

Baulandumlegung *, X;
Grenzfeststellung – Beschwerde**

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat durch seinen Richter Dr. Maximilian Aicher über die Beschwerde des/r

- a) W K, Adresse, PLZ X,
- b) M K, Adresse, PLZ X, sowie
- c) C G, Adresse, PLZ X,

gegen den Bescheid des Amtes der Tiroler Landesregierung als Baulandumlegungsbehörde
I. Instanz vom 23.08.2013, ZI X-***-2013,

zu Recht erkannt:

- I. Gemäß § 28 Abs 1 VwGVG wird die Beschwerde als **unbegründet abgewiesen**.
- II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine **ordentliche Revision** an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG **unzulässig**.

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

Gegen diese Entscheidung kann binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, Freyung 8, 1010 Wien, oder außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht Tirol einzubringen.

Die genannten Rechtsmittel sind von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw einer bevollmächtigten Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen, und es ist eine Eingabegebühr von Euro 240,00 zu entrichten.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Sachverhalt:

1)

Alle Angaben von Grundstücken und Grundbuchseinlagen in diesem Bescheid beziehen sich auf das Grundbuch der Katastralgemeinde **** X.

Mit Verordnung des Amtes der Tiroler Landesregierung als Umlegungsbehörde vom 02.09.2008, Ve1-4-312/1-6, wurde gemäß § 73 Abs 5 TROG 2006 in der Gemeinde X das Umlegungsverfahren „****“ eingeleitet. Vom Umlegungsverfahren sind ua das Gst 1*** in EZ *** und das Gst 2*** in EZ ***, beide im Eigentum je zur Hälfte von E S und P S, und das Gst 3*** in EZ *** im Eigentum von K R betroffen. Unmittelbar an die genannten Grundstücke grenzen die außerhalb des Umlegungsgebietes liegenden Gst 4*** in EZ *** (C G, vormals R M geb R) und Gst 5*** in EZ *** (M K und W K) an. Die Verordnung über die Einleitung des Umlegungsverfahrens wurde im Amtsblatt „Bote für Tirol“ am 10.09.2008 unter Nr 953 verlautbart.

Mit Kundmachung vom 27.10.2008, Ve1-4-312/1-6, wurde gemäß § 75 Abs 2 TROG 2006 zur Feststellung der Grenzen der umzulegenden Grundstücke oder Grundstücksteile, die sich nicht aus dem Grenzkataster ergeben, eine mündliche Grenzverhandlung für den 18.11.2008 an Ort und Stelle anberaunt. Die obgenannten Grundstücke sind nicht im Grenzkataster enthalten.

Hinsichtlich der Grenzen zwischen den Gst 4*** und 5*** (außerhalb des Umlegungsgebietes) einerseits und den Gst 1***, 3*** und 2*** (im Umlegungsgebiet) andererseits konnte keine Einigung erzielt werden.

Mit Bescheid des Amtes der Tiroler Landesregierung als Umlegungsbehörde vom 18.01.2010, X-***, wurden gemäß § 75 TROG 2006 die Grenzen der Grundstücke des Umlegungsgebietes festgestellt. Gemäß Spruchpunkt II. wurde die Grenze zwischen den Gst 6*** (richtig: 4***) und 5*** zu den Gst 2***, 3*** und 1*** auf der Grundlage der Vermessungsurkunde des Dipl.-Ing. K H vom 24.06.2009, GZI ***, mit folgendem Verlauf festgestellt:

Von Grenzpunkt ** über Mauerpunkt ** zu Grenzpunkt **, weiter über die Mauerpunkte **, **, ** und ** zu Grenzpunkt ** und weiter zu Grenzpunkt **.

Gegen den Bescheid vom 18.01.2010 wurde von P S fristgerecht Berufung erhoben. Aufgrund dieses Rechtsmittels wurde mit dem Bescheid der Umlegungsüberbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 21.02.2011, ZI X/*****-2010, der erstinstanzliche Bescheid vom 18.01.2010 im Umfang der Anfechtung, sohin hinsichtlich der Feststellung des Grenzverlaufes zwischen Gst 4*** und Gst 1*** sowie zwischen Gst 5*** und Gst 2***, alle KG G, behoben und die Angelegenheit in diesem Umfang zur neuerlichen Verhandlung und Erlassung eines neuen Bescheides an die Umlegungsbehörde zurückverwiesen.

2)

Nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 21.06.2011 wurden mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid des Amtes der Tiroler Landesregierung als Baulandumlegungsbehörde I. Instanz vom 23.08.2013, ZI X-***-2013, die strittigen Grenzen zwischen den in das Baulandumlegungsverfahren „***“ in der Gemeinde X einbezogenen Gst 1*** und 2***, beide KG X, sowie den an das Baulandumlegungsgebiet angrenzenden Gst 4*** und 5***, beide KG X, nach Maßgabe des einen integrierenden Bestandteil des Bescheides bildenden Lageplanes des Amtes der Tiroler Landesregierung, Abteilung Bodenordnung, vom 22.08.2013, GZI ***/X, wie folgt festgestellt:

„Gst 4*** zu Gst 1*** KG X:

*Von Grenzpunkt ** über Grenzpunkt ** zu Grenzpunkt **;*

Gst 5*** zu Gst 2*** KG X:

*Grenzpunkt ** über Grenzpunkt ** zu Grenzpunkt **."*

Die Erstbehörde begründete dabei ihre Entscheidung im Wesentlichen damit, dass weitere Einigungsversuche in der vorliegend strittigen Grenzangelegenheit gescheitert seien.

Aufgrund der Ausführungen der Baulandumlegungsüberbehörde im Bescheid vom 21.02.2011 sowie der ergänzend bekannt gewordenen Dokumente (gerichtlicher Vergleich vom 26.01.1983) stelle sich der Sachverhalt für die Umlegungsbehörde I. Instanz gegenüber der Entscheidung vom 18.01.2010 grundlegend anders dar.

Herr P S habe im Rahmen seiner Berufung gegen den Grenzfeststellungsbescheid vom 18.01.2010 Lagepläne vorgelegt, in welchen der Grenzverlauf zwischen den Grundstücken 4*** (vormals R M, nunmehr C G) sowie 5*** (R K und M K) zu den Gst 1*** bzw 2*** (E S und P S) so dargestellt sei, wie er dem Kataster entspreche. Diese Lagepläne seien Bestandteil von Einreichplänen für Bauvorhaben gewesen, weshalb diesen auch eine maßgebliche Bedeutung in Bezug auf die Bauplatzgrenzen zukomme.

Die Baulandumlegungsbehörde I. Instanz habe die vorhandenen Bauakten der Gemeinde X bezüglich der Objekte auf den Gst 5*** und X sowie 4*** und Y eingesehen und dabei festgestellt, dass in allen Plänen – zurückreichend bis in das Jahr 1957 – die strittigen Grenzen entsprechend dem Kataster dargestellt seien, sodass davon auszugehen sei, dass

sich die Eigentümer bzw Voreigentümer der Grundstücke 1*** sowie 2*** im Hinblick auf den Verlauf der Katastergrenze gegenüber den angrenzenden Grundstücken 5*** sowie 4*** nicht verschwiegen hätten.

Zudem sei im Jahr 1983 offensichtlich eine Streitigkeit bezüglich des Grenzverlaufes zwischen den Gst 4*** sowie 5*** einerseits und dem Gst 3*** andererseits gegeben gewesen. Dieser sei insofern beigelegt worden, als die Voreigentümerin des Grundstückes 4***, nämlich Frau R M (nunmehr C G), von der Voreigentümerin des Gst 3***, und zwar Frau M R (nunmehr K R), die strittige Teilfläche von ca 25 m² mit Kaufvertrag vom 26.09.1983 erworben habe. Weiters sei hinsichtlich der strittigen Teilfläche im Bereich der Grenze zwischen Gst 5*** (W K) und 3*** (M R, nunmehr K R) ein gerichtlicher Vergleich geschlossen worden, womit für diese strittige Teilfläche von W K (gemeint wohl R K) eine Ablöse gezahlt worden sei.

Aus Sicht der Umlegungsbehörde sei somit bereits zu diesem Zeitpunkt für die Eigentümer der Grundstücke 4*** und 5*** klar gewesen, dass die zum damaligen Zeitpunkt bestandenen Bauwerke (Gartenmauern) ihre Grundgrenzen überschreiten. Dies habe bereits seinerzeit nicht nur bezüglich der Grenze zum Gst 3*** gegolten, sondern auch bezüglich der Grenzen zu den Gst 1*** sowie 2***, da die Bauwerke (Gartenmauern) in einem durchgehend errichtet worden seien.

Entgegen den Ausführungen der Verfahrensparteien W K und M K sowie C G könne hinsichtlich der strittigen Teilflächen aus den Gst 2*** sowie 1*** keine Ersitzung angenommen werden, zumal es hierfür erforderlich gewesen wäre, dass der Besitz rechtmäßig und redlich durch die ganze vom Gesetz bestimmte Zeit erfolgte (§ 1460 ABGB). Im Jahr 1983 hätten jedenfalls sachverhältnismäßig Unklarheiten bezüglich des Grenzverlaufes zwischen den Gst 5*** sowie 4*** einerseits und 1***, 3*** sowie 2*** andererseits bestanden (sowohl der Kauf einer Teilfläche wie auch der Abschluss eines gerichtlichen Vergleiches hätten in diesem Jahr stattgefunden). Die Grundeigentümer der Gst 5*** und 4*** hätten daher nicht von einem rechtmäßigen und redlichen Besitz ausgehen können. Unbeschadet dessen sei zu diesem Zeitpunkt auch die erforderliche Verjährungsfrist von 30 Jahren nicht gegeben gewesen, zumal die Errichtung der Gartenmauer laut Aussage beider Grundeigentümer im Jahr 1962 erfolgt sei.

3)

Gegen diese Entscheidung der Baulandumlegungsbehörde I. Instanz vom 23.08.2013 richtet sich die vorliegende Beschwerde des W K, des M K und der C G vom 17.09.2013, womit diese beantragten, in Stattgebung ihrer Beschwerde den Grenzverlauf entsprechend der tatsächlichen Nutzung, also dem Mauer- und Zaunverlauf entlang festzulegen.

Sie begründeten dabei ihr Rechtsmittel im Wesentlichen damit, dass im Jahr 1962 zur Abgrenzung der Grundstücke 4*** (G) und 5*** (K) von den Gst 1*** und 2*** (S) eine Mauer samt darauf befindlichem Zaun errichtet worden sei. Seitdem würden die nunmehr strittigen Grundflächen von den Eigentümern der Gst 4*** sowie 5*** unbeanstandet und ausschließlich genutzt.

Die Erstbehörde sei von einem falschen Sachverhalt ausgegangen, wozu Folgendes auszuführen sei:

Die sich aufgrund der Vermessung ergebende strittige Grundstücksfläche zwischen den Grundeigentümern K und S sei von den Ersteren inhaltsgleich wie von einem Eigentümer genutzt worden. Wenn die Erstbehörde die Voraussetzungen einer Ersitzung diesbezüglich unter Hinweis auf einen im Jahr 1983 abgeschlossenen Gerichtsvergleich zwischen M R (Vorbesitzerin von K R) und R K (Vorbesitzer von W K sowie M K) verneine, verkenne sie, dass die Unklarheiten über den Grenzverlauf gegenüber dem Grundstück R, nicht aber gegenüber den Grundstücken S bzw Vorbesitzer bestanden hätten. Daraus könne jedenfalls nicht der Schluss gezogen werden, dass auch der Grenzverlauf gegenüber den Grundstücken der Herren S (Gst 2*** sowie 1***) unklar gewesen sei.

Der Vergleich aus dem Jahr 1983 habe im Übrigen die nunmehr streitgegenständliche Grenze gar nicht zum Inhalt und enthalte zudem einen Widerspruch insofern, als sich das Anerkenntnis auf *„die Richtigkeit der Grenze, so wie sie derzeit in der Natur ersichtlich und im Lageplan des DI A vom 31.08.1979 ersichtlich sei“* beziehe. Die in der Natur ersichtliche Grenze sei eindeutig die Mauer samt Zaun gewesen und sei dies auch noch heute der Fall. Der von der Erstbehörde angeführte Gerichtsvergleich hindere somit die geltend gemachte Ersitzung nicht. Die Mitbewohner und Rechtsnachfolger nach R K hätten – auch in Unkenntnis des mit R geschlossenen Vergleiches – unbeanstandet und in gutem Glauben die strittige Grundstücksfläche bis heute wie ihr Eigentum behandelt und genutzt.

Hinsichtlich des strittigen Grenzverlaufes zwischen den Eigentümern G und S sei darzulegen, dass auch der zwischen M R (Vorbesitzerin von K R) und R M (Vorbesitzerin von C G) im Jahr 1983 abgeschlossene und bislang nicht verbücherte Kaufvertrag betreffend eine Teilfläche von 25 m² eine Ersitzung der nunmehr zwischen G und S strittigen Grundstücksfläche nicht ausschließe. Das Rechtsgeschäft des Jahres 1983 sei deshalb zustande gekommen, da vor Ablauf der Ersitzungszeit auf dem Gst 3*** (R) ein Objekt errichtet worden sei und die laut Kataster bücherliche Eigentümerin dessen Beseitigung verlangte. Zur Vermeidung eines langwierigen Rechtsstreites sah sich Frau R M genötigt, das Eigentum an dieser Grundfläche, welche sie vorher unbeanstandet seit Errichtung der Grenzmauer genutzt gehabt hätte, zu kaufen.

Aus diesem das Gst 3*** betreffenden Ankauf könne nicht der Schluss gezogen werden, dass es in Ansehung des strittigen Grundstücksteiles zwischen den Gst 1*** und 4*** durch die Eigentümer des Gst 4*** nicht zu einer Ersitzung gekommen sei. Es sei vielmehr diesbezüglich von einer über mehr als 30 Jahre andauernden, unbeanstandeten und redlichen Nutzung auszugehen.

In beiden Fällen sei nach wie vor die volle Nutzung der strittigen Grundstücksflächen bei den Eigentümern der Gst 4*** sowie 5***.

Unabhängig davon sei auch davon auszugehen, dass die Duldung dieser Nutzung durch konkludentes Verhalten der Herren S und deren Vorbesitzer - ohne Rücksicht auf die Feststellung des Grenzverlaufes – einem Vertrag gleichzusetzen sei, zumal keinerlei

Einwendungen gegen die Nutzung der streitverfangenen Grundstreifen erhoben worden seien und die Abtrennung der Grundflächen für jedermann ersichtlich gewesen sei.

4)

In ihrer Stellungnahme zur gegenständlich vorliegenden Beschwerde führten die Herren E S und P S zusammengefasst aus, dass die Beschwerdeführer in keinsten Weise die Voraussetzungen für eine Ersitzung erfüllen würden, es fehle nämlich an der erforderlichen Gutgläubigkeit. Der genaue und nunmehr von der Behörde festgestellte Grenzverlauf sei den vermeintlich Ersitzenden bekannt gewesen, was nicht nur die eingereichten Baupläne und Lagepläne beweisen würden, sondern auch die Vorgänge des Jahres 1983. Die seinerzeitige Eigentümerin des Gst 4*** habe die unredlich in Besitz genommene Fläche von der Eigentümerin M R 1983 abgekauft und habe sich in diesem Jahr auch der seinerzeitige Eigentümer des Gst 5*** mit Frau M R gerichtlich vergleichen müssen, dies ebenfalls über eine zu Unrecht in Besitz genommene Grundfläche.

Es widerspreche jedem Rechtsempfinden, wenn die angeblich ersitzenden Personen von ihnen unterschriebene Baupläne samt Lageplänen mit den eingezeichneten Katastergrenzen eingereicht hätten, im Zuge ihrer Bautätigkeiten sich jedoch einfach auch Grundflächen der Nachbarn R und S angeeignet hätten, die zu Unrecht von der Grundeigentümerin M R in Besitz genommenen Grundflächen durch einen Vergleich und durch einen Kauf im Nachhinein legalisiert hätten, während die von den Nachbarn S unredlich in Besitz genommenen Grundflächen nunmehr aufgrund Ersitzung durch guten Glauben für die Nachbarn S verloren sein sollten.

Unzutreffend sei die Behauptung, dass die unredlich in Besitz genommenen Grundflächen unbeanstandet genutzt würden und die Eigentümer S dies dulden würden. Anlässlich der Grenzbegehung am 18.11.2008 seien die vermeintlich Ersitzenden ausdrücklich auf die unredliche Inbesitznahme und Nutzung hingewiesen worden.

Beantragt wurde von den Herren S, den Bescheid der Verwaltungsbehörde zu bestätigen und dem erhobenen Rechtsmittel dagegen den Erfolg zu versagen.

II. Zuständigkeit:

Nach § 78 Abs 5 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011, LGBl Nr 56/2011, letztmalig geändert durch das Gesetz LGBl Nr 130/2013 (TROG 2011), ist während der Dauer des Umlegungsverfahrens die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte zur Entscheidung von Grenzstreitigkeiten hinsichtlich der umzulegenden Grundstücke oder Grundstücksteile sowie der unmittelbar an das Umlegungsgebiet angrenzenden Grundstücke, soweit deren Grenze zum Umlegungsgebiet strittig ist, ausgeschlossen.

Im Gegenstandsfall betrifft der strittige Grenzverlauf die in das Umlegungsverfahren einbezogenen Grundstücke 1*** sowie 2***, beide GB X , und die unmittelbar an diese beiden Grundstücke angrenzenden, aber außerhalb des Umlegungsgebietes gelegenen Grundstücke 4*** sowie 5***, beide GB X . Strittig sind dabei die Grenzverläufe letzterer Grundstücke zum Umlegungsgebiet.

Im Sinne der vorstehend angeführten gesetzlichen Bestimmung ist daher zur Feststellung der strittigen Grenzverläufe die Umlegungsbehörde zuständig.

III. zur Frage der Ersitzung:

Nach § 1453 ABGB kann jeder, der sonst zu erwerben fähig ist, auch ein Eigentum oder andere Rechte durch Ersitzung erwerben. Die Verjährung und Ersitzung kann gegen alle Privatpersonen, welche ihre Rechte selbst auszuüben fähig sind, stattfinden (§ 1454 ABGB). Was sich erwerben lässt, kann auch ersessen werden (§ 1455 ABGB).

Nach § 1460 ABGB wird zur Ersitzung nebst der Fähigkeit der Person und des Gegenstandes erfordert:

- dass jemand die Sache oder das Recht, die auf diese Art erworben werden sollen, wirklich besitze;
- dass sein Besitz rechtmäßig, redlich und echt sei und durch die ganze von dem Gesetze bestimmte Zeit fortgesetzt werde.

Die Redlichkeit ist ein selbständiges Erfordernis des Ersitzungsbesitzes und muss der Besitz innerhalb der ganzen Ersitzungszeit redlich sein.

Der für die Redlichkeit des Besitzes erforderliche gute Glaube muss, wie dies insbesondere § 1477 letzter Satz ABGB zu entnehmen ist, sohin während der ganzen Ersitzungszeit andauern. Durch nachträgliche Schlechtläubigkeit wird die Ersitzungsfrist unterbrochen. Der gute Glaube entfällt, wenn der Besitzer entweder positiv Kenntnis erlangt, dass sein Besitz nicht rechtmäßig ist, oder wenn er zumindest solche Umstände erfährt, die zu Zweifeln an der Rechtmäßigkeit der Besitzausübung Anlass geben (vgl dazu etwa die Entscheidung des OGH vom 06.07.2010, 1 Ob 89/10k).

Zudem kann schon die Mitteilung des Rechtsstandpunktes des (grundbücherlichen) Eigentümers der Sache den guten Glauben des Ersitzungsbesitzers zerstören (siehe dazu die Entscheidung des OGH vom 16.04.1996, 5 Ob 2090/96f).

Im Lichte dieser Ausführungen des Obersten Gerichtshofes zum erforderlichen guten Glauben des Ersitzungsbesitzers ist der Umlegungsbehörde zuzustimmen, dass im Gegenstandsfall keine Ersitzung des Eigentums an den strittigen Grundstücksflächen stattgefunden haben kann.

Ausgehend von der von den Beschwerdeführern geltend gemachten Inbesitznahme der verfahrensgegenständlichen Grundstücksflächen im Jahr 1962 durch Abgrenzung dieser Grundflächen mittels einer Grenzmauer, auf welcher noch ein Zaun errichtet wurde, hätte der für die Redlichkeit des Besitzes erforderliche gute Glaube gegen die Ersitzungsgegner S während der Dauer von 30 Jahren vorliegen müssen. Dem steht jedoch entgegen, dass im Jahr 1983 hinsichtlich der Richtigkeit der Situierung der Grenzmauer Zweifel bei den Ersitzungsbesitzern eingetreten haben sein mussten.

Im Jahr 1983 haben die Voreigentümer der nunmehrigen Beschwerdeführer zur Bereinigung von Streitigkeiten darüber, ob die von ihnen errichtete Grenzmauer lagemäßig tatsächlich an der Grenze ihrer Grundstücke oder zum Teil auf dem Nachbargrundstück errichtet worden ist, zum einen mittels des Kaufvertrages vom 26.09.1983 und zum anderen mittels eines gerichtlichen Vergleiches am 26.01.1983 die zwischen ihnen und ihrer Nachbarin M R strittigen Grundstücksflächen erworben.

Diese Vorgänge im Jahr 1983 haben aber nach Auffassung des Landesverwaltungsgerichtes Tirol dazu geführt, dass ihr guter Glaube am redlichen Besitz an den durch die Grundstückseinfriedungen abgegrenzten Grundflächen zerstört worden ist. Jedenfalls mussten sie berechnete Zweifel an der Rechtmäßigkeit ihres Besitzes an der von ihnen jeweils eingegrenzten Grundfläche ab diesem Zeitpunkt gehabt haben. Eine Ersitzung durch die Voreigentümer der nunmehrigen Beschwerdeführer scheidet sohin aus, eine Besitzanrechnung der Rechtsvorgänger findet demgemäß in Bezug auf eine allfällige Ersitzung durch die nunmehrigen Beschwerdeführer nicht statt.

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol am 20.02.2014 hat der Beschwerdeführer W K eingeräumt, Kenntnis vom gerichtlichen Vergleichsabschluss des Jahres 1983 zwischen Frau M R und seinem Vater R K gehabt zu haben.

Selbst wenn man nun – ungeachtet dessen – dem weiteren Beschwerdevorbringen im Rechtsmittelschriftsatz vom 17.09.2013 folgte, dass die nunmehrigen Eigentümer und Beschwerdeführer von den Vorgängen des Jahres 1983 keine Kenntnis gehabt hätten und diese die strittigen Grundstücksteile unbeanstandet und im guten Glauben weiterhin wie ihr Eigentum behandelt und genutzt hätten, so gelangte man zu keinem anderen Ergebnis. Ihnen fehlt es nämlich an der gesetzlich geforderten Ersitzungszeit.

Nach den in den Verwaltungsakten einliegenden Grundbuchsauszügen sind die Beschwerdeführer seit 1988 (W K), seit 2010 (M K) und seit 2012/2013 (C G) Eigentümer bzw Miteigentümer der Grundstücke 5*** sowie 4***, beide GB X .

Spätestens seit der Grenzverhandlung am 18.11.2008 im Zuge des verfahrensgegenständlichen Baulandumlegungsverfahrens „***“ musste ihnen, respektive ihren damaligen Rechtsvorgängern (R K im Fall des nunmehrigen Beschwerdeführers M K und R M im Fall der nunmehrigen Beschwerdeführerin C G) bekannt sein, dass die sich aus der Errichtung der Abgrenzungsmauer sich ergebende Naturgrenze nicht mit der Katastergrenze übereinstimmt.

Nach den Angaben der Ersitzungsgegner S haben sie bei dieser Grenzverhandlung die aus ihrer Sicht unredliche Inbesitznahme von Teilen ihrer Grundstücke angesprochen. Bei der Verhandlung der Umlegungsbehörde am 12.03.2009 im Gemeindeamt X wurde aktenkundig versucht, die vorliegende Streitigkeit dadurch aus der Welt zu schaffen, dass von den Ersitzungsgegnern S die strittigen Grundstücksteile verkauft werden sollten. Die sich auf den Eigentumstitel der Ersitzung stützenden Beschwerdeführer bzw deren Rechtsvorgänger lehnten dieses Angebot allerdings ab.

Nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofes kann schon die Mitteilung des Rechtsstandpunktes des (grundbücherlichen) Eigentümers der Sache – wie bereits aufgezeigt – den guten Glauben des Ersitzungsbesitzers zerstören. Dies ist im vorliegenden Fall insofern anzunehmen, als von den Ersitzungsgegnern S für die strittigen Grundstücksflächen noch vor Ablauf der Ersitzungszeit der nunmehrigen Beschwerdeführer ein Entgelt verlangt wurde, welches Begehren die Anerkennung einer bereits vollendeten Ersitzung selbstredend ausschließt. Die Ersitzungsgegner S sind bei der Grenzverhandlung am 18.11.2008 und der anschließenden Verhandlung am 12.03.2009 vom nach wie vor zu ihren Gunsten bestehenden Eigentumsrecht an den strittigen Grundstücksteilen ausgegangen, wenn sie ein Entgelt für die Überlassung dieser Grundflächen an die Beschwerdeführer begehrt haben.

Damit sind aber für die Beschwerdeführer solche Umstände hervorgekommen, die zu Zweifeln an der Rechtmäßigkeit ihres Besitzes an den strittigen Grundstücksflächen Anlass geben mussten. Eine Ersitzung hat daher weder durch sie noch durch ihre Voreigentümer stattgefunden.

Die Umlegungsbehörde hat demgemäß zu Recht die verfahrensgegenständlichen Grenzverläufe nicht entsprechend den errichteten Grenzmauern, sondern nach den Katastergrenzen mit der angefochtenen Entscheidung festgesetzt.

IV. zum weiteren Beschwerdevorbringen:

1)

Wenn die Beschwerdeführer vorbringen, weder der Kaufvertrag vom 26.09.1983 noch die gerichtliche Vergleichsausfertigung vom 26.01.1983 würden den Eintritt der Ersitzung an den strittigen Grundstücksflächen hindern, weil diese Vorgänge die Grenzen ihrer Grundstücke 4*** sowie 5***, beide GB X, zum Grundstück 3*** GB X betroffen hätten, aber nicht die Grenzen ihrer Grundstücke zu den beiden Grundstücken der Ersitzungsgegner S 1*** sowie 2***, beide GB X, weswegen ihre Voreigentümer an der Rechtmäßigkeit ihres Besitzes an den nunmehr zwischen ihnen und den Ersitzungsgegnern S strittigen Grundstücksflächen nicht zweifeln mussten, so ist Folgendes entgegenzuhalten:

Nach dem Ausweis der vorliegenden Verwaltungsakten haben die Voreigentümer der Beschwerdeführer Bauvorhaben auf den Grundstücken 4*** sowie 5***, beide GB X, durchgeführt und dazu der Baubehörde entsprechende Planunterlagen in Vorlage gebracht. Diese umfassten ua auch lageplanmäßige Darstellungen der geplanten Bauprojekte.

In diesen aktenkundigen Lageplänen ist der Grenzverlauf

- a) des Grundstückes 5*** GB X der nunmehrigen Beschwerdeführer M K und W K gegenüber den beiden Grundstücken 2*** sowie 3***, beide GB X, und
- b) des Grundstückes 4*** GB X der nunmehrigen Beschwerdeführerin C G gegenüber den beiden Grundstücken 1*** sowie 3***, beide GB X,

jeweils in einer geraden Linie eingezeichnet, dementsprechend wurden die von den Beschwerdeführern als „Grenzmauern“ bezeichneten Grundstückseinfriedungen geradlinig ausgeführt, sohin ohne Richtungsänderung am gemeinsamen Grenzpunkt

- a) der drei Grundstücke 5***, 2*** sowie 3***, alle GB X, und

b) der drei Grundstücke 4***, 3*** sowie 1***, alle GB X.

Dies hat zur Folge, dass die Voreigentümer der nunmehrigen Beschwerdeführer in Kenntnis der von ihnen selbst bei der Baubehörde eingereichten Planunterlagen spätestens im Jahr 1983 Zweifel an der Rechtmäßigkeit ihres Besitzes auch an Grundstücksteilen der beiden Grundstücke 1*** sowie 2***, beide GB X, gehabt haben mussten, wenn schon ihre Grenzen gegenüber dem Grundstück 3*** GB X in Streit gezogen worden waren, da ansonsten die Geradlinigkeit ihrer Grenzen gegenüber den Nachbarn R und S in Frage gestellt worden wäre und damit auch die Richtigkeit der von ihnen selbst bei der Baubehörde eingereichten Planunterlagen.

Entgegen der Beschwerdeargumentation haben die Vorgänge des Jahres 1983, respektive die Streitigkeiten über die Grenzverläufe der Grundstücke der Beschwerdeführer gegenüber dem Grundstück 3*** GB X (R) sehr wohl auch Auswirkungen auf die nunmehr strittigen Grenzangelegenheiten, dies insofern, als die Gutgläubigkeit der Voreigentümer der Beschwerdeführer an ihrem Besitz entsprechend den von ihnen errichteten Grenzeinfriedungen (auch gegenüber den GSt 1*** sowie 2***, beide GB X, der Ersitzungsgegner S) als in Zweifel geraten bzw als zerstört zu beurteilen ist.

2)

Diese Sichtweise wird noch durch den Umstand erhärtet, dass entsprechend den aktenkundigen Unterlagen über die von der Voreigentümerin des GSt 4*** GB X (B M) ausgeführten Bauprojekte im Jahr 1977 ein Bauverfahren betreffend die Errichtung einer Garage auf dem GSt 4*** GB X stattgefunden hat, im Zuge dessen die Anrainerin M R gegen die Bauführung Einspruch erhoben hatte, dies mit der Begründung, dass ihrer Ansicht nach die Grenze nicht stimme, weswegen sie eine Vermessung vor Baubeginn verlangte.

3)

Im Jahr 1979 kam es schließlich – im Auftrag wessen auch immer – zu einer Vermessung des Gegenstandsbereiches durch die Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen DI A sowie DI B, die die Planurkunde vom 31.08.1979, GZ ***, zum Ergebnis hatte.

Diese Planurkunde des Jahres 1979 zeigt die Grenzen

- a) des GSt 5*** GB X gegenüber den beiden GSt 3*** sowie 2***, beide GB X, und
 - b) des GSt 4*** GB X gegenüber den beiden GSt 3*** sowie 1***, beide GB X,
- einerseits geradlinig und andererseits in der Form, wie sie nun mit der angefochtenen Entscheidung der Umlegungsbehörde festgestellt wurden.

Den Vermessungsunterlagen des Jahres 1979 liegt ein Blatt mit der Bezeichnung „*Beurkundung – Zustimmungserklärung*“ vom 17.08.1979 bei, wonach die Grundeigentümer der GSt 3*** GB X (M R), 7*** GB X (H H) sowie der GSt 1***, 8*** und 2***, alle GB X (E S und P S), mit den von den Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen festgestellten Grenzverläufen einverstanden waren, nicht hingegen aber die Eigentümer der GSt 4*** GB X (B M) und 5*** GB X (R K).

Auch diese Vermessungsunterlagen sprechen sohin nach Auffassung des Landesverwaltungsgerichtes Tirol klar dafür, dass die Voreigentümer der Beschwerdeführer Zweifel an der Rechtmäßigkeit ihres Besitzes gemäß den von ihnen errichteten Grenzmauern auch an den nunmehr strittigen Grundstücksteilen (der Gst 1*** sowie 2***, beide GB X) haben mussten.

4)

Insoweit die Beschwerdeführer K aus dem gerichtlichen Vergleich vom 26.01.1983 abzuleiten versuchen, dass ihr Voreigentümer und die damalige Nachbarin M R als Eigentümerin des Gst 3*** GB X gegenseitig die Richtigkeit der gemeinsamen Grenze dergestalt anerkannt hätten, „so wie es derzeit in der Natur ersichtlich und im Lageplan DI A vom 31.08.1979, GZ ***, als Verbindung zwischen den Punkten ** und ** ersichtlich ist“, sohin entlang der errichteten Mauer samt Zaun, worin sie einen deutlichen Widerspruch des Gerichtsvergleiches erkennen, ist Folgendes darzulegen:

Der Gerichtsvergleich vom 26.01.1983 ist nach Dafürhalten des Landesverwaltungsgerichtes Tirol in allen seinen Punkten gesamthaft zu verstehen und kann nicht ein Punkt isoliert von den übrigen gesehen werden. Zieht man nun den Punkt 1. der Vergleichsausfertigung vom 26.01.1983 in die Betrachtung mit ein, so wird klar, dass der Voreigentümer der Beschwerdeführer K, nämlich Herr R K, einen Betrag von Schilling 7.000,-- an Frau M R als seinerzeitige Eigentümerin des Gst 3*** GB X bezahlt hat, damit diese einer Grenzziehung zwischen ihren beiden Grundstücken entgegen der im Lageplan der Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen DI A und DI B vom 31.08.1979 dargestellten Katastergrenze unter Abgabe eines Teiles ihres Grundstückes 3*** GB X zustimmt. Darauf hatte der Voreigentümer der Beschwerdeführer K bereits einen Garagenbau ausgeführt.

Bei der von den Beschwerdeführern K gewünschten Auslegung der gerichtlichen Vergleichsausfertigung vom 26.01.1983 wäre die vom Voreigentümer der Beschwerdeführer K geleistete Zahlung von Schilling 7.000,-- nicht erklärbar, da er bei einer Anerkennung einer gemeinsamen Grenze entlang der errichteten Grenzmauer als schon immer richtige Grenze keine Veranlassung gehabt hätte, an seine Nachbarin eine Zahlung zu leisten. Nur bei einer Anerkennung einer neuen Grenzziehung zwischen den beiden Grundstücken 5*** und 3***, beide GB X, und bei Abänderung des bisherigen Grenzverlaufes unter Abgabe von einer Teilfläche des Gst 3*** GB X von Frau M R an ihn, erklärt sich die von ihm geleistete Zahlung.

Insoweit der Beschwerdeführer W K bei der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol am 20.02.2014 bezüglich dieser Zahlung von Schilling 7.000,-- darlegte, sein Vater R K habe diese Zahlung nur geleistet, um endlich Ruhe zu haben, so ist vom erkennenden Gericht festzuhalten, dass diese Argumentation nicht wirklich überzeugend ist, zumal die Erklärung der erbrachten Zahlung als Gegenleistung für die Überlassung einer Frau M R gehörenden Grundstücksfläche an R K viel näher liegt und diese Erklärung auch mit den vorliegenden Unterlagen besser in Einklang zu bringen ist.

Die von den Beschwerdeführern K angestrebte Interpretation des gerichtlichen Vergleiches aus dem Jahr 1983 ist daher der vorliegenden Entscheidung nicht zugrunde zu legen.

5)

Wenn der Rechtsvertreter der Verfahrenspartei C G bei der Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol am 20.02.2014 darauf hinwies, dass ein Vergleich auch kein Zugeständnis betreffend eine bestimmte Grenzlinie sei, sondern der Vergleich des Jahres 1983 zur Herstellung des Rechtsfriedens geschlossen worden sei, so ist zu erwidern, dass dies zwar grundsätzlich zutreffend sein mag, doch ist im Gegenstandsfall unter Berücksichtigung aller im Zeitpunkt des Abschlusses des Gerichtsvergleiches am 26.01.1983 gegebenen Umstände davon auszugehen, dass Herr R K als damals beklagte Partei der Klägerin M R eine Geldzahlung für die Abtretung einer Grundfläche an ihn geleistet hat.

Für diese Sichtweise spricht vor allem der Umstand, dass der dem gerichtlichen Vergleich zugrunde gelegte Vermessungsplan vom 31.08.1979 die Grenze zwischen dem Gst 3*** der Klägerin M R und dem Gst 5*** des Beklagten R K nicht als Verbindung zwischen den Punkten ** und ** dargestellt hat, zumal auf der zwischen diesen Punkten eingezeichneten Linie das Klammerzeichen „f“ angebracht ist und solcherart im Vermessungsplan vom 31.08.1979 klargestellt wurde, dass diese Linie innerhalb des Grundstückes 3*** der Klägerin verläuft.

Damit stimmig ist, dass der später Beklagte R K im Jahr 1979 dem Vermessungsplan seine Zustimmung und Unterschrift verwehrt hat, da dieser auch zeigte, dass er die Grundstücksgrenze zum Nachteil der Frau M R überbaut hatte.

Wenn nun die Klägerin M R schließlich im Zuge eines gerichtlichen Vergleiches im Jahr 1983 einer Grenzziehung zwischen den Punkten ** und **, und zwar entgegen der Grenzdarstellung im Vermessungsplan (dies mit Blick auf das auf dieser Linie angebrachte Klammerzeichen „f“), zustimmte und dafür der Beklagte R K eine Zahlung von Schilling 7.000,-- leistete, so wird klar, dass der Rechtsfrieden hier im Jahr 1983 so hergestellt wurde, dass der Beklagte R K die von ihm bereits verbaute Grundfläche im Eigentum der Klägerin M R dieser entgeltlich ablöste.

In diesem Sinne besagt der im Jahr 1983 geschlossene Gerichtsvergleich entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin C G sehr wohl etwas über den seinerzeitigen Grenzverlauf.

6)

Was die Argumentation der Beschwerdeführer anbelangt, dass unabhängig von der Ersitzungsfrage jedenfalls hinsichtlich der Nutzung der streitgegenständlichen Grundstreifen durchaus davon auszugehen sei, dass die Duldung dieser Nutzung durch konkludentes Verhalten der Herren S und deren Vorbesitzer zu einem Vertrag geführt hätte, ist auf Folgendes hinzuweisen:

Die Beschwerdeführer benennen in diesem Zusammenhang zwar nicht die Art des ihrer Ansicht nach zustande gekommenen Vertrages, doch gehen sie offenkundig bei dieser Argumentation nicht von einem eigentumsübertragenden Vertrag aus, wenn sie darlegen, dass ohne Rücksicht auf den Grenzverlauf bezüglich der Nutzung der strittigen Grundstücksflächen ein Vertrag zustande gekommen sei.

Allerdings ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, ob sie möglicherweise ein vertragliches Recht betreffend die Nutzung der strittigen Grundstücksteile erworben haben, zumal Gegenstand des Spruches der angefochtenen Entscheidung der Umlegungsbehörde die Feststellung des Grenzverlaufes zwischen den Grundstücken der Beschwerdeführer einerseits und der Herren S andererseits ist, nicht aber das Bestehen von vertraglichen (Dienstbarkeits-)Rechten der Beschwerdeführer auf den Grundstücken der Herren S.

Demgemäß musste auf diese Beschwerdeargumentation nicht näher eingegangen werden.

V. Zusammenfassung:

Nachdem die von den Beschwerdeführern behauptete Ersitzung der strittigen Grundstücksteile aus den dargelegten Gründen nicht eingetreten sein kann, erweist sich die von der Umlegungsbehörde vorgenommene Grenzfeststellung in der angefochtenen Entscheidung entlang der Katastergrenze als zutreffend. Daraus folgt, dass der vorliegenden Beschwerde keine Berechtigung zukommt, weshalb sie als unbegründet abzuweisen war.

VI. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Hinzuweisen bleibt im Gegenstandsfall, dass der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 03.02.2000, ZI 99/07/0152, bereits die vorliegend zu lösende Rechtsfrage, wann der für die Redlichkeit des Besitzes erforderliche gute Glaube zur Ersitzung einer Grundfläche entfällt, beantwortet hat. Demnach entfällt dieser gute Glaube, wenn der Besitzer entweder positiv Kenntnis erlangt, dass sein Besitz nicht rechtmäßig ist, oder wenn er zumindest solche Umstände erfährt, die zu Zweifeln an der Rechtmäßigkeit der Besitzausübung Anlass geben.

Dass sowohl die Beschwerdeführer als auch deren Voreigentümer vor Ablauf der Ersitzungszeit von Umständen erfahren haben, die zu Zweifeln an der Rechtmäßigkeit ihrer Besitzausübung an den strittigen Grundstücksteilen führen mussten, wurde in der gegenständlichen Entscheidung klar aufgezeigt.

Landesverwaltungsgericht Tirol

Dr. Maximilian Aicher
(Richter)