

# TE Vwgh Erkenntnis 1980/1/28 0605/78

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.01.1980

## Index

Bewertungsrecht

33 Bewertungsrecht

## Norm

BewG 1955 §53 Abs10

BewG 1955 §53 Abs2

BewG 1955 §53 Abs7

BewG 1955 §53a

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Raschauer und die Hofräte Dr. Reichel, Dr. Seiler, Dr. Großmann und Dr. Baumgartner als Richter, im Beisein der Schriftführerin Kommissär Dr. Gancz, über die Beschwerde des Ing. PM in T, vertreten durch Dr. Heinz Wechsler, Rechtsanwalt in Wien VII, Mechitaristengasse 1, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 22. Dezember 1977, Zl. GA 8-1007/5/77, betreffend Einheitsbewertung, nach der am 17. Dezember 1979 durchgeführten mündlichen Verhandlung, und zwar nach Anhörung des Vortrages des Berichters sowie der Ausführungen des Vertreters der Beschwerde, Rechtsanwalt Dr. Heinz Wechsler, und des Vertreters der belangten Behörde, Rat Dr. PG, zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 3.750,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren wird hinsichtlich des Schriftsatzaufwandes zurückgewiesen, im übrigen abgewiesen.

## Begründung

Der Beschwerdeführer war laut in den Verwaltungsakten einliegendem Grundbesitzbogen nach dem Stand von Ende 1972 Eigentümer der Liegenschaft EZ. 635 des Grundbuches über die Katastralgemeinde T. mit den Parzellen 388 Baufläche (137 m<sup>2</sup>) und 389 Garten (1408 m<sup>2</sup>). Auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Jänner 1973 (mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1974) bewertete das Lagefinanzamt in T. im Einheitswertbescheid vom 10. Jänner 1975 den Grundbesitz als ein Einfamilienhaus und stellte den Einheitswert mit S 324.000,-- fest; dabei ging die Abgabenbehörde erster Instanz nach der dem Bescheid beigegebenen Begründung (Durchschrift der vom Beschwerdeführer am 8. Juli 1973

erstatteten Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke) von einem Gebäudewert von S 132.616,- und einem Bodenwert von S 410.375,- aus (800 m<sup>2</sup> zu je S 350,- und 745 m<sup>2</sup> zu je S 175,- - ohne Kürzungen).

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung machte der Beschwerdeführer - ohne allerdings einen näher bezifferten Berufungsantrag zu stellen - zunächst nur geltend, sowohl der Gebäudewert als auch der Bodenwert seien überhöht. Was ersteren betreffe, hätten die in einem seinerzeit gestellten Wertfortschreibungsantrag geltend gemachten Umstände (Setzungserscheinungen nach einem Bombeneinschlag, Besatzungsschäden) "auch heute noch volle Gültigkeit". Was aber letzteren anlange, so "scheine es", daß eher eine Bodenwertminderung eingetreten sei, die "vielleicht" auf die Verkehrslage an der Bundesstraße und die vor 15 Jahren bei Verkäufen weit überhöhten Preise zurückzuführen sei.

Den Berufungsausführungen hielt das Lagefinanzamt in einem an den Beschwerdeführer gerichteten Vorhalt ddt. 11. August 1975 entgegen, daß die Gebäudebewertung - der Baubeschreibung des Beschwerdeführers folgend - mit einem Zwischenwert der Bauklassen 11.23/11.24 gemäß der Anlage zu § 53 a des Bewertungsgesetzes 1955, BGBl. Nr. 148 (in der Fassung der Novelle = BewG), vorzunehmen gewesen wäre, doch sei unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Setzungserscheinungen und Sprünge die Bauklasse 11.23 angewendet worden. Bezüglich des Bodenwertes sei auf eine Mitteilung der Gemeinde T. zu verweisen, wonach zum Hauptfeststellungszeitpunkt die Grundstückspreise "in dieser Lage" ca. S 600,-/m<sup>2</sup> betragen hätten. Die Kaufpreissammlung des Finanzamtes zeige Verkehrswerte von S 733,-/m<sup>2</sup> und S 800,-/m<sup>2</sup> für Hinterland von S 350,-/m<sup>2</sup> (die in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücke sind sodann im einzelnen angeführt), weshalb ein Durchschnittspreis von S 265,-/m<sup>2</sup>, wie ihn das Finanzamt im Falle des Beschwerdeführers angesetzt habe, nicht überhöht erscheine.

In seiner Vorhaltsbeantwortung verwies der Beschwerdeführer demgegenüber auf Schäden am Dach des Einfamilienhauses, die erst 1974 behoben worden seien, die schon erwähnten Setzungserscheinungen und verlangte die Vornahme eines Augenscheines. Was den Bodenwert betreffe, so habe sich der Beschwerdeführer wegen des Verkehrslärms bereits mit Verkaufsabsichten getragen, aber kein besseres Anbot als S 250,- /m<sup>2</sup> erhalten, weil "die gesamte Restfläche" seines Grundstückes (gemeint offenbar die Parzelle 389) als Grünland gewidmet sei.

Hierauf wandte sich das Finanzamt an die Gemeinde T., die mit Schreiben vom 24. Oktober 1975 bekanntgab, daß die Restfläche des Grundstückes 388 zur Gänze im Bauland liege, dort offen und gekoppelt gebaut werden dürfe und ein Bauwerk mit bis zu drei Geschossen aufgeführt werden könne. Allerdings sei vom nördlich anschließenden Grünland (S.Park) im Zuge einer Verbauung ein Abstand von 6 m freizuhalten.

Darauf wies das Finanzamt die Berufung mit Berufungsvorentscheidung vom 29. Oktober 1975 ab, doch gehört dieser Bescheid nicht mehr dem Rechtsbestand an, weil der Beschwerdeführer den Antrag stellte, sein Rechtsmittel der Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vorzulegen. Aus diesem Anlaß bemängelte der Beschwerdeführer das Unterbleiben eines Augenscheines und verwies neuerlich darauf, daß er (einschließlich Gebäude) nur einen Kaufpreis von S 250,-/m<sup>2</sup> hätte erzielen können, ein Umstand, der ihn schließlich von einem Verkauf abgehalten habe. Wegen der Beeinträchtigung der Baumöglichkeiten sei ein Bestandvertrag mit der Mineralölfirma E. nicht zustande gekommen, zumal der Beschwerdeführer nicht habe verschweigen können, daß auf der Liegenschaft eine Dienstbarkeit der Gemeinde T. ruhe.

Bei dem am 15. Dezember 1975 vom Finanzamt in Anwesenheit des Beschwerdeführers vorgenommenen Augenschein wurden sodann folgende, vom Beschwerdeführer nicht weiter bestrittene Feststellungen über die Baumerkmale des Gebäudes getroffen:

"1.) Eternitdach (Sparrenaufbau) Baujahr 1945 (infolge des schlechten Zustandes mußte es 1974 erneuert werden).

2.) Fassade: Edelputz (1931) jedoch Saliterbefall

3.) Holzbalkendecken, Kellerdecke massiv.

4.) Doppelfenster, zT einfache Fenster (Stiegenaufgang).

5.) Lackierte Holztüren.

6.) Parkettböden, Weichholzboden und Betonboden.

7.) Plastikfliesen.

8.) Wasser und WC innen.

9.) Ein Badezimmer.

10.) Zentralheizung, wird vom Keller aus betrieben.

Die Setzungserscheinungen sind nach wie vor vorhanden und treten trotz mehrmaliger Behebungsversuche immer wieder zu Tage."

Die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland, der die Berufung zur Entscheidung vorgelegt worden ist, wandte sich sodann mit Schreiben vom 17. November 1976 an den Beschwerdeführer. Darin führte die Finanzlandesdirektion, eher in Form einer Rechtsbelehrung, die auf den Streitfall anzuwendenden Bestimmungen des Bewertungsgesetzes an und verwies auf die hg. Rechtsprechung betreffend die Bodenwertermittlung. In Anbetracht dessen könne auf den vom Beschwerdeführer gewünschten Bodenpreis von S 250,--/m<sup>2</sup> nicht eingegangen werden, zumal er auch nicht angegeben habe, an welchen Käuferkreis er sich gewendet habe. Im Hinblick auf die dem Beschwerdeführer vorgehaltenen Vergleichspreise und die - unzutreffende - Behauptung der Grünlandlage werde sich selbst die vom Finanzamt vorgenommene Bewertung (S 266,--/m<sup>2</sup>) nicht aufrechterhalten lassen, auch wenn die Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde T. und die zum Teil ungünstige Grundstücksfiguration berücksichtigt werde.

Auf dieses Vorhaltschreiben entgegnete der Beschwerdeführer mit Schriftsatz vom 2. Jänner 1977, die Kaufpreissammlung werde von der Gemeinde T. erstellt, die selbst Partei und "nicht mehr einer objektiven Preisbeobachtung fähig" sei. Was den vom Beschwerdeführer angesprochenen Käuferkreis betreffe, habe er "seinerzeit ausschließlich in Gemeindekreisen Verkaufsgespräche geführt", wo nur ein geringes Interesse festzustellen gewesen sei. Überhaupt könne eine reine, durch Servitut und andere Beschränkungen eingeengte Wohnnutzung nicht mit einer anderen Nutzung, etwa zu gewerblichen oder industriellen Zwecken, verglichen werden. Unter der Überschrift "Neuer Aspekt: KKW - Tullnerfeld" machte der Beschwerdeführer sodann geltend, durch den Bau des Kernkraftwerkes T. sei eine Beeinträchtigung der Grundstückspreise "in einem vorher nicht denkbar gewesenem Rahmen" erfolgt. Aus "BRD - Informationen" sei mit einer Preisfalltendenz zwischen 25 bis 75 v.H. zu rechnen. Da auch die streitgegenständliche Liegenschaft "im direkten Nah- und Einzugsbereich dieses KKW" liege, könne man mit einer Wertminderung "für den derzeitigen Zustand (bzw. für den 1. Jänner 1973)" von 50 v.H. rechnen. Im übrigen bemängelte der Beschwerdeführer in seiner Vorhaltsbeantwortung, daß sich in einem anderen, nicht näher bezeichneten Bewertungsfall auf den 1. Jänner 1973 gegenüber dem vorangegangenen Feststellungszeitpunkt eine Einheitswerterhöhung von 13,41 v.H., im Streitfalle jedoch - folge man dem Finanzamt - von 64,47 v.H. ergebe, und ferner, daß auch die Bauklassen bei der Gebäudewertermittlung unrichtig angesetzt worden seien: das Kellergeschoß müsse in "sehr einfacher", das Erdgeschoß in "einfacher" und das Dachgeschoß als Holzgebäude "einfacher Ausführung" angesetzt werden. Für die vorhandene Heizung werde ein Zuschlag von 5 v.H. akzeptiert. Unter Zugrundelegung dieser Bauklassen und eines Bodenwertes von nur S 125,--/m<sup>2</sup> gelangte der Beschwerdeführer sodann zu einem Einheitswert von S 206.000,--.

Darauf ließ die Finanzlandesdirektion durch das Lagefinanzamt noch Ergänzungen des Ermittlungsverfahrens vornehmen, deren Ergebnis sie dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 5. September 1977 bekanntgab. Darin hielt die Finanzlandesdirektion dem Beschwerdeführer zunächst fünf weitere - der Kaufpreissammlung entnommene - bei Grundstücksverkäufen im Ortsgebiet von T. in den Jahren 1973 bis 1977 erzielte Kaufpreise entgegen, die zwischen S 500,-- und S 700,-- je m<sup>2</sup> gelegen sind. Auf Grund dieser und der schon vom Finanzamt bekanntgegebenen Vergleichspreise - so lautet der Vorhalt - zeige sich, daß ein im Jänner 1973 erzielbarer Bodenpreis im Regelfall nicht unter 500,-- /m<sup>2</sup> gelegen sein könne. In Anbetracht der Dienstbarkeit der Gemeinde T., der unregelmäßigen Umrißgestaltung des Grundstückes und der Baubeschränkung erscheine von diesem ein Abschlag (von rund 40 v.H.) und demgemäß ein Bodenwert von S 305,--/m<sup>2</sup> angebracht. Was den Gebäudewert betreffe, könne, den Angaben des Beschwerdeführers folgend, beim Kellergeschoß von der Bauklasse 13.1, beim Erd- und Dach(Mansarden)geschoß von den Bauklassen 11.23 und 11.22 zuzüglich jeweils 5 v.H. ausgegangen werden.

In den Verwaltungsakten findet sich schließlich noch ein nicht unterfertigtes, mit "Entgegnung" überschriebenes und offenbar vom Beschwerdeführer stammendes Schriftstück ddo. 17. November 1977. Darin werden im wesentlichen alle ihm bekanntgegebenen Vergleichspreise als "problematisch" bemängelt und der von der Finanzlandesdirektion für angemessen erachtete Bodenpreis als unter keinen Umständen gerechtfertigt bezeichnet. Das Stadtbauamt T. habe

"anlässlich eines informativen Gespräches" die Auskunft erteilt, nach dem gültigen Flächenwidmungsplan sei eine "irgendwie geartete Verbauung" nicht möglich und eine Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht zu erwarten. Die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes seien ausschließlich "wohnmäßiger Natur", und was schließlich den Gebäudewert betreffe, habe die Finanzlandesdirektion die beim Augenschein festgestellten, vom Beschwerdeführer in seiner Vorhaltsbeantwortung ddto. 2. Jänner 1977 festgehaltenen Ansätze in keiner Weise widerlegt.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 22. Dezember 1977 hat sodann die Finanzlandesdirektion die Berufung abgewiesen und den strittigen Einheitswert mit S 353.000,-- festgestellt. Dabei ging die Finanzlandesdirektion, was den Bodenwert betrifft, von einem Durchschnittspreis von S 300,--/m<sup>2</sup> (1000 m<sup>2</sup> zu je S 400,-- und 545 m<sup>2</sup> zu je S 125,-- - ohne Kürzungen) und von einem Gebäudewert von S 118.079,-- - wie dem Beschwerdeführer am 5. September 1977 vorgehalten - aus. In der Begründung der Rechtsmittelentscheidung hat die Finanzlandesdirektion nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und der anzuwendenden Bestimmungen des Bewertungsgesetzes - was zunächst die Bodenwertermittlung betrifft - dem Beschwerdeführer entgegengehalten, schon das Lagefinanzamt habe drei tatsächlich für unbebaute Grundstücke erzielte Kaufpreise herangezogen: den Preis von S 733,--, der schon im Jahre 1966 für die schräg dem streitgegenständlichen Grundstück gegenüberliegende Parz. 963/4 erzielt worden sei, den im Jahre 1975 erzielten Preis von S 733,-- für die ca. 400 m entfernte Parz. 325 und den Preis von S 350,-- /m<sup>2</sup>, der im Jahre 1970 für die keinen unmittelbaren Zugang zur Straße besitzende Parz. 1004/2 bezahlt worden sei. Diese Preise ließen mit Rücksicht auf die Lage der Grundstücke ohne weiteres Schlüsse auf den Bodenwert zu. In seiner Stellungnahme habe der Beschwerdeführer auch weder gegen diese ihm mit Schreiben des Finanzamtes vom 11. August 1975 vorgehaltenen Preise noch hinsichtlich der Vergleichsliegenschaften, für die sie erzielt worden seien, etwas vorbringen können. In seiner Stellungnahme vom 2. Jänner 1977 zu dem Schreiben der Finanzlandesdirektion vom 17. November 1976 habe der Beschwerdeführer sodann behauptet, daß die in T. erzielbaren Grundstückspreise durch die Errichtung des Kernkraftwerkes "beeinträchtigt" würden. Deshalb seien dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 5. September 1977 fünf weitere in den Jahren von 1973 bis 1977 tatsächlich erzielte Kaufpreise bekanntgegeben worden, die zwischen S 500,-- und S 700,--/m<sup>2</sup> gelegen seien und damit die vom Beschwerdeführer behauptete Beeinträchtigung widerlegten. Auf Grund dieser Preise müsse geschlossen werden, daß zu dem gemäß § 20 Abs. 2 BewG maßgebenden Bewertungszeitpunkt, dem 1. Jänner 1973, für ein Grundstück mit der Lage des streitgegenständlichen zumindest ein Preis von S 500,--/m<sup>2</sup> erzielbar gewesen sei. Von diesem Preis ausgehend sei bei der Ermittlung des Bodenwertes noch zu berücksichtigen, daß das Grundstück des Beschwerdeführers im Gegensatz zu den zum Vergleich herangezogenen Grundstücken in dem von der Straße entfernten Teil eine sehr unregelmäßige, für eine Bebauung ungünstige Form aufweise. Weiters verlaufe unter dem Grundstück ca. 20 m von der Straße entfernt und parallel zu dieser ein Kanal der Gemeinde T., in Anbetracht dessen schon seit 1917 die Dienstbarkeit des Zu- und Abganges eingeräumt worden sei. Die zwischen Straße und Kanal befindliche Grundstücksfläche stelle sich als im wesentlichen regelmäßig geformte Fläche dar, deren Ausmaß rd. 1000 m<sup>2</sup> betrage. Auf Grund ihrer Form und Lage müsse angenommen werden, daß für diese Fläche auf Grund der erwähnten Vergleichspreise ein Preis von S 500,--/m<sup>2</sup> erzielbar wäre. Außerdem sei noch das bestehende Servitut in Rechnung zu stellen: da es lediglich die Zugangsmöglichkeit zum Kanal beinhalte, werde von der Finanzlandesdirektion unter Bedachtnahme auf die Größe des Grundstücksteiles und der gegebenen Verbauungsmöglichkeit eine einschneidende Behinderung der Nutzung nicht als gegeben erachtet, sodaß durch eine Preisminderung von 20 v. H. das Servitut als entsprechend berücksichtigt angesehen werde. Dagegen müsse die Nutzungsmöglichkeit bzw. Verwertbarkeit des hinter dem Kanal gelegenen Grundstücksteiles als stärker vermindert gewertet werden. Da nach den Behauptungen des Beschwerdeführers das Überbauen oder auch nur das Überfahren des Kanals undenkbar sei und die Hinterland bildende Restfläche überdies eine unregelmäßige Umrißgestaltung aufweise, erscheine trotz der rechtlich gegebenen Baulandeigenschaft eine Preisminderung von 75 v. H. als diesen Umständen Rechnung tragend vertretbar, womit insoweit dem Antrag des Beschwerdeführers stattgegeben werde. Der Beschwerdeführer habe im Schriftsatz vom 2. Jänner 1977 die von der Abgabenbehörde herangezogenen Kaufpreise aber auch deshalb in Zweifel gezogen, weil er von der Vorstellung ausgehe, die Kaufpreissammlung stütze sich auf eine von der Gemeinde T. erstellte Zusammenstellung und die Gemeinde als hebeberechtigte Körperschaft für die Grundsteuer wäre zu keiner objektiven Preisbeobachtung fähig. Dazu sei zu sagen, daß die Kaufpreise vom Finanzamt selbst festgestellt, ausgewertet und evident gehalten würden. Im übrigen sei der Beschwerdeführer offensichtlich auch nicht in der Lage, die Unrichtigkeit der vom Finanzamt herangezogenen Preise glaubhaft machen, geschweige denn beweisen zu können. Aber auch der Einwand, bei der Auswahl der tatsächlich erzielten Kaufpreise wäre die Nutzung des Bestandobjektes zu

berücksichtigen, gehe ins Leere. Wie aus der Bestimmung des § 53 Abs. 2 BewG klar hervorgehe, sei bei der Bodenwertermittlung für bebaute Grundstücke zu unterstellen, daß der Grund und Boden unbebaut wäre. Deshalb würden grundsätzlich auch nur Kaufpreise unbebauter Grundstücke zur Ableitung herangezogen. Weiters habe der Beschwerdeführer vorgegeben, daß die (nicht näher umschriebene) "gesamte Restfläche" seines Grundstückes "laut Widmungsplan Grünland zu bleiben habe". Diese Behauptung sei durch die Mitteilung des Stadtamtes T. eindeutig widerlegt worden. Das gesamte Grundstück liege demnach im Bauland, lediglich von dem nördlich anschließenden Grünland sei im Falle der Bebauung ein Abstand von 6 m einzuhalten. Wenn der Beschwerdeführer sodann in seiner Eingabe vom 17. November 1977 neuerlich vorbringe, er habe im Zuge eines informativen Gespräches vom "Stadtbauamt" die Auskunft erhalten, seinem Grundstück komme "Erholungsgebiets-Charakter im Stadtgebiet" zu, so sei diese - unbewiesene - Behauptung einer gesprächsweisen Äußerung seitens eines Organes des Stadtamtes nicht geeignet, die schriftliche Bekanntgabe des Stadtamtes über die Widmung zum 1. Jänner 1973 laut Flächenwidmungsplan in Zweifel zu ziehen. Dazu komme, daß der "Charakter" des Gebietes im Gegensatz zum Flächenwidmungsplan keine rechtliche Wirkungen nach sich ziehen könne. Der Beschwerdeführer habe auch die Ansicht vertreten, der erzielbare Preis für sein Grundstück wäre durch die Errichtung des Kernkraftwerkes gesunken. Nachdem ihm aber bekanntgegeben worden sei, daß in den Jahren 1973 bis 1977 Kaufpreise von S 500,- bis S 700,-/m<sup>2</sup> erzielt worden seien, habe er in seiner Eingabe vom 17. November 1977 selbst eingeräumt, daß "solche Dinge", wie die Wertminderung durch den Einfluß des Kernkraftwerkes, "Zeit brauchen, um in das Bewußtsein der Bevölkerung einzudringen". Da aber für den Bodenwert nicht irgendein allgemeiner, auch vom Beschwerdeführer nicht näher definierter Wert maßgebend sei, sondern der erzielbare Preis, lasse sich aus den bekanntgegebenen Vergleichspreisen im Zusammenhang mit dem vom Beschwerdeführer verneinten Bewußtwerden in der Bevölkerung zwingend schließen, daß im Jahre 1973 grundsätzlich zumindest ein Preis von S 500,-/m<sup>2</sup> erzielbar gewesen sei. Der Beschwerdeführer habe letztlich auch gemeint, der Bodenwert des streitgegenständlichen Grundstückes wäre nur aus dem ihm gemachten Preisanbot von S 250,-/m<sup>2</sup> zu finden, weil für ihn dieser Preis den wahren Verkehrswert darstelle. Dazu sei dem Beschwerdeführer bereits vorgehalten worden, daß dieser Anbotspreis schon mit Rücksicht auf die bestehende Verbauung seines Grundstückes unbrauchbar sei. Da das darauf befindliche Gebäude unbestrittenermaßen erhebliche Instandsetzungs- und Erhaltungskosten erforderlich mache, könne nicht ausgeschlossen werden, daß der angebliche Kaufinteressent einen niedrigeren Preis geboten habe, als er bereit gewesen wäre zu zahlen, wenn das Grundstück unverbaut gewesen wäre, weil er ja die Instandhaltungs- und Erhaltungskosten oder gar die Abbruchkosten in Rechnung stelle. Abgesehen davon habe der Beschwerdeführer nicht einmal glaubhaft gemacht, daß sich sein Verkaufsangebot an einen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechenden großen potentiellen Käuferkreis - z.B. durch Zeitungsinserate - gerichtet habe. Die bloß "im Gemeindekreis" gemachten Äußerungen eines eventuellen Verkaufes ließen daher das vom Beschwerdeführer genannte Angebot von S 250,-/m<sup>2</sup> als nicht geeignet erscheinen, um auf den erzielbaren Preis im Sinne des § 10 Abs. 2 BewG zwingend zu schließen.

Was den Gebäudewert betreffe -, so lautet die Begründung der Berufungsentscheidung weiter -, enthalte die Anlage zu § 53 a BewG eine Bauklasseneinteilung, entsprechend der die Durchschnittspreise gestuft nach der Ausführung festgesetzt seien. Zur Anlage gehöre weiters eine Tabelle der Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausführung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles. Gemäß dieser Anlage sei für die Einstufung die im Durchschnitt zutreffende Güte der Ausführung maßgebend. Entsprechend dieser Rechtslage habe dem Berufungsbegehren zunächst insoweit stattgegeben werden können, als das Keller-, Erd- und Dachgeschoß als Gebäudeteile gesondert eingestuft würden. Hinsichtlich des Kellergeschosses sei auch dem Antrag auf Unterstellung eines Durchschnittspreises für sehr einfache Ausführung gemäß Z. 13.1 der Anlage stattzugeben. Hinsichtlich des Dachgeschosses habe der Beschwerdeführer verlangt, dieses als Holzgebäude einfacher Ausführung anzuerkennen, da es sich lediglich um einen Dachausbau mit Holz und Heraklith handle. Dazu sei zu sagen, daß die Bauklasseneinteilung der Anlage zu § 53 a BewG neben vollständigen Gebäuden zwar eine eigene Gebäudeklasse der Keller und Kellergeschosse (Gebäudeklasse 13) enthalte, nicht jedoch der Dachgeschosse. Die Einordnung des Dachgeschosses eines Einfamilienhauses (Gebäudeklasse 11) unter die Gebäudeklasse 11.1 (Holzgebäude) oder unter die Gebäudeklasse 11.2 (Massivgebäude) könne daher nur unter Beurteilung des Gebäudes in seiner Gesamtheit erfolgen, zumal schon aus konstruktiven Gründen den das Dach tragenden Mauern und der Decke des unmittelbar unter der Dachkonstruktion befindlichen Geschosses ausschlaggebende Bedeutung zukomme. Im vorliegenden Fall stellten die unter dem Dach befindlichen massiv gebauten Geschosse zusammen mit einer diesen Gebäudeteilen adäquaten Dachkonstruktion unzweifelhaft ein

Massivgebäude dar. Dadurch, daß innerhalb der Umwandlung eines Teiles des in seiner Gesamtheit als Massivgebäude anzusehenden Gebäudes mit Holz und Heraklith Räume ausgekleidet worden seien, könne der Charakter des Massivbaues nicht verändert werden. Es sei daher das Dachgeschoß der einfachen Ausführung nach Gebäudeklasse

11.22 zuzuordnen gewesen. Das Erdgeschoß betreffend habe der Beschwerdeführer die Ansicht vertreten, daß für dieses die einfache Ausführung zu unterstellen sei. Der Beschwerdeführer berufe sich dabei lediglich allgemein auf die in der Anlage zu § 53 a BewG enthaltene Tabelle über die Ausführungsmerkmale, ohne jedoch schlüssig darzulegen, wie er zur Beurteilung, daß einfache Ausführung vorliege, gelangt sei. Wie nämlich aus folgender Aufstellung ersichtlich sei, müsse die beantragte Einstufung in die "einfache Ausführung" als verfehlt angesehen werden. Bei den einzelnen für den Gebäudeteil zutreffenden Ausführungsmerkmalen würden die nach den Besichtigungen am 10. November 1966 und am 15. Dezember 1975 niederschriftlich festgehaltenen Feststellungen zugrunde gelegt:

Merkmal:Ausführung:

sehr einfach

einfach

mittel

gut

sehr gut

Dach

Fassade

x

x

Decken

x

x

x

Fenster

x

#### Türen

x

x

x

#### Fußböden

x

x

x

x

#### Fliesen

x

#### Wasser und Toiletten

x

#### Badezimmer

x

Aus dieser Aufstellung sei zu ersehen, daß das Schwergewicht bei den Ausführungsmerkmalen der mittleren Ausführungsstufe liege. Wohl gehörten einige Merkmale auch gleichzeitig der einfachen und sehr einfachen Ausführungsstufe an, jedoch müsse in Anbetracht dessen, daß einige dieser Merkmale auch der guten sowie ein Merkmal ausschließlich der guten und sehr guten Ausführungsstufe zuzurechnen seien, bei der Beurteilung im gesamten die mittlere Ausführung als gegeben angesehen werden.

Mithin errechne sich der strittige Einheitswert - so lautet die Berufungsentscheidung abschließend - wie folgt:

Gebäudewert (wie dem Beschwerdeführer am 5. September 1977 vorgehalten):

S 118.079,--

Bodenwert:

Wert des Zehnfachen der bebauten Fläche 1350 m<sup>2</sup> x S 300,-- = S 405.000,- - davon gemäß § 53 Abs. 2 BewG 75 v. H.  
S 303.750,--

S 421.829,--

Kürzung der Summe aus Gebäudewert plus Bodenwert des Zehnfachen der bebauten Fläche gemäß § 53 Abs. 7 lit. b BewG um 30. v. H.

S 126.549,--

S 295.280,--

Bodenwert der das Zehnfache der bebauten Fläche übersteigenden Fläche 195 m<sup>2</sup> x S 300,--

S 58.500,--

S 353.780,--

Einheitswert abgerundet gemäß § 25 BewG

S 353.000,--

Gegen diese Berufungsentscheidung der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 22. Dezember 1977 richtet sich die vorliegende, wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erhobene Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat darüber unter Bedachtnahme auf die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift nach Durchführung der vom Beschwerdeführer verlangten Verhandlung erwogen:

An den Eingang der Beschwerdeausführungen stellt der Beschwerdeführer eine tabellarische Übersicht, der zu entnehmen ist, daß der Einheitswert anderweitigen, in Einfamilienhäusern bestehenden Grundbesitzes des Beschwerdeführers im Finanzamtsbezirk G. auf den 1. Jänner 1973 gegenüber früheren Feststellungszeitpunkten eine Erhöhung um 13,4 und 49,0 v. H. erfahren habe, während sich dieser Faktor im Streitfall (unter Zugrundelegung des angefochtenen Bescheides) auf 79,2 v. H. belaufe. Somit sei nach Meinung des Beschwerdeführers ein zum 1. Jänner 1973 "vertretbarer Wert" so weit überschritten worden, daß von einer im Sinne des Gesetzgebers gelegenen, zumutbaren Anpassung des Einheitswertes an die tatsächlichen Gegebenheiten nicht die Rede sein könne. Indes ist dieses Vorbringen schon geeignet, eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides zu erweisen, weil es dem Gerichtshof gemäß Art. 131 Abs. 1 Z. 1 B-VG allein obliegt, eben diesen Bescheid auf seine Gesetzmäßigkeit hin zu überprüfen und es an jeglicher gesetzlicher Grundlage dafür fehlt, auch darüber Untersuchungen anzustellen, ob anderweitiger Grundbesitz des Beschwerdeführers zum Hauptfeststellungszeitpunkt richtig oder unrichtig bewertet wurde, um etwa Schlüsse aus den so gewonnenen Vervielfachern zu ziehen.

Wie "ein roter Faden" ziehe sich - so bemängelt der Beschwerdeführer des weiteren - durch das ganze Verfahren der Hinweis der Abgabenbehörden auf § 53 Abs. 1 bis 3 und § 55 BewG, dem "im Lichte von Eigentumsmerkmalen gesehen" § 53 Abs. 10 leg. cit. entgegenzuhalten sei, wonach bei (der Bewertung von) bebauten Grundstücken auf Antrag deren gemeiner Wert anzusetzen sei. In diesem Punkte genügt der Hinweis, daß der Beschwerdeführer im Verfahren vor den Abgabenbehörden einen derartigen Antrag zu stellen unterließ und daß auch keine gesetzliche Vorschrift besteht, die die Abgabenbehörden gehalten hätte, den Beschwerdeführer zur Antragstellung anzuhalten. Somit war darauf nicht weiter Bedacht zu nehmen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 17. April 1969, Slg. Nr. 3893/F). Vielmehr ist auch der Gerichtshof gehalten, bei Prüfung der Frage, ob die von der belangten Behörde vorgenommene Regelbewertung dem Gesetz entspricht, von den Vorschriften der §§ 53 f und 55 des Bewertungsgesetzes auszugehen.

Abs. 1 der zuerst genannten Gesetzesstelle bestimmt, daß bei der Bewertung von bebauten Grundstücken wie dem



streitgegenständlichen vom Bodenwert und vom Gebäudewert auszugehen ist, und nach Abs. 2 ist als Bodenwert der Wert maßgebend, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück gemäß § 55 zu bewerten wäre. Dabei sind insbesondere die Lage und Form des Grundstückes sowie alle anderen den gemeinen Wert von unbebauten Grundstücken beeinflussenden Umstände zu berücksichtigen. Der Wert jener Fläche, die das Zehnfache der bebauten Fläche nicht übersteigt, ist um 25 v. H. zu kürzen.

Wie aus dem eben wiedergegebenen Wortlaut des § 53 Abs. 2 erster Satz hervorgeht, enthält die dort festgelegte Bewertungsregel eine Fiktion, nämlich dahin gehend, daß auch bei bebauten Grundstücken der Grund und Boden wie ein unbebautes Grundstück zu bewerten ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 19. Februar 1979, Zlen. 134/77, 392/79). Daraus folgt, daß bei der Einheitsbewertung bebauter Grundstücke der Grund und Boden zunächst mit jenem Betrag anzusetzen ist, der gleich dem gemeinen Wert der Grundstücksfläche ist, wäre sie unbebaut. Nun ist dem Beschwerdeführer durchaus beizupflichten, wenn er - so wörtlich die Beschwerde - meint, dies sei "eine an und für sich sehr problemreiche Angelegenheit". Indes hat der Gerichtshof in langjähriger Rechtsprechung, von der abzugehen der vorliegende Fall keinen Anlaß bietet, eine Lösung aufgezeigt und sich dazu bekannt, daß die von den Finanzämtern im Hinblick auf § 114 BAO gesammelten Vergleichspreise durchaus geeignet sind, um unter Beachtung von Lage und Form, Größe und Bebauungsmöglichkeiten der zu bewertenden Grundstücksfläche deren gemeinen Wert zu ermitteln (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 31. März 1976, Zl. 1804/74, und die dort angeführten weiteren hg. Erkenntnisse). Was nun den vorliegenden Fall anlangt, hat es die Abgabenbehörde erster Instanz unternommen, dem Beschwerdeführer drei Vergleichspreise, und die belangte Behörde, ihm weitere fünf Vergleichspreise vorzuhalten, um - wie oben dargestellt - in Form von Abschlägen zu einem durchschnittlichen Bodenwert von S 300,-/m<sup>2</sup> zu gelangen, der noch immer erheblich unter dem niedrigsten und überdies schon im Jahre 1970 erzielten Kaufpreis für Hinterland von S 350,-/m<sup>2</sup> gelegen ist. Bei dieser Art der Ermittlung des gemeinen Wertes wäre es aber Sache des Beschwerdeführers gewesen, seinerseits nachzuweisen, daß das Ergebnis dieser Wertermittlung nicht zutrifft (vgl. das hg. Erkenntnis vom 29. April 1971, Zl. 1513/69). Der Beschwerdeführer hat sich aber darauf beschränkt, die bloße Behauptung aufzustellen, "seinerzeit in Gemeindekreisen Verkaufsgespräche geführt" zu haben, die einen Kaufpreis von S 250,-/m<sup>2</sup> ergeben hätten - eine Behauptung, der zunächst schon die Tatsache entgegensteht, daß eben die Gemeinde T. den Grundstückspreis zum Hauptfeststellungszeitpunkt mit S 600,-

/m<sup>2</sup> beziffert hat (siehe Vorhalt des Lagefinanzamtes vom 11. August 1975). Abgesehen davon ist der Beschwerdeführer einen Nachweis, wann und mit wem er die vorgeblichen Verkaufsgespräche geführt hat, um die Eignung des Anbots von S 250,-/m<sup>2</sup> zum Preisvergleich darzutun und gegebenenfalls der belangten Behörde die Möglichkeit zu weiteren Ermittlungen zu eröffnen, im gesamten Verfahren schuldig geblieben. Der nunmehr erhobene Einwand, die für zwei vergleichbare Grundstücke gezahlten und dem Beschwerdeführer vorgehaltenen Kaufpreise seien überhöht gewesen, da auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse der Erwerber zurückzuführen, muß schließlich an dem im verwaltungsgerichtlichen Verfahren geltenden Neuerungsverbot scheitern (§ 41 Abs. 1 VwGG 1965, in der Fassung der Novelle). Dies gilt gleichermaßen für die - überdies beweislos - in der Verhandlung vor dem Verwaltungsgerichtshof aufgestellte Behauptung einer zu befürchtenden Bodenwertminderung durch die angeblich geplante Aufstauung der Donau im Nahbereich von T.

Im übrigen trifft es auch nicht zu, wenn der Beschwerdeführer vermeint, die Wertminderung seines Grundbesitzes durch die Verkehrslage (an der Bundesstraße) sei unberücksichtigt geblieben, haben doch die Abgabenbehörden in den Kreis der Vergleichsgrundstücke auch die unweit und gleichfalls an der Bundesstraße gelegene Parzelle Nr. 963/4 einbezogen, wozu noch kommt, daß der Beschwerdeführer sein entsprechendes Vorbringen in der Berufungsschrift selbst an die Einschränkung, es "scheine",

daß "vielleicht" ... geknüpft hat, also seinerseits keine

Tatsachen vorzubringen wußte, die seine nunmehrige Rüge stützen könnten. Ebenso beweislos blieb aber auch die in der mündlichen Verhandlung vorgetragene These einer Wertminderung infolge der abseitigen Verkehrslage der Gemeinde T., die, fiel sie nicht unter das Neuerungsverbot, mit der Behauptung der angeblich durch die Verkehrslage (an der Bundesstraße 19) ausgelösten Belästigungen wohl nicht in Einklang zu bringen wäre.

Was den Einwand betrifft, es sei "eine zu verfälschende Methode", unbebaute Grundstücke mit verbauten zu vergleichen, so ist dazu zu sagen, daß das Gesetz selbst der Minderung des Bodenwertes durch Bebauung bei der Einheitswertberechnung durch die Kürzung um 25 v. H. gemäß § 53 Abs. 2 dritter Satz BewG Rechnung trägt

(vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz<sup>2</sup>, S. 265).

Gemäß § 53 Abs. 3 BewG ist der Gebäudewert (von hier nicht in Betracht kommenden Ausnahmen abgesehen) aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Kubikmeter des umbauten Raumes ergibt, und nach Abs. 6 dieser Gesetzesstelle ist bei der Ermittlung des Gebäudewertes der einmal gefundene Neuherstellungswert entsprechend dem Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt durch einen Abschlag für technische Abnutzung zu ermäßigen. Dieser Abschlag beträgt nach der Tabelle des § 53 Abs. 6 BewG jährlich allgemein 1,3 v. H. und im Beschwerdefall insgesamt und unbestrittenermaßen 54,6 v. H. Was die bei der Ermittlung des Gebäudewertes zu unterstellenden Durchschnittspreise anlangt, so ist gemäß § 53 a leg. cit. von den in der Anlage zum Bewertungsgesetz festgesetzten (und einen Bestandteil desselben bildenden) Preisen auszugehen.

Was nun die Einreihung des streitgegenständlichen Gebäudes (Einfamilienhauses) in den Bauklassenkatalog der Anlage zu § 53 a BewG betrifft, so steht im verwaltungsgerichtlichen Verfahren außer Streit, daß das Kellergeschoß der Bauklasse 13.1 zuzuordnen ist, und ferner, daß der einmal gefundene Durchschnittspreis je Kubikmeter des umbauten Raumes von Erd- und Mansardengeschoß nach Z. 18.3 besagter Anlage im Hinblick auf die als Teil des Grundstückes zu betrachtende Zentralheizung um 5 v. H. zu erhöhen ist. Der Beschwerdeführer bekämpft indes die von der belangten Behörde vorgenommene Einreihung des Erdgeschosses in die Bauklasse

11.23 ebenso wie die des Mansardengeschosses in die Bauklasse

11.22 als "ungerechtfertigt". Hätten doch Dach und Fassade bei der Beurteilung der baulichen Ausführung des Gebäudes gänzlich außer Betracht zu bleiben; das Dach deshalb, weil es sich zum Feststellungszeitpunkt in einem derart schlechten Zustand befunden habe, daß es schon eineinhalb Jahre später erneuert werden müssen, die Fassade, weil sie Saliterbefall aufweise und deshalb zur Gänze neu herzustellen sei. Dazu ist zu sagen, daß die belangte Behörde, wie die Begründung des angefochtenen Bescheides zeigt, das Dach des Gebäudes bei ihrer Beurteilung der Ausführung außer Betracht ließ; dagegen die Fassade sowohl als "gut" als auch als "sehr gut" ausgeführt eingestuft hat. Von diesem Widerspruch abgesehen blieb die belangte Behörde auch dafür eine Begründung schuldig, warum sie den - unbestrittenen - Saliterbefall der Fassade unberücksichtigt ließ, denn die Annahme des Ausführungsmerkmals "gut" bzw. "sehr gut" hat wohl zur Voraussetzung, daß der Verputz auch ordnungsgemäß und dauerhaft angebracht wurde.

Zudem erweist sich das Beschwerdevorbringen auch insoweit als berechtigt, als der Beschwerdeführer das Mansardengeschoß des streitgegenständlichen Gebäudes nicht in die Bauklasse 11.2, sondern in die Bauklasse 11.1 eingereiht wissen will. Im Verwaltungsverfahren blieb unbestritten, daß es sich um einen Dachausbau aus Holz und Heraklith handelt, und aus dem Gesetzeswortlaut "der Gebäude oder der Gebäudeteile" ergibt sich schlüssig, daß eine gesonderte Wertermittlung für den Gebäudeteil "Mansardengeschoß" zulässig scheint (vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, a.a.O., S. 266 f). Somit war es rechtswidrig, besagtes Mansardengeschoß der Bauklasse 11.2 (Massivgebäude) zu unterstellen. Der Gerichtshof vermag dem Beschwerdeführer aber nicht mehr zu folgen, wenn er darüber hinaus eine weitere Aufsplitterung innerhalb der Bauklasse für einen gesondert zu bewertenden Gebäudeteil vornehmen will, wonach das Mansardengeschoß zum Teil in die Bauklasse 11.11, zum Teil in 11.12, das Erdgeschoß gar zum Teil in die Bauklasse 11.21, 11.22 und 11.23 einzureihen wäre. Muß doch aus Z. 16 besagter Anlage zu § 53 a BewG erschlossen werden, daß ein einheitliches Gebäude oder ein einheitlicher Gebäudeteil - hier das Erdgeschoß einerseits, das Mansardengeschoß andererseits - stets nur einer Bauklasse zugehören kann, weil es ansonsten einer besonderen Anordnung, wie vorzugehen ist, wenn innerhalb der einzelnen Bauklasse eine eindeutige Einstufung nicht möglich ist, nicht weiter bedurft hätte. Diese Auffassung erfährt auch durch die Materialien zum Bundesgesetz vom 24. November 1972, BGBl. Nr. 447, insoweit eine Stütze, als es erklärte Absicht des Gesetzgebers war, eine Vereinfachung des bisherigen Bauklassenkataloges durch Zusammenziehung der Durchschnittssätze für ein- und mehrgeschossige Gebäude und darüber hinaus durch Schaffung von nur mehr fünf Bauausführungsstufen für alle Gebäudearten zu erreichen (vgl. 480 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates, XIII. GP.).

Dem Einwand des Beschwerdeführers endlich, die Summe aus dem Boden und dem Gebäudewert bedürfe außer der Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 BewG noch einer weiteren Kürzung um 40. v. H. wegen der Nähe des Kernkraftwerkes, mangelt jede gesetzliche Grundlage - eine Grundlage, die der Beschwerdeführer selbst nicht anzugeben weiß.

Die vorliegende Beschwerde erweist sich somit nach dem Gesagten in zwei Punkten als berechtigt; da aber der angefochtene Bescheid ein unteilbares Ganzes bildet, mußte er auch zur Gänze gemäß § 42 Abs. 2 lit. a VwGG 1965 wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufgehoben werden.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG 1965 und die Verordnung des Bundeskanzlers vom 31. Oktober 1977, BGBl. Nr. 542. Das erst in der Verhandlung vor dem Verwaltungsgerichtshof gestellte Begehren auf Zuspruch von Schriftsatzaufwand war als verspätet zurückzuweisen, weil ein derartiges Verlangen schon im Schriftsatz selbst zu stellen ist (§ 59 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 letzter Satz VwGG 1965); das Mehrbegehren auf Ersatz von Umsatzsteuer und nicht näher spezifizierter Barauslagen war abzuweisen, weil mit dem Pauschbetrag für den Verhandlungsaufwand nach der eben erwähnten Verordnung vom 31. Oktober 1977 auch die Umsatzsteuer abgegolten ist und es an jeglicher Begründung für den Anspruch auf Ersatz der Barauslagen fehlt (§ 59 Abs. 2 letzter Satz VwGG 1965).

Wien, am 28. Jänner 1980

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1980:1978000605.X00

**Im RIS seit**

06.05.2022

**Zuletzt aktualisiert am**

06.05.2022

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)