmaß von 7 m² im Ergebnis wegen fehlender Aktivlegitimation des Bf als unzulässig zurückgewiesen (Spruchpunkt II.).

Zur Teilfläche „weiß":

Das Grundstück Nr. aaa, KG bbb D__, wurde mit dem Teilungsplan von DI E__ vom 26. Februar 1953 in mehrere Teilflächen aufgeteilt. Es sind daraus die Grundstücke Nr. aaa, eee, kkk, fff, ggg, hhh und iii (Wegparzelle) sowie die im Teilungsplan gelb angelegte Grundfläche im Ausmaß von 40 m² entstanden. Die Schaffung dieser Teilgrundstücke/Bauplätze wurde mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Linz-Land vom 25. Juni 1953 bewilligt. Die hier angeführten 40 m² wurden unentgeltlich zum Zweck der Verbreiterung der Gemeindestraße mit der Bezeichnung F-Straße dem Grundstück Nr. ccc, KG bbb D__, zugeschlagen.

Zum Zeitpunkt des (Enteignungs-)Bescheides der Bezirkshauptmannschaft Linz-Land vom 25. Juni 1953 waren die Eigentümer des Grundstückes Nr. aaa G__ und H__.
Es erfolgte sodann zwischen G__, I__ (Rechtsnachfolgerin von Herrn H__, Anm.), und J__ der Verkauf des Grundstückes Nr. fff (Kaufvertrag vom 26.06.1953) an den Letztgenannten. Im Kaufvertrag wurde für das Grundstück Nr. fff im Ausmaß von 622 m² ein Kaufpreis von 6.820,00 Schilling vereinbart.
Unter Punkt IX. lit. b) des genannten Kaufvertrages wurde festgelegt, dass die Abschreibung des Grundstückes Nr. fff vom Gutsbestande der Liegenschaft EZ ddd und dessen Übertragung in eine neu zu eröffnende Grundbuchseinlage und ob derselben die Einverleibung des Eigentumsrechtes für J__ erfolgen soll. Des Weiteren wurde unter Punkt IX. lit. d) die Abschreibung der (im Teilungsausweis, Anm.) gelb angelegten Grundfläche (40 m², Anm.) des Grundstückes Nr. aaa vom Gutbestande der Liegenschaft EZ ddd und deren Zuschreibung zum Grundstück Nr. ccc (öffentliches Gut, Anm.) vorgeschrieben. In weiterer Folge wurde die grundbücherliche Durchführung auch so veranlasst.
Die gegenständlichen 40 m² - welche im Jahr 1953 in das öffentliche Gut übertragen wurden - sind nach wie vor dem Grundstück Nr. ccc vollumfänglich zugeschrieben.

Zum Zeitpunkt der Abtretung lag weder ein Bebauungsplan, noch eine straßenrechtliche Verordnung vor.

Mit Antrag vom 14. Juni 2023 (bei der belangen Behörde eingelangt am 15.06.2023) begehrte der Bf die Rückübereignung der Teilflächen „ocker" im Ausmaß von 16 m² und „weiß" im Ausmaß von 7 m² wegen behaupteter zweckverfehlender Enteignung. Die angeführten 7 m² sind unstrittig eine Teilfläche der oben angeführten 40 m².

III. Beweiswürdigung:

Das LVwG Oö. hat Beweis erhoben durch Akteneinsicht. Der Umstand, dass die hier noch relevanten 7 m² eine Teilfläche der unter Punkt II. dargelegten 40 m² sind, ist unstrittig (siehe dazu auch das Beschwerdevorbringen: „Richtig ist, dass die Teilfläche ‚weiß' aus diesen 40 m² stammt.").
Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG entfallen, weil die verfahrenseinleitenden Anträge des Bf im Ergebnis zu Recht zurückgewiesen wurden (siehe dazu sogleich unter Punkt IV.).

IV. Rechtliche Beurteilung:

Vorweg ist festzuhalten, dass die „Sache" des Beschwerdeverfahrens nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nur jene Angelegenheit ist, die den Inhalt des Spruchs des Bescheides der vor dem Verwaltungsgericht belangten Behörde gebildet hat. Dieser stellt den äußersten Rahmen dar, durch den die Angelegenheit begrenzt wird. Hat die belangte Behörde - wie im gegenständlichen Fall - Anträge zurückgewiesen und wird dagegen Beschwerde erhoben, ist „Sache" des Beschwerdeverfahrens vor dem Verwaltungsgericht lediglich die Frage der Rechtmäßigkeit dieser Zurückweisung. Das Verwaltungsgericht hat allein zu prüfen, ob die inhaltliche Behandlung der Anträge zu Recht verweigert worden ist (vgl. etwa VwGH 19.12.2023, Ra 2023/19/0065, mwN).

Weiters ist hier relevant, dass die gegenständliche Entscheidung der belangten Behörde auf Basis der Entscheidung des LVwG Oö. vom 12. November 2024, LVwG-170055/12/VG, über die zuvor vom Bf erhobene Säumnisbeschwerde erfolgt ist. Die Entscheidung des LVwG Oö. blieb unbekämpft, weshalb die belangte Behörde (wie im Übrigen auch das LVwG Oö. selbst) an die dort vertretene Rechtsanschauung des LVwG Oö. gebunden war (vgl. etwa VwGH 29.05.2024, Ra 2023/03/0034, mwN).

<u>Zu Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides (Teilfläche „ocker"):</u>

Im Erkenntnis vom 12. November 2024 hat das LVwG Oö. diesbezüglich folgende Rechtsansicht vertreten:

„Zur Teilfläche „ocker" im Ausmaß von 16 m² ist zunächst festzuhalten, dass diesbezüglich eine entschiedene Sache vorliegt. Daran vermag auch der vom Bf hervorgehobene Umstand nichts zu ändern, dass nun die Rückübereignung der weiteren Teilfläche „weiß" im Ausmaß von ca. 7 m² begehrt, und somit nun nicht mehr die Rückübereignung von 16 m² sondern von insgesamt 23 m² beantragt wird. Die belangte Behörde hätte den Rückübereignungsantrag für die Teilfläche „ocker" im Ausmaß von 16 m² daher wegen bereits entschiedener Sache gemäß § 68 Abs. 1 AVG als unzulässig zurückweisen müssen."

Vor diesem Hintergrund und der im Verfahrensgang dargelegten Vorgeschichte, die dem Bf auch unzweifelhaft bekannt ist, hat die belangte Behörde den Rücküberantrages des Bf betreffend die Teilfläche „ocker" somit zu Recht wegen entschiedener Sache zurückgewiesen.

Zu Spruchpunkt II. des angefochtenen Bescheides (Teilfläche „weiß"):

Im Erkenntnis vom 12. November 2024 hat das LVwG Oö. dazu folgende Rechtsansicht vertreten:

„In Bezug auf die Teilfläche „weiß" im Ausmaß von ca. 7 m² hätte die belangte Behörde zunächst prüfen müssen, ob der Bf diesbezüglich aktivlegimitiert ist."

In der Folge gelangte die belangte Behörde zu dem Ergebnis, dass dem Bf keine Aktivlegitimation zukommt. Dies wird im angefochtenen Bescheid wie folgt begründet:

„Ein Anspruch auf Rückübereignung kommt nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes in erster Linie dem seinerzeit von der Grundabtretung betroffenen Eigentümer bzw. seinem Gesamtrechtsnachfolger zu. Es ist auch ein Übergang im Rahmen einer Einzelrechtsnachfolge möglich, weil es sich bei einem Rückübereignungsanspruch nach dem Verwaltungsgerichtshof nicht um einen höchstpersönlichen Anspruch handelt (VwGH 31.03.2009; ZI. 2006/06/0074 und LVwG Steiermark LVwG 50.32-601/2015).

Im gegenständlichen Fall wurde eine Grundparzelle verkauft, ohne dass die Vertragsparteien im Kaufvertrag vom 26.06.1953 ausdrückliche Regelungen für die Möglichkeit einer künftigen Rückübereignung und wem in einem derartigen Fall die rückzuübereignende Fläche zufallen soll, getroffen haben. Es ist daher zur Ermittlung der Aktivlegitimation notwendig, die Kaufverträge nach den allgemeinen Grundsätzen des Bürgerlichen Rechtes auszulegen.

Gemäß § 914 ABGB ist bei der Auslegung von Verträgen nicht an dem buchstäblichen Sinne des Ausdruckes zu verhaften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen und der Vertrag so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht.

In einem ähnlich gelagerten Fall (VwGH 24.6.1993, 92/06/0144) führte der Verwaltungsgerichtshof zur Vertragsauslegung in einem der Leitsätze Folgendes aus:

> *‚III. Als Vertragszweck des Kaufvertrages über ein Grundstück muß in der Regel angenommen werden, Eigentum an der gesamten Grundfläche zu übertragen; wurde davon vorher ein zw Straße und veräußertem Grundstück*

liegender verhältnismäßig schmaler Streifen für Straßenzwecke enteignet, der für sich allein keinen nennenswerten wirtschaftlichen Wert hat, so ist im Zweifel anzunehmen, daß nach dem Parteiwillen der Erwerber des Grundstücks auch allfällige Rückübereignungsansprüche an dem angrenzenden Streifen (gleich einem Zubehör iSd § 294 ABGB) erwerben sollte; anders wäre es, wenn es sich um eine Grundfläche handelte, die nach der Verkehrsauffassung einen eigenständigen wirtschaftlichen Wert hat.‘

Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung und den allgemeinen Auslegungsregelungen ist nun der erste Kaufvertrag vom 26.06.1953, abgeschlossen zwischen G__ und I__ mit Herrn J__, zu beurteilen. Unter Punkt IX. lit a ist ausdrücklich geregelt, dass vom Grundstück Nr. aaa (Stammparzelle) die in gelb angelegte Grundfläche im Ausmaß von 40 m² abgeschrieben und dem öffentlichen Gut zugeschrieben werden soll. Die hier gegenständliche Teilfläche ‚weiß‘ im Ausmaß von 7 m² ist als Teilfläche der hier [an]geführten 40 m² anzusehen. Somit ist dargelegt, dass den Vertragsparteien die vollumfängliche Abtretung der 40 m² im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in das öffentliche Gut bewusst war. Zum Zeitpunkt der Abtretung lag weder ein Bebauungsplan, noch eine straßenrechtliche Verordnung vor.

Nach der Verkehrsauffassung kann man einem Grundstücksstreifen in der aktuell geltenden Widmungskategorie ‚Wohngebiet‘ in diesem Ausmaß (40 m²) einen besonderen eigenständigen wirtschaftlichen Wert zuschreiben, welchen die Vertragsparteien bei Kenntnis einer möglichen Rückübereignung auch mit einer Zahlung eines entsprechenden Kaufpreises abgegolten hätten (hypothetischer Parteiwille), denn setzt man diese 40 m² in Relation zu den 622 m² und deren Kaufpreissumme von S 6820,-, so würden für diese 40 m² ein Betrag idHv rund S 438,60,- ergeben. Dies bedeutet in der Folge, dass in diesem Fall der Rückübereignungsanspruch auch nicht gleich einem Zubehör gemäß § 294 ABGB übergeht, zumal im Vertrag zwischen G__ und I__ mit J__ ein Übergang eines tatsächlichen oder rechtlichen Zubehörs nicht explizit geregelt wurde.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der allgemeinen zivilrechtlichen Auslegungsregeln der Rückübereignungsanspruch unter Ermittlung des hypothetischen Parteiwillens nicht im Kaufvertrag vom 26.06.1953 an Herrn J__ übertragen wurde, sondern noch bei G__ und I__ -den ursprünglichen Grundstückseigentümern - verblieben ist. Herr J__ konnte somit den Rückübereignungsanspruch auch nicht mittels Kaufvertrag vom 01.07.1964 an Herrn K__ (den Rechtsvorgänger von Herrn Dipl.- Ing. A__) übertragen (§ 442 ABGB). Gemäß § 8 AVG ist der Antragsteller mangels Aktivlegitimation weder Beteiligter, noch hat er in diesem Verfahren Parteistellung erlangt.

Da die abzutretende Grundfläche im Ausmaß von 40 m² im Zeitpunkt der damaligen Grundabtretung nicht von einem rechtsgültigen Bebauungsplan erfasst bzw in keiner straßenrechtlichen Verordnung vorgesehen wurde - sprich anlässlich dieser abzutreten gewesen wäre - ist der § 17 Oö. Bauordnung nicht einschlägig. Eine Rückstellung kann sich somit nur aus Art 5 StGG ergeben.

Es erscheint daher denkunmöglich, selbst bei partieller Rückstellung von Teilflächen, die den ursprünglichen 40 m² entspringen, anzunehmen, dass die Vertragsparteien bei Veräußerung des Grundstückes Nr. fff einen anderen hypothetischen Parteiwillen - wie soeben dargelegt - zu unterstellen.“

Die Frage, wie ein Vertrag zu verstehen ist, ist nach den jeweiligen besonderen Umständen des Einzelfalles als zivilrechtliche Vorfrage zu beurteilen. Das

LVwG Oö. teilt im Ergebnis die dargelegte Rechtsansicht der belangten Behörde, in der sie sich umfangreich mit den Grundsätzen des Zivilrechtes auseinandergesetzt hat. Da dem Bf sohin im gegenständlichen Fall keine Aktivlegitimation zukommt, war auch nicht darauf einzugehen, wie der Bf allenfalls die begehrte Fläche verwenden möchte. Dies folgt auch aus der bereits erwähnten und unbekämpft gebliebenen Entscheidung des LVwG Oö. vom 12. November 2024 in der ausgesprochen wurde, dass „*die Frage der Aktivlegitimation eine Rechtsfrage darstellt, die - entgegen der vom Bf dargelegten Ansicht - nicht auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens zu den Nutzungsmöglichkeiten der Teilfläche(n) zu klären ist*."

Sofern in der Beschwerde vorgebracht wird, dass die belangte Behörde von einem falschen Sachverhalt ausgehe, weil sie ihre Überlegungen auf eine Fläche von 40 m² beziehe, im Rückübereignungsantrag aber in Bezug auf die Teilfäche „weiß" nur 7 m² begehrt würden, wird übersehen, dass es hier darauf ankommt dass die begehrten 7 m² eine Teifläche der 40 m² sind. Dieser Umstand wird auch vom Bf selbst eingeräumt (arg.: „Richtig ist, dass die Teilfläche ‚weiß' aus diesen 40 m² stammt."). Die belangte Behörde hat für die Beantwortung der Aktivlegitimation daher zu Recht auf die Entstehungsgeschichte der 40 m² abgestellt und im Übrigen gerade auch bezogen auf die begehrten Teilflächen ausdrücklich festgehalten, dass es denkunmöglich erscheint, selbst bei partieller Rückstellung von Teilflächen, die den ursprünglichen 40 m² entspringen, anzunehmen, dass die Vertragsparteien bei Veräußerung des Grundstückes Nr. fff einen anderen hypothetischen Parteiwillen, als den von der Behörde dargelegten, gehabt hätten.

Wenn der Bf in der Beschwerde weiters noch ausführt, dass die L__, deren Geschäftsführer der Bf sei, Eigentümerin der unter den begehrten Teilstücken geführten Kanalleitungen sei, so vermag dies an der dargestellten rechtlichen Beurteilung zum Vorliegen der entschiedenen Sache (hinsichtlich der Teilfläche „ocker") bzw. zur fehlenden Aktivlegitimation (hinsichtlich der Teilfläche „weiß") nichts zu ändern.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die Frage, wie ein Vertrag zu verstehen ist, ist nach den jeweiligen besonderen Umständen des Einzelfalles als zivilrechtliche Vorfrage zu beurteilen und stellt im Allgemeinen keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung dar (vgl. etwa bereits die Vorentscheidung des VwGH betreffend die Teilfläche „ocker" vom 20.11.2018, Ra 2018/05/0246).

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 340 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

Dr. Gubesch