



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38740
Telefax: (43 01) 4000 99 38740
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/093/3923/2020-47
Ing. A. B.

Wien, 2.2.2021

Geschäftsabteilung: VGW-S

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seine Richterin Dr.ⁱⁿ Oswald, LL.M. über die Beschwerde des Herrn Ing. A. B., vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 30.1.2020, Zl. MA 64-1/2018, betreffend Bauplatzgenehmigung und Verpflichtung zur Entrichtung einer Ersatzleistung gemäß § 13 Abs. 2 lit. b iVm § 50 der Bauordnung für Wien (BO für Wien) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 11.11.2020 und am 21.1.2021

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird teilweise stattgegeben und Spruchpunkt IV. des angefochtenen Bescheides dahingehend abgeändert, dass er lautet wie folgt:

„Gemäß § 50 der Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 idF LGBl. Nr. 25/2014, iVm § 55 BO für Wien ist der Eigentümer des Bauplatzes GSt. Nr. 2, EZ 3, Katastralgemeinde C., verpflichtet, der Gemeinde Wien für die nach Maßgabe der Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes aus Anlass der Bauplatzschaffung gemäß § 17 Abs. 1 und 4 BO für Wien unentgeltlich in

das öffentliche Gut abzutretende Grundfläche (eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 4/3, EZ 5, Katastralgemeinde C., im Ausmaß von 233m²), welche bereits im Eigentum der Gemeinde Wien steht, eine Ersatzleistung in der Höhe von € 189,--/m², insgesamt daher € 44.037,-- zu leisten.

Dieser Betrag ist innerhalb von drei Monaten nach Rechtskraft dieses Erkenntnisses auf das Konto bei der Bank Austria, IBAN: AT521200051429109401, BIC: BKAUATWW, lautend auf MA 69 – BA 15, einzuzahlen. Ein Nachweis über die erfolgte Einzahlung der Ersatzleistung ist dem Grundbuchsgesuch anzuschließen.“

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang

1. Mit (dem damaligen Vertreter des Beschwerdeführers am 4.2.2020 zugestelltem) Bescheid vom 30.1.2020, Zl. MA 64-1/2018, genehmigte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, (im Folgenden: belangte Behörde) auf Antrag des nunmehrigen Beschwerdeführers unter Spruchpunkt I. das Grundstück Nr. 2, EZ 3, Katastralgemeinde C., gemäß § 13 Abs. 2 lit. b der Bauordnung für Wien – BO für Wien unter Vorschreibung näher genannter Auflagen als Bauplatz. Unter Spruchpunkt II. und III. dieses Bescheides wurden dem nunmehrigen Beschwerdeführer eine Verwaltungsabgabe in näher genannter Höhe und der Ersatz von Barauslagen in näher genannter Höhe vorgeschrieben.

In Spruchpunkt IV. des genannten Bescheides wird der Eigentümer des Bauplatzes GSt. Nr. 2, EZ 3, Katastralgemeinde C., gestützt auf § 50 BO für Wien verpflichtet, der Gemeinde Wien für eine nach Maßgabe der Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes aus Anlass der Bauplatzschaffung unentgeltlich in das öffentliche Gut abzutretende Grundfläche im Ausmaß von

233m² eine Ersatzleistung in der Höhe von € 200,--/m², insgesamt daher € 46.600,-- zu leisten.

Dies begründet die belangte Behörde im Wesentlichen damit, dass der derzeitige unparzellierte Baulandwert für die gegenständliche Liegenschaft € 200,--/m² betrage, daher eine Ersatzleistung in dieser Höhe zu leisten sei. Das folge aus einem Gutachten der beigezogenen Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 69 – Immobilienmanagement, dem der nunmehrige Beschwerdeführer teilweise nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten sei und dem im Übrigen gegenüber dem vorgelegten Privatsachverständigengutachten von Herrn Dipl.-Ing. D. E., MSc. vom 20.5.2019 der Vorzug zu geben sei, da letzteres in näher genannten Punkten nicht nachvollziehbar und das Amtssachverständigengutachten plausibler und schlüssiger sei.

2. Gegen Spruchpunkt IV. dieses Bescheides erhob der Beschwerdeführer mit Schriftsatz seines rechtsfreundlichen Vertreters vom 3.3.2020 (am selben Tag bei der belangten Behörde eingebracht) Beschwerde, die sich ausschließlich gegen die Höhe der vorgeschriebenen Ersatzleistung richtet. Der Beschwerdeführer bringt im Wesentlichen vor, dass die Behörde die Ersatzleistung zu hoch bemessen habe. Das vorgelegte Privatgutachten zeige auf, dass der volle Grundwert € 137,--/m² betrage. Der von der Amtssachverständigen berechnete Wert von € 200,--/m² sei überhöht, die von ihr bei der Liegenschaftsbewertung herangezogenen Vergleichstransaktionen seien aus näher genannten Gründen für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft untauglich. Weiters beantragt der Beschwerdeführer, seiner Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.

3. Die belangte Behörde sah von der Erlassung einer Beschwerdeentscheidung ab und legte die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Verwaltungsgericht Wien vor.

4. Mit Schreiben vom 14.5.2020 erstattete die im Behördenverfahren beigezogene Amtssachverständige der Magistratsabteilung 69 – Immobilienmanagement eine Stellungnahme, in der sie die Methode der Liegenschaftsbewertung näher erläuterte.

5. Mit Schreiben vom 8.7.2020 teilte die belangte Behörde auf Aufforderung des Verwaltungsgerichtes Wien mit, dass mit dem angefochtenen Bescheid auf der gegenständlichen Liegenschaft erstmals ein Bauplatz geschaffen worden sei.

6. Mit Schreiben vom 5.8.2020 teilte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 28 – Straßenverwaltung und Straßenbau, auf Aufforderung des Verwaltungsgerichtes Wien mit, dass die gegenständliche Verkehrsfläche bereits ausgebaut sei.

7. Mit Schreiben vom 13.8.2020 erstattete der bereits im Behördenverfahren beigezogene Amtssachverständige des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64 – Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtrecht, Herr DI F. G. auf Aufforderung des Verwaltungsgerichtes Wien ein ergänzendes grundtechnisches Gutachten (Befund und Gutachten im engeren Sinn) zu im Gutachtensauftrag näher genannten Fragen.

8. Mit Schreiben vom 14.10.2020 erstattete der dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren beigezogene Amtssachverständige des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 69 – Immobilienmanagement, Herr Dipl.-Ing. H. I. ein Gutachten zur Bewertung der abzutretenden Fläche anhand im Gutachtensauftrag näher genannter Fragen.

9. Das Verwaltungsgericht Wien führte am 11.11.2020 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, an der der Beschwerdeführer, sein rechtsfreundlicher Vertreter, eine Vertreterin der belangten Behörde, der Amtssachverständige des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, Herr DI F. G., der Amtssachverständige des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 69, Herr Dipl.-Ing. H. I. sowie der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. D. E., MSc. teilnahmen.

In der mündlichen Verhandlung zog der Beschwerdeführer den Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung zurück.

In der mündlichen Verhandlung legte der Beschwerdeführer eine ergänzende Stellungnahme des Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. D. E., MSc. vom 10.11.2020 vor (Beilage ./1), die in der Folge in der mündlichen Verhandlung erörtert wurde.

In der mündlichen Verhandlung forderte das Verwaltungsgericht Wien den Amtssachverständigen auf, sein Gutachten zu näher genannten Fragen zu ergänzen.

10. Mit Schreiben vom 16.11.2020 legte der Beschwerdeführer weitere Unterlagen vor.

11. Mit Schreiben vom 9.12.2020 ergänzte der Amtssachverständige des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 69, Herr Dipl.-Ing. H. I. sein Gutachten anhand der im Gutachtensauftrag des Verwaltungsgerichtes Wien gestellten Fragen.

12. Mit Schreiben vom 11.1.2021 legte der Beschwerdeführer eine weitere ergänzende Stellungnahme des Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. D. E., MSc. vor.

13. Mit Schreiben vom 18.1.2021 nahm der Amtssachverständige des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 69, Herr Dipl.-Ing. H. I. auf Aufforderung des Verwaltungsgerichtes Wien zur ergänzenden Stellungnahme des Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. D. E., MSc. vom 11.1.2021 Stellung.

14. Am 21.1.2021 führte das Verwaltungsgericht Wien eine fortgesetzte öffentliche mündliche Verhandlung durch, an der der Beschwerdeführer, sein rechtsfreundlicher Vertreter, eine Vertreterin der belangten Behörde, der Amtssachverständige des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 69, Herr Dipl.-Ing. H. I. sowie der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. D. E., MSc. teilnahmen.

Am Schluss der Verhandlung erklärte die erkennende Richterin das Ermittlungsverfahren gemäß § 39 Abs. 3 AVG iVm § 17 VwGVG für geschlossen. Die Verfahrensparteien verzichteten auf eine mündliche Verkündung des Erkenntnisses.

II. Feststellungen

Für das Verwaltungsgericht Wien steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt als erwiesen fest:

1. Am 22.11.2018 beantragte der Beschwerdeführer die Schaffung eines Bauplatzes auf der in seinem Eigentum stehenden Liegenschaft Wien, J.-straße ONr. 6, GSt. Nr. 2, EZ 3, Katastralgemeinde C.. Der Bauplatz hat eine Fläche von 858m². Im Bereich der Liegenschaft ist im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, PD 7, Gemeinderatsbeschluss vom 23.9.2015, Pr. ZI. 8/2015-GSK, die Widmung Bauland – gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet (GBBG), Bauklasse I mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 7,5m und die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt, die nach den Textbestimmungen des Flächenwidmungs- und

Bebauungsplanes, PD 7, im gegenständlichen Bereich jedoch unterbrochen werden darf (BB1, Pkt. 4. der Textbestimmungen).

Mit Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides wird auf der gegenständlichen Liegenschaft erstmals ein Bauplatz geschaffen.

Auf der Liegenschaft befindet sich ein betriebliches Lagergebäude. Für dieses wurde mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 10.6.2015, ZI. MA37/9-2014-1 zunächst eine Bewilligung auf jederzeitigen Widerruf gemäß § 71 BO für Wien mit der Begründung erteilt, dass die öffentliche Verkehrsfläche vor der Liegenschaft zwar noch nicht ausgebaut, der Ausbau allerdings durch die Bezirksvorstehung des X. Bezirkes bereits bewilligt worden sei. Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 21.1.2019, MA37/9-2014-35, wurde für das gegenständliche Gebäude die Baubewilligung gemäß §§ 70 und 73 BO für Wien mit der Begründung erteilt, dass die Liegenschaft nunmehr durch eine öffentliche Verkehrsfläche, in welcher sich eine Trinkwasserleitung und ein ausgebauter Kanal befindet, erschlossen sei.

2. Die Liegenschaft des Beschwerdeführers grenzt – abgegrenzt durch eine Baulinie – im Nordwesten an die öffentliche Verkehrsfläche J.-straße. Die in Rede stehende, nach Spruchpunkt VI. des angefochtenen Bescheides abzutretende Fläche, für die die angefochtene Ersatzleistungspflicht vorgeschrieben wurde, betrifft eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 4/3, EZ 5, Katastralgemeinde C., die der Liegenschaft des Beschwerdeführers vorgelagert ist und eine Fläche von 233m² hat.

Das heutige Grundstück Nr. 4/3, EZ 5, Katastralgemeinde C., steht im Eigentum der Stadt Wien. Es wurde mit Kaufvertrag vom 2.5.1916, M. Abt. I -10/1916, von der Stadt Wien gegen Entgelt erworben, damals noch als Teil der Ackerparzelle 11, EZ 12, Katastralgemeinde K..

Mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 13, Gemeinderatsbeschluss vom 26.6.1996, Pr. ZI. 14 GPS/96, wurde im Bereich des heutigen Grundstückes Nr. 4/3, EZ 5, Katastralgemeinde C., eine Verkehrsfläche festgesetzt. Mit diesem Plandokument wurde in Bezug auf das Grundstück Nr. 2, EZ 3, Katastralgemeinde C., erstmals eine die Abtretungsverpflichtung auslösende Baulinie festgesetzt. Zwar war bereits im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 15, Entschließung des Beigeordneten für das Bauwesen vom 21.12.1939, ZI. 16/38, für den Bereich, in welchem sich das heutige Grundstück Nr. 2 befindet, eine 15m breite

Verkehrsfläche und eine als der Bahnverbreiterung vorbehaltende Grundfläche ausgewiesen gewesen. Eine Baulinie war damals aber nur für den Bereich der heutigen Grundstücke Nr. 17 und Nr. 18 (der heutigen Liegenschaft GSt. Nr. 2, EZ 3, Katastralgemeinde C. gegenüberliegend) festgesetzt. Mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 19, Gemeinderatsbeschluss vom 3.10.1952, Pr. Zl. 20/52, wurde diese Verkehrsfläche aufgelassen und der gesamte Bereich als Bauland (Lagerplätze) gewidmet. Entsprechend diesem Plandokument wurde das heutige Grundstück Nr. 2 (damals GSt. Nr. 21/9, EZ 12, Katastralgemeinde K.) anlässlich einer mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 4.6.1981, Zl. MA 64 – EZ 12/K. – 22/80, genehmigten Grundabteilung als Trennstück und das heutige Grundstück Nr. 4/3 (damals GSt. Nr. 21/2, EZ 12, Katastralgemeinde K.) als Restfläche geschaffen. Erst mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 13, Gemeinderatsbeschluss vom 26.6.1996, Pr. Zl. 14 GPS/96, wurde in diesem Bereich dann wieder eine Verkehrsfläche festgesetzt und (beiderseits) die Baulinie festgesetzt.

Die mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, PD 13, Gemeinderatsbeschluss vom 26.6.1996, Pr. Zl. 14 GPS/96, festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (J.-straße, vormals L.-Weg) wurde im Jahr 2019 durch die „M.“ auf Grund eines städtebaulichen Vertrages ausgebaut und am 17.12.2019 von der Magistratsabteilung 28 übernommen.

3. Die abzutretende Fläche liegt an der südlichen Grenze des X. zum Y. Wiener Gemeindebezirk unmittelbar westlich der AA.bahnstrecke.

Unmittelbar vor der Festsetzung der Baulinie durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 13, Gemeinderatsbeschluss vom 26.6.1996, Pr. Zl. 14 GPS/96, wies die abzutretende Fläche gemäß dem vor Festsetzung der Baulinie in Geltung stehenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 19, Gemeinderatsbeschluss vom 3.10.1952, Pr. Zl. 20/52, die Widmung „Bauland (Lagerplätze)“ auf. Diese Widmung entspricht in etwa einer heutigen Widmung als Sondergebiet – Lagerplätze und Ländeflächen.

Zum damaligen Zeitpunkt hatte die abzutretende Fläche weiters folgende Eigenschaften: Es handelte sich um eine bloß provisorisch erschlossene, befahrbare, unbebaute, ebene, freie Fläche mit der oben beschriebenen Widmung. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln war für Wiener Verhältnisse unterdurchschnittlich. Die Zufahrt bestand bis zum Ausbau der öffentlichen

Verkehrsfläche J.-straße (vormals: L.-Weg) nur über eine provisorisch ausgebaute schmale Straße.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 11.3.1963, ZI. M.Abt. 64 – 23/62, wurde als Auflage zur genehmigten Grundabteilung für das damalige prov. Grundstück Nr. 21/2 – also einen Bereich einschließlich der nunmehr abzutretenden Fläche und einschließlich der nunmehrigen Liegenschaft EZ 3, Katastralgemeinde C. – ein Bauverbot gemäß § 19 Abs. 4 BO für Wien in der damals geltenden Fassung ausgesprochen.

Dieses Bauverbot (Spruchpunkt I.2. des genannten Bescheides) lautete wie folgt:

„Der Lagerplatz, prov. Grundstück (21/2), hat gemäß § 19, Abs. 4 der Bauordnung für Wien solange unbebaut zu bleiben, bis er mit der vorgelegenen Verkehrsfläche in Verbindung gebracht sein wird.“

Das Bauverbot ist im Grundbuch zur EZ 3, Katastralgemeinde C. angemerkt (A2-Blatt LNr. 2a). Gemäß Spruchpunkt I. des Bescheides des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 30.1.2020, ZI. MA 64-1/2018, ist diese Eintragung zu löschen. Bis zum 29.5.2014 war das Bauverbot im Grundbuch auch bei EZ 5, Katastralgemeinde C., ersichtlich gemacht.

Der volle Grundwert für die abzutretende Fläche zum Zeitpunkt unmittelbar vor Festsetzung der Baulinie mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 13, Gemeinderatsbeschluss vom 26.6.1996, Pr. ZI. 14 GPS/96, also mit Stichtag 25.6.1996, betrug (unter Heranziehung der Vergleichswertmethode) € 120,--/m², in Summe daher € 27.960,-- (= 120x233), wobei bei der Bewertung keine Aufwertung der Preise von herangezogenen Vergleichstransaktionen, die vor dem Bewertungsstichtag liegen, berücksichtigt sind.

Eine Fläche wie die abzutretende Fläche mit den Qualitäten zum Zeitpunkt unmittelbar vor der Festsetzung der Baulinie mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 13, Gemeinderatsbeschluss vom 26.6.1996, Pr. ZI. 14 GPS/96, würde heute einen Preis von € 189,--/m² erzielen, in Summe daher € 44.037,-- (= 189x233).

4. Der Beschwerdeführer ist Baumeister und allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgebiete Bauwesen – Hochbau, Architektur (eingeschränkt auf folgende Gebiete: Begutachtung und Beurteilung von Bauschäden und Baumängel in bestehenden Gebäuden,

Beweissicherung im Bauwesen) sowie Baugewerbe, Innenarchitektur – Maurerarbeiten.

Herr Dipl.-Ing. D. E., MSc. ist Architekt und Baumeister und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgebiete Bauwesen – Hochbau, Architektur, Immobilien (Bewertung, Verwaltung, Nutzung) – Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe), Geschäftsräumlichkeiten und Baugründe.

III. Beweiswürdigung

Die Feststellungen gründen sich auf den gesamten Akteninhalt (Gerichts- und Behördenakt), insbesondere auf die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren erstattete Ergänzung des grundtechnischen Gutachtens des bereits im Behördenverfahren beigezogenen Amtssachverständigen des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64 – Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtrecht, Herrn DI F. G. vom 13.8.2020 und das im verwaltungsgerichtlichen Verfahren erstattete Gutachten zur Bewertung der abzutretenden Fläche des Amtssachverständigen des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 69 – Immobilienmanagement, Herrn Dipl.-Ing. H. I. vom 14.10.2020 mit Ergänzungen vom 9.12.2020 und vom 18.1.2021 und die Erörterung dieser Gutachten in der öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien am 11.11.2020 und am 21.1.2021 sowie die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren dazu erstatteten gutachterlichen Stellungnahmen des Herrn Dipl.-Ing. D. E., MSc.

Das Verwaltungsgericht ist gemäß § 52 Abs. 1 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes – AVG, BGBl. Nr. 51/1991 idF BGBl. Nr. 471/1995, iVm § 24 des Gesetzes über das Verwaltungsgericht Wien – VGWG, LGBl. Nr. 83/2012, verpflichtet, die bei den Dienststellen der Gemeinde Wien tätigen Amtssachverständigen beizuziehen. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und des Verfassungsgerichtshofes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Heranziehung von Amtssachverständigen in einem verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren – selbst dann nicht, wenn ein Bediensteter der belangten Behörde, der bereits im Verfahren vor der Behörde als Sachverständiger tätig geworden ist, auch vom Verwaltungsgericht in derselben Sache als Sachverständiger beigezogen wird, wobei jedoch ein allfälliger Befangenheitsvorwurf gegenüber einem Amtssachverständigen im Einzelfall jeweils gesondert zu prüfen ist (VwGH 28.5.2019, Ra 2019/10/0008 mwH sowie VfSlg. 19.902/2014).

Dass der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 64 Herr DI G. bereits im Verfahren vor der belangten Behörde ein grundtechnisches Gutachten erstattete, stand seiner Beziehung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren somit nicht entgegen. Ein spezifischer Befangenheitsvorwurf wurde gegen keinen der beiden beigezogenen Amtssachverständigen erhoben und auch sonst sind keine Anzeichen für eine Befangenheit der Amtssachverständigen hervorgekommen.

Herr Dipl.-Ing. D. E., MSc. ist als gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung als zur Bewertung einer Liegenschaft fachlich befugt anzusehen, weshalb seinen Ausführungen grundsätzlich derselbe Beweiswert zukommt, wie jenen des Amtssachverständigen.

Wenn, wie im vorliegenden Fall, eine Partei durch Vorlage eines Privatgutachtens dem gerichtlich bestellten Sachverständigen auf gleicher fachlicher Ebene entgegentritt und einander in ihren Schlussfolgerungen widersprechende Gutachten vorliegen, kann nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes das Verwaltungsgericht seine Entscheidung auf eines der beiden Gutachten stützen. Es hat in diesem Fall im Rahmen seiner Beweiswürdigung darzulegen, aus welchen Gründen es einem der beiden – formal gleichwertigen – Beweismitteln den höheren Beweiswert zubilligt als dem anderen. Allenfalls ist es Aufgabe des Verwaltungsgerichtes, den in der Sache gerichtlich bestellten Sachverständigen aufzufordern, sein eigenes Gutachten zu ergänzen und sich dabei mit den Aussagen des Privatsachverständigen auseinander zu setzen und gegebenenfalls darzulegen, warum die Annahme des Privatgutachters seiner Ansicht nach nicht zutreffen (siehe nur VwGH 11.9.2020, Ra 2018/04/0189, mit Hinweisen auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes).

Beweiswürdigend ist im Einzelnen auszuführen:

1. Die Feststellungen zum verfahrenseinleitenden Antrag auf Bauplatzschaffung, zur Beschaffenheit des Bauplatzes und zur Widmung der Liegenschaft ergeben sich aus dem Antrag, aus einem eingeholten Grundbuchsauszug sowie aus einer Einschau in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, PD 7, Gemeinderatsbeschluss vom 23.9.2015, Pr. ZI. 8/2015-GSK. Dass mit dem gegenständlichen Bescheid auf der gegenständlichen Liegenschaft erstmals ein Bauplatz bewilligt wird, folgt aus der diesbezüglichen Mitteilung der belangten Behörde vom 8.7.2020, deren Richtigkeit vom Beschwerdeführer nicht in Abrede gestellt wurde.

Dass die Liegenschaft heute bebaut ist, folgt aus dem im Behördenverfahren erstatteten grundtechnischen Gutachten von Herrn DI G., Magistratsabteilung 64, vom 13.12.2018, wonach sich bei einer Besichtigung der Liegenschaft am 7.12.2018 auf dieser ein Betriebsgebäude befunden habe. In seinem im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ergänzten Gutachten vom 13.8.2020 führt der Amtssachverständige im Befund näher aus, dass die Liegenschaft bei einem Ortsaugenschein im Jahr 2012 noch unbebaut gewesen sei. Der Beschwerdeführer legte die in den Feststellungen genannten Bewilligungen nach § 71 BO für Wien (Bescheid vom 10.6.2015, ZI. MA37/9-2014-1) und nach §§ 70 und 73 BO für Wien (Bescheid vom 21.1.2019, MA37/9-2014-35) vor und führte dazu in der mündlichen Verhandlung vom 11.11.2020 aus, dass er zunächst die Bewilligung nach § 71 BO für Wien beantragt habe, da vor der gegenständlichen Bauplatzbewilligung für seine Liegenschaft ein Bauverbot bestanden habe.

Aus dem grundtechnischen Gutachten von Herrn DI G. folgt auch, dass mit dem verfahrenseinleitenden Antrag eine Bauplatzschaffung begehrt wird, aufgrund derer erstmals an die öffentliche Verkehrsfläche angebaut werden soll, zumal es sich um eine erstmalige Bauplatzschaffung seit Festlegung der Baulinie handelt. Der Beschwerdeführer trat diesen nachvollziehbaren Ausführungen des Amtssachverständigen nicht entgegen.

2. Die Feststellungen zur Lage und zum Ausmaß der abzutretenden Fläche ergeben sich aus einer Einschau in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, PD 7, Gemeinderatsbeschluss vom 23.9.2015, Pr. ZI. 8/2015-GSK, und aus dem dem verfahrenseinleitenden Antrag beigelegten Lageplan der N. ZT-GmbH. Darin ist die abzutretende Fläche mit den Buchstaben und Zahlen A-B-C-4365-4366-A umschrieben. Es ist auch ersichtlich, dass es sich dabei um eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 4/3 der EZ 5, Katastralgemeinde C., handelt. Die Ausmaße der Fläche sind in diesem Plan mit 233m² angegeben. Es ist kein Grund hervorgekommen, an der Richtigkeit der Angaben im genannten Lageplan zu zweifeln; sie wurde auch von den Verfahrensparteien nicht in Abrede gestellt.

Dass die Fläche im Eigentum der Stadt Wien steht, ist auf einem eingeholten Grundbuchauszug ersichtlich und ergibt sich weiters aus den Ausführungen des Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 64, Herrn DI G., der in seinem Gutachten vom 13.8.2020 unter Beilage einer Kopie des Kaufvertrages darlegte, dass die Fläche bereits im Jahr 1916 von der Gemeinde Wien erworben worden sei. Der Richtigkeit dieser Ausführungen ist der Beschwerdeführer nicht

entgegengetreten und es ist auch sonst kein Grund hervorgekommen, daran zu zweifeln.

Die Feststellungen zum Ausbau der Verkehrsfläche ergeben sich insbesondere aus dem Gutachten des Amtssachverständigen Herrn DI G. vom 13.8.2020 und der Mitteilung der Magistratsabteilung 28 vom 5.8.2020, wonach die Verkehrsfläche nunmehr ausgebaut sei und am 17.12.2019 von der Magistratsabteilung 28 übernommen worden sei. Aus der mit Fotos belegten Stellungnahme der dem Behördenverfahren beigezogenen Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 69, Frau Dipl.-Ing. O. P., vom 14.5.2020 folgt wiederum nachvollziehbar, dass die öffentliche Verkehrsfläche jedenfalls im Jahr 2013 noch nicht, im Mai 2020 jedoch bereits ausgebaut war.

Die festgestellte historische Entwicklung der Widmung der gegenständlichen Fläche und die Feststellung zur erstmaligen Festsetzung der Baulinie am gegenständlichen Grundstück ergeben sich aus dem Amtssachverständigengutachten von Herrn DI G. vom 13.8.2020. Das Gutachten ist in Befund und Gutachten im engeren Sinne gegliedert. Der Amtssachverständige erörtert darin anhand von zu unterschiedlichen Zeitpunkten in Geltung stehenden Plandokumenten nachvollziehbar und schlüssig die Entwicklung der Widmung und den Zeitpunkt der Festsetzung der Baulinie. Diesen vollständigen, nachvollziehbaren und schlüssigen Ausführungen des Amtssachverständigen ist der Beschwerdeführer nicht entgegengetreten. Auch sonst sind keine Gründe hervorgekommen, die die methodische und inhaltliche Richtigkeit der Ausführungen des Amtssachverständigen in Zweifel stellen würden.

3. Die Feststellungen zum Wert der abzutretenden Fläche ergeben sich in erster Linie aus dem in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien ausführlich erörterten und im Laufe des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens ergänzten Gutachten des dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren beigezogenen Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 69, Herrn Dipl.-Ing. H. I..

3.1. Da das im Verfahren vor der belangten Behörde erstattete Amtssachverständigengutachten von Frau Dipl.-Ing. O. P., Magistratsabteilung 69, vom 28.2.2019 (ergänzt mit Schreiben vom 2.7.2019, vom 12.9.2019 und vom 12.11.2019) auf rechtlichen Prämissen beruhte, die mit der jüngeren Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Bewertung der Ersatzleistung nach § 50 BO für Wien (siehe VwGH 4.5.2020, Ra 2020/05/0104 ua.; dazu im

Detail bei der rechtlichen Beurteilung) nicht im Einklang stehen, wurde dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren aufgrund eines von der Leiterin der Magistratsabteilung 69 erstatteten Dreivorschlages ein anderer Amtssachverständiger der genannten Magistratsabteilung beigezogen und ein neues Gutachten eingeholt.

Obwohl der dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren beigezogene Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. H. I. im Vorfeld der Gutachtenserstattung Zweifel an den (rechtlichen) Prämissen des verwaltungsgerichtlichen Gutachtensauftrages äußerte (siehe Aktenvermerk vom 4.9.2020), hielt er sich in seinem schriftlichen Gutachten vom 14.10.2020 sowie in den im Laufe des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens erstatteten Gutachtensergänzungen vom 9.12.2020 und vom 18.1.2020 an die seitens des Verwaltungsgerichtes Wien im jeweiligen Gutachtensauftrag formulierten Fragen und beantwortete diese vollständig und auf eine methodisch schlüssige, nachvollziehbare und mit den Denkgesetzen im Einklang stehende Weise. Das Gutachten des Amtssachverständigen vom 14.10.2020 ist der Sache nach in Befund (S. 1) und Gutachten im engeren Sinne (S. 2) gegliedert und der Amtssachverständige legt darin auch die beiden maßgeblichen Bewertungsstichtage (25.6.1996 und der Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) sowie die angewandte Methode (Vergleichswertverfahren) begründet dar, weshalb das Gutachten den Anforderungen des § 9 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG, BGBl. Nr. 150/1992, entspricht.

Aufgrund der unterschiedlichen herangezogenen Bewertungsbasis steht das im Verfahren vor der belangten Behörde erstattete Amtssachverständigengutachten von Frau Dipl.-Ing. O. P. vom 28.2.2019 (ergänzt mit Schreiben vom 2.7.2019, vom 12.9.2019 und vom 12.11.2019) dem im verwaltungsgerichtlichen Verfahren erstatteten Amtssachverständigengutachten von Herrn Dipl.-Ing. I. im Grundsatz ebensowenig entgegen wie das vom Beschwerdeführer im Verfahren vor der belangten Behörde vorgelegte Privatgutachten von Herrn Dipl.-Ing. D. E., MSc. vom 20.5.2019. So gehen sowohl die im Behördenverfahren beigezogene Amtssachverständige als auch der Privatsachverständige als Grundlage ihrer Ausführungen davon aus, dass für die Bewertung der abzutretenden Fläche der fiktive zukünftige Wert des baureif zu gestaltenden Bauplatzes, also des Grundstückes, an dem die Abtretungsverpflichtung haftet, die Ausgangsbasis darstelle (siehe die Ausführungen zur Widmung des zu bewertenden Grundstückes

im Amtssachverständigengutachten von Frau Dipl.-Ing. P. vom 28.2.2019, S. 1 und die Gutachtensergänzung vom 12.9.2019, S. 1 das Privatgutachten von Herrn Dipl.-Ing. E., MSc. siehe auch S. 6 ff. und S. 8 [„Liegenschaftsparameter“] dieses Privatgutachtens). Als Bewertungsstichtag wurde seitens des Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., MSc. der 13.12.2018 und von der im Behördenverfahren beigezogenen Amtssachverständigen Frau Dipl.-Ing. P. der Zeitpunkt der Gutachtenserstellung herangezogen.

Der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 4.5.2020, Ra 2019/05/0104 ua.) folgend ist das Verwaltungsgericht Wien allerdings der Auffassung, dass es auf den Wert der abzutretenden Flächen, nicht jedoch auf den Wert des zu schaffenden Bauplatzes ankommt, wobei der Bewertung jene Eigenschaften zugrunde zu legen sind, die die Fläche unmittelbar vor Festsetzung der Baulinie (gegenständlich also am 25.6.1996) hatte (dazu im Detail bei der rechtlichen Beurteilung).

Der maßgebliche Unterschied zwischen der Grundlage der im Behördenverfahren erstatteten Sachverständigengutachten einerseits und der im verwaltungsgerichtlichen Verfahren erstatteten Sachverständigengutachten andererseits ist im Stichtag der Bewertung und in der Widmung der abzutretenden Fläche zu erblicken. Wie die Ausführungen des im verwaltungsgerichtlichen Verfahren beigezogenen Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. I. ergeben, entsprach die Widmung der abzutretenden Fläche zum Zeitpunkt unmittelbar vor Festsetzung der Baulinie (25.6.1996) einer heutigen Widmung als Sondergebiet – Lagerplätze und Ländeflächen. Das im Behördenverfahren erstattete Amtssachverständigengutachten von Frau Dipl.-Ing. P. und das im Behördenverfahren vorgelegte Privatgutachten von Herrn Dipl.-Ing. E., MSc. vom 20.5.2019 gingen jedoch (da die Ausgangsbasis für die Bewertung das Grundstück, auf dem sich der zu schaffende Bauplatz befindet, darstellte) von einer Widmung als Betriebsbaugebiet ohne Nutzungseinschränkung und der Festsetzung von Bauklasse I mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 7,5m und der geschlossenen Bauweise (mit der Zulässigkeit von Unterbrechungen) aus. Schon aufgrund dieser für die Bewertung der Fläche maßgeblichen unterschiedlichen Grundlage sind die beiden im Behördenverfahren erstatteten Gutachten mit dem im verwaltungsgerichtlichen Verfahren erstatteten Amtssachverständigengutachten von Herrn Dipl.-Ing. I. nicht vergleichbar. Folglich können die beiden im Behördenverfahren erstatteten Gutachten auch die

Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit der Ausführungen des im verwaltungsgerichtlichen Verfahren beigezogenen Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. I. nicht auf gleicher fachlicher Ebene in Frage stellen.

3.2. Die vom Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. I. in seinem schriftlichen Gutachten vom 14.10.2020 herangezogene Vergleichswertmethode nach § 4 LBG ist als adäquate Methode anzusehen, zumal sowohl der im verwaltungsgerichtlichen Verfahren beigezogene Amtssachverständige (S. 2 des Gutachtens vom 14.10.2020) als auch bereits die im Behördenverfahren beigezogene Amtssachverständige Frau Dipl.-Ing. P. (Gutachtensergänzung vom 12.9.2019) dies nachvollziehbar mit dem Stand der Wissenschaften begründeten (vgl. § 7 LBG). Auch der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. D. E., MSc. wendete in seinem Gutachten vom 20.5.2019 die Vergleichswertmethode an und legte diese auch seinen Ausführungen in den im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien erstatteten Stellungnahmen vom 10.11.2020 und vom 11.1.2021 zugrunde.

Beim Vergleichswertverfahren nach § 4 LBG sind solche Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu begutachtenden Liegenschaft weitgehend übereinstimmen. Die Wertbestimmungsmerkmale sind bei unbebauten Grundstücken insbesondere die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung, der Erschließungsgrad, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße und -gestaltung. Unterschiede der wertbeeinflussenden Merkmale zwischen dem Bewertungsgrundstück und den zum Vergleich herangezogenen Grundstücken sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (siehe VwGH 20.12.2012, 2009/15/0033; 4.4.2019, Ra 2017/11/0227; jeweils mwN).

Der Amtssachverständige legte in seinem schriftlichen Gutachten und in der mündlichen Verhandlung seine mit diesen Vorgaben grundsätzlich übereinstimmende methodische Vorgehensweise nachvollziehbar dar:

Zunächst erläuterte der Amtssachverständige in seinem Gutachten vom 14.10.2020 schlüssig, den Bewertungsstichtag für den ersten Teil des Gutachtens (Bewertung zum Zeitpunkt vor Festsetzung der Baulinie) deswegen mit dem 25.6.1996 festgelegt zu haben, weil das Verwaltungsgericht Wien im Gutachtensauftrag um eine Bewertung zum Stichtag unmittelbar vor Festsetzung der Baulinie ersuchte. Als Bewertungsstichtag für die Valorisierung habe er –

entsprechend dem Gutachtensauftrag des Verwaltungsgerichtes Wien – den Tag der Gutachtenserstellung gewählt. Dieses Vorgehensweise entspricht dem verwaltungsgerichtlichen Gutachtensauftrag und ist mit rechtlichen Erwägungen (siehe näher unten bei der rechtlichen Beurteilung) begründet.

Weiters erörterte der Amtssachverständige im Ergänzungsgutachten vom 9.12.2020 und in der mündlichen Verhandlung schlüssig und nachvollziehbar, dass er zunächst für den jeweiligen Stichtag (25.6.2020 einerseits und Valorisierungsstichtag zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung andererseits) in zeitlicher Nähe gelegene Vergleichstransaktionen betreffend Liegenschaften, die in ihren wertbestimmenden Merkmalen der zu bewertenden Liegenschaft ähneln, ermittelt habe. Dabei stellte er – wie er in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 21.1.2021 ausdrücklich betonte (Verhandlungsprotokoll vom 21.1.2021, S. 6) – auch bei der Bewertung zum Valorisierungszeitpunkt (also zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) auf jene wertbestimmenden Eigenschaften der abzutretenden Fläche ab, die diese zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages 25.6.1996 hatte.

Bei der Bewertung zum Valorisierungsstichtag nahm der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. I. in einem weiteren Schritt für jene Vergleichstransaktionen, die vor dem Valorisierungsstichtag (Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) lagen, eine Aufwertung aufgrund von Preissteigerungen, die zwischen dem Datum der jeweiligen Vergleichstransaktion und dem Valorisierungsstichtag eingetreten sind, vor. Auch wenn der Amtssachverständige diesen Aufschlag erstmals in der Gutachtensergänzung vom 18.1.2021 vornahm, entspricht diese Methode der Bestimmung des § 4 Abs. 2 LGB, wonach Kaufpreise, soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten sind. Auch der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc., trat der Vornahme einer Aufwertung bei Vergleichstransaktionen, die ein bis zwei Jahre vor dem Stichtag liegen, dem Grunde nach nicht entgegen, sondern führte aus, dass dies durchaus dem wissenschaftlichen Standard entspreche (siehe das Verhandlungsprotokoll vom 21.1.2021, S. 4).

Soweit der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. I. die Aufwertung aufgrund des zeitlichen Abstandes zwischen den Vergleichstransaktionen und dem jeweiligen Stichtag nur für die Bewertung zum Valorisierungsstichtag, nicht jedoch für die Bewertung zum Bewertungsstichtag 25.6.1996 vornahm, kann ihm zwar insofern

nicht gefolgt werden, als diese Vorgehensweise inkonsistent ist. Der Amtssachverständige erklärte dies damit, dass eine solche Aufwertung aufgrund von Preissteigerungen für die Bewertung zum Bewertungsstichtag 25.6.1996 nur unter hohem Aufwand durchgeführt werden könnte, da Durchschnittswerte, wie sie im Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich abgebildet sind, für den Stichtag 25.6.1996 nicht verfügbar seien (Verhandlungsprotokoll vom 21.1.2021, S. 5).

Da die Zahlungsverpflichtung des Beschwerdeführers im gegenständlichen Fall durch den Wert, den die abzutretende Fläche mit ihren Eigenschaften zum Bewertungsstichtag (dem Tag vor Festsetzung der Baulinie, sohin zum 25.6.1996) heute erzielen würde – demnach mit dem valorisierten Wert –, gebildet wird, kommt es im Ergebnis auf den exakten, durch eine Aufwertung von Vergleichstransaktionen aufgrund von Preissteigerungen ermittelten Wert dieser Fläche zum Bewertungsstichtag 25.6.1996 nicht an. Aus Effizienzgründen konnte daher von einer Gutachtensergänzung zur Ermittlung der Aufwertungsfaktoren für den Bewertungsstichtag 25.6.1996 abgesehen werden.

Sowohl für die Bewertung zum Stichtag 25.6.1996 als auch für die Bewertung zum Valorisierungsstichtag nahm der Amtssachverständige bei einigen der ausgewählten Vergleichstransaktionen einen Zuschlag vor, da die Transaktionen im Unterschied zur zu bewertenden Fläche „unparzellierte“ Flächen betrafen (dazu im Detail unten Pkt. 3.4.2.).

Sodann ermittelte der Amtssachverständige den Mittelwert der Vergleichstransaktionen unter Berücksichtigung der Zuschläge bei Vergleichstransaktionen betreffend „unparzellierte“ Liegenschaften (siehe das Verhandlungsprotokoll vom 21.1.2021, S. 5).

Den so ermittelten Durchschnittspreis plausibilisierte der Amtssachverständige durch einen Vergleich mit den Durchschnittswerten für Liegenschaften, die im Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich veröffentlicht werden. In der fortgesetzten mündlichen Verhandlung am 21.1.2021 führte er dazu schlüssig aus, dass es durch diese Plausibilisierung möglich sei, zu erkennen, ob Preise bestimmter Vergleichstransaktionen ungewöhnlich hoch oder ungewöhnlich niedrig seien. Für den Bewertungsstichtag 25.6.1996 wählte er dafür den Immobilienpreisspiegel 1998, weil in diesem Jahr für Betriebsbaugebiet erstmals ein Immobilienpreisspiegel verfügbar gewesen sei; für den Valorisierungsstichtag

(Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) betrachtete der den Immobilienpreisspiegel 2020. Bei der Bewertung zum Stichtag der Valorisierung wurde jener Mittelwert der Vergleichstransaktionen mit dem im Immobilienpreisspiegel 2020 angegebenen Wert verglichen, der die Aufwertungen aufgrund von Preisschwankungen zwischen dem Datum der Vergleichstransaktion und dem Valorisierungstichtag noch nicht berücksichtigt. Dies ist insofern schlüssig, als – wie sowohl der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. I. als auch der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc. im Verfahren ausführten – der Immobilienpreisspiegel 2020 Preise aus dem Jahr 2019 abbildet.

Der Plausibilisierung der aus Vergleichstransaktionen ermittelten Durchschnittswerte anhand von Daten aus dem Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich trat der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc. im Übrigen in methodischer Hinsicht nicht entgegen. Vielmehr nahm er selbst in seiner Stellungnahme vom 10.11.2020 eine Bewertung der abzutretenden Fläche anhand von Daten aus dem Immobilienpreisspiegel 1998 vor (siehe die Stellungnahme von Herrn Dipl.-Ing. E., MSc. vom 10.11.2020, S. 4).

Im letzten Schritt nahm der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. I. vom Mittelwert der Vergleichstransaktionen Abschläge im Ausmaß von insgesamt 40% einerseits für die spezifische Nutzung bzw. Widmung der zu bewertenden Fläche und andererseits für die provisorische Erschließung der Fläche vor (zu diesen Abschlägen näher Pkt. 3.4.5.). Der Amtssachverständige erläuterte im Ergänzungsgutachten vom 9.12.2020 nachvollziehbar, dass eine Plausibilisierung des ermittelten Mittelwertes der Vergleichstransaktionen vor der Vornahme der Abschläge für provisorische Erschließung und spezifische Nutzung vorzunehmen sei, da diese wertbestimmenden Faktoren im Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich nicht abgebildet seien.

Der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc. trat in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 21.1.2021 der vom Amtssachverständigen angewandten Methode der Liegenschaftsbewertung dem Grundsatz nach entgegen und führte aus, dass bei der Vergleichswertmethode Zu- und Abschläge nicht vom Mittelwert der Vergleichstransaktionen, sondern von jeder einzelnen Vergleichstransaktion vorzunehmen seien.

Damit vermochte der Privatsachverständige die Richtigkeit der Methode des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. I. aber nicht nachvollziehbar zu entkräften.

So erläuterte der Amtssachverständige Dipl.-Ing. I. in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 21.1.2021, dass die von ihm vom Mittelwert der Vergleichstransaktionen vorgenommenen Abschläge betreffend die provisorische Erschließung und die spezifische Nutzung bzw. Widmung Merkmale betreffen, hinsichtlich derer sich die zu bewertende Fläche von allen Vergleichsliegenschaften weitgehend in gleicher Weise unterscheidet, weshalb unter Berücksichtigung eines Schätzungsspielraums die Vornahme eines Abschlages vom Mittelwert der Vergleichstransaktionen methodisch korrekt sei (Verhandlungsprotokoll vom 21.1.2021, S. 4 und 6). Dies ist nachvollziehbar und schlüssig, zumal nicht hervorgekommen ist, dass in Bezug auf die provisorische Erschließung der zu bewertenden Fläche die Unterschiede zwischen der zu bewertenden Fläche und einzelnen Vergleichsliegenschaften merklich differenzieren. In Bezug auf die Widmung ergibt sich das weiters schon daraus, dass alle Vergleichsliegenschaften dieselbe Widmung (BG/IG bzw. GBBG) aufweisen.

Weiters erklärte der Amtssachverständige, dass im Unterschied zu den Merkmalen der provisorischen Erschließung und der spezifischen Nutzung aufgrund der Widmung die Aufwertung aufgrund von Preissteigerungen bei der Bewertung zum Valorisierungstichtag bei den einzelnen Vergleichstransaktionen und nicht anhand des Mittelwertes vorzunehmen war, da die einzelnen Transaktionen aufgrund unterschiedlichen Datums auch unterschiedlich aufzuwerten waren (Verhandlungsprotokoll vom 21.1.2021, S. 3). Auch das ist nachvollziehbar und schlüssig. Aus denselben Gründen ist nachvollziehbar und schlüssig, dass der bei Transaktionen betreffend „unparzellierte“ Liegenschaften vorgenommene Zuschlag nur anhand der jeweiligen Vergleichstransaktion, nicht aber anhand des Mittelwertes vorgenommen wurde, zumal dieser Unterschied zur zu bewertenden Fläche ja nicht alle Vergleichsliegenschaften, sondern nur jene betrifft, die als „unparzelliert“ zu qualifizieren sind (dazu näher unten Pkt. 3.4.2.).

Dieser Argumentation hielt der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc. lediglich in allgemeiner Form entgegen, dass jede einzelne Vergleichstransaktion auf- oder abgewertet werden bzw. mit Zu- oder Abschlägen versehen werden müsse. Diese Kritik an der Methode des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. I. ist nicht frei von Widerspruch. Denn der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc. nahm in seinem im Behördenverfahren erstatteten Gutachten vom 20.5.2019 ebenfalls keine Zu- und Abschläge oder Auf- und Abwertungen in Bezug auf einzelne Vergleichstransaktionen vor. Vielmehr ermittelte der

Privatsachverständige im genannten Gutachten aus den von ihm gewählten Vergleichstransaktionen unter Berücksichtigung der Preisentwicklung einen mittleren Bodenpreis und minderte diesen mittleren Bodenpreis sodann für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ab (siehe insb. S. 31 f., aber auch S. 28 des genannten Privatgutachtens, wo die Abschläge gegenüber der „normalen Lage“ erläutert werden). Wie bereits ausgeführt wurde, liegt dem Gutachten des Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., MSc. vom 20.5.2019 zwar ein anderer Bewertungsstichtag und eine andere Basis der Bewertung an sich zugrunde, im Hinblick auf die Methode des Vergleichswertverfahrens an sich lassen sich dieses Gutachten und das Amtssachverständigengutachten von Herrn Dipl.-Ing. I. aber sehr wohl vergleichen. Ein solcher Vergleich zeigt auf, dass sich die vom Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E. MSc. angewandte Methode der Vornahme von Zu- und Abschlägen nicht grundlegend von der vom Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. I. angewandten Methode unterscheidet, da auch der Privatsachverständige keine Zu- und Abschläge in Bezug auf jede einzelne Vergleichstransaktion vornimmt. Auch in seiner Stellungnahme vom 10.11.2020 nahm der Privatsachverständige im Übrigen Abschläge von einem von ihm ermittelten mittleren Bodenpreis und nicht von einzelnen Vergleichstransaktionen vor.

Folglich konnte der in methodischer Hinsicht durch den Privatsachverständigen geäußerten Kritik am Amtssachverständigengutachten nicht gefolgt werden. Denn der der Amtssachverständige nahm – wie bereits ausgeführt – in nachvollziehbarer Weise Aufwertungen bzw. Zuschläge in Bezug auf jene einzelnen Vergleichstransaktionen vor, bei denen dies aufgrund spezifischer, nur die jeweilige Vergleichstransaktion betreffender Eigenschaften notwendig war (Preissteigerungen, Berücksichtigung der mangelnden „Parzellierung“). In Bezug auf jene Merkmale, in denen sich die zu bewertende Fläche von allen Vergleichsliegenschaften gleichermaßen unterscheidet (spezifische Nutzung bzw. Widmung, provisorische Erschließung), nahm er Abschläge vom Mittelwert vor. Dies ist nachvollziehbar und schlüssig.

Zur Valorisierung des ermittelten Wertes der abzutretenden Fläche zum Stichtag 25.6.1996 auf den heutigen Wert hielt sich der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. I. an den Gutachtensauftrag des Verwaltungsgerichtes Wien, das um Ermittlung des heute erzielbaren Preises für eine vergleichbare Fläche mit den Qualitäten zum Zeitpunkt unmittelbar vor Festsetzung der Baulinie ersucht hatte

(dazu näher bei der rechtlichen Beurteilung) und wendete in schlüssiger Weise dieselbe Methode an, die er zur Bewertung zum Stichtag 25.6.1996 heranzog.

Im Ergebnis konnte die vom Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. I. angewandte, nachvollziehbar begründete und mit den Vorgaben des LGB im Einklang stehende Methode durch die Ausführungen des Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., MSc. nicht substantiell in Frage gestellt werden. Vielmehr hat der Amtssachverständige durch Gutachtensergänzungen und –erläuterungen die in methodischer Hinsicht geäußerte Kritik des Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., MSc. nachvollziehbar und schlüssig entkräftet. Der vom Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. I. herangezogenen Methode ist zu folgen.

3.3. In seiner Stellungnahme vom 10.11.2020 nahm der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc. eine Bewertung der gegenständlichen Fläche zum Stichtag 25.6.1996 vor und ermittelte einen Bodenpreis von rund € 62,--/m². Valorisiert auf den von ihm der Valorisierung zugrunde gelegten Stichtag 13.12.2018 betrage der Bodenpreis € 93,--/m². Im Unterschied dazu ermittelte der Amtssachverständige in seinem Gutachten für den Bewertungsstichtag einen Grundwert von € 120,--/m² und einen valorisierten Grundwert von € 189,--/m².

Die vom Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., MSc. bei seiner Bewertung in der genannten Stellungnahme angewandte Methode ist aber weniger nachvollziehbar als die oben erörterte vom Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. I. angewandte Methode. So nahm der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc. in seiner Stellungnahme vom 10.11.2020 eine Bewertung der abzutretenden Fläche zum Stichtag 25.6.1996 ausschließlich unter Heranziehung von Durchschnittswerten, wie sie im Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich veröffentlicht sind, vor, ohne konkrete Vergleichstransaktionen in den Blick zu nehmen. Auf der bloßen Grundlage der Heranziehung von bestimmten Werten des Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer Österreich (der überdies Erscheinungsjahr 1998 , in dem erstmals Werte für Gewerbeflächen ausgewiesen wurden, Werte in Bezug auf ganz Wien und nicht in Bezug auf einzelne Bezirke bezogene Werte auswies) kann aber nicht nachvollzogen werden, welche wertbestimmenden Eigenschaften die Vergleichsliegenschaften haben und ob diese mit den wertbestimmenden Eigenschaften der gegenständlich zu bewertenden Fläche übereinstimmen oder nicht. Auch die Heranziehung des im Immobilienpreisspiegel ausgewiesenen Wertes für „mäßige Lage“ und die Bezugnahme auf den untersten Wert der Bandbreite der ausgewiesenen

Bodenpreise in dieser Kategorie (siehe die Stellungnahme vom 10.11.2020, S. 4) ändert daran nichts, zumal der Immobilienpreisspiegel 1998 auf ganz Wien bezogen war (siehe dazu die Gutachtensergänzung des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. I. vom 9.12.2020 und die Beilage zur Stellungnahme des Privatsachverständigen vom 11.1.2021, S. 10), ein Vergleich mit der zu bewertenden Fläche daher nicht nachvollziehbar ist.

Die vom Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. I. angewandte, aus den oben genannten Gründen nachvollziehbare und schlüssige Methode (Durchschnittsberechnung anhand von Vergleichstransaktionen, Vornahme von spezifisch liegenschaftsbezogenen Aufwertungen bzw. Zuschlägen, Plausibilisierung anhand des Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer Österreich und anschließende Vornahme von Abschlägen betreffend Merkmale, in denen sich die zu bewertende Fläche allgemein von den Vergleichstransaktionen unterscheidet) erscheint daher treffsicherer als die vom Privatsachverständigen für den Bewertungsstichtag 25.6.1996 angewandte Methode der Heranziehung bestimmter Werte aus dem Immobilienpreisspiegel und anschließender Vornahme von Abschlägen.

Abgesehen davon, dass der vom Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., MSc. herangezogene Stichtag der Valorisierung des Grundwertes (13.12.2018) nicht nachvollziehbar ist, entspricht die in seiner Stellungnahme vom 10.11.2020 vorgenommene Valorisierung anhand des Verbraucherpreisindex im Übrigen nicht der rechtlichen Prämisse der vorzunehmenden Valorisierung (Ermittlung des heute erzielbaren Preises für eine vergleichbare Fläche mit den Qualitäten zum Zeitpunkt unmittelbar vor Festsetzung der Baulinie; dazu näher bei der rechtlichen Beurteilung).

Schon aus diesen methodischen Gründen kann der vom Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., MSc. in seiner Stellungnahme vom 10.11.2020 vorgenommenen Bewertung der in Rede stehenden Fläche nicht gefolgt werden.

3.4. Zu den einzelnen Schritten der vom Amtssachverständigen Herrn Dipl.—Ing. I. vorgenommenen Bewertung der abzutretenden Fläche ist beweiswürdigend Folgendes auszuführen:

3.4.1. Was die Auswahl der Vergleichstransaktionen betrifft, erörterte der Amtssachverständige in seinem Gutachten vom 14.10.2020 sowie in der

mündlichen Verhandlung, welche wertbestimmenden Eigenschaften er für die zu bewertende Fläche zum Bewertungsstichtag 25.6.1996 herangezogen hat.

Die Annahme, dass es sich bei der zu bewertenden Fläche zum Bewertungsstichtag 25.6.1996 um eine provisorisch befestigte, befahrbare, unbebaute, ebene, freie Fläche handelte, erscheint vor dem Hintergrund der Ausführungen des Amtssachverständigen, wonach die natürlichen Gegebenheiten zum Stichtag 25.6.1996 nicht mehr exakt festgestellt werden könnten, jedoch mangels Hinweisen, die eine andere Annahme rechtfertigen würden, davon ausgegangen werde, dass die Gegebenheiten, wie sie bei einem (von einem anderen Amtssachverständigen in einem anderen Verfahren durchgeführten) Ortsaugenschein im Jahr 2013 vorgefunden wurden, auch im Jahr 1996 in etwa vorgeherrscht haben, nachvollziehbar und schlüssig. Diesen Annahmen des Amtssachverständigen sind die Verfahrensparteien in der mündlichen Verhandlung und auch sonst im Verfahren nicht entgegengetreten.

In der Gutachtensergänzung vom 9.12.2020, vom 18.1.2021 und in der mündlichen Verhandlung eräuterte der Amtssachverständige weiters die wertbestimmenden Eigenschaften der von ihm bei der Bewertung herangezogenen Vergleichstransaktionen und deren Vergleichbarkeit mit der zu bewertenden Fläche (vgl. § 10 Abs. 1 LBG): Der Amtssachverständige wählte die zur Ermittlung des Vergleichswertes herangezogenen Vergleichstransaktionen anhand der zeitlichen und räumlichen Nähe, der Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen, der Nutzungsart und der Standortqualität. So wurden als Vergleichstransaktionen Transaktionen von Betriebsliegenschaften in einem vergleichbaren Gebiet (K., Q.) in einem zeitlichen Abstand von 1-2 Jahren zum jeweiligen Bewertungsstichtag (25.6.1996 und für die Valorisierung der Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) mit einer vergleichbaren Flächenwidmung bzw. vergleichbaren Bebauungsbestimmungen gewählt (wobei für diesbezügliche Unterschiede zur zu bewertenden Fläche Abschläge vorgenommen wurden, dazu näher unten Pkt. 3.4.5.). Dies entspricht den Vorgaben des § 4 LBG (vgl. idZ VwGH 20.12.2012, 2009/15/0033; 4.4.2019, Ra 2017/11/0227mwN).

Der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc. trat der Auswahl der vom Amtssachverständigen herangezogenen Vergleichstransaktionen entgegen. Der Privatsachverständige führte in seiner Stellungnahme vom 10.11.2020 und in der mündlichen Verhandlung aus, dass die zu bewertende Fläche zum Bewertungsstichtag 25.6.1996 eine Widmung aufgewiesen habe, die mit der

heutigen Widmung als Sondergebiet – Lagerplätze und Ländeflächen vergleichbar sei, die Vergleichstransaktionen jedoch Liegenschaften mit der Widmung als Betriebsbaugelände bzw. Industriegebiet aufweisen würden. Damit steht das Amtssachverständigen Gutachten vom Herrn Dipl.-Ing. I. jedoch nicht im Widerspruch. Zur Widmung der Vergleichsliegenschaften legte der Amtssachverständige in der mündlichen Verhandlung vom 11.11.2020 nämlich nachvollziehbar und schlüssig dar, die gegenständliche Fläche deswegen mit Vergleichstransaktionen betreffend Liegenschaften mit der Widmung Betriebsbaugelände oder Industriegebiet verglichen zu haben, weil für Liegenschaften mit der Widmung Sondergebiet – Lagerplätze und Ländeflächen keine ausreichenden Vergleichswerte zur Verfügung gestanden seien. Zur Berücksichtigung der zum Bewertungsstichtag 25.6.1996 bestehenden Nutzungsbeschränkung aufgrund der Widmung als Lagerplatz wurde vom Mittelwert der herangezogenen Vergleichstransaktionen ein Abschlag von 20% vorgenommen (zu diesem noch unten Pkt. 3.4.5.). Diese Vorgehensweise des Amtssachverständigen ist im Ergebnis schlüssig und nachvollziehbar und entspricht methodisch dem LBG (vgl. § 4 Abs. 1 dritter Satz LBG; vgl. idZ etwa VwGH 20.12.2012, 2009/15/0033).

Weiters trat der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc. den zur Bewertung zum Bewertungsstichtag 25.6.1996 herangezogenen Vergleichstransaktionen betreffend die Liegenschaften R.-Straße ONr. 24 und R.-Straße ONr. 25 sowie der zur Bewertung zum Valorisierungsstichtag herangezogenen Vergleichstransaktion betreffend die Liegenschaft S.-weg mit dem Argument entgegen, dass sich diese Liegenschaften im Vergleich zur zu bewertenden Fläche in besserer Lage befinden würden (siehe insb. die Stellungnahme vom 10.11.2020, S. 6 ff.).

Der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. I. führte dazu in der Gutachtensergänzung vom 18.1.2021 und in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung am 21.1.2021 aus, dass sich die genannten Vergleichsliegenschaften so wie die zu bewertende Fläche in südlicher Lage im X. bzw. Y. Bezirk in Gewerbegebieten befinden würden, weshalb die Vergleichbarkeit der Lage gegeben sei. Die Liegenschaft R.-Straße ONr. 24 sei überdies nur 300-400m von der zu bewertenden Liegenschaft entfernt, auch die Liegenschaft R.-Straße ONr. 25 befinde sich in unmittelbarer Nähe zur zu bewertenden Fläche. Die Liegenschaft S.-weg sei zwar 5km Luftlinie entfernt, die Struktur des Gebietes, in dem sie sich befinde sei jedoch mit jener der zu bewertenden Fläche vergleichbar.

Auch eine Plausibilisierung anhand der Werte aus dem Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich zeige, dass der Preis dieser Transaktionen im dort ausgewiesenen Durchschnitt liege. Diese Ausführungen des Amtssachverständigen sind nachvollziehbar und schlüssig. Nicht nachvollziehbar ist demgegenüber, weshalb etwa eine Entfernung von 5km Luftlinie die Vergleichbarkeit einer Liegenschaft für sich genommen ausschließen soll, wenn die Struktur des (Gewerbe-)gebiets, in dem die Liegenschaft liegt, mit dem Gebiet, in dem die zu bewertende Liegenschaft liegt, vergleichbar ist.

Dem Argument des Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E. in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 21.1.2021, wonach die zu bewertende Liegenschaft anders als die Vergleichsliegenschaften R.-Straße ONr. 24 und R.-Straße ONr. 25 nicht an einer großen Straße liege, die Vergleichsliegenschaft S.-weg eine bessere Anbindung an die Autobahn aufweise und die zu bewertende Liegenschaft außerdem durch die AA.bahnstrecke vom Gewerbegebiet K. getrennt sei, entgegnete der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. I., dass diese Unterschiede nicht in dem Ausmaß wertbeeinflussend seien, dass weitere Abschläge vorzunehmen wären.

Dem kann gefolgt werden. Für das Verwaltungsgericht Wien ist aufgrund der Erläuterungen des Amtssachverständigen nachvollziehbar, dass die unstrittig im Gewerbegebiet des X. bzw. Y. Bezirk gelegenen Vergleichsliegenschaften sich in ihren Einzelheiten betreffend die Lage nicht dermaßen von der zu bewertenden Fläche unterscheiden, dass dies zusätzliche Abschläge erfordern würde. Insbesondere die Ausführungen des Amtssachverständigen, wonach im Zusammenhang mit der Lage einer Liegenschaft auch ihre Nutzungsart zu berücksichtigen sei, dass es sich bei der zu bewertenden Fläche demnach um eine Liegenschaft handle, die nach ihrer Widmung zum Bewertungsstichtag lediglich als Lagerplatz genutzt werden konnte, weshalb Faktoren wie die Lage an einer großen Straße nicht dermaßen wertbestimmend seien wie dies bei Liegenschaften mit anderen Nutzungsmöglichkeiten möglicherweise der Fall wäre (Verhandlungsprotokoll vom 21.1.2021, S. 7), sind nachvollziehbar und schlüssig. Diesem Argument ist der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc. nicht substantiiert entgegengetreten. In eine ähnliche Stoßrichtung geht die Argumentation des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. I., wonach die Anbindung an die Autobahn alleine nicht dermaßen wertbestimmend sei, dass sie einen weiteren Abschlag rechtfertige, zumal dieser Abschlag auch je nach genauer

Lage im Vergleich zur Autobahn auch schwer berechenbar sei. Dass im Ergebnis kein Abschlag in Bezug auf die Nähe der Vergleichsliegenschaft S.-weg zur Autobahn vorgenommen wurde, ist auch vor dem Hintergrund nachvollziehbar, dass die Vergleichsliegenschaft S.-weg (anders als etwa die beiden Vergleichsliegenschaften R.-Straße ONr. 24 und ONr. 25) nicht an einer größeren Straße liegt (siehe dazu das Verhandlungsprotokoll vom 21.1.2021, S. 9). Es ist schlüssig, dass beide Faktoren (Lage an einer großen Straße und Autobahnnähe) für eine Liegenschaft mit spezifischer Nutzung als Lagerplatz nicht dermaßen wertbestimmend sind, dass sie jeweils für sich genommen einen weiteren Abschlag (zusätzlich zu jenen betreffend die provisorische Erschließung und die spezifische Nutzung aufgrund der Widmung) rechtfertigen. Schließlich ist auch schlüssig, dass als Vergleichsliegenschaften für eine im X. Bezirk an der Grenze zum Y. Bezirk gelegene Liegenschaft Liegenschaften aus dem Y. Bezirk ausgewählt wurden.

In Bezug auf die Bahnstrecke verwies der Amtssachverständige schlüssig auf vorhandene Bahnübergänge. Auch die Ausführungen des Amtssachverständigen, wonach die Notwendigkeit der Einholung etwaiger eisenbahnrechtlicher Bewilligungen für die Bebauung einer an der Bahn gelegenen Liegenschaft keinen maßgeblichen Einfluss auf die Preisgestaltung habe, weil die Bebaubarkeit an sich dadurch unberührt bleibe (Verhandlungsprotokoll vom 21.1.2021, S. 7), sind schlüssig. Im Zusammenhang mit der Bebaubarkeit der zu bewertenden Fläche betonte der Amtssachverständige auch, dass bei der Widmung als Lagerplatz überhaupt keine Bebauungsbeschränkung durch Bauklassen bestehe (Verhandlungsprotokoll vom 11.11.2020, S. 6). Auch das ist schlüssig.

Soweit der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc. in seinen Stellungnahmen und der Beschwerdeführer in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 21.1.2021 einwendeten, dass die zu bewertende Liegenschaft nur schlecht erschlossen sei, zeigen sie damit keine Unschlüssigkeit der vom Amtssachverständigen vorgenommenen Auswahl der Vergleichstransaktionen auf, zumal der Amtssachverständige für die provisorische Erschließung einen Abschlag vornahm (dazu unten Pkt. 3.4.5.).

Der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc., führte weiters aus, dass Preise, die nicht auf einem Kaufvertrag, sondern auf einem Magistratsbeschluss beruhen, von vornherein zum Vergleich nicht herangezogen werden können und die entsprechenden Transaktionen daher auszuschneiden seien (Stellungnahme vom 10.11.2020, S. 6 ff.). Er begründete dies näher damit, dass ein durch

Magistratsbeschluss gebildeter Preis nicht frei gestaltet werden könne und daher gar nicht als Kaufpreis anzusehen sei (Verhandlungsprotokoll vom 21.1.2021, S. 8). Diese Kritik des Privatsachverständigen betrifft die Vergleichstransaktion T.-Straße ONr. 26 für die Bewertung zum Bewertungsstichtag 25.6.1996 und die Vergleichstransaktion U.-Straße ONr. 27 für die Bewertung zum Valorisierungstichtag.

Dazu führte der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. I. zunächst aus, dass die Tatsache, dass seitens der Stadt Wien ein Kaufvertrag durch einen Magistratsbeschluss abgeschlossen wurde, nicht bedeutete, dass es sich dabei um eine Vorschreibung einer Leistungsverpflichtung handelt. Dies ist schlüssig, zumal eine solche durch bescheidmäßige Erledigung erfolgen müsste. Der Amtssachverständige führte weiter aus, dass die mit „Magistratsbeschluss“ gekennzeichneten Transaktionen Veräußerungen von im Privateigentum der Stadt Wien gelegenen Liegenschaften oder aber auch solche Transaktionen betreffen könnten, die im Zuge einer Bauplatzschaffung notwendig seien (siehe die Gutachtensergänzung vom 18.1.2021 und das Verhandlungsprotokoll vom 21.1.2021, S. 8). Die Erklärung des Amtssachverständigen, wonach ein Wert einer Transaktion, die auf einem Magistratsbeschluss beruht, nicht per se als ein solcher anzusehen sei, der durch ungewöhnliche Verhältnisse iSd § 4 Abs. 3 LBG beeinflusst worden sei, ist nachvollziehbar und schlüssig. So wies der Amtssachverständige etwa darauf hin, dass die auf Magistratsbeschlüssen beruhenden Vergleichswerte im Durchschnitt der gewählten Vergleichstransaktionen liegen, was darauf hindeute, dass die Werte nicht überschießend hoch angesetzt seien. Zur Vergleichstransaktion U.-Straße ONr. 27 ging der Amtssachverständige auch auf die Kritik des Beschwerdeführers und des Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., MSc., wonach es sich dabei um eine „Arrondierungskauf“ handle, ein. Er führte aus, dass es gut möglich sei, dass diese Transaktion notwendig gewesen sei, um einen Bauplatz zu schaffen, dass aber die Plausibilisierung anhand des Durchschnittes der Vergleichstransaktionen zeige, dass dieser Preis nicht außergewöhnlich hoch sei.

Diesen Ausführungen Des Amtssachverständigen ist zu folgen. Zwar normiert § 4 Abs. 3 LBG, dass Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, zum Vergleich nur herangezogen werden dürfen, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die

Kaufpreise entsprechend berichtigt werden. Ein verpflichtender, in jedem Fall vorzunehmender Ausschluss von Vergleichswerten, die auf einem Magistratsbeschluss beruhen, ist entgegen der Auffassung des Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., MSc. aus dem LBG (und auch der dazu vom Beschwerdeführer zitierten Literatur) aber nicht ableitbar. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass der Privatsachverständige selbst in seinem (auf anderen Bewertungsgrundlagen beruhendem, hinsichtlich der Methode aber als Vergleich durchaus ins Auge zu fassenden) Gutachten vom 20.5.2019 zwei Transaktionen als „besonders zu beachten“ hervorgehoben hat, die auf einem Bescheid der Magistratsabteilung 64 bzw. auf einem Gemeinderatsbeschluss beruhen (S. 21 des genannten Privatgutachtens).

Der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. I. konnte in Bezug auf die beiden genannten, auf einem Magistratsbeschluss beruhenden, Transaktionen nachvollziehbar und schlüssig aufzeigen, dass die Annahme ungewöhnlicher Verhältnisse in Anbetracht dessen, dass diese Transaktionen wertmäßig im Durchschnitt der anderen herangezogenen Vergleichstransaktionen liegen und auch der Plausibilisierung anhand des Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer Österreich standhalten, nicht gerechtfertigt ist. In diesem Zusammenhang wies der Amtssachverständige auch darauf hin, dass im Fall von solchen Transaktionen der Preis oft durch Sachverständigengutachten ermittelt wird, was wiederum ein Indiz für die Angemessenheit des Preises darstellen kann (siehe insb. die Gutachtensergänzung vom 18.1.2021).

Ähnliche Erwägungen gelten für die zur Bewertung zum Bewertungsstichtag 25.6.1996 herangezogene Vergleichstransaktion V.-straße und die zur Bewertung zum Valorisierungsstichtag herangezogene Vergleichstransaktion W.-Straße. Zur Transaktion betreffend die Liegenschaft V.-straße führte der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc. aus, dass es sich dabei um einen „Lückenschluss“ handle, da die Liegenschaft vom Eigentümer der beiden Nachbarliegenschaften gekauft worden sei, weshalb ein Sonderinteresse iSd § 4 Abs. 3 LBG vorliege. Bei der Transaktion W.-Straße handle es sich um einen selbständig nicht bebaubaren Streifen; wer immer diesen erworben habe, müsse ein Sonderinteresse gehabt haben (siehe die Stellungnahme des Privatsachverständigen vom 10.11.2020, S. 7 und 9). Dem entgegnete der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. I. in seiner Gutachtensergänzung vom 18.1.2021 und in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 21.1.2021 (Verhandlungsprotokoll, S. 8-10), dass der Kauf einer

Liegenschaft durch den beidseitigen Nachbarn oder auch der Umstand, dass es sich beim Kauf einer selbständig nicht bebaubaren Fläche um eine Transaktion handle, zu der der Käufer aus (bau-)rechtlichen Gründen faktisch gezwungen gewesen sein könnte, zwar ein Sonderinteresse iSd § 4 Abs. 3 LBG begründen könne, dies aber nicht zwingend der Fall sei. Diese Umstände könnten – so der Amtssachverständige – für sich genommen die Annahme, dass der Preis durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände iSd § 4 Abs. 3 LBG beeinflusst worden sei, nicht rechtfertigen, wenn der Preis im Bereich der anderen Vergleichswerte liege und der Plausibilisierung anhand des Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer Österreich standhalte.

Diese Ausführungen des Amtssachverständigen sind nachvollziehbar und schlüssig. Beide genannten Transaktionswerte bewegen sich im Durchschnitt der übrigen Transaktionswerte und ähneln dem im jeweiligen Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich ausgewiesenen Durchschnittspreis, weshalb nicht ersichtlich ist, dass etwaig bestehende ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände den Preis maßgeblich beeinflusst hätten.

Zur Vergleichstransaktion W.-Straße führte der Amtssachverständige überdies ergänzend aus, dass einer der Vertragspartner die Z. sei, von der der Erfahrung des Amtssachverständigen nach eine „seriöse“ Preisgestaltung anzunehmen sei (Gutachtensergänzung vom 18.1.2021, Verhandlungsprotokoll vom 21.1.2021, S 10). Es spricht aus beweiswürdiger Sicht nichts dagegen, solche Erfahrungswerte bei der Auswahl von Vergleichstransaktionen miteinfließen zu lassen.

Schließlich vermochte die vom Beschwerdeführer in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 21.1.2021 vorgelegte Dokumentation von Fotos, Auszügen aus Google-Maps und Auszügen aus dem BauGis (Beilage ./3) die Auswahl der Vergleichstransaktionen schon deswegen nicht in Frage zu stellen, weil es sich dabei, wie der Beschwerdeführervertreter selbst darlegte, um aktuelle Fotos und Auszüge handelt (Verhandlungsprotokoll vom 21.1.2021, S. 10). Zum Vergleich der Eigenschaften der zu bewertenden Fläche zum Stichtag 25.6.1996 mit den Vergleichsliegenschaften trägt diese Dokumentation nichts bei.

Anzumerken ist schließlich auch, dass der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc. den vom Amtssachverständigen herangezogenen Vergleichstransaktionen keine konkreten, seiner Auffassung nach heranzuziehenden

Vergleichstransaktionen gegenüberstellte. Wie bereits ausgeführt, erfolgte die durch den Privatsachverständigen in seiner Stellungnahme vom 10.11.2020 durchgeführte Liegenschaftsbewertung nicht anhand konkreter Vergleichstransaktionen und ist die von ihm im Gutachten vom 20.5.2019 durchgeführte Liegenschaftsbewertung aufgrund der ebenfalls bereits erörterten unzutreffenden Bewertungsgrundlagen nicht heranzuziehen.

Im Ergebnis hat der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. I. die vom Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., MSc. geäußerte Kritik an der Auswahl der Vergleichstransaktionen bezogen auf jede einzelne Vergleichstransaktion in nachvollziehbarer und schlüssiger Form entkräftet. Die Auswahl der – im Rahmen der Gutachtensergänzung vom 18.1.2021 und in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 21.2.2021 ausführlich analysierten – Vergleichstransaktionen durch den Amtssachverständigen war daher nicht zu beanstanden.

3.4.2. Die bei Vergleichstransaktionen betreffend „unparzellierte“ Liegenschaften vorgenommenen Zuschläge (Multiplikation mit dem Faktor 1,3) erläuterte der Amtssachverständige in der mündlichen Verhandlung damit, dass üblicherweise unter der Bezeichnung „unparzellierter Bauwert“ Liegenschaften bezeichnet werden, bei denen eine unentgeltliche Abtretungsverpflichtung (im Ausmaß von maximal 30% der Bauplatzfläche gemäß den Vorgaben der BO für Wien) besteht. Mit „unparzelliert“ würden daher nur Liegenschaften bezeichnet, die an einer Baulinie liegen, auf denen aber noch kein Bauplatz geschaffen, also noch keine Abtretungsverpflichtung erfüllt worden sei. Folglich werde bei der Bewertung von „unparzellierten“ Liegenschaften die potentielle Abtretungsverpflichtung wertmäßig berücksichtigt. Da die gegenständliche Liegenschaft zum Bewertungsstichtag 25.6.1996 nicht an einer Baulinie gelegen sei, sei eine potentielle Abtretungsverpflichtung nicht zu berücksichtigen; sie sei als „parzelliert“ anzusehen (Verhandlungsprotokoll vom 11.11.2020 S. 4-5). Folglich sei bei jenen Vergleichstransaktionen, die demgegenüber „unparzellierte“ Flächen betreffen, ein entsprechender Zuschlag in Form der Multiplikation des Transaktionswertes mit dem Faktor 1,3 vorzunehmen (Verhandlungsprotokoll vom 21.1.2021, S. 5). Diese Ausführungen sind schlüssig, plausibel und nachvollziehbar. Darauf, dass die Bezeichnung der gegenständlich zu bewertenden Fläche zum Bewertungsstichtag – als noch keine Abtretungsverpflichtung bestand – als „parzelliert“ nach allgemeinem Sprachgebrauch nicht schlüssig erscheinen

mag, kommt es vor dem Hintergrund dieser nachvollziehbaren Erklärung des Amtssachverständigen nicht an.

In der mündlichen Verhandlung vom 11.11.2020 erklärte der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc. ausdrücklich, dieser Methode nicht entgegenzutreten (Verhandlungsprotokoll vom 11.11.2020 S. 5). Dennoch trat er der konkreten Berechnung des bei Vergleichstransaktionen betreffend „unparzellierte“ Flächen vorgenommenen Zuschlages in seiner Stellungnahme vom 11.1.2021 sowie in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 21.1.2021 mit dem Argument entgegen, dass die Berechnung des Zuschlages nach dem Faktor 1:1,3 nicht schlüssig sei. Der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. I. erläuterte daraufhin, dass sich der Aufwertungsfaktor 1:1,3 zwischen „parzellierter“ und „unparzellierter“ Fläche daraus ergebe, dass bei einem „unparzellierten“ Grundstück aufgrund von § 17 Abs. 5 BO für Wien die Annahme getroffen werde, dass es um (maximal) 30% mehr Fläche aufweise, als ein „parzelliertes“ Grundstück, da die Abtretungsverpflichtung ja noch nicht erfüllt worden sei; daraus ergebe sich ein Zuschlagsfaktor von 1:1,3 für „unparzellierte“ Flächen. Die vom Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., MSc. vorgenommene Berechnung, die einen Faktor von 1:1,43 ergab, beruhte – wie aus den Ausführungen des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. I. in der fortgesetzten Verhandlung vom 21.1.2021 zu schließen ist – nicht auf der Basis, dass ein „unparzelliertes“ Grundstück um (maximal) 30% mehr Fläche aufweist als ein „parzelliertes“, sodass der Berechnung ein flächenmäßiger Zuschlag von 30% zugrunde liegt, sondern umgekehrt auf der Basis, dass bei einem „parzellierten“ Grundstück gegenüber einem „unparzellierten“ ein flächenmäßiger Abschlag von 30% erfolgen müsse, woraus sich ein anderer Faktor errechne (siehe die Stellungnahme vom 11.1.2021, S. 4).

Die von den beiden Sachverständigen vorgenommenen Berechnungen unterscheiden sich somit danach, ob flächenmäßig vom „parzellierten“ Grundstück ausgegangen und die Annahme getroffen wird, dass das „unparzellierte“ Grundstück um 30% mehr Fläche hat (Methode des Amtssachverständigen) oder ob vom „unparzellierten“ Grundstück ausgegangen und die Annahme getroffen wird, dass das „parzellierte“ Grundstück nur 70% der Fläche des „unparzellierten“ Grundstückes aufweist (Methode des Privatsachverständigen). Beides erscheint nicht per se un schlüssig. Vor dem Hintergrund, dass der Privatsachverständige der schlüssigen und nachvollziehbaren Grundannahme des Amtssachverständigen,

dass eine „parzellierte“ Fläche mehr wert ist, als eine „unparzellierte“, nicht entgegengetreten ist, wird der vom Amtssachverständigen durchgeführten schlüssigen und nachvollziehbaren Berechnung des Zuschlagsfaktors gefolgt, zumal dieser für den Beschwerdeführer im Ergebnis günstiger ist und die belangte Behörde dieser Berechnungsmethode auch nicht entgegentrat.

3.4.3. Zur Höhe der Aufwertung, die der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. I. bei der Ermittlung des valorisierten Flächenwertes in Bezug auf die vor dem Valorisierungstichtag (Zeitpunkt der Gutachtenserstattung) liegenden Vergleichstransaktionen vornahm, erörterte er in seiner Gutachtensergänzung vom 18.1.2020 sowie in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 21.1.2021 nachvollziehbar, dass er sich dabei an den Daten des Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer Österreich orientiert habe. Die zwischen 2018 und 2020 vorgenommene Preissteigerung berechnete er – in rechnerisch nachvollziehbarer Weise – aus den entsprechenden Daten der Immobilienpreisspiegel; der Aufwertungsfaktor von 2019 auf 2020 ist im Immobilienpreisspiegel 2020 ausgewiesen. Die Orientierung an Daten im Immobilienpreisspiegel zur Ermittlung des jeweiligen Aufwertungsfaktors ist schlüssig. Der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc. trat der Höhe der vom Amtssachverständigen vorgenommenen Aufwertung nicht entgegen.

Dass die so aufgewerteten Werte der Vergleichstransaktionen einer Plausibilisierung anhand des Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer Österreich 2020 nicht standhalten (der Durchschnittswert für die entsprechende Nutzungskategorie für Betriebsgrundstücke im X. Bezirk liegt bei € 266,50/m², der Durchschnittswert der aufgewerteten Vergleichstransaktionen bei € 315,--/m²), versschlägt nicht, zumal die Basis des Immobilienpreisspiegels 2020 Preise aus dem Jahr 2019 bilden. Dass dies der Fall ist, führte nicht nur der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. I. in seiner Gutachtensergänzung vom 18.1.2021 und in der mündlichen Verhandlung vom 21.1.2021 aus, sondern auch der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc. in seiner Stellungnahme vom 10.11.2020. Der vom Privatsachverständigen in diesem Zusammenhang geäußerten Kritik, wonach der Immobilienpreisspiegel 2020 allenfalls für einen Stichtag im Jahr 2019 heranzuziehen sei, wird im Ergebnis durch die vom Amtssachverständigen vorgenommenen Aufwertungen der Preise der Vergleichstransaktionen Rechnung getragen.

Die vom Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. I. vorgenommenen Aufwertungen sind schließlich (auch unter Berücksichtigung der von ihm vorgenommenen Zuschläge betreffend die Eigenschaft einer Vergleichsliegenschaft als „unparzelliert“) auch rechnerisch nachvollziehbar.

3.4.4. Zur Plausibilisierung des Durchschnittswertes der Vergleichstransaktionen mit Werten aus dem Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich ist zunächst auszuführen, dass der vom Amtssachverständigen anhand der Vergleichstransaktionen jeweils ermittelte Durchschnittsquadratmeterpreis (auch unter Berücksichtigung der von ihm vorgenommenen Zuschläge betreffend die Eigenschaft mancher Vergleichsliegenschaften als „unparzelliert“) rechnerisch nachvollziehbar ist.

Wie der Amtssachverständige in seinem Gutachten vom 14.10.2020 und in der Gutachtensergänzung vom 9.12.2020 aufzeigt, entsprechen die so errechneten Durchschnittswerte zum Bewertungsstichtag 25.6.1996 und zum Valorisierungstichtag im Wesentlichen den Mittelwerten, die im jeweiligen Immobilienpreisspiegel für Liegenschaften der entsprechenden Lagekategorie ausgewiesen sind.

Der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. I. schloss sich in der mündlichen Verhandlung vom 11.11.2020 zunächst der Einschätzung des Privatsachverständigen, wonach bei einer Plausibilisierung der herangezogenen Vergleichswerte zum Bewertungsstichtag 25.6.1996 der im Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich aus 1998 (im Jahr 1996 lag für Betriebsbaugelände noch kein solcher vor) für Liegenschaften in „mäßiger Lage“ ausgewiesene Durchschnittspreis heranzuziehen sei, an (Verhandlungsprotokoll vom 11.11.2020, S. 10). In den Ergänzungsgutachten vom 9.12.2020 und vom 18.1.2021 sowie in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 21.1.2021 legte er jedoch nachvollziehbar dar, dass der genannte Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich erstmals im Jahr 1998 Werte für Betriebsbaugelände ausgewiesen habe. Damals habe es jedoch keine weitere Unterteilung nach Bezirken gegeben, sondern seien Mittelwerte für ganz Wien ausgewiesen worden. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass – anders als im Immobilienpreisspiegel 2020 – keine Unterteilung in Bezirke erfolge, sei die Lage der zu bewertenden Fläche im X. Bezirk, angrenzend an den Y. Bezirk gemessen an ganz Wien durchaus als „gute Lage“ im Sinne des Immobilienpreisspiegels 1998 anzusehen. Gemessen an ganz Wien sei es daher

gerechtfertigt, für die zu bewertende Fläche die mittlere der drei im Immobilienpreisspiegel 1998 ausgewiesenen Lageklassen („mäßige“, „gute“ und „sehr gute“ Lage) heranzuziehen.

Die Argumente des Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., MSc. weshalb die zu bewertende Fläche mit der Kategorie „mäßige Lage“ im Sinne des Immobilienpreisspiegels 1998 zu vergleichen sei, beziehen sich zunächst auf die provisorische Erschließung der Liegenschaft (Stellungnahme des Privatsachverständigen vom 11.1.2021, S. 2 f.: mangelnder Ausbau der J.-straße). Damit tritt der Privatsachverständige der Einschätzung des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. I. jedoch im Ergebnis nicht entgegen, zumal der Amtssachverständige für die provisorische Erschließung der Liegenschaft einen Abschlag von 20% vom Durchschnittswert der Vergleichstransaktionen vorgenommen hat (dazu unten Pkt. 3.4.5.).

Den Ausführungen des Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., MSc., wonach die Liegenschaft nicht in zentraler Lage liege und verkehrsmäßig nicht günstig zu erreichen sei (Stellungnahme des Privatsachverständigen vom 11.1.2021, S. 2 f.) trat der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. I. in der Gutachtensergänzung vom 18.1.2021 nachvollziehbar mit dem Argument entgegen, dass bei der Einordnung der zu bewertenden Liegenschaft zu beachten sei, dass sich die Beschreibungen der Lagekategorien im Immobilienpreisspiegel 1998 auf ganz Wien bezögen.

Dass aufgrund mangelnder Infrastruktur das Vorliegen einer „gute Lage“ im Sinne des Immobilienpreisspiegels 1998 zu verneinen wäre, zeigte der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc. nicht auf. Die Ausführungen in seiner Stellungnahme vom 11.1.2021, wonach ihm nicht bekannt sei, ob es im Jahr 1996 im Bereich des AB.friedhofes überhaupt ein Wirtshaus gegeben habe, zeigt nicht in nachvollziehbarer Weise auf, dass rund um die Liegenschaft keine gute Infrastruktur vorhanden gewesen sei. Der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. I. verwies in seiner Gutachtensergänzung vom 18.1.2021 auch in diesem Punkt nachvollziehbar darauf, dass zu beachten sei, dass der Vergleichswert des Immobilienpreisspiegels 1998 auf ganz Wien bezogen sei.

Die Einschätzung des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. I., dass – verglichen mit ganz Wien – die Lage der zu bewertenden Liegenschaft zum Bewertungsstichtag als „gute Lage“ im Sinne der Kategorisierung im Immobilienpreisspiegel 1998 angesehen werden kann, ist nachvollziehbar und

findet auch Deckung in den allgemeinen Ausführungen des Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., MSc. in seinem Gutachten vom 20.5.2019 zum Standort AA. und zum Standort K. (S. 16 ff. des genannten Privatgutachtens). Dort ist – gestützt auf Ausführungen der Wirtschaftskammer Wien – von einer hohen Verkehrsgunst des Stadtsektors „AA.“, von einem attraktiven Stadtteil für Betriebe, vom Vorteil eines direkten Anschlusses an die Autobahnen ... und ... und von großzügig ausgebauten Straßenzügen, wie etwa der T.-Straße, und auch speziell in Bezug auf den Standort K. von einem hohen Erschließungsgrad im Individualverkehr (S. 18 des genannten Privatgutachtens) die Rede. Zwar bezieht sich (aufgrund der erörterten unterschiedlichen Prämissen in Bezug auf den Bewertungsstichtag und die Widmung der zu bewertenden Fläche) diese Darstellung nicht auf das Jahr 1996, sondern auf den vom Privatgutachter ursprünglich herangezogenen Bewertungsstichtag 13.12.2018 und wird im Gutachten an anderer Stelle betont, dass zwischen der gegenständlichen Liegenschaft und dem Gewerbegebiet K. ein Teil der AA.bahnstrecke verläuft, wodurch die Liegenschaft nicht unmittelbar an das Gewerbegebiet angeschlossen sei. Dennoch zeigen diese Ausführungen im genannten Privatgutachten auf, dass die Einschätzung der allgemeinen Lage der gegenständlichen Liegenschaft gemessen an ganz Wien eine andere sein kann als sie gemessen am konkreten Standort ausfällt, zumal sich die Liegenschaft auch nach dieser Beschreibung in einem insgesamt für Betriebsstandorte durchaus attraktiven Teil Wiens befindet. Überdies geht weder aus den Stellungnahmen des Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., MSc. vom 10.11.2020 und vom 11.1.2021 noch sonst aus den Ausführungen des Privatsachverständigen hervor, dass die Parameter, auf denen die Einschätzungen im Gutachten vom 20.5.2019 für den allgemeinen Standort AA./AB. beruhen (Nähe zu Autobahnen, große Straßenzüge etc.), im Jahr 1996 grundsätzlich andere gewesen seien als zum Stichtag, der dem genannten Gutachten vom 20.5.2019 zugrunde gelegt wurde. Vor diesem Hintergrund sind – bezogen auf eine Beurteilung der Lage der zu bewertenden Fläche am Maßstab von ganz Wien – die Ausführungen des Privatsachverständigen in seiner Stellungnahme vom 11.1.2021 nicht frei von Widerspruch, zumal seine auf den Standort AA. und den Standort K. bezogenen Ausführungen im Gutachten vom 20.5.2019 mit der Beurteilung des Standortes als „gute Lage“, wie sie der Amtssachverständige in seinen Ergänzungsgutachten vom 9.12.2020 und vom 18.1.2021 beschreibt, durchaus in Einklang zu bringen sind.

Dass der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. I. demgegenüber bei der Bewertung zum Valorisierungstichtag (Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) als Plausibilisierung die Liegenschaftskategorie „einfacher Nutzungswert“ für Betriebsliegenschaften im X. Bezirk des Immobilienpreisspiegels 2020 heranzog, erklärte er in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung am 21.1.2021 damit, dass hier keine Beurteilung am Maßstab von ganz Wien, sondern am Maßstab der Bezirkskategorie (X. Bezirk) einschlägig sei. Diese Erklärung ist schlüssig. Es ist nachvollziehbar, dass ein Vergleich mit Liegenschaftstransaktionen in ganz Wien eine andere Einschätzung rechtfertigt als ein Vergleich mit Liegenschaftstransaktionen im X. Bezirk. Dieser Erklärung trat der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc. nicht mit nachvollziehbaren Argumenten entgegen, weshalb dem Amtssachverständigen diesbezüglich zu folgen ist.

Im Übrigen vermochte der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc. nicht nachvollziehbar zu begründen, aus welchen Gründen er in seiner Stellungnahme vom 10.11.2020 auch bei Heranziehung der Kategorie „mäßige Lage“ des Immobilienpreisspiegels 1998 seiner Berechnung nicht den Mittelwert dieser Lagekategorie, sondern den niedrigsten Wert dieser Kategorie (€ 109,--/m²; abgewertet auf € 104,--/m² für das Jahr 1996) herangezogen hat. Die Annahme, dass es sich bei der Liegenschaft um eine Liegenschaft in „höchstens“ mäßiger Lage handle, wurde vom Privatsachverständigen nicht näher begründet (siehe S. 4 der Stellungnahme vom 10.11.2020 und S. 10 f. des Verhandlungsprotokolls vom 11.11.2020). In diesem Zusammenhang führte der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. I. hingegen nachvollziehbar aus, dass eine Orientierung am (hier unteren) Rand der Bandbreite der im jeweiligen Immobilienpreisspiegel ausgewiesenen Werte nur dann notwendig sei, wenn vom Durchschnittswert keine Zu- oder Abschläge vorgenommen werden würden (Verhandlungsprotokoll vom 21.1.2021, S. 12). Da der Amtssachverständige vom Durchschnittswert der Vergleichstransaktionen Abschläge im Ausmaß von 40% vornahm (dazu unten Pkt. 3.4.5.) ist es somit auch nachvollziehbar, die von ihm ermittelten Durchschnittswerte anhand des im jeweiligen Immobilienpreisspiegel ausgewiesenen Durchschnittswert für die jeweilige Lagekategorie zu plausibilisieren.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang schließlich, dass auch eine Heranziehung des Durchschnittswertes der im Immobilienpreisspiegel 1998

ausgewiesenen Transaktionen von Liegenschaften in „mäßiger Lage“ am festgestellten Endergebnis der Bewertung der gegenständlichen Fläche nichts ändern würde. Denn der Amtssachverständige hat aus den genannten Gründen bei der Berechnung des valorisierten Wertes den im Immobilienpreisspiegel 2020 für Transaktionen von Liegenschaften der Kategorie „einfacher Nutzungswert“ (und nicht „guter Nutzungswert“) im X. Bezirk ausgewiesenen Wert zur Plausibilisierung des von ihm errechneten Mittelwertes herangezogen.

Auch die Plausibilisierung des aus den Vergleichstransaktionen ermittelten Durchschnittswertes mit dem Wert, der im Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2020 für eine Liegenschaft in Betriebsansiedelung mit einfachem Nutzungswert im X. Bezirk genannt wird (€ 266,50/m²) ist nachvollziehbar, zumal sich die zu bewertende Fläche im X. Bezirk befindet. Der diesbezüglichen Kritik des Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., MSc., wonach die Vergleichsliegenschaften im Y. Bezirk liegen, kann nicht gefolgt werden, da eine Plausibilisierung der Vergleichswerte ja gerade in Bezug auf die im X. Bezirk liegende zu bewertende Fläche erfolgen soll. Im Übrigen wäre auch der im Immobilienpreisspiegel 2020 für Liegenschaften im Y. Bezirk mit einfachem Nutzungswert ausgewiesene Wert kein maßgeblich anderer (€ 243,20 gegenüber € 266,50 für den X. Bezirk).

Der Kritik des Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., MSc. in seiner Stellungnahme vom 10.11.2020, wonach der Immobilienpreisspiegel 2020 allenfalls für einen Bewertungsstichtag 2019 herangezogen werden könnte, ist, wie erörtert, schon damit Genüge getan, dass der Amtssachverständige die zur Bewertung zum Valorisierungstichtag herangezogenen Vergleichswerte entsprechend aufwertete.

3.4.5. Die vom Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. I. vom Mittelwert der betrachteten Vergleichstransaktionen vorgenommenen Abschläge von je 20% für die provisorische Erschließung der Fläche sowie für die spezifische Nutzung aufgrund der Widmung sind methodisch nachvollziehbar (vgl. § 4 Abs. 1 dritter Satz LBG; vgl. idZ VwGH 20.12.2012, 2009/15/0033).

Der vorgenommene Abschlag für „spezifische Nutzung“ betrifft, wie der Amtssachverständige in der mündlichen Verhandlung näher ausführte, die Widmung der zu bewertenden Fläche als Lagerplatz zum Stichtag 25.6.1996. Es ist nachvollziehbar, dass dieser Unterschied der Widmung alle

Vergleichstransaktionen (die allesamt die Widmung Betriebsbaugelände bzw. Industriegebiet aufweisen) gleichermaßen betrifft und daher der entsprechende Abschlag vom Durchschnittswert der Vergleichstransaktionen vorgenommen wurde.

Zur Höhe des Abschlages führte der Amtssachverständige nachvollziehbar aus, dass er dabei auch die konkreten sonstigen Eigenschaften der Liegenschaft berücksichtigt habe, so etwa dass die Abschläge für spezifische Nutzung und für provisorische Erschließung zum Teil inhaltlich überlappende Eigenschaften der Liegenschaft betreffen (Verhandlungsprotokoll vom 21.1.2021, S. 11). Der Höhe des Abschlages für spezifische Nutzung, d.h. für die Widmung der zu bewertenden Liegenschaft als Lagerplatz, ist der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc. nicht entgegengetreten.

Was den vom Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. I. vorgenommenen Abschlag für die provisorische Erschließung betrifft, ist es zunächst ebenfalls schlüssig, dass dieser Abschlag vom Mittelwert der Vergleichstransaktionen vorgenommen wurde, zumal sich, wie der Amtssachverständige darlegte, die zu bewertende Fläche in diesem Punkt von allen Vergleichsliegenschaften weitgehend in gleicher Weise unterscheidet (siehe dazu bereits oben Pkt. 3.2.).

Der Privatsachverständige Dipl.-Ing. E., MSc. trat dem vom Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. I. vorgenommenen Abschlag für die provisorische Erschließung in seiner Stellungnahme vom 10.11.2020 und in der mündlichen Verhandlung insofern entgegen, als er den Abschlag als zu gering bemessen bezeichnete und ausführte, dass zu berücksichtigen sei, dass es sich bei der zu bewertenden Liegenschaft zum Bewertungsstichtag 25.6.1996 um Nettorohbauland gehandelt habe, da im damaligen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan keine Verkehrsflächen ausgewiesen gewesen seien.

In seinem Ergänzungsgutachten vom 9.12.2020 erläuterte der Amtssachverständige, dass unter der „provisorischen Erschließung“, für die er bei der Bewertung einen Abschlag von 20% vorgenommen habe, die Anbindung nur über einen Fahrweg oder eine Zufahrt, d.h. der Mangel einer ausgebauten Straße und technischer Infrastruktur, wie Strom, Wasser, Kanal, zu verstehen sei. Es ist nachvollziehbar, dass sich dies, wie der Amtssachverständige weiter ausführt, etwa auch auf Rohbauland bezieht. Der folglich von ihm unter Orientierung an der Abtretungsverpflichtung nach § 17 Abs. 5 BO für Wien errechnete Abschlag von

20% ist schlüssig und rechnerisch nachvollziehbar. So ist eine „nicht erschlossene“ Liegenschaft, wie der Amtssachverständige schlüssig erläutert, durchaus mit einer Fläche im Rohbauland vergleichbar. Damit steht nicht im Widerspruch, dass der Amtssachverständige in Bezug auf die Bewertung einer potentiell bestehenden Abtretungsverpflichtung die zu bewertende Liegenschaft als „parzelliert“ erachtet hat (dazu oben Pkt. 3.4.2.). Vielmehr hat der Amtssachverständige erkennbar einerseits die zum Bewertungsstichtag nicht bestehende Abtretungsverpflichtung (dazu oben Pkt. 3.4.2.) und andererseits die zum Bewertungsstichtag bestehende bloß provisorische Erschließung bei der Bewertung berücksichtigt und die beiden Faktoren auf ähnliche Weise berechnet. In diesem Zusammenhang wurde bereits ausgeführt, dass es auf die Bezeichnung einer Liegenschaft als „parzelliert“ oder „unparzelliert“ nicht ankommt. Soweit der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc. in seiner Stellungnahme vom 11.1.2021 die rechnerische Nachvollziehbarkeit der Berechnung des Abschlages unter Bezugnahme auf § 17 Abs. 5 BO für Wien in Frage stellt, ist auf die Ausführungen oben unter Pkt. 3.4.2. zu verweisen.

Zum Ausmaß des Abschlages für die provisorische Erschließung erläuterte der Amtssachverständige weiters, dass die Nutzungsmöglichkeit aufgrund der zum Bewertungsstichtag bestehenden Widmung als Lagerplatz dabei auch zu berücksichtigen sei. Bei einem Lagerplatz sei der Nachteil aufgrund einer bloß provisorischen Erschließung der Liegenschaft als geringer einzuschätzen als dies bei Liegenschaften der Fall sei, für die eine höherwertigere Nutzung möglich sei (Verhandlungsprotokoll vom 21.1.2021, S. 11). Auch diesbezüglich sind die Ausführungen des Amtssachverständigen nachvollziehbar und schlüssig. In diesem Punkt trat ihm der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc. auch nicht konkret entgegen.

Dass für die zu bewertende Fläche zum Bewertungsstichtag 25.6.1996 ein Bauverbot bestand, ergibt sich aus dem im Behördenverfahren erstatteten grundtechnischen Amtssachverständigengutachten vom 13.12.2018, aus dem in der mündlichen Verhandlung vom 11.11.2020 vorgelegten Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 11.3.1963, Zl. M.Abt. 64 – 23/62 (Beilage ./2.) und aus der Erörterung dieses Umstandes in der mündlichen Verhandlung vom 11.11.2020. Der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 64, Herr DI G., legte in der mündlichen Verhandlung auch nachvollziehbar dar, dass sich dieses Bauverbot sowohl auf den Bereich der

zunehmenden Liegenschaft EZ 3, Katastralgemeinde C., auf der der Bauplatz geschaffen wird, als auch auf die nunmehr zu bewertende, abzutretende Fläche bezog. Damit übereinstimmend ergibt sich aus einem historischen Grundbuchsauszug zur EZ 5, Katastralgemeinde C., dass das gegenständliche Bauverbot bis zum 29.5.2014 bei der genannten EZ im Grundbuch ersichtlich gemacht war.

Zur Frage der Berücksichtigung dieses Bauverbotes bei der Liegenschaftsbewertung kamen der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc. und der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. I. zu unterschiedlichen Ergebnissen. Während sich die beiden Sachverständigen hinsichtlich der Methode einer allenfalls vorzunehmenden Berücksichtigung des Bauverbots (Vornahme eines Abschlages bzw. Abzinsung und Anpassung an den Marktwert) einig waren (Verhandlungsprotokoll vom 11.11.2020, S. 8-9), waren sie unterschiedlicher Auffassung darüber, ob das Bauverbot zusätzlich zum bereits vorgenommenen Abschlag für die provisorische Erschließung Berücksichtigung zu finden habe:

Der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc. erörterte in der mündlichen Verhandlung vom 11.11.2020, dass eine Liegenschaft mit Bauverbot jedenfalls weniger wert sei als eine Liegenschaft ohne Bauverbot und daher ein weiterer Abschlag vorzunehmen sei. In seiner Stellungnahme vom 11.1.2021 führte der Privatsachverständige dazu näher aus, dass eine Liegenschaft, die über Jahrzehnte mit einem Bauverbot belastet war, für den Immobilienmarkt als „tot“ zu betrachten sei; Kaufüberlegungen könnten allenfalls als Sicherung eines wie immer gearteten zukünftigen Potentials erfolgen.

Der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. I. stimmte in der mündlichen Verhandlung vom 11.11.2020 den Ausführungen des rechtsfreundlichen Vertreters des Beschwerdeführers und des Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., MSc., wonach eine Liegenschaft, für die ein Bauverbot gilt, weniger wert sei als eine Liegenschaft, für die kein Bauverbot gilt, dem Grundsatz nach zu (Verhandlungsprotokoll vom 11.11.2020, S. 7).

Diese übereinstimmende Einschätzung des Amtssachverständigen und des Privatsachverständigen, wonach eine mit einem Bauverbot belastete Liegenschaft grundsätzlich weniger wert ist als eine Liegenschaft, für die kein Bauverbot gilt, ist auch nachvollziehbar.

Das Vorbringen der Vertreterin der belangten Behörden in der mündlichen Verhandlung vom 11.11.2020, wonach das Bauverbot im Gutachten des Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., MSc. vom 20.5.2019 noch keine Rolle gespielt habe, vermag die Nachvollziehbarkeit dieser Einschätzung nicht in Frage zu stellen, zumal dieses Gutachten noch von einer anderen Bewertungsbasis ausgegangen ist, nämlich jener des zu schaffenden Bauplatzes, für den nach Bauplatzbewilligung – wie aus Spruchpunkt I. des Bescheides des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 30.1.2020, ZI. MA 64-1/2018, ersichtlich ist – das Bauverbot gerade keine Rolle (mehr) spielt.

Der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. I. legte aber auch dar, dass aufgrund des Bauverbots seiner Auffassung nach ein weiterer Abschlag zusätzlich zu jenem für die bloß provisorische Erschließung der zu bewertenden Fläche nicht gerechtfertigt sei, da das Bauverbot gerade aufgrund der mangelnden Erschließung ausgesprochen worden sei (siehe das Verhandlungsprotokoll vom 11.11.2020, S. 7-10 sowie das Ergänzungsgutachten vom 9.12.2020, S. 3). Zwar räumte der Amtssachverständige in der mündlichen Verhandlung am 11.11.2020 ein, dass ihm der Umstand, dass seinerzeit für die abzutretende Fläche ein Bauverbot galt, bei der Erstellung seines Gutachtens vom 14.10.2020 noch nicht bewusst gewesen sei (S. 7 des Verhandlungsprotokolls vom 11.11.2020). In seiner Gutachtensergänzung vom 9.12.2020 begründete der Amtssachverständige allerdings nochmals, dass für die provisorische Erschließung, aufgrund derer das Bauverbot ausgesprochen wurde, bereits ein Abschlag im Ausmaß von 20% vorgenommen worden sei und legte zusätzlich dar, dass das Bauverbot in dem Sinn kein absolutes sei, als Ausnahmen bewilligt werden könnten.

Die vom Amtssachverständigen der Gutachtensergänzung vom 9.12.2020 beigelegten Bescheide betreffend die Bewilligung des Bauwerkes auf der Liegenschaft EZ 3, Katastralgemeinde C., vermögen zwar keine Aussage über die Wertminderung eines Teils des Grundstückes Nr. 4/3, EZ 5, Katastralgemeinde C., durch ein am Stichtag 25.6.1996 geltendes Bauverbot zu treffen, zumal es sich bei der Liegenschaft EZ 3, Katastralgemeinde C., gerade nicht um die hier zu bewertende Fläche (sondern um die Liegenschaft, auf der der Bauplatz geschaffen wird) handelt.

Nichtsdestotrotz sind die Ausführungen des Amtssachverständigen im Ergebnis schlüssig und nachvollziehbar. So wurde das gegenständliche Bauverbot explizit für den Zeitraum ausgesprochen „bis [der Lagerplatz] mit der vorgelegenen

Verkehrsfläche in Verbindung gebracht sein wird“ (Spruchpunkt I.2. des Bescheides des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 11.3.1963, ZI. M.Abt. 64 – 23/62). Dies entspricht der heutigen Bestimmung des § 19 Abs. 1 lit. c BO für Wien, wonach ein Bauverbot auszusprechen ist, wenn die vor einem Bauplatz gelegenen Verkehrsflächen noch nicht befestigt oder mit dem bestehenden Straßennetz noch nicht in Verbindung gebracht sind oder in ihnen nicht bereits ein öffentlicher Rohrstrang einer Trinkwasserleitung und ein Straßenkanal verlegt worden sind. Somit ist die mangelnde Anbindung des Lagerplatzes (in dessen Bereich zum Bewertungsstichtag noch keine öffentliche Verkehrsfläche bestand) an die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche als Grund für die Erlassung des Bauverbotes anzusehen. Gerade diese provisorische Erschließung mangels Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche ist aber auch der Grund für den vom Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. I. bereits im Gutachten vom 14.10.2020 vorgenommenen Abschlag von 20% vom Mittelwert der Vergleichstransaktionen. Dies stimmt auch mit der näheren Darlegung dieses Faktors im Ergänzungsgutachten vom 9.12.2020 überein, wonach unter provisorischer Erschließung die Anbindung nur über einen Fahrweg oder eine Zufahrt, also der Mangel einer ausgebauten Straße und technischer Infrastruktur zu erblicken sei (S. 2 des genannten Ergänzungsgutachtens). Abgesehen von allgemeinen Ausführungen darüber, dass ein Bauverbot den Wert einer Liegenschaft (erheblich) mindern könne, hat der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E. MSc., demgegenüber nicht konkret dargelegt, aus welchen Gründen, das zum Bewertungsstichtag aufrechte Bauverbot einen zusätzlichen Abschlag zu jenem für die provisorische Erschließung rechtfertigen würde.

Da die provisorische Erschließung der zur bewertenden Fläche bereits durch einen Abschlag von 20% vom Durchschnittswert der Vergleichstransaktionen berücksichtigt wurde, die provisorische Erschließung der zu bewertenden Fläche auch den Grund für die Erlassung des zum Bewertungsstichtag 25.6.1996 aufrechten Bauverbotes darstellt und überdies Ausnahmen von einem Bauverbot durch Herstellung einer Zufahrt und bestimmter Versorgungsleitungen unter bestimmten Voraussetzungen möglich sind (siehe § 19 Abs. 2 lit. b Z 4 BO für Wien idF LGBl. Nr. 25/2014; siehe bereits § 19 Abs. 2 lit. b Z 2 und Z 4 BO für Wien in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung LGBl. Nr. 18/1976), ist es im Ergebnis nachvollziehbar und schlüssig, dass das Bauverbot per se zusätzlich

zum Faktor der provisorischen Erschließung einen weiteren Abschlag nicht rechtfertigt.

Auch in dieser Hinsicht ist im Ergebnis daher den schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. I. zu folgen.

Zu den vom Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., MSc. in seinem Gutachten vom 20.5.2019 vorgenommenen Abschlägen zum ermittelten mittleren Bodenpreis im Ausmaß von rd. 56% für die geringere Bebaubarkeit, die geringere Sichtbarkeit, die Lage zum öffentlichen Verkehr und das mangelnde Expansionspotential der zu bewertenden Liegenschaft (S. 30 des Privatgutachtens), führte der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. I. in der mündlichen Verhandlung am 11.11.2020 aus, dass die Faktoren Sichtbarkeit und Lage zum öffentlichen Verkehr und bei einer Fläche, die nur als Lagerplatz genutzt werden kann, nur eine untergeordnete Rolle spielen, weshalb dafür zusätzlich zum Abschlag von 20% für die spezifische Nutzung aufgrund der Widmung als Lagerplatz und zum Abschlag von 20% für die provisorische Erschließung kein zusätzlicher Abschlag angemessen erscheine. Diese Ausführungen sind nachvollziehbar und schlüssig; diesbezüglich ist auch auf die beweismäßigenden Ausführungen im Zusammenhang mit der Auswahl der Vergleichstransaktionen zu verweisen (oben Pkt. 3.4.1.).

Auch die Ausführungen des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. I., wonach zusätzlich zum Abschlag für die Widmung als Lagerplatz kein weiterer Abschlag für die mangelnde Bebaubarkeit gerechtfertigt sei, da – bei Einhaltung der spezifischen Nutzung als Lagerplatz – in dieser Widmungskategorie keine weiteren Beschränkungen, etwa hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe, bestehen würden (Verhandlungsprotokoll vom 11.11.2020, S. 6), sind schlüssig. Der Privatsachverständige Herr Dipl.-Ing. E., MSc. ist ihnen nicht begründet nähergetreten. Auch in diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass die vom Privatsachverständigen in seinem Gutachten vom 20.5.2019 vorgenommenen Abschläge aufgrund einer anderen Bewertungsbasis, nämlich jener des zu schaffenden Bauplatzes, erfolgten.

Zum vom Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., MSc. in seinem Gutachten vom 20.5.2019 vorgenommenen Abschlag für mangelndes Expansionspotential führte der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. I. in seinem Ergänzungsgutachten

vom 9.12.2020 aus, dass dieser Faktor bei der zu bewertenden Liegenschaft nicht anders zu beurteilen sei, als bei den herangezogenen Vergleichstransaktionen, weshalb ein Abschlag nicht gerechtfertigt sei. Ergänzend führte er im Ergänzungsgutachten vom 18.1.2021 aus, dass die gegenständliche Liegenschaft weder eine für eine Drittverwendung bestimmte Betriebsliegenschaft noch eine Expansionsfläche für ein angrenzendes Unternehmen darstelle, weshalb ein etwaig mangelndes Expansionspotential für die Bewertung nicht relevant sei.

Diesen im Grundsatz nachvollziehbaren Ausführungen ist der Privatsachverständige nicht konkret entgegengetreten. Die Ausführungen des Privatsachverständigen in seiner Stellungnahme vom 11.1.2021, wonach methodisch für mangelndes Expansionspotential jedenfalls ein Abschlag vorzunehmen wäre und sich dieses nicht, wie der Amtssachverständige in seinem Ergänzungsgutachten vom 9.12.2020 andeutete, werterhöhend auswirken könnte, sind allgemein auf die Methode, nicht jedoch auf die konkrete Liegenschaft bezogen. Sie stellen das Ergebnis der nachvollziehbaren Ausführungen des Amtssachverständigen schon deswegen nicht in Frage, weil dieser – trotz der genannten Anmerkung in seiner Gutachtensergänzung vom 9.12.2020 – keinen Zuschlag für mangelndes Expansionspotential vornahm. Dass entgegen den Ausführungen des Amtssachverständigen bei der gegenständlich zu bewertenden Fläche gegenüber den konkret herangezogenen Vergleichsliegenschaften ein mangelndes Expansionspotential in wertbestimmendem Ausmaß vorliege, lässt sich weder den allgemeinen Ausführungen des Privatsachverständigen in seiner Stellungnahme vom 11.1.2021 noch seinen Ausführungen in seiner Stellungnahme vom 10.11.2020, in der er konkret auf die einzelnen Vergleichstransaktionen einging, entnehmen. Was den im Privatgutachten vom 20.5.2019 diesbezüglich vorgenommenen Abschlag betrifft, ist wiederum darauf zu verweisen, dass die vom Privatsachverständigen in seinem Gutachten vom 20.5.2019 vorgenommenen Abschläge aufgrund einer anderen Bewertungsbasis, nämlich jener des zu schaffenden Bauplatzes, erfolgten. Folglich ist den nachvollziehbaren Ausführungen des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. I., wonach es der zu bewertenden Liegenschaft gegenüber den Vergleichsliegenschaften nicht in wertbestimmender Weise an Expansionspotential mangle und daher auch kein entsprechender Abschlag vorzunehmen sei, zu folgen.

Im Ergebnis ist es aus den genannten Gründen nachvollziehbar und schlüssig, dass der Amtssachverständige jene wertbestimmenden Eigenschaften der

herangezogenen Vergleichstransaktionen, mit denen die zu bewertende Fläche generell nicht übereinstimmte, durch die erörterten Abschlüsse für spezifische Nutzung und provisorische Erschließung berücksichtigte.

Die vom Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. I. bei der Valorisierungsberechnung vorgenommenen Abschlüsse für die provisorische Erschließung und für die Widmung entsprechen im Übrigen inhaltlich jenen, die bei der Bewertung zum Bewertungsstichtag 25.6.1996 vorgenommen wurden. Das entspricht der vom Verwaltungsgericht Wien aufgrund rechtlicher Erwägungen (dazu unten bei der rechtlichen Beurteilung) vorgegebenen Vorgehensweise, wonach bei der Valorisierung zu ermitteln war, welchen Wert die zu bewertende Fläche mit den Eigenschaften, die sie zum Bewertungsstichtag hatte, heute erzielen würde.

3.5. Im Ergebnis hat der Amtssachverständige – sowohl in Bezug auf den Bewertungsstichtag 25.6.1996 als auch für die liegenschaftsbezogene Valorisierung – eine schlüssige und nachvollziehbare Liegenschaftsbewertung unter Heranziehung von Vergleichstransaktionen betreffend Liegenschaften, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Fläche übereinstimmen, und betreffend Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum jeweiligen Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden (vgl. § 4 Abs. 1 zweiter Satz und Abs. 2 LBG) vorgenommen, wobei er die erörterten Abschlüsse und Aufwertungen vornahm, soweit die wertbestimmenden Faktoren nicht übereinstimmten bzw. Preissteigerungen zu berücksichtigen waren.

Den auch aufgrund der Gutachtenserörterung in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien vollständigen, nachvollziehbaren und schlüssigen Ausführungen des Amtssachverständigen, der auf die vom Privatsachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., MSc. geäußerte Kritik in jedem einzelnen Punkt eingegangen ist und diese jeweils in nachvollziehbarer Weise entkräftet hat, ist daher im Ergebnis zu folgen.

4. Die Feststellungen zu den fachlichen Qualifikationen des Beschwerdeführers und des Privatsachverständigen ergeben sich aus der im Internet abrufbaren (<https://sdgliste.justiz.gv.at/edikte/sv/svliste.nsf/welcoma?Openform>) Liste der Gerichtssachverständigen des Bundesministeriums für Justiz.

IV. Rechtliche Beurteilung

1. Im vorliegenden Fall ist die Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung vor der Bauordnungsnovelle 2018, LGBl. Nr. 69/2018, anzuwenden (siehe die Übergangsbestimmungen des Art. VII Abs. 1 der Bauordnungsnovelle 2018 sowie des Art. V. Abs. 1 der Bauordnungsnovelle 2020, LGBl. Nr. 61/2020).

1.1. Gemäß § 17 Abs. 1 BO für Wien idF LGBl. Nr. 25/2014 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 20m, 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 Anschließungsleitungen oder Zwecken des öffentlichen Verkehrs dienen, hindert die Übertragung in das öffentliche Gut nicht. Nach dieser Bestimmung ist der jeweilige Eigentümer des anliegenden Bauplatzes oder Bauloses weiters über Auftrag der Behörde verpflichtet, diese Grundflächen lastenfrei und geräumt der Stadt Wien zu übergeben; bis zur Übergabe steht dem jeweiligen Eigentümer des mit der Übergabeverpflichtung belasteten Bauplatzes oder Bauloses oder von Teilen eines solchen das Nutzungsrecht zu. Grundflächen, die bebaut sind, dürfen nicht ins öffentliche Gut übertragen werden. Die Abtretungsverpflichtung entfällt, wenn eine im Eigentum eines Dritten stehende Grundfläche gegen Entschädigung abzutreten wäre.

Soweit die Verpflichtung zur Übertragung von Grundflächen in das öffentliche Gut gemäß § 17 Abs. 1 BO für Wien besteht, sind entlang der Baulinien unbeschadet der Bestimmung des § 17 Abs. 5 BO für Wien unentgeltlich abzutreten: alle zu den neuen Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen, wobei als neue Verkehrsflächen solche anzusehen sind, an die nach Maßgabe des festgesetzten Bebauungsplanes erstmals angebaut werden soll (§ 17 Abs. 4 lit. a BO für Wien) und die zur Verbreiterung bestehender Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen bei Abteilung einer Grundfläche, die bisher unbebaut war und als Bauplatz beziehungsweise als Baulos noch nicht behördlich genehmigt worden ist (§ 17 Abs. 4 lit. b BO für Wien).

Kann der Verpflichtung zur Übertragung von Grundflächen in das öffentliche Gut gleichzeitig mit der Grundabteilung nicht oder nicht zur Gänze entsprochen werden, weil diese Flächen im Eigentum eines Dritten stehen, gilt nach § 17 Abs. 4a BO für Wien die Abtretungsverpflichtung als erfüllt, wenn der Abteilungswerber an die Gemeinde eine Geldleistung in der Höhe des vollen Grundwertes sowie einen angemessenen Beitrag zu den Kosten, die der Gemeinde im Rahmen des Grundabteilungsverfahrens erwachsen, entrichtet.

Nach § 17 Abs. 5 BO für Wien ist im Fall, dass die abzutretende Grundfläche mehr als 30% des zu schaffenden Bauplatzes oder Bauloses beträgt, für das darüber hinausgehende Ausmaß sowie für alle übrigen abzutretenden und nicht von § 17 Abs. 4 BO für Wien erfassten Grundflächen von der Gemeinde Entschädigung zu leisten.

1.2. Gemäß § 50 Abs. 1 BO für Wien idF LGBl. Nr. 25/2014 besteht bei bewilligungspflichtigen Grundabteilungen und Umlegungen die Verpflichtung zur Entrichtung einer Ersatzleistung in der Höhe des vollen Grundwertes, wenn von den Anrainern unentgeltlich abzutretende Grundflächen bereits im Eigentum der Gemeinde stehen. Diese Verpflichtung entfällt gemäß § 50 Abs. 3 BO für Wien, wenn seit dem Ausbau der Verkehrsfläche und dem Eigentumserwerb der Gemeinde mehr als dreißig Jahre verstrichen sind.

1.3. Gemäß § 57 Abs. 3 BO für Wien idF LGBl. Nr. 24/2008 ist der Wert einer Grundfläche nach Zeit, Lage, Beschaffenheit und jenem Nutzen festzustellen, den jedermann bei vernünftigem Gebrauch erzielen kann.

2. § 17 Abs. 1 BO für Wien sieht vor, dass bestimmte Grundflächen (unter anderem) bei Schaffung eines Bauplatzes für Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden können, wobei es sich um einen Fall einer Enteignung handelt (siehe etwa VwGH 27.2.2013, 2010/05/0208; 21.11.2017, Ro 2016/05/0015; 17.12.2018, Ro 2018/05/0008; 25.9.2019, Ra 2018/05/0059). Entscheidend für diese Abtretungsverpflichtung ist, dass die betreffenden Grundflächen nach Maßgabe der Baulinien zu den Verkehrsflächen entfallen, wobei es nicht darauf ankommt, ob sie zur selben Liegenschaft wie der Bauplatz, dessen Schaffung die Abtretungsverpflichtung auslöst, gehören (VwGH 17.12.2018, Ro 2018/05/0008).

Steht eine abzutretende Grundfläche im Eigentum derselben Person wie der Bauplatz, ist die Grundfläche in natura in das öffentliche Gut zu übertragen. Befindet sich die abzutretende Grundfläche im Eigentum eines Dritten, ermöglicht

§ 17 Abs. 4a BO für Wien dem Abteilungswerber, seiner Abtretungsverpflichtung durch die Entrichtung einer Geldleistung nachzukommen. Steht die Grundfläche im Eigentum der Gemeinde, bedeutet dies nicht, dass die Abtretungsverpflichtung allein aufgrund dessen entfällt, sondern es ist dann jedenfalls eine Geldleistung zu entrichten (VwGH 4.5.2020, Ra 2019/05/0104 ua.).

Die Pflicht zur Leistung der Geldleistung nach § 50 BO für Wien hat den Zweck, einen Ersatz in dem Fall zu leisten, in dem die abzutretenden Grundflächen bereits im Eigentum der Gemeinde stehen und daher keine Abtretung in natura zu erfolgen hat. Der bloße Umstand, dass die abzutretenden Grundflächen nicht im Eigentum des Abtretungsverpflichteten oder eines Dritten (vgl. dazu § 17 Abs. 4a BO für Wien) stehen, sondern bereits im Eigentum der Gemeinde, soll keine Besserstellung des Abtretungsverpflichteten gegenüber anderen Abtretungsverpflichteten ergeben (VwGH 4.5.2020, Ra 2019/05/0104 ua.).

Im vorliegenden Verfahren ist unstrittig, dass hinsichtlich der festgestellten, nicht mehr als 30% der Fläche des Bauplatzes betragenden Teilfläche des Grundstückes Nr. 4/3, EZ 5, Katastralgemeinde C., eine unentgeltliche Abtretungsverpflichtung des Beschwerdeführers gemäß § 17 Abs. 1 und Abs. 4 lit. a BO für Wien besteht, da erstmalig an die gegenständliche Baulinie angebaut werden soll (vgl. dazu OGH 20.12.2011, 4 Ob 168/11a). Unstrittig ist weiters, dass diese Fläche bereits im Eigentum der Gemeinde Wien steht, weshalb dafür eine Ersatzleistung nach § 50 BO für Wien zu leisten ist. Auch § 50 Abs. 3 BO für Wien steht der Verpflichtung zur Ersatzleistung nicht entgegen, zumal der Ausbau der Verkehrsfläche vor weniger als 30 Jahren erfolgt ist (vgl. idZ VwGH 6.12.2019, Ra 2017/05/0214).

3. Der Beschwerdeführer wendet sich aber gegen die Höhe der im angefochtenen Spruchpunkt IV. des Bescheides der belangten Behörde vorgeschriebenen Ersatzleistung.

Die Ersatzleistung ist nach § 50 Abs. 1 BO für Wien „in der Höhe des vollen Grundwertes“ festzusetzen. Darunter ist grundsätzlich der Verkehrswert zu verstehen. Er ist gemäß § 57 Abs. 3 BO für Wien nach Zeit, Lage, Beschaffenheit und jenem Nutzen festzustellen, den jedermann bei vernünftigem Gebrauch erzielen kann (VwGH 17.12.2018, Ro 2018/05/0008 mit Hinweis auf die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes).

3.1. Bei der Ermittlung der Höhe der Ersatzleistung nach § 50 BO für Wien ist zunächst zu beurteilen, ausgehend von welcher Fläche die Ermittlung des vollen

Grundwertes zu erfolgen hat. Denkbar ist eine Bewertung anhand der Eigenschaften des zu schaffenden Bauplatzes oder aber eine Bewertung anhand der Eigenschaften jener Fläche, die konkret in die Abtretungsverpflichtung fällt.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nimmt der Gesetzestext des § 50 BO für Wien durch die Wendung "in der Höhe des vollen Grundwertes" systematisch auf jene Grundflächen Bezug, bezüglich derer der Verpflichtung zur Übertragung in natura nicht entsprochen werden kann (VwGH 4.5.2020, Ra 2019/05/0104 ua.).

Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits im Zusammenhang mit § 17 Abs. 4a BO für Wien ausgesprochen, dass die Geldleistung, die der Abtretungsverpflichtete der Gemeinde für Flächen, die im Eigentum eines Dritten stehen, zu leisten hat, dazu dient, der Gemeinde die ihr durch den (für den Straßenausbau notwendigen) Grunderwerb erwachsenden Aufwendungen zu ersetzen, und dass nach dieser Bestimmung maßgeblich ist, wie viel die Gemeinde im Fall einer Enteignung an den Dritten zu zahlen hätte. Folglich hat die Ermittlung der Höhe der Geldleistung nach § 17 Abs. 4a BO für Wien nicht anhand der Eigenschaften des Bauplatzes, sondern anhand der Eigenschaften der abzutretenden Grundfläche zu erfolgen (VwGH 17.12.2018, Ro 2018/05/0008).

Diese Grundsätze gelten nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch für die Ersatzleistung nach § 50 BO für Wien: Ausgangspunkt ist die Erfüllung der Abtretungsverpflichtung in natura. Es kommt daher auf den Wert der abzutretenden Flächen an, nicht aber auf den Wert irgendwelcher anderer Grundflächen, insbesondere auch nicht der angrenzenden (neugeschaffenen) Bauplätze (VwGH 4.5.2020, Ra 2019/05/0104 ua., Rz 35).

3.2. In der Folge ist die Fläche, auf die sich die Abtretungsverpflichtung konkret bezieht, zu bewerten.

Dabei ist zu beachten, dass bis zur Novelle der Bauordnung LGBl. Nr. 41/2005 die Regelung bestand, wonach der Abteilungswerber die betreffenden Grundflächen jedenfalls, wenn nötig auch im Wege der Enteignung, zunächst selbst zu erwerben hatte, um sie anschließend in das öffentliche Gut zu übertragen. Dieser an sich überflüssige Vorgang des doppelten Eigentumserwerbes soll durch die Regelung des § 50 BO für Wien entfallen, wenn die Fläche bereits im Eigentum der Gemeinde steht. Dabei macht es auch keinen Unterschied, ob die Fläche bereits öffentliches

Gut ist oder sich in einer Privateinlage der Stadt Wien befindet (VwGH 4.5.2020, Ra 2019/05/0104 ua., Rz 36).

Wie im Fall des § 17 Abs. 4a BO für Wien erspart sich der Abtretungsverpflichtete auch im Fall des § 50 BO für Wien den Eigentumserwerb, um seiner Abtretungsverpflichtung in natura nachkommen zu können, er muss aber stattdessen eine Geldleistung erbringen. In Bezug auf die Höhe der Geldleistung ist nach der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes daher ausschlaggebend, wieviel für den Erwerb der abzutretenden Grundflächen zu zahlen wäre. Diesen Wert muss der Abtretungsverpflichtete nunmehr als Geldleistung im Sinne des § 50 BO für Wien erbringen (VwGH 4.5.2020, Ra 2019/05/0104 ua., Rz 37).

3.2.1. Bei der Bewertung hat allerdings die Festsetzung der in Rede stehenden Fläche als Verkehrsfläche, die ja die Anliegerverpflichtungen erst auslöst, außer Betracht zu bleiben. Es ist auf diejenige fiktive Nutzungsmöglichkeit der betroffenen Grundfläche abzustellen, die sich ergeben hätte, wenn die Festlegung als Verkehrsfläche nicht erfolgt wäre (VwGH 4.5.2020, Ra 2019/05/0104 ua., Rz 37; siehe auch VwGH 17.12.2018, Ro 2018/05/0008).

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist demnach festzustellen, wann die Baulinie, die die Abtretungsverpflichtung nach § 17 Abs. 4 BO für Wien auslöst, festgesetzt wurde und sodann der "volle Grundwert", den die abzutretenden Flächen unmittelbar zuvor hatten, zu ermitteln (VwGH 4.5.2020, Ra 2019/05/0104 ua., Rz 38).

Wie das verwaltungsgerichtliche Ermittlungsverfahren ergeben hat, wurde die Baulinie, die die Abtretungsverpflichtung nach § 17 Abs. 4 BO für Wien im konkreten Fall auslöst, durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 13, Gemeinderatsbeschluss vom 26.6.1996, Pr. ZI. 14 GPS/96, festgesetzt. Unmittelbar davor hatte die abzutretende Fläche nach Maßgabe des zuvor gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD 19, Gemeinderatsbeschluss vom 3.10.1952, Pr. ZI. 20/52, die Widmung „Bauland (Lagerplätze)“.

Wie die auf Grundlage des vollständigen, schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachtens des im verwaltungsgerichtlichen Verfahren beigezogenen Amtssachverständigen des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 69, getroffenen Feststellungen ergeben, ist diese Widmung mit der heutigen Widmung als Sondergebiet – Lagerplätze und Ländeflächen vergleichbar und beträgt der

volle Grundwert für die abzutretende Fläche zum Zeitpunkt unmittelbar vor Festsetzung der Baulinie € 120,--/m², in Summe daher € 27.960,--.

3.2.2. In weiterer Folge stellt sich die Frage, ob dieser Wert, den die abzutretende Fläche zum Zeitpunkt unmittelbar vor Festsetzung der Baulinie, sohin am 25.6.1996, hatte, zu valorisieren ist.

3.2.2.1. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes soll die Ersatzleistung nach § 50 BO für Wien bewirken, dass dann, wenn die abzutretenden Flächen nicht im Eigentum des Abtretungsverpflichteten stehen, keine Besserstellung des Abtretungsverpflichteten gegenüber anderen Abtretungsverpflichteten besteht (VwGH 4.5.2020, Ra 2019/05/0104 ua., Rz 31). Der Verwaltungsgerichtshof hat weiters ausgesprochen, dass sich der Abtretungsverpflichtete gemäß § 50 BO für Wien, wie im Fall des § 17 Abs. 4a BO für Wien, den Eigentumserwerb, um seiner Abtretungsverpflichtung in natura nachzukommen erspart, weshalb für die stattdessen zu erbringende Geldleistung darauf abzustellen ist, wieviel für den Erwerb der abzutretenden Grundflächen zu zahlen wäre; diesen Wert muss der Abtretungsverpflichtete „nunmehr“ als Geldleistung erbringen (VwGH 4.5.2020, Ra 2019/05/0104 ua., Rz 37).

Vergleicht man nach diesen Grundsätzen die Situation des Abtretungsverpflichteten, der zur Erbringung einer Geldleistung nach § 50 BO für Wien verpflichtet ist, mit jener eines Abtretungsverpflichteten, der Flächen in natura abzutreten hat, würde nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien die Festsetzung der Ersatzleistung nach § 50 BO für Wien mit dem Wert, den die abzutretenden Flächen unmittelbar vor Festsetzung der die Abtretungsverpflichtung auslösenden Baulinie hatten, ohne eine Valorisierung dieses Wertes vorzunehmen, u.U. zu einer Besserstellung des gemäß § 50 BO für Wien Verpflichteten führen. Denn jene Abtretungsverpflichteten, die der Abtretungsverpflichtung nach § 17 Abs. 4 BO für Wien in natura nachkommen müssen, verlieren jenen Wert an abzutretenden Flächen, den diese zum Zeitpunkt der Abtretung haben.

Das Verwaltungsgericht Wien verkennt in diesem Zusammenhang nicht, dass der Verwaltungsgerichtshof zur Bestimmung des § 17 Abs. 4a BO für Wien auch ausgesprochen hat, dass die Geldleistung nach dieser Bestimmung dazu dient, der Gemeinde die ihr durch den für den Straßenbau notwendigen Grunderwerb erwachsenden Aufwendungen zu ersetzen und dass aufgrund dieser Bestimmung

der Gemeinde weder eine Bereicherung noch ein Schaden entstehen darf (VwGH 17.12.2018, Ro 2018/05/0008; siehe auch VwGH 4.5.2020, Ra 2019/05/0104 ua., Rz 34).

Dabei hat der Verwaltungsgerichtshof aber auch berücksichtigt, dass vor der Novelle der BO für Wien LGBl. 41/2005 der Abteilungserber die betreffenden Grundflächen, wenn sie nicht in seinem Eigentum standen, wenn nötig im Wege der Enteignung, zunächst selbst zu erwerben hatte, um sie anschließend ins öffentliche Gut zu übertragen. Maßgeblich muss nach dieser Rechtsprechung zu § 17 Abs. 4a BO für Wien daher sein, wieviel die Gemeinde im Fall der Enteignung an den Dritten, in dessen Eigentum die abzutretenden Grundflächen stehen, zu zahlen hätte (VwGH 17.12.2018, Ro 2018/05/0008, Rz 34 f; siehe auch VwGH 4.5.2020, Ra 2019/05/0104 ua., Rz 34). Demzufolge ist nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien eine Valorisierung des Wertes der abzutretenden Fläche für die Berechnung der Ersatzleistung nach § 50 BO für Wien auch notwendig, um keine Besserstellung des nach § 50 BO für Wien Verpflichteten gegenüber einem nach § 17 Abs. 4a BO für Wien Verpflichteten zu bewirken. Würde die abzutretende Fläche nämlich im Eigentum eines Dritten stehen, wäre nach den Grundsätzen des § 17 Abs. 4a BO für Wien darauf abzustellen, wieviel die Gemeinde – zum Zeitpunkt der Bauplatzschaffung – diesem Dritten im Fall einer Enteignung zu zahlen hätte.

Überdies dient, wie der Verwaltungsgerichtshof in seiner Rechtsprechung ebenfalls ausführt, die Ersatzleistung nach § 50 BO für Wien nicht etwa der Abgeltung jener Aufwendungen, die die Gemeinde aufgrund des Erwerbes der Grundflächen hatte, weshalb es für das Eintreten der Ersatzleistungsverpflichtung auch irrelevant ist, ob die Gemeinde die in Rede stehenden Flächen entgeltlich oder unentgeltlich erworben hat (VwGH 4.5.2020, Ra 2019/05/0104 ua., Rz 30 f.; siehe auch VwGH 6.12.2019, Ra 2017/05/0214). Eine Bereicherung der Gemeinde durch eine Valorisierung des Wertes der abzutretenden Flächen kann daher nicht erblickt werden.

Schließlich hätte das Abstellen auf die Qualitäten, die der abzutretenden Fläche vor Festsetzung der die Abtretungsverpflichtung auslösenden Baulinie zukamen, ohne eine Valorisierung vorzunehmen, zur Folge, dass je nachdem, zu welchem Zeitpunkt in der Vergangenheit die betreffende Baulinie festgesetzt wurde, eklatante Unterschiede bezüglich der Höhe von Ersatzleistungen nach § 50 BO für Wien entstehen könnten, obwohl die jeweiligen Abtretungsverpflichteten (bzw.

Verpflichteten zur Entrichtung einer Ersatzleistung nach § 50 BO für Wien) zu ähnlichen Zeitpunkten die Schaffung von Bauplätzen beantragen. Eine solche Ungleichbehandlung von Abtretungs- bzw. Ersatzleistungsverpflichteten ist nach den oben ausgeführten Grundsätzen der Bestimmung des § 50 BO für Wien nicht zu unterstellen, da grundsätzlich eine Gleichbehandlung von Abtretungsverpflichteten, die ihrer Abtretungsverpflichtung auf unterschiedliche Art nachkommen (können), intendiert ist (vgl. wiederum VwGH 4.5.2020, Ra 2019/05/0104 ua., Rz 31; vgl. idZ auch OGH 20.12.2011, 4 Ob 168/11a [zur Fassung des § 50 BO für Wien vor der Novelle LGBl. Nr. 25/2014]).

Im Ergebnis ist daher nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien der Wert, den die abzutretenden Flächen unmittelbar vor Festsetzung der Baulinie hatten, zu valorisieren. Da es sich dabei lediglich um eine Valorisierung, nicht aber um eine Neubewertung handelt, sind nach den bereits erörterten Grundsätzen auch für die Valorisierung jene Eigenschaften der abzutretenden Fläche maßgeblich, die diese unmittelbar vor Festsetzung der die Abtretungsverpflichtung auslösenden Baulinie hatte.

Die Valorisierung hat im Übrigen nicht in Bezug auf den Zeitpunkt der Einbringung des verfahrenseinleitenden Antrages (von diesem Datum gehen offenbar der Privatgutachter aus) abzustellen, zumal mangels anderslautender gesetzlicher Anordnungen im vorliegenden Fall die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Entscheidung maßgeblich ist (siehe nur VwGH 25.9.2019, Ra 2018/05/0059 mwN; vgl. auch [zu § 50 BO für Wien idF LGBl. Nr. 18/1976] VwGH 28.9.1999, 99/05/0148).

3.2.2.2. Was den Valorisierungsfaktor betrifft, ist zu beachten, dass die in Rede stehende Geldleistung in Erfüllung einer Abtretungsverpflichtung betreffend eine Grundfläche zu erbringen ist. Daher ist die Geldleistung liegenschaftsgebunden zu sehen.

Zum Anspruch eines Abtretungsverpflichteten auf Rückzahlung einer von ihm in Erfüllung seiner Abtretungsverpflichtung seinerzeit geleisteten Geldleistung aus dem Grund, weil der Bebauungsplan geändert, die öffentliche Verkehrsfläche also nicht realisiert wurde (§ 58 Abs. 2 lit. d und Abs. 4 BO für Wien), hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass eine Valorisierung insofern stattzufinden hat, als zu prüfen ist, welche Qualitäten, insbesondere hinsichtlich der Lage und der Widmung, eine Liegenschaft seinerzeit hatte, für die

Quadratmeterpreise in Höhe der damaligen Geldleistung bezahlt wurden. Sodann ist zu prüfen, welchen Quadratmeterpreis eine Liegenschaft mit ebendiesen Qualitäten heute erzielt. Aus der Differenz ergibt sich die Valorisierung, die geboten ist, um den "Enteigneten" so zu stellen, als hätte die "Enteignung" nie stattgefunden. Würde man nur den Geldbetrag als solchen (also liegenschaftswertunabhängig) nach einem bestimmten Index valorisieren, könnte demnach eine Ungleichbehandlung gegenüber Fällen entstehen, in denen die Abtretungsverpflichtung in natura erfolgte bzw. eine Rückstellung in natura stattfindet, insofern Liegenschaften eine andere Wertentwicklung aufweisen können als der allgemeine Geldwert (VwGH 21.11.2017, Ro 2016/05/0015; siehe idZ auch VwGH 25.9.2019, Ra 2018/05/0059, Rz 41).

Diese Rechtsprechung ist nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien auf die Valorisierung des Wertes, den die Abtretungsfläche unmittelbar vor Festsetzung der die Abtretungsverpflichtung auslösenden Baulinie hatte, zu übertragen. Denn wie im Fall der Rückzahlung von zweckverfehlten Leistungen als Ersatz für eine Abtretungsverpflichtung ist auch bei der Verpflichtung nach § 50 BO für Wien davon auszugehen, dass die wertmäßige Abbildung der abzutretenden Grundfläche zum damaligen Zeitpunkt für die Frage der Festsetzung der nunmehr zu erbringenden Ersatzleistung bindend ist (vgl. VwGH 21.11.2017, Ro 2016/05/0015; zu § 50 BO für Wien VwGH 4.5.2020, Ra 2019/05/0104 ua.). Folglich muss auch in diesem Fall die Valorisierung, die aus Gründen der Gleichbehandlung mit jenen Abtretungsverpflichteten, die ihrer Abtretungsverpflichtung in natura nachkommen (können), notwendig ist, liegenschaftsbezogen und nicht nur geldwertbezogen erfolgen.

3.2.2.3. Wie festgestellt wurde, würde eine Fläche wie die abzutretende Fläche mit den Qualitäten zum Zeitpunkt unmittelbar vor der Festsetzung der Baulinie mit dem PD 13, Gemeinderatsbeschluss vom 26.6.1996, Pr. Zl. 14 GPS/96, heute einen Preis von € 189,--/m² erzielen, in Summe daher € 44.037. Dieser valorisierte Wert ist daher vom Beschwerdeführer als Ersatzleistung gemäß § 50 BO für Wien zu erbringen.

4. Im Ergebnis ist die von der belangten Behörde in Spruchpunkt IV. des angefochtenen Bescheides vorgeschriebene Ersatzleistung daher auf € 44.037,-- zu reduzieren.

5. Da die Spruchpunkte I.-III. des Bescheides der belangten Behörde vom 30.1.2020, Zl. MA 64-1/2018, nicht in Beschwerde gezogen wurden, war über diese Spruchpunkte nicht zu entscheiden.
6. Der in der Beschwerde gestellte Antrag, dieser aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, wurde in der mündlichen Verhandlung vom 11.11.2020 zurückgezogen, weshalb darüber nicht abzusprechen war.
7. Die ordentliche Revision ist zulässig, da im gegenständlichen Verfahren eine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt. So liegt – soweit ersichtlich – zur Frage, ob ein entsprechend dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 4.5.2020, Ra 2019/05/0104 ua., ermittelter Wert der abzutretenden Fläche zum Zeitpunkt vor Festsetzung der Baulinie zur Ermittlung der Höhe der Ersatzleistung nach § 50 BO für Wien zu valorisieren ist und zur Frage, ob dabei nach den Grundsätzen vorzugehen ist, die der Verwaltungsgerichtshof für Rücküberaignungen in Form einer Geldleistung nach § 58 Abs. 2 lit. d BO anwendet (VwGH 21.11.2017, Ro 2016/05/0015), noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes 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 ordentlichen 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/oder die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten.

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

Verfahrenshilfe ist einer Partei soweit 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 ordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag beim Verwaltungsgericht Wien

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.

Verwaltungsgericht Wien

Dr.ⁱⁿ Melina Oswald, LL.M.