

TE Vwgh Erkenntnis 1983/3/22 82/07/0226

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.03.1983

Index

81/01 Wasserrechtsgesetz;

Norm

WRG 1959 §118 Abs1;

1. WRG 1959 § 118 heute
2. WRG 1959 § 118 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 97/2013
3. WRG 1959 § 118 gültig von 11.08.2005 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/2005
4. WRG 1959 § 118 gültig von 01.10.1997 bis 10.08.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 74/1997
5. WRG 1959 § 118 gültig von 01.07.1990 bis 30.09.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 252/1990

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Leibrecht und die Hofräte Dr. Salcher, Dr. Hoffmann, Dr. Fürnsinn und Dr. Zeizinger als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Zepharovich, über die Beschwerde der Bundeshauptstadt Wien, vertreten durch den Bürgermeister gegen den Bescheid des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 30. September 1982, Zl. 14.854/02-I 4/82, betreffend Entschädigung nach dem Wasserrechtsgesetz 1959 (mitbeteiligte Partei: SF in S), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 2.400,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 22. Dezember 1969 wurde das gemeinsame Bauvorhaben der Stadt Wien und der Stadtgemeinde Schwechat, den Schwechatfluß im Bereich zwischen dem Flußkilometer 6,60 und 12,09 zu regulieren, als bevorzugter Wasserbau erklärt. Mit Bescheid vom 8. September 1972 wurde der Beschwerdeführerin gemäß §§ 41 bis 46 WRG 1959 die wasserrechtliche Bewilligung zur Regulierung des Schwechatflusses im Bereich von Fluß-km 6,660 bis Fluß-km 10,260 erteilt. Mit einem weiteren Bescheid des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 8. Februar 1978 wurde der Beschwerdeführerin die wasserrechtliche Bewilligung für ein Detailprojekt zwischen Fluß-km 8,20 bis Fluß-km 9,90 erteilt. Zur Ausführung dieses Vorhabens war unter anderem die Beanspruchung der Gp. n1 in der EZ. nn der KG X erforderlich, die nunmehr im Eigentum der Mitbeteiligten (vgl. P. 19 der Einantwortungsurkunde des Bezirksgerichtes Weyer) steht. Wie sich nun aus den vorgelegten Verfahrensakten ergibt, wird die vom Verwaltungsgerichtshof bei Einleitung des

Beschwerdeverfahrens als mitbeteiligte Partei beigezogene KB durch das Enteignungs- und Entschädigungsverfahren hinsichtlich des Grundstückes n1 KG X nicht berührt. Mit Bescheid des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 22. Dezember 1969 wurde das gemeinsame Bauvorhaben der Stadt Wien und der Stadtgemeinde Schwechat, den Schwechatfluß im Bereich zwischen dem Flußkilometer 6,60 und 12,09 zu regulieren, als bevorzugter Wasserbau erklärt. Mit Bescheid vom 8. September 1972 wurde der Beschwerdeführerin gemäß Paragraphen 41 bis 46 WRG 1959 die wasserrechtliche Bewilligung zur Regulierung des Schwechatflusses im Bereich von Fluß-km 6,660 bis Fluß-km 10,260 erteilt. Mit einem weiteren Bescheid des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 8. Februar 1978 wurde der Beschwerdeführerin die wasserrechtliche Bewilligung für ein Detailprojekt zwischen Fluß-km 8,20 bis Fluß-km 9,90 erteilt. Zur Ausführung dieses Vorhabens war unter anderem die Beanspruchung der Gp. n1 in der EZ. nn der KG römisch zehn erforderlich, die nunmehr im Eigentum der Mitbeteiligten vergleiche , P. 19 der Einantwortungsurkunde des Bezirksgerichtes Weyer) steht. Wie sich nun aus den vorgelegten Verfahrensakten ergibt, wird die vom Verwaltungsgerichtshof bei Einleitung des Beschwerdeverfahrens als mitbeteiligte Partei beigezogene KB durch das Enteignungs- und Entschädigungsverfahren hinsichtlich des Grundstückes n1 KG römisch zehn nicht berührt.

Der Landeshauptmann von Niederösterreich als die nach § 114 Abs. 1 WRG 1959 zuständige Behörde zur Durchführung des Enteignungs- und Entschädigungsverfahrens holte für die Bemessung der Entschädigung für dieses Grundstück ein Gutachten ein. In diesem Gutachten wird im wesentlichen ausgeführt, beim Grundstück n1 KG X handle es sich um einen ursprünglich unmittelbar neben dem sogenannten "Kalten Gang" gelegenen Eisteich. Die Sohle dieses Eisteiches sei in unterschiedlicher Dicke von 10 bis 15 cm mit unbewehrtem Beton geringer Betongüte ausgekleidet. Vor Planung und Durchführung des Bauvorhabens habe für dieses Grundstück der mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Wien-Umgebung vom 3. Juli 1963 genehmigte rechtskräftige Regulierungsplan der Stadtgemeinde Schwechat gegolten. Dieser Regulierungsplan habe für das Grundstück eine sogenannte "Sonderbauweise" ausgewiesen. Darunter sei, nach § 52 Abs. 2 Z. 8 der Verbauungsvorschriften eine Bauweise zu verstehen, deren Eigenart nach ihrer Funktion und Gestalt (Höhe) in keiner der üblichen Bauweisen einzureihen sei. Im konkreten Falle sei die Errichtung eines Motels und einer Tankstelle gedacht sowie ein Parkplatz vorgesehen gewesen. Über das Grundstück habe eine Hochspannungsleitung geführt. Mit dem rechtskräftigen genehmigten Flächenwidmungsplan vom 29. Jänner 1980 sei der geänderten Planung Rechnung getragen worden. Damit sei das Grundstück aus dem Bauland ausgeschieden und teilweise als Wasserfläche bzw. als Grünland gewidmet worden. Der Bewertung werde die vor der Umplanung geltende rechtskräftige Flächenwidmung zugrundegelegt. Die Verbauungsvorschriften dieser Flächenwidmung würden keine die Verbauung des Grundstückes beeinträchtigenden Umstände beinhalten. Die ausgewiesene Sonderbauweise ermögliche eine freizügige Planung, welche nur hinsichtlich ihrer Bebauungshöhe durch den Gefährdungsbereich der Hochspannungsleitung eingeschränkt sei. Eine im Baufall erforderliche Auflandung der Liegenschaft werde nicht als Wertminderung angesehen, da das Grundstück auch als nahegelegene Deponie für die starke Bautätigkeit im Raume Schwechat hätte verwendet werden können. Im Baufalle andererseits hätte Aushub für Baulichkeiten aller Art zumindest teilweise vermieden werden können. Schließlich hätte die geplante Bebauung mit einem Motel und einer Tankstelle eine geringe Bodenpressung zur Folge gehabt. Aus diesem Grunde wäre die minderwertige Aufschüttung ohne konstruktive Bedeutung. Damit seien für das Grundstück keine wertvermindernden Umstände vorhanden. Der Bewertung werde der beiliegende Kaufpreisvergleich (Anlage II des Gutachtens) zugrunde gelegt. In dieser Beilage führte der Sachverständige 23 vergleichbare Grundstücksbewegungen an und rechnete aus diesen einen Verkehrswert von S 480,80 pro Quadratmeter. Dieses Gutachten samt Anlage wurde der Beschwerdeführerin bekanntgegeben. In der vom Landeshauptmann von Niederösterreich gemäß § 117 WRG 1959 durchgeführten mündlichen Verhandlung führte die Beschwerdeführerin aus, daß die Restfläche des Grundstückes n1 selbständig verwertbar sei und daher ein Einlösungsanspruch nicht bestehe. Der Wert des Grundstückes n1 im Schätzungsgutachten nehme nicht darauf Rücksicht, daß diese Fläche eine Schüttfläche darstelle und damit bei einer Bebauung beträchtliche Mehrkosten und planliche Probleme entstehen würden. Der Landeshauptmann von Niederösterreich als die nach Paragraph 114, Absatz eins, WRG 1959 zuständige Behörde zur Durchführung des Enteignungs- und Entschädigungsverfahrens holte für die Bemessung der Entschädigung für dieses Grundstück ein Gutachten ein. In diesem Gutachten wird im wesentlichen ausgeführt, beim Grundstück n1 KG römisch zehn handle es sich um einen ursprünglich unmittelbar neben dem sogenannten "Kalten Gang" gelegenen Eisteich. Die Sohle dieses Eisteiches sei in unterschiedlicher Dicke von 10 bis 15 cm mit unbewehrtem Beton geringer Betongüte ausgekleidet. Vor Planung und Durchführung des Bauvorhabens habe für dieses Grundstück

der mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Wien-Umgebung vom 3. Juli 1963 genehmigte rechtskräftige Regulierungsplan der Stadtgemeinde Schwechat gegolten. Dieser Regulierungsplan habe für das Grundstück eine sogenannte "Sonderbauweise" ausgewiesen. Darunter sei, nach Paragraph 52, Absatz 2, Ziffer 8, der Verbauungsvorschriften eine Bauweise zu verstehen, deren Eigenart nach ihrer Funktion und Gestalt (Höhe) in keiner der üblichen Bauweisen einzureihen sei. Im konkreten Falle sei die Errichtung eines Motels und einer Tankstelle gedacht sowie ein Parkplatz vorgesehen gewesen. Über das Grundstück habe eine Hochspannungsleitung geführt. Mit dem rechtskräftigen genehmigten Flächenwidmungsplan vom 29. Jänner 1980 sei der geänderten Planung Rechnung getragen worden. Damit sei das Grundstück aus dem Bauland ausgeschieden und teilweise als Wasserfläche bzw. als Grünland gewidmet worden. Der Bewertung werde die vor der Umplanung geltende rechtskräftige Flächenwidmung zugrundegelegt. Die Verbauungsvorschriften dieser Flächenwidmung würden keine die Verbauung des Grundstückes beeinträchtigenden Umstände beinhalten. Die ausgewiesene Sonderbauweise ermögliche eine freizügige Planung, welche nur hinsichtlich ihrer Bebauungshöhe durch den Gefährdungsbereich der Hochspannungsleitung eingeschränkt sei. Eine im Baufall erforderliche Auflandung der Liegenschaft werde nicht als Wertminderung angesehen, da das Grundstück auch als nahegelegene Deponie für die starke Bautätigkeit im Raume Schwechat hätte verwendet werden können. Im Baufalle andererseits hätte Aushub für Baulichkeiten aller Art zumindest teilweise vermieden werden können. Schließlich hätte die geplante Bebauung mit einem Motel und einer Tankstelle eine geringe Bodenpressung zur Folge gehabt. Aus diesem Grunde wäre die minderwertige Aufschüttung ohne konstruktive Bedeutung. Damit seien für das Grundstück keine wertvermindernden Umstände vorhanden. Der Bewertung werde der beiliegende Kaufpreisvergleich (Anlage römisch zwei des Gutachtens) zugrunde gelegt. In dieser Beilage führte der Sachverständige 23 vergleichbare Grundstücksbewegungen an und rechnete aus diesen einen Verkehrswert von S 480,80 pro Quadratmeter. Dieses Gutachten samt Anlage wurde der Beschwerdeführerin bekanntgegeben. In der vom Landeshauptmann von Niederösterreich gemäß Paragraph 117, WRG 1959 durchgeführten mündlichen Verhandlung führte die Beschwerdeführerin aus, daß die Restfläche des Grundstückes n1 selbständig verwertbar sei und daher ein Einlösungsanspruch nicht bestehe. Der Wert des Grundstückes n1 im Schätzungsgutachten nehme nicht darauf Rücksicht, daß diese Fläche eine Schüttfläche darstelle und damit bei einer Bebauung beträchtliche Mehrkosten und planliche Probleme entstehen würden.

Mit Bescheid des Landeshauptmannes von Niederösterreich vom 1. Juni 1982 ist gemäß §§ 60 und 65 WRG 1959 aus dem Grundstück n1 (EZ. nn) Bauland, KG X, eine Fläche von 12.690 m² zugunsten der Beschwerdeführerin enteignet worden. Die Beschwerdeführerin wurde verpflichtet, hinsichtlich dieses Grundstückes einen Entschädigungsbetrag von S 6,101.352,-- und für die Restflächenentwertung dieses Grundstückes im Ausmaß von 2,295 m² einen Entschädigungsbetrag von S 622.800,-- zu entrichten. Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin hinsichtlich der für die Enteignung des Grundstückes n1, EZ. nn der KG X, festgesetzten Höhe der Geldentschädigung Berufung. In dieser wurde ausgeführt, die der Begründung des angefochtenen Bescheides zugrunde gelegte Wertermittlung des Sachverständigen für Bauland stelle sich nicht als schlüssig dar, weil für den mit S 480,80 angesetzten Verkehrswert die im Vergleichswertverfahren herangezogenen Grundkäufe nicht genannt seien "und daher das Gutachten in seinem Schluß nachvollzogen werden" könne. Es wäre seitens der Behörde zu prüfen gewesen, ob "die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren tatsächlich unter Heranziehung neben und nächstgelegener vergleichbarer Grundstücke erfolgt" sei, wie dies im Gutachten behauptet werde. Es würden vom Amtssachverständigen für Bauland die für seine Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte nicht einmal bekanntgegeben. Es sei der Beschwerdeführerin nicht möglich, dem Preis von S 480,80 pro Quadratmeter auch nur annähernd entsprechende Vergleichswerte zuzuordnen; solche konnten bisher nicht aufgefunden werden. Tatsächlich fänden sich aber Vergleichspreise von S 350,-- pro Quadratmeter. Dazu sei zu bemerken, daß es sich bei diesen um 350,-

Mit Bescheid des Landeshauptmannes von Niederösterreich vom 1. Juni 1982 ist gemäß Paragraphen 60 und 65 WRG 1959 aus dem Grundstück n1 (EZ. nn) Bauland, KG römisch zehn, eine Fläche von 12.690 m² zugunsten der Beschwerdeführerin enteignet worden. Die Beschwerdeführerin wurde verpflichtet, hinsichtlich dieses Grundstückes einen Entschädigungsbetrag von S 6,101.352,-- und für die Restflächenentwertung dieses Grundstückes im Ausmaß von 2,295 m² einen Entschädigungsbetrag von S 622.800,-- zu entrichten. Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin hinsichtlich der für die Enteignung des Grundstückes n1, EZ. nn der KG römisch zehn, festgesetzten Höhe der Geldentschädigung Berufung. In dieser wurde ausgeführt, die der Begründung des angefochtenen Bescheides zugrunde gelegte Wertermittlung des Sachverständigen für Bauland stelle sich nicht als schlüssig dar, weil für den mit S 480,80 angesetzten Verkehrswert die im Vergleichswertverfahren herangezogenen

Grundkäufe nicht genannt seien "und daher das Gutachten in seinem Schluß nachvollzogen werden" könne. Es wäre seitens der Behörde zu prüfen gewesen, ob "die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren tatsächlich unter Heranziehung neben und nächstgelegener vergleichbarer Grundstücke erfolgt" sei, wie dies im Gutachten behauptet werde. Es würden vom Amtssachverständigen für Bauland die für seine Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte nicht einmal bekanntgegeben. Es sei der Beschwerdeführerin nicht möglich, dem Preis von S 480,80 pro Quadratmeter auch nur annähernd entsprechende Vergleichswerte zuzuordnen; solche konnten bisher nicht aufgefunden werden. Tatsächlich fänden sich aber Vergleichspreise von S 350,-- pro Quadratmeter. Dazu sei zu bemerken, daß es sich bei diesen um 350,-

- S pro Quadratmeter veräußerten Flächen um Grundstücke handle, die auf Grund ihrer Flächenwidmung, der Tatsache des gewachsenen Untergrundes und des Grades ihrer Aufschließung als weit höherwertiger anzusehen seien als die enteignungsgegenständlichen Grundflächen, welche nur als "Sondergebiet" nutzbar und kaum aufgeschlossen seien sowie Schüttgrund darstellten. Demnach wäre der Verkehrswert für die enteignungsgegenständliche Grundfläche nicht nur weit unter S 480,80 pro Quadratmeter, sondern vielmehr nur knapp über dem für ländliche Grundflächen der Umgebung bezahlten Preise anzunehmen. Der angefochtene Bescheid möge in der Weise abgeändert werden, als eine Wertermittlung für das Grundstück n1 unter Zugrundelegung überprüfbarer Vergleichswert erfolge.

Mit dem nun vor dem Verwaltungsgerichtshof bekämpften Bescheid des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 30. September 1982 wurde der Berufung nicht Folge gegeben. In der Begründung dieses Bescheides wird ausgeführt, die verfahrensrechtliche Einrichtung der mündlichen Verhandlung sei nicht allein dazu bestimmt, den objektiven Sachverhalt zu klären, sie solle auch durch Gegenüberstellung der am Verfahren Beteiligten die Erörterung der im Spiele stehenden Interessen fördern und nach Möglichkeit einen Ausgleich zwischen konkurrierenden Interessen herbeiführen helfen (§ 43 Abs. 6 AVG 1950). Dieser Zweck könnte nicht erreicht werden, wenn die Parteien an ihre bei der mündlichen Verhandlung abgegebenen Erklärungen nicht gebunden wären. Ebenso fänden Einwendungen, die nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung bei der Behörde oder während der Verhandlung vorgebracht würden, im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung mehr und würden die Beteiligten dem Parteienantrag, dem Vorhaben oder der Maßnahme, die den Gegenstand der Verhandlung bildeten, als zustimmend angesehen. Auf den vorliegenden Fall angewendet bedeute dies, daß die Beschwerdeführerin ihre Einwendungen gegen die Art der Erstellung des Gutachtens in der Verhandlung vom 20. Oktober 1981 hätte vorbringen müssen. Statt dessen hätten die Vertreter der Beschwerdeführerin in dieser Verhandlung zum Gutachten nur erklärt, daß die Bewertung des Sachverständigen als zu hoch anzusehen sei, hätten aber nicht die Art der Erstellung des Gutachtens bemängelt. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes genüge die bloße Bestreitung eines Sachverständigengutachtens nicht, dieses zu entkräften, sondern es müsse vielmehr auf gleicher Ebene diesem entgegengetreten werden. Dies sei im Gegenstand nicht der Fall gewesen. Die Behauptung der Beschwerdeführerin, die Behörde hätte es unterlassen zu prüfen, ob die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren tatsächlich unter Heranziehung neben und nächstgelegener Grundstücke erfolgt sei, gehe nach den der belangten Behörde vorliegenden Unterlagen ins Leere. Mit dem nun vor dem Verwaltungsgerichtshof bekämpften Bescheid des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 30. September 1982 wurde der Berufung nicht Folge gegeben. In der Begründung dieses Bescheides wird ausgeführt, die verfahrensrechtliche Einrichtung der mündlichen Verhandlung sei nicht allein dazu bestimmt, den objektiven Sachverhalt zu klären, sie solle auch durch Gegenüberstellung der am Verfahren Beteiligten die Erörterung der im Spiele stehenden Interessen fördern und nach Möglichkeit einen Ausgleich zwischen konkurrierenden Interessen herbeiführen helfen (Paragraph 43, Absatz 6, AVG 1950). Dieser Zweck könnte nicht erreicht werden, wenn die Parteien an ihre bei der mündlichen Verhandlung abgegebenen Erklärungen nicht gebunden wären. Ebenso fänden Einwendungen, die nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung bei der Behörde oder während der Verhandlung vorgebracht würden, im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung mehr und würden die Beteiligten dem Parteienantrag, dem Vorhaben oder der Maßnahme, die den Gegenstand der Verhandlung bildeten, als zustimmend angesehen. Auf den vorliegenden Fall angewendet bedeute dies, daß die Beschwerdeführerin ihre Einwendungen gegen die Art der Erstellung des Gutachtens in der Verhandlung vom 20. Oktober 1981 hätte vorbringen müssen. Statt dessen hätten die Vertreter der Beschwerdeführerin in dieser Verhandlung zum Gutachten nur erklärt, daß die Bewertung des Sachverständigen als zu hoch anzusehen sei, hätten aber nicht die Art der Erstellung des Gutachtens bemängelt. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes genüge die bloße Bestreitung eines Sachverständigengutachtens nicht,

dieses zu entkräften, sondern es müsse vielmehr auf gleicher Ebene diesem entgegengetreten werden. Dies sei im Gegenstand nicht der Fall gewesen. Die Behauptung der Beschwerdeführerin, die Behörde hätte es unterlassen zu prüfen, ob die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren tatsächlich unter Heranziehung neben und nächstgelegener Grundstücke erfolgt sei, gehe nach den der belangten Behörde vorliegenden Unterlagen ins Leere.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes des bekämpften Bescheides und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erhobene Beschwerde. Zur Begründung führte die Beschwerdeführerin aus, der bekämpfte Bescheid sei so abgefaßt, daß offen bleibe, ob über den Inhalt der Berufung eine Sachentscheidung gefällt worden sei oder ob die Behörde sich ausschließlich auf die angeblich eingetretene Präklusion der Beschwerdeführerin habe stützen wollen. Der letzte Absatz des bekämpften Bescheides enthalte Ausführungen, die auch auf den Willen zu einer Sachentscheidung hindeuten könnten. Für die Beschwerdeführerin als Antragstellerin könnte keine Präklusion eintreten. Das Sachverständigengutachten sei überdies nicht Teil des Antrages, über den die Behörde zu entscheiden hätte, sondern Teil des Ermittlungsverfahrens. Aber selbst wenn eine Präklusion möglich wäre, müßte das bei der mündlichen Verhandlung von der Beschwerdeführerin Vorgebrachte als Einwendung ausreichen, weil es erkennen lasse, daß die Beschwerdeführerin sich in ihrem Recht auf Festsetzung einer angemessenen Entschädigung verletzt gefühlt habe. Solche Einwendungen bedürften keiner Begründung. Der bekämpfte Bescheid gehe nicht auf das Berufungsvorbringen ein. Es sei sowohl eine Auseinandersetzung mit den angebotenen Vergleichswerten als auch mit dem Vorbringen, daß die enteignete Grundfläche nur als Sondergebiet nutzbar und kaum aufgeschlossen sei, sowie Schüttgrund darstelle und daher der Verkehrswert nur knapp über den für ländliche Grundflächen der Umgebung liege, unterblieben. Der Wert der enteigneten Grundstücke mit S 480,80 pro Quadratmeter sei zu hoch angesetzt. Der Sachverständige habe in seinem Gutachten Vergleichswerte zugrunde gelegt, die gewachsenen Boden zum Gegenstande hätten. Im konkreten Falle liege jedoch Schüttgrund vor, wobei Sperrmüll und Müll in einer Mächtigkeit von etwa 4 m mit einer nur geringen Überdeckung von zirka 0,80 m angeschüttet worden sei. Aus diesen Umständen ergebe sich deutlich, daß dieser Boden für Bauzwecke nur bedingt und unter erheblichem Kostenaufwand bebaubar sei. Im übrigen habe der Sachverständige seinem Gutachten 23 sogenannte Vergleichswerte zugrunde gelegt, wobei es sich bei 10 Werten um Erwerbe der Republik Österreich handle, bei denen die Bundesstraßenverwaltung aus Gründen der Zeitnot des Bauvorhabens und des geringen Ausmaßes der einzelnen Fläche (zumeist unter 200 m²) Enteignungsverfahren umgangen und daher hohe Quadratmeterpreise angenommen habe. Es handle sich dabei im Gutachten um die Posten Nr. 1 bis 3 und 17 bis 23. Diese Vergleichswerte müßten aus der Grundlage für die Berechnung des Schätzwertes herausgenommen werden, um zu einem realistischen Verkehrswert des enteigneten Grundstückes n1 zu gelangen. Unter Heranziehung der übrigen vom Sachverständigen in seine Gutachten aufgenommenen und von der Beschwerdeführerin unbestrittenen Vergleichswerte (Postzahl 4 - 16) wäre der Sachverständige zu einem Verkehrswert für das enteignete Grundstück gekommen, der dem Wert, den die Beschwerdeführerin in ihrer Berufung gegen den Bescheid der Behörde erster Instanz als Vergleichswert genannt habe, nahekomme. Dazu sei, wie in der Berufung bereits ausgeführt worden sei, zu bemerken, daß es sich bei allen als Vergleichsgrundlage heranziehbaren Flächen um Grundstücke handle, die auf Grund ihrer Flächenwidmung, der Tatsache des gewachsenen Untergrundes und des Grades ihrer Aufschließung als höherwertig anzusehen seien als die enteignete Fläche, welche nur als Sondergebiet nutzbar und kaum aufgeschlossen sei sowie Schüttgrund darstelle.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der die Abweisung der Beschwerde beantragt wird.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 118 Abs. 1 WRG 1959 sind bei der Ermittlung der Entschädigung für die Einräumung von Zwangsrechten die Vorschriften der §§ 4 bis 7 des Eisenbahnteilungsgesetzes 1954, BGBl. Nr. 71, dem Sinne nach anzuwenden. Der Enteignungswerber ist verpflichtet, den Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gemäß § 365 ABGB schadlos zu halten (§ 4 Abs. 1 leg. cit.) Zu ersetzen ist nach Lehre und Rechtsprechung der Verkehrswert. Als Verkehrswert ist grundsätzlich jener Preis anzusehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Grundstücke zu erzielen wäre. Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist der Vergleich mit im freien Grundstücksverkehr zu erzielenden Preisen von Liegenschaften in ähnlicher Lage und Beschaffenheit, nicht aber die Frage, aus welchen Faktoren sich der einzelne Gesamtpreis zusammensetzt, maßgebend (vgl. Verwaltungsgerichtshof-Erkenntnis vom 8. November 1974, Zl. 163/74). Die Vergleichsgrundstücke müssen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände so weit als möglich mit den zu

bewertenden Grundstücken übereinstimmen. Insbesondere sollen sie nach Lage, Art und Ausmaß der Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundgestaltung und Erschließungszustand einen Vergleich zulassen. Unterschiede zwischen den Vergleichsgrundstücken und den zu bewertenden Grundstücken sind durch angemessene Zu- und Abschläge zu den üblicherweise für Grundstücke des betreffenden Gebietes bezahlten Preisen zu berücksichtigen (vgl. Verwaltungsgerichtshof-Erkenntnis vom 18. Jänner 1968, Zl. 265/66, 30. Oktober 1974, Zl. 1266/72, u. a.m.). Zur Ermittlung des Verkehrswertes auf dem Boden dieser Rechtslage holte die Behörde erster Instanz ein Gutachten eines Sachverständigen für Bauland ein. Aus diesem im Sachverhalt wiedergegebenen Gutachten ist zu entnehmen, daß die aus dem Grundstück n1, KG X, enteignete Fläche - nur die Entschädigung für diese Grundfläche ist Gegenstand des vorliegenden Streites - als Bauland anzusehen ist, die Anschüttung auf dieser Fläche für eine Bebauung ohne Bedeutung und der Verkehrswert aus 23 nach dem insoweit auf Verwaltungsebene unbestrittenen Sachverhalt vergleichbaren Grundkäufen ermittelt worden ist. Auf dieses hinsichtlich seiner Schlüssigkeit von der Beschwerdeführerin im Verwaltungsverfahren nicht bekämpfte Gutachten hat sowohl die Behörde erster Instanz als auch die belangte Behörde ihre Entscheidung gestützt. Gemäß Paragraph 118, Absatz eins, WRG 1959 sind bei der Ermittlung der Entschädigung für die Einräumung von Zwangsrechten die Vorschriften der Paragraphen 4 bis 7 des Eisenbahnteilungsgesetzes 1954, BGBl. Nr. 71, dem Sinne nach anzuwenden. Der Enteignungswerber ist verpflichtet, den Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gemäß Paragraph 365, ABGB schadlos zu halten (Paragraph 4, Absatz eins, leg. cit.) Zu ersetzen ist nach Lehre und Rechtsprechung der Verkehrswert. Als Verkehrswert ist grundsätzlich jener Preis anzusehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Grundstücke zu erzielen wäre. Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist der Vergleich mit im freien Grundstücksverkehr zu erzielenden Preisen von Liegenschaften in ähnlicher Lage und Beschaffenheit, nicht aber die Frage, aus welchen Faktoren sich der einzelne Gesamtpreis zusammensetzt, maßgebend vergleiche , Verwaltungsgerichtshof-Erkenntnis vom 8. November 1974, Zl. 163/74). Die Vergleichsgrundstücke müssen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände so weit als möglich mit den zu bewertenden Grundstücken übereinstimmen. Insbesondere sollen sie nach Lage, Art und Ausmaß der Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundgestaltung und Erschließungszustand einen Vergleich zulassen. Unterschiede zwischen den Vergleichsgrundstücken und den zu bewertenden Grundstücken sind durch angemessene Zu- und Abschläge zu den üblicherweise für Grundstücke des betreffenden Gebietes bezahlten Preisen zu berücksichtigen vergleiche , Verwaltungsgerichtshof-Erkenntnis vom 18. Jänner 1968, Zl. 265/66, 30. Oktober 1974, Zl. 1266/72, u. a.m.). Zur Ermittlung des Verkehrswertes auf dem Boden dieser Rechtslage holte die Behörde erster Instanz ein Gutachten eines Sachverständigen für Bauland ein. Aus diesem im Sachverhalt wiedergegebenen Gutachten ist zu entnehmen, daß die aus dem Grundstück n1, KG römisch zehn, enteignete Fläche - nur die Entschädigung für diese Grundfläche ist Gegenstand des vorliegenden Streites - als Bauland anzusehen ist, die Anschüttung auf dieser Fläche für eine Bebauung ohne Bedeutung und der Verkehrswert aus 23 nach dem insoweit auf Verwaltungsebene unbestrittenen Sachverhalt vergleichbaren Grundkäufen ermittelt worden ist. Auf dieses hinsichtlich seiner Schlüssigkeit von der Beschwerdeführerin im Verwaltungsverfahren nicht bekämpfte Gutachten hat sowohl die Behörde erster Instanz als auch die belangte Behörde ihre Entscheidung gestützt.

Die Beschwerdeführerin ist zwar im Recht, wenn sie behauptet, daß eine Präklusion nach § 42 Abs. 1 AVG 1950 nicht vorliegt, doch hat die belangte Behörde den bekämpften Bescheid nicht nur auf diesen Rechtsgrund gestützt, sondern der Beschwerdeführerin auf Grund ihrer Berufung in der knappen Begründung des bekämpften Bescheides entgegengehalten, daß ihr Berufungsvorbringen nicht geeignet sei, das Gutachten zu entkräften, und die Wertermittlung der enteigneten Grundfläche - entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin - durch Preisvergleich mit vergleichbaren Grundstücken auf sachverständiger Grundlage erfolgt sei. Die von der Beschwerdeführerin in der Berufung aufgestellte Behauptung, der Sachverständige habe die für seine Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte nicht einmal bekanntgegeben, ist, wie die dem Verwaltungsgerichtshof vorliegenden Akten zeigen, unrichtig. Der Beschwerdeführerin war das Gutachten in seinem ganzen Umfang einschließlich der Aufzählung der zum Vergleich herangezogenen Grundstücke bekannt. Die Beschwerdeführerin ist zwar im Recht, wenn sie behauptet, daß eine Präklusion nach Paragraph 42, Absatz eins, AVG 1950 nicht vorliegt, doch hat die belangte Behörde den bekämpften Bescheid nicht nur auf diesen Rechtsgrund gestützt, sondern der Beschwerdeführerin auf Grund ihrer Berufung in der knappen Begründung des bekämpften Bescheides entgegengehalten, daß ihr Berufungsvorbringen nicht geeignet sei, das Gutachten zu entkräften, und die Wertermittlung der enteigneten Grundfläche - entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin - durch Preisvergleich mit vergleichbaren Grundstücken auf sachverständiger

Grundlage erfolgt sei. Die von der Beschwerdeführerin in der Berufung aufgestellte Behauptung, der Sachverständige habe die für seine Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte nicht einmal bekanntgegeben, ist, wie die dem Verwaltungsgerichtshof vorliegenden Akten zeigen, unrichtig. Der Beschwerdeführerin war das Gutachten in seinem ganzen Umfang einschließlich der Aufzählung der zum Vergleich herangezogenen Grundstücke bekannt.

Gegenteiliges ist auch in der Beschwerde nicht behauptet worden. Darüber hinaus war der Beschwerdeführerin bereits vor Erlassung des erstinstanzlichen Bescheides bekannt, daß der Sachverständige auch jene 10 Grundstücke zur Bemessung des Verkehrswertes herangezogen hat, von denen sie nunmehr erstmals in der Beschwerde geltend macht, daß dies unzulässig sei. Bei diesem in der Sachverhaltsdarstellung wiedergegebenen Verlauf des abgeführten Verwaltungsverfahrens erweist sich damit dieses Vorbringen als eine unzulässige Neuerung im Sinne des § 41 VwGG 1965, worauf der Verwaltungsgerichtshof nicht näher einzugehen hat. Gleiches gilt aber auch für das Vorbringen in der Beschwerde, daß die Einbeziehung von kleinen Flächen bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich ungeeignet sei. Gegenteiliges ist auch in der Beschwerde nicht behauptet worden. Darüber hinaus war der Beschwerdeführerin bereits vor Erlassung des erstinstanzlichen Bescheides bekannt, daß der Sachverständige auch jene 10 Grundstücke zur Bemessung des Verkehrswertes herangezogen hat, von denen sie nunmehr erstmals in der Beschwerde geltend macht, daß dies unzulässig sei. Bei diesem in der Sachverhaltsdarstellung wiedergegebenen Verlauf des abgeführten Verwaltungsverfahrens erweist sich damit dieses Vorbringen als eine unzulässige Neuerung im Sinne des Paragraph 41, VwGG 1965, worauf der Verwaltungsgerichtshof nicht näher einzugehen hat. Gleiches gilt aber auch für das Vorbringen in der Beschwerde, daß die Einbeziehung von kleinen Flächen bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich ungeeignet sei.

Mit dem weiteren schon im Verfahren vor den Verwaltungsbehörden erhobenen Einwand, das enteignete Grundstück stelle einen Schüttgrund dar und sei für Bauzwecke nur unter erheblichem Kostenaufwand bebaubar und habe daher einen geringeren Wert als der zugesprochene Entschädigungsbetrag, bestreitet die Beschwerdeführerin die fachliche Beurteilung des enteigneten Grundstückes hinsichtlich seiner Verwendbarkeit als Baugrund durch den Sachverständigen. Den Ausführungen der Beschwerdeführerin zu dieser Fachfrage kann jedoch nicht derselbe Beweiswert wie dem Gutachten des Sachverständigen zugebilligt werden. Die Beschwerdeführerin hat es unterlassen, im Verwaltungsverfahren dem von der Behörde eingeholten Sachverständigengutachten mit einem von ihr eingeholten, auf gleicher fachlicher Ebene stehenden Gutachten entgegenzutreten (vgl. u.a. Verwaltungsgerichtshof-Erkenntnis vom 30. Juni 1969, Slg. N. F. Nr. 7615). Die belangte Behörde hat daher nicht rechtswidrig gehandelt, wenn sie die Ansicht vertrat, daß die Beschwerdeführerin das eingeholte Gutachten nicht entkräften konnte, und sie diesem Gutachten folgte. Mit dem weiteren schon im Verfahren vor den Verwaltungsbehörden erhobenen Einwand, das enteignete Grundstück stelle einen Schüttgrund dar und sei für Bauzwecke nur unter erheblichem Kostenaufwand bebaubar und habe daher einen geringeren Wert als der zugesprochene Entschädigungsbetrag, bestreitet die Beschwerdeführerin die fachliche Beurteilung des enteigneten Grundstückes hinsichtlich seiner Verwendbarkeit als Baugrund durch den Sachverständigen. Den Ausführungen der Beschwerdeführerin zu dieser Fachfrage kann jedoch nicht derselbe Beweiswert wie dem Gutachten des Sachverständigen zugebilligt werden. Die Beschwerdeführerin hat es unterlassen, im Verwaltungsverfahren dem von der Behörde eingeholten Sachverständigengutachten mit einem von ihr eingeholten, auf gleicher fachlicher Ebene stehenden Gutachten entgegenzutreten vergleiche , u.a. Verwaltungsgerichtshof-Erkenntnis vom 30. Juni 1969, Slg. N. F. Nr. 7615). Die belangte Behörde hat daher nicht rechtswidrig gehandelt, wenn sie die Ansicht vertrat, daß die Beschwerdeführerin das eingeholte Gutachten nicht entkräften konnte, und sie diesem Gutachten folgte.

Da die Beschwerde sich sohin als unbegründet erweist, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG 1965 als unbegründet abzuweisen. Da die Beschwerde sich sohin als unbegründet erweist, war sie gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG 1965 als unbegründet abzuweisen.

Der Spruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 und 48 Abs. 2 lit. a und b VwGG 1965 in Verbindung mit Art. I B Z. 4 und 5 der Verordnung des Bundeskanzlers vom 7. April 1981, BGBl. Nr. 221. Der Spruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die Paragraphen 47 und 48 Absatz 2, Litera a und b VwGG 1965 in Verbindung mit Artikel römisch eins, B Ziffer 4 und 5 der Verordnung des Bundeskanzlers vom 7. April 1981, Bundesgesetzblatt , Nr. 221.

Wien, am 22. März 1983

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1983:1982070226.X00

Im RIS seit

01.09.2004

Zuletzt aktualisiert am

08.08.2014

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at