



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38730
Telefax: (43 01) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
DVR: 4011222

GZ: VGW-111/V/077/11606/2017-2
A. gesellschaft m.b.H.

Wien, 16.02.2018

GZ: VGW-111/V/077/11608/2017
M. gmbH

Geschäftsabteilung: VGW-R

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Oppel über die Beschwerden der A. gesellschaft m.b.H und der M. ges.m.b.H, beide vertreten durch Rechtsanwälte, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 12.07.2017, ZI. MA 64-897771/2016, mit welchem I.) gemäß § 13 Abs. 2 lit. a der Bauordnung für Wien (BO), LGBl. f. Wien Nr. 11/1930 idgF, die Abteilung von Grundstücken bewilligt sowie gleichzeitig Vorschriften gemäß Bauordnung für Wien verfügt wurden, II.) gemäß § 50 BO iVm § 55 BO der Eigentümer des Bauplatzes rot 2, prov. Grundstück (.../6) verpflichtet wurde, der Gemeinde eine Ersatzleistung in der Höhe von EUR 1.238.280,00 zu entrichten und III.) gemäß § 50 BO iVm § 55 BO der Eigentümer des Bauplatzes rot 1, prov. Grundstück (.../5) verpflichtet wurde der Gemeinde eine Ersatzleistung in der Höhe von EUR 384.200,00 zu entrichten,

zu Recht e r k a n n t:

I.) Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG in Verbindung mit § 50 BauO für Wien werden die Beschwerden der A. gesellschaft m.b.H und der M. ges.m.b.H als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt.

II.) Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid vom 12.7.2017, MA 64-897771/2016, hat der Magistrat der Stadt Wien dem damaligen Eigentümer der Liegenschaft Wien, G.-straße, EZ ...6 der KG ..., Herrn Ma. K., die von ihm beantragte Grundabteilung auf der Liegenschaft Wien, G.-straße, bewilligt und gemäß § 50 BauO für Wien eine Ersatzleistung für abzutretende Grundflächen, die sich bereits im öffentlichen Gut der Gemeinde Wien befinden, in Höhe von € 1.238.280,00 vorgeschrieben. Der Bescheid wurde dem damaligen Liegenschaftseigentümer am 14.7.2017 zugestellt.

Die Beschwerdeführerinnen haben die obgenannte Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 20.3.2017 bzw. 16.5.2017 (Daten der Unterfertigung) erworben. Der Eigentumsübergang an dieser Liegenschaft fand am 8.8.2017 (Datum des Einlangens des Antrages auf Einverleibung beim Grundbuchsgericht) statt. Der Vollzug der Eintragung im Grundbuch erfolgte am 29.8.2017.

Die Beschwerdeführerinnen haben am 10.8.2017 und damit rechtzeitig Beschwerde gegen die im obgenannten Bescheid vorgeschriebene Ersatzleistung eingebracht und das Bestehen der Ersatzleistungspflicht dem Grunde und der Höhe nach bestritten.

Es wurde am 12.2.2018 eine mündliche Verhandlung durchgeführt.

Folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt steht fest:

Herr Ma. K. war bis einschließlich 7.8.2017 grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft Wien, G.-straße, und hat bei der Magistratsabteilung 64 um Grundabteilung zwecks Schaffung zweier Bauplätze angesucht, welche ihm mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid erteilt wurde.

Mit Kaufverträgen vom 20.3.2017 bzw. 16.5.2017 (Daten der Unterfertigung) hat Herr K. die obgenannte Liegenschaft mit einem Anteil von 80/100 an die Erstbeschwerdeführerin (A. gmbH) und mit einem Anteil von 20/100 an die Zweitbeschwerdeführerin (M. gmbH) verkauft. Der grundbücherliche Übergang des Eigentums an der gegenständlichen Liegenschaft an die Beschwerdeführerinnen erfolgte mit 8.8.2017 (Einlangen des Antrages auf Einverleibung beim Grundbuchsgesicht).

Strittig ist, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe für die im Teilungsplan als Teilungsflächen F1 und F2 bezeichneten Flächen eine Ersatzleistungspflicht zu leisten ist. Es handelt sich dabei um Flächen mit einer Größe von zusammen 1.821 m², die nach Maßgabe der Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes aus Anlass der Grundabteilung gemäß § 17 Abs. 1 und Abs. 4 BauO für Wien in das öffentliche Gut abzutreten wären, sich aber bereits im Eigentum der Gemeinde Wien befinden.

Die gegenständlichen Flächen wurden in den 1970er-Jahren von der Republik Österreich erworben und waren ab den 1970er-Jahren Teil der ausgebauten Bundesstraße B... D.-straße. Im Jahr 2012 ging das grundbücherliche Eigentum an diesen Flächen entschädigungslos vom Bund auf das Land Wien über, und zwar im Zuge der Auflassung und Übertragung von Bundesstraßen nach dem Bundesstraßen-Übertragungsgesetz, BGBl. I Nr. 50/2002. Im Jahr 2006 wurde das Eigentum an diesen Flächen ebenfalls unentgeltlich vom Land Wien auf die Gemeinde Wien übertragen.

Die Amtssachverständige Frau Dipl. Ing. Mi., MBA, ermittelte den vollen Grundwert für diese Flächen nach der Vergleichswertmethode mit € 680,00/m² und somit für 2.368 m² mit € 1.622.480,00. Für die Ermittlung dieses Wertes waren folgende zwei von den Beschwerdeführerinnen bestrittenen Annahmen entscheidend:

1. Die Amtssachverständige hat ihrer Ermittlung nicht den Grundwert der von der Abtretungspflicht betroffenen Verkehrsflächen zu Grunde gelegt, sondern den Verkehrswert des Baugrundstückes. Der Verkehrswert des Baugrundstückes ist

naturgemäß höher als der Verkehrswert der von der Abtretungspflicht betroffenen Verkehrsflächen.

2. Die Amtssachverständige hat der Vergleichswertmethode Vergleichsgrundstücke zu Grunde gelegt, die nicht für geförderten Wohnbau, sondern insbesondere für freifinanzierten Wohnbau verwendet werden. Die Amtssachverständige ist dabei von der Annahme ausgegangen, dass der Grundwert davon unabhängig sei, ob auf dem Baugrundstück freifinanzierter oder geförderter Wohnbau erfolgen soll.

Weitere Sachverhaltsfeststellungen – die Detailebene betreffend - befinden sich wegen ihres untrennbaren Zusammenhanges mit den jeweiligen rechtlichen Ausführungen bei diesen.

Die Beschwerdeführerinnen sind dem Gutachten der Amtssachverständigen mit dem Privatgutachten des Bewertungssachverständigen KR Prof. Dr. h.c. Al. Me. entgegen getreten. Der Privatsachverständige hat dabei einen Verkehrswert von € 150,00 je m² Grundfläche ermittelt, was bei 2.368 m² einen Wert von € 355.200,00 ergibt. Für das vom Gutachten der Amtssachverständigen abweichende Ergebnis war folgende Annahme maßgeblich:

Der Privatsachverständige hat den Vergleichswert nicht auf das Baugrundstück, sondern auf die abzutretenden Verkehrsflächen bezogen. Seinem Gutachten sind demnach Kaufverträge über Verkehrsflächen angeschlossen, die einen im Vergleich zu Baugrundstücken niedrigeren Quadratmeterpreis aufweisen.

Dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist eine Einschränkung dahingehend, dass auf dem Baugrundstück geförderter Wohnbau errichtet werden muss, nicht zu entnehmen. Eine Nutzung des Baugrundstückes für Zwecke des freifinanzierten Wohnbaues wäre mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan im Einklang.

Beweiswürdigung:

Die Historie der abzutretenden Grundflächen F1 und F2 wurde von der Magistratsabteilung 64 in ihrer gutachtlichen Stellungnahme vom 22.9.2017 dargestellt und von den Beschwerdeführerinnen nicht bestritten. Zweifel an der inhaltlichen Richtigkeit dieser Stellungnahme sind nicht hervorgekommen, weshalb die darin dargestellte Historie der abzutretenden Flächen als erwiesen anzunehmen war.

Die oben festgestellten Unterschiede zwischen den beiden Sachverständigengutachten gehen aus diesen klar hervor.

Im Übrigen gründen die obigen Sachverhaltsfeststellungen auf der durchgeführten mündlichen Verhandlung, dem außerhalb der Verhandlung schriftlich erstatteten Vorbringen der Verfahrensparteien einschließlich der von ihnen vorgelegten Urkunden sowie der Aktenlage.

Dazu hat das Verwaltungsgericht rechtlich erwogen und ergänzend festgestellt:

§ 50 BauO für Wien lautet:

„Ersatzleistung für Grundabtretungen zu Verkehrsflächen; Kostenersatz

§ 50. (1) In den Fällen des § 10 Abs. 1 lit. b und c besteht die Verpflichtung zur Entrichtung einer Ersatzleistung in der Höhe des vollen Grundwertes, wenn von den Anrainern unentgeltlich abzutretende (§§ 17 Abs. 1 und 4 und 18) Grundflächen bereits im Eigentum der Gemeinde stehen.

(2) Erfolgt der Ausbau der Verkehrsfläche durch die Gemeinde, besteht die Verpflichtung zum Ersatz der Kosten für die Freimachung der Grundflächen sowie die Herstellung der Höhenlage.

(3) Die Verpflichtung zur Entrichtung einer Ersatzleistung und zum Kostenersatz entfällt, wenn seit dem Ausbau der Verkehrsfläche und dem Eigentumserwerb der Gemeinde mehr als dreißig Jahre verstrichen sind.“

§ 129b BauO für Wien lautet:

„Verantwortlichkeit des Grundeigentümers; Vorzugspfandrecht

§ 129b. (1) Bewilligungen und Bescheiden nach diesem Gesetz kommt dingliche Wirkung zu. Dies gilt auch für Bescheide oder Verfahrensanordnungen im Ersatzvornahmeverfahren.

(2) Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) einer Liegenschaft haftet der Behörde gegenüber für alle diesem Gesetz widersprechenden Zustände auf seiner Liegenschaft, die von einer dritten Person mit oder ohne seine Zustimmung hervorgerufen worden sind, neben dieser. Jeder Eigentümer

(Miteigentümer) einer Liegenschaft ist verpflichtet, der Behörde bekanntzugeben, wer Eigentümer der Bauwerke auf seiner Liegenschaft ist. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, sind die Aufträge zur Beseitigung aller diesem Gesetz widersprechenden Zustände auf seiner Liegenschaft unbeschadet seiner privatrechtlichen Ersatzansprüche gegen den Dritten ihm zu erteilen.

(3) Für alle Kosten, die der Stadt Wien für eine im Wege der Ersatzvornahme (§ 4 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes) in Vollziehung eines baupolizeilichen Auftrages erbrachte Leistung erwachsen sind, besteht an der Liegenschaft für die Stadt Wien ein gesetzliches Vorzugspfandrecht vor allen privaten Pfandrechten. Das gleiche gilt für die Kosten von Maßnahmen, die die Behörde auf Grund des § 123 Abs. 3 oder des § 129 Abs. 6 gesetzt hat.“

Die Beschwerdeführerinnen bringen zunächst vor, die Ersatzleistungspflicht würde deswegen dem Grunde nach nicht bestehen, weil die Gemeinde Wien die von der Abtretungspflicht betroffenen Flächen seinerzeit unentgeltlich erworben und darüber hinaus Zweckzuschüsse des Bundes erhalten habe. Die Ersatzleistungspflicht würde bei verfassungskonformer Interpretation des § 50 Abs. 1 BauO für Wien nur dann bestehen, wenn die Gemeinde Wien die Flächen seinerzeit entgeltlich erworben hätte. Würde man § 50 Abs. 1 BauO für Wien so interpretieren, dass auch nach unentgeltlichem Erwerb eine Ersatzleistungspflicht bestünde, so wäre die Gemeinde Wien in sachlich nicht gerechtfertigter Weise bereichert. Außerdem würden auf diese Weise zwei unterschiedliche Sachverhalte – entgeltlicher und unentgeltlicher Erwerb – in ungerechtfertigter Weise gleich behandelt.

Dem ist entgegen zu halten, dass die Ersatzleistungspflicht des § 50 Abs. 1 BauO für Wien in der gegenständlich anzuwendenden Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 25/2014 nicht Kostenersatz ist, sondern eine Ersatzleistung für die den Abteilungswerber sonst treffende Grundabtretungspflicht (vgl. EB (LGBl. Nr. 25/2014) zu § 50 BauO für Wien). Durch die Grundabteilung werden Bauplätze geschaffen. Mit der Schaffung von Bauplätzen gehen – bei der gebotenen typisierenden Betrachtung – für den Liegenschaftseigentümer ein Wertzuwachs und für die Gemeinde ein Zuwachs an Pflichten einher. Der Wertzuwachs besteht insbesondere in der für Bauplätze im Vergleich zu unparzelliertem Grund größeren Nutzungsmöglichkeit. Die Pflichten bestehen insbesondere darin, dass Bauplätze typischer Weise die Anforderungen an die Infrastruktur erhöhen. Die Ersatzleistungspflicht stellt insoweit einen gewissen Ausgleich zwischen dem Zuwachs an Wert auf Seiten des Liegenschaftseigentümers und dem Zuwachs an

Pflichten auf Seiten der Gemeinde dar. Das diesbezügliche Vorbringen der Beschwerdeführerinnen ist daher insoweit unbegründet.

Die Beschwerdeführerinnen bringen weiters vor, der Ersatzleistungsanspruch bestehe aus den Gründen des § 50 Abs. 3 BauO für Wien nicht zu recht. Der Bund habe die Flächen vor mehr als 30 Jahren in das öffentliche Gut übernommen und zu Verkehrsflächen ausgebaut. Der Eigentumserwerb durch den Bund sei einem Eigentumserwerb durch die Gemeinde gleichzuhalten und § 50 Abs. 3 BauO für Wien insoweit zumindest analog anzuwenden.

Dazu ist zunächst festzuhalten, dass die erste Voraussetzung des § 50 Abs. 3 BauO für Wien sachverhältnismäßig zutrifft. Seit dem Ausbau der Verkehrsfläche – als ehemalige Bundesstraße – in den 1970er-Jahren sind mehr als 30 Jahre vergangen. Die zweite Voraussetzung, dass der Eigentumserwerb durch die Gemeinde Wien mehr als 30 Jahre zurückliegt, trifft insoweit nicht zu, als die Gemeinde Wien die gegenständlichen Flächen erst im Jahr 2006 erworben hat, und zwar unentgeltlich vom Land Wien. Auch der Eigentumserwerb durch das Land Wien erfolgte vor weniger als 30 Jahren, nämlich im Jahr 2002 unentgeltlich vom Bund im Zuge der Übertragung der ehemaligen Bundesstraße B... D.-straße vom Bund auf das Land Wien. Lediglich der – entgeltliche – Erwerb der Flächen durch den Bund in den 1970er-Jahren liegt mehr als 30 Jahre zurück.

Zu den Überlegungen der Beschwerdeführerinnen betreffend eine analoge Anwendung des § 50 Abs. 3 BauO für Wien ist auszuführen, dass § 50 Abs. 3 BauO für Wien eine Ausnahmebestimmung für eine an sich bestehende Ersatzleistungspflicht darstellt, die als solche eng auszulegen ist. Der Anlassfall lässt sich unter den Wortlaut der Ausnahmebestimmung nicht subsumieren, weil die Voraussetzung eines Eigentumserwerbs durch die Gemeinde Wien vor mehr als 30 Jahren nicht erfüllt ist. Ein Anspruch der Beschwerdeführerinnen, diese Ausnahme in Analogie auch auf einen Eigentumserwerb durch den Bund, der mehr als 30 Jahre zurückliegt, anzuwenden, lässt sich nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes nicht ableiten. Die von den Beschwerdeführerinnen vorgebrachten verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Nichtberücksichtigung von Fällen, in denen der Eigentumserwerb vor mehr als 30 Jahren durch den

Bund zum Zwecke des Ausbaus einer Bundesstraße erfolgt ist, vermag das Verwaltungsgericht nicht nachzuvollziehen, zumal die Ersatzleistung einen Ausgleich zwischen dem Liegenschaftseigentümer, der durch die Grundabteilung einen Wertzuwachs erfährt, und der Gemeinde, für die die Grundabteilung mit einer Erhöhung ihrer Pflichten zur Bereitstellung von Infrastruktur einhergeht, darstellt. Der Anregung der Beschwerdeführerinnen, das Verwaltungsgericht möge beim VfGH ein Gesetzesprüfungsverfahren veranlassen, war daher nicht näher zu treten.

Die Beschwerdeführerinnen bringen weiters vor, der volle Grundwert würde sich nicht nach dem Baugrundstück, sondern nach den Verkehrsflächen richten. Vergleichbare Verkehrsflächen seien zu einem wesentlich geringeren Quadratmeterpreis verkauft worden als der von der Amtssachverständigen ermittelte Quadratmeterpreis für Baugrundstücke.

Dem ist entgegen zu halten, dass es – wie das Verwaltungsgericht bereits unter anderem im Erkenntnis vom 21.11.2017, VGW-111/077/7914/2017, judiziert hat – bei der Ermittlung des vollen Grundwertes nicht auf den Wert der abzutretenden Fläche, sondern auf den Wert des Baugrundstückes ankommt. Aus diesem Grund hat das Verwaltungsgericht beispielsweise Abschlüsse für eine geringe Größe der abzutretenden Fläche oder für deren Geländeneigung verneint (VGW 21.11.2017, VGW-111/077/7914/2017) und kann nicht als wertmindernd berücksichtigt werden, dass die abzutretende Fläche regelmäßig nicht für Wohnzwecke oder vergleichbare wertbestimmende Zwecke bebaubar ist. Durch ein Abstellen auf den Verkehrswert der abzutretenden Fläche würde der Abteilungswerber, den gemäß § 50 Abs. 1 BauO für Wien eine Ersatzleistungspflicht trifft, unsachlich besser gestellt werden als der Abteilungswerber, der seine Abtretungspflicht in natura erfüllen muss und einen Teil seines Baulandes abzutreten hat. Die Ersatzleistungspflicht tritt an die Stelle der Abtretung in natura und hat sich daher am Wert des Baugrundstückes, aus dem heraus abzutreten ist, zu orientieren.

Die Beschwerdeführerinnen bringen weiters vor, dass der Verkehrswert von Grundstücken, die für geförderten Wohnbau bestimmt sind oder verwendet werden, niedriger ist als der Verkehrswert von Grundstücken, die für

freifinanzierten Wohnbau verwendet werden. Die Flächenwidmung sei im Hinblick auf ein vorher ausgearbeitetes Projekt für einen geförderten Wohnbau erfolgt. Die Ermittlung des Verkehrswertes durch die Amtssachverständige würde die politischen Vorgaben, durch geförderten Wohnbau leistbares Wohnen zu schaffen, konterkarieren.

Dazu ist zunächst festzuhalten, dass die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen für das Baugrundstück eine Zweckbestimmung für geförderten Wohnbau nicht aufweist, zumal im Flächenwidmungsplan die für eine solche Zweckbestimmung vorgesehene Widmung „W_{FB}“ nicht enthalten ist. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan würde ebenso freifinanzierten Wohnbau zulassen.

Wenn die Beschwerdeführerinnen vorbringen, die aktuelle Flächenwidmung sei erfolgt, um ein bereits vorher ausgearbeitetes Projekt des geförderten Wohnbaues zu ermöglichen, so ist dem entgegen zu halten, dass diesem Vorbringen keine rechtliche Relevanz zukommt. Der Grundwert der von der Abtretungspflicht betroffenen Flächen ist vom konkreten Bauvorhaben des Liegenschaftseigentümers unabhängig. Die BauO für Wien bietet insoweit keine gesetzliche Handhabe, um die Ersatzleistungspflicht dann niedriger zu bemessen, wenn der Liegenschaftseigentümer auf der Liegenschaft geförderten Wohnbau errichten will, und dann höher zu bemessen, wenn das nicht zutrifft oder der Liegenschaftseigentümer gegebenenfalls von diesem Vorhaben abgeht.

Wenn die Beschwerdeführerinnen diesbezüglich auf die politischen Vorgaben verweisen, durch geförderten Wohnbau leistbaren Wohnraum zu schaffen, dann ist dazu festzuhalten, dass solche politischen Vorgaben, soweit sie bestehen sollten, keine vom Verwaltungsgericht anwendbaren Rechtsquellen darstellen.

Wenn die Beschwerdeführerinnen vorbringen, bei der Ermittlung des Verkehrswertes der von der Abtretungspflicht betroffenen Fläche sei ein Abschlag auf den Quadratmeterwert wegen der Größe der Fläche vorzunehmen, so ist dem Folgendes entgegen zu halten:

Die Größe der Baugrundstücke ermöglicht – wie die Amtssachverständige in der mündlichen Verhandlung dargelegt hat – die Erzielung einer vergleichsweise größeren Nutzfläche und stellt damit für die Beschwerdeführerinnen einen wirtschaftlich günstigen Umstand dar. Wäre die Größe der beiden Baugrundstücke als Einschränkung empfunden worden, so wäre es möglich gewesen, bei gleicher Größe der Abtretungsflächen, eine Parzellierung in kleinere Baugrundstücke vorzusehen. Auf diese Weise hätte jedoch lediglich eine deutlich geringere Nutzfläche erzielt werden können. Die erzielbare Nutzfläche beträgt unstrittig etwa 19.000 m². Mit abnehmender Größe der Parzellierung würde ein deutlicher Verlust an erzielbarer Nutzfläche einhergehen. Die Größe der beiden Baugrundstücke ist daher kein den Grundwert pro Quadratmeter mindernder Faktor.

Wenn die Beschwerdeführerinnen darauf verweisen, dass eine große Nutzfläche vergleichsweise schwerer zu verwerten sei als eine kleinere Nutzfläche, weil mit der Größe der Nutzfläche das Risiko eines schwer nutzbaren Restes ansteige, so betrifft diese Argumentation nicht den Wert der Grundfläche, sondern den Wert der Nutzfläche. Dass der Wert der Nutzfläche grundsätzlich sinkt, je größer die Nutzfläche ist, ist für das Verwaltungsgericht zwar schlüssig nachvollziehbar. Auf den Grundwert bezogen wirkt sich das aber deswegen nicht aus, weil einem gegebenenfalls etwas niedrigeren Wert pro Quadratmeter Nutzfläche eine vergleichsweise höhere Zahl an Quadratmetern Nutzfläche gegenübersteht und die Erzielbarkeit einer großen Nutzfläche daher kein den Wert des Baugrundstückes vermindernder Faktor ist.

Zu der von der Amtssachverständigen herangezogenen Vergleichswertmethode haben die Beschwerdeführerinnen in der mündlichen Verhandlung hinterfragt, warum die Amtssachverständige für das Vergleichsobjekt EZ ...0 (G.-straße) zu einem Kaufpreis von € 733 pro m² kommt und nicht zu dem sich nach Ansicht der Beschwerdeführerinnen rechnerisch ergebenden Kaufpreis von € 727 pro m². Die Amtssachverständige hat dazu ausgeführt, dass die Liegenschaft mit einem darauf befindlichen Bauwerk verkauft worden ist, welches vom Käufer abgerissen werden musste, um die Liegenschaft verwerten zu können. Sie habe daher den Kaufpreis wertberichtigt, indem sie die Abbruchkosten hinzugerechnet habe, woraus sich der etwas höhere Quadratmeterpreis ergebe. Die

Beschwerdeführerinnen haben dem entgegen gehalten, dass die Kosten der Abbrucharbeiten nicht hinzugerechnet, sondern abgezogen werden müssten.

Dazu hat das Verwaltungsgericht erwogen, dass ein auf der erworbenen Liegenschaft befindliches Gebäude, das der Käufer auf eigene Kosten abreißen muss, um das Grundstück verwerten zu können, einen wertmindernden Faktor darstellt. Die rechnerische Bereinigung des Grundwertes hat daher dadurch zu erfolgen, dass die geschätzten Kosten des Abbruches zum Kaufpreis hinzuzurechnen sind. Genau das hat die Amtssachverständige bei ihrer Wertermittlung nach der Vergleichswertmethode auch getan. Das Vorbringen der Beschwerdeführerinnen in der mündlichen Verhandlung, dass die Abbruchkosten vom Kaufpreis abzuziehen seien, ist daher rechtlich verfehlt. Ebenso wäre es verfehlt, diese rechnerische Bereinigung nicht vorzunehmen. Das Gutachten der Amtssachverständigen ist daher diesbezüglich schlüssig und nachvollziehbar.

Zur Frage der Beschwerdeführerinnen, warum die Amtssachverständige im Hinblick auf die Widmungen BB4 und BB5 keine Abzüge vorgenommen hat, ist folgendes festzustellen und auszuführen:

Mit der Widmung BB4 ist festgehalten, dass die Wohnnutzflächen gemäß § 2 Z 9 WWFSG „von überwiegend dem anschließenden Gelände liegenden Räumen“ insgesamt höchstens das 1,5-fache der jeweiligen Teile der bezeichneten Grundfläche betragen dürfen. Mit der Widmung BB5 ist festgehalten, dass mindestens 700 m² der Nutzfläche des Erdgeschoßes einer Nutzung als Kinderbetreuungseinrichtung, Bildungs- oder Sozialeinrichtung vorbehalten ist. Die Amtssachverständige hat dies in ihrem Befund vom 4.10.2017 schlüssig dargestellt.

Unstrittig ist, dass im Anlassfall mit etwa 19.000 m² eine besonders große Nutzfläche erzielt werden kann. Die Festlegung in BB4 wäre dem Grunde nach allenfalls geeignet, das Ausmaß der erzielbaren Nutzfläche einzuschränken. Von einer Wertminderung durch eine solche Einschränkung der erzielbaren Nutzfläche kann jedoch nicht die Rede sein, weil die erzielbare Nutzfläche unstrittig nicht geringer ist, als es den Vergleichsobjekten entsprechen würde. Wenn daher die Amtssachverständige in der mündlichen Verhandlung ausgeführt hat, dass die

Festlegung in BB4 keine Auswirkungen auf die Nutzfläche habe, so ist das schlüssig und nachvollziehbar. Die Amtssachverständige hat daher zu Recht wegen der Festlegung in BB4 keinen Abschlag vom Grundwert vorgenommen.

Zur Festlegung in BB5 hat die Amtssachverständige in der mündlichen Verhandlung ebenfalls dargelegt, dass diese Festlegung keinen Einfluss auf die Nutzfläche und auf den Grundwert habe. Bei einer – unstrittig – erzielbaren Nutzfläche von etwa 19.000 m² und den Bauklassen II und in Teilbereichen III und IV mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18 m stellen 700 m² nur einen Teil der entstehenden Erdgeschoßflächen und einen noch geringeren Teil der erzielbaren Nutzfläche dar. Wenn die Amtssachverständige vor diesem Hintergrund der Festlegung, dass mindestens 700 m² der Nutzfläche des Erdgeschoßes einer Nutzung als Kinderbetreuungseinrichtung, Bildungs- oder Sozialeinrichtung vorbehalten ist, nicht die Bedeutung einer Minderung des Grundwertes beigemessen hat, so ist der Amtssachverständigen insoweit nicht entgegen zu treten. Die Zweckbindung eines Teiles der Nutzfläche wird dadurch ausgeglichen, dass insgesamt eine besonders große Nutzfläche erzielt werden kann.

Die Beschwerdeführerinnen führen schließlich aus, aus heutiger Sicht hätte auch das gegenständliche Baugrundstück in die Vergleichswertberechnung einbezogen werden müssen, was im Ergebnis zu einem niedrigeren Quadratmeterpreis geführt hätte.

Dem hat die Amtssachverständige entgegen gehalten, dass aus heutiger Sicht noch weitere in der Zwischenzeit erfolgte Liegenschaftsverkäufe einzubeziehen wären, was im Hinblick auf einen zwischenzeitigen spürbaren Anstieg der Verkaufspreise zu einem für die Beschwerdeführerinnen schlechteren Ergebnis im Sinne eines höheren Grundwertes führen würde. Die Beschwerdeführerinnen sind den Ausführungen der Amtssachverständigen, dass zwischenzeitig auch andere Liegenschaftstransaktionen stattgefunden haben und bei diesen ein Preisanstieg zu verzeichnen ist, nicht entgegen getreten.

Dass die Entwicklung der Grundpreise, wie die Amtssachverständige ausgeführt hat, zwischenzeitig nach oben gegangen ist, ist plausibel und nachvollziehbar.

Eine Aktualisierung des Gutachtens der Amtssachverständigen müsste daher zu einem höheren Grundwert führen, zumal auch länger zurückliegende Liegenschaftstransaktionen zu valorisieren wären. Wenn die Amtssachverständige eine solche Aktualisierung nicht vornimmt, dann werden die Beschwerdeführerinnen dadurch nicht beschwert. Eine bloß partielle Aktualisierung des Amtsgutachtens etwa dahingehend, dass aus der zwischenzeitigen Entwicklung die Liegenschaftstransaktion betreffend das Grundstück der Beschwerdeführerinnen eingerechnet wird, nicht aber die sonstige zwischenzeitige Entwicklung, würde das Ergebnis verzerren und kommt bereits deswegen nicht in Betracht. Das diesbezügliche Vorbringen der Beschwerdeführerinnen war daher unbegründet.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Es trifft zwar zu, dass zu einzelnen der aufgeworfenen Rechtsfragen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes noch nicht besteht. Die Auslegung geht jedoch in diesen Fällen klar und eindeutig aus dem Gesetz hervor, weshalb insoweit keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliegt. Auch hat ein Teil der aufgeworfenen Rechtsfragen keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung.

B e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem

Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Dr. Oppel