

TE Vwgh Erkenntnis 2008/3/31 2004/17/0210

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 31.03.2008

Index

L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan

Oberösterreich;

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);

10/07 Verwaltungsgerichtshof;

22/03 Außerstreitverfahren;

23/04 Exekutionsordnung;

Norm

B-VG Art119a Abs5;

LiegenschaftsbewertungsG 1992 §4;

LiegenschaftsbewertungsG 1992;

ROG OÖ 1994 §25 Abs3 Z3;

VwGG §42 Abs2 Z1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Gruber und die Hofräte Dr. Holeschofsky, Dr. Köhler, Dr. Zens und Dr. Zehetner als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Schiffkorn, über die Beschwerde des US in Wien, vertreten durch Binder Grösswang Rechtsanwälte OEG in 1010 Wien, Sternngasse 13, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 22. September 2004, Zl. BauR-012703/14-2003-Stö/Er, betreffend Vorschreibung eines Aufschließungsbeitrages gemäß § 25 Oö ROG 1994 (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde Thalheim bei Wels, Gemeindeplatz 14, 4600 Thalheim bei Wels), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Oberösterreich hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1.1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 29. November 1999 wurde dem Beschwerdeführer eine Aufschließungsabgabe gemäß § 25 Abs. 1 und Abs. 2 Z 3 Oö Raumordnungsgesetz 1994 (Oö ROG 1994), LGBI. Nr. 114/1993 in der geltenden Fassung, (Beitrag zu den Kosten der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen der Gemeinde - §§ 19 und 20 Oö Bauordnung 1994) für das Grundstück Nr. 306/16, KG A, in der mitbeteiligten Marktgemeinde vorgeschrieben. Der Beschwerdeführer wendete gegen die Vorschreibung ein, dass das

Grundstück als Gartengrundstück für das Grundstück Nr. 306/9, KG A, diene und mit diesem eine untrennbare wirtschaftliche Einheit im Sinne des § 25 Abs. 3 Z 3 Oö ROG 1994 bilde, sodass die Vorschreibung unzulässig sei. Nachdem die Berufung des Beschwerdeführers mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde als verspätet zurückgewiesen worden war, wurde dieser Zurückweisungsbescheid mit Bescheid der belangten Behörde vom 11. März 2002 aufgehoben.

1.2. Im fortgesetzten Verfahren wies der Gemeinderat der mitbeteiligten Marktgemeinde die Berufung neuerlich ab. Über Vorstellung des Beschwerdeführers wurde auch dieser Bescheid mit Vorstellungentscheidung der belangten Behörde vom 27. Oktober 2003 aufgehoben.

Begründend führte die belangte Behörde nach Darstellung der Rechtslage und des hg. Erkenntnisses vom 10. Juni 2002, Zl. 2001/17/0206, aus, dass bei der Beurteilung des Eingreifens der Ausnahme nach § 25 Abs. 3 Z 3 Oö ROG 1994 entsprechend der hg. Rechtsprechung lediglich die Frage nach der wirtschaftlichen Konsequenz der Aufhebung der gemeinsamen Nutzung maßgeblich sei. Entgegen der Annahme der Gemeindebehörden sei eine objektive Bewertung der beiden Grundstücke möglich, sodass feststellbar sei, "ob die einmal begründete gemeinsame Nutzung der in Rede stehenden Grundstücke nicht ohne (wesentlichen) wirtschaftlichen Schaden wiederum aufgehoben werden kann, d.h. durch eine (fiktive) getrennte Verwertung im Vergleich zur Wertigkeit der gesamten wirtschaftlichen Einheit ein wirtschaftlicher Schaden entstehen würde". Da die Gemeindebehörde in diese Richtung keinerlei Erhebungen angestellt habe bzw. in der Begründung diesbezügliche Erörterung fehlten, sie der letztinstanzliche Gemeindebescheid mit einem Begründungsmangel behaftet und daher aufzuheben gewesen.

Dieser Bescheid blieb unbekämpft.

1.3. Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 11. Mai 2004 wurde schließlich nach Einholung eines Gutachtens des Bezirksbauamtes Wels zum Wert der Liegenschaften und Einräumung des Parteiengehörs dazu die Berufung des Beschwerdeführers neuerlich abgewiesen.

1.4. Mit dem hier angefochtenen Bescheid wurde die Vorstellung des Beschwerdeführers gegen diesen Bescheid als unbegründet abgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde aus, dass der Gemeinderat der mitbeteiligten Marktgemeinde ein Gutachten vom 22. Jänner 2004 zur Frage eines möglichen wirtschaftlichen Schadens im Falle der Aufhebung der gemeinsamen Nutzung des Grundstückes Nr. 306/16 und des Grundstückes Nr. 306/9 eingeholt habe. Der Sachverständige habe in diesem Gutachten festgestellt, dass sich bei einer getrennten Beurteilung der beiden Liegenschaften ein um ca. EUR 12.000,-- höherer Wert ergebe als bei einer "gemeinsamen Gesamtliegenschaftsbeurteilung". Die Gemeindebehörde sei auf der Grundlage dieses Gutachtens zum Ergebnis gekommen, dass keine untrennbare wirtschaftliche Einheit gemäß § 25 Abs. 3 Z 3 Oö ROG 1994 gegeben sei und habe daher der Berufung keine Folge gegeben.

Auf Grund des bisherigen Verfahrens stehe außer Streit, dass das Grundstück Nr. 306/16 als Gartenparzelle des bebauten Grundstückes Nr. 306/9 diene. Zwischen den beiden Grundstücken bestehe ein enger funktioneller und räumlicher Zusammenhang, sodass eine wirtschaftliche Einheit gegeben sei. Strittig sei, ob diese Einheit als eine untrennbare im Sinne des § 25 Abs. 3 Z 3 Oö ROG 1994 anzusehen sei.

Nach Wiedergabe des § 25 Oö ROG 1994 führte die belangte Behörde aus, dass der Beschwerdeführer eingewendet habe, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. 306/16, KG A, eine untrennbare wirtschaftliche Einheit mit dem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück Nr. 306/9 bilde. Die Abgabenbehörde hätte daher zu prüfen gehabt, ob es sich bei den unmittelbar aneinandergrenzenden Grundstücken um eine untrennbare wirtschaftliche Einheit handle, was bejahendenfalls zur Folge hätte, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück im Sinne des § 25 Abs. 3 Z 3 Oö ROG 1994 als bebaut anzusehen wäre.

In seinem Erkenntnis vom 10. Juni 2002, Zl. 2001/17/0206, habe sich der Verwaltungsgerichtshof eingehend mit den Begriffen "wirtschaftliche Einheit" und "untrennbare wirtschaftliche Einheit" auseinandergesetzt. Der Verwaltungsgerichtshof habe festgestellt, eine wirtschaftliche Einheit liege dann vor, wenn die Grundstücke durch einen Widmungsakt des Eigentümers und dessen anschließenden Vollzug in der Lebenswirklichkeit einer gemeinsamen wirtschaftlichen Nutzung zugeführt würden. Die belangte Behörde habe im vorangehenden Vorstellungsbescheid im ersten Rechtsgang in der vorliegenden Rechtssache die Auffassung vertreten, die wirtschaftliche Wertigkeit der beiden Grundstücke ließe sich nach objektiven Kriterien beurteilen, nämlich ob die einmal begründete gemeinsame Nutzung der in Rede stehenden Grundstücke nicht ohne (wesentlichen)

wirtschaftlichen Schaden wieder aufgehoben werden könnte. Das heiße, dass durch eine (fiktive) getrennte Verwertung im Vergleich zur Wertigkeit der gesamten wirtschaftlichen Einheit ein wirtschaftlicher Schaden entstehen würde. Diese Frage könnte von mehreren Faktoren abhängig sein und nur nach Lage des Einzelfalles beurteilt werden.

Das von der Berufungsbehörde eingeholte Gutachten komme zusammengefasst zur Feststellung, dass sich bei einer getrennten Beurteilung der beiden Liegenschaften ein um ca. EUR 12.000,-- höherer Wert ergebe als bei einer gemeinsamen Gesamtliegenschaftsbeurteilung.

Der Beschwerdeführer habe dieser Beurteilung entgegengehalten, dass eine Abtrennung des Grundstückes Nr. 316/16 das Ziel der wirtschaftlichen Einheit (= Haus mit größerem Garten) zunichte machen würde. Um dieses Ziel zu erreichen, müsste ein vergleichbares Wohnobjekt in ähnlicher Lage mit entsprechend großem Garten erworben werden. Der Kauf und die notwendige Adaption des Gebäudes und des Gartens würden sicherlich wesentlich mehr kosten, als aus dem Verkauf des Hauses R-Straße 8 samt den Grundstücken Nr. 306/9 und Nr. 306/16 erzielt werden könnte. Aus der Trennung der derzeitigen wirtschaftlichen Einheit entstünde somit ein wesentlicher wirtschaftlicher Schaden. Zu diesem Ansatz führte die belangte Behörde sodann aus, dass daraus für den Standpunkt des Beschwerdeführers insofern nichts zu gewinnen sei, als eine (weitgehend auch) einem subjektiven Wertmaßstab unterliegende Ersatzbeschaffung sowohl im Falle einer gemeinsamen als auch einer getrennten Bewertung der beiden Grundstücke "denselben Beurteilungskriterien unterliegen" würde. Ansatzpunkt für die Lösung der Frage der wirtschaftlichen Untrennbarkeit könne daher nur die Frage eines allfälligen wirtschaftlichen Schadens, der ausschließlich durch eine Trennung (getrennte Verwertung) entstünde, sein. Dies bedeute, dass soweit überhaupt eine Ersatzbeschaffung eine Rolle spielen könnte, nur ein solcher Schaden maßgeblich sein könne, der durch die Trennung der wirtschaftlichen Einheit entstünde. Ein solcher Schaden entstehe im Beschwerdefall jedoch nicht, weil laut Sachverständigengutachten die getrennte Bewertung der Grundstücke keinen niedrigeren Wert als die wirtschaftliche Einheit ergebe.

1.5. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhalts und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

1.6. Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt wird.

2. Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

2.1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Landesgesetzes vom 6. Oktober 1993 über die Raumordnung im Land Oberösterreich (Oö Raumordnungsgesetz 1994 - Oö ROG 1994), LGBI. Nr. 114/1993 idF LGBI. Nr. 32/1999, lauten auszugsweise:

"§ 25

Aufschließungsbeitrag im Bauland

(1) Die Gemeinde hat dem Eigentümer eines Grundstücks oder Grundstücksteils, das im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet, jedoch nicht bebaut ist, je nach Aufschließung des Grundstücks durch eine gemeindeeigene Abwasserentsorgungsanlage, eine gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage (§ 1 Abs. 1 O.ö. Interessentenbeiträge-Gesetz 1958) oder eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde einen Aufschließungsbeitrag vorzuschreiben.

(2) Die Verpflichtung, einen Aufschließungsbeitrag zu entrichten, besteht bis zur Vorschreibung jeweils

1. des Beitrags zu den Kosten der Errichtung einer gemeindeeigenen Kanalisationsanlage (§ 1 Abs. 1 lit. a Interessentenbeiträge-Gesetz 1958) oder
2. des Beitrags zu den Kosten der Errichtung einer gemeindeeigenen Wasserversorgungsanlage (§ 1 Abs. 1 lit. b Interessentenbeiträge-Gesetz 1958) oder
3. des Beitrags zu den Kosten der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen der Gemeinde (§§ 19 und 20 O.ö. Bauordnung 1994)

für das Grundstück oder den Grundstücksteil oder bis zur Errichtung der privatrechtlichen Anschlussgebühr und nur insoweit, als das jeweilige Grundstück durch eine gemeindeeigene Abwasserentsorgungsanlage, eine gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage oder eine öffentliche Verkehrsfläche tatsächlich aufgeschlossen ist.

(3) Als bebaut gilt ein Grundstück,

1. auf dem ein Hauptgebäude im Sinn der Bauvorschriften errichtet ist oder
2. auf dem mit dem Bau eines solchen Gebäudes im Sinn der O.ö. Bauordnung 1994 tatsächlich begonnen wurde oder
3. das mit einem Grundstück gemäß Z. 1 und 2 eine untrennbare wirtschaftliche Einheit bildet und an dieses unmittelbar angrenzt.

(4) Als aufgeschlossen gilt ein Grundstück, wenn es selbständig bebaubar ist und

1. von dem für den Anschluss in Betracht kommenden Kanalstrang nicht mehr als 50 m entfernt liegt oder
2. von der für den Anschluss in Betracht kommenden Wasserversorgungsanlage nicht mehr als 50 m entfernt liegt oder
3. durch eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde im Sinn der O.ö. Bauordnung 1994 aufgeschlossen ist.

(5) Der Aufschließungsbeitrag ist durch Bescheid der Gemeinde vorzuschreiben und in fünf aufeinanderfolgenden Kalenderjahren in jährlichen Raten zu je 20 % fällig.

...

§ 26

Höhe, Berechnung und Anrechnung des Aufschließungsbeitrags

(1) Der Aufschließungsbeitrag errechnet sich

...

2. für Grundstücke, die durch eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde aufgeschlossen sind (§ 25 Abs. 4 Z. 3), aus dem Produkt der anrechenbaren Breite der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 20 Abs. 3 O.ö. Bauordnung 1994), der anrechenbaren Frontlänge (§ 20 Abs. 4 erster Satz O.ö. Bauordnung 1994) und dem Einheitssatz (§ 20 Abs. 5 O.ö. Bauordnung 1994); der sich daraus ergebende Betrag ist um 60 % zu vermindern; § 20 Abs. 6 und 7 der O.ö. Bauordnung 1994 gelten.

..."

2.2. Der Verwaltungsgerichtshof hat zum Begriff der "untrennbaren wirtschaftlichen Einheit" gemäß § 25 Abs. 3 Z 3 O.ö. ROG 1994 im (sowohl von der belagten Behörde als auch vom Beschwerdeführer herangezogenen) Erkenntnis vom 10. Juni 2002, Zl. 2001/17/0206, ausgeführt:

"Eine 'wirtschaftliche Einheit' bilden Grundstücke dann, wenn sie durch einen Widmungsakt des Eigentümers und dessen anschließendem Vollzug in der Lebenswirklichkeit einer gemeinsamen wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. ..."

Maßgebend ist vielmehr das Vorliegen einer 'Untrennbarkeit' des durch die gemeinsame wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke entstandenen wirtschaftlichen Zusammenhangs zwischen ihnen. Der belagten Behörde und der Berufungsbehörde ist insoweit beizupflichten, als der Begriff der 'Untrennbarkeit' objektiv zu verstehen ist, weshalb es hiefür nicht bloß auf den subjektiven Willen des Grundeigentümers ankommen kann, die von ihm begründete wirtschaftliche Einheit (also die gemeinsame wirtschaftliche Nutzung der betroffenen Grundstücke) auch in Zukunft aufrecht zu erhalten.

Demgegenüber vermag sich der Verwaltungsgerichtshof aber nicht der von der Berufungsbehörde vertretenen Rechtsansicht anzuschließen, eine untrennbare wirtschaftliche Einheit liege nur dann vor, wenn ihrer Auflösung (nach dem baurechtlichen Status quo) rechtliche Gründe entgegen stünden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass, ebenso wie die Einheit zwischen den Grundstücken eine wirtschaftliche zu sein hat, auch der Begriff ihrer 'Untrennbarkeit' auf das Vorliegen (objektiver) wirtschaftlicher Gründe abstellt. Eine 'untrennbare wirtschaftliche Einheit' im Sinne des § 25

Abs. 3 Z 3 OÖ ROG liegt demnach dann vor, wenn die vom Eigentümer einmal begründete gemeinsame Nutzung der in Rede stehenden Grundstücke nicht ohne (wesentlichen) wirtschaftlichen Schaden wiederum aufgehoben werden kann."

Der Verwaltungsgerichtshof hat diese Rechtsauffassung auch in seinen Erkenntnissen vom 5. Juli 2004, Zl. 2004/17/0037, und vom 29. Mai 2006, Zl. 2002/17/0042, zu Grunde gelegt.

2.3. Im Beschwerdefall ist zu beachten, dass der angefochtene Bescheid einen letztinstanzlichen Gemeindebescheid zu beurteilen hatte, der nach der Aufhebung des zuvor in derselben Abgabensache ergangenen Gemeindebescheides mit der Vorstellungentscheidung vom 27. Oktober 2003 zu ergehen hatte. Es ist daher zunächst zu klären, ob und inwieweit sich aus dieser (unbekämpft gebliebenen) Vorstellungentscheidung eine Bindungswirkung für das fortgesetzte Verfahren (sowohl für die Gemeindebehörde als auch für die Vorstellungsbehörde und letztlich für den Verwaltungsgerichtshof) ergab (vgl. z.B. die hg. Erkenntnisse vom 17. Dezember 1998, Zl. 97/06/0265, vom 1. Juli 2005, Zl. 2003/17/0228, oder vom 20. März 2007, Zl. 2004/17/0098).

Die belangte Behörde hat es in der genannten Vorstellungentscheidung ausgehend von der unter Punkt 2.2. wiedergegebenen hg. Rechtsprechung als maßgeblich erachtet, ob durch die Aufhebung der Zweckwidmung des Grundstücks Nr. 306/16 als Gartengrundstück für das Grundstück 306/9 ein (wesentlicher) wirtschaftlicher Schaden entstünde und dies dahin gehend für den Beschwerdefall präzisiert, dass das Ergebnis der "(fiktiven) getrennten Verwertung" im Vergleich zum Wert der Gesamtheit der beiden Grundstücke zu prüfen sei. Sie hat aus diesem Grund den bei ihr bekämpften Gemeindebescheid wegen des Fehlens einer diesbezüglichen Begründung aufgehoben. Die diesbezüglichen Begründungselemente sind die tragenden Gründe für die Aufhebung und entfalteten Bindungswirkung für das fortgesetzte Verfahren, wobei hinsichtlich der Beurteilung des Werts keinerlei Einschränkung hinsichtlich der dabei anzuwendenden Methode gemacht wurde.

2.4. Vor dem Hintergrund der solcherart der Gemeindebehörde überbürdeten Rechtsansicht hat diese das oben genannte Gutachten zur Bewertung der beiden Grundstücke einmal bei getrennter Verwertung und einmal bei gemeinsamer Verwertung eingeholt.

Der Gutachter hat in seinem Gutachten den Wert der Liegenschaften durch Multiplikation eines nicht näher erläuterten "Vergleichspreises" für unbebaute Wohngebietsgrundstücke in der Marktgemeinde, den er durch "Erhebung" auf dem Marktgemeindeamt ermittelt habe, mit der Anzahl der Quadratmeter bestimmt. Diesen Quadratmeterpreis hat der Gutachter ohne nähere Begründung sowohl im Fall der getrennten als auch der gemeinsamen Verwertung (dabei noch durch den Abschlag für Bebauung reduziert) angewendet. Durch den (entsprechend einer nicht näher genannten "einschlägigen Fachliteratur" als erforderlich erachteten) Abschlag von 10 % für "vorhandene Bebauung" bei der Berechnung des Preises für das Gesamtgrundstück kam der Gutachter zu dem bereits erwähnten geringeren Preis bei gemeinsamer Verwertung gegenüber der getrennten Verwertung (weil bei letzterer der Abschlag nur für das Grundstück Nr. 306/9 zu Buche schlug). Eine nähere Begründung hinsichtlich der bei der Bewertung unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§ 3 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992), maßgeblichen, "den Wert beeinflussenden Umstände" enthält das Gutachten nicht (zur Heranziehung der Grundsätze für die Liegenschaftsbewertung im Zusammenhang mit der Auslegung einer auf den Wert der Liegenschaft abstellenden landesrechtlichen Abgabenbestimmung, § 1 Abs. 3 zweiter Satz Oö IBG, vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. Jänner 2004, Zl. 99/17/0270).

Der Beschwerdeführer ist der auf dem Boden dieses Gutachtens erfolgten Beurteilung, dass kein (wesentlicher) wirtschaftlicher Schaden durch die Aufhebung der Widmung im Sinne der Rechtsprechung eintreten würde, schon im Vorstellungsverfahren mit dem Hinweis entgegen getreten, seinen Informationen zufolge wäre für den Erwerb eines adäquaten Ersatzgrundstückes wesentlich mehr zu bezahlen "als aus dem Verkauf der Grundstücke 306/9 und 306/16 zu erzielen wäre" (was der Sache nach ein Insistieren auf einer konsequenten Anwendung des Vergleichswertverfahrens darstellt).

In der Beschwerde wird darüber hinaus detaillierter auf Fragen der Ermittlung des Unterschieds im Erlös bei getrennter oder gemeinsamer Verwertung eingegangen.

2.5. Dieses Vorbringen führt die Beschwerde im Ergebnis zum Erfolg.

Auf dem Boden der angesprochenen Bindungswirkung der Vorstellungentscheidung vom 27. Oktober 2003 war von

der Gemeindebehörde zu ermitteln, ob ein wirtschaftlicher Schaden durch die Aufhebung der bestehenden Zweckwidmung des Grundstücks Nr. 306/16 als Gartengrundstück für das Grundstück Nr. 306/9 eintreten würde. Für die Bestimmung eines allfälligen wirtschaftlichen Schadens durch die Aufhebung der bestehenden Widmung des unbebauten Grundstücks als Garten für das bebaute Grundstück durch Vergleich der gemeinsamen und der getrennten Verwertung der beiden Grundstücke kommt entsprechend der hg. Rechtsprechung zu vergleichbaren Bestimmungen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. Jänner 2004, Zl. 99/17/0270) mangels einer diesbezüglichen ausdrücklichen gesetzlichen Regelung im Oö ROG oder im Oö IBG der Rückgriff auf die Grundsätze des Liegenschaftsbewertungsgesetzes in Betracht. Der letztinstanzliche Gemeindebescheid entsprach nur dann dem Gesetz, wenn die Feststellung, bei getrennter oder gemeinsamer Verwertung ergäbe sich kein Unterschied im zu erzielenden Erlös, in einem mängelfreien Verfahren zu Stande gekommen war.

Entsprechend der hg. Rechtsprechung konnte die Gemeindebehörde (nur) bei Vorliegen eines schlüssigen Gutachtens eines Sachverständigen dieses ihrer Entscheidung zu Grunde legen bzw. wäre der Beschwerdeführers in diesem Falle zu einer detaillierten Enträffung der Ausführungen des Gutachters auf gleichem fachlichen Niveau verpflichtet gewesen (vgl. z.B. die bei Walter/Thienel, Verwaltungsverfahren I2, unter E 217 ff und E 235 ff zu § 52 AVG wiedergegebene hg. Rechtsprechung). Die Stellungnahme des Gutachters vom 22. Jänner 2004 legt jedoch in keiner Weise dar, weshalb sich die Preisbildung der als Gesamtheit betrachteten Liegenschaft, die aus beiden Grundstücken gebildet wird, ausschließlich an der Anzahl der Quadratmeter orientieren sollte und der Quadratmeterpreis für zwei kleinere Grundstücke derselbe wäre wie für das Gesamtgrundstück, welches einen anderen Gebrauchswert aufweist als die beiden Einzelgrundstücke je für sich. Da das Sachverständigengutachten keine Erläuterung für die implizit zu Grunde gelegte Annahme, der Quadratmeterpreis für das Gesamtgrundstück sei gleich jenem, der bei getrennter Verwertung zu erzielen sei, enthält, bestand entgegen den Ausführungen der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid auch keine Notwendigkeit, dieser Annahme "auf gleicher fachlicher Ebene" entgegen zu treten. Auf Grund des bereits in der Vorstellung erhobenen Einwands des Beschwerdeführers, der insofern als Einwand gegen die Schlüssigkeit des Gutachtens zu verstehen war, hätte die belangte Behörde dazulegen gehabt, inwieweit sie das vorliegende Gutachten als schlüssig erachtete.

Es war auf sachverständiger Grundlage zu klären, ob im Falle getrennter Verwertung der Grundstücke derselbe Quadratmeterpreis zu erzielen wäre als bei gemeinsamer Verwertung des Grundstücks, wie es in der Realität als Wohngrundstück mit (gegenüber einer kleinen Parzelle) größerem Garten verwendet wird. Hiezu hätte es einer nachvollziehbaren Begründung für die der Berechnung zu Grunde zu legenden Quadratmeterpreise bedurft. Zur bloßen Multiplikation eines in der mitbeteiligten Marktgemeinde nach Angaben des Gemeindeamts durchschnittlich erzielbaren Quadratmeterpreises mit den jeweiligen Flächenmaßen bedürfte es keines Sachverständigengutachtens. Wenn die belangte Behörde der Argumentation des Beschwerdeführers entgegen hält, dass eine Ersatzbeschaffung "sowohl im Falle einer gemeinsamen als auch einer getrennten Bewertung der beiden Grundstücke den selben Beurteilungskriterien unterliegen" würde, übersieht sie, dass für den Wert eines Grundstücks nicht allein dessen Größe maßgeblich ist, sondern es (im Sinne des § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz) verschiedene, maßgebliche, "den Wert beeinflussenden Umstände" geben kann. Das Vorliegen eines solchen Umstandes hat der Beschwerdeführer durch den Hinweis auf den Wohnwert eines Grundstücks mit Garten vorgebracht, ohne dass die Abgabenbehörde näher auf diese Frage eingegangen wäre.

2.6. Die belangte Behörde hätte entweder den Verfahrensmangel des bei ihr bekämpften Gemeindebescheids wahrnehmen oder aber selbst eine Ergänzung des Gutachtens veranlassen müssen, um zu einer schlüssigen Begründung für die Annahme, dass die Aufhebung der Widmung keinen (wesentlichen) Schaden verursachen würde, zu kommen. Da sie dies unterlassen hat, belastete sie ihren Bescheid mit Rechtswidrigkeit seines Inhaltes.

Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben.

2.7. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2003, BGBl. II Nr. 333.

Wien, am 31. März 2008

Schlagworte

Inhalt der Vorstellungentscheidung Aufgaben und Befugnisse der VorstellungsbehördeBindung an die Rechtsanschauung der Vorstellungsbehörde Ersatzbescheid

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2008:2004170210.X00

Im RIS seit

04.06.2008

Zuletzt aktualisiert am

21.04.2010

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at