



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38610  
Telefax: (+43 1) 4000 99 38610  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/067/8339/2019-61  
A. GmbH & Co KG

Wien, am 12.02.2021

GZ: 2) VGW-111/V/067/9175/2019  
B. C.

GZ: 3) VGW-111/V/067/9176/2019  
D. E., Bakk. phil.

Wien, F.-Straße 1, G.-Weg,  
EZ 2 und 3 KG H.

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Grois über

die Beschwerde 1.) der A. GmbH & Co KG (FN ...), Wien, I.-straße 4, vertreten durch Herrn Dr. J., Rechtsanwalt, gegen Spruchpunkt II. und III. des Bescheides der Wiener Landesregierung, vom 30.04.2019, GZ MA 64-5/2018, sowie

die Beschwerden 2.) der Frau B. C., Wien, K.-gasse 6/45-47 und 3.) der Frau D. E., Bakk. phil., Wien, K.-gasse 6/54, beide vertreten durch Herrn Dr. L., Rechtsanwalt, gegen Spruchpunkt II. des Bescheides der Wiener Landesregierung, vom 30.04.2019, GZ MA 64-5/2018, mit welchem

in Spruchpunkt I. auf Antrag der Enteignungswerberin A. GmbH & Co KG gemäß § 39 Abs. 5 BO für Wien die im Grundeinlösungsplan vom 12.02.2018, GZ 7 als Trennstück A (rot 8/6) ausgewiesenen Teilflächen des Grundstücks Nr. 8/4, inliegend der EZ 3 KG H. im Ausmaß von 68 m<sup>2</sup>, welche im Miteigentum der Enteignungsgegnerinnen Frau B. C. und Frau D. E. Bakk.phil. steht, für Schaffung eines Trennstücks gemäß § 53 Abs. 3 BO für Wien enteignet wird;

durch Spruchpunkt II. gemäß § 44 Abs. 5 iVm § 57 BO für Wien die Höhe der Entschädigung für den Eigentumsentzug an dem in Spruchpunkt I. bezeichneten Enteignungsgegenstand mit 102.766,00 Euro bestimmt sowie ausgesprochen wird, dass die Entschädigung den Miteigentümerinnen entsprechend ihren Miteigentumsanteilen gebührt, der Enteignungswerberin gemäß § 44 Abs. 5 und 7 BO für Wien aufgetragen wird, die Entscheidung binnen einer Frist von drei Monaten ab Zustellung des Bescheides an die Enteignungsgegnerinnen auszuzahlen oder zu Gunsten der Enteignungsgegnerinnen bei Gericht zu hinterlegen sowie letztlich gemäß § 44 Abs. 5 BO für Wien den Enteignungsgegnerinnen aufgetragen wird, den Enteignungsgegenstand innerhalb von zwei Wochen nach Auszahlung oder gerichtlichem Erlag der Entschädigung zu räumen und die Besitznahme durch die Enteignungswerberin zu dulden;

in Spruchpunkt III. der Antragstellerin die durch die Tätigkeit des nichtamtlichen Sachverständigen für das Fachgebiet Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte) Herrn Ing. Dkfm. M. N. entstandenen Barauslagen in der Höhe von 4.060,79 Euro und 812,21 Euro USt, insgesamt sohin 4.873,00 Euro gemäß § 76 Abs. 1 AVG vorgeschrieben werden; sowie

in Spruchpunkt IV. der Enteignungswerberin für Erhebungen des Amtssachverständigen der MA 64 SV 7,63 Euro an Kommissionsgebühren gemäß § 77 Abs. 1 iVm § 76 Abs. 1 AVG vorgeschrieben werden

zu Recht e r k a n n t:

1.1. Aufgrund der Beschwerden der A. GmbH & Co KG, der Frau B. C. und der Frau D. E., Bakk. phil., gegen Spruchpunkt II.) des beschwerdegegenständlichen Bescheides wird die Entschädigungshöhe für den Entzug des in Spruchpunkt I) des beschwerdegegenständlichen Bescheides bezeichneten Enteignungsgegenstandes mit Euro 32.800,00 bestimmt.

1.2. Der A. GmbH & Co KG wird aufgetragen, die Entschädigung in der Höhe der Miteigentumsanteile binnen einer Frist von drei Monaten ab Erlassung dieser

Entscheidung an Frau B. C. und Frau D. E., Bakk. phil., auszuzahlen oder zu deren Gunsten bei Gericht zu hinterlegen.

1.3. Frau B. C. und Frau D. E., Bakk. phil., wird aufgetragen, den im Spruchpunkt I.) des beschwerdegegenständlichen Bescheides bezeichneten Enteignungsgegenstand innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Auszahlung oder gerichtlichem Erlag der bestimmten Entschädigung zu räumen und die Besitznahme durch die A. GmbH & Co KG zu dulden.

2. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes – VwGVG wird die Beschwerde der A. GmbH & Co KG gegen Spruchpunkt III.) (Vorschreibung der Barauslagen) des beschwerdegegenständlichen Bescheides als unbegründet abgewiesen.

3. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Abs. 1 des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985 – VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 des Bundes-Verfassungsgesetzes – B-VG unzulässig.

## BEGRÜNDUNG

I.1. Mit Eingabe vom 18.06.2018 begehrte die A. GmbH & Co KG, FN ..., (nachfolgend kurz: Enteignungswerberin) als Eigentümerin der Liegenschaft EZ 2, KG H., mit der Liegenschaftsadresse F.-Straße 1, vertreten durch O. ZT GmbH, diese vertreten durch ihren Geschäftsführer DI P. Q., unter Hinweis auf den Bescheid der belangten Behörde, MA 64-9/2017, und das Erfordernis der Schaffung eines Wegtrennstückes nach § 53 BO für Wien für die Schaffung eines Bauplatzes, die Enteignung der für das Wegtrennstück erforderlichen Fläche, welche im Eigentum eines Dritten steht. Dazu wurde auch ein Schreiben vom April 2018 der Frauen D. E., Bakk.phil. und B. C. (beide nachfolgend kurz: Enteignungsgegnerinnen) an die Enteignungswerberin vorgelegt, aus welchem hervorgeht, dass die Enteignungsgegnerinnen mit dem von der Enteignungswerberin angebotenen Kaufpreis nicht einverstanden sind.

2. Mit Bescheid der Wiener Landesregierung vom 22.12.2017, MA 64-9/2017, wurden für die Liegenschaft EZ 2, KG H., die Bebauungsbestimmungen bekannt gegeben und ausgesprochen, dass eine Abteilungsbewilligung erforderlich sei, bei

welcher ein Trennstück für die Verkehrsfläche gemäß § 53 BO für Wien zu schaffen sei.

3. Im Auftrag der belangten Behörde erstattet Herr DI R. mit Schreiben vom 23.07.2018, GZ MA 64-5/2018-7, ein Gutachten zur Enteignung. Befund und Gutachten lauten dazu:

#### „Befund

Aus dem gültigen PD 10 ergibt sich für die Liegenschaft EZ 2 folgende Widmung:  
Wohngebiet, Geschäftsviertel (W GV), Bauklasse III (drei) bzw. I (eins) und die geschlossene Bauweise  
Wohngebiet (W), Bauklasse II (zwei) bzw. I (eins) und die geschlossene Bauweise  
Die Liegenschaft liegt teilweise in einer Schutzzone.

Es bestehen folgende Bebauungsbeschränkungen:

- In der Bauklasse I (eins) des W GV beträgt die Gebäudehöhe maximal 4,5 m.
- In der Bauklasse II (zwei) beträgt die Gebäudehöhe maximal 10,5 m.
- In der Bauklasse III (drei) beträgt die Gebäudehöhe maximal 28,8 m über Wr. Null.

Wesentlich sind folgende besondere Bebauungsbestimmungen:

- BB2 ... begrünte, begehbare Flachdächer, wenn keine Wintergärten
- G BB3 ... Errichtung von unter- und oberirdischen Bauten untersagt

Die ggst. Liegenschaft EZ 2 ist seit mehr als 200 Jahren bebaut und daher als Bauplatz im Sinne des Art. III BO anzusehen.

Bereits im Generalregulierungsplan aus dem Jahr 1904 war zwischen der S.-gasse und der T.-straße eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, deren Verlauf und Breite in der Folge mehrfach verändert wurde. Mit dem derzeit gültigen PD 10 wurden zur besseren Aufschließung der Liegenschaften ein Fußweg gemäß § 53 BO (G.-Weg) und daran anschließend ein öffentlicher Durchgang festgesetzt.

Anlässlich der Abteilung der Liegenschaft südwestlich des G.-Weges (Grundstück 8/1 der EZ 11) mit Bescheid MA 64 – 12/2008 vom 29.02.2008 wurde das Grundstück 8/4 der EZ 3 als Trennstück im Bereich des § 53 Fußweges geschaffen.

Bei der Besichtigung des Grundstückes 13 wurde festgestellt, dass dieses bebaut (Wohn- und Geschäftshaus), die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen hergestellt und die Anbaureife (Befestigung, Kanal, Wasser) gegeben ist. Die zu enteignende Teilfläche des Grundstückes 8/4 bildete einen Teil des G.-Weges und ist als Fußweg samt begleitender Grünfläche ausgestaltet.

#### Gutachten

Es soll die im beiliegenden Teilungsplan mit prov. Grundstück rot 8/6 bezeichnete Grundfläche enteignet werden.

Bei dieser Grundfläche handelt es sich um eine Fläche, die gemäß PD 10 zu einer Verkehrsfläche gemäß § 53 entfällt, die zugunsten der Eigentümer der Liegenschaft EZ 2 zum Zweck der Schaffung von Trennstücken im Sinne des § 39 Abs. 5 BO enteignet werden kann. Der Eigentümer der Liegenschaft EZ 2 ist gemäß § 53 Abs. 3 BO verpflichtet, die vorgelegene Teilfläche des Grundstückes 8/4 nach den Grundsätzen des § 17 BO in ein selbständiges Straßentrennstück abzutheilen, von der EZ 3 abzuschreiben und der Einlage seines angrenzenden Bauplatzes (EZ 2) zuzuschreiben.

Bezüglich der Widmung der Liegenschaft EZ 2 wird auf den Befund hingewiesen.

Beim betroffenen Grundstück 8/4 handelt es sich um keinen genehmigten Bauplatz, sondern um ein mit Bescheid MA 64 - 12/2008 vom 29.02.2008 genehmigtes Trennstück im Bereich des § 53 – Fußweges.

Das zu enteignende prov. Grundstück rot 8/6 ist nicht bebaut, sondern als Fußweg samt begleitender Grundfläche ausgestaltet.

Durch die Enteignung entstehen keine Restflächen, die selbständig nicht bebaubar sind. Die neu entstehenden und in der EZ 3 als Trennstück verbleibenden prov. Grundstücke (8/4) und rot 8/7 sind künftig bei Bauplatzschaffungen auf den Liegenschaften EZ 14 und EZ 15 in diese Einlagen zu legen.

## Schluss und Gebühren

Es sprechen keine grundstückstechnisch relevanten Gründe gegen eine Einleitung des Enteignungsverfahrens.

(...)“

4. Unter Anschluss dieses grundstückstechnischen Amtssachverständigengutachtens wurden die Enteignungsgegnerinnen vom Antrag der Enteignungswerberin in Kenntnis gesetzt und ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt. Unter einem wurde ihnen zur Kenntnis gebracht, dass auf Grundlage des genannten Amtssachverständigengutachtens festzustellen wäre, dass die Eigentümerin der Liegenschaft EZ 2 gemäß § 53 Abs. 3 BO verpflichtet ist, die enteignungsgegenständlichen Teilflächen des Grundstücks Nr. 8/4 der EZ 3 der Kat.Gem. H. mit einer Fläche von 68 m<sup>2</sup> nach den Grundsätzen des § 17 BO für Wien in ein selbständiges Straßentrennstück abzuteilen, von der EZ 3 abzuschreiben und in die Einlage des angrenzenden Bauplatzes der Enteignungswerberin zuzuschreiben. Der Enteignungsanspruch würde dem Grunde nach bestehen. Weiters wurde hingewiesen, dass die Enteignung gemäß § 38 Abs. 1 BO für Wien nur gegen Entschädigung erfolgen dürfe. Zur Ermittlung der Höhe der Entschädigung werde ein Bewertungsgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen eingeholt und eine Enteignungsverhandlung anberaumt werden, bei welcher die Ermittlungsergebnisse erörtert werden und Einwendungen erhoben werden können.

5. Die Enteignungsgegnerinnen übermittelten dazu das von ihnen eingeholte Gutachten des Architekten, DI U., welches diese für die Entschädigungsverhandlungen mit der Enteignungswerberin erstellen ließen und welches deren Wünschen entspreche. Im Gutachten wendet DI U. für die Lösung der ihm gestellten Aufgabe das Residualwertverfahren an und kommt zusammengefasst in seinem Gutachten zu einem Verkehrswert per 03.01.2018 gerundet auf EUR 388.000,00. Dieser Betrag setzt sich aus dem mit EUR 319.060 Wert für die Grundfläche (von 106,00 m<sup>2</sup> [sic!] à EUR 3.010,00) und dem Aufwertungswert (21,67 %) in der Höhe von EUR 69.143,60 zusammen.

6. Die belangte Behörde beraumte für den 18.10.2018 eine mündliche Verhandlung an und beauftragte Herrn Ing. Dkfm. M. N. als Sachverständigen unter anderem unter Anschluss des Verkehrswertgutachtens von DI U. um Erstattung von Befund und Gutachten zur Ermittlung der Enteignungsentschädigung im Sinne des § 44 Abs. 4 BO für eine Teilfläche (im Ausmaß von 68 m<sup>2</sup>) des Grundstückes Nr. 8/4 der EZ 3 KG H..

7. Ing. Dkfm. N. übermittelte am 01.10.2018 ein mit 29.09.2018 datiertes Sachverständigengutachten zum Verkehrswert einer abzutretenden Teilfläche vom 68 m<sup>2</sup> aus GSt. Nr. 8/4 EZ 3 an EZ 2 KG H.. Darin ist kurz gefasst ausgeführt: Der Verkehrswert sei der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe sowie anderer ideeller Zumessung blieben außer Betracht. Zur Erzielung eines marktgerechten Wertes der Enteignungsfläche böten sich zwei Bewertungsverfahren an: Einerseits die Ableitung des Bodenwertes der Enteignungsflächen aus Vergleichswerten, welche entsprechend dem Gutachten einen Bodenwert von gerundeten EUR 182.000,00 ergäbe. Andererseits die Errechnung des Bodenwertanteils aus Nutzflächenkalkulation nach der Residualwertmethode, welche entsprechend dem Gutachten einen Bodenwert von gerundeten EUR 181.000,00 ergäbe. Der aus diesen beiden Methoden gebildete Mittelwert ist sodann mit EUR 181.500,00 ausgewiesen. Die Beurteilung der zu bewertenden Teilfläche wurde im Gutachten auf Basis der durchschnittlichen Eigenschaften der Liegenschaft der Enteignungswerberin durchgeführt.

In der ebenso mit 29.09.2018 datierten Honorarnote Nr. 16 des bestellten Sachverständigen ist die gerundete Gebühr mit EUR 2.788,00 ausgewiesen.

8. Das Gutachten des Sachverständigen Ing. Dkfm. N. wurden der Enteignungswerberin und den Enteignungsgegnerinnen übermittelt und diesen die Möglichkeit eingeräumt dazu vorab oder im Rahmen der Verhandlung eine Stellungnahme abzugeben.

Die Enteignungsgegnerinnen erstatteten vor der Verhandlung eine Äußerung, in welcher sie sich zunächst gegen die Enteignung bzw. Teilenteignung und Zersplitterung von verbleibenden Grundstücken aussprachen. Mit der Bewertung im Sachverständigengutachten Ing. Dkfm. N. erklärten sie sich nicht einverstanden unter anderem, weil Bewertungsansätze entsprechend dem Gutachten von DI U. im Sachverständigengutachten von Ing. Dkfm. N. nicht angesetzt bzw. niedriger angesetzt waren. Die Bewertung wurde ausdrücklich als zu gering bestritten.

9. Im Zuge der am 18.10.2018 bei der belangten Behörde durchgeführten Verhandlung wurden die Enteignungsvoraussetzungen sowie die Festsetzung der Entschädigungshöhe erörtert. Dabei wurde vom Enteignungswerber vorgebracht, die zu enteignende Liegenschaft habe einen Wert von Null, weshalb lediglich ein

Anerkennungsbeitrag angeboten werden könne. Zum vorab übermittelten Sachverständigengutachten des Ing. Dkfm. N. ist im Verhandlungsprotokoll festgehalten:

„Zum Sachverständigengutachten von Ing. Dkfm. M. N. wird vom Rechtsvertreter der Antragstellerin folgende Stellungnahme abgegeben.

Aus unserer Sicht ist das Gutachten nicht lege artis erstellt worden. Es wurde etwa nicht begründet, warum das Vergleichswertverfahren herangezogen wurde. Das Vergleichswertverfahren ist unbrauchbar, weil „Äpfel mit Birnen verglichen werden“. Es ist aus unserer Sicht unzulässig, dass man die Widmung des mit der baurechtlichen Verpflichtung belasteten Grundstücks heranzieht. Vielmehr wären andere Vergleichsliegenschaften, die als Fußweg im Bebauungsplan ausgewiesen sind, heranzuziehen gewesen. Selbst wenn es zulässig wäre, von der Widmung des angrenzenden Bauplatzes auszugehen, stimmen die herangezogenen Vergleichswerte widmungsmäßig nicht mit dem gegenständlichen Bauplatz überein. Nach der ständigen Judikatur des OGH und des VwGH ist bei Enteignungsverfahren der Enteignete so [zu] stellen, dass seine vermögensrechtliche Situation nach der Enteignung nicht besser ist als vorher. Wenn die Enteignungsgegnerinnen im gegenständlichen Fall eine Entschädigung in der Höhe des angrenzenden Baulands erhalten würden, wären sie aber bereichert. Dies entspricht nicht der Judikatur, weil in ihrem Eigentum aktuell eine Grundfläche steht, die im Bebauungsplan als Fußweg ausgewiesen ist. Mit dieser Fläche sind die im § 53 Abs. 1 BO normierten Verpflichtungen verbunden. Durch die gegenständliche Enteignung würden sie von diesen Verpflichtungen befreit werden. Eine darüber hinausgehende Entschädigung würde eine Bereicherung darstellen.

Von der Verhandlungsleiterin wird dazu festgehalten, dass die Verpflichtungen im § 53 Abs. 1 BO die Eigentümer des Wegtrennstückes und angrenzenden Bauplatzes treffen und es nicht den Bestimmungen der BO entspricht, dass die Enteignungsgegnerinnen aufgrund der Tatsache, dass der Fußweg in ihrem Eigentum steht auch die Verpflichtungen zu tragen haben. Vielmehr treffen diese Verpflichtungen den Eigentümer des zu schaffenden Wegtrennstückes. Der Rechtsvertreter der Antragstellerin bestreitet dies.

Von Seiten des Geschäftsführers der Antragstellerin werden die Widmungshistorie sowie die erfolgten zivilrechtlichen Transaktionen in diesem Bereich dargestellt. Der gegenständliche Fußweg ist eine „Exklave“, der im Zuge des Verkaufs eines Bauplatzes im Eigentum der Antragsgegnerinnen verblieben ist. Die seinerzeit erzielten Kaufpreise stehen in keinem Verhältnis zu den im vorliegenden Gutachten herangezogenen Vergleichswerten, selbst wenn man die seit 2009 erfolgte Grundstückspreisentwicklungen berücksichtigen würde. Die seinerzeit erzielten Kaufpreise stehen in keinem Verhältnis zu den im vorliegenden Gutachten herangezogenen Vergleichswerten, selbst wenn man die seit 2009 erfolgte Grundstückspreisentwicklungen berücksichtigen würde. Die Kaufpreise aus dem Jahr 2009 (der Kaufpreis für das Bauland betrug € 600,00/m<sup>2</sup> bzw. € 250,00/erzielbare Nettogeschoßfläche; das Grundstück Nr. 17/3 im Widmungsgebiet EPK wurde von der V. GmbH um € 180,00 m<sup>2</sup> an die Stadt Wien verkauft) wären im Bewertungsgutachten heranzuziehen gewesen.

Der Sachverständige Dkfm. N. gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Es gibt keine anderen Vergleichswerte im gegenständlichen Bereich als die von mir herangezogenen. Angestrebt ist, durch eine ausreichende Anzahl einen realistischen Wert darstellen zu können. Meine Tabelle auf Seite 11 zeigt nicht nur die erhobenen Vergleichswerte, sondern auch die Darstellung des Kaufpreises hinsichtlich der denkmöglichen Ausnützbarkeit dieser Liegenschaften im Rahmen der darauf lastenden Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen (Bebauungsfaktor des Grundstückes, mögliche Geschoßzahlen). Die Auswertung erfolgte, wie im Gutachten eingehend beschrieben, durch Indexierung zurückliegender Transaktionen, eine eventuelle Berichtigung des Einflusses der Größe der Liegenschaft sowie der Lage. Soweit aus den Kaufverträgen ersichtlich, wurde die Tatsache der erfolgten oder nicht erfolgten Aufschließung berücksichtigt. Wesentlich erscheint die Spalte 11, in welcher die Bebaubarkeit der Vergleichsliegenschaften auf einen regionalen Durchschnittswert zu modifizieren war. Dafür wurde eine Bruttogeschoßzahl für die Bauklassen I - V angewendet und auf eine hier anzunehmende durchschnittliche Bauklasse III umzurechnen. Der daraus gewonnene Mittelwert in €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wurde zudem (als Unterschied zum örtlichen Durchschnitt) um 5% für eine zu erkennende geringere Ausnützbarkeit des gegenständlichen Grundstückes vermindert. Im Gutachten wurde eine zweite Methode herangezogen, die Residualmethode. Die Tabelle auf Seite 14 zeigt die

Entwicklung aus dem Bodenwertanteil, welcher unter Annahme eines Verkaufes von 1 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Bezirk durchschnittlich erzielt wird (Spalte 5). Die üblicherweise zu kalkulierenden Bau- und Baunebenkosten werden in Abzug gebracht, sodass ein Bodenwert pro m<sup>2</sup> verkaufter Nutzwertfläche als Anteil dargestellt werden kann. Um der Position der Tätigkeit des Bauträgers bzw. Bauorganisations gerecht zu werden, sind 15% vom verbleibenden Bodenwert als „Wagnis und Gewinn“ in Abzug gebracht worden. Die daraus ermittelten „Bodenwertanteile pro m<sup>2</sup> Nutzfläche werden auf die einzelnen Geschoße der Bauklassen berechnet und sind in Spalte 10 dargestellt. Somit ergibt die Summe der einzelnen Geschoße den Kalkulationswert pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Der Geschäftsführer der Antragstellerin fragt den Sachverständigen wieviel Bruttogeschoßfläche auf dem GSt. Nr. 8/4 errichtet werden können.

Der Sachverständige führt dazu aus:

Das Grundstück liegt in der Widmung „Fußweg“ und ist damit nicht bebaubar, also € 0. Vor und nach der Enteignung dieser Grundflächen könnten die Enteignungsgegnerinnen „gleichviel bauen wie aktuell“.

Auf die Frage des Geschäftsführers der Antragstellerin, teilt der Sachverständige mit, dass die Bauklasse III als Durchschnittswert herangezogen wurde, weil diese dem örtlichen Durchschnitt entsprechen würde.

Dem wird vom Geschäftsführer der Antragstellerin widersprochen, weil in diesem Bereich die höchste Bauklasse, die Bauklasse III mit einer Höhenbeschränkung von 14 Meter sei. Der Durchschnitt der Bauklassen könnte somit nicht auch Bauklasse III sein. Für die Nachbargrundstücke sind die Bauklassen II beschränkt auf 10,5 Meter, Bauklasse I sowie erhebliche Gartenflächen festgesetzt.

Der Sachverständige führt dazu aus, dass in der Tabelle auf Seite 9 dargestellt ist, dass in der Bauklasse III bei einer möglichen Bebauung der Grundstücksfläche im Ausmaß von 2/3 und 6 Geschoßen die mögliche Bruttogrundfläche von 4 m<sup>2</sup> pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche beträgt.

Der Geschäftsführer der Antragstellerin wendet weiters ein, dass die unmittelbaren Nachbarliegenschaften K.-gasse 19 und F.-Straße 1 nicht einbezogen worden seien. Hätte der Sachverständige diese Liegenschaften einbezogen, so hätte er festgestellt, dass auf der Liegenschaft F.-Straße 1 nicht – wie in seiner Rechnung – bei 2.960 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht 11.840 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche sondern lediglich 5.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche realisierbar wären. Für die K.-gasse 19 sei es ähnlich. Es ist unrichtig, dass diese Nachbarliegenschaften mangels Vergleichswerten nicht herangezogen werden konnten, weil sich die Bebaubarkeit einer Liegenschaft aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie dem Grundstückskataster ergebe.

Der Sachverständige teilt dazu mit, dass im Bezirk etwa ein Umkreis von 500 m untersucht wurde und aus dem daraus gewonnenen Mittelwert noch ein 5%iger Abschlag für geringere Ausnützbarkeiten in der näheren Umgebung vorgesehen wurde.

DI Q. als Vertreter der Antragstellerin verweist darauf, dass am angrenzenden Bauplatz (EZ 2) der Bauklasse II beschränkt auf 10,5 m und Bauklasse I beschränkt auf 4,5 m sowie „G“ ausgewiesen sei und daher eine Heranziehung der Bauklasse III nicht gerechtfertigt erscheine. Weiters würde in dem Gutachten nicht zwischen parzelliertem und unparzelliertem Baulandwerten unterschieden.

Der Sachverständige teilt mit, dass der Durchschnittspreis des Bezirks genommen wurde. Bei der von DI Q. vorgeschlagenen Methodik würde ein anderer Wert herauskommen. Dies sei nicht vom Auftrag der Behörde an den Sachverständigen erfasst.

Der Geschäftsführer der Antragstellerin verweist darauf, dass er dem Auftrag der Behörde dieses Detail nicht entnehmen könne.

Es wird vereinbart, dass seitens der Antragstellerin binnen 4 Wochen ab Zustellung des Verhandlungsprotokolls Fragen an den Gutachter zu Gutachtensergänzung gestellt werden können und dann eine schriftliche Ergänzung des Gutachtens erfolgen soll.

Der anwesende Privatgutachter der Antragsgegnerinnen verweist erneut auf das Vorbringen in der schriftlichen Äußerung 17.10.2018 und möchte ergänzen, dass er dem Sachverständigen N. bei der Wahl der Methode zustimme. Er habe bei der Erstellung des vorgelegten Privatgutachtens bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens und der Beurteilung nach der Residualmethode keinen Mittelwert aus den beiden Werten gebildet, sondern den ermittelten Wert aufgrund der Vergleichswertmethode zum Kontrollwert nach dem ermittelten Wert verwendet.

Der Privatgutachter der Antragstellerin kann sich der Wahl der Methodik nicht anschließen.



Der Bezirk nimmt das Verhandlungsprotokoll zur Kenntnis.

Weitere Vorgehensweise:

Die Verfahrensparteien haben die Möglichkeit, binnen 4 Wochen ab Zustellung des Verhandlungsprotokolls Fragen an den Sachverständigen zur Gutachtensergänzung zu stellen. Danach werden diese Fragen gesammelt an den Sachverständigen zur Ergänzung seines Gutachtens übermittelt.“

10.1. Die belangte Behörde ersuchte den grundstückstechnischen Amtssachverständigen vor dem Hintergrund des Vorbringens der Enteignungsgegnerinnen um Stellungnahme zur Fragestellung: „Die im Teilungsplan IKV DI P. Q. vom 12.2.2018, GZ 7 mit prov. Grundstück rot 8/6 bezeichnete Grundfläche entspricht nicht den bei Eckbildungen sich ergebenden Verpflichtungen gemäß § 17 BO für Wien auch jene zwischen den senkrechten gelegenen Grundflächen mit zu behandeln.“ In der dazu am 07.11.2018, GZ MA 64 - 5/2018/25, abgegebenen ergänzenden Stellungnahme hielt der grundstückstechnische Amtssachverständige zusammengefasst fest, dass „bei der Schaffung des Trennstückes prov. Grundstück rot 8/6 die Bruchpunkte und Eckbildungen berücksichtigt werden und die zwischen den Senkrechten gelegene Grundfläche in dieses Trennstück einbezogen wird“.

10.2. Die Enteignungswerberin erstattete mit Schriftsatz vom 21.11.2018 eine Äußerung zum Sachverständigengutachten und legt eine gutachterliche Stellungnahme von Dr. W. X. (einerseits betreffend Wert des Enteignungsgegenstandes zum Stichtag 18.10.2018 und andererseits zum Sachverständigengutachten Ing. Dkfm. N.) vor.

In dem von der Enteignungswerberin vorgelegten Schriftsatz wird zusammengefasst vorgebracht, das beauftragte Sachverständigengutachten des Ing. Dkfm N. sei nicht lege artis ausgeführt, unschlüssig und daher für das weitere Verfahren vollkommen unbrauchbar und nicht weiter zu berücksichtigen: Das vorgelegte Gutachten enthalte zwar eine Befund, doch lasse das Gutachten im engeren Sinn keinerlei Begründung erkennen, wie der Sachverständige auf die ermittelten Werte komme bzw. widersprechen die ermittelten Werte einander sogar. Nicht nachvollziehbar seien auch die vom Sachverständigen herangezogenen Methoden des Vergleichswertverfahrens und des Residualwertverfahrens. Die herangezogenen Vergleichsobjekte beim Vergleichswertverfahren lägen großteils 1000 m Luftlinie vom Enteignungsgegenstand entfernt und wiesen vorwiegend Bauklasse IV und V auf und seien zum Vergleich vollkommen ungeeignet. Auch die Berechnung mit dem Residualwertverfahren entspreche methodisch nicht dem Stand der Technik. Die Enteignungswerberin sehe daher davon ab, dem Sachverständigen Fragen zu

seinem Gutachten zu stellen. Der Sachverständige vergleiche „Birnen mit Äpfeln“, weil das zu enteignende Grundstück nicht bebaubar sei. Die rechtliche Nutzungsbeschränkung sei bei der Bestimmung der Enteignungsentschädigung vollumfänglich als wertmindernd zu berücksichtigen. Zweck der Enteignungsentschädigung sei es, den Vermögensnachteil des Enteigneten auszugleichen, nicht aber dessen Bereicherung herbeizuführen. Deshalb hätte auch die Widmung als Fußweg für die enteignungsgegenständliche Liegenschaft berücksichtigt werden müssen. Weil die konkrete Verwendungsmöglichkeit der entscheidungsgegenständlichen Grundfläche darin bestehe, den Fußweg erhalten zu müssen, könne die Entschädigungshöhe nur in einem Anerkennungsbeitrag bestehen. Letztlich wird im Schriftsatz ein Fehler moniert: das Gutachten war mit 29.09.2018 und der Bewertungsstichtag wurde mit 18.10.2018 - somit 19 Tag in die Zukunft – datiert. Beantragt wurde das Gutachten des Sachverständigen Ing. Dkfm N. wegen Unschlüssigkeit ebenso wie das Privatgutachten der Enteignungsgegnerinnen im weiteren Verfahren nicht zu berücksichtigen und stattdessen das unter einem vorgelegten Gutachten von Dr. X. der Entscheidung zugrunde zu legen und die Höhe der Entschädigung für das zu enteignende Grundstück mit maximal EUR 11.200,00 festzusetzen.

Im Gutachten Dr. X. vom 21.11.2018 ist zusammengefasst ausgeführt, ein Fußweg mit Erhaltungspflicht nach § 53 BO für Wien sei im Sinne des Verkehrswertes nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz höchstens als wertneutral zu erachten bzw. sei lediglich ein Anerkennungspreis angemessen. Der Anerkennungswert wird im Gutachten mit Euro 11.200,00 ermittelt.

10.3. Die belangte Behörde beauftragte den bestellten Sachverständigen Ing. Dkfm. M. N. unter Verweis auf die von der Enteignungswerberin abgegebene Stellungnahme sowie der von dieser vorgelegten gutachterlichen Stellungnahme des Dr. X. mit der Erstattung einer Gutachtensergänzung zu folgenden Punkten:

- 1.) Darlegung der Gründe für die Auswahl des Vergleichswertverfahrens im Sinne des § 9 Abs. 1 Z 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz.
- 2.) Darlegung der Gründe für die Auswahl des Residualwertverfahrens im Sinne des § 9 Abs. 1 Z 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz und unter Hinweis darauf, seitens der Enteignungswerberin wird eingewendet, die Berechnung anhand des Residualwertverfahrens würde methodisch nicht dem Stand der Technik entsprechen, weil beispielsweise die Erwerbsnebenkosten nicht berücksichtigt worden seien. Der Sachverständige wurde auch dazu zur Äußerung aufgefordert.
- 3) Nach Hinweis auf die Widmungen der an die enteignungsgegenständliche Liegenschaft angrenzenden Liegenschaft samt Widmungsbeschränkungen verwies die belangte Behörde zunächst auf das Vorbringen der Enteignungswerberin: Demzufolge wären die für die Vergleichswerte herangezogenen Liegenschaften ungeeignet, weil sie vorwiegend die Bauklassen IV und V aufweisen würden und weder im örtlich umgebenden Bereich des Enteignungsgegenstandes lägen noch annähernd vergleichbare Eigenschaften hinsichtlich Widmung, Nutzbarkeit und Größe aufweisen würden. Auch sei in der vorgelegten

gutachterlichen Stellungnahme ausgeführt, es werde dem Bewertungsgegenstand „eine fiktive bauliche Ausnutzbarkeit im Ausmaß eines nicht näher begründeten örtlichen Durchschnitts (Bauklasse III bzw. Geschossflächenanzahl 4,00 auf Basis einer angenommenen durchschnittlichen baulichen Ausnutzbarkeit von 2/3 der Bauplatzfläche) zur Bewertung beigemessen, was nicht den tatsächlichen Eigenschaften des Enteignungsgegenstandes entspricht“. Der bestellte Sachverständige wurde dazu um Stellungnahme und um Ausführungen zur durchschnittlichen Bauklasse in der Umgebung ersucht.

10.4. Der bestellte Sachverständigen Ing. Dkfm. M. N. erstattete am 08.02.2019 ein Ergänzungsgutachten. Zu Frage drei ist darin unter Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 17.12.2018, Ro 2018/05/0008, eine alternative Wertermittlung nach den Bestimmungen der Bauordnung für Wien vorgenommen worden. Dabei wurde (wiederum) auf die Eigenschaften des angrenzenden Grundstücks EZ 2 als ausschließlich wertgeben für das Trennstück 8/6 abgestellt und der Verkehrswert des Trennstücks sodann mit Euro 103.000,00 bewertet. Der Sachverständige wies in diesem Zusammenhang darauf hin, die rechtliche Beurteilung zur Anwendung dieser Auslegung obläge dem Auftraggeber.

10.5. Die Enteignungsgegnerinnen erstatteten dazu mit Schriftsatz vom 12.03.2019 eine Äußerung und führte zusammenfassend aus, der Sachverständige N. habe sich richtig und nachvollziehbar für die Wertermittlung im Sinne der Residualmethode entschieden und sei zu einem konkreten Bodenwert von Euro 181.000,00 gekommen. Die angebotene „Alternativbewertung“ mit Euro 103.000,00, welche „dem Rechtsanwender freigestellt werde“ sei nicht nachvollziehbar.

10.6. Die Enteignungswerberin, der unter anderem auch die Honorarnoten des bestellten Sachverständigen Ing. Dkfm. N. zur Stellungnahme übermittelt wurden, erstattete mit Schriftsatz vom 14.03.2019 eine Äußerung, worin zusammengefasst ausgeführt wird, der Sachverständige N. komme in seinem letzten Gutachten begründungslos zu einem vollkommen anderen Ergebnis als gegenüber seinem ursprünglichen Gutachten. Das Ergänzungsgutachten sei nicht lege artis ausgeführt und unschlüssig und deshalb vollkommen unbrauchbar und nicht zu honorieren. Unter Bezugnahme auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes Ro 2018/05/0008 wurde ausgeführt, dass die Widmung der Liegenschaft bei der Bewertung selbstverständlich zu berücksichtigen sei, die Enteignungsentschädigung anhand der enteigneten Grundfläche und nicht anhand des Bauplatzes der Enteignungswerberin zu bemessen sei und es weder zu einer Bereicherung noch zu einem Schaden bei einer Enteignung kommen dürfe. Der Stellungnahme war eine gutachterliche Stellungnahme des Dr. X. angeschlossen.

11. Die belangte Behörde bestimmte mit Bescheid vom 26.03.2019, GZ MA 64 - 5/2018-33, die Gebühr für die Tätigkeit des bestellten Sachverständigen Ing. Dkfm M. N. im beschwerdegegenständlichen Enteignungsverfahren – im Wesentlichen antragsgemäß – mit EUR 4.060,79 und EUR 812,21 USt (insgesamt sohin mit EUR 4.873,00).

12. Mit dem nunmehr beschwerdegegenständlichen Bescheid der Wiener Landesregierung vom 30.04.2019, GZ MA 64 - 5/2018-34, wurde bezüglich der verfahrensgegenständlichen Teilfläche des Grundstückes 8/4 in Spruchpunkt I) die Enteignung verfügt, in Spruchpunkt II) die Entschädigung für den Enteignungsgegenstand festgesetzt, in Spruchpunkt III) der Enteignungswerberin der Ersatz der Barauslagen für den bestellten Sachverständigen Ing. Dkfm. N. auferlegt, in Spruchpunkt IV) der Enteignungswerberin Kommissionsgebühren vorgeschrieben und in Spruchpunkt V) der Enteignungswerberin die Kosten für die Kundmachung der Enteignungsverhandlung als Barauslagen vorgeschrieben. Spruch und Begründung lauten auszugsweise:

„I. Gemäß § 39 Abs. 5 der Bauordnung für Wien (BO), LGBl. für Wien Nr. 11/1930 i.d.g.F., wird auf Antrag der Enteignungswerberin A. GmbH & Co KG, vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Dr. J., die im Grundeinlösungsplan des Ing.Kons, für Vermessungswesen DI P. Q. vom 12.02.2018, GZ 7, als Trennstück A (rot 8/6) ausgewiesene Teilfläche des Grundstückes Nr. 8/4, inneliegend der EZ 3 des Grundbuches der Kat.Gem. H., im Ausmaß von 68 m<sup>2</sup>, die im Miteigentum von 49/100 der Enteignungsgegnerin Frau B. C. und im Miteigentum von 51/100 der Enteignungsgegnerin Frau D. E. Bakk.phil. steht, für Schaffung eines Trennstücks gemäß § 53 Abs. 3 BO enteignet.

Die Kopie des angeführten Grundeinlösungsplanes bildet einen Bestandteil dieses Bescheides (Beilage 1).

II. Gemäß § 44 Abs. 5 i.V.m. § 57 BO wird die Höhe der Entschädigung für den Entzug des Eigentums an dem im Punkt I. näher bezeichneten Enteignungsgegenstand mit EUR 102.766,00 bestimmt. Sie gebührt den Miteigentümerinnen entsprechend ihrer Miteigentumsanteile.

Das Gutachten von Herr Ing. Dkfm. M. N. vom 29.09.2018 und die Gutachtensergänzung vom 08.02.2019 bilden einen Bestandteil dieses Bescheides (Beilage 2a und 2b).

Gemäß § 44 Abs. 5 und 7 BO wird der Enteignungswerberin aufgetragen, die Entschädigung in der Höhe der Miteigentumsanteile binnen einer Frist von 3 Monaten ab Zustellung dieses Bescheides an die Enteignungsgegnerinnen auszuzahlen oder zu Gunsten der Enteignungsgegnerinnen bei Gericht zu hinterlegen.

Gemäß § 44 Abs. 5 BO wird den Enteignungsgegnerinnen aufgetragen, den im Punkt I. näher beschriebenen Enteignungsgegenstand innerhalb einer Frist von 2 Wochen nach Auszahlung oder gerichtlichem Erlag der unter Punkt II. genannten Entschädigung zu räumen und die Besitznahme durch die Enteignungswerberin zu dulden.

III. Gemäß § 76 Abs. 1 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG, BGBl. Nr. 51/1991 i.d.g.F., werden der Antragstellerin die durch die Tätigkeit des nichtamtlichen Sachverständigen für das Fachgebiet Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte) Herrn Ing. Dkfm. M. N. entstandenen Barauslagen in der Höhe von EUR 4.060,79 und EUR 812,21 USt., insgesamt somit EUR 4.873,00, vorgeschrieben.

Die Einzahlung dieses Betrages hat mit dem Zahlschein zu erfolgen, der von der MA 6 - BA 1 zusammen mit einer Rechnung zugestellt werden wird.

IV. Gemäß § 77 Abs. 1 i.V.m. § 76 Abs. 1 AVG werden der Enteignungswerberin für Erhebungen des Amtssachverständigen der MA 64-SV EUR 7,63 an Kommissionsgebühren vorgeschrieben.

Die Einzahlung dieses Betrages hat von der Antragstellerin binnen zwei Wochen auf das in der Zahlungsinformation genannte Konto zu erfolgen.

V. Gemäß § 76 Abs. 1 i.V.m. § 44 Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz - EisbEG 1954, BGBl. Nr. 71/1954 i.d.g.F. werden der Antragsstellerin die Kosten der Kundmachung der Enteignungsverhandlung in der Tageszeitung „Y.“ in der Höhe von EUR 1.727,50 als Barauslagen vorgeschrieben.

Die Einzahlung dieses Betrages hat mit dem Zahlschein zu erfolgen, der von der MA 6 - BA 1 zusammen mit einer Rechnung zugestellt werden wird.

#### Begründung

Zu I.:

Mit Schreiben vom 18.06.2018 hat die A. GmbH & Co KG die Enteignung der im Spruchpunkt I näher bezeichneten Grundfläche gemäß § 39 Abs. 5 BO beantragt.

Begründet wurde der Antrag damit, dass die Enteignungswerberin als Eigentümerin der Liegenschaft EZ 2 der Kat.Gem. H. die Schaffung eines Bauplatzes beabsichtige und laut dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu diesem Zweck die Schaffung eines Wegtrennstücks auf einer Teilfläche der Liegenschaft EZ 3 der Kat.Gem. H. gemäß § 53 BO erforderlich sei. Die in das Wegtrennstück fallende Fläche steht im Miteigentum der Enteignungsgegnerinnen, eine zivilrechtliche Einigung über die Eigentumsübertragung sei nicht zustande gekommen.

Gemäß § 38 Abs. 1 BO können durch Enteignung das Eigentumsrecht oder andere, bereits bestehende dingliche Rechte an fremden Grundflächen erworben, dingliche oder sonstige Rechte an fremden Grundflächen begründet und dingliche Rechte an eigenen Grundflächen aufgehoben werden. Die Enteignung darf nur gegen Entschädigung (§§ 57 bis 59 BO) durchgeführt werden und muss sich auf den jeweils geringsten, noch zum Ziel führenden Eingriff in fremde Rechte beschränken.

Gemäß § 38 Abs. 2 BO ist eine Enteignung nur dann zulässig, wenn der Enteignungsgegner die Einräumung der angestrebten Rechte ablehnt oder dafür ein offenbar übermäßiges Entgelt fordert oder wenn er nicht in der Lage ist, die Ausübung der angestrebten Rechte zu gewährleisten.

Gemäß § 39 Abs. 5 BO können Grundflächen, die zu Verkehrsflächen gemäß § 53 BO oder zu Aufschließungswegen in Gartensiedlungsgebieten entfallen, auf Antrag eines Abteilungsleiters zu seinen Gunsten zum Zweck der Schaffung von Trennstücken enteignet werden, wenn er nach den Bestimmungen des § 16 Abs. 2 BO bzw. des § 53 Abs. 3 BO verpflichtet ist, diese Trennstücke der Einlage des angrenzenden Bauplatzes, Bauloses oder Kleingartens zuzuschreiben.

Die erkennende Behörde hat im Ermittlungsverfahren die Stellungnahme eines grundstückstechnischen Amtssachverständigen eingeholt, eine Büroverhandlung durchgeführt und einen allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens über den Wert der enteignungsgegenständlichen Liegenschaft beauftragt.

Es wird festgestellt, dass die Enteignungswerberin mit den Enteignungsgegnerinnen Verhandlungen über die zivilrechtliche Übertragung des Eigentums an der enteignungsgegenständlichen Grundfläche geführt hat. Es ist jedoch zu keiner Einigung über den Kaufpreis gekommen.

Die Liegenschaft EZ 2 der Kat.Gem. H. ist seit mehr als 200 Jahren bebaut und daher als Bauplatz im Sinne des Art. III BO anzusehen. Bereits im Generalregulierungsplan aus dem Jahr 1904 war zwischen der S.-gasse und der T.-straße eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, deren Verlauf und Breite in der Folge mehrfach verändert wurde. Mit dem derzeit gültigen PD 10 wurden zur besseren Aufschließung der Liegenschaften ein Fußweg gemäß § 53 BO (G.-Weg) und daran anschließend ein öffentlicher Durchgang festgesetzt. Anlässlich der Abteilung der Liegenschaft südwestlich des G.-Weges (Grundstück Nr. 8/1 der EZ 11) mit Bescheid der MA 64 vom 29.02.2008, MA 64 - 12/2008, wurde das Grundstück Nr. 8/4 der EZ 3 als Trennstück im Bereich des § 53 - Fußweges geschaffen.

Bei der Besichtigung des Grundstückes Nr. 13 der EZ 2 wurde festgestellt, dass dieses bebaut (Wohn- und Geschäftshaus), die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen hergestellt und die Anbaureife (Befestigung, Kanal, Wasser) gegeben ist. Die zu enteignende Teilfläche des Grundstückes Nr. 8/4 bildet einen Teil des G.-Weges und ist in der Natur als Fußweg samt begleitender Grünfläche ausgestaltet.

Bei der verfahrensgegenständlichen Grundfläche (prov. Grundstück rot 8/6) handelt es sich um eine Fläche, die gemäß PD 10, Gemeinderatsbeschluss vom 20.09.2009, zu einer Verkehrsfläche gemäß § 53 BO entfällt, die zugunsten der Eigentümerin der Liegenschaft EZ 2 zum Zweck der Schaffung von Trennstücken im Sinne des § 39 Abs. 5 BO enteignet werden kann. Die Eigentümerin der Liegenschaft EZ 2 ist gemäß § 53 Abs. 3 BO verpflichtet, die vorgelegene Teilfläche des Grundstückes Nr. 8/4 nach den Grundsätzen des § 17 BO in ein selbständiges Straßentrennstück abzutheilen, von der EZ 3 abzuschreiben und der Einlage ihres angrenzenden Bauplatzes (EZ 2) zuzuschreiben. Beim betroffenen Grundstück Nr. 8/4 handelt es sich um keinen genehmigten Bauplatz, sondern um ein mit Bescheid der MA 64 vom 29.02.2008, MA 64 - 12/2008, genehmigtes Trennstück im Bereich des § 53 - Fußweges. Das zu enteignende prov. Grundstück rot 8/6 ist nicht bebaut, sondern als Fußweg samt begleitender Grünfläche ausgestaltet. Die neu entstehenden und in der EZ 3 als Trennstücke verbleibenden prov. Grundstücke (8/4) und rot 8/7 sind künftig bei Bauplatzschaffungen auf den Liegenschaften EZ 14 und EZ 15 in diese Einlagen zu legen.

Die anwaltlich vertretenen Enteignungsgegnerinnen bestätigten im Schreiben vom 01.08.2018, dass keine Einigung über den Kaufpreis erzielt werden konnte.

Das diesen Feststellungen zugrundeliegende Amtssachverständigengutachten der MA 64-SV wurde den Verfahrensparteien mit Schreiben vom 23.08.2018 nachweislich zur Kenntnis gebracht.

Von Seiten der Enteignungswerberin wurden keine Einwendungen gegen dieses Gutachten erhoben.

Die Enteignungsgegnerinnen haben in ihrer Äußerung vom 17.10.2018 die Abweisung des Enteignungsantrages beantragt und dazu vorgebracht, dass die Enteignung einer Teilfläche mit der Bezeichnung „Grundstück rot 8/6“ zugunsten der Schaffung von Trennstücken rechtswidrig wäre. Die enteignungsgegenständliche Teilfläche würde nicht den sich bei Eckbildungen ergebenden Verpflichtungen gemäß § 17 BO - nämlich, jene zwischen den senkrecht gelegenen Grundflächen mit zu behandeln - entsprechen. Die Behörde würde den Enteignungsgegnerinnen „Streubesitz“ zumuten. Schließlich müsste das enteignungsgegenständliche Grundstück erst geschaffen werden. Es könnte nur etwas tatsächlich Existierendes enteignet werden, das Enteignungsverfahren könnte sich nur auf bereits bestehende Grundstücke beziehen.

Gemäß § 53 Abs. 3 BO sind bei Abteilung einer Grundfläche auf Bauplätze, Baulose, Kleingärten oder Teile von solchen oder auf Trennstücke gemäß § 18 BO die nach Maßgabe der Baulinien oder Straßenfluchtlinien zu der Verkehrsfläche entfallenden Grundflächen nach den Grundsätzen der §§ 17 und 18 BO (mit Ausnahme der breiten- und flächenmäßigen Beschränkungen) gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung in selbstständige Trennstücke (Straßentrennstücke) zu legen. Bei Unstetigkeiten der Achse und bei Bruchpunkten erstreckt sich diese Verpflichtung auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Grundflächen. Sofern die den Bauplätzen, Baulosen, Kleingärten oder Trennstücken vorgelagerten Straßentrennstücke nicht in eine eigene, gemeinsame Einlage gelegt werden, sind sie der jeweiligen Einlage des angrenzenden Bauplatzes, Bauloses, Kleingartens oder Trennstückes zuzuschreiben, dürfen aber dessen Flächenausmaß nicht zugerechnet werden.

Gemäß § 17 Abs. 1 BO sind bei der Schaffung oder Änderung von Bauplätzen, Baulosen oder Teilen von solchen die nach Maßgabe der Baulinien zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen bei beiderseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur Achse der Verkehrsfläche, bei einseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche, in beiden Fällen aber nur bis zu 20 m, senkrecht zur Baulinie und von dieser aus gemessen, gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung satz- und lastenfrei in das öffentliche Gut zu übertragen; eine Belastung durch Verpflichtungen, die der Herstellung, Erhaltung und Benützung öffentlicher Aufschließungsleitungen oder Zwecken des öffentlichen Verkehrs dienen, hindert die Übertragung in das öffentliche Gut nicht. Bei Bruchpunkten und bei Eckbildungen erstrecken sich diese Verpflichtungen auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Grundflächen. Entstehen für die Grenzen von Abtretungsflächen mathematisch definierte Kurven, sind diese entsprechend den Bestimmungen des Vermessungsgesetzes, BGBl. Nr. 306/1968 in der Fassung BGBl. I Nr. 129/2013, und der Vermessungsverordnung 2010, BGBl. II Nr. 115/2010 in der Fassung BGBl. II Nr. 241/2010, zu behandeln.

Aufgrund des Einwands betreffend die Konfiguration der enteignungsgegenständlichen Fläche wurde der Amtssachverständige um gutachterliche Stellungnahme ersucht.

Zum Einwand der Enteignungsgegnerinnen wird auf Grundlage der Stellungnahme der MA 64-SV vom 07.11.2018 festgehalten, dass im vorliegenden Fall für die Schaffung der Trennstücke der durch den Linienzug 21-22-23-24-25 definierte Baulinienverlauf maßgebend ist, wobei die Baulinie zur gegenständlichen Liegenschaft EZ 2 durch die Linie 22-23-24 gebildet wird und das Straßentrennstück für diese Liegenschaft in diesem Abschnitt zu schaffen ist:

- Im Punkt 22 ist der Baulinienverlauf zwar unstetig, allerdings treffen die beiden Baulinienabschnitte 22-21 und 22-23 annähernd rechtwinkelig aufeinander, weshalb sich die Verpflichtung, wie im Teilungsplan dargestellt, für die beiden angrenzenden Liegenschaften EZ 2 und EZ 14 auf die Bereiche bis zur Winkelsymmetrale reduziert.
- Im Punkt 23 ist der Baulinienverlauf ebenfalls unstetig und es entsteht bei der Bildung beider Senkrechten (1. Senkrechte auf die Linie 23-22 = Linie 23-26, 2. Senkrechte auf die Linie 23-24 = Linie 23-24) tatsächlich eine Fläche zwischen den beiden Senkrechten. Diese Fläche ist im Teilungsplan nicht gesondert ausgewiesen und wird durch den Linienzug 23-26-27-(26) gebildet. Nachdem diese Grundfläche Teil des gegenständlichen prov. Grundstückes 8/6, wird den Bestimmungen des § 53 Abs. 3 BO Folge geleistet.
- Im Punkt 24 gibt es keine Unstetigkeit, die Baulinie verläuft in geradliniger Verlängerung der Linie 23-24 bis zum Punkt 25. Somit erstreckt sich die Verpflichtung, wie im Teilungsplan dargestellt, nur bis zur Senkrechten im Punkt 24 auf die Linie 24-23, also bis zur Linie 24-28. Nachdem die Linie 24-28 sowohl auf die Linie 24-23 als auch auf die Linie 24-25 senkrecht steht, entsteht dort keine zusätzliche Grundfläche.

*(Planausschnitt nicht anonymisierbar)*

Die übrigen Einwendungen des Rechtsvertreters der Enteignungsgegnerinnen sind unbegründet. Dass es das dem Enteignungsverfahren zugrundeliegende Grundstück im Grundstückskataster noch nicht gibt, hindert nicht die Enteignung gemäß § 39 Abs. 5 BO. Die Schaffung dieses Grundstücks konnte mangels Zustimmung der Enteignungsgegnerinnen und zivilrechtlicher Einigung über die Eigentumsübertragung nicht erfolgen. Gerade dieser Sachverhaltskonstellation wollte der Gesetzgeber mit der Enteignungsmöglichkeit im § 39 Abs. 5 BO begegnen.

Im Schriftsatz der Enteignungsgegnerinnen vom 12.03.2019 wurde die Enteignung des Grundstücks rot 8/6 nicht mehr bestritten. Die Behörde geht daher davon aus, dass die am 17.10.2018 erhobenen Bedenken durch die ergänzenden Ermittlungen ausgeräumt werden konnten.

Zu II:

Gemäß § 38 Abs. 1 BO darf die Enteignung nur gegen Entschädigung durchgeführt werden. Gemäß § 57 Abs. 2 BO hat die bei Enteignungen zu leistende Entschädigung den Ersatz aller dem Enteigneten und den an der enteigneten Grundfläche dinglich Berechtigten durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile zu umfassen. Gemäß § 57 Abs. 6 BO ist die Entschädigung in Geld zu leisten. Gemäß § 57 Abs. 3 BO ist bei der Ermittlung der Entschädigung für Grundflächen und deren Zugehör in einem eigenen Verfahren deren Wert (§ 305 ABGB) nach Zeit, Lage, Beschaffenheit und jenem Nutzen festzustellen, den jedermann bei vernünftigem Gebrauch erzielen kann.

Die Bestimmung der Entschädigungssumme stützt sich auf das Schätzgutachten des gerichtlich beeedeten Sachverständigen für das Immobilienwesen, Herrn Ing. Dkfm. M. N., vom 29.09.2018 und vom 08.02.2019. Der Sachverständige hat in seinem (ergänzten) Gutachten vom 08.02.2019 schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, dass der Wert der Liegenschaft mit EUR 102.766,00 anzusetzen ist. Für das im Sachverständigengutachten vorgenommene Aufrunden des Entschädigungsbetrages auf EUR 103.000,00 gibt es keine rechtliche Grundlage. Es wird daher ein Entschädigungsbetrag in Höhe von EUR 102.766,00 angesetzt.

Die Anteile der Enteignungsgegnerinnen an der verfahrensgegenständlichen Grundfläche sind wie folgt gegeben:

Eigentümerinnen	Anteile
Frau B. C.	49/100
<u>Frau D. E. Bakk.phil.</u>	<u>51/100</u>
Gesamt:	100/100

In seinem Gutachten vom 29.09.2018 hat der Sachverständige zwei Verfahren angewendet, um einen „marktgerechten Wert“ darzustellen (Seite 8f) - die Vergleichswertmethode und die Residualmethode - und erläutert diese in seinem Gutachten. Er führt schließlich aus, dass beide Methoden zu ähnlichen Ergebnissen führen und begründet auch damit die Plausibilität der jeweils angewandten Wertermittlungsart.

In der Verhandlung vom 18.10.2018 wurde das Gutachten vom 29.09.2018 in der Folge erörtert. Aufgrund der Einwendungen gegen dieses Gutachten wurde den Verfahrensparteien die Möglichkeit eingeräumt, binnen 4 Wochen die erhobenen Bedenken und Einwände in Form konkreter Fragen, die im Rahmen einer Gutachtensergänzung beantwortet werden können, zu

stellen. Es wurden in der Folge keine konkreten Fragen gestellt, sondern es wurde zusammengefasst im Wesentlichen Folgendes vorgebracht:

Der Rechtsvertreter der Antragstellerin hat mitgeteilt, dass es grundsätzlich eine Vergleichsbereitschaft gebe. Aus seiner Sicht sei das Grundstück aber EUR 0 wert und es könne daher lediglich ein Anerkennungsbeitrag angeboten werden. Die Antragsgegnerinnen haben mit Schreiben vom 01.08.2018 ein Privatgutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen Herrn DI Z. U. vorgelegt und haben mitgeteilt, mit einem „Anerkennungsbeitrag“ nicht einverstanden zu sein.

Zum Gutachten vom 29.09.2018 wurde von Seiten der Antragstellerin in der Verhandlung und im Schriftsatz vom 21.11.2018 zusammengefasst vorgebracht, dass das Gutachten nicht lege artis erstellt worden sei. Dem Gutachten fehle eine Begründung. So sei beispielsweise nicht dargelegt worden, warum das Vergleichswertverfahren herangezogen wurde. Weiters sei es unzulässig, bei der Schätzung die Widmung des mit der baurechtlichen Verpflichtung belasteten Grundstücks heranzuziehen. Selbst wenn es erlaubt wäre, von der Widmung des angrenzenden Bauplatzes auszugehen, stimmen die herangezogenen Vergleichswerte widmungsmäßig nicht mit dem gegenständlichen Bauplatz überein. Wenn die Enteignungsgegnerinnen im gegenständlichen Fall eine Entschädigung in der Höhe des angrenzenden Baulands erhalten würden, wären sie bereichert. Weiters sei die Heranziehung von Vergleichstransaktionen betreffend Liegenschaften, auf denen die Bauklasse III ausgewiesen ist, nicht richtig. Im gegenständlichen Bereich sei die höchste Bauklasse die Bauklasse III mit einer Höhenbeschränkung von 14 Meter. Der Durchschnitt der Bauklassen könne somit nicht auch Bauklasse III sein. Für die Nachbargrundstücke seien die Bauklassen II beschränkt auf 10,5 Meter, Bauklasse I sowie erhebliche Gartenflächen festgesetzt. Weiters wurde darauf verwiesen, dass am angrenzenden Bauplatz (EZ 2) die Bauklasse II beschränkt auf 10,5 m und Bauklasse I beschränkt auf 4,5 m sowie „G“ ausgewiesen sei und daher eine Heranziehung der Bauklasse III nicht gerechtfertigt erscheine. Die Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren würde somit mangels Nachvollziehbarkeit und hinreichender Begründungen der Bewertungsvorgänge weder den einschlägigen Rechtsnormen noch dem Stand der Technik in der Liegenschaftsbewertung entsprechen. Auch die Berechnung mit dem Residualverfahren würde methodisch nicht dem Stand der Technik entsprechen, zumal die Erwerbsnebenkosten nicht berücksichtigt worden seien. Die enteignungsgegenständliche Fläche sei als Fußweg gewidmet. Die sich daraus ergebende rechtliche Nutzungsbeschränkung sei bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung vollumfänglich als wertmindernd zu berücksichtigen gewesen. Die Enteignungsgegnerinnen könnten auf der gegenständlichen Grundfläche vor und nach der Enteignung nichts bauen. Zweck der Enteignungsentschädigung sei es, den Vermögensnachteil des Enteigneten auszugleichen, nicht aber dessen Bereicherung herbeizuführen. Es komme immer darauf an, einen Ausgleich der Vermögensdifferenz, die der Enteignete durch das ihm abverlangte Sonderopfer erleide, zu schaffen. Die konkrete Vermögens- und Ertragslage des Enteigneten vor und nach der Enteignung seien maßgeblich und es komme auf die konkrete wirtschaftliche Verwendungsmöglichkeit nach der im Zeitpunkt der Enteignung bestehenden Sach- und Rechtslage an. Die Heranziehung von bebaubaren Grundflächen im gegenständlichen Fall würde der ständigen Judikatur widersprechen.

Mit dem Schriftsatz vom 21.11.2018 wurde die gutachterliche Stellungnahme des von der Antragstellerin beauftragten gerichtlich beeideten Sachverständigen Dr. W. X. vom 21.11.2018 vorgelegt. Dieser kommt zur Ansicht, dass ein Anerkennenswert in Höhe von EUR 11.200,00 als Entschädigung festzusetzen wäre.

Von dem für die Antragsgegnerinnen bei der Verhandlung am 18.10.2018 anwesenden Sachverständigen, Herrn DI Z. U., wurde vorgebracht, dass es gegen die Wahl der Bewertungsmethoden keinen Einwand gebe; er verwies darauf, dass bei der Bewertung der Enteignungsentschädigung ein Pauschalbetrag in Höhe von EUR 50.000,00 für in der Vergangenheit entrichtete Aufschließungskosten zu berücksichtigen gewesen wäre. Es sei im Ergebnis von einem Grundstückspreis in Höhe von EUR 3.976,00/m<sup>2</sup> bzw. von EUR 3.660,37/m<sup>2</sup> auszugehen. Es wurde weiters die Eignung der herangezogenen Vergleichswerte in Zweifel gezogen.

Der Sachverständige DI Z. U. verfügt gemäß dem Hauptverband der Allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen über eine Zertifizierung in den Bereichen Hochbau, Architektur und Innenarchitektur. Da er über keine Zertifizierung im hier maßgeblichen Fachbereich der Liegenschaftsbewertung verfügt, stehen seine Ausführungen zu den vorgelegten Gutachten nicht auf der gleichen fachlichen Ebene und es kommt ihnen ein geringeres Maß an Beweiskraft zu. Zur Ansicht, dass ein Pauschalbetrag in Höhe von EUR 50.000,00 gebühren würde, wird ausgeführt, dass ein Ersatz für Aufschließungskosten, die gemäß baurechtlichen Verpflichtungen in der Vergangenheit zu erfüllen waren, nicht gebührt.



Mit Schreiben vom 22.01.2019 wurde dem Sachverständigen Herrn Ing. Dkfm. M. N. die gutachterliche Stellungnahme des Herrn Dr. W. X. übermittelt und er wurde um Ergänzung seines Gutachtens bzw. um Stellungnahmen zu den erhobenen Einwänden ersucht.

In seiner Gutachtensergänzung vom 08.02.2019 erläutert der Sachverständige die aufgeworfenen Fragen und räumt ein, dass unter Berücksichtigung der „Besonderheit der Eigenschaften des anliegenden Grundstückes EZ 2 als ausschließlich wertgebend“ für das enteignungsgegenständliche Grundstück Nr. 8/6 ein Verkehrswert in Höhe von EUR 102.766,00 ermittelt wurde.

Weiters begründet er das Heranziehen des Vergleichswertverfahrens damit, dass es als einziges Verfahren die Möglichkeit zur direkten Darstellung des Wertes von Grund und Boden bieten würde. Das ebenfalls im Liegenschaftsbewertungsverfahren angeführte Sachwertverfahren bzw. auch das Ertragswertverfahren seien zur Ermittlung des Wertes von Grund und Boden nicht geeignet; er könne sich dafür keinen Bewertungsvorgang nach wissenschaftlichen Gesichtspunkten vorstellen. Somit verbleibe im Rahmen der klassischen Methoden das Vergleichswertverfahren als primärer Bewertungsvorgang logisch, zielführend und verständlich bzw. die Realität widerspiegelnd. Das Residualverfahren wäre bei Anwendung der sachverständigen Sorgfalt als weitere Wertermittlung für Grund und Boden im Sinne des Auftrages der Behörde heranzuziehen. Das Residualwertverfahren entspräche sehr wohl dem Stand der Liegenschaftsbewertungstechnik, wie auch die hier angewendete Bewertungsmethodik für jedermann verständlich logisch und im Ergebnis realistisch dargestellt wird. Eine Residualbewertung nach der ÖNORM B1802-3 diene primär einer Vorkalkulation eines Bauträgers, um zum endgültigen Verkaufspreis und damit zu den wirtschaftlich leistbaren Erwerbskosten von Grund und Boden zu kommen. Im Liegenschaftsbewertungsgesetz seien jedoch Nebenkosten nicht explizit angeführt. Positionen, welche kalkulatorisch mit einem prozentuellen Aufschlag auf die Herstellungskosten erfolgen, berücksichtigen diese Nebenkosten im anzusetzenden Ausmaß. Ein 15 %iger Abschlag für „Wagnis und Gewinn“ zur Berechnung des Bodenwertanteiles im Einkauf decke auch diesen Aufwand. Die Einwendungen der Antragstellerin bzw. des Herrn Dr. W. X. würden daher weitgehend nicht dem Stand der Bewertungstechnik entsprechen. Die Berechnung des Residualwertes basiere auf einer (möglichen) durchschnittlichen Bruttogrundrissfläche pro mögliches Geschoß, woraus die mögliche Nutzfläche berechnet werden würde. Diese würde zu einem Verkaufspreis von fertigen Neubau-Wohnungen zur weiteren Berechnung herangezogen werden. Davon kommen Bau- und Baunebenkosten in Abzug, es verbleibt das für den Vergleich heranzuziehende „Residuum“ zur Bewertung des Bodenwertanteiles von Nutzflächen ähnlicher Qualifikation.

Basierend auf dem Sachverständigengutachten vom 29.09.2018 und der Gutachtensergänzung vom 08.02.2019, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird festgestellt, dass das Grundstück EZ 2 in 2 Flächenbereiche (im Sinne einer Zonierung) in Ansehung des aktuellen Flächenwidmungsplanes gedanklich abgeteilt wird. Ohne den gesamten Nutzwert der möglichen Bebauung zu beeinträchtigen, wird der aus dem Residualwert gewonnene Ankaufswert pro m<sup>2</sup> möglicher Nutzfläche projiziert auf den straßennahen Liegenschaftsteil, welcher im derzeitigen Bebauungsplan als „bebaubar“ zu erkennen ist.

Die Teilungsüberlegung ergibt folgende Flächenbereiche: Etwa 2/3 mit bebaubarer Flächenwidmung und etwa 1/3 der Grundstücksfläche mit der Festsetzung „G“ (gärtnerische Ausgestaltung, daher unbebaubar).

Es werden die bestehenden Flächenwidmungsverhältnisse berücksichtigt, um die mögliche Nutzfläche im Rahmen der Bebauungsbestimmungen zu berechnen. Das Ergebnis ist aus der Tabelle Nutzflächenkalkulation zu entnehmen (3.692,35 m<sup>2</sup> Nutzfläche). Der Bodenwert des bebaubaren Grundstücksteiles wird auf das Residuum (Restwert) in der Tabelle Nutzflächenkalkulation bezogen. Der durchschnittliche Bodenwertanteil pro m<sup>2</sup> möglicher Nutzfläche beträgt EUR 1.148,00. Der Ansatz dient zur Darstellung des durchschnittlichen Bodenwertes bezogen auf die Grundstücksfläche des straßenseitigen Teiles (bebaubarer Teil). Die Restfläche im „G“ bringt einen geringen Mehrwert der gesamten Liegenschaft. Erfahrungsgemäß haben die mit „G“ gewidmeten Grundflächen (selbstständig einzuschätzenden Zonen ohne die Möglichkeit Hauptgebäude zu errichten) einen Wert, welcher üblicherweise ca. bei 10 % des ortsüblich bebaubaren anliegenden Grundstücksbereiches anzusetzen wäre. Der Verkehrswert der Teilfläche A, neu zu schaffendes Grundstück Nr. 8/6, mit einem Ausmaß von 68 m<sup>2</sup>, welches der Eigentümerin der EZ 2 Kat.Gem. H. zugeschrieben werden soll, wird dem Gedankengang der Alternativbewertung folgend zum 18.10.2018 auf EUR 102.766,00 geschätzt.

Von Seiten der Antragstellerin wurde zum Ergänzungsgutachten vorgebracht, dass es nicht lege artis erstellt worden sei, auf die erhobenen Einwände nicht eingegangen worden sei und somit auch das Ergänzungsgutachten mangelhaft sei und der Entscheidung nicht zugrunde

gelegt werden dürfe. Sie hielt an ihrem Standpunkt fest, dass für die gegenständliche Enteignungsfläche lediglich ein Anerkennungswert in Höhe von EUR 11.200,00 festzusetzen wäre.

Die Enteignungsgegnerinnen haben zum Ergänzungsgutachten vorgebracht, dass die im Ergänzungsauftrag aufgeworfenen Fragen ausreichend beantwortet worden seien. Im Ergebnis sei jedoch der im Sachverständigengutachten vom 29.09.2018 ermittelte Wert heranzuziehen. Die im Ergänzungsgutachten vom 08.02.2019 durchgeführte alternative Bewertung auf Basis der angrenzenden Liegenschaft würde zu einem 43 % niedrigerem Ergebnis führen und wäre daher nicht mehr mit dem von den Antragsgegnerinnen mit Schreiben vom 01.08.2018, eingelangt am 06.08.2018, vorgelegten Bewertungsergebnis des Herrn Sachverständigen DI Z. U. in Einklang zu bringen.

Dieses Vorbringen der Antragsgegnerinnen ist nicht geeignet, die Schlüssigkeit des Sachverständigengutachtens anzweifeln zu lassen. Dem pauschalen Verweis auf den Umstand, dass das Bewertungsergebnis vom 08.02.2019 einen - wenn auch beträchtlich - niedrigeren Entschädigungsbetrag aufweist, fehlt es an konkreten Anhaltspunkten, um weitere Ermittlungsschritte anzustoßen. Der Verweis auf das Gutachten des Herrn DI Z. U. geht ins Leere, zumal keine Zertifizierung für das maßgebliche Fachgebiet vorliegt und daher keine Auseinandersetzung auf gleicher fachlicher Ebene erfolgt ist.

Aus Sicht der Behörde ist das von Herrn Ing. Dkfm. M. N. vorgelegte Sachverständigengutachten vom 29.09.2018 und die Gutachtensergänzung vom 08.02.2019 im Sinne des § 9 Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG vollständig und schlüssig. Er ist sowohl in der Verhandlung als auch in seiner Gutachtensergänzung in nachvollziehbarer Weise auf die erhobenen Einwände eingegangen.

Zu den erhobene Einwänden im Einzelnen:

Zum Vorwurf der Antragstellerin, dass Herr Ing. Dkfm. M. N. nicht über die notwendige Fachkunde verfügen würde, mit der Erstellung eines Gutachtens überfordert gewesen sei und das „elementarste und wichtigste Gesetz zur Liegenschaftsbewertung“ nicht kennen würde, wird festgestellt, dass laut Auskunft des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs der bestellte Sachverständige über eine Zertifizierung gemäß dem Sachverständigen- und Dolmetschergesetz - SDG im Zeitraum von 21.11.1979 bis 02.05.2023 verfügt. Aufgrund der aufrechten Zertifizierung, die Bezug habenden Bestimmungen im § 6 SDG und der vorliegenden Gutachten ist von der fachlichen Eignung des Sachverständigen auszugehen.

Der von der Behörde bestellte Sachverständige Ing. Dkfm. M. N. und der von der Antragstellerin beigezogene Privatsachverständige Dr. W. X. vertreten unterschiedliche Auffassungen, was die Wahl der Bewertungsmethode betrifft. Der von der Antragstellerin beigezogene Privatsachverständige handelt im gegenständlichen Verfahren im Auftrag der Antragstellerin, seine gutachterlichen Stellungnahmen sind der Antragstellerin zuzurechnen und somit als Äußerung der Partei zu qualifizieren. Er vertritt entsprechend diesem Auftrag die Interessen der Antragstellerin und ist daher wegen des Auftragsverhältnisses zu einer am Ausgang des Verfahrens im ihrem Sinn interessierten Partei als beeinflusst anzusehen. Bei der Würdigung der vorgelegten „gutachterlichen Stellungnahmen“, die im vorliegenden Fall einem Gutachten nicht gleichzustellen sind, war dieser Umstand zu berücksichtigen.

Nach der Judikatur des VwGH haben Einwendungen gegen die Schlüssigkeit eines Gutachtens einschließlich der Behauptung, die Befundaufnahme sei unzureichend bzw. der Sachverständige gehe von unrichtigen Voraussetzungen aus, ebenso wie Einwendungen gegen die Vollständigkeit des Gutachtens auch dann Gewicht, wenn sie nicht auf gleicher fachlicher Ebene angesiedelt sind, also insbesondere auch ohne Gegengutachten (vgl. VwGH vom 27.02.2015, 2012/06/0063). Zum Vorwurf, das Gutachten sei nicht schlüssig bzw. unvollständig, wird daher Folgendes festgehalten:

Im vorliegenden Sachverständigengutachten sind Befund und Gutachten ausgewiesen und die Ermittlung des Verkehrswerts ist aus Sicht der Behörde in nachvollziehbarer Weise erfolgt. Die Wahl der Bewertungsmethode liegt, wie oben ausgeführt, im Ermessen des Sachverständigen. Das Vorbringen der Antragstellerin war nicht geeignet, die Objektivität des Sachverständigen in Zweifel ziehen zu lassen. Nach der Judikatur des VwGH (vgl. VwGH vom 26.04.2013, 2012/07/0006) kann ein „mit den Erfahrungen des Lebens und den Denkgesetzen nicht in Widerspruch stehendes Gutachten eines Amtssachverständigen in seiner Beweiskraft nur durch ein gleichwertiges Gutachten, somit auf gleicher fachlicher Ebene (zB durch Einholung eines Gutachtens eines Privatsachverständigen), bekämpft werden.“ Das als „gutachterliche Stellungnahme“ bezeichnete Dokument ist einem Gutachten nicht gleichzuhalten. So enthält es beispielsweise keinen als „Gutachten“ titulieren Abschnitt, sondern lediglich einen als „Befund“ und einen mit „Bewertung des Enteignungsgegenstandes“ bezeichneten Teil. Nach der Judikatur des VwGH (vgl. VwGH 30.09.1988, 87/17/0183) stellt eine Stellungnahme, die

lediglich in einer Äußerung besteht und keine Befundaufnahme und keine Begutachtung enthält, ein Nichtgutachten dar. Gleiches gilt für Stellungnahmen, die sich in bloßen Schlussfolgerungen bzw. rechtlichen Ausführungen erschöpfen. Wird der Mindeststandard von Befund und Gutachten unterschritten oder bleibt ein Teil unvollständig, fehlt es der gutachterlichen Stellungnahme an der notwendigen Gutachtensqualität. Zwar kritisieren der Rechtsvertreter der Antragstellerin sowie der beauftragte Privatgutachter das Gutachten auf verschiedenen Ebenen, ein Gegengutachten im formellen Sinn wurde jedoch nicht vorgelegt. Somit wurde dem Gutachten des Herrn Ing. Dkfm. M. N. nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten und dieses nicht erfolgreich entkräftet.

Die Kritik auf Seiten der Antragstellerin liegt im Wesentlichen darin, dass einerseits der Bewertung die aktuelle Nutzungsmöglichkeit zugrunde zu legen wäre und andererseits im Vergleichswertverfahren jene Transaktionen heranzuziehen gewesen wären, die Verkehrsflächen bzw. Teile von Verkehrsflächen betreffen. In seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 21.11.2018 führt Herr Dr. W. X. Vergleichswerte an, die Transaktionen von Verkehrsflächen oder Teilen von solchen betreffen, und ermittelt daraus einen Mittelwert. Diese Herangehensweise beruht auf einer Rechtsansicht, die der jüngst ergangenen Judikatur des VwGH (zuletzt VwGH vom 17.12.2018, Ro 2018/05/0008) widerspricht. Der Rechtsansicht der Antragstellerin, dass bei der Bewertung der enteignungsgegenständlichen Grundfläche von ihrer derzeitigen Nutzungsmöglichkeit auszugehen ist und der Verkehrswert dieser Fläche gleich null wäre und daher lediglich ein Anerkennungsbetrag in Höhe von EUR 11.000 festzusetzen wäre, kann daher nicht gefolgt werden. Vielmehr ist laut diesem Urteil bei der Bewertung von zu enteignenden Grundflächen auf „diejenige fiktive Nutzungsmöglichkeit der betroffenen Grundfläche abzustellen, die sich ergeben hätte, wenn die Festlegung als Verkehrsfläche nicht erfolgt wäre“. Diesem Rechtssatz entsprechend, erscheint es im vorliegenden Fall gerechtfertigt, die an die Verkehrsfläche angrenzende Widmung für die Bewertung heranzuziehen. Dem Vorbringen der Antragstellerin und dem Inhalt der gutachterlichen Stellungnahmen von Dr. W. X. kann somit auch in Anbetracht dieses Urteils nicht nähergetreten werden.

Die von der Antragstellerin wiederholt vorgebrachte Kritik, dass die im Gutachten vom 29.09.2018 herangezogenen Vergleichswerte nicht den Eigenschaften der enteignungsgegenständlichen Flächen entsprechen, wurde im Ergebnis insofern berücksichtigt, als der Sachverständige in seiner Gutachtensergänzung vom 08.02.2019 die Eigenschaften des anliegenden Grundstücks EZ 2 der Bewertung zugrunde gelegt hat.

Zum Vorwurf, dass der Sachverständige in seinen Gutachten keine geeignete Methode herangezogen habe, wird festgehalten, dass gemäß § 3 Abs. 1 LBG für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG), das Ertragswertverfahren (§ 5 LBG) und das Sachwertverfahren (§ 6 LBG) in Betracht. Gemäß § 3 Abs. 2 LBG sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist.

Gemäß § 7 Abs. 1 LBG und nach der ständigen Judikatur des OGH obliegt es dem Ermessen des Sachverständigen, das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Der Sachverständige hat in seiner Gutachtensergänzung vom 08.02.2019 auf der Seite 3 die Wahl des Residualwertverfahrens entsprechend begründet. Bei der Behauptung der Antragstellerin, dass dieses Verfahren methodisch nicht dem Stand der Technik entsprechen würde und nicht herangezogen werden dürfe, weil es nicht im LBG genannt sei, verkennt sie die Rechtslage. § 3 Abs. 1 LBG enthält keine taxative Aufzählung möglicher Wertermittlungsverfahren, sondern verweist darauf, dass „insbesondere“ das Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG), das Ertragswertverfahren (§ 5 LBG) und das Sachwertverfahren (§ 6 LBG) in Betracht kommen würden.

Gemäß § 44 Abs. 5 BO entscheidet über die Zulässigkeit der Enteignung und über die Höhe der Entschädigung die Landesregierung. Im Enteignungsbescheid sind die Leistungsfrist des Enteignungswerbers (§ 44 Abs. 7 BO) sowie jene Frist festzusetzen, innerhalb der die enteignete Sache zu räumen bzw. aufzugeben und die Besitznahme durch den Enteignungswerber zu dulden ist. Der Lauf der Erfüllungsfrist des Enteigneten beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Enteignungswerber die ihm obliegende Leistung erbracht hat.

Die Verpflichtung zur Räumung und Duldung der Inbesitznahme des Enteignungsgegenstandes durch die Enteignungswerber ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen und kann

zwangsweise vollstreckt werden. Die festgesetzte Räumungsfrist ist in Ansehung der Beschaffenheit der Liegenschaft angemessen.

Zu III.: Gemäß den im Spruch genannten Gesetzesbestimmungen wurden vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen Honorarnoten in einer Gesamthöhe vom EUR 4.873,00 gelegt. Die Honorarnoten wurden der Antragstellerin mit Schreiben vom 18.02.2019 zur Kenntnis- und Stellungnahme übermittelt. Zu den Honorarnoten hat die Antragstellerin vorgebracht, dass diese Gutachten „völlig unbrauchbar“ und daher „auch nicht zu honorieren“ seien. Zu den einzelnen Positionen in der Honorarnote wurde nichts vorgebracht.

Wie bereits unter Punkt II. dargelegt, verfügt Herr Ing. Dkfm. M. N. laut Auskunft des Hauptverbands der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen über langjährige Erfahrung in mehreren Fachgebieten. Der Zertifizierungszeitraum ist jeweils von 21.11.1979 bis 02.05.2023 ausgewiesen. Er verfügt über eine Zertifizierung in 9 verschiedenen Fachgebieten. Aufgrund dieser Tatsachen und der vorliegenden schlüssigen Gutachten ist das Vorbringen der Antragstellerin nicht geeignet, die fachliche Qualifikation des Sachverständigen sowie die Honorierung seiner Gutachterleistung in der in den Gebührennoten ausgewiesenen Höhe in Frage zu stellen.

Die Gebühr des Sachverständigen wurde mit Bescheid der MA 64 vom 26.03.2019, MA 64 - 5/2018, bestimmt und überwiesen.

Es war die angefallene Gebühr als Barauslage spruchgemäß festzusetzen und der Enteignungswerberin zum Ersatz vorzuschreiben.

Zu IV.: (...)

Zu V.: (...)

13. Gegen diesen Bescheid erhoben sowohl die anwaltlich vertretene Enteignungswerberin als auch die anwaltlich vertretenen Enteignungsgegnerinnen fristgerecht Beschwerde.

Die Beschwerde der Enteignungswerberin richtet sich gegen die Spruchpunkte 2) und 3) des verfahrensgegenständlichen Bescheides.

Die Beschwerden der Enteignungsgegnerinnen richten sich gegen Spruchpunkt 2) des verfahrensgegenständlichen Bescheides.

13.1. Die Beschwerde der Enteignungswerberin ist wie folgt ausgeführt:

„Der angefochtene Bescheid wird in seinen Spruchpunkten II und III wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes, unrichtiger rechtlicher Beurteilung sowie Verletzung von Verfahrensvorschriften angefochten.

A) Sachverhalt:

Die Beschwerdeführerin beantragte am 18. Juni 2018 beim Magistrat der Stadt Wien die Enteignung der im - Spruchpunkt I des angefochtenen Bescheides näher bezeichneten Grundfläche gemäß § 39 Abs. 5 BO.

Die belangte Behörde holte die Stellungnahme eines grundstückstechnischen Sachverständigen ein, hielt eine Verhandlung ab und beauftragte einen Sachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens über den Wert der enteignungsgegenständlichen Liegenschaft. Die Beschwerdeführerin legte im Ermittlungsverfahren ein Privatgutachten vor, das einen weit geringeren Wert der enteignungsgegenständlichen Liegenschaft festlegte.

Am 30. April 2019 erließ die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid, mit dem die Enteignungsgegnerinnen im Spruchpunkt I hinsichtlich eines im Bescheid näher definierten Liegenschaftsteiles des Grundstücks Nr. 8/4 inneliegend der EZ 3 des Grundbuches der Katastralgemeinde H. enteignet werden. Im Spruchpunkt II des angefochtenen Bescheides wird die Höhe der Entschädigung mit 102.766 EUR bestimmt. Im Spruchpunkt III des

angefochtenen Bescheides werden der Beschwerdeführerin die Kosten des Sachverständigen Dkfm. Ing. N. in Höhe von insgesamt 4.873 EUR vorgeschrieben.

B) Angaben zur Rechtzeitigkeit:

Der in seinen Spruchpunkten II und III angefochtene Bescheid wurde der Beschwerdeführerin am 10. Mai 2019 zugestellt. Die vorliegende Bescheidbeschwerde erfolgt daher rechtzeitig innerhalb der vierwöchigen Frist.

C) Beschwerdebeurteilung:

Zunächst weist die Beschwerdeführerin darauf hin, dass der Sachverständige Ing. N. in seinem Ergänzungsgutachten zu einem vollkommen anderen Ergebnis als in seinem ursprünglichen Gutachten kommt, ohne dies zu begründen. Allein angesichts dieses Umstands ist ersichtlich, dass sowohl das ursprüngliche SV-Gutachten von Dkfm. N. als auch sein Ergänzungsgutachten nicht lege artis ausgeführt und unschlüssig sind. Er hätte zumindest begründen müssen, wieso er nun zu einem um mehr als 43% geringeren Wert kommt. Genauso wie der Wert im ersten Gutachten vollkommen falsch war, ist auch der im zweiten Gutachten errechnete Wert im Ergänzungsgutachten von Ing. N. vollkommen unrichtig. Auch das Ergänzungsgutachten war daher - wie schon das ursprüngliche Gutachten von Ing. N. - für das weitere Verfahren vollkommen unbrauchbar und wäre nicht weiter zu berücksichtigen gewesen.

Hinzuweisen ist darauf, dass § 9 Z 3 LBG vorschreibt, dass die Gründe für die Auswahl des angewendeten Bewertungsverfahrens darzulegen sind. Dies hat der Sachverständige vollkommen unterlassen und schreibt lediglich in seinem Gutachten vom 29.9.2018, dass sich zwei Verfahren „anbieten“ würden (Seite 6). Warum sich diese anbieten bzw. wie der Sachverständige darauf kommt, dass sich gerade das dann in weiterer Folge angewendete Vergleichswertverfahren und das Residualwertverfahren, das im LBG aber nicht einmal als taugliche Methode zur Wertermittlung angeführt und somit ohnehin nicht einmal eine vom Gesetzgeber anerkannte Methode ist, anbieten“ würden, bleibt unbegründet und somit ist für jeden Leser des Gutachtens vom 29.9.2018 nicht nachvollziehbar, warum der Sachverständige diese Methoden wählt und sich nicht etwa das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren „anbieten“ würden.

Es ist bemerkenswert dass der Sachverständige Ing. N. in seinem Ergänzungsgutachten vom 8.2.2019 auf Seite 2 apodiktisch schreibt, dass das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Wertes von Grund und Boden nicht geeignet sind und die belangte Behörde dies im angefochtenen Bescheid auf Seite 12 zitiert! Dies ist insofern bemerkenswert, hat doch der Gesetzgeber diese Verfahren in § 3 Abs. 1, § 5 und § 6 LBG ausdrücklich für die Bewertung von Liegenschaften als geeignete Methoden anerkannt. Ein Sachverständiger, der in einem Liegenschaftsbewertungsgutachten diese beiden Methoden als zur Ermittlung des Wertes von Grund und Boden pauschal als nicht (!) geeignet bezeichnet, disqualifiziert sich mit seiner an den Gesetzgeber zu richtenden Aussage selbst und ist allein mit diesem Satz bewiesen, dass sowohl das ursprüngliche Gutachten als auch das Ergänzungsgutachten von Ing. N. von jemandem verfasst wurden, der in Wahrheit wenig Ahnung von Liegenschaftsbewertung hat. Es trifft zwar zu, dass diese beiden Methoden im konkreten Fall nicht zielführend sind, aber genau das schreibt Ing. N. gerade nicht. Die von § 9 Z 3 LBG geforderte Darlegung der Gründe für die Auswahl des angewendeten Bewertungsverfahrens, bleibt der Sachverständige daher auch im Ergänzungsgutachten schuldig. Dass Ing. N. zwei im Gesetz angeführte Bewertungsmethoden pauschal als zur Ermittlung des Wertes von Grund und Boden ungeeignet beschreibt und nicht anführt, wieso sie im konkreten Fall nicht geeignet erscheinen, ist wohl kaum als Darlegung der Gründe für die Auswahl des angewendeten Bewertungsverfahrens im Sinne des Gesetzes zu werten. Warum die belangte Behörde dies als Begründung für die Bewertungsmethode akzeptiert und sogar auf Seite 12 des angefochtenen Bescheides unkritisch zitiert, bleibt schleierhaft. Fakt ist, dass es nicht nachvollziehbar ist, warum Ing. N. das Vergleichswertverfahren und das Residualwertverfahren in seinem Gutachten gewählt hat und Ing. N. zwei im elementarsten und wichtigsten Gesetz zur Liegenschaftsbewertung, nämlich im LBG, genannte Methoden pauschal als für jede Liegenschaftsbewertung ungeeignet bezeichnet. Dies noch dazu, wo Ing. N. selbst schreibt, dass das Residualwertverfahren für Bauträger bedeutsam ist und es selbst für einen Laien vollkommen widersinnig ist, dieses Verfahren bei einer Liegenschaft anzuwenden, die null bebaubare Fläche hat, also gerade für einen Bauträger vollkommen ungeeignet ist. Im Übrigen ist die Beschwerdeführerin auch kein Bauträger.

Dementsprechend waren diese Gutachten, da sie vollkommen unbrauchbar und unschlüssig sind und zwei vom Gesetzgeber im LBG als zur Bewertung von Liegenschaften als geeignet bezeichnete Bewertungsverfahren pauschal als zur Bewertung von Grund und Boden (sic!) nicht geeignet bezeichnet, auch nicht zu honorieren und ist der Spruchpunkt III des angefochtenen Bescheides ersatzlos zu beheben. Die Honorierung von Ing. N. ist wegen

vollkommener Unbrauchbarkeit seiner Leistungen im Verfahren nicht denkbar. Seine Gutachten sind derart mangelhaft, dass eine Honorierung nicht geboten ist.

Der Sachverständige Dr. X. hat in seiner Stellungnahme vom 11.3.2019 nachgewiesen, dass Ing. N. die konkreten Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes vollkommen außer Acht lässt, ist doch vollkommen unstrittig, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück als Verkehrsfläche gewidmet ist und diese Widmung nichts mit dem gegenständlichen Enteignungsverfahren zu tun hat. Mit anderen Worten: Die Widmung als Verkehrsfläche besteht seit vielen Jahren und wird nicht aus Gründen des der Enteignung zugrundeliegenden Vorhabens verfügt. Nur in diesem Fall wäre die konkrete Widmung nämlich nicht zu berücksichtigen. Für das enteignungsgegenständliche Grundstück war bereits im Generalregulierungsplan aus dem Jahr 1904 zwischen der S.-gasse und der T.-straße eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Mit dem derzeit gültigen Plandokument PD 10 wurde zur besseren Aufschließung der Liegenschaften ein Fußweg gemäß § 53 BO (G.-Weg) festgesetzt. Somit ist seit mehr als 100 Jahren klar, dass dort eine öffentliche Verkehrsfläche errichtet wird. Dies hat alles mit der gegenständlichen Enteignung nicht das Geringste zu tun.

Die belangte Behörde hat auch ganz richtig festgestellt, dass es sich bei der verfahrensgegenständlichen Grundfläche um eine Verkehrsfläche gemäß § 53 BO handelt und das betroffene Grundstück kein genehmigter Bauplatz ist, sondern ein mit Bescheid der MA 64 vom 29.2.2008, MA 64-12/2008, genehmigtes Trennstück im Bereich des § 53 Fußweges.

Im vorliegenden Fall ist somit die Widmung der Liegenschaft bei der Bewertung selbstverständlich zu berücksichtigen und führt der VwGH in seiner Entscheidung vom 17.12.2018 Ro 2018/05/0008 auch entsprechend aus, dass es weder zu einer Bereicherung noch zu einem Schaden bei einer Enteignung kommen darf, und dass die Enteignungsentschädigung anhand der enteigneten Grundfläche und nicht anhand des Bauplatzes der Enteignungswerberin zu bemessen ist. Die Ermittlung der Höhe der Geldleistung hat daher nicht anhand der Eigenschaften des Bauplatzes, sondern anhand der Eigenschaften der abzutretenden Grundfläche zu erfolgen. Genau dies lässt aber Ing. N. in seinem zweiten Gutachten vollkommen außer Betracht und bewertet dieser den Enteignungsgegenstand nach einer fiktiven baulichen Ausnutzbarkeit, obwohl jedem Beteiligten am Enteignungsverfahren klar ist, dass die bauliche Ausnutzbarkeit des Enteignungsgegenstandes aufgrund seiner Widmung bei Null liegt und zwar nicht erst durch die Enteignung sondern schon seit Jahrzehnten. Mit der zu enteignenden Grundfläche sind ausschließlich Lasten (z.B. Schneeräumung, Haftpflichtversicherung) verbunden, jedoch kein Nutzen.

Ing. N. geht somit von einer Bebaubarkeit des zu enteignenden Grundstücks in seinem Erst- und in seinem Ergänzungsgutachten aus, obwohl er selbst in der Verhandlung vom 18.10.2018 eingestehen musste, dass das Grundstück nicht bebaubar ist und die Enteignungsgegnerinnen vor und nach der Enteignung gleich viel bauen können wie aktuell, nämlich gar nichts (Verhandlungsschrift vom 18.10.2018, Seite 7). Da somit die konkrete Flächenwidmung des Entscheidungsgegenstandes nicht aus Gründen des der Enteignung zugrundeliegenden Vorhabens verfügt worden ist, ist die daraus entspringende rechtliche Nutzungsbeschränkung bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung vollumfänglich als wertmindernd zu berücksichtigen.

Würde das enteignungsgegenständliche Grundstück entgegen seiner Widmung mit einer fiktiven baulichen Ausnutzbarkeit bewertet, käme es genau zu der vom VwGH als unerwünscht bezeichneten Bereicherung der Enteignungsgegnerinnen, da sie für ein Grundstück, das seit langem als Verkehrsfläche gewidmet ist, eine Entschädigung erhalten würden, als wäre dieses Grundstück ein Bauplatz. Tatsächlich ist aber eine Bebauung des enteignungsgegenständlichen Grundstücks seit vielen Jahren nicht möglich, weshalb eine Bewertung des enteignungsgegenständlichen Grundstücks als Bauplatz zu einer von der Judikatur abgelehnten Bereicherung der Enteignungsgegnerinnen führen würde. Die Bewertungsmethode von Ing. N. in seinem Ergänzungsgutachten wird von der Beschwerdeführerin daher ausdrücklich als unschlüssig und falsch bekämpft.

Warum der Einwand der Beschwerdeführerin, dass die von Ing. N. gewählten Vergleichsobjekte vollkommen ungeeignet sind, im Gutachten vom 29.9.2018 entkräftet sei, wie Ing. N. in seinem Ergänzungsgutachten auf Seite 3 schreibt, bleibt im Dunkeln. Im Gegenteil weist der Sachverständige Dr. X. in seiner Stellungnahme vom 11.3.2019 nach, dass die Ausführungen von Ing. N. im Ergänzungsgutachten widersprüchlich und somit unschlüssig sind.

Die vom Sachverständigen N. im Gutachten vom 29.9.2018 gewählten Vergleichsobjekte beim Vergleichswertverfahren liegen großteils 1000m Luftlinie vom Enteignungsgegenstand entfernt und weisen vorwiegend Bauklasse IV und V auf, sind also zum Vergleich vollkommen ungeeignet. Eines der Vergleichsobjekte des Sachverständigen N. weist sogar die Widmung „Einkaufszentrum“ auf (vgl. Gutachten Dr. X. vom 21.11.2018 Seite 8)! Diese

Bewertungsmethode entspricht somit mangels Nachvollziehbarkeit und hinreichender Begründungen der Bewertungsvorgänge weder den einschlägigen Rechtsnormen noch dem Stand der Technik in der Liegenschaftsbewertung.

Auch seine Berechnung mit dem Residualwertverfahren entspricht methodisch nicht dem Stand der Technik und werden beispielsweise die Erwerbsnebenkosten nicht berücksichtigt (siehe Gutachten Dr. X. vom 21.11.2018 Seite 10).

Es ist auch nirgends im Gutachten von Ing. N. begründet oder überhaupt nur angegeben, warum der Sachverständige zwar in seinem Befund auf Seite 5 des Gutachtens vom 29.9.2018 angibt, dass das enteignungsgegenständliche Grundstück seit 2008 die Widmung „Fußweg“ hat, er jedoch im Vergleichswertverfahren nur bebaute oder bebaubare Grundstücke als Vergleichsobjekte heranzieht und auch noch Grundstücke aus dem 1. Wiener Gemeindebezirk als Vergleichsobjekte (auch) heranzieht. Die vom Sachverständigen N. herangezogenen Vergleichswerte sind demnach weder mit dem Enteignungsgegenstand hinreichend vergleichbar (siehe ausführlicher dazu Gutachten Dr. X. vom 21.11.2018 Seite 8) noch treffen die Modifikationen des Sachverständigen N., die im Wesentlichen offensichtlich hinsichtlich einer Bauklasse III bzw. einer Geschossflächenanzahl von 4,00 vorgenommen werden, auf den Enteignungsgegenstand zu! Sie sind daher vollkommen unbrauchbar für den vorliegenden Fall.

Dass sich der Sachverständige N. in seinem Gutachten vom 29.9.2018 gar nicht damit aufhält, zu begründen, warum er gerade die in seinem Gutachten genannten Objekte, die allesamt überhaupt nicht mit der enteignungsgegenständlichen Liegenschaft auch nur annähernd vergleichbar sind, zur Schätzung des Verkehrswertes der enteignungsgegenständlichen Liegenschaft heranzieht und nach welcher Methode bzw. nach welchen Kriterien diese Vergleichsobjekte ausgewählt wurden, verwundert eigentlich schon nicht mehr, zieht sich doch die Unschlüssigkeit und Nicht-Nachvollziehbarkeit wie ein roter Faden durch das gesamte Gutachten von Dkfm. N.. Auch diesbezüglich entspricht das Gutachten nicht dem Stand der Wissenschaft, denn das bloße Aufzählen von (Vergleichs)Liegenschaften, die andere Widmungen und andere Größen aufweisen, reicht keinesfalls aus. Die von Dkfm. N. gewählten Vergleichsliegenschaften liegen nämlich weder im örtlich umgebenden Bereich des Enteignungsgegenstandes noch weisen sie annähernd vergleichbare Eigenschaften z.B. hinsichtlich Widmung, Nutzbarkeit und Größe auf. Auch deshalb sind die beiden Gutachten von Dkfm. N. unschlüssig.

Noch einmal wird somit darauf hingewiesen, dass der Sachverständige „Birnen mit Äpfeln“ vergleicht und auch von einer Bebaubarkeit des zu enteignenden Grundstücks in seinem Gutachten ausgeht, obwohl er selbst in der Verhandlung vom 18.10.2018 eingestehen musste, dass das Grundstück nicht bebaubar ist und die Enteignungsgegnerinnen vor und nach der Enteignung gleich viel bauen können wie aktuell, nämlich gar nichts (Verhandlungsschrift vom 18.10.2018, Seite 7). Auch dies macht das Gutachten vollkommen unschlüssig. Da somit die konkrete Flächenwidmung des Entscheidungsgegenstandes nicht aus Gründen des der Enteignung zugrundeliegenden Vorhabens verfügt worden ist, ist die daraus entspringende rechtliche Nutzungsbeschränkung bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung vollumfänglich als wertmindernd zu berücksichtigen (vgl. auch beiliegendes Gutachten von Dr. X., vom 21.11.2018 Seite 3).

Auch die in der Verhandlung vom 18.10.2018 gegebene Antwort des Sachverständigen, N. wonach er die Bauklasse III für das enteignungsgegenständliche Grundstück genommen habe, weil dies dem örtlichen Durchschnitt entsprechen würde, erweist sich bei genauerem Hinsehen als schlicht falsch. Ganz abgesehen davon, dass der Sachverständige N. schon in der Verhandlung vom 18.10.2018 jeden Nachweis für seine Behauptung, dass Bauklasse III dem örtlichen Durchschnitt entsprechen würde, schuldig blieb, hat sich der Privatgutachter der Enteignungswerberin, Herr Dr. X., im Gutachten vom 21.11.2018 die Mühe gemacht, auf den Seiten 10f seines Gutachtens zur durchschnittlichen Bauklasse in 100m Radius zum enteignungsgegenständliche Grundstück zu untersuchen und kam naturgemäß auf ganz andere Werte. Da schon diese Berechnungen äußerst zeitaufwendig waren, sind Berechnungen der durchschnittlichen Bauklasse mit einem Radius von 500m mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln nicht durchführbar und ist somit der Nachweis erbracht, dass der Sachverständige niemals die durchschnittliche Bauklasse mit einem Radius von 500m um das enteignungsgegenständliche Grundstück berechnet haben kann und somit, um die Ergebnisse seines Gutachtens zu verteidigen, auch vor Falschangaben nicht zurückschreckte. Auch aus diesem Grund sind die vorliegenden Gutachten des Sachverständigen Ing. Dkfm. N. vollkommen unbrauchbar.

Der Sachverständige Dr. X. weist außerdem in seiner Stellungnahme vom 11.3.2019 nach, dass die von Ing. N. in seinem Ergänzungsgutachten angewendete Methode der alternativen Wertermittlung nicht dem Stand der Technik entspricht und somit auch das Ergänzungsgutachten vom 8.2.2019 nicht lege artis erstellt wurde.

Ein Gutachten, das keine Nachweise und Begründungen für seine angenommenen Prämissen liefert, sondern seine Annahmen ohne Nachweis der Richtigkeit einfach postuliert, entspricht nicht den Anforderungen der VwGH Judikatur an ein Gutachten, weshalb sowohl das ursprüngliche als auch das Ergänzungsgutachten von Ing. N. von der belangten Behörde außer Betracht gelassen hätten werden müssen und stattdessen das schlüssige Gutachten des Sachverständigen Dr. X. zur Ermittlung der Höhe der Entschädigung herangezogen hätte müssen.

Da die konkrete Verwendungsmöglichkeit der entscheidungsgegenständlichen Grundfläche darin besteht, diesen Fußweg erhalten zu müssen, kann die Entschädigungshöhe nur in einem Anerkennungsbeitrag bestehen wie ihn der Sachverständige Dr. X. in seinem Gutachten berechnet hat.

Der Sachverständige Dr. X. kommt in seinem schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten zu dem Schluss, dass im vorliegenden Fall lediglich ein Anerkennungswert für die enteignungsgegenständliche Liegenschaft gerechtfertigt ist und setzt diesen mit 11.200,- EUR fest.

Zweck der Enteignungsentschädigung ist es, den Vermögensnachteil des Enteigneten auszugleichen, nicht aber dessen Bereicherung herbeizuführen (RIS Justiz RS0010844). Es kommt somit bei einer Enteignung nach vollkommen ständiger Judikatur immer darauf an, einen Ausgleich der Vermögensdifferenz, die der Enteignete durch das ihm abverlangte Sonderopfer erleidet, zu schaffen. Die Feststellung der enteignungsbedingten Nachteile hat daher konkret unter Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse des Enteigneten einerseits und unter Heranziehung eines objektiven Maßstabs bei der Wertermittlung andererseits zu erfolgen. Dem Enteigneten soll nicht weniger, aber auch nicht mehr als der Unterschied zwischen seiner Vermögenslage vor und nach der Enteignung ausgeglichen werden. Der geforderte Nachteilsausgleich verlangt die Prüfung, welche konkreten wirtschaftlichen bzw. vermögensrelevanten Nachteile der zur Grundeinlöse verhaltene Grundeigentümer erfährt. Für die Bewertung eines Grundstücks sind nach ständiger Rechtsprechung des OGH daher neben der bestehenden Widmung auch realistisch beurteilte künftige Verwendungsmöglichkeiten samt ihrer Auswirkung auf den Marktwert entscheidend, sofern die reale Möglichkeit einer solchen Verwendung bereits im Zeitpunkt der Enteignung gegeben war (RIS Justiz RS0058043; RS0057977; RS0057981; OGH 3 Ob 46/11b; 1 Ob 201/13k). Bei der Bemessung der Entschädigung ist nach der Judikatur die tatsächliche Nutzung des Grundstückes im Zeitpunkt der Enteignung zu berücksichtigen (OGH 5 Ob 36/74). Die Enteignungsentschädigung bezweckt hingegen nicht eine Besserstellung der Vermögenslage des Enteigneten herbeizuführen oder ihn zu bereichern (RIS Justiz RS0010844; RS0053657; *Rummel* in *Korinek/Pauger/Rummel*, Handbuch des Enteignungsrechts, 305). Dementsprechend muss der Vermögensstand des Enteigneten vor und nach der Enteignung im Endergebnis gleich sein (OGH 8 Ob 191/74). Es ist auch immer auf die konkrete wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks im Zeitpunkt der Enteignung abzustellen (RIS Justiz RS0057984; RS0053403; 1 Ob 76/00h; SZ 73/128). Für die Höhe der Enteignungsentschädigung ist somit das Ausmaß der Vermögensnachteile des Enteigneten entscheidend. Dies hängt von der konkreten Vermögens- und Ertragslage des Enteigneten vor und nach der Enteignung ab! Hinsichtlich des Grundstücks kommt es somit auf die konkrete wirtschaftliche Verwendungsmöglichkeit nach der zu diesem Zeitpunkt bestanden Sach- und Rechtslage an (OGH 8 Ob 625/90; 1 Ob 76/00h). Im vorliegenden Fall bedeutet dies aber auch, dass selbstverständlich die vorliegende Widmung als Fußweg für die enteignungsgegenständliche Liegenschaft berücksichtigt werden muss wie dies Herr Dr. X. in seinem Gutachten auch gemacht hat.

Im konkreten Fall würden aber die beiden Enteignungsgegnerinnen eine Bereicherung erfahren, wenn die Werte des Sachverständigen N. herangezogen würde, da er von einer Bebaubarkeit der entscheidungsgegenständlichen Grundfläche ausgeht, die aber aufgrund der seit 2008 bestehenden Widmung als Fußweg, die mit der Enteignung in keinerlei Zusammenhang steht, nicht gegeben ist und somit entgegen der ständigen Rechtsprechung die Widmung der entscheidungsgegenständlichen Grundfläche vollkommen unberücksichtigt lässt. Im Gegenteil es wird sogar eine nicht bestehende bessere Widmung durch Ing. N. angenommen, was aber zu einer nicht gerechtfertigten Bereicherung der beiden Enteignungsgegnerinnen führen würde.

Schließlich ist auch der Bewertungsstichtag im Gutachten von Dkfm. N. vom 29.9.2018 schlicht und ergreifend denkmöglich, was das Gutachten ebenfalls unschlüssig macht. Das Gutachten ist nämlich mit 29.9.2018 datiert, Bewertungsstichtag soll jedoch der 18.10.2018, also ein Tag 19 Tage in der Zukunft von der Erstellung des Gutachtens weg. Wie eine zukünftige Bewertung des Wertes einer Liegenschaft mit Sicherheit abgegeben werden kann,



ist vollkommen schleierhaft und kann auch von einem mit Liegenschaftsbewertung vertrauten Dritten aber auch von einem Laien nicht nachvollzogen werden. Auch dass der Bewertungsstichtag in der Zukunft liegt, zeigt, dass das vorliegende Gutachten für das vorliegende Enteignungsverfahren vollkommen ungeeignet und schlicht so falsch ist, dass eine Verbesserung weder denkbar noch möglich ist.

Der Gutachter Dr. X. kommt in seinem schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten vom 21.11.2018 zu dem Schluss, dass im vorliegenden Fall lediglich ein Anerkennungswert für die enteignungsgegenständliche Liegenschaft gerechtfertigt ist und setzt diesen mit 11.200,- EUR fest. Dieser Wert wäre für die Höhe der Entschädigung von der belangten Behörde heranzuziehen gewesen.

Warum die belangte Behörde davon ausgeht, dass der Sachverständige Dr. X. von der Beschwerdeführerin beeinflusst anzusehen ist, wird nicht näher begründet. Offensichtlich konnte die belangte Behörde Dr. X. nicht die fachliche Qualifikation (ähnlich wie dem Privatgutachter der Enteignungsgegnerinnen) absprechen, weshalb auf dieser Ebene argumentiert wurde. Warum aber einem fachlich höchst qualifizierten Sachverständigen pauschal unterstellt wird, ein falsches Gutachten zu erstellen, ist nicht nur nicht nachvollziehbar, sondern auch zurückzuweisen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der von der belangten Behörde zur Begründung der Höhe der Entschädigung herangezogene Sachverständige Ing. N. in seinen zwei Gutachten zu vollkommen unterschiedlichen Ergebnissen kommt, ohne dies nachvollziehbar begründen zu können. Warum daher dem Sachverständigen N., der in zwei Gutachten zu diametral unterschiedlichen Ergebnissen kommt, mehr Glaubwürdigkeit zukommen soll, bleibt unerfindlich.

Die Beschwerdeführerin weist daraufhin, dass gemäß § 44 Abs. 1 der Wiener BO für das Enteignungsverfahren die Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes sinngemäß Anwendung finden. § 18 Abs. 1 EibEG schreibt für die Höhe der Entschädigung eine sukzessive Kompetenz der ordentlichen Gerichte zur Festsetzung des Entschädigungsbetrages vor. § 18 Abs. 3 EibEG schreibt aber auch vor, dass die Parteien auf das Recht zur Anrufung des Gerichtes hinzuweisen sind, was im vorliegenden Fall unterlassen wurde. Außerdem gibt es Entscheidungen des Landesverwaltungsgerichts Wien, in denen über die Höhe der Entschädigung für Enteignungen nach der Wiener BO abgesprochen wird. Aus anwaltlicher Vorsicht wird daher jedenfalls die vorliegende Beschwerde beim Landesverwaltungsgericht Wien eingebracht.

#### D) Anträge:

Die Beschwerdeführerin stellt daher den

#### Antrag,

1. das Landesverwaltungsgericht Wien möge eine mündliche Verhandlung durchführen und
2. der Beschwerde Folge geben und den angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 30. April 2019, GZ MA64-5/2018 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts, in eventuelle wegen Rechtswidrigkeit infolge der Verletzung von Verfahrensvorschriften in seinen Spruchpunkten II und III aufheben, die Höhe der Enteignungsentschädigung mit 11.200 EUR festlegen und der Beschwerdeführerin nicht die Kosten für den Sachverständigen Ing. N. auferlegen

oder

in eventuelle der Beschwerde Folge geben und den angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 30. April 2019, GZ MA64-5/2018 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts, in eventuelle wegen Rechtswidrigkeit infolge der Verletzung von Verfahrensvorschriften aufheben und die Sache zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an die belangte Behörde zurückverweisen.“

### 13.2. Die Enteignungsgegnerinnen bringen in ihren Beschwerden vor:

„Der Bescheid wird zu Pkt. II zur Höhe der Entschädigungssumme angefochten, welche nur mit € 102.766,00 festgesetzt wurde. Tatsächlich beträgt diese zumindest € 181.500,00.

#### Relevanter Sachverhalt

Mit dem angefochtenen Bescheid enteignet die belangte Behörde über Antrag der A. GmbH & Co. KG den Beschwerdeführerinnen eine im Teilungsplan des Zivilgeometers DI P. Q. vom 12.2.2018, GZ 7 als Trennstück A (rot 8/6) ausgewiesene Teilfläche von ihrem Grundstück Nr. 8/4, inliegend der EZ 3, KG H. im Ausmaß von 68m<sup>2</sup> zur Schaffung eines Trennstücks gemäß § 53 Abs. 3 BO.

Die Entschädigungshöhe für die Enteignung dieser Teilfläche wird mit € 102.766,00 festgesetzt. Dieser Betrag resultiert aus einer „alternativen Wertermittlung“ des SV Ing. Dkfm.

N. in seiner „Sachverständige Gutachtensergänzung“ vom 08.02.2019. Im Gegensatz zu dieser Bewertung kam er in seinem Gutachten vom 29.09.2018 zuvor auf € 181.500,00 aus dem Mittel aus seiner Wertermittlung nach Vergleichswert- und Residualwertmethode.

Die Behörde begründet ihre Entscheidung zur Entschädigung im Bescheid (vgl. S15) zusammengefasst damit, dass:

*„Aus Sicht der Behörde ist das von Herrn Ing. Dkfm. M. N. vorgelegte Sachverständigengutachten vom 29.09.2018 und die Gutachtensergänzung vom 08.02.2019 im Sinne des § 9 Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG vollständig und schlüssig. Er ist sowohl in der Verhandlung als auch in seiner Gutachtensergänzung in nachvollziehbarer Weise auf die erhobenen Einwände eingegangen.“*

#### Beschwerdebegründung

##### A Unzulässiger und unrichtiger „alternativer Bewertungsvorschlag“

Entgegen der Darstellung der Behörde ist die Wertdifferenz zwischen Gutachten und seinem alternativen Bewertungsvorschlag nicht schlüssig.

Die Reduktion der ursprünglichen Liegenschaftsbewertung gemäß Gutachten vom 29.09.2018 von € 182.000,00 gemäß Vergleichswertmethode bzw. € 181.000,00 gemäß Residualmethode auf nun nur mehr € 102.766,00 war weder beauftragt, noch ist dieser „Berechnungsvorschlag“ bzw. dessen Begründung nachvollziehbar.

In der Stellungnahme der Beschwerdeführerinnen vom 12.3.2019, welche ausdrücklich auch und nochmals zum Vorbringen dieser Beschwerde erhoben wird, wurde bereits darauf hingewiesen, dass der Sachverständige im Gegensatz zur eigenen zuvor vorgenommenen Bewertung nun unmotiviert eine „gedankliche Spaltung“ der Fläche vornimmt und unter Residualwertschätzung plötzlich zu einer um 43% niedrigeren Bewertung gelangt.

Der Quadratmeterpreis eines Grundstücks ist immer ein Mischpreis zwischen den bebaubaren und den nicht bebaubaren Teilen eines Grundstücks. Je größer der bebaubare Anteil eines Grundstücks ist, desto besser ist die bauliche Ausnutzbarkeit und damit umso größer die verkauf-/vermietbare, also die wirtschaftlich verwertbare Nutzfläche.

Im innerstädtischen Bereich ist die bauliche Ausnutzbarkeit, abgesehen von der Lage, die aber im Quadratmeter-Verkaufspreis für die Nutzfläche berücksichtigt ist, der einzige wertbestimmende Parameter für den Grundstückspreis und wird dieses Faktum am besten durch die Residualwertmethode abgebildet.

Eine Splittung zwischen bebaubaren und nicht bebaubaren Teilen eines Grundstücks ist daher ein schwerer methodischer Fehler, weil damit die nicht bebaubaren Teile zweimal in die Rechnung eingehen, einmal beim Ansatz der maximal erzielbaren Nutzfläche (das ist die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks) und dann nochmals als Abschlag.

Damit ist der alternative Bewertungsvorschlag in der Gutachtensergänzung des SV Ing. Dkfm N. als grob falsch und den Regeln der Bewertungswissenschaft (ÖNORM B 1802-3) widersprechend einzustufen.

Dieses abweichende Ergebnis ist sachlich durch nichts gerechtfertigt, es entspricht weder seinem Auftrag, noch der zitierten Judikatur, noch erklärt es schlüssig, warum sein ursprünglich errechneter Residualwert 176% höher war. Auch der zur inhaltlichen Kontrolle und Richtigkeit seiner Bewertung von SV Ing. Dkfm. N. selbst verwendete Vergleichswert ist um 177% höher als sein nun alternativer Bewertungsvorschlag.

Zur unverändert gebliebenen Bewertung gemäß Vergleichswertverfahren und dem sich daraus ergebenden Dilemma zwischen neuer und alter Bewertung äußert sich SV N. nicht.

Bei Gutachtensergänzung nimmt der Sachverständige - ohne irgendwie beauftragt worden zu sein - plötzlich eine gedankliche Abteilung in zwei Flächenbereiche vor und verteidigt die von ihm analog zum Privatgutachten verwendete Residualwertmethode, welche keine gedankliche Splittung vorsieht.

SV N. überlässt bei seinem „Vorschlag“ die rechtliche Würdigung zur alternativen Bewertung (vgl. S 4, Pkt. 3, 2. Absatz) dem Auftraggeber d.h. der belangten Behörde. Die Behörde übernimmt diesen „Vorschlag“ unkritisch, ohne Begründung und ohne sich dazu zu äußern, warum sie die ursprünglichen Bewertungen im Gutachten vom 29.09.2018 des SV N. auf die sie sich - wie oben ausgeführt - bezieht, nun plötzlich für falsch erachtet.

Bei der vom Privatgutachter und vom behördlich beauftragten Gutachter angewandten Residualwertmethode ergaben sich kalkulierte Bodenwerte von € 3.010,00/m<sup>2</sup> (U.) und € 2.661/m<sup>2</sup> (N.). Diese waren jeweils noch einigermaßen miteinander vergleichbar aber auch vergleichbar mit den Wertansätzen aus der Vergleichswertmethode von € 3.976,00/m<sup>2</sup> (U.) und € 2.672,00/m<sup>2</sup> (N.).

Jener nun von SV N. kalkulierte Bodenwert von nur mehr € 1.511,00/m<sup>2</sup> ist weder mit den Werten von U., noch mit seinen eigenen zuvor ermittelten Werten kompatibel und viel zu niedrig. Warum die Behörde just diesem Wert folgt, begründet sie nicht.

Dabei hatte SV N. im Gutachten vom 29.09.2018 selbst damit argumentiert, dass beide Methoden bei ihm zu sehr ähnlichen Ergebnissen führten, womit er auch die Plausibilisierung seiner jeweils angewandten Wertermittlungen begründet hatte.

Die alternative Berechnung des SV N. verkennt die Methodik der Residualwertmethode, welche stets auf Grundlage einer Bewertung des gesamten Grundstücks ausgeht und nicht auf einer unzulässigen „gedanklichen Splittung“ der Liegenschaft beruht.

Dabei wird von einer möglichen Ausnutzbarkeit, jeweils bezogen auf 1m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit unterschiedlichen Widmungen ausgegangen. Die Nutzflächenkalkulation und daraus die kalkulatorische Errechnung des Bodenwertanteils basiert auf den gesamten Anschaffungskosten der zu prüfenden Liegenschaft. Ebenso wird bei der Vergleichswertmethode stets die Liegenschaft mit ähnlichen vergleichbaren Liegenschaften ohne gedankliche Splittung vorgenommen.

Die eigenmächtig vorgenommene alternative Berechnung durch den Sachverständigen wurde weder beauftragt, noch ist sie nachvollziehbar, noch stellt sie in Relation zur Vergleichswertmethode ein akzeptables Ergebnis her. Sie ist fachlich verfehlt, wie unten ausgeführt wird.

Zum Einwand der Behörde, das Privatgutachten von SV U., welches SV N. in seinem Gutachten vom 29.09.2018 als Grundlage zitiert, bedeute keine Auseinandersetzung auf gleicher fachlicher Ebene:

SV DI U. ist gemäß dem Hauptverband der allgemein bearbeiteten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für die Bereiche: Hochbau, Architektur und Innenarchitektur zertifiziert. Um eine gerichtliche Tätigkeit des SV DI U. ging es im vorliegenden Gutachten nicht.

SV DI U. ist staatlich befugter und beideter Ziviltechniker und unterliegt damit dem Ziviltechnikergesetz (ZTG). Die im ZTG ausdrücklich angeführte Berechtigung von ZT zur Erstellung von Gutachten erstreckt sich auf das gesamte Fachgebiet und damit auch auf Immobilienbewertungen. Gemäß ZTG hat der Ziviltechniker durch Ablegung der notwendigen Ziviltechnikerprüfung seine Fachkenntnisse nachgewiesen.

Auch die Honorarordnung für Architekten (HOA) sieht in § 3 explizit eigene Regelungen zur Honorarermittlung für Immobilienbewertungen vor.

Es liegt daher entgegen der Rechtsmeinung der belangten Behörde sehr wohl eine fachliche Auseinandersetzung auf gleicher Ebene zwischen den jeweiligen Gutachten von U. und N. vor.

Während die Ergebnisse im Gutachten des SV N. vom 29.9.2018 bei der Residualwertmethode von jenen des SV U. mit nur etwa 12 Prozentpunkten voneinander abweichen (€ 2.661,00/€ 3.010[ohne Aufwertung]) stellt der Wert von € 1.511,00 eine eklatante und nicht nachvollziehbare Fehlbewertung dar.

#### B Unrichtige Rechtsanwendung

Der VwGH sprach in Ro 2018/05/0008 zu Pkt. 35 seiner Entscheidung aus, dass es aus gleichheitsrechtlichen Überlegungen auf der Hand liege, jene von der Gemeinde an den Dritten zu leistende Enteignungsentschädigung anhand der dem Dritten entzogenen Grundfläche und nicht anhand des aus seiner Sicht fremden Bauplatzes zu bemessen.

Die Ermittlung der Höhe der Geldleistung nach § 17 Abs 4a BO hat daher nicht anhand der Eigenschaften des Bauplatzes, sondern anhand der Eigenschaften der abzutretenden Grundfläche, die im Eigentum des Dritten steht, zu erfolgen.

Völlig unrichtig ist in diesem Zusammenhang stets wiederholte und volkstümliche Argumentation der Enteignungswerberin mit der Widmung Verkehrsfläche und damit eines unzulässigen Vergleichs von „Äpfel mit Birnen“.

Der Verwaltungsgerichtshof führt in Punkt 36 zu RO 2018/05/0008 vom 17.12.2018 ausdrücklich aus, dass die Festlegung als Verkehrsfläche, welche der Gemeinde ja erst die Enteignung gemäß § 39 BO ermöglichte, außer Betracht zu bleiben hat. Abzustellen ist auf jene fiktive Nutzungsmöglichkeit der Betroffenen Grundfläche, die sich ergeben hätte, wenn die Festlegung als Verkehrsfläche nicht erfolgt wäre.

Eine Widmung der Enteignungsfläche als Fußweg und damit als Verkehrsfläche hat damit völlig außer Betracht zu bleiben, zumal sie der Gemeinde ja erst die gegenständliche Enteignung ermöglicht.

Bei Prüfung der Eigenschaften der abzutretenden Grundfläche spielt also auch das Ergebnis aus der Vergleichswertmethode für die korrekte Bemessung der Enteignungsentschädigung eine wesentliche Rolle, wenn schon aufgrund der gewählten Residualwertmethode des SV nicht

im Vordergrund, so doch jedenfalls als Nachweis für Plausibilität und Richtigkeit der Bewertung. Der mit Vergleichswertmethode ermittelte Wert darf nicht vernachlässigt werden und stimmt im Gutachten N. vom 29.9.2018 in etwa mit dem dort ermittelten Wert nach Residualwertmethode überein. Damit bliebe es beim von SV N. ermittelten Vergleichswert von zumindest € 182.000,00.

Die angemessene Entschädigung ist daher ausgehend vom Bebauungsplan und bebaubarer Flächenwidmung einheitlich zu berechnen und keine zusätzlichen gedanklichen Splittungen vorzunehmen.

Angesichts evidenter methodischer Fehler im Ergänzungsgutachten und angesichts dessen, dass SV N. seine alternative Bewertung ohnehin nur als „Vorschlag“, der auch einer rechtlichen Beurteilung durch die Behörde bedürfe, selbst bezeichnet hatte, hätte die Behörde entweder vom auf gleicher fachlicher Ebene befindlichen Privatgutachten des SV U., in eventu zumindest von jenem von SV N. kalkulierten Mischwert aus beiden ähnlichen Bewertungsergebnissen anhand beider Bewertungsmethoden in seinem Gutachten vom 29.9.2018 ausgehen müssen.

#### Anträge

Das Landesverwaltungsgericht Wien möge

- eine mündliche Verhandlung abhalten;
- der Beschwerde Folge geben, den angefochtenen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts bzw. wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften in seinen Spruch zu Punkt II. aufheben und die angemessene Höhe der Enteignungsentschädigung mit zumindest € 181.500,00 festlegen, in eventu
- der Beschwerde Folge zu geben, den angefochtenen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts, und/oder infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufheben und die Sache zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an die belangte Behörde zurückverweisen.“

14. Die Beschwerden wurden wechselseitig zur Kenntnisnahme gebracht und der Enteignungswerberin sowie den Enteignungsgegnerinnen die Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt:

14.1. Die Enteignungsgegnerinnen brachten in ihrer Stellungnahme zur Beschwerde der Enteignungswerberin vor:

„Die Ausführungen der Bescheidbeschwerde der A. GmbH & Co KG werden zur Gänze bestritten und wird die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beim Verwaltungsgericht Wien beantragt.

Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen die die Enteignungsgegnerinnen auf ihre Ausführungen zur Bescheidbeschwerde vom 26.06.2019 und erheben dieses Vorbringen auch hier zum Gegenstand der Stellungnahme.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass beide vom Gutachter gewählten Bewertungsverfahren zulässig und lege artis sind.

Der Sachverständige Dkfm. N. gelangte zu ähnlichen Ergebnissen, was die Plausibilität zur Richtigkeit dieser Ergebnisse bestätigt.

Offensichtlich primär aufgrund der scharfen und aggressiven Kritik bzw. Wortwahl der Enteignungswerberin, welche sich mit den ähnlichen Ergebnissen nach Vergleichswert- und Residualwertmethode so gar nicht abfinden wollte, bot der Sachverständige, dann eine allerdings tatsächlich nicht nachvollziehbare und methodisch verfehlte Alternative an, welche nicht zu Recht von der Behörde aufgegriffen wurde.

Jenes von der Enteignungswerberin gewünschte Ergebnis ist völlig lebensfremd und in auf dem Laien erkennbar unlösbarer Widerspruch zum Ergebnis der Vergleichswertmethode

Entgegen der Meinung und Wortwahl der Enteignungswerberin ist und war der Sachverständige nicht völlig ungeeignet und hat sich selbst disqualifiziert, sondern sind die Vorstellungen der Enteignungswerberin schlicht lebensfremd.

Auch die sich wiederholenden Rechtsausführungen, das verfahrensgegenständliche Grundstück sei nicht bebaubar und man verwechsle „Äpfel mit Birnen“ zeigen die Verkennung der Rechtslage. Leicht erkennbar ist auch der untaugliche Versuch den Radius von

Vergleichsliegenschaften so minimal wie nur möglich zu gestalten, damit sich eben keine ausreichenden Vergleichsliegenschaften ergeben.

Entgegen den Annahmen der Enteignungswerberin spielt die Festlegung als Verkehrsfläche, welche der Gemeinde ja erst eine Enteignung gemäß § 89 BO ermöglicht, keine Rolle und ist auf jene fiktive Nutzungsmöglichkeit Bedacht zu nehmen, die sich ergeben hätte, wenn die Festlegung als Verkehrsfläche eben nicht erfolgt wäre, unabhängig vom Zeitpunkt der Umwidmung.

Die Enteignungsgegnerinnen weisen die Ausführungen der Enteignungswerberin zurück und beantragen die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht.“

## 14.2. Die Enteignungswerberin brachte in ihrer Stellungnahme zu den Beschwerden der Enteignungsgegnerinnen vor.

### „1. Zur Unzuständigkeit des Landesverwaltungsgerichts Wien:

Zunächst hält die Beschwerdegegnerin fest, dass sie ebenfalls den Bescheid der MA64 vom 30. April 2019, GZ MA 64-5/2018 beim Landesverwaltungsgericht Wien in seinen Spruchpunkten II und III mit Beschwerde vom 7. Juni 2019 angefochten hat.

Diese Beschwerde wurde aber lediglich aus anwaltlicher Vorsicht beim Landesverwaltungsgericht Wien eingebracht. Gemäß § 44 Abs. 1 der Wiener BO finden nämlich für das Enteignungsverfahren die Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes sinngemäß Anwendung. § 18 Abs 1 EisbEG schreibt aber für die Höhe der Entschädigung eine sukzessive Kompetenz der ordentlichen (Zivil)Gerichte zur Festsetzung des Entschädigungsbetrages vor, § 18 Abs. 3 EisbEG schreibt auch vor, dass die Parteien auf das Recht zur Anrufung des Gerichtes hinzuweisen sind, was im vorliegenden Fall unterlassen wurde. Außerdem gibt es Entscheidungen des Landesverwaltungsgerichts Wien, in denen über die Höhe der Entschädigung für Enteignungen nach der Wiener BO abgesprochen wird, weshalb die Beschwerdegegnerin aus anwaltlicher Vorsicht ihre Beschwerde eingebracht hat, obwohl sie der Ansicht ist, dass das Landesverwaltungsgericht unzuständig ist.

Da gemäß § 18 Abs. 2 EisbEG für die Entscheidung über die Entschädigung das mit der Ausübung der Gerichtsbarkeit in bürgerlichen Rechtssachen betraute Landesgericht zuständig ist, in dessen Sprengel der Gegenstand der Enteignung liegt, was im vorliegenden Fall das Landesgericht für ZRS Wien ist, wird die vorliegende Beschwerde der Beschwerdeführerinnen wegen Unzuständigkeit des Landesverwaltungsgerichts Wien zurückzuweisen sein.

### 2. Zur Beschwerdebegründung:

Aus anwaltlicher Vorsicht wird im Folgenden auch kurz zur Beschwerde Stellung genommen, obwohl diese - wie unter Punkt 1 ausgeführt - wegen Unzuständigkeit zurückzuweisen sein wird.

Zunächst ist den Beschwerdeführerinnen zuzugestehen, dass die beiden Gutachten von Ing. N. nicht lege artis ausgeführt und unschlüssig sind. Genauso wie der Wert im ersten Gutachten vollkommen falsch war, ist auch der im zweiten Gutachten errechnete Wert im Ergänzungsgutachten von Ing. N. vollkommen unrichtig. Auch das Ergänzungsgutachten war daher - wie schon das ursprüngliche Gutachten von Ing. N. - für das weitere Verfahren vollkommen unbrauchbar und wäre nicht weiter zu berücksichtigen gewesen.

Hinzuweisen ist darauf, dass § 9 Z 3 LBG vorschreibt, dass die Gründe für die Auswahl des angewendeten Bewertungsverfahrens darzulegen sind. Dies hat der Sachverständige vollkommen unterlassen und schreibt lediglich in seinem Gutachten vom 29.9.2018, dass sich zwei Verfahren „anbieten“ würden (Seite 6). Warum sich diese anbieten bzw. wie der Sachverständige darauf kommt, dass sich gerade das dann in weiterer Folge angewendete Vergleichswertverfahren und das Residualwertverfahren, das im LBG aber nicht einmal als taugliche Methode zur Wertermittlung angeführt und somit ohnehin nicht einmal eine vom Gesetzgeber anerkannte Methode ist, „anbieten“ würden, bleibt unbegründet und somit ist für jeden Leser des Gutachtens vom 29.9.2018 nicht nachvollziehbar, warum der Sachverständige diese Methoden wählt und sich nicht etwa das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren „anbieten“ würden.

Es ist bemerkenswert, dass der Sachverständige Ing. N. in seinem Ergänzungsgutachten vom 8.2.2019 auf Seite 2 apodiktisch schreibt, dass das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Wertes von Grund und Boden nicht geeignet sind und die belangte Behörde dies im angefochtenen Bescheid auf Seite 12 zitiert! Dies ist insofern

bemerkenswert, hat doch der Gesetzgeber diese Verfahren in § 3 Abs. 1, § 5 und § 6 LBG ausdrücklich für die Bewertung von Liegenschaften als geeignete Methoden anerkannt. Ein Sachverständiger, der in einem Liegenschaftsbewertungsgutachten diese beiden Methoden als zur Ermittlung des Wertes von Grund und Boden pauschal als nicht (!) geeignet bezeichnet, disqualifiziert sich mit seiner an den Gesetzgeber zu richtenden Aussage selbst und ist allein mit diesem Satz bewiesen, dass sowohl das ursprüngliche Gutachten als auch das Ergänzungsgutachten von Ing. N. von jemandem verfasst wurden, der in Wahrheit wenig Ahnung von Liegenschaftsbewertung hat. Es trifft zwar zu, dass diese beiden Methoden im konkreten Fall nicht zielführend sind, aber genau das schreibt Ing. N. gerade nicht. Die von § 9 Z 3 LBG geforderte Darlegung der Gründe für die Auswahl des angewendeten Bewertungsverfahrens, bleibt der Sachverständige daher auch im Ergänzungsgutachten schuldig. Dass Ing. N. zwei im Gesetz angeführte Bewertungsmethoden pauschal als zur Ermittlung des Wertes von Grund und Boden ungeeignet beschreibt und nicht anführt, wieso sie im konkreten Fall nicht geeignet erscheinen, ist wohl kaum als Darlegung der Gründe für die Auswahl des angewendeten Bewertungsverfahrens im Sinne des Gesetzes zu werten. Warum die belangte Behörde dies als Begründung für die Bewertungsmethode akzeptiert und sogar auf Seite 12 des angefochtenen Bescheides unkritisch zitiert, bleibt schleierhaft. Fakt ist, dass es nicht nachvollziehbar ist, warum Ing. N. das Vergleichswertverfahren und das Residualwertverfahren in seinem Gutachten gewählt hat und Ing. N. zwei im elementarsten und wichtigsten Gesetz zur Liegenschaftsbewertung, nämlich im LBG, genannte Methoden pauschal als für jede Liegenschaftsbewertung ungeeignet bezeichnet. Dies noch dazu, wo Ing. N. selbst schreibt, dass das Residualwertverfahren für Bauträger bedeutsam ist und es selbst für einen Laien vollkommen widersinnig ist, dieses Verfahren bei einer Liegenschaft anzuwenden, die null bebaubare Fläche hat, also gerade für einen Bauträger vollkommen ungeeignet ist. Im Übrigen ist die Beschwerdeführerin auch kein Bauträger.

Der Sachverständige Dr. X. hat in seiner Stellungnahme vom 11.3.2019 hingegen nachgewiesen, dass Ing. N. die konkreten Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes vollkommen außer Acht lässt, ist doch vollkommen unstrittig, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück als Verkehrsfläche gewidmet ist und diese Widmung nichts mit dem gegenständlichen Enteignungsverfahren zu tun hat. Mit anderen Worten: Die Widmung als Verkehrsfläche besteht seit vielen Jahren und wird nicht aus Gründen des der Enteignung zugrundeliegenden Vorhabens verfügt. Nur in diesem Fall wäre die konkrete Widmung nämlich nicht zu berücksichtigen. Für das enteignungsgegenständliche Grundstück war bereits im Generalregulierungsplan aus dem Jahr 1904 zwischen der S.-gasse und der T.-straße eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Mit dem derzeit gültigen Plandokument PD 10 wurde zur besseren Aufschließung der Liegenschaften ein Fußweg gemäß § 53 BO (G.-Weg) festgesetzt. Somit ist seit mehr als 100 Jahren klar, dass dort eine öffentliche Verkehrsfläche errichtet wird. Dies hat alles mit der gegenständlichen Enteignung nicht das Geringste zu tun.

Auch die Widmungshistorie und die zivilrechtlichen Transaktionen der Beschwerdeführerinnen in der Vergangenheit sind in die Bewertung miteinzubeziehen. Das ursprüngliche Grundstück wurde nämlich von den Beschwerdeführerinnen bewusst geteilt, um es bestmöglich verwerten zu können. Der gegenständliche Fußweg ist eine „Exklave“, die im Zuge des Verkaufs eines Bauplatzes im Eigentum der Beschwerdeführerinnen verblieben ist. Die seinerzeit im Jahr 2009 von den Beschwerdeführerinnen erzielten Kaufpreise stehen in keinem Verhältnis zu den in den Gutachten von Ing. N. und von DI U. ermittelten Werten, selbst wenn man die seit 2009 erfolgte Entwicklung bei Immobilienpreisen berücksichtigt. So betrugen die von den Beschwerdeführerinnen im Jahre 2009 erzielten Kaufpreise für das Bauland 600,- EUR pro m<sup>2</sup> bzw. 250,- EUR pro erzielbare Nettogeschosßfläche und das Grundstück Nr. 8/3 im Widmungsgebiet EPK wurde nachfolgend von der V. GmbH um 180,- EUR pro m<sup>2</sup> an die Stadt Wien verkauft. All diese Transaktionen, die im absoluten Nahebereich des streitgegenständlichen Grundstücks liegen, wurden vollkommen außer Acht gelassen und in keinster Weise berücksichtigt.

Die belangte Behörde hat auch ganz richtig festgestellt, dass es sich bei der verfahrensgegenständlichen Grundfläche um eine Verkehrsfläche gemäß § 53 BO handelt und das betroffene Grundstück kein genehmigter Bauplatz ist, sondern ein mit Bescheid der MA 64 vom 29.2.2008, MA 64-12/2008, genehmigtes Trennstück im Bereich des § 53 Fußweges.

Im vorliegenden Fall ist somit die Widmung der Liegenschaft bei der Bewertung selbstverständlich zu berücksichtigen und führt der VwGH in seiner Entscheidung vom 17.12.2018 Ro 2018/05/0008 auch entsprechend aus, dass es weder zu einer Bereicherung noch zu einem Schaden bei einer Enteignung kommen darf, und dass die Enteignungsentschädigung anhand der enteigneten Grundfläche und nicht anhand des Bauplatzes der Enteignungswerberin zu bemessen ist. Die Ermittlung der Höhe der Geldleistung hat daher nicht anhand der Eigenschaften des Bauplatzes, sondern anhand der Eigenschaften der abzutretenden Grundfläche zu erfolgen. Genau dies lässt aber Ing.

N. in seinem zweiten Gutachten vollkommen außer Betracht und bewertet dieser den Enteignungsgegenstand nach einer fiktiven baulichen Ausnutzbarkeit, obwohl jedem Beteiligten am Enteignungsverfahren klar ist, dass die bauliche Ausnutzbarkeit des Enteignungsgegenstandes aufgrund seiner Widmung bei Null liegt und zwar nicht erst durch die Enteignung sondern schon seit Jahrzehnten. Mit der zu enteignenden Grundfläche sind ausschließlich Lasten (z.B. Schneeräumung, Haftpflichtversicherung) verbunden, jedoch kein Nutzen.

Ing. N. geht somit von einer Bebaubarkeit des zu enteignenden Grundstücks in seinem Erst- und in seinem Ergänzungsgutachten aus, obwohl er selbst in der Verhandlung vom 18.10.2018 eingestehen musste, dass das Grundstück nicht bebaubar ist und die Enteignungsgegnerinnen vor und nach der Enteignung gleich viel bauen können wie aktuell, nämlich gar nichts (Verhandlungsschrift vom 18.10.2018, Seite 7). Da somit die konkrete Flächenwidmung des Entscheidungsgegenstandes nicht aus Gründen des der Enteignung zugrundeliegenden Vorhabens verfügt worden ist, ist die daraus entspringende rechtliche Nutzungsbeschränkung bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung vollumfänglich als wertmindernd zu berücksichtigen.

Würde das enteignungsgegenständliche Grundstück entgegen seiner Widmung mit einer fiktiven baulichen Ausnutzbarkeit bewertet, käme es genau zu der vom VwGH als unerwünscht bezeichneten Bereicherung der Enteignungsgegnerinnen, da sie für ein Grundstück, das seit langem als Verkehrsfläche gewidmet ist, eine Entschädigung erhalten würden, als wäre dieses Grundstück ein Bauplatz. Tatsächlich ist aber eine Bebauung des enteignungsgegenständlichen Grundstücks seit vielen Jahren nicht möglich, weshalb eine Bewertung des enteignungsgegenständlichen Grundstücks als Bauplatz zu einer von der Judikatur abgelehnten Bereicherung der Enteignungsgegnerinnen führen würde. Der Sachverständige Dr. X. in seiner Stellungnahme vom 11.3.2019 nach, dass die Ausführungen von Ing. N. im Ergänzungsgutachten widersprüchlich und somit unschlüssig sind.

Die vom Sachverständigen N. im Gutachten vom 29.9.2018 gewählten Vergleichsobjekte beim Vergleichswertverfahren liegen großteils 1000m Luftlinie vom Enteignungsgegenstand entfernt und weisen vorwiegend Bauklasse IV und V auf, sind also zum Vergleich vollkommen ungeeignet. Eines der Vergleichsobjekte des Sachverständigen N. weist sogar die Widmung „Einkaufszentrum“ auf (vgl. Gutachten Dr. X. vom 21.11.2018 Seite 8)! Diese Bewertungsmethode entspricht somit mangels Nachvollziehbarkeit und hinreichender Begründungen der Bewertungsvorgänge weder den einschlägigen Rechtsnormen noch dem Stand der Technik in der Liegenschaftsbewertung.

Auch seine Berechnung mit dem Residualwertverfahren entspricht methodisch nicht dem Stand der Technik und werden beispielsweise die Erwerbsnebenkosten nicht berücksichtigt (siehe Gutachten Dr. X. vom 21.11.2018 Seite 10).

Es ist auch nirgends im Gutachten von Ing. N. begründet oder überhaupt nur angegeben, warum der Sachverständige zwar in seinem Befund auf Seite 5 des Gutachtens vom 29.9.2018 angibt, dass das enteignungsgegenständliche Grundstück seit 2008 die Widmung „Fußweg“ hat, er jedoch im Vergleichswertverfahren nur bebaute oder bebaubare Grundstücke als Vergleichsobjekte heranzieht und auch noch Grundstücke aus dem 1. Wiener Gemeindebezirk als Vergleichsobjekte (auch) heranzieht. Die vom Sachverständigen N. herangezogenen Vergleichswerte sind demnach weder mit dem Enteignungsgegenstand hinreichend vergleichbar (siehe ausführlicher dazu Gutachten Dr. X. vom 21.11.2018 Seite 8) noch treffen die Modifikationen des Sachverständigen N., die im Wesentlichen offensichtlich hinsichtlich einer Bauklasse III bzw. einer Geschossflächenanzahl von 4,00 vorgenommen werden, auf den Enteignungsgegenstand zu! Sie sind daher vollkommen unbrauchbar für den vorliegenden Fall.

Dass sich der Sachverständige N. in seinem Gutachten vom 29.9.2018 gar nicht damit aufhält, zu begründen, warum er gerade die in seinem Gutachten genannten Objekte, die allesamt überhaupt nicht mit der enteignungsgegenständlichen Liegenschaft auch nur annähernd vergleichbar sind, zur Schätzung des Verkehrswertes der enteignungsgegenständlichen Liegenschaft heranzieht und nach welcher Methode bzw. nach welchen Kriterien diese Vergleichsobjekte ausgewählt wurden, verwundert eigentlich schon nicht mehr, zieht sich doch die Unschlüssigkeit und Nicht-Nachvollziehbarkeit wie ein roter Faden durch das gesamte Gutachten von Dkfm. N.. Auch diesbezüglich entspricht das Gutachten nicht dem Stand der Wissenschaft, denn das bloße Aufzählen von (Vergleichs)Liegenschaften, die andere Widmungen und andere Größen aufweisen, reicht keinesfalls aus. Die von Dkfm. N. gewählten Vergleichsliegenschaften liegen nämlich weder im örtlich umgebenden Bereich des Enteignungsgegenstandes noch weisen sie annähernd vergleichbare Eigenschaften z.B. hinsichtlich Widmung, Nutzbarkeit und Größe auf. Auch deshalb sind die beiden Gutachten von Dkfm. N. unschlüssig.

Noch einmal wird somit darauf hingewiesen, dass der Sachverständige „Birnen mit Äpfeln“ vergleicht und auch von einer Bebaubarkeit des zu enteignenden Grundstücks in seinem Gutachten ausgeht, obwohl er selbst in der Verhandlung vom 18.10.2018 eingestehen musste, dass das Grundstück nicht bebaubar ist und die Enteignungsgegnerinnen vor und nach der Enteignung gleich viel bauen können wie aktuell, nämlich gar nichts (Verhandlungsschrift vom 18.10.2018, Seite 7). Auch dies macht das Gutachten vollkommen un schlüssig. Da somit die konkrete Flächenwidmung des Entscheidungsgegenstandes nicht aus Gründen des der Enteignung zugrundeliegenden Vorhabens verfügt worden ist, ist die daraus entspringende rechtliche Nutzungsbeschränkung bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung vollumfänglich als wertmindernd zu berücksichtigen (vgl. auch Gutachten von Dr. X. vom 21.11.2018 Seite 3).

Auch die in der Verhandlung vom 18.10.2018 gegebene Antwort des Sachverständigen, N. wonach er die Bauklasse III für das enteignungsgegenständliche Grundstück genommen habe, weil dies dem örtlichen Durchschnitt entsprechen würde, erweist sich bei genauerem Hinsehen als schlicht falsch. Ganz abgesehen davon, dass der Sachverständige N. schon in der Verhandlung vom 18.10.2018 jeden Nachweis für seine Behauptung, dass Bauklasse III dem örtlichen Durchschnitt entsprechen würde, schuldig blieb, hat sich der Privatgutachter der Enteignungswerberin, Herr Dr. X., im Gutachten vom 21.11.2018 die Mühe gemacht, auf den Seiten 10f seines Gutachtens zur durchschnittlichen Bauklasse in 100m Radius zum enteignungsgegenständliche Grundstück zu untersuchen und kam naturgemäß auf ganz andere Werte. Da schon diese Berechnungen äußerst zeitaufwendig waren, sind Berechnungen der durchschnittlichen Bauklasse mit einem Radius von 500m mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln nicht durchführbar und ist somit der Nachweis erbracht, dass der Sachverständige niemals die durchschnittliche Bauklasse mit einem Radius von 500m um das enteignungsgegenständliche Grundstück berechnen kann und somit, um die Ergebnisse seines Gutachtens zu verteidigen, auch vor Falschangaben nicht zurückschreckte. Auch aus diesem Grund sind die vorliegenden Gutachten des Sachverständigen Ing. Dkfm. N. vollkommen unbrauchbar.

Der Sachverständige Dr. X. weist außerdem in seiner Stellungnahme vom 11.3.2019 nach, dass die von Ing. N. in seinem Ergänzungsgutachten angewendete Methode der alternativen Wertermittlung nicht dem Stand der Technik entspricht und somit auch das Ergänzungsgutachten vom 8.2.2019 nicht lege artis erstellt wurde.

Ein Gutachten, das keine Nachweise und Begründungen für seine angenommenen Prämissen liefert, sondern seine Annahmen ohne Nachweis der Richtigkeit einfach postuliert, entspricht nicht den Anforderungen der VwGH Judikatur an ein Gutachten, weshalb sowohl das ursprüngliche als auch das Ergänzungsgutachten von Ing. N. von der belangten Behörde außer Betracht gelassen hätten werden müssen und stattdessen das schlüssige Gutachten des Sachverständigen Dr. X. zur Ermittlung der Höhe der Entschädigung herangezogen hätte müssen. Auch das Gutachten der Beschwerdeführerinnen von DI U. weist dieselben Mängel wie die Gutachten von Ing. N. auf und ist daher - ganz abgesehen davon, dass DI U. - wie die belangte Behörde ganz richtig ausführt - fachlich nicht ausreichend qualifiziert ist - für das vorliegende Verfahren ebenfalls irrelevant.

Da die konkrete Verwendungsmöglichkeit der entscheidungsgegenständlichen Grundfläche darin besteht, diesen Fußweg erhalten zu müssen, kann die Entschädigungshöhe nur in einem Anerkennungsbeitrag bestehen wie ihn der Sachverständige Dr. X. in seinem Gutachten berechnet hat.

Der Sachverständige Dr. X. kommt in seinem schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten zu dem Schluss, dass im vorliegenden Fall lediglich ein Anerkennenswert für die enteignungsgegenständliche Liegenschaft gerechtfertigt ist und setzt diesen mit 11.200,- EUR fest.

Zweck der Enteignungsentschädigung ist es, den Vermögensnachteil des Enteigneten auszugleichen, nicht aber dessen Bereicherung herbeizuführen (RIS Justiz RS0010844). Es kommt somit bei einer Enteignung nach vollkommen ständiger Judikatur immer darauf an, einen Ausgleich der Vermögensdifferenz, die der Enteignete durch das ihm abverlangte Sonderopfer erleidet, zu schaffen. Die Feststellung der enteignungsbedingten Nachteile hat daher konkret unter Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse des Enteigneten einerseits und unter Heranziehung eines objektiven Maßstabs bei der Wertermittlung andererseits zu erfolgen. Dem Enteigneten soll nicht weniger, aber auch nicht mehr als der Unterschied zwischen seiner Vermögenslage vor und nach der Enteignung ausgeglichen werden. Der geforderte Nachteilsausgleich verlangt die Prüfung, welche konkreten wirtschaftlichen bzw. vermögensrelevanten Nachteile der zur Grundeinlöse verhaltene Grundeigentümer erfährt. Für die Bewertung eines Grundstücks sind nach ständiger Rechtsprechung des OGH daher neben der bestehenden Widmung auch realistisch beurteilte künftige Verwendungsmöglichkeiten



samt ihrer Auswirkung auf den Marktwert entscheidend, sofern die reale Möglichkeit einer solchen Verwendung bereits im Zeitpunkt der Enteignung gegeben war (RIS Justiz RS0058043; RS0057977; RS0057981; OGH 3 Ob 46/11b; 1 Ob 201/13k). Bei der Bemessung der Entschädigung ist nach der Judikatur die tatsächliche Nutzung des Grundstückes im Zeitpunkt der Enteignung zu berücksichtigen (OGH 5 Ob 36/74). Die Enteignungsentschädigung bezweckt hingegen nicht eine Besserstellung der Vermögenslage des Enteigneten herbeizuführen oder ihn zu bereichern (RIS Justiz RS0010844; RS0053657; *Rummel* in *Korinek/Pauger/Rummel*, Handbuch des Enteignungsrechts, 305). Dementsprechend muss der Vermögensstand des Enteigneten vor und nach der Enteignung im Endergebnis gleich sein (OGH 8 Ob 191/74). Es ist auch immer auf die konkrete wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes im Zeitpunkt der Enteignung abzustellen (RIS Justiz RS0057984; RS0053403; 1 Ob 76/00h; SZ 73/128). Für die Höhe der Enteignungsentschädigung ist somit das Ausmaß der Vermögensnachteile des Enteigneten entscheidend. Dies hängt von der konkreten Vermögens- und Ertragslage des Enteigneten vor und nach der Enteignung ab! Hinsichtlich des Grundstücks kommt es somit auf die konkrete wirtschaftliche Verwendungsmöglichkeit nach der zu diesem Zeitpunkt bestanden Sach- und Rechtslage an (OGH 8 Ob 625/90; 1 Ob 76/00h). Im vorliegenden Fall bedeutet dies aber auch, dass selbstverständlich die vorliegende Widmung als Fußweg für die enteignungsgegenständliche Liegenschaft berücksichtigt werden muss wie dies Herr Dr. X. in seinem Gutachten auch gemacht hat.

Im konkreten Fall würden aber die beiden Beschwerdeführerinnen eine Bereicherung erfahren, wenn die Werte des Sachverständigen N. oder gar jene von DI U. herangezogen würden, da sie von einer Bebaubarkeit der entscheidungsgegenständlichen Grundfläche ausgehen, die aber aufgrund der seit 2008 bestehenden Widmung als Fußweg, die mit der Enteignung in keinerlei Zusammenhang steht, nicht gegeben ist und somit entgegen der ständigen Rechtsprechung die Widmung der entscheidungsgegenständlichen Grundfläche vollkommen unberücksichtigt lässt. Im Gegenteil es wird sogar eine nicht bestehende bessere Widmung durch Ing. N. und DI U. angenommen, was aber zu einer nicht gerechtfertigten Bereicherung der beiden Beschwerdeführerinnen führen würde.

Der Gutachter Dr. X. kommt in seinem schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten vom 21.11.2018 zu dem Schluss, dass im vorliegenden Fall lediglich ein Anerkennungswert für die enteignungsgegenständliche Liegenschaft gerechtfertigt ist und setzt diesen mit 11.200,- EUR fest. Dieser Wert wäre für die Höhe der Entschädigung von der belangten Behörde heranzuziehen gewesen.

Die Beschwerdeführerin weist noch einmal daraufhin, dass gemäß § 44 Abs. 1 der Wiener BO für das Enteignungsverfahren die Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes sinngemäß Anwendung finden. § 18 Abs 1 EisbEG schreibt für die Höhe der Entschädigung eine sukzessive Kompetenz der ordentlichen (Zivil)Gerichte zur Festsetzung des Entschädigungsbetrages vor. Die vorliegende Beschwerde wird daher wegen Unzuständigkeit des Landesverwaltungsgerichts Wien zurückzuweisen.

### 3) Anträge:

Die Beschwerdegegnerin stellt daher den

Antrag,

1. das Landesverwaltungsgericht Wien möge eine mündliche Verhandlung durchführen und
2. die Beschwerde der Beschwerdeführerinnen wegen Unzuständigkeit zurück- in eventu abweisen.“

15.1. Ausgehend von der im geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 10 an die am Enteignungsgegenstand unmittelbar angrenzenden Flächenwidmungen, welche (unter Außerachtlassung der angrenzenden Widmung der Verkehrsfläche als öffentliche Durchgang) im Wesentlichen die Festsetzung der gärtnerischen Ausgestaltung aufweist sowie unter Berücksichtigung der im Vorlagebericht zum Plandokument 10 ausgeführten Erwägungen, wonach grundsätzlich alle Freiflächen im Bauland als gärtnerisch auszugestaltende Flächen ausgewiesen werden (Vorlagebericht zum Plandokument 10, 12), fragte das

Verwaltungsgericht Wien bei der für die Ausarbeitung des Plandokumentes zuständigen Dienststelle des Magistrats der Stadt Wien (Magistratsabteilung 21) an, ob der naheliegend Schlussfolgerung, wenn nicht die Festsetzung als Fußweg gemäß § 53 getroffen worden wäre, dass zu enteignende Trenngrundstück ebenso einer (fiktiven) Nutzung als gärtnerisch auszugestaltende Fläche zugänglich wäre respektive, ob dieser Annahme stadtplanerische Erwägungen entgegenstünden, beziehungsweise welche Erwägungen eine andere fiktive Nutzungsmöglichkeit des zu enteignenden Trenngrundstückes angezeigt erschienen ließen.

Die für die Ausarbeitung des Plandokumentes zuständige Dienststelle des Magistrats der Stadt Wien gab dazu folgende Stellungnahme ab:

„(...)

#### Widmung

Für die Grundflächen zwischen F.-Straße und K.-gasse war bis zum Jahr 1965 gemäß Artikel II Abs. 2 BO f. Wien die Widmung Gemischtes Baugebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise gültig. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 26. März 1965, Pr.Zl. ... (PD 29) wurde für diesen Baublock die Widmung neu festgesetzt und eine Fußwegverbindung zwischen AA.-gasse und T.-straße ausgewiesen. Die betreffende Grundfläche (Gst. Nr. 8/4) war dem südlich angrenzenden Grünland, Erholungsgebiet-Parkanlagen zugeordnet. Entlang des Fußweges waren großzügige gärtnerisch auszugestaltende Freiflächen festgesetzt sowie im Blockinnenbereich bebaubare Bereiche in der Bauklasse III festgelegt.

Mit Plandokument Nr. 30 (Gemeinderatsbeschluss vom 28. Juni 1976, Pr.Zl. ...) wurde für zahlreiche Liegenschaften an der F.-Straße, AA.-gasse und K.-gasse eine Schutzzone ausgewiesen. Das gegenständliche Grundstück war davon nicht betroffen.

Im Jahr 1982 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 28. Februar 1982, Pr.Zl. ... (PD 31) der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für das Gebiet F.-Straße, AA.-gasse, K.-gasse und AB.-gasse neu festgesetzt. Unter Berücksichtigung der wieder festgesetzten Schutzzone wurde im Blockinnenbereich neben gärtnerisch auszugestaltenden Flächen der erhaltenswerte Gebäudebestand mit äußerst differenzierten Bebauungsbestimmungen festgelegt. Die zwischen AA.-gasse und T.-straße vorgesehene fußläufige Verbindung wurde nunmehr in weitgehender Abstimmung auf bestehende Grundgrenzen als Fußweg, teilweise aber auch als öffentlicher Durchgang ausgewiesen. Die betreffende Grundfläche (Gst. Nr. 8/4) war dem südlich angrenzenden Grünland, Erholungsgebiet-Sport- und Spielplätze zugeordnet.

Mit dem bis heute gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 10 (Gemeinderatsbeschluss von 20. September 2007, Pr.Zl. ...) ist der Fußweg in ähnlicher Form wie in der vorangegangenen Rechtslage als § 53 BO f. Wien Verkehrsfläche und auch als öffentlicher Durchgang wieder festgesetzt. Die Grünlandwidmung ist jedoch deutlich reduziert und dem Erholungsgebiet-Parkanlagen (AC.-Park) zugeordnet. Das gegenständliche Grundstück Nr. 8/4 ist als öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg) gemäß § 53 BO f. Wien ausgewiesen. Die unmittelbar daran angrenzenden Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten bzw. als öffentlicher Durchgang oder auch als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 53 BO f. Wien festgesetzt.

#### Stellungnahme

Abweichend von dem in der Anfrage erwähnten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 17.12.2018, Ro 2018/05/0008 in dem es sich um unterschiedliche Widmungskategorien, nämlich Grünland und Bauland handelt, sind im gegenständlichen Fall alle an das Trennstück A Gst. 8/6 angrenzenden Grundflächen unbestritten dem Bauland zugeordnet. Wie sich aus der Widmungsgeschichte feststellen lässt, war das betreffende, ursprünglich als bebaubare Baulandfläche erklärte Grundstück einmal dem Grünland, Erholungsgebiet-Parkanlagen (PD 29), später dem Grünland, Erholungsgebiet-Sport- und Spielplätze (PD 31) zugeordnet und wurde schließlich gemäß PD 10 als öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg) gemäß § 53 BO f. Wien festgesetzt. Der Annahme, dass die gegenständliche Grundfläche als gärtnerisch auszugestaltende Fläche festgelegt worden wäre wenn die Festsetzung eines Fußweges nicht getroffen worden wäre kann nicht uneingeschränkt zugestimmt werden. Das Trennstück A Gst. 8/6 war ursprünglich Teil einer bis zur AA.-gasse reichenden Gartenfläche und später bis zum

Zeitpunkt der Festsetzung des PD 10 Teil einer Tennisanlage. Mit der Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes durch das PD 10 wurde das Areal der Tennisanlage völlig neu strukturiert. Die Flächen wurden überwiegend dem Bauland zugeordnet und bebaubare Flächen in den Bauklassen II und III ausgewiesen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei einem Entfall einer Durchwegung in Form eines Fußweges das betreffende Grundstück nicht auch einer Bebaubarkeit hätte zugeführt werden können.

Anders verhält sich die Situation wenn bei einer künftigen Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche zwischen AA.-gasse und T.-straße nicht weiterverfolgt wird und die jeweiligen Trennstücke in die Bauplatzflächen einzubeziehen sind. In diesem Fall müsste bei einer Beurteilung über die künftige Nutzung der gegenständlichen Grundfläche (Trennstück A Gst. 8/6) in Betracht gezogen werden, dass durch die bereits erfolgte Bebauung im südwestlichen Bereich und die dadurch erworbenen Frontrechte im Hinblick auf die Sicherstellung von ausreichenden Belichtungsverhältnissen eine Bebaubarkeit dieses Grundstücks grundsätzlich auszuschließen ist und die gärtnerischen Ausgestaltung vorgeschrieben werden könnte.“

15.2. Ausgehend von der abgegebenen Stellungnahme, in welcher die schlussfolgernde Annahme nicht verworfen wurde, dass das zu enteignende Trenngrundstück bei Entfall der Widmung als Fußweg im PD 10 einer (fiktiven) Nutzung als gärtnerisch auszugestaltende Fläche zugänglich gemacht worden wäre, jedoch aufgezeigt wurde, dass bei Entfall der Widmung des Fußweges das darauf Bezug habende Areal des PD 10 fiktiv auch einer Bebauung zugeführt hätte werden können, fragte das Verwaltungsgericht Wien bei der für die Ausarbeitung des Plandokumentes zuständigen Dienststelle des Magistrats der Stadt Wien ergänzend nach: 1) Wie realistisch ist es, dass im PD 10, wenn nicht der Fußweg festgesetzt worden wäre, tatsächlich auf der hier enteignungsgegenständlichen Grundfläche eine Bebaubarkeit festgesetzt worden wäre und in welchem bebaubaren Ausmaß? Bzw. welche Flächenwidmung der enteignungsgegenständlichen Grundfläche - Bebaubarkeit bzw. gärtnerische Ausgestaltung – wäre im PD 10 bei Entfall der Festsetzung als Fußweg überwiegend wahrscheinlich gewesen? 2) Ausgehend von der hypothetischen Annahme aus, dass die im PD 10 erfolgte Festsetzung des Fußweges auf der verfahrensgegenständlichen Grundfläche nicht erfolgt wäre sowie von der Prämisse, dass die verfahrensgegenständliche Grundfläche einer Bebauung unter Berücksichtigung der im PD 10 sonst festgesetzten Bebauungsstruktur zugeführt worden wäre: Welche Bebauungsdichte (mögliche bebaubare Nutzfläche/m<sup>2</sup>) eröffnet das derzeit geltende PD 10 innerhalb der dort gezogenen räumlichen Planungsgrenzen?

Die für die Ausarbeitung des Plandokumentes zuständige Dienststelle des Magistrats der Stadt Wien gab dazu folgende ergänzende Stellungnahme

„(...)

Zu Punkt 1: Die Aktenlage zum Verfahren zur Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD 10 zeigt, dass im Vorfeld der Planungen für die Bebauung des ehemaligen Tennisplatzes durchaus Überlegungen angestellt wurden im Bereich der gegenständlichen Grundfläche eine Bebaubarkeit vorzusehen. Eine Bebaubarkeit dieser Grundfläche erscheint

daher bei einem Verzicht auf Festsetzung eines Fußweges durchaus denkbar. Eine mögliche Bebauung hätte sich vermutlich an der im PD 10 westlich der Grundfläche ausgewiesenen Widmung Wohngebiet, Bauklasse III beschränkt auf 14m, geschlossene Bauweise orientiert. Da die betreffende Liegenschaft selbstständig nicht bebaubar ist, kann die Bebaubarkeit nur einen Teil eines darüber hinausreichenden Baukörpers betreffen und ist somit in Abhängigkeit von seiner Lage und seiner Trakttiefe einzuschätzen. Die östliche Ecke des nördlich an der Grundgrenze befindlichen Nachbargebäudes wird aus stadtplanerischen Überlegungen und auch im Hinblick auf ausreichende Abstandsflächen die östliche Grenze der Bebaubarkeit bestimmen, sodass sich eine bebaubare Fläche von maximal ca. 47m<sup>2</sup> der 68m<sup>2</sup> großen Grundfläche ergibt. Bei den o.a. Bauungsbestimmungen könnte daher bei Errichtung von 5 Hauptgeschossen und einem Dachgeschoss eine Bruttogrundfläche von ca. 263m<sup>2</sup> erzielt werden. Abhängig von der Lage des Baukörpers könnte aber die bebaubare Fläche auch soweit reduziert werden, dass der betreffenden Grundfläche keinerlei Bebaubarkeit mehr zufiele und diese zur Gänze gärtnerisch auszugestalten wäre.

Zu Punkt 2: Die gegenständliche Grundfläche war ursprünglich Teil einer bis zur AA.-gasse reichenden Gartenfläche und später bis zum Zeitpunkt der Festsetzung des PD 10 Teil einer Tennisanlage. Mit der Änderung des Flächenwidmungs- und Bauungsplanes durch das PD 10 wurde das Areal der Tennisanlage völlig neu strukturiert. Im Zusammenhang mit der gestellten Anfrage ist daher festzustellen welche durch das PD 10 ermöglichte Bauungsdichte dieses Grundstück (Gst. 8/1, EZ 11, KG H.) aufweist. Die Liegenschaft hat eine Größe von 4470m<sup>2</sup>, die durch die Bauungsbestimmungen mögliche Bruttogrundfläche beträgt ca. 10800m<sup>2</sup> wodurch sich eine Bauungsdichte (BGF) von 2,4 ergibt. Für die verfahrensgegenständliche Grundfläche ergibt das bei Größe von 68m eine erzielbare Bruttogrundfläche von ca. 163m<sup>2</sup>."

16. Auf Nachfrage des Verwaltungsgerichtes Wien teilte die belangte Behörde mit, dass die mit Bescheid vom 26.03.2019 bestimmten Gebühren des nichtamtlichen Sachverständigen am 15.10.2019 angewiesen wurden.

17. Die Stellungnahmen vom 06.04.2020 und vom 04.05.2020 wurden den Verfahrensparteien vor der öffentlichen mündlichen Verhandlung übermittelt. Die Enteignungsgegnerinnen erstatteten dazu eine Äußerung und beantragten die Verlesung der Sachverständigengutachten U. und N. und der beizuschaffenden ÖNORM B1802-3 zur Residualwertmethode und die Einvernahme des sachverständigen Zeugen DI U..

18. Beim Verwaltungsgericht Wien fand am 01.07.2020 eine öffentliche mündliche Verhandlung in der Beschwerdesache statt.

Dabei wurden zunächst die von den Verfahrensparteien unterschiedlichen Rechtsstandpunkte, betreffend die Frage anhand welcher Kriterien die verfahrensgegenständliche Fläche zu bewerten ist, erörtert und auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hingewiesen, dass bei der Bewertung der fremden, abzutretenden Grundfläche die Festlegung als Verkehrsfläche außer Betracht zu bleiben habe und auf die fiktive Nutzungsmöglichkeit der betroffenen Grundfläche abzustellen sei, die sich ergeben hätte, wenn die Festlegung als Verkehrsfläche nicht erfolgt wäre. Daher sei zu

prüfen, wie die als Verkehrsfläche gewidmete Grundfläche für den Fall, dass keine Verkehrsfläche benötigt worden wäre, wahrscheinlich gewidmet worden wäre.

In weiterer Folge wurden in der Verhandlung die Stellungnahmen vom 06.04.2020 und vom 04.05.2020 der für die Ausarbeitung des Plandokumentes zuständige Dienststelle des Magistrats der Stadt Wien erörtert und der zuständige Referent, Herr AD., sowie der Abteilungsleiter, Herr DI Dr. AE., als Auskunftspersonen einvernommen, die sodann auf Befragung ausführten, wie die in der Stellungnahme vom Mai 2020 zu Punkt 2 ausgewiesene Bruttogrundfläche des Grundstückes 8/1, EZ 11, KG H., ermittelt wurde. Die konkrete Beantwortung der Frage, wie realistisch bzw. überwiegend wahrscheinlich bei Entfall der Fußwegwidmung die Widmung des verfahrensgegenständlichen Trenngrundstücks als gärtnerisch auszugestaltende Fläche oder bebaubare Fläche gewesen waren bzw. ob fortgeschrittene Planungsüberlegungen hin auch eine Bebaubarkeit der verfahrensgegenständlichen Grundfläche konkret in Erwägung gezogen wurden, konnten von den fachkundigen Auskunftspersonen nicht erteilt werden. Dabei wiesen diese nachvollziehbar auf den höchst spekulativen Charakter einer entsprechenden Beantwortung hin, weil – neben den fachlichen Vorarbeiten – der letztlich maßgebliche politische Mehrheitsbeschluss entscheidend sei. Erneut wurde auf frühere Festsetzungen in Plandokumenten hingewiesen, worin durchgängig Verkehrswege festgesetzt worden waren, lediglich die konkrete Lage gegenüber der nunmehrigen Lage eine andere war. Die Festlegung als Fußweg war jedoch eine kontinuierliche. Auch die politische Haltung betreffend Erhaltung älterer Gebäude/Bausubstanzen und zur Förderung der „sanften Mobilität“ (= Fußwegen) habe sich zwischenzeitlich geändert. Gerade unter letzterem Gesichtspunkt erachte es DI Dr. AE. als unwahrscheinlich, dass sich die politische Meinung bei der Festsetzung des Plandokumentes 2007 dahingehend verfestigt hätte, dass es zu einem Entfall des Fußweges gekommen wäre.

Im Hinblick auf das einzuholende Gutachten zur Festsetzung der Entschädigung wurde den Verfahrensparteien die in Aussicht genommene allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige, Frau DI<sup>in</sup> AF. AG., bekannt gegeben. Diese wurde von den Verfahrensparteien innerhalb der eingeräumten Frist nicht abgelehnt.

19.1. Mit Beschluss vom 21.07.2020 wurde DI<sup>in</sup> AG. zur nichtamtlichen Sachverständigen bestellt und aufgetragen Befund und Gutachten zur Höhe des Wertes des Enteignungsgegenstandes (= die im Grundeinlösungsplan vom 12.02.2018, GZ 7 als Trennstück A (rot 8/6) ausgewiesenen Teilflächen des

Grundstücks Nr. 8/4, inneliegend der EZ 3 KG H. im Ausmaß von 68 m<sup>2</sup>) per Juli 2019 zu erstatten, wobei von einer fiktiven Nutzungsmöglichkeit bzw. fiktiven Widmung einerseits als gärtnerisch auszugestaltende Fläche (1.) und andererseits von einer Bebaubarkeit mit einer erzielbaren Bruttogrundfläche von 263 m<sup>2</sup> (2.) sowie von 163 m<sup>2</sup> (3.) auszugehen sei.

Mit Schreiben vom 12.08.2020 teilte die bestellte Sachverständige mit, dass sie vom erteilten Auftrag aus gesundheitlichen Gründen zurücktrete.

19.2. Die Verfahrensparteien wurden davon in Kenntnis gesetzt und ihnen die in Aussicht genommene allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige, Frau DI<sup>in</sup> AF. AH., bekanntgegeben. Diese wurde von den Verfahrensparteien innerhalb der eingeräumten Frist nicht abgelehnt und sodann mit Beschluss vom 28.08.2020 zur nichtamtlichen Sachverständigen bestellt und aufgetragen Befund und Gutachten zur Höhe des Wertes des Enteignungsgegenstandes (= die im Grundeinlösungsplan vom 12.02.2018, GZ 7 als Trennstück A (rot 8/6) ausgewiesenen Teilflächen des Grundstücks Nr. 8/4, inneliegend der EZ 3 KG H. im Ausmaß von 68 m<sup>2</sup>) per Juli 2019 zu erstatten, wobei von einer fiktiven Nutzungsmöglichkeit bzw. fiktiven Widmung einerseits als gärtnerisch auszugestaltende Fläche (1.) und andererseits von einer Bebaubarkeit mit einer erzielbaren Bruttogrundfläche von 263 m<sup>2</sup> (2.) sowie von 163 m<sup>2</sup> (3.) auszugehen sei.

Diese legte sodann ihr mit 06.10.2020 datiertes Gutachten und ihre Gebührennote vom 07.10.2020 dem Verwaltungsgericht Wien vor. Zusätzlich zu der im gerichtlichen Beschluss dargelegten fiktiven Nutzungsmöglichkeit bzw. fiktiven Widmungen des Enteignungsgegenstandes ermittelte die Sachverständige nach vorheriger Nachfrage beim Verwaltungsgericht Wien zwei zusätzliche Bewertungsvarianten, ausgehend von der Annahme einer zusätzlichen Bebaubarkeit mit einem Tiefgaragengeschoss (unterirdische Bruttogrundfläche).

Im Gutachten ist zum Bewertungsstichtag 01.07.2019, ausgehend von der Bewertungsmethodik des Residualwertverfahrens bei unterstellter Bebaubarkeit und des Vergleichswertverfahrens bei unterstellter gärtnerisch auszugestaltender Fläche, der Verkehrswert bzw. die Höhe des Wertes des Enteignungsgegenstandes wie folgt ermittelt:

„Verkehrswert Variante A – BGF 263 m <sup>2</sup> :	
ohne Stellplätze in Tiefgarage	305.000 € [Anm: Variante A1]
mit Stellplätzen in Tiefgarage	325.000 € [Anm: Variante A2]
Verkehrswert Variante B – BGF 163 m <sup>2</sup> :	

ohne Stellplätze in Tiefgarage	185.000 € [Anm: Variante B1]
mit Stellplätzen in Tiefgarage	205.000 € [Anm: Variante B2]
Verkehrswert Variante C: gärtnerisch auszugestalten	32.800 € [Anm: Variante C]"

19.3. Das Gutachten der nichtamtlichen Sachverständigen wurde allen Verfahrensparteien zur Kenntnisnahme und allfälligen Stellungnahme innerhalb näher bestimmter Frist übermittelt. Unter anderem erging die Aufforderung dem Verwaltungsgericht Wien innerhalb der ebenso gesetzten Frist bekannt zu geben, ob eine mündliche Gutachtenserörterung und bejahendenfalls zu welchen Fragestellungen beantragt wird.

Eine mündliche Gutachtenserörterung wurde lediglich von der Enteignungswerberin mit Eingabe vom 03.11.2020 mit Hinweis darauf beantragt, dass die Fragen an die Sachverständige nachgereicht würden.

Seitens der belangten Behörde und den Enteignungsgegnerinnen erging die Mitteilung, dass keine mündliche Gutachtenserörterung beantragt werde.

19.3.1. Die Enteignungsgegnerinnen brachten am 09.11.2020 eine Stellungnahme zum Gutachten ein, worin sie die von der Sachverständigen vorgenommene Bewertung der Höhe nach nicht beanstandeten und die Bewertungen A2 bzw. B2 als anwendbar erachteten. Der Anwendung (ausdrücklich jedoch nicht der Bewertung) der Variante C wurde seitens der Enteignungsgegnerinnen widersprochen, weil diese deren Erachtens aus rechtlichen Gründen nicht in Frage käme – dies unter Hinweis auf die eingeholten Stellungnahmen der für die Ausarbeitung des Plandokuments zuständigen Dienststelle des Magistrats der Stadt Wien sowie der Ausführungen der Auskunftspersonen in der Verhandlung am 01.07.2020. Für die verfahrensgegenständliche Fläche „habe zuvor Bebaubarkeit bestanden“ und alle angrenzenden Grundstücksflächen seien unbestritten dem Bauland zugeordnet gewesen.

19.3.2. Die Enteignungswerberin übermittelte mit Eingabe vom 09.11.2020 die Fragen an die Sachverständige und stellte eine allgemeine Stellungnahme zum Gutachten in Aussicht, die dann am 12.11.2020 einlangte.

Darin sprach sie sich im Kern gegen die dem Gutachtensauftrag an die Sachverständige zugrunde gelegte fiktiven Widmungen bzw. die darauf aufbauenden Bewertungsaufträge zur Ermittlung der Höhe des Wertes des Enteignungsgegenstandes aus.

Nach Ansicht der Enteignungswerberin sei zunächst auf die historische Widmung der verfahrensgegenständlichen Grundfläche einzugehen, welche jedenfalls seit 1965 nicht als Bauland, sondern als Grünland gewidmet war (PD 29 von März 1965 sowie PD 30 von Juni 1976 sahen die Widmung als Erholungsgebiet Parkanlagen vor und im PD 31 von Februar 1982 erfolgte die Umwidmung in Erholungsgebiet Sport- und Spielplätze sowie öffentliches Gut) bis zu diesem Zeitpunkt waren dort Tennisplätze. Erst mit dem (nunmehrigen) PD 10 vom September 2007 sei die Widmung als § 53 Fußweg festgesetzt worden. In weiterer Folge wird in der Stellungnahme auf die mit dem Umwidmungsprozess einhergehenden Veräußerungsvorgänge samt Bezug habender Kaufpreise der Nachbarliegenschaft eingegangen und ausgeführt, die Widmung als Fußweg sei gemeinsam mit der Widmung zur Realisierung eines Gesamt(bau)projektes der Nachbarliegenschaft festgesetzt worden, welches vom Rechtsvorgänger (Vater) der Enteignungsgegnerinnen mit einem Bauträger durchgezogen worden sei. Es sei jedoch niemals Bauland gewesen, was in einen Fußweg umgewidmet worden sei. Wenn die verfahrensgegenständliche Grundfläche weder vor noch nach der Umwidmung als § 53 Fußweg ausgewiesen war und dementsprechend nicht bebaut werden durfte, sei die Zugrundelegung einer fiktiven Nutzung als Bauland verfehlt. Deshalb würde eine Bewertung der verfahrensgegenständlichen Grundfläche als bebaubare Fläche zu einer Bereicherung der Enteignungsgegnerinnen führen, was nach der Rechtsprechung unzulässig sei. Auszugehen sei daher von der Eigenschaft der abzutretenden Grundfläche. Dies sei im Gutachten der Sachverständigen nicht berücksichtigt worden. Beantragt wurde die Erörterung und Darlegung der an die Sachverständigen zu übermittelnden folgenden Fragen:

- „1) Wieviel ist das streitgegenständliche Grundstück auf Basis der Flächenwidmung 1982-2007 (laut Plandokument 31) wert?
- 2) Wieviel ist das streitgegenständliche Grundstück auf Basis der heutigen Widmung als § 53 Fußweg wert?
- 3) Wieviel ist das streitgegenständliche Grundstück auf Basis der Widmung Esp (Sport- und Spielplätze) wert?
- 4) Wieviel ist das streitgegenständliche Grundstück auf Basis öffentliches Gut wert?
- 5) Wieviel Bruttogrundfläche kann man auf dem streitgegenständlichen Grundstück auf Basis der Widmung 1982-2007 (Plandokument 31) bauen?
- 6) Wieviel Bruttogrundfläche kann man auf dem streitgegenständlichen Grundstück auf Basis der heutigen Widmung bauen?“

19.3.3. Seitens der belangten Behörde wurde mit Eingabe vom 11.11.2020 eine Stellungnahme abgegeben. Darin wird vorab grundsätzlich auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 17.12.2018, Ro 2018/05/0008, auf welches sich das Verwaltungsgericht Wien in der Verhandlung am 01.07.2020 bezogen hat, eingegangen und dargelegt, dass sich der Verwaltungsgerichtshof darin auf drei



Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes bezog, in denen es um Enteignungen nach dem Bundesstraßengesetz ging. Dabei sei jedoch nicht berücksichtigt worden, dass sich die Festsetzungen einer Verkehrsfläche nach dem Bundesstraßengesetz und jene nach der Bauordnung für Wien in wesentlichen Punkten unterscheiden: Planung und Festsetzung einer Bundesstraße sei ein von der örtlichen Raumplanung unabhängiger Rechtsakt, der mittels Bescheid auf Grundlage des Bundesstraßengesetzes 1971 erfolge. Davon unabhängig seien Festlegungen in Plandokumenten im Verordnungsweg durch den Gemeinderat. Ein Abstellen auf eine „fiktive Nutzungsmöglichkeit, die sich ergeben hätte, wenn die Festlegung als Verkehrsfläche nicht erfolgt wäre“ sei dann, wenn es sich um eine Verkehrsfläche nach dem Bundesstraßengesetz handelt, ohne Weiteres möglich, denn wenn man sich die Verkehrsfläche (Bundesstraße) wegdenke, könne die Nutzungsmöglichkeit dieser Grundfläche eindeutig eruiert werden, indem die für diese Grundfläche aufgrund geltender Flächenwidmungs-/Bebauungspläne und die sich daraus ergebenden Nutzungsmöglichkeiten herangezogen werden könnten. Zu keinem eindeutigen Ergebnis führe diese Herangehensweise bei Verkehrsflächen aufgrund der Bauordnung für Wien, weil die gedankliche Trennung von festgesetzter Verkehrsfläche und fiktiver Nutzungsmöglichkeit, wenn die Verkehrsfläche nicht festgesetzt worden wäre, nicht in gleicher Weise möglich sei.

Vor dem Hintergrund des genannten Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes werde seitens der belangten Behörde kein Einwand gegen die vom Verwaltungsgericht Wien gewählte Vorgangsweise der Einholung einer fachlichen Stellungnahme respektive Beurteilung der für Stadtplanung zuständigen Fachabteilung erhoben.

Zu den drei Bewertungsannahmen der Enteignungsentschädigung führt die belangte Behörde aus, dass ein Heranziehen der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche (Variante C) oder der bebaubaren Bereiche (Variante A) nach deren Sicht nicht vom genannten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes gedeckt werden, weil die jeweiligen Bereiche aus baurechtlicher Sicht für sich alleine nicht isoliert betrachtet werden könnten und für sich alleine nicht die „Widmung“ darstellten. Gärtnerisch auszugestaltende Flächen stellen eine Ausweisung im Bebauungsplan dar, stünden aufgrund baurechtlicher Bestimmungen in untrennbarem Zusammenhang mit der baulichen Ausnutzbarkeit einer Liegenschaft (unter Verweis auf § 79 Abs. 2, 3 und 6 BO für Wien) und seien für die bauordnungskonforme Bebauung einer Liegenschaft zwingend erforderlich. Je nach festgesetzter Bauweise oder nach den anderen Bestimmungen in der Bauordnung bzw. im Bebauungsplan müssten Bereiche der Liegenschaft in einem

bestimmten Ausmaß von jeder Bebauung freibleiben. Bei der Ermittlung der fiktiven Nutzungsmöglichkeit einer Grundfläche ist es daher aus Sicht der belangten Behörde notwendig, bebaubare und nicht bebaubare Bereiche von Liegenschaften als Einheit zu betrachten und gleichermaßen bei der Bewertung des vollen Grundwerts zu berücksichtigen. Aus diesem Grund sei aus Sicht der belangten Behörde die Entschädigung auf Grundlage der im Gutachten von der Sachverständigen als Variante B bezeichnete Bewertung festzusetzen.

20. Aufgrund des mündlichen Gutachtenserörterungsantrages der Enteignungswerberin wurde sodann die öffentliche mündliche Verhandlung am 03.02.2021 fortgesetzt, worin die Sachverständige ihr schlüssiges und nachvollziehbares schriftlich erstattete Sachverständigengutachten erörterte.

Die von der Enteignungswerberin beantragten Fragestellungen an die Sachverständige wurden vor dem Hintergrund der im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 17.12.2018, Ro 2018/05/0008, dargelegten Rechtslage mangels Relevanz nicht zugelassen.

II.1. Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG erkennen Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen einen Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit. Gemäß § 27 iVm § 9 Abs. 1 Z 3 und 4 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der belangten Behörde gegeben findet, den angefochtenen Bescheid auf Grund der Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, und des Begehrens zu überprüfen. Die Rechtssache ist gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG, sofern eine Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, durch Erkenntnis zu erledigen. Gemäß § 17 VwGVG sind, soweit im Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz nicht anderes bestimmt ist, auf Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG unter anderem die Bestimmungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (mit bestimmten Ausnahmen) sowie jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.

2. Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen der Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, zuletzt geändert durch Wiener Landesgesetz, LGBl. für Wien Nr. 61/2020, lauten auszugsweise:

### **„Enteignungsfälle und Umfang der Enteignung**

**§ 38.** (1) Durch Enteignung können das Eigentumsrecht oder andere, bereits bestehende dingliche Rechte an fremden Grundflächen erworben, dingliche oder sonstige Rechte an fremden Grundflächen begründet und dingliche Rechte an eigenen Grundflächen aufgehoben werden. Die Enteignung darf nur gegen Entschädigung (§§ 57 bis 59) durchgeführt werden und muß sich auf den jeweils geringsten, noch zum Ziel führenden Eingriff in fremde Rechte beschränken.

(2) Eine Enteignung ist nur dann zulässig, wenn der Enteignungsgegner die Einräumung der angestrebten Rechte ablehnt oder dafür ein offenbar übermäßiges Entgelt fordert oder wenn er nicht in der Lage ist, die Ausübung der angestrebten Rechte zu gewährleisten. Die Nichtäußerung zu einem gestellten Anbot innerhalb angemessener, einen Monat nicht unterschreitender Frist, gilt als Ablehnung. Die Enteignung einer Liegenschaft kann ungeachtet eines anhängigen Einlösungsverfahrens beantragt und verfügt werden, solange der Eigentumsübergang im Grundbuch noch nicht einverleibt ist.

(3) Eine Enteignung ist zulässig:

- a) zur Herstellung von Verkehrsflächen und zur Anlage öffentlicher Aufschließungsleitungen (§ 39);
- b) bis e) (...)

(4) bis (10) (...)

### **„Verkehrsflächen und öffentliche Aufschließungsleitungen**

**§ 39.** (1) bis (3) (...)

(5) Grundflächen, die zu Verkehrsflächen gemäß § 53 oder zu Aufschließungswegen in Gartensiedlungsgebieten entfallen, können auf Antrag eines Abteilungswerbers zu seinen Gunsten zum Zweck der Schaffung von Trennstücken enteignet werden, wenn er nach den Bestimmungen des § 16 Abs. 2 bzw. des § 53 Abs. 3 verpflichtet ist, diese Trennstücke der Einlage des angrenzenden Bauplatzes, Bauloses oder Kleingartens zuzuschreiben.“

### **„Enteignungsverfahren**

**§ 44.** (1) Für das Enteignungsverfahren haben, sofern diese Bauordnung nicht anderes festsetzt, die Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes, BGBl. Nr. 71/1954, in der Fassung des Gesetzes BGBl. I Nr. 111/2010, sinngemäß Anwendung zu finden.

(2) Im Enteignungsgesuch ist der Enteignungszweck genau zu bezeichnen; anzuschließen sind:

- a) ein Grundeinlösungsplan in sieben Gleichstücken;
- b) ein Verzeichnis mit Namen und Anschriften der Enteignungsgegner.

(3) (...)

(4) Zur Festsetzung der Entschädigung hat die Behörde das Gutachten eines oder nach Bedarf mehrerer gerichtlich beeedeter Sachverständiger einzuholen.

(5) Über die Zulässigkeit der Enteignung und über die Höhe der Entschädigung entscheidet die Landesregierung. Im Enteignungsbescheid sind die Leistungsfrist des Enteignungswerbers (Abs. 7) sowie jene Frist festzusetzen, innerhalb der die enteignete Sache zu räumen bzw. aufzugeben und die Besitznahme durch den Enteignungswerber zu dulden ist. Der Lauf der Erfüllungsfrist des Enteigneten beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Enteignungswerber die ihm obliegende Leistung erbracht hat.

(6) (...)

(7) Die Entschädigung ist binnen einer Frist von drei Monaten, gerechnet vom Tage der Zustellung des Enteignungsbescheides, an die Enteigneten auszuzahlen oder bei Gericht zu hinterlegen. Wird diese Frist nicht eingehalten, tritt der Enteignungsbescheid außer Kraft.

(8) (...)

### **„Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen**

**§ 53.** (1) und (2) (...)

(3) Bei Abteilung einer Grundfläche auf Bauplätze, Baulose, Kleingärten oder Teile von solchen oder auf Trennstücke gemäß § 18 sind die nach Maßgabe der Baulinien oder Straßenfluchtlinien zu der Verkehrsfläche entfallenden Grundflächen nach den Grundsätzen der §§ 17 und 18 (mit Ausnahme der breiten- und flächenmäßigen Beschränkungen) gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung in selbstständige Trennstücke (Straßentrennstücke) zu legen. Bei Unstetigkeiten der Achse und bei Bruchpunkten erstreckt sich diese Verpflichtung auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Grundflächen. Sofern die den Bauplätzen, Baulosen, Kleingärten oder Trennstücken vorgelagerten Straßentrennstücke nicht in eine eigene, gemeinsame Einlage gelegt werden, sind sie der jeweiligen Einlage des angrenzenden Bauplatzes, Bauloses, Kleingartens oder Trennstückes zuzuschreiben, dürfen aber dessen Flächenmaß nicht zugerechnet werden.“

### **„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 Benützung 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.

### **Parteien**

**§ 134.** (1) Partei im Sinne des § 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes ist in allen Fällen, in denen dieses Gesetz ein Ansuchen oder eine Einreichung vorsieht, der Antragsteller oder Einreicher.

(2) bis (5a) (...)

(6) Im Enteignungsverfahren ist außer dem Enteignungswerber der Eigentümer (jeder Miteigentümer) der zu enteignenden Grundflächen Partei; dinglich Berechtigte, deren Privatrechte hiedurch berührt werden, sind nur Beteiligte, denen nur insoweit im verwaltungsrechtlichen Verfahren Parteienrechte zukommen, als die Behörde über die sie betreffenden Entschädigungen entscheidet. Dasselbe gilt für Eigentumsbeschränkungen und Umlegungen.

(7) (...)

### **Beschwerde**

**§ 136.** (1) Gegen auf Grund dieses Gesetzes ergehende Bescheide steht den Parteien das Recht zu, eine Beschwerde beim Verwaltungsgericht Wien zu erheben.

(2) (...)

3. Die maßgeblichen Bestimmungen des Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG, BGBl. Nr. 51/1991 (WV), zuletzt geändert durch Bundesgesetz, BGBl. I Nr. 58/2018, lauten auszugsweise:

### **„Sachverständige**

**§ 52.** (1) Wird die Aufnahme eines Beweises durch Sachverständige notwendig, so sind die der Behörde beigegebenen oder zur Verfügung stehenden amtlichen Sachverständigen (Amtssachverständige) beizuziehen.

(2) Wenn Amtssachverständige nicht zur Verfügung stehen oder es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten ist, kann die Behörde aber ausnahmsweise andere geeignete Personen als Sachverständige (nichtamtliche Sachverständige) heranziehen.

(3) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht vor, so kann die Behörde dennoch nichtamtliche Sachverständige heranziehen, wenn davon eine wesentliche Beschleunigung des Verfahrens zu erwarten ist. Die Heranziehung ist jedoch nur zulässig, wenn sie von demjenigen, über dessen Ansuchen das Verfahren eingeleitet

wurde, angeregt wird und die daraus entstehenden Kosten einen von dieser Partei bestimmten Betrag voraussichtlich nicht überschreiten.

(4) (...)“

#### **„Gebühren der nichtamtlichen Sachverständigen**

**§ 53a.** (1) Nichtamtliche Sachverständige haben für ihre Tätigkeit im Verfahren Anspruch auf Gebühren, die durch Verordnung der Bundesregierung in Pauschalbeträgen (nach Tarifen) festzusetzen sind. Soweit keine solchen Pauschalbeträge (Tarife) festgesetzt sind, sind auf den Umfang der Gebühr die §§ 24 bis 37, 43 bis 49 und 51 des Gebührenanspruchsgesetzes – GebAG, BGBl. Nr. 136/1975, sinngemäß anzuwenden. Die Gebühr ist gemäß § 38 des Gebührenanspruchsgesetzes 1975 bei der Behörde geltend zu machen, die den Sachverständigen herangezogen hat.

(2) Die Gebühr ist von der Behörde, die den Sachverständigen herangezogen hat, mit Bescheid zu bestimmen. Vor der Gebührenbestimmung kann der Sachverständige aufgefordert werden, sich über Umstände, die für die Gebührenberechnung bedeutsam sind, zu äußern und, unter Setzung einer bestimmten Frist, noch fehlende Bestätigungen vorzulegen. Die Gebührenbeträge sind auf volle 10 Cent aufzurunden.

(3) Die Gebühr ist dem nichtamtlichen Sachverständigen kostenfrei zu zahlen. Bestimmt die Behörde eine höhere Gebühr, als dem nichtamtlichen Sachverständigen gezahlt wurde, so ist der Mehrbetrag dem nichtamtlichen Sachverständigen kostenfrei nachzuzahlen. Bestimmt die Behörde eine niedrigere Gebühr oder übersteigt der dem nichtamtlichen Sachverständigen gezahlte Vorschuss die von ihr bestimmte Gebühr, so ist der nichtamtliche Sachverständige zur Rückzahlung des zu viel gezahlten Betrages zu verpflichten.“

**„§ 76.** (1) Erwachsen der Behörde bei einer Amtshandlung Barauslagen, so hat dafür, sofern nach den Verwaltungsvorschriften nicht auch diese Auslagen von Amts wegen zu tragen sind, die Partei aufzukommen, die den verfahrenseinleitenden Antrag gestellt hat. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen und Dolmetschern zustehen. Kosten, die der Behörde aus ihrer Verpflichtung nach § 17a erwachsen, sowie die einem Gehörlosendolmetscher zustehenden Gebühren gelten nicht als Barauslagen. Im Falle des § 52 Abs. 3 hat die Partei für die Gebühren, die den nichtamtlichen Sachverständigen zustehen, nur soweit aufzukommen, als sie den von ihr bestimmten Betrag nicht überschreiten.

(2) bis (5) (...)“

4. Die geltende Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für die verfahrensgegenständlichen Flächen erfolgte durch das Plandokument 10 (nachfolgend kurz: PD 10), beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates am 20.09.2007, Pr. Zl. .... Danach ist die Grundfläche, von welcher die hier verfahrensgegenständliche Teilfläche (nachfolgend: „Grundstück 8/6“) enteignet wurde, als „Fußweg gemäß § 53 BO für Wien („Fw § 53“) gewidmet. Diese Grundfläche ist Teil des G.-Wegs.

### III.1.1. Zur Beschwerde gegen Spruchpunkt II

(Entschädigung gemäß § 44 Abs. 5 iVm § 57 BO für Wien)

#### 1.1.1. Zur Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes Wien

Die Enteignungswerberin moniert in ihre Beschwerde beim Verwaltungsgericht Wien lediglich als anwaltlicher Vorsicht eingebracht zu haben, weil § 44 Abs. 1 BO für Wien die Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes sinngemäß für anwendbar erklärt und dessen § 18 Abs. 1 die sukzessive Kompetenz der ordentlichen Gerichte zur Festsetzung der Entschädigungshöhe normiere. In der Stellungnahme zur Beschwerde der Enteignungsgegnerinnen

wendet sie deshalb ein, deren Beschwerden wären mangels Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes Wien zurückzuweisen.

Gemäß Art. 94 Abs. 2 B-VG kann durch Bundes- oder Landesgesetz in einzelnen Angelegenheiten anstelle der Erhebung einer Beschwerde beim Verwaltungsgericht ein Instanzenzug von der Verwaltungsbehörde an die ordentlichen Gerichte vorgesehen werden. Ausweislich der Materialien (RV 1618 BlgNR 24. GP, 11) werden damit in einzelnen Angelegenheiten Ausnahmen vom Grundsatz der Trennung der Justiz von der Verwaltung – und damit von der grundsätzlichen Allzuständigkeit der Verwaltungsgerichte – zugelassen. Dabei wurde insbesondere auf die bis dahin häufigeren „sukzessiven Kompetenzen“ hinsichtlich der Zuständigkeiten der ordentlichen Gerichte zur Entscheidung über die Höhe von Enteignungsentschädigungen hingewiesen.

Aufgrund der geänderten verfassungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 wurde auf einfachgesetzlicher Ebene durch die Gesetzgebung die Wiener Bauordnung geändert und die bis dahin geltende sukzessive Zuständigkeit in Fragen der Entschädigung bei Enteignungen hin zu den ordentlichen Gerichten geändert. So wurde etwa der bis dahin geltende § 44 Abs. 6 BO für Wien, der eine sukzessive Gerichtszuständigkeit hinsichtlich der Entschädigung vorsah, durch Wiener Landesgesetz, LGBl. für Wien Nr. 35/2013, Art. I Z 8, aufgehoben. Mit der ebenso zuletzt genannten Novelle der Bauordnung für Wien wurde § 136 geändert, der die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes Wien zur Entscheidung gegen die auf Grundlage der Bauordnung für Wien ergangenen Bescheide, wogegen das Rechtsmittel einer Beschwerde eingeräumt ist, vorsieht.

Damit erweist sich das Vorbringen der Enteignungswerberin zur Unzuständigkeit des Verwaltungsgerichtes Wien respektive eines durch die Bauordnung für Wien eröffneten Rechtswegs an die ordentlichen Gerichte im Wege einer sukzessiven Kompetenz als unzutreffend.

#### 1.1.2. Zur festgesetzten Entschädigungshöhe

1.1.2.1. Die *belangte Behörde* stützte die Bestimmung der Entschädigungssumme auf die Schätzgutachten N. vom 29.09.2018 und vom 08.02.2019, welcher darin die Schätzwerte unter Heranziehung der Vergleichswert- und Residualmethode ermittelte. Dieser hat im ergänzenden Gutachten vom 08.02.2019 für das enteignungsgegenständliche Grundstück Nr. 8/6 unter Berücksichtigung der

„Besonderheit der Eigenschaften des anliegenden Grundstückes EZ 2 als ausschließlich wertgebend“ den Verkehrswert in Höhe von EUR 102.766,00 ermittelt. Dabei stellte die belangte Behörde fest, dass das Grundstück EZ 2 in zwei Flächenbereiche (im Sinne einer Zonierung) in Ansehung des aktuellen Flächenwidmungsplanes gedanklich abgeteilt wird. Die Teilungsüberlegung ergab an Flächenbereichen etwa 2/3 mit bebaubarer Flächenwidmung und etwa 1/3 der Grundstücksfläche mit der Festsetzung „G“ (gärtnerische Ausgestaltung, daher unbebaubar). Dabei wurde die bestehende Flächenwidmung berücksichtigt, um die mögliche Nutzfläche im Rahmen der Bebauungsbestimmungen zur berechnen.

Dagegen brachte die *Enteignungswerberin* in ihrer Beschwerde zusammengefasst vor, die Gutachten des Sachverständigen N. seien nicht lege artis ausgeführt und un schlüssig. Der Sachverständige hätte es unterlassen, die Gründe für die Auswahl der angewendeten Bewertungsverfahren darzulegen. Der Sachverständige hätte insbesondere die konkreten Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes vollkommen außer Acht gelassen, namentlich die Widmung des Enteignungsgegenstandes als Verkehrsfläche, welche zudem seit mehr als 100 Jahren festgelegt sei. Diese Nutzungsbeschränkung sei bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung vollumfänglich als wertmindernd zu berücksichtigen. Eine Bemessung der zu enteignenden Grundfläche, ausgehend von der Annahme einer Bebaubarkeit, welche seit vielen Jahren nicht möglich ist, würde zu einer Bereicherung der Enteignungsgegnerinnen führen. Die konkrete Verwendungsmöglichkeit der enteignungsgegenständlichen Grundfläche bestehe darin diesen Fußweg zu erhalten, weshalb die Entschädigungshöhe nur in einem Anerkennungsbeitrag bestehen könne, welche mit Euro 11.200,00 zu bemessen sei.

Die *Enteignungsgegnerinnen* bringen in ihren Beschwerden zusammengefasst vor, die in Spruchpunkt II des beschwerdegegenständlichen Bescheides festgesetzte Höhe der Entschädigungssumme mit Euro 102.766,00 sei zu niedrig – tatsächlich betrage sie zumindest Euro 181.500,00. Damit wenden sich die Enteignungsgegnerinnen im Wesentlichen gegen die im Ergänzungsgutachten des Sachverständigen N. dargelegte „Alternative Wertermittlung“, welche die belangte Behörde dem beschwerdegegenständlichen Bescheid zu Grunde gelegt hat. Dies zog eine 43% niedrigere Bewertung der Entschädigungssumme gegenüber dem Erstgutachten nach sich. Die darin vorgenommene Splittung zwischen bebaubaren und nicht bebaubaren Teilen eines Grundstückes sei grob falsch. Auch widerspreche dies in der Rechtsprechung (VwGH vom 17.12.2018, Ro 2018/05/0008), wonach die Bewertung anhand der dem Dritten entzogenen

Grundfläche und nicht anhand des aus seiner Sicht fremden Bauplatzes zu erfolgen habe. Deshalb habe die Bewertung anhand der Eigenschaften der abzutretenden Grundfläche zu erfolgen.

1.1.2.2. Sowohl die Enteignungswerberin als auch die Enteignungsgegnerinnen sprechen zutreffend an, dass die Ermittlung der Höhe der Enteignungsentschädigung anhand der Eigenschaften der abzutretenden Grundfläche, die im Eigentum des Dritten steht, zu erfolgen hat.

Bei der Bewertung der fremden, abzutretenden Grundfläche hat die Festlegung als Verkehrsfläche außer Betracht zu bleiben; mit anderen Worten ist auf diejenige fiktive Nutzungsmöglichkeit der betroffenen Grundfläche abzustellen, die sich ergeben hätte, wenn die Festlegung als Verkehrsfläche nicht erfolgt wäre; dabei ist zu prüfen, wie die als Verkehrsfläche gewidmete Grundfläche für den Fall, dass keine Verkehrsfläche benötigt worden wäre, wahrscheinlich gewidmet worden wäre (vgl. etwa VwGH vom 17.12.2018, Ro 2018/05/0008, Rz 35 und 36 mwN, oder zuletzt VwGH vom 04.05.2020, Ra 2019/05/0104, Rz 34 und 37; ebenso auch OGH vom 05.06.1986, 6 Ob 530/85 mwN).

1.1.2.3. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichts Wien folgt daraus und auf den beschwerdegegenständlichen Fall bezogen, dass bei Entfall der Fußwegwidmung und in gedanklicher Fortführung der an das verfahrensgegenständliche Teilstück un-/mittelbar angrenzenden Flächenwidmungen aufgrund des *geltenden* Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD 10 von folgender fiktiven Nutzung auszugehen ist:

Nach dem geltenden PD 10 grenzt verfahrensgegenständliche Grundfläche 8/6 unmittelbar im Westen an das im Eigentum der Enteignungsgegnerinnen verbleibende Grundstück 8/7 an, das als „Fw § 53“ gewidmet ist. (Daran ist die im Norden (anschließend an das Grundstück 8/7) angrenzende Grundfläche im PD 10 als öffentlicher Durchgang (öDg) und daran westlich angrenzend wiederum die gärtnerisch auszugsgestaltende Fläche festgesetzt). Unmittelbar an die verfahrensgegenständliche Grundfläche 8/6 in Osten grenzt das im Eigentum der Enteignungsgegnerinnen verbleibenden Grundstück 8/4 an, welches ebenso als „Fw § 53“ gewidmet ist. Im Süden grenzt das Grundstück 8/6 unmittelbar an das Grundstück 8/2 einliegend in EZ 11 KG H. an, welches ebenso als „Fw § 53“ gewidmet ist. Im Norden grenzt das Grundstück 8/6 unmittelbar an das im Eigentum der Enteignungswerberin stehende Grundstück 13 einliegend in EZ 2 KG H. an. Jene Grundflächen des Grundstücks 13, welche an die



enteignungsgegenständliche Grundfläche des Grundstücks 8/6 unmittelbar angrenzen, sind im PD 10 als gärtnerisch auszugestaltende Fläche („G) gewidmet.

Abstellend auf das geltende PD 10 lässt sich zusammengefasst festmachen, dass die Flächen, die unmittelbar an die verfahrensgegenständliche Grundfläche 8/6 angrenzen, als gärtnerisch auszugestaltende Flächen (nördlich) und als Fußweg § 53 (östlich, südlich und westlich) gewidmet sind. Die Widmung jener Flächen, die über den im Osten, Süden und Westen an die verfahrensgegenständliche Grundfläche unmittelbar angrenzenden Fußwegwidmung ihrerseits wiederum unmittelbar folgen, sind im geltenden PD 10 als Grünlandwidmung Erholungsgebiete Parkanlagen und als gärtnerisch auszugestaltende Flächen (teilweise sogar mit besonderen Festsetzungen) festgesetzt.

Ausgehend von der geltenden Widmung im PD 10 ist bei außer Betracht bleiben der Festlegung als Fußweg („Fw § 53) und *in gedanklicher Fortsetzung* der an die verfahrensgegenständliche Grundfläche *unmittelbar (bzw. mittelbar* über die ebenso angrenzenden Grundflächen mit Widmung „FW § 53“) angrenzenden Grundflächen überwiegend festgesetzten Widmung einer gärtnerischen Ausgestaltung nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien von einer *fiktiven Nutzung der verfahrensgegenständlichen Grundfläche als gärtnerisch auszugestaltende Grundfläche auszugehen, die der Ermittlung der Höhe der Enteignungsentschädigung zugrunde zu legen ist*. Diese Ansicht findet auch Stütze in den Erwägungen zum PD 10, wo im Vorlagebericht, Seite 12, ausgeführt ist, dass grundsätzlich alle Freiflächen im Bauland als gärtnerisch auszugestaltenden Flächen ausgewiesen werden. Dieser Ansicht wird auch nicht von der das geltende Plandokument ausarbeitenden Dienststelle des Magistrats der Stadt Wien entgegengetreten (siehe dazu noch unten Punkt III.1.1.2.4.).

Die Argumentation der belangten Behörde, wonach gärtnerisch auszugestaltende Flächen im Bebauungsplan aufgrund baurechtlicher Bestimmungen in untrennbarem Zusammenhang mit der baulichen Ausnutzbarkeit einer Liegenschaft stünden und zur bauordnungskonformen Bebauung einer Liegenschaft erforderlich seien, mag zwar in individuellen Baubewilligungsverfahren Berechtigung haben; doch ist auch dort (unter Einhaltung der baulichen Ausnutzbarkeit einer Liegenschaft geltenden Bestimmungen der Bauordnung für Wien) die Erteilung von Bewilligungen für Bauvorhaben auf Grundflächen denkbar, die keine Widmung als gärtnerisch auszugestaltende Fläche im dort anzuwendenden Bebauungsplan aufweisen (siehe

etwa § 76 Abs. 8 BO für Wien). Die genannte Argumentation zeigt aber nicht auf, dass der Gemeinderat bei Erlassung der Verordnung/des Bebauungsplanes gesetzlich in seinem Gestaltungsspielraum bei der örtlichen bzw. größenmäßigen Festlegung von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen grundsätzlich einer solchen Beschränkung im Widmungsverfahren unterläge.

Hinzu tritt, dass, wie im verwaltungsgerichtlichen Verfahren hervorgekommen, aufgrund der zwischenzeitlich auf Grundlage des PD 10 erfolgten Bebauung im südwestlichen Bereich und zur Sicherstellung deren ausreichenden Belichtungsverhältnissen, eine Bebaubarkeit der verfahrensgegenständlichen Grundfläche grundsätzlich auszuschließen ist und gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben werden könnte.

Für die verfahrensgegenständliche Frage der Festsetzung der Entschädigungshöhe ist der Zeitpunkt der Rechtskraft des Enteignungsbescheides maßgeblich (vgl. etwa OGH vom 17.12.2013, 4 Ob 200/13k mwN). In Spruchpunkt I des beschwerdegegenständlichen Bescheides wurde die Grundfläche der Enteignungsgegnerinnen enteignet. Dieser Spruchpunkt ist nicht in Beschwerde gezogen worden. Unter Berücksichtigung der an alle beschwerdeführenden Parteien erfolgten Zustellungen ist Juli 2019 der für die Festsetzung der Entschädigungshöhe maßgeblich Zeitpunkt.

Die nichtamtliche Sachverständige hat folglich zum Stichtag 01.07.2020 in schlüssiger- und nachvollziehbarerweise sowie – ausgehend von der vom Verwaltungsgericht Wien im Gutachtensauftrag vorgegebenen fiktiven Nutzungsmöglichkeiten bzw. fiktiven Widmungen der verfahrensgegenständlichen Grundfläche – auch unbestrittenermaßen, die Höhe des Wertes der verfahrensgegenständlichen Grundflächen in den beauftragten Varianten ermittelt (oben unter Punkt I.19.2. wiedergegeben).

Diese ist der gegenständlichen Entscheidung zugrundegelegt.

1.1.2.4. Obzwar die Ermittlung der fiktiven Nutzung der verfahrensgegenständlichen Grundfläche im Lichte der genannten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes wie oben ausgeführt angezeigt ist, hat das Verwaltungsgericht Wien ergänzend die für die Ausarbeitung des Plandokumentes zuständigen Dienststelle des Magistrats der Stadt Wien befasst. In den sodann abgegebenen Äußerungen wird zunächst der aus dem Vorlagebericht zum PD 10 aufgezeigten Auslegung, dass bei Entfall der Festsetzung als Fußweg die

verfahrensgegenständliche Grundfläche eine (fiktiven) Nutzung als gärtnerisch auszugestaltende Grundfläche zugeführt worden wäre, nicht entgegengetreten.

Dieser Auslegung wurde unter Hinweis darauf, dass es bei einem Entfall einer Durchwegung in Form eines Fußweges, aber dahingehend eingeschränkt zugestimmt, dass die Grundfläche einer Bebaubarkeit zugeführt hätte werden können. Ein darauf abstellender Zugang der Ermittlung einer fiktiven Nutzung ginge nicht von der geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmung, sondern von einer hypothetisch alternativen Widmungsrealität ab.

Wie realistisch bzw. überwiegend wahrscheinlich bei Entfall der Fußwegwidmung die Widmung des verfahrensgegenständlichen Trenngrundstücks als gärtnerisch auszugestaltende Fläche oder bebaubare Fläche gewesen waren bzw., ob fortgeschrittene Planungsüberlegungen hin auch eine Bebaubarkeit der verfahrensgegenständlichen Grundfläche konkret in Erwägung gezogen wurden, konnte jedoch nicht festgestellt werden. Dabei wurde vor dem Hintergrund, dass die Festsetzung im Bebauungsplan der politischen Willensbildung unterliegt, der spekulative Charakter einer entsprechenden konkreten Beantwortung verdeutlicht. Ein Entfall des Fußweges als solches wurde jedoch seitens der für die Ausarbeitung des Plandokuments zuständigen Dienststelle aufgrund dessen kontinuierlicher Festsetzung in früheren Plandokumenten und aufgrund der geänderten politischen Haltung betreffend Erhaltung älterer Bausubstanzen und zur Förderung der „sanften Mobilität“ (= Fußwegen) als unwahrscheinlich befunden. Dennoch von der Annahme des Entfalls der Festsetzung als Fußweg und einer (fiktiven) Bebaubarkeit der verfahrensgegenständlichen Grundfläche ausgehend sowie unter Berücksichtigung der im Vorfeld der Planung der Bebauung des ehemaligen Tennisfeldes (und im Bereich der verfahrensgegenständlichen Grundfläche) angestellten Überlegungen, hätte sich die Festsetzung der Bebaubarkeit der verfahrensgegenständlichen Grundfläche vermutlich an der im PD 10 westlich der Grundfläche ausgewiesenen Widmung Wohngebiet, Bauklasse III beschränkt auf 14 m, geschlossene Bauweise orientiert, was eine bebaubare Fläche von maximal ca. 47 m<sup>2</sup> der 68 m<sup>2</sup> großen Grundfläche, wobei eine oberirdische Bruttogrundfläche von ca. 263 m<sup>2</sup> erzielbar wäre; abhängig des für die Bebauung der verfahrensgegenständlichen Grundfläche erforderlichen Baukörpers könnte sich aber die bebaubare Fläche auch soweit reduziert werden, dass der betreffenden Grundfläche keinerlei Bebaubarkeit mehr zufiele und diese zur Gänze gärtnerisch auszugestalten wäre. Unter Berücksichtigung der im PD 10 sonst festgesetzten Bebauungsstruktur wäre ausgehend vom geltenden PD 10 innerhalb der darin gezogenen räumlichen Planungsgrenzen für die

verfahrensgegenständliche Grundfläche eine Bruttogrundfläche von ca. 163 m<sup>2</sup> erzielbar.

Ungeachtet des höchst spekulativen Charakters einer hypothetisch alternativen Widmungsrealität erschiene auch unter Berücksichtigung der vor dem PD 10 erfolgten Widmungsfestsetzungen der verfahrensgegenständlichen Grundfläche seit 1965, die keine Widmung als bebaubare Fläche aufwiesen, zudem im beschwerdegegenständlichen Verfahren die Annahme einer (hypothetisch alternativen) fiktiven Nutzung der verfahrensgegenständlichen Grundfläche als bebaubare Fläche, welche höhere Verkehrswerte als gärtnerisch auszugestaltende Flächen zu erzielen vermögen, nicht sachgerecht:

Bei Heranziehung der dem PD 10 vorangegangen geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen zeigt sich, dass seit 1965 durchgängig Fußwege gewidmet waren, dessen örtliche Situierung wiederkehrend geändert wurde, Teile der verfahrensgegenständlichen Trennfläche jedoch immer als Fußweg gewidmet waren. Im PD 29 aus dem Jahr 1965 war östlich, südlich und westlich der nunmehr verfahrensgegenständlichen Grundfläche des Fußweges die Grünlandwidmung Erholungsgebiete Parkanlagen (EpK) festgesetzt. Im PD 31 aus dem Jahr 1982 wurde südlich und westlich der nunmehr verfahrensgegenständlichen Grundfläche des Fußweges im Wesentlichen als Grünlandwidmung Erholungsgebiete Sport- und Spielplätze [Esp (BB3)] ausgewiesen; östlich der nunmehr verfahrensgegenständlichen Grundfläche wurde für eine bis 1982 als EpK gewidmete (kleinere) Fläche die gärtnerische Ausgestaltung festgesetzt.

Der wesentliche Umwidmungsvorgang für die zuletzt als Esp (BB3) ausgewiesene Fläche, welche südlich und westlich an die nunmehr verfahrensgegenständliche Grundfläche angrenzt, erfolgte auch erst durch das geltende PD 10, mit welchem wiederum auch die Situierung des weiteren Fußweges auf diesem Areal geändert wurde. In dem in südlicher Richtung (ausgehend von der verfahrensgegenständlichen Grundfläche) weitergehenden Verlauf des Fußweges sind vom Fußweg ausgehend folgende Widmungen festgesetzt: (1.) östlich die Widmung Grünlandwidmung Erholungsgebiete Parkanlagen (EpK), (2.) westlich dann die Widmungen gärtnerische Ausgestaltung mit dem Verbot der Errichtung unterirdischer oder oberirdischer Bauten, anschließend die Widmung der gärtnerischen Ausgestaltung und daran im Westen weiter die Widmung Wohngebiet, Bauklasse III, maximale Gebäudehöhe von 14 m und geschlossene Bauweise, und (3.) letztlich südlich die Widmung der gärtnerischen Ausgestaltung.

1.1.2.5. Die Höhe der Enteignungsentschädigung war daher spruchgemäß zu bestimmen.

1.2. Zur Beschwerde gegen Spruchpunkt III  
(Barauslagenersatz)

Die Enteignungswerberin bringt vor, das Sachverständigengutachten N. sei nicht lege artis ausgeführt und unschlüssig. Beide vom Sachverständigen in den erstatteten Gutachten errechneten Werte wären unrichtig, folglich vollkommen unbrauchbar für das weitere Verfahren, weshalb eine Honorierung dessen Leistung nicht geboten sei.

Die diesbezüglichen Beschwerdeausführungen gleichen im Wesentlichen jenen Ausführungen, die bereits im behördlichen Verfahren mit Schriftsatz der Enteignungswerberin vom 14.03.2019 vorgetragen wurden. Dazu hat sich die belangte Behörde in der Bescheidausführung ausführlich und begründet mit der Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit der Gutachten des Sachverständigen N. auseinandergesetzt. Die belangte Behörde hat diese Gutachten auch ihrer Entscheidung zugrunde gelegt – somit waren diese auch notwendig für die beantragte behördliche Entscheidung. Insoweit trifft der Einwand der Enteignungswerberin nicht zu, sodass die Gutachten des Sachverständigen N. im verwaltungsbehördlichem Verfahren unter Zugrundelegung der Interpretation des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes vom 17.12.2018, Ro 2018/05/0008, durch die belangte Behörde, der zufolge die Widmung der an die zu enteignende Grundfläche angrenzende Grundfläche für die Bewertung der Entschädigungssumme heranzuziehen sei, „vollkommen unbrauchbar“ gewesen sei. Zudem würden die Gutachten auch in Befolgung des von der belangten Behörde erteilten Auftrages erstattet.

Soweit sich die Enteignungswerberin gegen die Honorierung des Sachverständigen N. ausspricht („Seine Gutachten sind derart mangelhaft, dass eine Honorierung nicht geboten ist.“) ist hinzuweisen, dass ihr zur Frage der Gebührenbestimmung bzw. Honorierung des bestellten Sachverständigen keine Parteistellung und kein Mitspracherecht zukommt (vgl. etwa VwGH vom 31.07.2012, ZI 2010/05/0053, oder etwa *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 76 (Stand 1.4.2009, rdb.at)). Ergänzend ist anzumerken, dass die inhaltliche Richtigkeit des entsprechend des behördlichen Auftrages erstatten Sachverständigengutachtens im Gebührenbestimmungsverfahren auch nicht zu überprüfen ist (vgl. etwa OGH von 19.07.1994, 11 Os 91/94 ua = RIS Justiz RS0059129).

Was nun die Höhe des Barauslagenersatzes betrifft, wurde der Enteignungswerberin zu den vom Sachverständigen N. gelegten Honorarnoten von der belangten Behörde Parteiengehör gewährt. Die Enteignungswerberin hat in ihrer Stellungnahme keine gegen die in den Honorarnoten im Einzelnen aufgeschlüsselten Ansätze inhaltlichen Einwendungen erhoben.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG hat die Partei, die den verfahrenseinleitenden Antrag gestellt hat, für die der Behörde erwachsenden Barauslagen für eine Amtshandlung (sofern diese Auslagen nicht von Amts wegen zu tragen sind) aufzukommen. Dazu zählen regelmäßig die Sachverständigengebühren für nichtamtliche Sachverständige. Solche sind der belangten Behörde anlässlich der Tätigkeit des von ihr bestellten Sachverständigen N. (§ 53a AVG sowie § 44 Abs. 4 BO für Wien) im Rahmen der Ermittlung der Enteignungsentschädigung erwachsen. Die Sachverständigengebühren wurden von der belangten Behörde mit Bescheid vom 26.03.2019, MA 64 – 5/2018, bestimmt und vom Rechtsträger der belangten Behörde zwischenzeitlich am 15.10.2019 auch zur Anweisung gebracht.

Vor den dargelegten Ausführungen erweist sich die Beschwerde der Enteignungswerberin gegen Spruchpunkt III, mit welchem ihr die im behördlichen Verfahren erwachsenen und angewiesenen Barauslagen vorgeschrieben wurden, als unbegründet.

2. Der Ausspruch über die Unzulässigkeit der Revision gründet sich darauf, dass keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung einer zu lösenden Rechtsfrage vor, zumal die verfahrensgegenständlichen Rechtsfragen klar aus dem Gesetz lösbar sind (vgl. *Köhler*, Der Zugang zum VwGH in der zweistufigen Verwaltungsgerichtsbarkeit, *ecolex* 2013, 589 ff, mwN).

## BELEHRUNG

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof und einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs

Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen; die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt beim Verfassungsgerichtshof und die Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,00 beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof und die Revision beim Verwaltungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Grois  
(Richterin)