

TE Vwgh Erkenntnis 1968/12/20 0810/68

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.12.1968

Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

20/13 Sonstiges allgemeines Privatrecht;

81/01 Wasserrechtsgesetz;

Norm

ABGB §365;

EisbEG 1954 §4;

WRG 1959 §118;

1. ABGB § 365 heute
2. ABGB § 365 gültig ab 01.01.1812
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. Strau und die Hofräte Dr. Krzizek, Penzinger Dr. Knoll und Dr. Leibrecht als Richter, im Beisein des Schriftführers prov. Landesregierungskommissär Dr. Traxler, über die Beschwerde der Ennskraftwerke Aktiengesellschaft in Steyr, vertreten durch Dr. Franz Lindinger, Rechtsanwalt in Linz, Landstraße 49, gegen den Bescheid des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft vom 16. April 1968, Zl. 41.501-I/1/68 (mitbeteiligte Parteien: J und BK in N), betreffend Entschädigung nach dem Wasserrechtsgesetz, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Der Bund hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 1.000,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Für die Ausführung des Wasserbaues "Ennskraftwerk Weyer" wurde u.a. die den mitbeteiligten Parteien (mitb. P.) gehörende Liegenschaft Parz.Nr. 22/1 (später Nr. 22/4) - Acker, vorgetragen in EZ. 36, KG. X, im Ausmaße von 2103 m2

beansprucht. Auf Grund des diesbezüglichen Enteignungsbegehrens der Beschwerdeführerin vom 26. April 1967 führte das Amt der Oberösterreichischen Landesregierung die mündliche Verhandlung am 17. Mai 1967 durch. Bei dieser Verhandlung sagte der beigezogene landwirtschaftliche Sachverständige aus, daß diese vorbezeichnete Grundparzelle derzeit eine Wiese darstelle. Ihre Lage sei als halbwegs eben anzusehen und sie weise zwischen Friedhofweg und Steilhang einige kleinere Unebenheiten auf. Sie sei derzeit als Dauergrünland genutzt. Das Plateau bei der (nahegelegenen) Kirche sei in der ennsseitigen Hälfte bereits mit zahlreichen Siedlungshäusern bebaut, und es schließe die gegenständliche Liegenschaft direkt an den oberen Siedlungsweg an. Der Lage nach könnte auch diese Fläche ohne weiteres als Siedlungsland verwendet werden. Zufolge der regen Bautätigkeit auf diesem Plateau habe sich für dieses Gebiet ein echter Verkehrswert herausgebildet, der vor einigen Jahren S 40,-- je m² betragen habe und derzeit bei S 50,-- je m² liege. In einem Einzelfalle sei auch dieser Preis bereits überboten worden. Für die Ausführung des Wasserbaues "Ennskraftwerk Weyer" wurde u.a. die den mitbeteiligten Parteien (mitb. P.) gehörende Liegenschaft Parz.Nr. 22/1 (später Nr. 22/4) - Acker, vorgetragen in EZ. 36, KG. römisch zehn, im Ausmaße von 2103 m² beansprucht. Auf Grund des diesbezüglichen Enteignungsbegehrens der Beschwerdeführerin vom 26. April 1967 führte das Amt der Oberösterreichischen Landesregierung die mündliche Verhandlung am 17. Mai 1967 durch. Bei dieser Verhandlung sagte der beigezogene landwirtschaftliche Sachverständige aus, daß diese vorbezeichnete Grundparzelle derzeit eine Wiese darstelle. Ihre Lage sei als halbwegs eben anzusehen und sie weise zwischen Friedhofweg und Steilhang einige kleinere Unebenheiten auf. Sie sei derzeit als Dauergrünland genutzt. Das Plateau bei der (nahegelegenen) Kirche sei in der ennsseitigen Hälfte bereits mit zahlreichen Siedlungshäusern bebaut, und es schließe die gegenständliche Liegenschaft direkt an den oberen Siedlungsweg an. Der Lage nach könnte auch diese Fläche ohne weiteres als Siedlungsland verwendet werden. Zufolge der regen Bautätigkeit auf diesem Plateau habe sich für dieses Gebiet ein echter Verkehrswert herausgebildet, der vor einigen Jahren S 40,-- je m² betragen habe und derzeit bei S 50,-- je m² liege. In einem Einzelfalle sei auch dieser Preis bereits überboten worden.

Der Vertreter der Beschwerdeführerin hielt diesem Gutachten entgegen, daß der Schätzung der Verwendungszweck im Zeitpunkte der Enteignung zugrunde zu legen sei, also die Verwendung als Wiese bzw. Weide. Die mitb. P. hätten sich überdies schon einmal geweigert, diese Fläche (wegen der Unentbehrlichkeit für ihren landwirtschaftlichen Betrieb) für Bauzwecke zu veräußern. Des weiteren sei die Liegenschaft nicht in den Bebauungsplan einbezogen worden, der im Zuge des Kraftwerksbaues notwendig geworden sei. Nach diesem Plan sei das Gebiet jenseits des Kirchenweges weiterhin Grünland. Nur die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen seien mit S 30,-- bis S 50,-- je m² verkauft worden und diese Bewertung sei darauf zurückzuführen, daß diese Flächen von der Gemeinde W mit öffentlichen Mitteln und mit Beiträgen der Beschwerdeführerin durch eine Kanalisation, eine Wasserleitung und durch Siedlungsstraßen aufgeschlossen worden seien. Für die gesamte jenseits des Kirchenweges (beim Friedhof) gelegene Fläche, also auch für die zu enteignende Liegenschaft, sei eine solche Aufschließung in absehbarer Zeit nicht vorgesehen, sodaß auch die Bewertung nicht die eines aufgeschlossenen Grundstückes sein könne. Es sei daher nur ein Preis von S 7,-- je m² angemessen.

Mit Bescheid vom 30. Juni 1967 enteignete der Landeshauptmann von Oberösterreich bei Bezugnahme auf §§ 60, 63, 99, 117 und 118 des Wasserrechtsgesetzes 1959, BGBl. Nr. 215 (WRG 1959), u.a. die mehrfach erwähnte Grundparzelle der mitb. P. im Ausmaß von 2103 m² zugunsten der Beschwerdeführerin und verpflichtete diese, an die mitb. P. hierfür den Betrag von S 105.150,-- zu entrichten. Der sonstige Inhalt des Bescheidspruches ist hier nicht weiter von Belang. In der beigegebenen Begründung wurde auf das Sachverständigengutachten Bezug genommen. Dem Einwand der Beschwerdeführerin, wonach es sich hier weder um Bauland noch um Bauerwartungsland handle, wurde entgegengehalten, daß der Sachverständige "bei einem landwirtschaftlich genutzten Grund in der unmittelbaren Nähe von Baugrund zu einem höheren Verkehrswert gekommen ist". Mit Bescheid vom 30. Juni 1967 enteignete der Landeshauptmann von Oberösterreich bei Bezugnahme auf Paragraphen 60, 63, 99, 117 und 118 des Wasserrechtsgesetzes 1959, Bundesgesetzblatt, Nr. 215 (WRG 1959), u.a. die mehrfach erwähnte Grundparzelle der mitb. P. im Ausmaß von 2103 m² zugunsten der Beschwerdeführerin und verpflichtete diese, an die mitb. P. hierfür den Betrag von S 105.150,-- zu entrichten. Der sonstige Inhalt des Bescheidspruches ist hier nicht weiter von Belang. In der beigegebenen Begründung wurde auf das Sachverständigengutachten Bezug genommen. Dem Einwand der Beschwerdeführerin, wonach es sich hier weder um Bauland noch um Bauerwartungsland handle, wurde entgegengehalten, daß der Sachverständige "bei einem landwirtschaftlich genutzten Grund in der unmittelbaren Nähe von Baugrund zu einem höheren Verkehrswert gekommen ist".

Dagegen richtete sich eine Berufung der Beschwerdeführerin, in der sie sich darauf bezog, daß nach oberstgerichtlicher Rechtsprechung Grundstücke, die zum Zeitpunkte der Enteignung weder Bauland noch Bauerwartungsland seien, nach landwirtschaftlichen Maßstäben zu bewerten seien. Des weiteren habe danach eine Wertvermehrung außer Betracht zu bleiben, die ein abzutretendes Grundstück durch straßenbauliche Maßnahmen erfahre. Dies treffe auch im Gegenstande zu, weil die Grundstücke auf dem Plateau in N erst durch die im Zuge des Kraftwerksbaues notwendig gewordenen Umsiedlungen zu Baugründen geworden seien. Im § 7 Abs. 2 des Eisenbahnteignungsgesetzes heiße es ausdrücklich, daß eine Werterhöhung, welche der Gegenstand der Enteignung infolge der Eisenbahn, bzw. hier infolge des Kraftwerksbaues, erfahre, bei der Berechnung der Entschädigung außer Betracht zu bleiben habe. Derselbe Sachverständige, der die Parzelle Nr. 22/4 mit dem Wert eines aufgeschlossenen Baugrundes eingeschätzt habe, habe die unmittelbar anschließende Parzelle Nr. 22/1 als Dauergrünland bezeichnet und daher die jährliche Entschädigung für Ernteentgang danach berechnet. Dagegen richtete sich eine Berufung der Beschwerdeführerin, in der sie sich darauf bezog, daß nach oberstgerichtlicher Rechtsprechung Grundstücke, die zum Zeitpunkte der Enteignung weder Bauland noch Bauerwartungsland seien, nach landwirtschaftlichen Maßstäben zu bewerten seien. Des weiteren habe danach eine Wertvermehrung außer Betracht zu bleiben, die ein abzutretendes Grundstück durch straßenbauliche Maßnahmen erfahre. Dies treffe auch im Gegenstande zu, weil die Grundstücke auf dem Plateau in N erst durch die im Zuge des Kraftwerksbaues notwendig gewordenen Umsiedlungen zu Baugründen geworden seien. Im Paragraph 7, Absatz 2, des Eisenbahnteignungsgesetzes heiße es ausdrücklich, daß eine Werterhöhung, welche der Gegenstand der Enteignung infolge der Eisenbahn, bzw. hier infolge des Kraftwerksbaues, erfahre, bei der Berechnung der Entschädigung außer Betracht zu bleiben habe. Derselbe Sachverständige, der die Parzelle Nr. 22/4 mit dem Wert eines aufgeschlossenen Baugrundes eingeschätzt habe, habe die unmittelbar anschließende Parzelle Nr. 22/1 als Dauergrünland bezeichnet und daher die jährliche Entschädigung für Ernteentgang danach berechnet.

Die belangte Behörde holte im Ermittlungsverfahren ein weiteres Schätzungsgutachten eines gerichtlich beideten Sachverständigen ein. Das fragliche Grundstück wird darin als schmaler Streifen, in der Natur Wiese, beschrieben, dessen Lage eben oder annähernd eben sei. Anschließend daran liege eine große, ebene Wiese, die zusammen mit dieser Liegenschaft bewirtschaftet werde. Mit der schmalen Seite liege die Parzelle Nr. 22/4 dem sogenannten Kirchenweg an. Gleich jenseits dieses Weges befinde sich die neu errichtete Kirche. Dieser Weg bilde laut Verbauungsplan vom 25. August 1965 die Grenze des Wohngebietes. An dem Kirchenweg, also knapp an der Parzellengrenze, lägen Kanal und Wasserleitung. Licht- und Kraftstrom sei ebenfalls zugeleitet. Das Gelände jenseits des Weges sei praktisch bereits vollkommen verbaut. Es sei also richtig, daß die Parzelle nicht im Wohngebiet laut Bebauungsplan liege; das hindere aber die Bebauung nicht und es sei bereits an einer anderen Stelle derselben Siedlung über das Bebauungsgebiet hinaus gebaut worden. Die Nachfrage nach Bauplätzen sei zweifellos da, weil die Parzelle an den Kirchengrund grenze und die Tendenz bestehe, die Ortschaften rings um die Kirche anzulegen. Die Verkaufsabsichten der Eigentümer seien nicht maßgebend, weil sie sich ständig ändern könnten. Die Tatsachen "von Natur aus geeignet, Wasserleitung, Kanal, Strom und Nachfrage" führten zwingend zur Einstufung als Bauland. Der angemessene Preis betrage nach den über den Verkehrswert eingeholten Auskünften S 50,-- je m².

Die Beschwerdeführerin bestritt weiterhin, daß der in Rede stehenden Grundfläche der Charakter als Bauland oder Bauerwartungsland zuzumessen sei. Da bereits andere Grundteile dieses Bereiches für eine weitere Besiedlung aufgeschlossen worden seien, sei in nächster Zeit für den sehr beschränkten Bedarf von N genügend Bauland vorhanden, sodaß eine Verbauung der Grundstücke der mitb. P. nicht in Frage kommen dürfte. Dies auch schon deshalb nicht, weil die Kanalisations-, Wasserleitungs- und Stromanschlüsse erst von den Siedlungswerbern auf ihre Kosten geschaffen werden müßten, während die Aufschließungskosten auf dem im Bebauungsplan als Bauland vorgesehenen Gebiet zum überwiegenden Teil von der Beschwerdeführerin getragen worden seien. Deshalb wäre auch die Bestimmung des § 7 Abs. 2 des Eisenbahnteignungsgesetzes bei der Einschätzung gebührend zu beachten gewesen, was aber der zuletzt gehörte Sachverständige nicht unternommen habe. Dieser Sachverständige habe außerdem die am selben Tage besichtigte und ebenfalls (teilweise) zur Enteignung stehende Parzelle Nr. 6/32 nur mit S 35,-- je m² bewertet, obgleich dieses Trennstück ein Teil einer Bauparzelle sei und im laut Bebauungsplan als Bauland ausgewiesenen Gebiet liege. Auch aus solchem Grunde sei die in Streit gezogene Einschätzung zu hoch gegriffen. Weiters gelte, wie einzelne Beispiele bewiesen, nicht einmal im Bauland der Preis von S 50,-- je m² einheitlich, sondern bewege sich auch wesentlich darunter. Es erscheine auch unlogisch, daß beide Sachverständigen die eine Parzelle als Bauland hätten gelten lassen, die unmittelbar anschließende (ebenere und wertvollere) Parzelle

Nr. 22/1 aber als landwirtschaftlich genützten Grund angesetzt und danach den zufolge vorübergehender Beanspruchung in Betracht kommenden Ertragsausfall berechnet hätten. Die Beschwerdeführerin bestritt weiterhin, daß der in Rede stehenden Grundfläche der Charakter als Bauland oder Bauerwartungsland zuzumessen sei. Da bereits andere Grundteile dieses Bereiches für eine weitere Besiedlung aufgeschlossen worden seien, sei in nächster Zeit für den sehr beschränkten Bedarf von N genügend Bauland vorhanden, sodaß eine Verbauung der Grundstücke der mitb. P. nicht in Frage kommen dürfte. Dies auch schon deshalb nicht, weil die Kanalisations-, Wasserleitungs- und Stromanschlüsse erst von den Siedlungswerbern auf ihre Kosten geschaffen werden müßten, während die Aufschließungskosten auf dem im Bebauungsplan als Bauland vorgesehenen Gebiet zum überwiegenden Teil von der Beschwerdeführerin getragen worden seien. Deshalb wäre auch die Bestimmung des Paragraph 7, Absatz 2, des Eisenbahnteilungsgesetzes bei der Einschätzung gebührend zu beachten gewesen, was aber der zuletzt gehörte Sachverständige nicht unternommen habe. Dieser Sachverständige habe außerdem die am selben Tage besichtigte und ebenfalls (teilweise) zur Enteignung stehende Parzelle Nr. 6/32 nur mit S 35,-- je m² bewertet, obgleich dieses Trennstück ein Teil einer Bauparzelle sei und im laut Bebauungsplan als Bauland ausgewiesenen Gebiet liege. Auch aus solchem Grunde sei die in Streit gezogene Einschätzung zu hoch gegriffen. Weiters gelte, wie einzelne Beispiele bewiesen, nicht einmal im Bauland der Preis von S 50,-- je m² einheitlich, sondern bewege sich auch wesentlich darunter. Es erscheine auch unlogisch, daß beide Sachverständigen die eine Parzelle als Bauland hätten gelten lassen, die unmittelbar anschließende (ebenere und wertvollere) Parzelle Nr. 22/1 aber als landwirtschaftlich genützten Grund angesetzt und danach den zufolge vorübergehender Beanspruchung in Betracht kommenden Ertragsausfall berechnet hätten.

Die Gemeinde W berichtete auf Anfrage, daß keine Absicht oder Notwendigkeit bestehe, die Grenzen des genehmigten Bebauungsplanes zu erweitern. Innerhalb des Gebietes, auf das sich der genehmigte Bebauungsplan beziehe, seien gegenwärtig seit längerer Zeit noch drei Bauflächen frei, so daß zur Zeit kein Mangel an bebauungsfähigen Grundstücken herrsche. Für den Fall, daß sich in späterer Zeit eine (nicht erwartete) größere Bautätigkeit entwickeln würde, wäre die Schaffung eines Siedlungsgebietes nur auf den sogenannten Moosgründen in N rechts der Enns möglich. Die Einbeziehung der Parzelle Nr. 22/1 in das Bebauungsgebiet sei seinerzeit bei der Erstellung des Bebauungsplanes unterlassen worden, weil bekannt gewesen sei, daß die Eigentümer keine Verkaufsabsichten hegten. Unter der Voraussetzung, daß die Grundverkehrsbehörde zustimmen würde, wäre die Bauplatzerklärung der in Rede stehenden Parzelle möglich. Diese liege an der Straße im unmittelbaren Bereich der Ortskanalisation und der Ortswasserleitung.

In einer ergänzenden Stellungnahme befaßte sich der zuletzt gehörte Sachverständige mit diesem Gemeindebericht. Er wertete ihn als in sich widersprüchlich, weil er einerseits die Baulandeigenschaft des Grundstückes der mitb. P. negiere, anderseits zugebe, daß die Verbauung tunlich sei. Es sei nach den örtlichen Verhältnissen keineswegs anzunehmen, daß sich eine weitere Bautätigkeit in N nur auf das rechte Ennsufer erstrecken könne. Wenn sich die mitb. P. zum Verkauf entschließen, sei die Parzelle Nr. 22/1 der gegebene Platz für eine weitere Bautätigkeit. Alle diese Tatsachen seien dem Sachverständigen bereits vor Erstellung seines Gutachtens bekannt gewesen, weshalb dieses Gutachten auch vollinhaltlich aufrecht bleibe.

Die belangte Behörde gab der Berufung der Beschwerdeführerin mit dem Bescheid vom 16. April 1968 nicht Folge. Sie begründete dies im wesentlichen damit, daß die in Rede stehende Grundparzelle nach den in beiden Instanzen eingeholten Sachverständigengutachten zufolge ihrer besonders günstigen Lage nächst dem aufgeschlossenen, verbauten Siedlungsgebiet ohne weiteres der Verbauung zugeführt werden könne und daher als Bauland charakterisiert werden müsse. Der Verkehrswert sei im üblichen Wege des Vergleiches mit anderen Grundverkäufern ermittelt und übereinstimmend mit S 50,-- je m² bemessen worden. Die Beschwerdeführerin sei diesen Begutachtungen nicht auf sachverständiger Grundlage entgegengetreten. Ihr Einwand, daß das Grundstück wegen seiner Lage außerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen Gebietes nicht der Bebauung zugeführt werden könne, sei unzutreffend, weil laut dem Gutachten des Sachverständigen auch andere Bauten außerhalb dieses Gebietes aufgeführt worden seien. Auf den Verkaufswillen der Grundeigentümer komme es nicht an, sondern nur auf die Möglichkeit, das Grundstück zufolge seiner günstigen Lage als Bauland, zu verwerten.

Über die Beschwerde, mit der diesem Bescheid Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften zur Last gelegt wird, hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

Die Beschwerde wendet sich ausschließlich gegen die Festsetzung der Entschädigung für die Grundparzelle Nr. 22/4

und läßt den in Beschwerde gezogenen Bescheid im übrigen unbekämpft. Bei dem gegenständlichen Verwaltungsverfahren handelte es sich um ein Enteignungs- und Entschädigungsverfahren, das offenbar nach der Vorschrift des § 111 Abs. 1 WRG 1959 nach bereits erteilter wasserrechtlicher Bewilligung gesondert abgeführt wurde. Bei der Festsetzung der Entschädigung waren gemäß § 118 Abs. 1 WRG 1959 die Vorschriften der §§ 4 bis 7 des Eisenbahn-Enteignungsgesetzes 1954, BGBl. Nr. 71, dem Sinne nach anzuwenden. Danach ist das Wasserbauunternehmen verpflichtet, den Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gemäß § 365 ABGB schadlos zu halten. Zu ersetzen ist nach Lehre und Rechtsprechung nicht nur der Ertragswert, sondern der diesen übersteigende Verkehrswert. Daß es richtig sein muß, als Verkehrswert grundsätzlich jenen Preis anzusehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücksobjektes zu erzielen wäre, und daß es ebenso richtig sein muß, diesen Wert durch Preisvergleich mit möglichst gleichartigen Vermögensobjekten zu erforschen, hat der Verwaltungsgerichtshof bereits in seinem Erkenntnis vom 31. Jänner 1963, Slg. N. F. Nr. 5954(A), ausgesprochen. Bei dieser Art der Ermittlung des Grundwertes ist, wie der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 18. Jänner 1968, Zl. 265/66, festgehalten hat, in der Weise vorzugehen, daß Kaufpreise geeigneter vergleichbarer Grundstücke in ausreichender Zahl herangezogen werden. Die Vergleichsgrundstücke müssen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit den zu bewertenden Grundstücken soweit wie möglich übereinstimmen. Insbesondere sollen sie nach Lage, Art und Ausmaß der (baulichen) Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundgestaltung und Erschließungszustand einen Vergleich zulassen. Unterschiede zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem zu bewertenden Grundstück sind durch angemessene Zu- und Abschläge zu den üblicherweise für Grundstücke dieses Gebietes bezahlten Preisen zu berücksichtigen. Die Beschwerde wendet sich ausschließlich gegen die Festsetzung der Entschädigung für die Grundparzelle Nr. 22/4 und läßt den in Beschwerde gezogenen Bescheid im übrigen unbekämpft. Bei dem gegenständlichen Verwaltungsverfahren handelte es sich um ein Enteignungs- und Entschädigungsverfahren, das offenbar nach der Vorschrift des Paragraph 111, Absatz eins, WRG 1959 nach bereits erteilter wasserrechtlicher Bewilligung gesondert abgeführt wurde. Bei der Festsetzung der Entschädigung waren gemäß Paragraph 118, Absatz eins, WRG 1959 die Vorschriften der Paragraphen 4 bis 7 des Eisenbahn-Enteignungsgesetzes 1954, BGBl. Nr. 71, dem Sinne nach anzuwenden. Danach ist das Wasserbauunternehmen verpflichtet, den Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gemäß Paragraph 365, ABGB schadlos zu halten. Zu ersetzen ist nach Lehre und Rechtsprechung nicht nur der Ertragswert, sondern der diesen übersteigende Verkehrswert. Daß es richtig sein muß, als Verkehrswert grundsätzlich jenen Preis anzusehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücksobjektes zu erzielen wäre, und daß es ebenso richtig sein muß, diesen Wert durch Preisvergleich mit möglichst gleichartigen Vermögensobjekten zu erforschen, hat der Verwaltungsgerichtshof bereits in seinem Erkenntnis vom 31. Jänner 1963, Slg. N. F. Nr. 5954(A), ausgesprochen. Bei dieser Art der Ermittlung des Grundwertes ist, wie der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 18. Jänner 1968, Zl. 265/66, festgehalten hat, in der Weise vorzugehen, daß Kaufpreise geeigneter vergleichbarer Grundstücke in ausreichender Zahl herangezogen werden. Die Vergleichsgrundstücke müssen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit den zu bewertenden Grundstücken soweit wie möglich übereinstimmen. Insbesondere sollen sie nach Lage, Art und Ausmaß der (baulichen) Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundgestaltung und Erschließungszustand einen Vergleich zulassen. Unterschiede zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem zu bewertenden Grundstück sind durch angemessene Zu- und Abschläge zu den üblicherweise für Grundstücke dieses Gebietes bezahlten Preisen zu berücksichtigen.

Die belangte Behörde hat auf Grund der eingeholten Sachverständigengutachten als erwiesen angenommen, daß die fragliche Grundparzelle zufolge ihrer besonders günstigen Lage nächst dem aufgeschlossenen, verbauten Siedlungsgebiet ohne weiteres der Verbauung zugeführt werden könne und daher als Bauland charakterisiert werden müsse, dessen Wert sich bei Vergleich mit Grundverkäufen im anschließenden verbauten Gebiet mit S 50,- je m² ergebe. Die belangte Behörde ist demnach auf Grund des erhobenen Sachverständigenbeweises zu der Annahme gelangt, daß diese Grundfläche so günstig an das aufgeschlossene und verbaute Gebiet anschließe, daß sie zufolge ihrer Verbaubarkeit wertmäßig als Bauland zu gelten habe und daher ebenso zu bewerten sei wie Grundflächen, die in letzter Zeit zur Verbauung innerhalb des Siedlungsgebietes abverkauft worden seien. Wenn die Beschwerdeführerin gegen diesen Vorgang einwendet, daß für die Bewertung nur die derzeitige Nutzung des Grundstückes als Wiese bzw. als "Dauergrünland" in Betracht zu ziehen gewesen wäre, steht dem entgegen, was bereits vorhin über den bei der

Ermittlung des Verkehrswertes einzuhaltenden Vorgang gesagt wurde. Wohl aber ist der Beschwerdeführerin insoweit beizustimmen, als der im Vergleichswege gewonnenen wertmäßigen Qualifikation des Grundstückes als "Bauland" hinsichtlich seiner tatsächlichen Verwertung nach den baurechtlichen Vorschriften kein Hindernis entgegenstehen darf. Den Ergebnissen des Ermittlungsverfahrens ist nun deshalb nicht mit ausreichender Sicherheit zu entnehmen, welche rechtliche Wirkung dem für das Gebiet der Gemeinde W bestehenden Teilbebauungsplan in dieser Hinsicht zukommt, weil einwandfreie Feststellungen der belangten Behörde darüber fehlen, ob und in welcher Weise die enteignete Grundparzelle durch diesen Bebauungsplan erfaßt wird. Dieser Feststellung kommt deshalb entscheidende Bedeutung zu, weil eine Einbeziehung dieser Parzelle in das durch den Bebauungsplan insgesamt erfaßte Gebiet bei einer Bestimmung für andere als Bauzwecke angesichts der Vorschrift des § 9 Abs. 1 der Oberösterreichischen Bauordnung darauf hinweisen würde, daß in diesem Bereich nach dem Willen der Baubehörde keine Verbauung stattfinden solle und daher auch auf Dauer des Bebauungsplanes kein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baubewilligung bestehen könnte. In diesem Falle könnte daher die Entschädigung nicht nach der Qualifikation "Bauland" erstellt werden. Die belangte Behörde hat auf Grund der eingeholten Sachverständigengutachten als erwiesen angenommen, daß die fragliche Grundparzelle zufolge ihrer besonders günstigen Lage nächst dem aufgeschlossenen, verbauten Siedlungsgebiet ohne weiteres der Verbauung zugeführt werden könne und daher als Bauland charakterisiert werden müsse, dessen Wert sich bei Vergleich mit Grundverkäufen im anschließenden verbauten Gebiet mit S 50,- je m² ergebe. Die belangte Behörde ist demnach auf Grund des erhobenen Sachverständigenbeweises zu der Annahme gelangt, daß diese Grundfläche so günstig an das aufgeschlossene und verbaute Gebiet anschließe, daß sie zufolge ihrer Verbaubarkeit wertmäßig als Bauland zu gelten habe und daher ebenso zu bewerten sei wie Grundflächen, die in letzter Zeit zur Verbauung innerhalb des Siedlungsgebietes abverkauft worden seien. Wenn die Beschwerdeführerin gegen diesen Vorgang einwendet, daß für die Bewertung nur die derzeitige Nutzung des Grundstückes als Wiese bzw. als "Dauergrünland" in Betracht zu ziehen gewesen wäre, steht dem entgegen, was bereits vorhin über den bei der Ermittlung des Verkehrswertes einzuhaltenden Vorgang gesagt wurde. Wohl aber ist der Beschwerdeführerin insoweit beizustimmen, als der im Vergleichswege gewonnenen wertmäßigen Qualifikation des Grundstückes als "Bauland" hinsichtlich seiner tatsächlichen Verwertung nach den baurechtlichen Vorschriften kein Hindernis entgegenstehen darf. Den Ergebnissen des Ermittlungsverfahrens ist nun deshalb nicht mit ausreichender Sicherheit zu entnehmen, welche rechtliche Wirkung dem für das Gebiet der Gemeinde W bestehenden Teilbebauungsplan in dieser Hinsicht zukommt, weil einwandfreie Feststellungen der belangten Behörde darüber fehlen, ob und in welcher Weise die enteignete Grundparzelle durch diesen Bebauungsplan erfaßt wird. Dieser Feststellung kommt deshalb entscheidende Bedeutung zu, weil eine Einbeziehung dieser Parzelle in das durch den Bebauungsplan insgesamt erfaßte Gebiet bei einer Bestimmung für andere als Bauzwecke angesichts der Vorschrift des Paragraph 9, Absatz eins, der Oberösterreichischen Bauordnung darauf hinweisen würde, daß in diesem Bereich nach dem Willen der Baubehörde keine Verbauung stattfinden solle und daher auch auf Dauer des Bebauungsplanes kein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baubewilligung bestehen könnte. In diesem Falle könnte daher die Entschädigung nicht nach der Qualifikation "Bauland" erstellt werden.

Bei diesem Ergebnis mußte der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 lit. c Z. 2 VwGG 1965 wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben werden, wobei sich eine Auseinandersetzung mit dem sonstigen Beschwerdevorbringen erübrigte. Bei diesem Ergebnis mußte der angefochtene Bescheid gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Litera c, Ziffer 2, VwGG 1965 wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben werden, wobei sich eine Auseinandersetzung mit dem sonstigen Beschwerdevorbringen erübrigte.

Antragsgemäß war dem Bund nach § 48 Abs. 1 lit. b und Art. I Z. 1 der Verordnung BGBl. Nr. 4/1965 die Zahlung von S 1.000,- an die Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Antragsgemäß war dem Bund nach Paragraph 48, Absatz eins, Litera b und Artikel römisch eins, Ziffer eins, der Verordnung Bundesgesetzblatt Nr. 4 aus 1965, die Zahlung von S 1.000,- an die Beschwerdeführerin aufzuerlegen.

Wien, am 20. Dezember 1968

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1968:1968000810.X00

Im RIS seit

02.05.2002

Zuletzt aktualisiert am

29.10.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at