



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38730  
Telefax: (+43 1) 4000 99 38730  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/077/13490/2024-9  
A. B.

Wien, 20.11.2024

Geschäftsabteilung: VGW-R

Wien ..., C. Straße ON 5B  
EZ ... der Kat.Gem. D.

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Oppel über die Beschwerde der Frau A. B., vertreten durch Rechtsanwalt in Wien, E.-gasse, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 08.08.2024, Zl. ..., betreffend die Enteignung des im Eigentum der Beschwerdeführerin stehenden Grundstücks gemäß § 38 Abs. 3 lit. a iVm § 39 Abs. 5 Bauordnung für Wien (BO für Wien), dem Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG) und dem Eisenbahnteignungsgesetz (EisbEG),

zu Recht e r k a n n t:

- I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG wird die Beschwerde abgewiesen und der beschwerdegegenständliche Bescheid bestätigt.
- II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

## E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Die Behörde hat mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid vom 8.8.2024 die im Punkt I des Bescheides ausgeführte Enteignung einer Teilfläche im Ausmaß von 48 m<sup>2</sup> der Frau A. B. ausgesprochen und ihr im Punkt II des Bescheides eine Enteignungsentschädigung in Höhe von € 60.000,- zugesprochen. Im Punkt VI des Bescheides wurde der Kostenersatzanspruch für die anwaltliche Vertretung der Frau B. mit € 900,- festgesetzt.

Frau B. hat gegen diesen Bescheid rechtzeitig Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien erhoben und sich in dieser Beschwerde gegen die Ermittlung und Festsetzung des Betrages der Enteignungsentschädigung gewandt.

Es wurde am 18.11.2024 eine mündliche Verhandlung durchgeführt und in dieser der Sachverständige, der Befund und Gutachten über die Höhe der Enteignungsentschädigung erstellt hat, als Zeuge einvernommen.

Im Anschluss an die mündliche Verhandlung hat der Vertreter der Beschwerdeführerin Kostennote für eine Verhandlungsdauer von 3 Stunden in der Höhe von € 15.636,66 gelegt.

### Folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt steht als erwiesen fest:

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Liegenschaft mit der Adresse Wien, C. Straße 5B. Für diese Liegenschaft geht der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 24.01.2006, Pr. Zl. ....

Die Liegenschaft weist die Widmung Wohngebiet, Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise auf und liegt einer Schutzzone. Sie ist durch eine Straße gemäß § 53 BauO für Wien mit der C. Straße verbunden. Diese Straße gemäß § 53 BauO für Wien weist gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eine Breite von 5 m auf und ist als asphaltierter Fuß- und Zufahrtsweg von der C. Straße zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin ausgeführt.

Diese Straße gemäß § 53 BauO für Wien befindet sich zum Teil im Eigentum der Beschwerdeführerin.

Die Enteignungswerberin ist Eigentümerin des an diese Straße gemäß § 53 BauO für Wien westlich bzw. links angrenzenden Baugrundstücks. Durch das Bauvorhaben der Enteignungswerberin ist diese verpflichtet, unter anderem das im Spruch näher ausgeführte Teilgrundstück von der Beschwerdeführerin zu erwerben und als Straße gemäß § 53 BauO für Wien zu erhalten. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um den an das Baugrundstück der Enteignungswerberin unmittelbar angrenzenden Teil der Straße gemäß § 53 BauO für Wien bis zu deren Mittellinie.

Die in Rede stehende Straße gemäß § 53 BauO für Wien ist als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Dies bedeutet, dass sich durch die gegenständliche Enteignung an der Erreichbarkeit des Grundstücks der Beschwerdeführerin über öffentliche Verkehrsflächen nichts ändert. Die Enteignung bewirkt insoweit, dass die Erhaltungspflicht der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße gemäß § 53 BauO für Wien) hinsichtlich der enteigneten Teilfläche von der Beschwerdeführerin an die Enteignungswerberin übergeht.

Für den Fall, dass die Beschwerdeführerin auf ihrem Grundstück ebenfalls ein Bauvorhaben verwirklichen will, würde sich eine insoweit vergleichbare Situation für die Beschwerdeführerin ergeben, als auch die Beschwerdeführerin Teilflächen, die zu der gegenständlichen Straße gemäß § 53 BauO für Wien gehören, erwerben müsste. Dabei hat die nunmehr gegenständliche Enteignung auf etwaige künftige Bauvorhaben der Beschwerdeführerin keine Auswirkungen. Die Ergänzungsflächen, welche die Beschwerdeführerin für den Fall eines Bauvorhabens benötigen würde, sind von den nunmehr gegenständlichen Ergänzungsflächen, auf die sich das Beschwerdeverfahren bezieht, verschieden. Die gegenständliche Enteignung bewirkt somit nicht, dass der Beschwerdeführerin Flächen enteignet werden, welche die Beschwerdeführerin allenfalls später für ein eigenes Bauvorhaben benötigen könnte.

Im Behördenverfahren hat der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Immobilien, Herr F. G., MAS, Befund und Gutachten zum

Verkehrswert der zu enteigneten Teilfläche erstellt. Er hat Befund und Gutachten nach der Vergleichswertmethode erstellt und zunächst 6 Liegenschaftstransaktionen aus dem Zeitraum 2020 bis 2023 herangezogen.

Der Sachverständige hat bei der Vergleichswertmethode auf den Verkaufspreis der Baugrundstücke abgestellt.

Im Behördenverfahren hat sich herausgestellt, dass von diesen 6 Liegenschaftstransaktionen 2 nur bedingt vergleichbar waren.

Die 4 verbliebenen Baugrundstücke haben jeweils eine Widmung als Wohngebiet, Bauklasse I und Festlegung einer Schutzzone ausgewiesen. Darüber hinaus liegen diese 4 Transaktionen sowohl in räumlicher als auch in zeitlicher Nähe zur verfahrensgegenständlichen Enteignung.

Die 2 nur bedingt vergleichbaren Baugrundstücke haben sich dadurch unterschieden, dass ein Baugrundstück die Bauklasse II aufgewiesen hat, was eine höhere Bebaubarkeit und damit einen höheren Wert des Grundstücks bewirkt hat. Das andere Baugrundstück befand sich nicht in einer Schutzzone, was durch den Entfall der mit einer Schutzzone einhergehenden Einschränkungen ebenfalls einen höheren Wert des Baugrundstücks bewirkt hat.

Der Sachverständige hätte nunmehr einerseits die Möglichkeit gehabt, diese beiden Grundstücke in der Feststellung des Vergleichswerts zu belassen und die jeweils werterhöhenden Abweichungen dieser beiden Grundstücke jeweils durch einen Abschlag zu berücksichtigen, oder aber, diese beiden Grundstücke aus der Ermittlung des Verkehrswerts der Enteignungsfläche herauszunehmen.

Der Sachverständige hat sich dafür entschieden, diese beiden nur bedingt vergleichbaren Liegenschaften aus der Ermittlung herauszunehmen. Dafür erschien es ihm ausreichend, dass sich der Verkehrswert der Enteignungsfläche durch die Reduzierung auf 4 Vergleichswerte nicht wesentlich verändert. Eine entsprechende Verringerung des ermittelten Wertes hätte sich auch ergeben, wenn der Sachverständige die beiden aus der Ermittlung herausgenommenen

Vergleichswerte in der Ermittlung belassen und die werterhöhenden Umstände dieser beiden Liegenschaften durch entsprechende Abschläge berücksichtigt hätte.

Die Tatsache, dass es sich bei der zu enteigneten Teilfläche um eine als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Straße gemäß § 53 BauO für Wien handelt, hat der Sachverständige durch einen Abschlag von 50 % berücksichtigt. Dieser Abschlag entspricht einer in der Liegenschaftsbewertung angewandten Methode, der sogenannten Faktorenmethode, wonach für Flächen, die zwar für die Erfüllung eines Zweckes erforderlich sind, aber keine unmittelbare (kundenorientierte) Bedeutung haben, ein Abschlag von 50 % (0,5 % der Ausgangsfläche) vorgenommen wird (zum Beispiel Bienert/Funkt, Immobilienbewertung Österreich, 736).

Für den Beurteilungszeitraum ist keine ins Gewicht fallende Entwicklung der Immobilienpreise feststellbar. Insbesondere ist es im Jahr 2023 zu einem Stillstand der Preisentwicklung bei Immobilien gekommen und lag die Preisentwicklung für Immobilien bereits davor in den Jahren 2020 bis 2022 deutlich unter der allgemeinen Preisentwicklung. Der Sachverständige hat bei der Ermittlung des Verkehrswerts der Enteignungsfläche keine Valorisierung der Vergleichswerte vorgenommen. Dabei lag jedoch der älteste herangezogene Vergleichswert im September 2020 und die anderen Vergleichswerte in den Jahren 2021 (2 Werte) und 2022.

Der Vergleichswert für die Entdeckungsfläche wurde vom Sachverständigen mit EUR 60.000 festgestellt. Dies ergibt sich aus einem aus den 4 Vergleichswerten errechneten Mittelwert von EUR 2511,67 pro m<sup>2</sup>, abzüglich eines Abschlages von 50 % wegen der Widmung als Verkehrsfläche sowie multipliziert mit der Anzahl der Quadratmeter, das sind 48 m<sup>2</sup>.

Die Schwankungsbreite der Ermittlung des Verkehrswerts beträgt etwa plus sowie minus 15%.

Die Beschwerdeführerin hat im Behördenverfahren zunächst das Gutachten des Sachverständigen gekannt, worin dieser den Verkehrswert mit EUR 72.000 ermittelt hat. Für eine Auseinandersetzung mit der Ergänzung des Gutachtens

durch den Sachverständigen, wonach zwei Vergleichswerte ausgeschieden wurden und der Verkehrswert nur mehr EUR 60.000 beträgt, hat die Beschwerdeführerin im Behördenverfahren zunächst nur in der mündlichen Verhandlung Zeit gehabt.

Die Beschwerdeführerin hat die Zeit zwischen der mündlichen Verhandlung im Behördenverfahren und der mündlichen Verhandlung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht dazu genutzt, dem Gutachten des Sachverständigen auf gleicher fachlicher Ebene entgegen zu treten und ein Gegengutachten ausarbeiten zu lassen.

Der Beschwerdeführerin war auch insbesondere bekannt, welche Liegenschaftstransaktionen vom Sachverständigen bei der Vergleichswertmethode herangezogen worden sind.

Die Beschwerdeführerin hat gegen diese 4 Liegenschaftstransaktionen lediglich geltend gemacht, dass einerseits für die Vergleichswertmethode zu wenige Liegenschaftstransaktionen herangezogen worden seien und andererseits als Vergleichswert Transaktionen von Verkehrsflächen anstatt Transaktionen von Baugrundstücken zugrunde zu legen gewesen wären.

Anhaltspunkte für eine etwaige Minderung des Wertes des verbleibenden Grundstücks der Beschwerdeführerin durch die gegenständliche Enteignung sind im Verfahren nicht hervorgekommen. Insbesondere berührt die gegenständliche Enteignung die Anbindung des Grundstücks der Beschwerdeführerin an die C. Straße nicht, zumal diese Anbindung auch nach der gegenständlichen Enteignung unverändert über eine öffentliche Straße gemäß § 53 BauO für Wien erhalten bleibt. Eine unmittelbare Wirkung der Enteignung der gegenständlichen Teilfläche besteht darin, dass mit der Enteignung die mit dem Eigentum verbundene Erhaltungspflicht der Straße gemäß § 53 BauO für Wien von der Beschwerdeführerin an die Enteignungswerberin übergeht. In diesem Entfall der Erhaltungspflicht kann jedoch kein über den bereits durch eine Entschädigung erfolgten Ausgleich für den Verlust des Eigentums hinausgehender Nachteil für die Beschwerdeführerin gefunden werden.

Bei der Beweiswürdigung wurde erwogen:

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich im Wesentlichen aus der Aktenlage, dem Vorbringen der Parteien und der durchgeführten mündlichen Verhandlung einschließlich der in dieser erfolgten Einvernahme des im Behördenverfahren tätig gewesenen Sachverständigen als Zeugen.

Im Übrigen ergibt sich aus den Erfahrungen des Verwaltungsgerichts aus anderen Verfahren insbesondere betreffend Ersatzleistungen für Abtretungsflächen, dass die vom Sachverständigen angewandte Methode sowie sein Schätzungsergebnis für die Beschwerdeführerin nicht ungünstig sind und die Beschwerdeführerin durch dieses Ergebnis nicht im Sinne einer zu niedrigen Entschädigung verkürzt wird.

Die Argumentation der Beschwerdeführerin, es sei auf Transaktionen mit vergleichbaren Verkehrsflächen abzustellen, stellt nach den Erfahrungen des Verwaltungsgerichts eine Argumentation dar, die - soweit sie nicht tatsächlich zu einem gleichen Bewertungsergebnis führen sollte - eher ein für die Beschwerdeführerin schlechteres Ergebnis erwarten ließe. Die Nachfrage nach Teilstücken zu öffentlichen Verkehrsflächen ist nach Kenntnisstand des Verwaltungsgerichts deutlich geringer als die Nachfrage nach Baugrundstücken. Mit der Widmung als öffentliche Verkehrsfläche (Straße gemäß § 53 BauO für Wien) ist verbunden, dass die Straße von jedermann als Verkehrsfläche genutzt werden kann und das Eigentum vor allem mit der Verpflichtung zur Instandhaltung der Straße verbunden ist. Wenn der Sachverständige den Unterschied des Verkehrswerts des Baugrundstücks einerseits und der öffentlichen Straße (Straße gemäß § 53 BauO für Wien) andererseits mit einem Abschlag von 50 % vom Wert des Baugrundstücks berücksichtigt hat, so erscheint dieser Abschlag nicht zu hoch. Die Argumentation, es sei auf den Verkehrswert der öffentlichen Verkehrsfläche nach der Vergleichswertmethode abzustellen, ist dem Verwaltungsgericht bisher immer nur mit dem Ziel begegnet, darzulegen, dass der durch ein Abstellen auf Werte von Baugrundstücken ermittelte Verkehrswert wesentlich zu hoch angesetzt sei. Der Anlassfall weicht von den bisherigen Erfahrungen des Gerichts insoweit ab, als im Anlassfall das Abstellen auf öffentlichen Verkehrsflächen als Vergleichswerte (soweit ersichtlich) erstmals mit dem Ziel vorgetragen wird, darzulegen, dass der vom Sachverständigen ermittelte Wert nicht zu hoch, sondern zu niedrig sei.

Für das Gericht ist es somit schlüssig und nachvollziehbar, dass der vom Sachverständigen geschätzte Betrag von EUR 60.000 zumindest nicht zu niedrig bemessen ist. Auch erscheinen die Angaben des Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung, wonach ein etwaiges Abstellen auf Transaktionen von Verkehrsflächen zu ähnlichen Ergebnissen geführt hätte als die von Sachverständigen herangezogene Bewertungsmethode und wonach die Entwicklung der Immobilienpreise im Zeitraum von den Vergleichstransaktionen bis zur gegenständlichen Enteignung wegen des kurzen Zeitraums unberücksichtigt bleiben konnte, für die Beschwerdeführerin zumindest nicht ungünstig.

Bei der Beweiswürdigung war auch zu berücksichtigen, dass der ermittelte Verkehrswert der abzutretenden Teilflächen eine Schätzungsbreite von etwa plus/minus 15% aufweist. Etwaige weitere inhaltliche Auseinandersetzungen, die allenfalls geringe Änderungen im unteren Bereich eines einstelligen Prozentsatzes zu bewirken vermögen, erschienen somit verzichtbar. Insbesondere erschien es für das Verwaltungsgericht verzichtbar, in die Vergleichswerte die Entwicklungen der Immobilienpreise in den Jahren 2023 und 2024 bzw., soweit die betreffende Liegenschaftstransaktion in den Jahren 2020 oder 2021 liegt, auch der Jahre 2021 und 2022, einzurechnen. Es ist bekannt, dass die Immobilienpreise im Jahr 2023 zumindest stagniert haben, wenn nicht sogar rückläufig gewesen sind, und auch unmittelbar vor dem Jahr 2023 allenfalls nur geringe Preissteigerungen deutlich unter der Inflationsrate erfolgt sind. Eine etwaige Indexanpassung der Vergleichswerte entsprechend der Immobilienpreisentwicklung hätte somit keine signifikante Änderung des ermittelten Wertes bewirkt und sich innerhalb der Schätzungsbreite von plus/minus 15% bewegt.

Der vom Sachverständigen ermittelte Verkehrswert von EUR 60.000 für die gegenständliche Teilfläche erschien damit schlüssig und nachvollziehbar sowie für die Beschwerdeführerin keinesfalls ungünstig.

In rechtlicher Hinsicht hat das Verwaltungsgericht erwogen:

Der Enteignungswerber (mitbeteiligte Partei) ist nach den Bestimmungen des § 16 Abs. 2 bzw. des § 53 Abs. 3 BauO für Wien verpflichtet, die beschwerdegegenständlichen Teilflächen, die zu Verkehrsflächen gemäß § 53 BauO für Wien entfallen, der Einlage seines angrenzenden Bauplatzes zuzuschreiben.

Der Enteignungswerber hat versucht, diese Teilflächen von der Beschwerdeführerin vertraglich zu erwerben. Er hat der Beschwerdeführerin einen Kaufpreis angeboten, der mit EUR 87.500 deutlich über dem nunmehr festgestellten Wert dieser Teilfläche von EUR 60.000 gelegen ist. Eine vertragliche Einigung ist trotz Angebotes eines angemessenen Kaufpreises nicht zu Stande gekommen.

Die im beschwerdegegenständlichen Bescheid ausgesprochene Enteignung der betroffenen Teilfläche war daher gemäß § 38 Abs. 3 lit. a in Verbindung mit § 39 Abs. 5 BauO für Wien berechtigt. Darüber hinaus hat sich die Beschwerde nicht gegen den Ausspruch der Enteignung an sich, sondern lediglich gegen die nach Ansicht der Beschwerdeführerin zu niedrig bemessene Höhe der Entschädigung gerichtet.

Für die Bemessung der Höhe der Entschädigung sind die §§ 44 Abs. 5 und 57 Bauordnung für Wien maßgeblich. Maßgeblich ist demnach der volle Grundwert der enteigneten Flächen, welcher sachverständig zu ermitteln ist.

Der von der Behörde beigezogene nichtamtliche Sachverständige hat den vollen Grundwert nach dem Vergleichswertverfahren gemäß § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz ermittelt. Die Wahl des Vergleichswertverfahrens ist für eine Liegenschaft der gegenständlichen Art ein übliches und angemessenes Verfahren der Ermittlung des vollen Grundwerts. Insbesondere kommen das Ertragswertverfahren gemäß § 5 Liegenschaftsbewertungsgesetz und das Sachwertverfahren gemäß § 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz für die gegenständliche Teilfläche weniger in Betracht und wurde von der Beschwerdeführerin auch nicht vorgebracht, dass der volle Grundwert nach dem Ertragswertverfahren oder nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln gewesen wäre.

Ein etwaiges Abstellen auf Liegenschaftstransaktionen von Verkehrsflächen wäre aus mehreren Gründen weniger geeignet gewesen als das vom Sachverständige erfolgte Abstellen auf Liegenschaftstransaktionen von Baugrundstücken.

Zum einen sind Verkäufe von Verkehrsflächen wesentlich seltener als Verkäufe von Baugrundstücken. Dies würde bewirken, dass bei einem Abstellen auf Transaktionen von Verkehrsflächen Verkäufe in den Vergleich einbezogen werden müssten, die räumlich weit entfernt oder zeitlich weit zurückliegen würden. Die nur sehr eingeschränkte Vergleichbarkeit der Transaktionen müsste dann durch Zuschläge oder Abschläge ausgeglichen werden. Bereits aus diesem Grund ist die vom Sachverständigen herangezogene Methode des Abstellens auf Transaktionen von Baugrundstücken vorzuziehen.

Dazu kommt, dass das vom Sachverständigen herangezogene Abstellen auf Transaktionen von Baugrundstücken für die Beschwerdeführerin wesentlich günstiger ist als ein etwaiges Abstellen auf (nur eingeschränkt vergleichbare) Transaktionen von Verkehrsflächen. Diese Begünstigung der Beschwerdeführerin durch den wesentlich höheren Verkehrswert von Baugrundstücken musste gemäß § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz durch einen Abschlag ausgeglichen werden.

Der vom Sachverständigen zu diesem Zweck herangezogene Abschlag im Ausmaß von 50 % hat sich als schlüssig und nachvollziehbar erwiesen.

Die Beschwerdeführerin hat weiters gerügt, dass die Anzahl der für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogene Zahl der Liegenschaftstransaktionen mit vier vergleichsweise gering ist. Es seien zumindest fünf Liegenschaftstransaktionen in den Vergleich einzubeziehen.

Dazu ist rechtlich auszuführen, dass § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz für das Vergleichswertverfahren keine Mindestanzahl an einzubeziehenden Liegenschaftstransaktionen vorschreibt. Es liegt insoweit ein bewegliches System vor und können in Einzelfällen auch vier Liegenschaftstransaktionen ausreichen.

Dazu war im Anlassfall zu berücksichtigen, dass die vier einbezogenen Transaktionen durch die große zeitliche und räumliche Nähe sowie durch die hohe Übereinstimmung der Liegenschaften eine gute Vergleichsgrundlage darstellt.

Darüber hinaus hat der Sachverständige in die Ermittlung des Verkehrswertes ursprünglich 6 Vergleichswerte einbezogen. Die beiden vom Sachverständigen wegen Unterschieden in der Flächenwidmung ausgeschiedenen Vergleichstransaktionen hätte der Sachverständige auch mit jeweils einem Abschlag versehen und in der Wertermittlung belassen können, was je nach Höhe des Abschlags zu einem ähnlichen Verkehrswert der zu beurteilenden Teilfläche geführt hätte.

Die vom Sachverständigen herangezogene Vorgangsweise, diese beiden Transaktionen nicht jeweils mit einem Abschlag zu versehen, sondern aus dem Vergleichswertverfahren auszuschneiden, hat den Vorzug, dass sich damit eine etwaige Diskussion über die Höhe der jeweiligen Abschläge erübrigt. Die damit einhergehende Verringerung der Anzahl der Vergleichstransaktionen auf vier ist durch den Entfall des Erfordernisses, die Wertunterschiede der beiden ausgeschiedenen Transaktionen durch Abschläge ausgleichen zu müssen, berechtigt und nicht zu beanstanden.

Im Übrigen ist auszuführen, dass es im gebundenen Ermessen des Sachverständigen liegt, für die Ermittlung des Verkehrswerts eine geeignete Bewertungsmethode auszuwählen. Wenn der Sachverständige die Vergleichswertmethode ausgewählt, auf Transaktionen von Baugrundstücken als Vergleichstransaktionen abgestellt und die Tatsache, dass die zu bewertende Teilfläche Teil einer öffentlichen Verkehrsfläche (Straße gemäß § 53 BauO für Wien) ist, durch einen Abschlag berücksichtigt hat, hat er eine sachlich geeignete Methode gewählt und damit sein Ermessen im Sinne des Gesetzes ausgeübt. Wenn die Beschwerdeführerin darauf verweist, dass allenfalls auch andere Bewertungsmethoden denkbar gewesen wären und möglicherweise zu einem anderen Ergebnis geführt hätten, hat sie damit keine Rechtswidrigkeit aufgezeigt. Die erfolgte Ermittlung des Verkehrswerts der Teilfläche mit der vom Sachverständigen gewählten Methode ist somit rechtskonform.

Für die von der Beschwerdeführerin argumentierte Minderung des Verkehrswertes ihres verbleibenden Grundstücks hat sich im Beweisverfahren des Verwaltungsgerichts keine sachverhältnismäßige Grundlage feststellen lassen. Insbesondere ist die enteignete Teilfläche Teil einer öffentlichen Verkehrsfläche und der Zutritt sowie die Zufahrt der Beschwerdeführerin zu ihrem Grundstück daher bereits durch die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche (Straße gemäß § 53 BauO für Wien) gesichert. Das Eigentum an der Verkehrsfläche ist somit für die jeweilige Eigentümerin in erster Linie mit der Verpflichtung verbunden, diese Verkehrsfläche in Stand zu halten. Ein etwaiger durch die Enteignung verursachter Abschlag vom Verkehrswert der verbleibenden Liegenschaft der Beschwerdeführerin hat daher keine ersichtliche Grundlage.

Die Beschwerdeführerin hat in ihrer Beschwerde weiters vorgebracht, es sei ihr gegenüber im Behördenverfahren dadurch das rechtliche Gehör verletzt worden, dass die Beschwerdeführerin im Behördenverfahren in der mündlichen Verhandlung die Abänderung des Gutachtens des Sachverständigen durch Reduktion der Vergleichswerte von 6 auf 4 und die damit verbundene Verringerung des geschätzten Grundwerts der zu enteignenden Teilfläche von EUR 72.000 auf EUR 60.000 zur Kenntnis gebracht worden sei. Sie habe daher nicht ausreichend Gelegenheit gehabt, dem Gutachten des Sachverständigen auf gleicher fachlicher Ebene entgegenzutreten oder zumindest etwaige Fragen an den Sachverständigen ausreichend vorzubereiten.

Dazu genügt es festzuhalten, dass zwischen der mündlichen Verhandlung im Behördenverfahren und der mündlichen Verhandlung im Beschwerdeverfahren ein mehrmonatiger Zeitraum verstrichen ist und die Beschwerdeführerin in diesem Zeitraum jedenfalls ausreichend Gelegenheit gehabt hat, sowohl den Ausführungen des Sachverständigen durch Einholung eines etwaigen Privatgutachtens auf gleicher fachlicher Ebene entgegenzutreten als auch sich entsprechende Fragen ausreichend vorbereiten zu können. Das Parteiengehör der Beschwerdeführerin wurde somit durch die vom Verwaltungsgericht durchgeführte mündliche Verhandlung jedenfalls gewahrt.

Wenn die Beschwerdeführerin vorbringt, sie habe nicht gewusst, dass in der mündlichen Verhandlung Gelegenheit sein werde, an den Sachverständigen Fragen

zu richten, so ist der Beschwerdeführerin entgegen zu halten, dass sie anwaltlich vertreten ist und ihr insbesondere im Hinblick auf die bestehende anwaltliche Vertretung jedenfalls bekannt sein musste, dass in der mündlichen Verhandlung die Gelegenheit zu einem Vorbringen in der Sache bestehen wird und daher eine entsprechende Vorbereitung für die mündliche Verhandlung eine Obliegenheit der Beschwerdeführerin darstellt. Darüber hinaus wäre es der Beschwerdeführerin offen gestanden, im Wege einer Akteneinsicht nähere Details in Erfahrung zu bringen und bspw. Einsicht zu nehmen, wer zur mündlichen Verhandlung geladen wurde. Darüber hinaus hätte die Beschwerdeführerin selbst dann, wenn der Sachverständige zur mündlichen Verhandlung nicht geladen worden wäre, in der mündlichen Verhandlung vorbringen können, dass noch bestimmte Fragen an diesen Sachverständigen zu richten seien, weshalb eine diesbezügliche Vorbereitung der Beschwerdeführerin für die mündliche Verhandlung in jedem Fall indiziert gewesen wäre.

Etwaige von der Beschwerdeführerin vorgebrachte Verkürzungen ihres Parteiengehörs im Behördenverfahren wurden daher durch den weiteren Verfahrensverlauf und insbesondere durch die vom Verwaltungsgericht durchgeführte mündliche Verhandlung jedenfalls saniert.

Zu dem von der Beschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung vorgelegten Kostenverzeichnis ist auszuführen, dass der Beschwerdeführerin im beschwerdegegenständlichen Bescheid der ihr gemäß § 7 Abs. 3 EiszEG zustehende Betrag für die anwaltliche Vertretung in der Höhe von 1,5 % der festgesetzten Enteignungsentschädigung bereits in voller Höhe zuerkannt worden ist. Die festgesetzte Enteignungsentschädigung beträgt EUR 60.000. Die rechtliche Begründung der Bemessung der Pauschalvergütung der Beschwerdeführerin im beschwerdegegenständlichen Bescheid ist zutreffend. Die der Beschwerdeführerin gewährte Pauschalvergütung in der Höhe von EUR 900 ist sowohl rechnerisch als auch rechtlich zutreffend.

Die Beschwerde war in der Sache nicht erfolgreich und hat insbesondere zu keiner Änderung der von der Behörde zugesprochenen Enteignungsentschädigung geführt. Es bestand daher gemäß § 7 Abs. 3 EiszEG keine Grundlage, der Beschwerdeführerin über die bereits von der Behörde zugesprochene

Pauschalvergütung für anwaltliche Vertretung in der Höhe von EUR 900 hinausgehend eine weitere Vergütung zu sprechen zu können.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da 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. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

### B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder 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 und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten, sofern gesetzlich nicht anderes bestimmt ist.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen.

Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. 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.

Dr. Opperl