jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2017/11/21 Ro 2016/05/0015

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.11.2017

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82009 Bauordnung Wien;
10/10 Grundrechte;

Norm

BauO Wr §16;
BauO Wr §53 Abs3;
BauO Wr §57 Abs2;
BauO Wr §57;
BauO Wr §58 Abs2 litd;
BauO Wr §58 Abs4;
BauO Wr §58;
StGG Art5;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bernegger und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Lorenz, über die Revision der G GmbH in W, vertreten durch Mag. Franz Müller, Rechtsanwalt in 3470 Kirchberg/Wagram, Georg-Ruck-Straße 9, gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom 7. März 2016, Zl. VGW-111/005/34972/2014-1, betreffend Entschädigung nach der Bauordnung für Wien (vor dem Verwaltungsgericht belangte Behörde:

Magistrat der Stadt Wien; mitbeteiligte Partei: Bundeshauptstadt Wien), zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat der Revisionswerberin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1 Mit Eingabe vom 3. Juni 2014 beantragte die Revisionswerberin die Festsetzung einer Entschädigung für eine

planmäßig definierte Teilfläche des Grundstückes Nr. 2346/1, KG L., im Ausmaß von 102 m2.

2 Nach den Ausführungen des Amtssachverständigen Dipl. Ing. R. vom 5. August 2014 sei das Grundstück Nr. 320/1, KG L., mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 22. Mai 1978 als Bauplatz genehmigt worden. Dabei sei die gegenständliche Teilfläche des Grundstückes Nr. 2346/1 im Ausmaß von 102 m2 unentgeltlich zum öffentlichen Gut abgetreten worden. Der Bebauungsplan sei hinsichtlich dieser Fläche mit den Plandokumenten 6255/1992 und 6256/1993 geändert worden. Die gegenständliche Teilfläche sei damit als Verkehrsfläche aufgelassen worden. Sie falle nun nicht mehr in die Abtretungsverpflichtung des Grundstückes Nr. 320/1. Zwischen der Abtretung und der Änderung des Bebauungsplanes lägen weniger als 30 Jahre. Nach dem derzeit gültigen Plandokument 7332 sei für die gegenständliche Teilfläche die Widmung Grünland-Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel (Sww) festgesetzt.

3 Die Magistratsabteilung 69 - Immobilienmanagement gab mit Schreiben vom 22. September 2014 bekannt, dass die für die Bewertung maßgebliche Widmung Sww laute. Der derzeitige Grundwert werde auf rund EUR 15.-/m2 geschätzt. Somit errechne sich ein Entschädigungsbetrag von EUR 1.530.-.

4 In einer Stellungnahme vom 7. Oktober 2014 führte die Revisionswerberin dazu aus, dass mit - unter einem vorgelegtem - Vertrag zwischen der Stadt Wien und der Revisionswerberin, angezeigt am 21. August 1978, für insgesamt 196 m2 große Flächen, deren unentgeltliche Übertragung in das öffentliche Gut bedungen worden sei, festgelegt worden sei, dass diese Flächen von der Stadt Wien zum Zweck des Gemeingebrauches dem öffentlichen Gut zugeschrieben würden, wobei dafür seitens der Revisionswerberin eine Entschädigung in Höhe von S 98.000.- zu bezahlen sei. Rechne man den Schillingbetrag ohne Valorisierung in Euro um, ergebe sich ein gerundeter Betrag von EUR 7.122.-. Somit hätte die Bewertung nach Baulandpreisen zu erfolgen, weil auch der damalige Kaufpreis nach dem Verkehrswert des Baulandes mit S 500.-/m2 berechnet worden sei.

5 Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 4. November 2014 wurde der Revisionswerberin gemäß § 58 Abs. 1 und 2 lit b der Bauordnung für Wien (BO) eine Mehrleistungsentschädigung für 102 m2 zu viel abgetretenen Straßengrund in der Höhe des vollen Grundwertes, das seien EUR 15.- /m2, insgesamt daher EUR 1.530.- zuerkannt.

6 Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, es sei die Widmung Sww zugrunde zu legen, weil auch im Falle einer Rückstellung der Grundfläche in der Natur zwangsläufig nur die jeweilige Grundfläche mit ihrer aktuellen Widmung rückstellbar sei. Da die Voraussetzungen gemäß § 58 Abs. 4 lit c BO gegeben seien, sei spruchgemäß zu entscheiden gewesen.

7 Gegen diesen Bescheid erhob die Revisionswerberin Beschwerde vor dem Verwaltungsgericht Wien.

8 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und die ordentliche Revision für zulässig erklärt.

9 Begründend wurde nach Darstellung des Verfahrensgeschehens und von Rechtsvorschriften im Wesentlichen ausgeführt, dass sich der Oberste Gerichtshof (OGH) in seinem Beschluss vom 14. Februar 2012, Zl. 10 Ob 6/12y, mit einem ähnlichen Problem auseinandergesetzt habe:

Der OGH habe ausgeführt, dass durch die Rückgängigmachung einer Enteignung der seinerzeit Enteignete so zu stellen sei, als ob die Enteignung nicht stattgefunden hätte. Hätte in dem der Entscheidung des OGH zugrunde liegenden Fall die Eigentümerin der Liegenschaft die gegenständlichen Grundflächen seinerzeit nicht in das öffentliche Gut abgetreten, würden diese Flächen nun dennoch die Widmung (dort ebenfalls:) Sww aufweisen. Würden die Grundflächen der seinerzeitigen Enteignung gemäß § 58 Abs. 2 lit d BO unentgeltlich in natura zurückgestellt, bekäme die Betroffene ebenfalls Flächen mit der Widmung Sww. Da eine Rückstellung der enteigneten Grundflächen nicht möglich sei, bestehe ein Anspruch auf Geldentschädigung. Diese sei laut OGH aber nur auf Basis der bestehenden Widmung zu bemessen, da der Regelung des § 58 Abs. 2 lit d BO nicht der Inhalt unterstellt werden könne, dass eine Besserstellung des Empfängers einer Geldentschädigung gegenüber dem Empfänger einer in natura zurückgestellten Grundfläche normiert werden solle. Im hier vorliegenden Fall, so das Verwaltungsgericht fortsetzend, sei die gegenständliche Grundfläche im Jahr 1978 zur Schaffung einer Verkehrsfläche abgetreten worden. Mit den Plandokumenten aus 1992 und 1993 sei sie in Sww umgewidmet worden. Diese Umwidmung sei die Rechtsgrundlage für die nunmehrige Entscheidung. Durch die Rückgängigmachung der Enteignung sei der seinerzeit Enteignete so zu stellen, als ob die Enteignung nicht stattgefunden hätte. Hätte die Revisionswerberin die gegenständliche Grundfläche seinerzeit nicht in das öffentliche Gut abgetreten, würde diese Fläche dennoch die Widmung Sww aufweisen. Würde

die Grundfläche unentgeltlich in natura zurückgestellt, bekäme die Revisionswerberin ebenfalls ausschließlich eine Fläche mit der Widmung Sww. Da eine Rückstellung der enteigneten Grundflächen auch im hier vorliegenden Fall nicht möglich und auch nicht beantragt sei, bestehe ein Anspruch auf Geldentschädigung. Diese sei aber nur auf Basis der bestehenden Widmung zu bemessen, da der Regelung des § 58 Abs. 2 lit d BO eben nicht der Inhalt unterstellt werden könne, dass eine Besserstellung des Empfängers einer Geldentschädigung gegenüber dem Empfänger einer in natura zurückgestellten Grundfläche normiert werden solle. Die Revisionswerberin habe vorgebracht, dass die zitierte Entscheidung des OGH auf den vorliegenden Fall nicht übertragbar sei, da bei dem dem OGH vorliegenden Sachverhalt ein im Eigentum der Abtretungspflichtigen stehendes Grundstück unentgeltlich abgetreten worden sei und die Abtretungspflichtige somit anlässlich der Abtretung keinen Geldbetrag habe zahlen müssen. In der Folge habe sie dann einen (wenn auch geringen) Geldbetrag erhalten. Im gegenständlichen Fall habe hingegen für das abzutretende Grundstück zunächst der Baulandpreis gezahlt werden müssen, obwohl das Grundstück als Grünland gewidmet gewesen sei, und werde nunmehr lediglich der Grünlandpreis erstattet, wodurch die Revisionswerberin einen Vermögensnachteil erleide. Dem sei zu entgegnen, dass der Revisionswerberin anlässlich der Bauplatzschaffung, die die Grundabtretungsverpflichtung ausgelöst habe, auch vermögensrechtliche Vorteile entstanden seien, da das Grundstück als Bauplatz eine Wertsteigerung erfahren habe. Auch seien alle Entschädigungen in derselben Weise abgewickelt worden, sodass von einem "Sonderopfer" nicht gesprochen werden könne. Die Entschädigung sei daher zu Recht entsprechend der Widmung Sww festgesetzt worden.

Die ordentliche Revision sei zulässig, weil zur Frage, auf welchen Zeitpunkt die Geldentschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes abstelle und wie diese Entschädigung zu berechnen sei, eine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes fehle.

10 Gegen dieses Erkenntnis erhob die Revisionswerberin Beschwerde vor dem Verfassungsgerichtshof, der deren Behandlung mit Beschluss vom 10. Juni 2016, E 717/2016-5, ablehnte und die Beschwerde mit Beschluss vom 31. August 2016, E 717/2016-7, dem Verwaltungsgerichtshof abtrat.

11 In der vorliegenden Revision wird beantragt, das angefochtene Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom 7. März 2016 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes kostenpflichtig aufzuheben.

12 Die belangte Behörde hat eine Revisionsbeantwortung erstattet mit dem Antrag, die Revision kostenpflichtig zurückzuweisen bzw. abzuweisen, und die Akten des Verfahrens vorgelegt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

13 Die Revision ist in Anbetracht der Frage der Berechnung

der Entschädigung zulässig.

14 In der Revision wird im Wesentlichen ausgeführt, das

angefochtene Erkenntnis werde der Anforderung, den Enteigneten so zu stellen, als ob die Enteignung niemals stattgefunden hätte, nicht gerecht. Dies deshalb, weil nunmehr nur eine Entschädigung nach dem Grünlandpreis festgesetzt worden sei, obwohl die Gemeinde selbst seinerzeit der Revisionswerberin das Grundstück zwecks nachfolgender Abtretung trotz damaliger Grünlandwidmung um den damals aktuellen Baulandpreis verkauft habe. Daran könne es nichts ändern, dass eine Naturalrestitution nicht möglich sei, weil die Umstände, die zu einer Vereitelung der Naturalrestitution geführt hätten (Grünlandwidmung und Festlegung, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück keine Verbindung mehr zum Baugrundstück der Revisionswerberin habe), von der Gemeinde selbst verursacht worden seien.

Im Übrigen habe der OGH ausgesprochen, dass eine Aufwertung des Entschädigungsbetrages bei einem Missverhältnis zwischen dem Wert der enteigneten Liegenschaft zum Zeitpunkt der Enteignung einerseits und zum Zeitpunkt der Festsetzung der Entschädigung andererseits zulässig sei. Dass der Revisionswerberin durch die Bauplatzschaffung auch vermögensrechtliche Vorteile entstanden seien, da das Grundstück als Bauplatz eine Wertsteigerung erfahren habe, stehe einer Valorisierung des Entschädigungsbetrages nicht entgegen: Ein Entgelt für eine Umwidmung sei nämlich nicht vorgesehen, da es sich bei der Umwidmung um einen öffentlichrechtlichen und daher entgeltfremden Akt handle.

Umwidmungsvorgänge hätten bei Vorliegen der Voraussetzungen ohnedies Auswirkungen auf die Besteuerung des Verkaufserlöses im Rahmen der Einkommensteuer. Mit einem Entgelt für die Umwidmung selbst habe dies aber nichts

zu tun. Es sei daher auszuschließen, dass den §§ 57 f BO ein Inhalt dahingehend unterstellt werden könnte, dass ein allenfalls dem Grundeigentümer durch die Bauplatzschaffung entstehender vermögensrechtlicher Vorteil bei der Bemessung des Entschädigungsbetrages bei zweckverfehlter Enteignung zu berücksichtigen wäre.

Auch eine Besserstellung der Revisionswerberin gegenüber einer Naturalrestitution trete nicht ein, weil im Fall einer möglichen Naturalrestitution die gegenständliche Grundfläche mit Sicherheit keine Grünlandwidmung aufwiese, da die Festlegung einer Grünlandwidmung für eine 102 m2 große Fläche, die in diesem Fall zwischen Bauland und einer Verkehrsfläche liegen würde, auszuschließen sei. Es stehe den Grundwertungen der §§ 57 f BO entgegen, die Entschädigung für eine zweckverfehlte Enteignung unterschiedslos auf Basis des aktuellen Grundwertes festzusetzen. Die Bereicherung der Gemeinde sei geradezu evident. Die Entschädigung sei daher nach dem aktuellen Baulandpreis, zumindest aber dem seinerzeit von der Revisionswerberin bezahlten Baulandpreis, valorisiert anhand des allgemeinen Verbraucherpreisindex, zu bemessen. Der Umstand, dass die von der Revisionswerberin seinerzeit um den Baulandpreis angekaufte Grundfläche weder zur Errichtung einer Verkehrsfläche verwendet worden noch eine Rückstellung möglich sei, sei ausschließlich von der Gemeinde zu verantworten.

15 Die belangte Behörde verweist in ihrer Revisionsbeantwortung auf den Beschluss des OGH vom 14. Februar 2012, 10 Ob 6/12y. Demnach sei die Geldentschädigung nur auf Basis der bestehenden Widmung zu bemessen. Eine Besserstellung des Empfängers einer Geldentschädigung gegenüber dem Empfänger einer in natura zurückgestellten Grundfläche scheide aus. Würde man die gegenständliche Fläche in natura zurückstellen bzw. wäre die Fläche nie ins öffentliche Gut abgetreten worden, so würde eine Fläche mit der Widmung Sww zurückgestellt werden bzw. hätte die Revisionswerberin eine Fläche mit dieser Widmung in ihrem Eigentum. Daher könne auch die Entschädigung nur auf der Basis dieser Widmung erfolgen, um eine Besserstellung desjenigen, der eine Geldentschädigung anstelle der Rückstellung in der Natur erhalte, zu vermeiden.

16 § 57 Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930, in der Fassung LGBl. Nr. 24/2008 lautet:

"Entschädigungsgrundsätze

§ 57. (1) Für Beschränkungen und Entziehungen des Eigentums wird nur insofern Entschädigung gewährt, als sie in diesem Gesetz vorgesehen ist.

(2) Die bei Enteignungen zu leistende Entschädigung hat den Ersatz aller dem Enteigneten und den an enteigneten Grundflächen dinglich Berechtigten durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile zu umfassen.

(3) Bei Ermittlung der Entschädigung für Grundflächen und deren Zugehör ist in einem eigenen Verfahren der Wert (§ 305 ABGB) nach Zeit, Lage, Beschaffenheit und jenem Nutzen festzustellen, den jedermann bei vernünftigem Gebrauch erzielen kann.

(4) Bei der Ermittlung haben unberücksichtigt zu bleiben:

a) Bauwerke, die unbefugt errichtet worden sind, und

Bauwerke, die gegen Widerruf bewilligt worden sind, wenn der

Widerruf rechtswirksam ausgesprochen worden ist;

b) vorschriftswidrige Benützungen eines Bauwerkes;

c) werterhöhende Veränderungen, die nach der Einleitung des

Enteignungsverfahrens vorgenommen worden sind;

d) die Auszeichnung einer Grundfläche für öffentliche Zwecke;

e) die besonderen Verhältnisse des Enteignungsgegners,

seine besondere Vorliebe für den zu enteignenden Gegenstand und der erhoffte Gewinn.

(5) Wird eine Liegenschaft oder ein dingliches Recht durch Enteignung oder Abtretung nur zum Teil in Anspruch genommen oder belastet, ist bei der Ermittlung der Entschädigung auch auf die Verminderung des Wertes, die der restliche Teil erleidet, Rücksicht zu nehmen. Umgekehrt sind bei Enteignung oder Abtretung von Teilen einer Liegenschaft allfällige Wertsteigerungen, die für den verbleibenden Teil aus der Durchführung der Enteignung oder der Abtretung entstehen, bei Bemessung der Entschädigung zu berücksichtigen.

(6) Die Entschädigung ist in Geld zu leisten. Durch Vergleich kann eine andere als die ermittelte Entschädigung und eine andere Art der Leistung der Entschädigung als in Geld vereinbart werden; in diesem Falle entfällt eine bescheidmäßige Festsetzung der Entschädigung."

§ 58 BO in der Fassung LGBl. Nr. 25/2014 lautet auszugsweise:

Besondere Bestimmungen bei Änderung des Bebauungsplanes durch Verschmälerung, Verbreiterung, Auflassung oder Änderung der Verkehrsflächen

§ 58. (1) Werden durch Änderungen des Bebauungsplanes Verkehrsflächen verschmälert, verbreitert, aufgelassen oder so geändert, daß unter Beibehaltung der Breite die Baulinie auf der einen Seite vorgerückt und auf der anderen Seite zurückgerückt wird, und entsteht für Bauplätze oder Baulose durch die Änderung des Bebauungsplanes die Verpflichtung, nach Maßgabe der neuen Baulinie Grundflächen einzubeziehen oder abzutreten, so hat im ersten Fall der Bauwerber an die Gemeinde oder an den Eigentümer dieser Grundflächen, im zweiten Fall die Gemeinde an den Bauwerber Entschädigung zu leisten.

(2) Sind anläßlich einer Abteilungsbewilligung Grundflächen zu Verkehrsflächen unentgeltlich abgetreten worden, treten bei Änderung des Bebauungsplanes folgende Rechtswirkungen ein:

a) Dem Eigentümer eines Bauplatzes oder Bauloses, der der

Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung zu Verkehrsflächen voll Genüge geleistet hat (§ 17 Abs. 4) oder eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet hat, hat die Gemeinde für die nach Maßgabe des neuen Bebauungsplanes für Verkehrsflächen abzutretenden Grundflächen eine Entschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes zu leisten.

b) Dem Eigentümer eines Bauplatzes oder Bauloses dagegen,

der dieser Verpflichtung nicht voll entsprochen hat und sohin noch zur unentgeltlichen Abtretung fehlender Verkehrsflächen (Ergänzungsstreifen) verpflichtet ist, hat die Gemeinde nur insoweit Entschädigung zu leisten, als die nach Maßgabe des neuen Bebauungsplanes für Verkehrsflächen abzutretende Grundfläche das Ausmaß der Ergänzungsstreifen überschreitet. In dem Ausmaß, in welchem der Eigentümer des Bauplatzes oder Bauloses durch die Abtretung nach dem neuen Bebauungsplan der Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung der Ergänzungsstreifen nachkommt oder eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet hat, ist gleichzeitig diese Verpflichtung erfüllt. Wenn aber der neue Bebauungsplan gleichzeitig die Breite der Verkehrsfläche verschmälert hat, verringern sich die Ergänzungsstreifen um jenes Ausmaß, um das nach dem neuen Bebauungsplan weniger abgetreten werden muss. Ergibt sich hiebei, dass bereits mehr unentgeltlich abgetreten wurde als nach dem neuen Bebauungsplan hätte abgetreten werden müssen, so gelten für diese Mehrleistung die Bestimmungen des Punktes d.

c) Der Eigentümer eines Bauplatzes oder Bauloses hat eine

zum Bauplatz bzw. Baulos einzubeziehende Verkehrsfläche zum vollen

Grundwert einzulösen, soweit nicht die Bestimmungen des folgenden

Punktes anzuwenden sind.

d) Der Eigentümer eines Bauplatzes oder Bauloses hat nach

Maßgabe der folgenden Bestimmungen Anspruch auf Entschädigung für die Mehrleistung, die dadurch entstanden ist, dass das Ausmaß der zu Verkehrsflächen unentgeltlich abgetretenen Grundflächen bzw. solcher, für die eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet wurde, nach dem zur Zeit der Abtretung in Geltung gestandenen Bebauungsplan größer war, als es sich nach dem neuen Bebauungsplan ergeben würde. Müssen für Verkehrsflächen seinerzeit unentgeltlich abgetretene Grundflächen bzw. solche, für die eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet wurde, nach der neuen Baulinie als Baugrund einbezogen oder gemäß § 53 Abs. 3 in Straßentrennstücke gelegt werden, sind diese Flächen im Ausmaß der seinerzeitigen Mehrleistung unentgeltlich und von oberirdischen Bauwerken geräumt zurückzustellen. Für die über dieses Ausmaß zum Bauplatz oder Baulos einzubeziehenden Grundflächen hat der Eigentümer dieses Bauplatzes bzw. Bauloses Entschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes zu leisten. Fällt die seinerzeit gegenüber der neuen Verpflichtung zuviel abgetretene Grundfläche nicht in den Bauplatz, das Baulos oder ein Straßentrennstück (§ 53 Abs. 3), hat die Gemeinde an den Eigentümer des Bauplatzes oder Bauloses, von dem die Grundflächen seinerzeit unentgeltlich abgetreten worden sind, Geldentschädigung in der Höhe

des vollen Grundwertes zu leisten. Diese Ansprüche stehen jedoch nur zu, wenn zur Zeit der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes dreißig Jahre seit der Abschreibung und Übergabe des Straßengrundes noch nicht verstrichen sind.

e) Ist der Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage zur

Zeit der Änderung des Bebauungsplanes noch nicht entsprochen worden, so erstreckt sich diese Verpflichtung bis zur neuen Straßenachse, jedoch nur in dem Ausmaß, in welchem sie nach dem ursprünglichen Bebauungsplan zur Zeit der Abtretung bestanden hat.

...

(4) Das Recht auf Geltendmachung der vorerwähnten Entschädigungsansprüche steht zu:

a) wenn wegen der Änderung des Bebauungsplanes um eine neue

Abteilung angesucht wird;

b) wenn ein Bau auf einem Bauplatz oder Baulos aufgeführt

wird, der die Einhaltung des neuen Bebauungsplanes zur

Voraussetzung hat;

c) sonst, wenn der Bebauungsplan für die Eigentümer der

betroffenen Bauplätze oder Baulose wirksam wird.

Auf die Bemessung der Entschädigung ist § 57 anzuwenden. Die von der Gemeinde zu leistenden Entschädigungen sind fällig, sobald die abzutretenden Verkehrsflächen übergeben worden sind, bzw. mit Rechtskraft des Bescheides über die Festsetzung der Entschädigung, wenn keine Abtretungsverpflichtung besteht. Bei einem Eigentumswechsel in der Zeit zwischen der Festsetzung und der Fälligkeit der Entschädigung ist diese an jene Person zu leisten, die zur Zeit der Fälligkeit Eigentümer ist."

17 Der Vertrag zwischen der Stadt Wien und der Revisionswerberin aus dem Jahr 1978 (angezeigt dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern am 21. August 1978) lautet auszugsweise wie folgt:

"Vertrag,

welcher zwischen der Stadt Wien im Sinne der Genehmigung des Wiener Gemeinderatsausschusses Wohnen vom 13. April 1978, Zl. A Wohnen 237/78, Zl. MA 69 - Tr XXI/22/78, einerseits, sowie der Fa. G, Gesellschaft m.b.H., Wien, andererseits, abgeschlossen worden ist, wie folgt:

I.)

Zur Erfüllung der baubehördlichen Abtretungsverpflichtungen in das öffentliche Gut vereinbaren beide Vertragspartner, dass

1) von der der Stadt Wien gehörenden Liegenschaft EZ. 745 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Leopoldau das im Teilungsplan des Ing. Konsulenten für Vermessungswesen Dipl.-Ing. Röhrig Ulf vom 20. November 1977, GZ. 1833 c/77, mit den Buchstaben y1-o1-p1- q1-o2-n2-(y1) umschriebene Trennstücke des Grundstückes Nr. 1244/4 Garten im Ausmaß von 94 m2

2) von der der Stadt Wien gehörenden Liegenschaft EZ. 1098 desselben Grundbuches das im zitierten Teilungsplan mit den Buchstaben und Ziffern 32a-m2-m1-p2-r2-k2-(32a) umschriebene Trennstück des Grundstückes Nr. 1248 Acker im Ausmaß von 98 m2 und 3) von der der Stadt Wien gehörenden Liegenschaft EZ. 2773 desselben Grundbuches das im zitierten Teilungsplan mit den Buchstaben k2-r2-s2-(k2) umschriebene Trennstück des Grundstückes Nr. 1251 Acker im Ausmaß von 4 m2

gegen eine sofort fällige von der Vertragspartnerin an die Stadt Wien zu leistende Entschädigung von S 98.000,-- (Schilling achtundneunzigtausend) zum Zweck des Gemeingebrauches dem "Öffentlichen Gut" zugeschrieben werden.

II.)

Die Stadt Wien erteilt daher die ausdrückliche Einwilligung,

daß ohneweiteres im Sinne des unter Punkt I.) zitierten

Teilungsplanes

1) das mit den Buchstaben y1-o1-p1-q1-o2-n2-(y1)

umschriebene Trennstück des Grundstückes Nr. 1244/4 Garten vom

Gutsbestand der Liegenschaft EZ. 745 des Grundbuches der

Kat. Gemeinde L abgeschrieben wird,

2) das mit den Buchstaben und Ziffern 32a-m2-m1-p2-r2-k2-

(32a) umschriebene Trennstück des Grundstückes Nr. 1248 Acker vom

Gutsbestand der Liegenschaft EZ. 1098 desselben Grundbuches

abgeschrieben wird und

3) das mit den Buchstaben k2-r2-s2-(k2) umschriebene

Trennstück des Grundstückes Nr. 1251 Acker vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ. 2773 desselben Grundbuches abgeschrieben wird

und im Sinne des Abteilungsgenehmigungsbescheides unter Einbeziehung in das Grundstück Nr. 2346 Sweg dem Gutsbestand der im Eigentum der Stadt Wien stehenden Liegenschaft EZ. 2782 desselben Grundbuches mit der Bezeichnung "Öffentliches Gut" zugeschrieben werden.

..."

Vorauszuschicken ist für die nachstehenden Ausführungen Folgendes: Anlässlich der Bauplatzschaffung mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 22. Mai 1978 ist die hier relevante, unentgeltliche Grundabtretung vorgeschrieben worden. Diese war an sich in natura zu erfüllen, erst mit der Novelle LGB1. Nr. 41/2005 ist § 17 Abs. 4a BO geschaffen worden, wonach anstatt der Abtretung in natura eine Geldleistung treten kann, wenn die unentgeltlich abzutretende Grundfläche nicht im Eigentum des Verpflichteten steht. Trotzdem ist auch bereits im vorliegenden Fall keine Abtretung in natura erfolgt: Da die Grundfläche schon der Stadt Wien gehörte, wurden die Eigentumsverhältnisse gar nicht erst geändert, sondern anstelle der unentgeltlichen in-natura-Abtretung erbrachte der Verpflichtete eine Geldleistung an die Stadt Wien. Diese Geldleistung wurde somit in Erfüllung der unentgeltlichen innatura-Abtretungspflicht bezahlt. Schon vor dem Hintergrund des Art. 5 StGG ist nach gleichheitsrechtlichen Gesichtspunkten der gegenständliche Fall daher so zu behandeln, wie wenn eine unentgeltliche in-natura-Abtretung stattgefunden hätte. Die Bestimmungen über die Rückübereignung einer in natura unentgeltlich abgetretenen Grundfläche sind daher sinngemäß der Sache nach vollinhaltlich heranzuziehen:

18 Eine im Zusammenhang mit einer Bauplatzbewilligung verfügte Abtretung einer Grundfläche in das öffentliche Gut ist eine Enteignung (vgl. VfSlg.15.096/1998). Unbestritten ist im vorliegenden Fall, dass die "Enteignung" ihren Zweck verfehlt hat, dass nämlich hinsichtlich der gegenständlichen Grundfläche keine öffentliche Verkehrsfläche realisiert wurde. Wird der Enteignungszweck nicht verwirklicht, besteht ein Anspruch auf Rückübereignung (vgl. z.B. VfSlg. 8981/1980), im vorliegenden Fall nach Maßgabe des § 58 BO.

19 Gemäß § 57 Abs. 2 in Verbindung mit § 58 Abs. 4 BO ist dabei Ersatz für alle dem Enteigneten durch die "Enteignung" verursachten vermögensrechtlichen Nachteile zu gewähren. Er ist so zu stellen, als ob die "Enteignung" nicht stattgefunden hätte (vgl. OGH 14.2.2012, 10 Ob 6/12y, und OGH 6.7.2016, 7 Ob 119/16z).

20 An dieser Stelle ist nochmals festzuhalten, dass nach der Aktenlage, insbesondere nach dem Vertrag aus dem Jahr 1978, die Revisionswerberin nie Eigentümerin der gegenständlichen Grundflächen war. Wäre sie Eigentümerin der abzutretenden Grundflächen gewesen, wäre es beim Anspruch nach § 58 BO nicht von Bedeutung, zu welchen Bedingungen, insbesondere zu welchem Preis, und von wem sie dieses Eigentum erlangt hätte. Maßgeblich sind bei dem Rückübereignungsanspruch gemäß § 58 BO nämlich bloß jene Vorgänge, die sich bei der Abtretung zwischen der Stadt Wien und dem zur Abtretung Verpflichteten abgespielt haben.

21 Im vorliegenden Fall erfolgte seitens der Revisionswerberin aber keine Grundabtretung in natura, sondern zur Erfüllung der baubehördlichen Abtretungsverpflichtung in das öffentliche Gut ("anläßlich einer Abteilungsbewilligung",

wie aus dem zitierten Vertrag eindeutig hervorgeht - vgl. dazu VwGH 23.7.2013, 2013/05/0013) ausschließlich eine Geldzahlung an die Stadt Wien. Die Argumentation der belangten Behörde in ihrer Revisionsbeantwortung, dass bei Unterbleiben der "Abtretung" die Revisionswerberin nunmehr eine Fläche mit der Widmung Sww in ihrem Eigentum hätte, geht folglich ins Leere.

22 Die Revisionswerberin ist daher so zu stellen, als hätte sie niemals diese Geldleistung zur Erfüllung der Abtretungsverpflichtung an die Stadt Wien erbracht. Maßgeblich ist dabei die seinerzeitige Geldleistung, und zwar der Teil dieser Geldleistung, der auf die nunmehr gegenständlichen Flächen entfallen ist. Es kommt nicht in Frage, dass die Revisionswerberin jetzt weniger Geld zurückbekommt, als sie seinerzeit gezahlt hat.

23 Zu Recht spricht die Revisionswerberin darüber hinaus die Frage der Valorisierung an. Es liegt allerdings hier nicht jene Problematik vor, die den OGH immer wieder beschäftigt hat, dass nämlich in Einzelfällen zwischen dem Enteignungszeitpunkt und dem Abspruch über die für die Enteignung zu gewährende Entschädigung ein gewisser Zeitraum mit Wertveränderungen liegt (vgl. z.B. OGH 27.1.1998, 1 Ob 148/97i). Hier geht es hingegen um eine "Rückübereignung", die im Regelfall einen längeren Zeitraum zurückliegt, in dem von vornherein mit Wertveränderungen zu rechnen und folglich eine Valorisierung durchzuführen ist. Die Wahl des Valorisierungsfaktors muss nach den konkreten Verhältnissen vorgenommen werden (vgl. den zitierten Beschluss des OGH 27.1.1998).

24 Für den vorliegenden Fall ist in diesem Zusammenhang zunächst festzuhalten, dass die seinerzeitige Geldleistung in Erfüllung einer Abtretungspflicht betreffend eine Grundfläche erbracht wurde. Sie ist daher insoweit liegenschaftsgebunden zu sehen, als sie die abzutretende Liegenschaft - und zwar in Bezug auf die "Enteignung" für das jetzige Rückübereignungsverfahren bindend - wertmäßig abbildete. Zu prüfen ist folglich, welche Qualitäten, insbesondere hinsichtlich der Lage und der Widmung, eine Liegenschaft seinerzeit hatte, für die Quadratmeterpreise in einer derartigen Höhe bezahlt wurden. Sodann ist zu prüfen, welchen Quadratmeterpreis eine Liegenschaft mit ebendiesen Qualitäten heute erzielt. Aus der Differenz ergibt sich die Valorisierung, die geboten ist, um den "Enteigneten" so zu stellen, als hätte die "Enteignung" nie stattgefunden. Hätte nämlich der "Enteignete", anstatt den Geldbetrag der Stadt Wien zu geben, seinerzeit eine Liegenschaft um diesen Quadratmeterpreis gekauft, hätte er sie heute (bei nie stattgefundener Enteignung) entsprechend valorisiert in seinem Eigentum. Bemerkt wird, dass dann, wenn man nur den Geldbetrag als solchen (also liegenschaftswertunabhängig) nach einem bestimmten Index valorisierte, eine Ungleichbehandlung gegenüber Fällen entstehen könnte, in denen die Abtretungspflicht in natura erfolgte bzw. eine Rückstellung in natura stattfindet, insofern Liegenschaften eine andere Wertentwicklung aufweisen können als der allgemeine Geldwert.

25 Nicht nachvollziehbar ist für den gegenständlichen Fall im Übrigen das Argument einer Besserstellung des Empfängers einer Geldentschädigung gegenüber dem Empfänger einer in natura zurückgestellten Grundfläche, weil eine solche Rückstellung in natura gemäß § 58 Abs. 2 lit d BO nur in Frage kommt, wenn die Grundfläche in den Bauplatz, das Baulos oder ein Straßentrennstück im Sinne des § 53 Abs. 3 BO fällt. Im vorliegenden Fall käme eine Einbeziehung in einen Bauplatz in Frage, wobei eine Rückstellung in natura aber nur möglich wäre, wenn eine Baulandwidmung vorläge, da ein Bauplatz zur Gänze im Bauland liegen muss (§ 16 Abs. 2 BO). Dies bedeutet, dass bei einer Rückstellung in natura der Revisionswerberin jedenfalls eine wertvollere Fläche als eine mit Sww gewidmete zurückzustellen wäre. Die vom Landesverwaltungsgericht angesprochene Besserstellung kann somit nicht eintreten, wenn nach dem Grundsatz, dass der Enteignete so zu stellen ist, als wäre die Enteignung nie erfolgt, eine höhere Geldentschädigung festzusetzen ist als die Sww-Fläche jetzt wert ist.

26 Die vom Verwaltungsgericht ins Treffen geführte Wertsteigerung einer Liegenschaft durch die Bauplatzerklärung ist im Übrigen Rechtfertigung dafür, dass die seinerzeitige Enteignung (Grundabtretung) unentgeltlich erfolgte (vgl. VfSlg. 3.475), weil dabei eine Wertsteigerung insbesondere durch die Neuanlage von den Bauplatz aufschließenden Verkehrsflächen gegeben ist. Soweit diese Verkehrsflächen aber nicht realisiert werden, fällt im Ausmaß deren Nichtrealisierung auch die die seinerzeitige Unentgeltlichkeit rechtfertigende Werterhöhung weg, sodass bei der "Rückübereignung" diese Werterhöhung nicht ins Gewicht fallen kann, also den "Rückstellungsanspruch" nicht mindern kann.

27 Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

28 Die Entscheidung über den Kostenersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung, BGBl. II Nr. 518/2013 in der Fassung Nr. 8/2014.

Wien, am 21. November 2017

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2017:RO2016050015.J00

Im RIS seit

27.12.2017

Zuletzt aktualisiert am

11.01.2018

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at