



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38730
Telefax: (+43 1) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
ERV-Anschriftcode: Z011300
ERsB: 9110019835300

GZ: VGW-111/072/8182/2025-15
A. B.

Wien, 15.10.2025

Geschäftsabteilung: VGW-R

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr.ⁱⁿ LETTNER über die Beschwerde des Herrn A. B., vertreten durch Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Wien, C.-straße, gegen den Bescheid des Amtes der Wiener Landesregierung, Magistratsabteilung 64, vom 01.04.2025, Zl. ..., mit welchem gemäß § 38 Abs. 3 lit. a iVm § 39 Abs. 5 und § 38 Abs. 3 lit. d iVm § 42 Abs. 1 Bauordnung für Wien (BO für Wien) in Spruchpunkt I. die Enteignung des Grundstückes ... (EZ ..., KG ...) ausgesprochen wurde, in Spruchpunkt II. eine Entschädigung von 71.250,-- Euro zugesprochen wurde und in den Spruchpunkten III. bis VIII. eine weitere Entschädigungssumme, Barauslagen, Kommissionsgebühren und der Kostenersatz für Anwaltskosten festgesetzt wurden,

zu Recht e r k a n n t:

I. Der nur gegen die Spruchpunkte I., II. und VII. gerichteten Beschwerde wird keine Folge gegeben.

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 Schreiben vom 21.5.2024 beantragte die Eigentümerin der Liegenschaft in Wien, D.-Straße, EZ ..., KG ..., die E. GmbH & Co KG (in der Folge: Enteignungswerberin), die Enteignung des Grundstückes Nr. ... der im Eigentum des Herrn A. B. (in der Folge: Beschwerdeführer) stehenden Liegenschaft EZ ..., KG ..., zum Zwecke der Schaffung eines Wegtrennstückes (53 m²) bzw. der

Einbeziehung in den zu schaffenden Bauplatz (2 m²). Die Antragstellerin führt in ihrem Antrag aus, trotz Bemühungen ihrerseits sei es nicht gelungen, das Grundstück vom Beschwerdeführer käuflich zu erwerben.

Dem Ansuchen ist ein entsprechender Teilungsplan sowie Korrespondenz betreffend den beabsichtigten Erwerb des Grundstückes bzw. der Einräumung einer Dienstbarkeit für die Aufstellung von Mülltonnen und die Leitungsführung angeschlossen.

Die Behörde hat in der Folge das Enteignungsverfahren eingeleitet und die Anhängigkeit des Enteignungsverfahrens grundbücherlich anmerken lassen.

Verfahrensgegenständlich im behördlichen Verfahren war auch ein Servitut der Frau F. G. betreffend die Aufstellung von Müllsammelbehältern (2 m²) auf der Liegenschaft EZ ..., Gst.Nr. ... bzw. die ihr dafür zustehende Entschädigung.

In der Folge erging der Beschluss des BG Döbling vom 26.6.2024, Zahl ..., betreffend die Anmerkung der Einleitung des Enteignungsverfahrens hinsichtlich des o.a. Grundstückes.

Die Behörde holte das grundtechnische Gutachten vom 2.7.2024 ein, mit dem nach umfangreicher Befundaufnahme festgestellt wurde, dass das Teilstück 2 des zu enteignenden Grundstückes ... im Ausmaß von 2 m² gemäß aktuellem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD ... ex 2006 als Bauland zur gärtnerischen Ausgestaltung („G“) festgesetzt ist, das verbleibende Restgrundstück, prov. Grundstück (...), im Ausmaß von 53 m² als Verkehrsfläche gemäß § 53 BO. Das 2 m² große Teilstück 2 soll als selbständig nicht bebaubare Ergänzungsfläche im Sinne des § 16 Abs. 1 BO zur Schaffung eines Bauplatzes der Liegenschaft EZ ... enteignet werden, das 53 m² große Restgrundstück (...) zur Schaffung des zum Bauplatz EZ ... gehörigen § 53 BO Trennstückes gemäß den Bestimmungen des § 53 Abs. 3 BO.

Beim Grundstück ... handelt es sich um eine mit Bescheid MA 64 - ... vom 4.05.2017 samt Berichtigungsbescheid MA 64 - ... vom 13.06.2017 geschaffene Restfläche im Ausmaß von 55 m².

Von der Behörde wurde Herr H. I., MAS, als Sachverständiger zur Erstattung von Befund und Gutachten über die Höhe der Entschädigung im Sinne des § 44 Abs. 4 BO für den Enteignungsgegenstand, der im Teilungsplan von J. GmbH vom

14.03.2023, GZ ..., mit Trennstück 1 bezeichneten Teilfläche des Grundstückes Nr. ... der EZ ... der KG ... mit einer Fläche von 53 m² sowie der als Teilstück 2 ausgewiesenen Teilfläche des Grundstückes Nr. ... der EZ ... der KG ... mit einer Fläche von 2 m² bestellt.

Mit Schreiben vom 5.9.2024 legte der o.a. Sachverständige das Gutachten über die Höhe der Entschädigung für die Enteignung von Teilflächen des Grundstücks ... in EZ ..., KG ..., vor. Mit Datum vom 18.9.2024 wurde ein aktualisiertes Gutachten vorgelegt.

Von der Behörde wurde am 8.11.2024 eine mündliche Verhandlung durchgeführt, die Parteien und der Sachverständige geladen und der Verhandlungstermin in einer Tageszeitung kundgemacht.

Aufgrund des Verhandlungsergebnisses bzw. der dort gestellten Fragen wurde das Gutachten mit Schreiben vom 6.12.2024 vom Sachverständigen ergänzt.

Die Gutachtensergänzung wurde den Parteien zur Kenntnis gebracht und es wurde ihnen Gelegenheit gegeben, dazu eine Stellungnahme abzugeben.

In der Folge erging der Kostenbestimmungsbescheid vom 3.3.2025 für die Sachverständigengebühr.

Weiters erging der nunmehr angefochtene Bescheid vom 1.4.2025.

Darin wird in Spruchpunkt I. gemäß § 38 Abs. 3 lit. a iVm § 39 Abs. 5 und § 38 Abs. 3 lit. d iVm § 42 Abs. 1 BO auf Antrag der Enteignungswerberin E. GmbH & Co KG, vertreten durch J. GmbH, das im Eigentum des Enteignungsgegners, Herrn A. B., stehende Grundstück ..., inliegend in EZ ... der Kat.Gem. ..., im Ausmaß von 55 m², für die Schaffung eines Wegtrennstückes gemäß § 53 BO sowie zur Vermeidung des Zurückbleibens von nach den Bebauungsbestimmungen selbständig nicht bebaubaren Grundflächen gemäß § 42 Abs. 1 iVm § 16 Abs. 1 BO, enteignet. Verwiesen wird diesbezüglich auf den Grundeinlösungsplan der J. GmbH, beurkundet durch Ing.Kons. für Verm.Wesen K. L. vom 14.03.2023 mit dem Signaturdatum: UTC 08.09.2023/ 05:58:13 (Dieser bildet einen Bestandteil dieses Bescheides).

In Spruchpunkt II. wird u.a. unter Bezugnahme auf das Gutachten und die Gutachtensergänzungen des o.a. nichtamtlichen Sachverständigen gemäß § 44

Abs. 5 iVm § 57 BO die Höhe der Entschädigung für den Entzug des Eigentums an dem im Punkt I. näher bezeichneten Enteignungsgegenstand mit EUR 71.250,00 bestimmt.

In Spruchpunkt III. wird u.a. unter Bezugnahme auf das Gutachten des o.a. nichtamtlichen Sachverständigen die Höhe der Entschädigung für den Entzug der zugunsten von Frau F. G. und allen künftigen Eigentümern der Liegenschaft EZ ... der Kat.Gem. ... bestehenden Dienstbarkeit zum Aufstellen und Benützen von zwei Stück Müllsammelbehältern auf einer Teilfläche des Grundstücks ..., inliegend in EZ ... der Kat.Gem. ..., im Ausmaß von ca. 2 m² gemäß § 44 Abs. 5 iVm § 57 BO mit EUR 7.182,00 bestimmt.

In Spruchpunkt IV. werden der Enteignungswerberin die Kosten für das Gutachten des o.a. nichtamtlichen Sachverständigen in der Höhe von insgesamt EUR 4.337,00 vorgeschrieben.

In den nachfolgenden Spruchpunkten wurden der Enteignungswerberin die Kosten für die Kundmachung der Enteignungsverhandlung, die Kommissionsgebühren für den Amtssachverständigen der MA 64, die Kosten des anwaltlich vertretenen Enteignungsgegners für das Enteignungsverfahren in der Höhe von insgesamt EUR 1.068,75 und die Kosten der anwaltlich vertretenen dinglich Berechtigten, Frau F. G., für das Enteignungsverfahren in der Höhe von insgesamt EUR 500,00 auferlegt.

Begründend führte die Behörde zur Enteignung selbst nach Zitierung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen u.a. aus, dass es sich bei der gegenständlichen, im Grundeinlösungsplan der der J. GmbH, vom 14.03.2023 als Teilstück 2 ausgewiesenen Teilfläche im Ausmaß von 2 m² um eine selbständig nicht bebaubare Ergänzungsfläche handle. Sie sei nicht bebaut und in einen zu genehmigenden Bauplatz einzubeziehen. Daher sei der Eigentümer dieser Fläche, der Enteignungsgegner, verpflichtet, sie gegen Entschädigung abzutreten bzw. könne die Fläche von der Enteignungswerberin durch Enteignung beansprucht werden. Die Enteignungsvoraussetzungen hinsichtlich der Ergänzungsfläche seien somit erfüllt.

Verkehrsflächen nach § 53 BO würden im Bebauungsplan festgesetzt und seien öffentliche Straßen, bei denen Träger der Straßenbaulast die Gesamtheit der Eigentümer ist. Das erforderliche Interesse sei somit durch den Bebauungsplan, dessen Verwirklichung im öffentlichen Interesse liegt, determiniert.

Hierzu habe etwa der Verwaltungsgerichtshof in seiner Entscheidung vom 16.10.1956, GZ 2910/55, ausgesprochen, dass der Gesetzgeber offenbar von der Erwägung ausgegangen sei, dass die Herstellung oder Verbreiterung von Verkehrsflächen an sich schon im öffentlichen Interesse liege, das nicht erst im Einzelfall nachgewiesen werden müsse. In einer Entscheidung zum Tiroler StrG vom 06.10.2011, 2009/06/0153, habe der Verwaltungsgerichtshof festgehalten: „Es ist im öffentlichen Interesse gelegen, dass eine öffentliche Verkehrsfläche dauernden Bestand hat und dass die Besitzverhältnisse daran schon im Hinblick auf die erforderlichen Bau- und Erhaltungsmaßnahmen unstrittig sind. Es bedarf daher keiner näheren Erörterung, dass in einem solchen Fall eine Enteignung durch Einräumung des Eigentums am Weggrundstück erforderlich ist.“

Die Notwendigkeit der Enteignung ergebe sich somit aus der der Enteignungswerberin auf der Grundlage des derzeit gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Plandokument (PD) ... ex 2006 gemäß § 53 Abs. 3 BO obliegenden Verpflichtung, anlässlich der Bauplatzschaffung auf der EZ ... der Kat. Gem. ... ein Wegtrennstück zu schaffen. Diese Bauplatzschaffung sei erforderlich, um das geplante Mehrfamilienhaus zu verwirklichen. Die Bauplatzschaffung stelle eine Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung dar.

Den Einwendungen des Enteignungsgegners, wonach die Enteignung des Grundstücks ... zur Folge hätte, dass die Grundstücke ... und ... keine Anbindung mehr an das öffentliche Gut hätten und die Bauplatzeigenschaft des Grundstücks ... dadurch entfiele, sei entgegenzuhalten, dass Verkehrsflächen nach § 53 BO öffentliche Straßen sind. Diese könnten von jedermann unter den gleichen Bedingungen benützt werden. Sie unterschieden sich von anderen öffentlichen Straßen nur durch die Person des Trägers der Straßenbaulast: dies sei hier nicht der Bund oder die Gemeinde, sondern die Gesamtheit der Eigentümer. Der Zutritt sowie die Zufahrt des Enteignungsgegners zu seinem Grundstück seien bereits durch die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche (Straße gemäß § 53 BO) gesichert.

Die Bauplatzeigenschaft des Grundstücks ... der EZ ... bleibe durch die Enteignung des Grundstücks ... unberührt. Dies folge insbesondere daraus, dass das Grundstück ... bereits mit Bescheid MA 64 - ... vom 04.05.2017 samt Berichtigungsbescheid MA 64 - ... vom 13.06.2017 als Bauplatz genehmigt worden sei, nachdem eine Enteignung einer Teilfläche des Grundstückes ... durch den

nunmehrigen Enteignungsgegner selbst erfolgt war. Zudem sei das Grundstück ... bis zur Achse der § 53 BO-Verkehrsfläche als zugehöriges § 53 BO-Trennstück geschaffen worden. Die gegenständliche Enteignung habe daher keine Auswirkungen auf die Bauplatzeigenschaft des Grundstücks Das diesbezügliche Vorbringen des Enteignungsgegners erweise sich somit als unbegründet.

Soweit der Enteignungsgegner vorbringe, dass die Enteignung unzulässig sei, da er dadurch sein Recht auf Zufahrt, Zugang, Herstellung einer Kanal-, Wasser-, Gas- und Lichtleitung verliere, sei festzuhalten, dass durch die Widmung als § 53 BO Verkehrsfläche der Zugang zum Grundstück des Enteignungsgegners erhalten bleibe. Im Hinblick auf die technische Versorgung hinsichtlich Wasser, Abwasser, Strom und Gas sei anzumerken, dass derartige Leitungen üblicherweise in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt würden und entsprechende Anschlussrechte grundsätzlich bestehen blieben. Eine Beeinträchtigung der Versorgung des Grundstücks des Enteignungsgegners sei daher nicht ersichtlich, zumal die notwendigen Leitungsrechte im Zuge der Umsetzung der Verkehrsfläche gemäß § 53 BO entsprechend berücksichtigt würden. Daher gehe dieses Vorbringen ins Leere.

Die vom Enteignungsgegner in seiner Äußerung vom 02.07.2024 vorgebrachten Einwendungen gegen das Gutachten der MA 64-SV bezögen sich im Wesentlichen auf die geplante Bebauung auf der Liegenschaft 18., D.-Straße, inneliegend in EZ ... der KG ..., insbesondere auf Fragen der Zufahrtssituation, der Baumfällungen und Ersatzpflanzungen, der Stellplätze sowie der Berechnung der unterirdischen Flächen. Diese Aspekte seien jedoch aus rechtlicher Sicht nicht relevant für das gegenständliche Enteignungsverfahren, sondern wären allenfalls Gegenstand in einem Baubewilligungsverfahren bzw. in einem Verfahren nach dem Wiener Baumschutzgesetz.

Hinsichtlich der in Spruchpunkt II. und III. festgesetzten Entschädigungen verweist die Behörde zunächst auf das Gutachten des o.a. nichtamtlichen Sachverständigen und die von diesem auf die Argumentation der Entschädigungsberechtigten hin vorgenommenen Gutachtensmodifikationen.

Nach Darstellung der Einwendungen der Parteien führt die Behörde Folgendes aus:

Der Einwand des Enteignungsgegners, dass aufgrund des kürzlich abgeschlossenen Kaufvertrags vom 25.04.2024 ein unmittelbarer Vergleichswert

vorliege und daher eine Mittelbildung aus mehreren Vergleichswerten nicht erforderlich sei, werde seitens der erkennenden Behörde nicht geteilt. Zwar könne der Kaufpreis als ein relevanter Anhaltspunkt dienen, jedoch sei dieser im Rahmen der Liegenschaftsbewertung gemäß § 4 LBG nicht als alleiniger Maßstab für die Wertermittlung heranzuziehen.

Das Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG erfordere per definitionem die Ermittlung des Wertes durch Vergleich mehrere Transaktionen. Ein einzelner Kaufpreis stelle nicht zwingend einen unmittelbar verwertbaren „Vergleichswert“ dar. Vielmehr müsse dieser in einen breiteren Kontext von Vergleichsobjekten eingeordnet werden, um eine objektive Bewertung zu gewährleisten. Das Vergleichswertverfahren diene dazu, den Wert einer Liegenschaft zu ermitteln, wobei mehrere Vergleichswerte miteinander kombiniert würden, um Verzerrungen durch einzelne, möglicherweise atypische Transaktionen zu vermeiden. Dies sei besonders relevant, da Marktbedingungen und Preise durch diverse Faktoren beeinflusst werden könnten, die in einer einzelnen Transaktion möglicherweise nicht ausreichend reflektiert seien. Der Sachverständige habe daher zu Recht eine Mittelbildung aus mehreren Vergleichswerten vorgenommen.

Zum Vorbringen des Enteignungsgegners, dass die Widmung der zu enteignenden Fläche als Verkehrsfläche gemäß § 53 BO keinen Einfluss auf die Bewertung habe und daher kein Abschlag vorzunehmen sei, sei anzumerken, dass gemäß § 4 Abs. 1 LBG im Rahmen des Vergleichswertverfahrens abweichende Eigenschaften der zu bewertenden Fläche sowie geänderte Marktverhältnisse unter Berücksichtigung ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen seien.

Im Gutachten vom 05.09.2024 und der Gutachtensergänzung vom 06.12.2024 habe der Sachverständige daher aufgrund der Widmung der zu bewertenden Fläche als Verkehrsfläche gemäß § 53 BO einen Abschlag in Höhe von 50 % vorgenommen und diesen ausführlich und plausibel begründet.

Der Enteignungsgegner bringe weiters vor, dass die vom Sachverständigen ermittelte Entschädigung für den Entzug der Dienstbarkeit (EUR 7.182,00) höher angesetzt worden sei, als jene für den Entzug des Eigentums an derselben Fläche (EUR 5.000,00). Dies führe zu einem Wertungswiderspruch, da das Eigentumsrecht eine weitergehende Rechtsposition darstelle als eine Dienstbarkeit.

Dem sei entgegenzuhalten, dass die Höhe der Entschädigung nicht nach der abstrakten rechtlichen Qualität der betroffenen Rechte zu bemessen sei, sondern nach deren wirtschaftlichen Wert. Während sich der Verkehrswert eines Grundstücks aus seiner Marktgängigkeit ableite, bestimme sich der Wert einer Dienstbarkeit nach dem Vorteil, den sie für das herrschende Grundstück biete. Die anerkannte Berechnungsmethode stelle dabei auf die Differenz des Verkehrswerts des herrschenden Grundstücks bei Bestehen und bei Wegfall der Dienstbarkeit ab (vgl. OGH, 27.01.1983, 6 Ob 602/82). Da der Entzug der Dienstbarkeit eine unmittelbare wirtschaftliche Beeinträchtigung des herrschenden Grundstücks zur Folge habe, könne es in bestimmten Konstellationen- wie im gegenständlichen Fall- dazu kommen, dass der monetäre Wert der Dienstbarkeit höher ausfalle, als der Verkehrswert der enteigneten Fläche selbst.

Aus dem Gutachten des Sachverständigen ergebe sich die Differenz zwischen dem Wert des herrschenden Grundstücks mit und ohne das Dienstbarkeitsrecht schlüssig und nachvollziehbar aus der Berechnung des Verkehrswertes und des Barwertes einer fiktiven Ersatzmiete, die aufgrund der Notwendigkeit einer Ersatzfläche für die Müllsammelbehälter anzumieten, angesetzt worden sei. Der Sachverständige habe die Auswirkungen des Entzugs der Dienstbarkeit in nachvollziehbarer Weise durch die Berechnung des Barwertes der „ewigen Rente“ einer Ersatzmiete unter Verwendung des aktuellen Richtwertmietzinses sowie eines angemessenen Jahreszinssatzes berücksichtigt.

Da keine spezifischen Vergleichsmieten für das Abstellen von Müllsammelbehältern vorlägen, habe der Sachverständige im für die Enteignungswerberin ungünstigsten Fall angenommen, dass die Müllsammelbehälter in einer fiktiven Ersatzfläche in einem benachbarten Gebäude unter den Konditionen einer Wohnungsmiete abgestellt würden. Für die Berechnung des Entschädigungswertes sei dabei der Richtwertmietzins inklusive eines Lagezuschlags herangezogen worden, wobei der Sachverständige aus seiner Erfahrung ableite, dass dies dem Maximalpreis je Quadratmeter für eine minderwertige Räumlichkeit entsprechen würde. Die Vorgehensweise sei nachvollziehbar, da der Sachverständige den aus seiner Sicht maximalen Mietpreis ansetzte, der für vergleichbare Flächen erzielt werden könnte, um den Barwert einer ewigen Rente zu berechnen. Auch wenn eine direkte Vergleichbarkeit zwischen der Nutzung von Räumlichkeiten für

Müllsammelbehälter und Wohnraum in Frage gestellt werden könnte, stelle die gewählte Vorgehensweise dennoch eine sachgerechte Entscheidung dar.

Die Entschädigung für den Entzug der Dienstbarkeit in Höhe von EUR 7.182,00 werde daher als nachvollziehbar erachtet. Vor diesem Hintergrund erweise sich das Vorbringen als unbegründet.

Zum Einwand der dinglich Berechtigten, dass eine Anmietung einer Fläche nicht die gleiche Rechtsstellung wie eine Dienstbarkeit aufweise, werde festgehalten, dass die Berechnung des Entschädigungswertes nicht den rechtlichen Status der Dienstbarkeit im engeren Sinne, sondern vielmehr den wirtschaftlichen Wertverlust des Grundstücks berücksichtig, der durch den Verlust des Nutzungsrechte entstehe. Die Anmietung einer Ersatzfläche stelle dabei eine wirtschaftlich vergleichbare Lösung dar, auch wenn sie nicht dieselben rechtlichen Sicherheiten wie eine Dienstbarkeit gewähre.

Der Einwand der dinglich Berechtigten, dass eine Anmietung mit zusätzlichen Kosten und Risiken verbunden seien, sei in die Bewertung des Sachverständigen bereits einbezogen worden, da die fiktive Anmietung einer Ersatzfläche mit einer langfristigen Mietvereinbarung und einem kapitalisierten Mietwert berechnet worden sei. Etwaige zusätzlichen Aufwendungen für die Suche und Anmietung einer Ersatzfläche seien in diesem Zusammenhang bereits berücksichtigt worden, auch wenn eine detaillierte Auflistung der potentiellen Mehrkosten oder ähnlichen Aufwendung nicht explizit vorgenommen worden sei.

In Bezug auf den Einwand der dinglich Berechtigten bezüglich des angesetzten Jahreszinssatzes und der in der Beilage zur „Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze Liegenschaftsbewertungen“ genannten Werte werde klargestellt, dass die vorliegende Bewertung nicht auf einer typischen Wohnliegenschaft basiere, sondern auf einer spezifischen Nutzung einer Fläche für Müllsammelbehälter. Die Beilage zur Kapitalisierungszinssatzempfehlung enthalte allgemeine Vorgaben für verschiedene Liegenschaftsarten wie Wohnungsliegenschaften, Büro- und Gewerbeliegenschaften, landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Liegenschaften. Diese Empfehlungen orientierten sich an der Art der Nutzung und den jeweiligen Marktbedingungen für diese Kategorien. Die in der Beilage angegebenen Zinssätze von 1,5 % bis 3,5 % gälten primär für Wohnliegenschaften, die eine andere Marktdynamik und Nutzungsmuster

aufwiesen, als die konkrete Fläche für Müllsammelbehälter, die Gegenstand der Bewertung sei. Da es sich hier um eine Fläche handle, die für die Lagerung von Müllsammelbehältern vorgesehen sei, seien die allgemeinen Kapitalisierungszinssätze für Wohnliegenschaften nicht unmittelbar auf diese spezifische Nutzung übertragbar. Müllsammelbehälter würden in der Regel nicht zu den gleichen Konditionen bewertet wie Wohnflächen. Daher werde der angesetzte Jahreszinssatz von 4 % in diesem Fall als sachgerecht angesehen. Vor diesem Hintergrund erweise sich das Vorbringen als unbegründet.

Der Sachverständige habe nach Durchführung eines Ortsaugenscheins ein ausführliches Gutachten abgegeben. Die schriftlichen und mündlichen Angaben des beigezogenen Sachverständigen seien aus den oben genannten Gründen schlüssig, vollständig und nachvollziehbar. Aus Sicht der Behörde konnten die von den Verfahrensparteien erhobenen Bedenken und eingewendeten Unklarheiten hinsichtlich der Bewertungsmethode sowie des Abschlags in Höhe von 50 % durch die ausführliche Begründung und nachvollziehbare Berechnung des Sachverständigen vollständig ausgeräumt werden. Darüber hinaus gebe es keinerlei Anhaltspunkte, weshalb nicht von den diesbezüglichen Angaben ausgegangen werden sollte. Es seien keinerlei Widersprüche erkennbar. Die Ermittlung der Entschädigungshöhe sei im gegenständlichen Gutachten aus Sicht der Behörde somit glaubwürdig und plausibel erfolgt.

Das Gutachten samt Ergänzungsgutachten entspreche den allgemeinen Anforderungen an Sachverständigengutachten und die Schlussfolgerungen seien nachvollziehbar, vollständig und schlüssig begründet worden. Der Sachverständige habe sich bei der Gutachtenserstellung glaubwürdig an die gesetzlich normierten Wertermittlungsmethoden gehalten und keine Ermittlungsgrundsätze des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes oder der Wiener Bauordnung verletzt. Ein Gegengutachten sei nicht vorgelegt worden, wodurch dem Gutachten und dem Ergänzungsgutachten nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten worden und dieses durch die vorgebrachten Einwendungen nicht erfolgreich entkräftet worden sei.

Der Bescheid enthält auch eine Begründung der weiteren Spruchpunkte.

Der Bescheid wurde dem Beschwerdeführer zu Händen seines Rechtsvertreters nachweislich am 7.4.2025 zugestellt.

Der Beschwerdeführer wendete sich in mehreren E-Mails an die Behörde (9.4.2025, 11.4.2025, 13.4.2025) und führte aus, aus welchen Gründen er gegen den o.a. Bescheid Einspruch erhebe.

Weiters kündigte er eine Beschwerde seines Rechtsvertreters an.

Mit Schriftsatz vom 30.4.2025 brachte der Beschwerdeführer im Wege seines Rechtsvertreters Beschwerde gegen den o.a. Bescheid ein. Die Beschwerde ist rechtzeitig.

Nach kurzer Darstellung des Sachverhalts führt der Beschwerdeführer darin aus, dass das Bauansuchen des Enteignungswerbers mit Bescheid vom 29.8.2024 zurückgewiesen worden sei. Es sei daher unklar, ob das damals eingereichte bzw. das nunmehr geplante Projekt überhaupt die Voraussetzungen für eine Bewilligung habe. Dies habe die Behörde nicht geprüft bzw. unberücksichtigt gelassen.

Weiters habe der Beschwerdeführer bereits in der Enteignungsverhandlung vorgebracht, dass er durch die Enteignung des Grundstückes Nr. ... die Zufahrt und den Zugang zur den in seinem Eigentum stehenden Grundstücken Nr. ... und ... verliere, dadurch die Anbindung zum öffentlichen Gut verloren gehe und das Grundstück Nr. ... seine Eigenschaft als Bauplatz verliere. Weiters würde er seines Rechtes auf Zufahrt, Zugang, Herstellung einer Kanal-, Wasser-, Gas- und Lichtleitung verlustig gehen.

Die Begründung der Behörde, wonach Verkehrsflächen gemäß § 53 BO öffentliche Straßen seien, die von jedermann unter den gleichen Bedingungen genutzt werden könnten und die Bauplatzeigenschaft des o.a. Grundstückes nicht verloren gehe, könne nicht überzeugen. Eben so wenig könne es überzeugen, wenn die Behörde ausführe, dass die aufgezählten Leitungen üblicherweise in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt würden und die entsprechenden Anschlussrechte bestehen blieben.

Die Behörde übersehe, dass am Grundstück Nr. ... im Grundbuch im A2-Blatt angemerkt sei „das Recht der Zufahrt, des Zuganges, der Herstellung einer Kanal-Wasser-, Gas- und Lichtleitung, des Anschlusses an diese Anlagen unter Benützung über Grundstück ... verbunden“. Eine Enteignung führe zu einem originären Eigentumserwerb des Enteignungswerbers, wobei dieser

Eigentumserwerb lastenfrei erfolge. Dingliche und obligatorische Rechte würden erlöschen; folglich würde auch die o.a. Berechtigung erlöschen. Es müsse sichergestellt werden, dass diese Rechte trotz der Enteignung erhalten blieben. Die entsprechende Dienstbarkeit müsse daher zugunsten der im Eigentum des Beschwerdeführers verbleibenden Grundstücke begründet werden.

Eine entsprechende Anordnung der Behörde fehle, was den Bescheid mangelhaft mache.

Unzutreffend sei weiters, dass das erforderliche Interesse an der Enteignung durch den Bebauungsplan determiniert werde und unabhängig von einem konkreten Bauvorhaben auf einer Nachbarliegenschaft sei.

Im Übrigen sei die Entschädigungshöhe nicht korrekt berechnet worden. Es sei die Vergleichswertmethode angewendet worden, obwohl ein unmittelbarer Vergleich möglich sei. Die enteignete Fläche solle nämlich einer Liegenschaft zugeschrieben werden, die erst in jüngerer Vergangenheit angeschafft worden sei. Demgemäß liege Gleichartigkeit der zu enteignenden Fläche mit der unmittelbar daran angrenzenden Fläche vor. Der Vergleich mit anderen Transaktionen sei folglich nicht geboten. Es sei von jenem Kaufpreis pro Quadratmeter auszugehen, den die Enteignungswerberin mit Kaufvertrag vom 25.2.2022 für die Liegenschaft EZ ... KG ... aufgewendet habe. Jedenfalls wäre aber die Vornahme eines Abschlages von 50% nicht geboten.

Die Enteignungsentschädigung sei folglich zu gering bemessen. Korrekterweise habe sie 193.899,75 Euro zu betragen (Verkehrswert des zu enteignenden Grundstückes von 3.525,45 Euro pro Quadratmeter x 53 + Entschädigung für die Dienstbarkeit der F. G. von 7.182 Euro). Weiters sei eine Inflationsaufwertung vorzusehen.

Von dem daraus errechneten Betrag sei auch der zuerkannte Kostenersatz zu berechnen.

Beantragt werde die Stattgebung der Beschwerde und die Abänderung des angefochtenen Bescheides dahingehend, dass das Enteignungsansuchen abgewiesen werde, in eventu die Zurückverweisung der Angelegenheit an die Behörde sowie der Ersatz der Kosten der Rechtsvertretung im erstinstanzlichen Verfahren in der Höhe von 9.456,92 Euro.

Mit Schriftsatz vom 3.7.2025 gab die Enteignungswerberin eine Stellungnahme ab, in der sie zum Beschwerdevorbringen zusammengefasst Folgendes ausführt:

Dem am 21.05.2024 auf Enteignung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes gestellten Antrag sei die Zielsetzung der Bauplatzschaffung der Liegenschaft EZ ..., KG ..., zugrunde gelegen. Das verfahrensgegenständliche Grundstück sei Eigentum des Beschwerdeführers. Trotz intensiver Bemühungen habe keine Einigung über den Ankauf erzielt werden können, weshalb die mitbeteiligte Partei bei der Behörde einen Antrag auf Enteignung gestellt habe.

Für die Bauplatzbeschaffung auf der Liegenschaft EZ ... KG ... müsse die Enteignungswerberin laut gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Flächen im Eigentum Dritter erwerben. Die entsprechenden Schritte hierfür seien etwa zeitgleich auch für eine Teilfläche des Grundstückes Nr. ... eingeleitet worden. Das verfahrensgegenständliche Grundstück soll nun zur Gänze enteignet werden. Eine Teilfläche des verfahrensgegenständlichen Grundstückes im Ausmaß von 2m² soll enteignet werden, um die Entstehung selbstständig nicht bebaubarer Restgrundstücke gemäß § 42 Abs. 1 BO zu vermeiden. Die verbleibenden 53 m² sollten zur Schaffung eines Wegtrennstücks gemäß § 53 BO enteignet werden.

Das Ansuchen der Enteignungswerberin um Baubewilligung für die Liegenschaft EZ ... sei mit Bescheid vom 13.02.2024 (MA37/...) sowie mit Bescheid vom 29.08.2024 (MA/...) zurückgewiesen worden, weil die Bewilligung der Bauplatzschaffung nicht vorgelegen sei und die entsprechenden nachweise nicht vorgelegt hätten werden können.

Die Befürchtung des Beschwerdeführers, die in seinem Eigentum stehenden Grundstücke Nr. ... und ... würden durch die Enteignung die Bauplatzeigenschaft verlieren, bestehe nicht zu Recht. Diese Ansicht sei schon deshalb nicht vertretbar, weil Verkehrsflächen nach § 53 BO öffentliche Straßen seien und daher von jedermann genutzt werden könnten. Deshalb könne der Beschwerdeführer schon aus diesem Grund die Zufahrt und den Zugang zu den oben genannten Grundstücken, die sich in seinem Eigentum befänden, nicht verlieren und der Bauplatzeigenschaft seines Grundstückes ... nicht verlustig gehen.

Ebenso wenig sei der Rechtsansicht des Beschwerdeführers zu folgen, wonach der Eigentumserwerb durch Enteignung zum originären Eigentumserwerb führe und

daher lastenfrei erfolge; aus diesem Grund würde auch das im A2-Blatt (LNr. 2) eingetragene Recht der Zufahrt, des Zuganges, Herstellung einer Kanal-, Wasser-, Gas- und Lichtleitung, des Anschlusses an diese Anlagen und der Mitbenützung über GSt ... verbunden ("dingliche Recht") erlöschen.

Hinsichtlich des Rechts auf Zufahrt, des Zuganges sei auf das oben Gesagte zu verweisen.

Betreffend die Anschlussrechte sei festzuhalten, dass Leitungsrechte durch die Übertragung von Grundflächen in das öffentliche Gut grundsätzlich nicht verloren gingen. Gemäß § 17 Abs 1 BO seien bei der Schaffung oder Änderung von Bauplätzen oder Baulosen bestimmte Flächen - insbesondere jene entlang der Baulinien zur Verkehrsfläche - lastenfrei in das öffentliche Gut zu übertragen. Wenn auf den abzutretenden Flächen bereits Versorgungs- oder Entsorgungsleitungen für benachbarte Liegenschaften verlegt seien, stehe dies der Übertragung in das öffentliche Gut nicht entgegen, solange keine öffentlichen Interessen entgegenstünden. Solche Leitungen könnten weiterhin bestehen bleiben. Daraus ergebe sich, dass bestehende Leitungsrechte - wie etwa Servitute oder Leitungsführungsrechte - durch die Übertragung der Fläche nicht automatisch erlöschen oder verloren gehen. Vielmehr würden sie in bestimmten Fällen ausdrücklich geduldet, bis eine öffentliche Lösung geschaffen sei. Voraussetzung sei allerdings, dass die Leitung nicht im Widerspruch zu öffentlichen Interessen stünde. Eine vollständige Enteignung führe daher nicht zum Wegfall privater Leitungsrechte, sondern berücksichtige deren Weiterbestand unter bestimmten Bedingungen.

Aus den genannten Gründen sei eine konkrete Anordnung, die die Sicherung der erwähnten Rechte gewährleiste, wie sie der Beschwerdeführer anstrebt, nicht notwendig.

Betreffend die Höhe der Entschädigung für die enteignungsgegenständliche Fläche seien die Teilstücke im Ausmaß von 53 m² ("Teilstück 1") und 2 m² ("Teilstück 2") getrennt zu betrachten. Das Teilstück 2 sei eine selbstständig nicht bebaubare Ergänzungsfläche, die nicht bebaut sei und dem zu schaffenden Bauplatz auf der Liegenschaft EZ ... zugeschrieben werden soll. Daher seien diesbezüglich die Voraussetzungen der Enteignung gemäß § 42 Abs. 1 BO für Ergänzungsflächen nach § 16 Abs. 1 BO erfüllt.

Betreffend das Teilstück 1 sei festzuhalten, dass gemäß § 53 BO im Bebauungsplan angeordnet werden könne, dass neue Verkehrsflächen, die ausschließlich oder vorwiegend der besseren Aufschließung der anliegenden Grundflächen dienten, von den Eigentümern nach den Anordnungen der Gemeinde hergestellte, erhalten, gereinigt, beleuchtet und ebenso die notwendigen Einbauten hergestellt und erhalten würden. Gemäß § 39 Abs. 5 BO könnten Flächen nach § 53 BO auf Antrag zum Zwecke der Schaffung von Trennstücken enteignet werden, wenn der Enteignungswerber nach den Bestimmungen des § 16 Abs. 2 BO bzw. § 53 Abs. 3 BO verpflichtet sei, dieses Trennstück der Einlage des angrenzenden Bauplatzes zuzuschreiben. Dies treffe exakt auf das Teilstück 1 zu.

In einem solchen Fall erübrige sich nach verwaltungsrechtlicher Judikatur ein gesonderter Nachweis eines rechtlichen Interesses an der Enteignung. Dieses sei nämlich bereits durch die Verwirklichung des Bauvorhabens, welches im öffentlichen Interesse liege, gegeben.

Zur Entschädigungshöhe:

Es fänden grundsätzlich die Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes Anwendung (§ 3 LBG) Anwendung. Als Entschädigung sei daher die Differenz zwischen dem Vermögen des Enteigneten vor und nach der Enteignung zu leisten (OGH 02.06.1976, 1 Ob 621/76). Maßgeblich für die Entschädigung sei grundsätzlich der Verkehrswert des enteigneten Gegenstandes; der Ertrags- oder Sachwert komme nur in Ausnahmefällen zur Anwendung. Für die Bewertung seien gemäß § 3 LBG jene Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kämen das Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG), das Ertragswertverfahren (§ 5 LBG) und das Sachwertverfahren (§ 6 LBG) in Betracht (§§ 3 ff LBG). Das hier gewählte Vergleichswertverfahren setze voraus, dass der Wert durch Vergleich mehrere Transaktionen ermittelt werde.

Im Vergleichswertverfahren werde der Wert der Sache durch den Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen ähnlicher Objekte (vergleichbarer Wert) bestimmt. Vergleichbare Objekte seien solche, die hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale weitgehend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmten. Abweichungen in den Eigenschaften sowie veränderte Marktbedingungen würden dabei durch entsprechende Zu- oder Abschläge

berücksichtigt, je nachdem, wie sie den Wert beeinflussten. Für den Vergleich würden Kaufpreise herangezogen, die im ordnungsgemäßen Geschäftsverkehr und zeitlich nah am Bewertungsstichtag in vergleichbaren Regionen erzielt worden seien. Seien diese Preise vor oder nach dem Stichtag vereinbart worden, erfolge eine Anpassung entsprechend der Preisentwicklung im regulären Geschäftsverkehr des jeweiligen Gebiets.

Kaufpreise, die vermutlich durch besondere Umstände oder persönliche Verhältnisse der Vertragspartner beeinflusst seien, dürften nur dann berücksichtigt werden, wenn der Wertbeitrag dieser Einflüsse eindeutig erfasst und bewertet werden könne.

Somit sei einerseits die Ansicht des Beschwerdeführers verfehlt, wonach ausschließlich der Kaufpreis der benachbarten Liegenschaft als Vergleichswert herangezogen werden könne; die benachbarte Liegenschaft sei ja gerade keine Verkehrsfläche, sodass die Preise je Quadratmeter nicht vergleichbar seien. Andererseits seien beim Erwerb der Liegenschaft EZ ... berücksichtigungswürdige persönliche Umstände der Vertragsparteien vorgelegen (insbesondere das besondere Interesse des Käufers an der Liegenschaft im Hinblick auf sein Bauvorhaben). Wie erwähnt, könne daher keinesfalls alleine der Kaufpreis der Liegenschaft EZ ... als Vergleichswert dienen.

Die Enteignungswerberin kommt zu dem Ergebnis, dass der Argumentation des Beschwerdeführers nicht zu folgen sei.

Diese Stellungnahme wurde den Parteien mit der Ladung zur mündlichen Verhandlung vom 3.10.2025 zur Kenntnis gebracht.

Mit Schriftsatz vom 12.8.2025 (dem Vertreter der Enteignungswerberin per ERV direkt zugestellt) brachte der Beschwerdeführer zur o.a. Stellungnahme der Enteignungswerberin vor, dass die dort dargestellte Rechtsansicht unrichtig sei.

Die Ansuchen der Enteignungswerberin auf Erteilung einer Baubewilligung seien zurückgewiesen worden, womit es an einem konkret bewilligten Bauvorhaben und damit am rechtlichen Interesse der Enteignungswerberin an der Enteignung fehle. Allfällige wirtschaftliche Interessen würden die Enteignung jedoch nicht rechtfertigen.

Mit dem angefochtenen Bescheid habe die belangte Behörde die Enteignung des Gst.Nr. ..., EZ ..., KG ... ausgesprochen. Bei der Enteignung handle es sich um einen originären Eigentumserwerb, bei dem vorliegend die Enteignungswerberin lastenfreies Eigentum erwerbe. Dies bedeute, dass alle dinglichen Rechte (auch die von Dritten) am Eigentumsgegenstand erlöschen – soweit sie nicht als mit dem Eigentumszweck vereinbar im Enteignungsbescheid ausdrücklich aufrechterhalten würden. Das gelte im Übrigen auch für allfällige obligatorische Rechte.

Ein derartiger Ausspruch finde sich in dem angefochtenen Bescheid nicht.

Demgemäß würde der Beschwerdeführer seiner Rechte auf Zufahrt, Zugang, Herstellung einer Kanal-, Wasser-, Gas- und Lichtleitung verlustig gehen, außerdem auch den Zugang zu den in seinem Eigentum stehenden Gst. Nrn. ... und ... verlieren, (welche überdies auch die Anbindung zum öffentlichen Gut verlören) und in weiterer Folge würde das Gst. Nr. ... auch seine Eigenschaft als Bauplatz verlieren.

Alle diese konkreten Nachteile seien im Verfahren nicht berücksichtigt worden.

Im Fall, dass man davon ausginge, dass die Zugangs- und Zufahrtsrechte des Beschwerdeführers, die Eigenschaft der Liegenschaft des Beschwerdeführers als Bauplatz und seine Leitungsrechte nicht verloren gingen, sei der angefochtene Bescheid überschießend, da auf diese Rechte nicht Bezug genommen werde.

Zur Frage der Höhe der Entschädigung wiederholt der Beschwerdeführer im Wesentlichen sein Vorbringen aus der Beschwerde.

Aufgrund der Beschwerde wurde am 3.10.2025 eine mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien durchgeführt. Die Verhandlung hatte folgenden Verlauf:

„Die Verhandlungsleiterin bezeichnet den Gegenstand der Verhandlung und fasst den bisherigen Gang des Verfahrens zusammen.

Eröffnung des Beweisverfahrens

Auf die Verlesung des Akteninhaltes wird mit Zustimmung der Parteien verzichtet; dieser gilt somit als verlesen.

Die Verhandlungsleiterin gibt Gelegenheit sich zum Gegenstand der Verhandlung zu äußern.

Die BFV verweist auf das bisherige Vorbringen.

Die BFV teilt mit, dass mit der anwaltlich verfassten Beschwerde vom 30.04.2025 das gesamte Beschwerdevorbringen umfasst ist.

Die Äußerung des BF vom 12.08.2025 wird der Enteignungswerberin und der Behörde in Kopie übergeben.

Zum Gegenstand der heutigen Verhandlung wird folgendes erörtert:

Die Enteignungswerberin beabsichtigt auf der Liegenschaft EZ ... KG ... ein Bauvorhaben zu verwirklichen. Im Zuge der Bauplatzschaffung ist ein Trennstück für eine § 53 Verkehrsfläche zu schaffen. Das Grundstück ... (EZ ... KG ...) soll als Trennstück geschaffen werden. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des BF. Eine zivilrechtliche Einigung über den Verkauf dieses Grundstückes konnte nicht erzielt werden. Es erfolgte daher die verfahrensgegenständliche Enteignung.

Das Grundstück hat eine Größe von 55 m². Davon sollen 53 m² als Wegtrennstück geschaffen werden. Der Rest von 2 m² soll in den Bauplatz der Enteignungswerberin einbezogen werden.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde eine Entschädigung für das enteignete Grundstück in der Höhe von 71.250,- EUR angesetzt.

Der Grundabteilung liegt das Plandokument PD ... zugrunde, in dem die oben angeführte Verkehrsfläche gemäß § 53 BO festgesetzt ist.

Zum Beschwerdevorbringen, wonach fraglich sei, ob auf der Liegenschaft der Enteignungswerberin überhaupt ein Bauprojekt verwirklicht bzw. bewilligt werden könne, verweist die BFV auf ihr schriftliches Vorbringen.

Erörtert wird dazu, dass die Bauplatzschaffung und die damit verbundenen Abtretungen Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung sind.

Zum Beschwerdevorbringen, wonach durch die Enteignung des Grundstückes ... die Zufahrt und der Zugang zu dem dem BF gehörigen Bauplatz auf den Grundstücken ... verloren gingen und dadurch die Bauplatzeigenschaft dieser Liegenschaft ebenfalls verloren ginge verweist die BFV auf ihr schriftliches Vorbringen.

Erörtert wird, dass der Bauplatz des BF nur das Grundstück ... umfasst. Das Grundstück ... ist ebenfalls ein Trennstück der § 53 Straße.

Die Enteignungswerberin hält dazu fest, dass im vorliegenden Fall eine Straße gemäß § 53 BO geschaffen werden soll, die allen Anrainern zur Verfügung steht.

Die Trennstücke werden den jeweiligen Bauplätzen zugeordnet. Eine Zufahrt und ein Zugang zu den einzelnen Bauplätzen bleibt dadurch erhalten bzw. wird dadurch sichergestellt.

Die Enteignungswerberin bringt vor, dass die Durchfahrt und der Durchgang auf der zu enteignenden Grundfläche im Zuge des Grundabteilungsverfahrens zur Schaffung des Bauplatzes, die die Schaffung des Wegtrennstückes voraussetzt, sichergestellt wird. In diesem Bescheid wird eine Nebenbestimmung aufgenommen, wonach der Durchgang und die Durchfahrt zu dulden sind, nachdem die Straße hergestellt wurde. Diese Verpflichtung wird auch grundbücherlich sichergestellt. Verwiesen wird dazu auf den Grundbuchsauszug zur EZ ..., in der das Grundstück ... liegt. Diese Liegenschaft ist der Bauplatz des BF samt Wegtrennstück. Im oben angeführten Grundbuchsauszug ist die genannte Verpflichtung im Punkt 6 ersichtlich (Beilage ./A).

Der BFV wird der genannte Grundbuchsauszug zur Einsicht übergeben.

Die Enteignungswerberin führt aus, dass sich die Eigenschaft der § 53 Straße als öffentliche Verkehrsfläche aus § 5 Abs. 6 lit. a BO (Fluchtlinien) und aus § 53 Abs. 2 BO ergebe.

Der BehV ergänzt, dass gemäß § 53 Abs. 2 BO eine solche Straße, die grundsätzlich im Eigentum der Anrainer steht und von diesen erhalten werden muss, von der MA 28 übernommen werden kann. Dies erfolge ohne Umwidmung der Grundfläche, woraus sich ergebe, dass die § 53 Straße jedenfalls eine öffentliche Verkehrsfläche sei.

Die BFV bringt vor, dass der BF die Sorge habe, dass durch die Enteignung die verbücherten Rechte auf Verlegung vom Kanal, Wasser-, Gas- und Lichtleitungen in der zu enteignenden Grundfläche verloren gingen und ihm diese Möglichkeiten hinsichtlich seines Bauplatzes in der Zukunft nicht zur Verfügung stünden bzw. dass er diese Möglichkeit einklagen müsste, ohne dass die Grundeigentümer verpflichtet wären ihre Zustimmung zu erteilen.

Der BehV führt dazu aus, dass auch im Fall einer Abtretung zu einer Straße der MA 28 die Leitungen nicht berücksichtigt würden. Der vorliegende Fall sei analog zu sehen.

Die Enteignungswerberin hält fest, dass es offenbar noch kein konkretes Projekt für die Verlegung von Leitungen gäbe und es dem BF zumutbar sei, die erforderlichen Schritte (z.B. Einholung behördlicher Bewilligungen) zu machen.

Erörtert wird, dass grundsätzlich die Übernahme von grundbücherlich gesicherten Rechten im Zuge einer Grundabteilung in neu zu schaffende Liegenschaften möglich ist, wenn dies im entsprechenden Grundabteilungsbescheid verfügt wird. Gegenständlich geht es aber um eine Enteignung im Vorfeld einer Grundabteilung

bzw. Bauplatzschaffung. Durch diese Enteignung erfolgt ein originärer Rechtserwerb, im Zuge dessen allfällige Rechte gegenüber dem Liegenschaftseigentümer untergehen. Zum Zeitpunkt der Grundabteilung bestehen diese Rechte daher nicht mehr.

Der Sachverständige teilt mit, dass er das Gutachten für die Entschädigung im Zuge des gegenständlichen Enteignungsverfahrens verfasst habe. Das ursprüngliche Gutachten wurde ergänzt, da Argumente hinsichtlich der Entschädigung für die Nutzung des Müllplatzes durch Frau G. bearbeitet werden mussten. Die Gutachtensergänzung hat sich jedoch nicht auf die Entschädigung für den BF bezogen.

Der Sachverständige teilt zum Argument, es hätte für die Bemessung der Entschädigung der Kaufpreis der Projektliegenschaft herangezogen werden müssen folgendes mit:

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht als ein zulässiges Bewertungsverfahren das Vergleichswertverfahren vor, bei dem die Preise für vergleichbare Liegenschaft herangezogen werden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der Verkehrswert der zu enteignenden Liegenschaft objektiviert wird und sich nicht an besonderen Vorlieben hinsichtlich einer einzelnen Liegenschaft orientiert.

Die BFV bringt dazu vor, dass das Vergleichswertverfahren nur anzuwenden sei, wenn keine konkrete Kenntnis über den Wert der benachbarten Liegenschaft, der das Trennstück zugeschlagen werden solle, bestehe. Im vorliegenden Fall sei der Kaufpreis der Projektliegenschaft, der das Trennstück zugeschlagen werden soll jedoch bekannt.

Der Sachverständige teilt dazu mit, dass seine oben gemachten Ausführungen auch hier anzuwenden seien, da auch hier nicht auszuschließen sei, dass der Kaufpreis für die Projektliegenschaft auf subjektiven Aspekten beruhe. Auch hier müsse daher sichergestellt sein, dass ein objektiver Verkehrswert ermittelt werde.

Zur Frage, aus welchem Grund bei der Bewertung der zu enteignenden Grundfläche ein Abschlag von 50% berücksichtigt worden sei führt der Sachverständige aus:

Die zu enteignende Grundfläche weist die Widmung Bauland auf, sie darf aber nicht bebaut werden. Aus diesem Grund ist sie weniger wert, als eine Grundfläche für die eine Bebaubarkeit vorgesehen ist. Solch unterschiedliche Wertigkeiten auf demselben Grundstück sind z.B. durch einen Abschlag zu berücksichtigen. Der Abschlag von 50% wurde hier im Hinblick darauf berücksichtigt, dass die zu enteignende Grundfläche zwar nicht bebaut werden darf und dadurch weniger wert ist, als eine bebaubare Grundfläche, aber einen Wert für das Bauland hat, indem sie den Zugang und die Zufahrt zu den Bauplätzen sicherstellt.

Die BFV stellt die Frage, ob bei der Vorgangsweise des Sachverständigen (Heranziehung der im Gutachten auf Seite 26 dargestellten Vergleichsliegenschaften) die bessere oder schlechtere bzw. eine völlig fehlende Bebaubarkeit von Liegenschaftsteilen nicht doppelt berücksichtigt worden sei, da auch diese Liegenschaften möglicherweise nicht vollständig bebaubar seien.

Der Sachverständige führt dazu aus, dass zunächst der Vergleich zwischen Liegenschaften erfolge, die hinsichtlich ihrer Widmung (hier: Bauklasse I) und ihrer Lage vergleichbar seien. Welche Liegenschaften hier gewählt werden, habe der Sachverständige aufgrund seines Sachverständnisses zu beurteilen. Verwiesen werde darauf, dass im Gutachten auch dargestellt sei, dass zwei ursprünglich ins Auge gefasste Liegenschaften schlussendlich nicht berücksichtigt worden seien, weil eine Liegenschaft nicht dieselbe Bauklasse aufgewiesen habe und eine Liegenschaft nicht in der Schutzzone gelegen sei.

Daraus sei zu schließen, dass keine doppelte Berücksichtigung des Abschlags erfolgt sei.

In einem weiteren Schritt erfolge der Abschlag für die konkrete Grundfläche, da der Umstand, dass diese nicht bebaubar sei, weil sie Verkehrsfläche sei, berücksichtigt werden müsse.

Zum Argument, wonach eine Valorisierung der Entschädigung zu erfolgen habe, wird kein ergänzendes Vorbringen erstattet.

Dasselbe gilt für die Frage der Höhe des Kostenersatzes.

Die Enteignungswerberin bringt vor, dass der BF dem Gutachten des Sachverständigen nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten sei und daher die Einwände zur Höhe der Entschädigung nicht zu berücksichtigen seien.

Die BFV stellt keine weiteren Beweisanträge.

Schluss des Beweisverfahrens

Die Verhandlungsleiterin gibt Gelegenheit zu Schlusssausführungen.

Die BFV verweist auf das bisherige Vorbringen.

Die Parteien verzichten auf die Fortsetzung der mündlichen Verhandlung und auf die mündliche Verkündung der Entscheidung und stimmen einer schriftlichen Entscheidung zu. (...)“

Aufgrund des Akteninhalts und des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung steht folgender Sachverhalt als erwiesen fest:

Die E. GmbH & Co KG (Enteignungswerberin) ist Eigentümerin der Liegenschaft in Wien, D.-Straße, EZ ..., KG ..., auf der ein Bauprojekt geplant ist. Die Erteilung der Baubewilligung für dieses Projekt setzt die Schaffung eines Bauplatzes auf dieser Liegenschaft voraus. Ein entsprechendes Grundabteilungsverfahren ist bei der MA 64 anhängig.

Ein bereits gestelltes Baubewilligungsansuchen wurde von der MA 37 zurückgewiesen, weil die erforderlichen Unterlagen hinsichtlich der Bauplatzschaffung nicht vorgelegt werden konnten.

Im Zuge der Bauplatzschaffung ist ein Wegtrennstück für eine Straße gemäß § 53 BO zu schaffen. Die fragliche Grundfläche umfasst 55 m², von denen 53 m² gemäß § 53 Abs. 3 BO als Wegtrennstück (Trennstück 1) des Bauplatzes der Enteignungswerberin geschaffen werden und 2 m² gemäß § 16 Abs. 1 BO als nicht bebaubare Ergänzungsfläche (Trennstück 2) in den Bauplatz der Enteignungswerberin einbezogen werden sollen.

Dieses Grundstück Nr. ... (EZ ..., KG ...) befindet sich derzeit im Eigentum des Beschwerdeführers. Die gesamte im Eigentum des Beschwerdeführers stehende Liegenschaft EZ ... besteht aus den Grundstücken Nr. ..., ... und ... im Gesamtausmaß lt. Grundbuchauszug von 1.032 m². Gst. Nr. ... ist das im Zuge der Bauplatzschaffung der Liegenschaft des Beschwerdeführers geschaffene Wegtrennstück.

Die Schaffung der Trennstücke beruht auf der Widmung laut Plandokument ... (Gemeinderatsbeschluss vom 24.1.2006, Pr.Zl. ...), mit dem eine Straße gemäß § 53 BO mit einer Breite von 5 m und einem Wendehammer am Südende vorgesehen ist.

Eine Einigung mit dem Beschwerdeführer über den Verkauf dieser Grundfläche ist nachweislich gescheitert, weshalb die Enteignungswerberin den gegenständlichen Enteignungsantrag gestellt hat.

Im A2-Blatt des Grundbuches ist betreffen der Liegenschaft EZ ... unter 2a vermerkt, dass mit dieser Liegenschaft das Recht der Zufahrt, des Zuganges, der Herstellung einer Kanal-, Wasser-, Gas- und Lichtleitung, des Anschlusses an diese Anlagen und der Mitbenützung über Gst. ... und ... verbunden ist.

Bei der enteignungsgegenständlichen Grundfläche handelt es sich um ein unbebautes und asphaltiertes Grundstück im Bauland. Die Grundfläche liegt in Wien im 18. Bezirk. Die bewertungsgegenständlichen Teilstücke sind rechteckig konfiguriert und von der D.-Straße Richtung Südwesten leicht ansteigend.

In der unmittelbaren Umgebung findet sich typisch vorstädtische Nutzung, die notwendige Infrastruktur, Nahversorgung und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aufgrund der dargestellten Lagesituation (hochwertige Wohnlage, sehr guter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr, gute Parkplatzmöglichkeiten, mäßige Parkgaragenverfügbarkeit, gute Nähe zum Stadtzentrum, sehr gute Immissionsbelastung) als sehr gut bezeichnet werden.

Gemäß dem gültigen Flächenwidmungsplan PD ... ist das Teilstück 2 des zu enteignenden Grundstückes ... im Ausmaß von 2 m² als Bauland zur gärtnerischen Ausgestaltung („G“) festgesetzt, das verbleibende Restgrundstück, Teilstück 1, prov. Grundstück (...), im Ausmaß von 53 m² als Verkehrsfläche gemäß § 53 BO. Beide liegen in einer Schutzzone gem. § 7 BO.

Grundlage des Enteignungsverfahrens ist die Vermessungsurkunde der Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen J. GmbH vom 14.03.2023, GZ

Der Sachverständige hat bei der Gutachtenserstellung als Vergleichsgrundstücke die Liegenschaften in Wien, M.-gasse, Verkaufsdatum 18.9.2020, Preis pro m² 3.257,92 Euro, Gesamtkaufpreis 3.600.000,00 Euro; 1180 Wien, Verkaufsdatum 15.3.2021, Preis pro m² 1.639,92, Gesamtkaufpreis 117.533,00 Euro; Wien, N.-Weg, Verkaufsdatum 16.11.2021, Preis pro m² 1.623,38 Euro, Gesamtkaufpreis 1.750.000,00 Euro und Wien, D.-Straße, Verkaufsdatum 25.2.2022, Preis pro m² 3.525,45, Gesamtkaufpreis 1.880.000,00 Euro, herangezogen.

Die in seinem Gutachten ebenfalls erwähnten Liegenschaften in Wien, O.-gasse (nicht W I) und P.-gasse (nicht in der Schutzzone) wurden nicht herangezogen.

Der Mittelwert der o.a. Verkaufspreise pro m² liegt bei 2.511,67 Euro (gerundet: 2.500,00 Euro).

Da es sich beim Teilstück 1 um eine Verkehrsfläche gem. § 53 BO handelt und diese auch bei Einbeziehung in die Nachbarliegenschaft die Ausnützbarkeit bzw. Bebaubarkeit derselben nicht erhöht, ist eine entsprechende Abwertung zu

berücksichtigen. Es entspricht der üblichen Bewertungspraxis bei der Anwendung von Zu- oder Abschlägen Prozentwerte entsprechend der Faktorenmethode anzuwenden. Dabei wird auf die unterschiedlichen Wertigkeiten einzelner Teilflächen einer Immobilie abgestellt.

Der Sachverständige hat die Verkehrsfläche (53 m²) um 50% abgewertet, da sie nicht bebaut werden kann, aber für die Erschließung der Bauplätze entlang der Straße gemäß § 53 BO erforderlich ist.

Hinsichtlich der Fläche von 2 m² erfolgte eine solche Abwertung nicht, da es sich dabei nicht um eine Verkehrsfläche, sondern um einen gärtnerisch auszugestaltenden Teil des Bauplatzes handelt.

Es ergibt sich daher ein Bodenwert für Trennstück 1 von $1.250 \times 53 = 66.250,00$ Euro, für Trennstück 2 von $2.500 \times 2 = 5.000,00$. Insgesamt ergibt sich somit ein Entschädigungsbetrag von 71.250,00 Euro.

In rechtlicher Hinsicht wurde Folgendes erwogen:

Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

Gemäß § 38 Abs. 3 BO ist eine Enteignung zur Herstellung von Verkehrsflächen und zur Anlage öffentlicher Aufschließungsleitungen (§ 39); zur Ausführung von Bauvorhaben oder Anlagen auf Grundflächen für öffentliche Zwecke (§ 40); zur Erhaltung, Ausgestaltung oder Herstellung der allgemeinen Zugänglichkeit des Wald- und Wiesengürtels (§ 41); zur Vermeidung des Zurückbleibens von nach den Bebauungsbestimmungen selbständig nicht bebaubaren Grundflächen (§ 42) und zur bauordnungsgemäßen Bebauung von Liegenschaften (§ 43) zulässig.

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

Gemäß § 42 Abs. 1 BO können Ergänzungsflächen nach § 16 Abs. 1 von dem, der zur Einbeziehung verpflichtet ist, durch Enteignung in Anspruch genommen werden.

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

Dienen neue Verkehrsflächen ausschließlich oder vorwiegend der besseren Aufschließung der anliegenden Grundflächen, kann gemäß § 53 BO im Bebauungsplan angeordnet werden, dass diese Verkehrsflächen von den Eigentümern nach den Anordnungen der Gemeinde hergestellt, erhalten, gereinigt, beleuchtet und ebenso die notwendigen Einbauten hergestellt und erhalten werden.

§ 57 BO lautet:

(1) Für Beschränkungen und Entziehungen des Eigentums wird nur insofern Entschädigung gewährt, als sie in diesem Gesetz vorgesehen ist.

(2) Die bei Enteignungen zu leistende Entschädigung hat den Ersatz aller dem Enteigneten und den an enteigneten Grundflächen dinglich Berechtigten durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile zu umfassen.

(3) Bei Ermittlung der Entschädigung für Grundflächen und deren Zugehör ist in einem eigenen Verfahren der Wert (§ 305 ABGB) nach Zeit, Lage, Beschaffenheit und jenem Nutzen festzustellen, den jedermann bei vernünftigem Gebrauch erzielen kann.

(4) Bei der Ermittlung haben unberücksichtigt zu bleiben:

- a) Bauwerke, die unbefugt errichtet worden sind und Bauwerke, die gegen Widerruf bewilligt worden sind, wenn der Widerruf rechtswirksam ausgesprochen worden ist;
- b) vorschriftswidrige Benützungen eines Bauwerkes;
- c) werterhöhende Veränderungen, die nach der Einleitung des Enteignungsverfahrens vorgenommen worden sind;
- d) die Auszeichnung einer Grundfläche für öffentliche Zwecke;
- e) die besonderen Verhältnisse des Enteignungsgegners, seine besondere Vorliebe für den zu enteignenden Gegenstand und der erhoffte Gewinn.

(5) Wird eine Liegenschaft oder ein dingliches Recht durch Enteignung oder Abtretung nur zum Teil in Anspruch genommen oder belastet, ist bei der Ermittlung der Entschädigung auch auf die Verminderung des Wertes, die der restliche Teil

erleidet, Rücksicht zu nehmen. Umgekehrt sind bei Enteignung oder Abtretung von Teilen einer Liegenschaft allfällige Wertsteigerungen, die für den verbleibenden Teil aus der Durchführung der Enteignung oder der Abtretung entstehen, bei Bemessung der Entschädigung zu berücksichtigen.

(6) Die Entschädigung ist in Geld zu leisten. Durch Vergleich kann eine andere als die ermittelte Entschädigung und eine andere Art der Leistung der Entschädigung als in Geld vereinbart werden; in diesem Falle entfällt eine bescheidmäßige Festsetzung der Entschädigung.

Gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln, sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Gemäß § 3 Abs. 1 Liegenschaftsbewertungsgesetz sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz lautet:

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Im vorliegenden Fall wurde Folgendes erwogen:

Zum Beschwerdeumfang ist festzuhalten, dass (wie von der Rechtsvertreterin des Beschwerdeführers in der mündlichen Verhandlung bestätigt) die im Wege der Rechtsvertreterin erhobene Beschwerde vom 30.4.2025 das gesamte Beschwerdevorbringen (inklusive der zuvor vom Beschwerdeführer selbst eingebrachten Schreiben) umfasst.

Die Beschwerde richtet sich gegen die Spruchpunkte I., II. und VII. des angefochtenen Bescheides.

Soweit sich die Beschwerde gegen Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides richtet, ist auf die §§ 39 Abs. 5 iVm 53 Abs. 3 BO zu verweisen, wonach Grundflächen, die zu Verkehrsflächen gemäß § 53 entfallen, auf Antrag eines Abteilungswerbers zu seinen Gunsten zum Zweck der Schaffung von Trennstücken enteignet werden können, wenn er nach den Bestimmungen des § 53 Abs. 3 verpflichtet ist, diese Trennstücke der Einlage des angrenzenden Bauplatzes zuzuschreiben. Bei Abteilung einer Grundfläche auf Bauplätze sind die nach Maßgabe der Baulinien oder Straßenfluchtlinien zu der Verkehrsfläche entfallenden Grundflächen nach den Grundsätzen der §§ 17 und 18 (mit Ausnahme der breiten- und flächenmäßigen Beschränkungen) gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung in selbstständige Trennstücke (Straßentrennstücke) zu legen. (...) Sofern die den Bauplätzen, Baulosen, Kleingärten oder Trennstücken vorgelagerten Straßentrennstücke nicht in eine eigene, gemeinsame Einlage gelegt werden, sind sie der jeweiligen Einlage des angrenzenden Bauplatzes zuzuschreiben, dürfen aber dessen Flächenausmaß nicht zugerechnet werden.

In diesem Zusammenhang bringt der Beschwerdeführer zunächst zusammengefasst vor, dass die bisherigen Bauansuchen der Enteignungswerberin von der Behörde zurückgewiesen worden seien. Es sei daher unklar, ob das Projekt, dessen Bewilligung die Enteignungswerberin anstrebe, überhaupt die Bewilligungsvoraussetzungen nach der BO erfülle.

Dazu ist Folgendes auszuführen:

Die Erteilung einer Baubewilligung im Bauland setzt die Schaffung eines Bauplatzes voraus. Der Nachweis ist grundsätzlich mit den Einreichunterlagen zur Erlangung der Baubewilligung zu erbringen (§ 63 Abs. 1 lit f BO). Die behördliche Prüfung der

Frage, ob ein Projekt gemäß Baubewilligungsansuchen die Bauvorschriften erfüllt, ist daher der Bauplatzschaffung nachgelagert. Setzt die Bauplatzschaffung eine Grundabteilung voraus, die den Erwerb fremder Grundflächen und die nachfolgende Schaffung eines Trennstückes umfasst, kann eine Einigung über diesen Erwerb nicht getroffen werden und ist daher eine Enteignung erforderlich, so hat diese Enteignung folglich der Erteilung der Baubewilligung vorauszugehen.

Die Frage, ob das angestrebte Bauprojekt die Voraussetzungen für eine Baubewilligung erfüllt, ist daher im Verfahren betreffend die Enteignung nicht zu prüfen.

Hinzuweisen ist auch darauf, dass § 45 BO regelt, dass dem Enteigneten der Anspruch auf Rückübereignung zusteht, wenn die Grundabteilung bzw. die Baubewilligung nicht innerhalb der dort geregelten Fristen eingereicht wird. Insofern kann nicht davon gesprochen werden, dass „unabhängig von einer Bebauungsabsicht“ enteignet werden kann.

Dem Beschwerdevorbringen war daher in diesem Punkt nicht zu folgen.

Wenn der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde weiters vorbringt, dass er durch die Enteignung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes Nr. ... die Zufahrt und den Zugang zu seiner Liegenschaft EZ ... verliere und damit die Bauplatzeigenschaft dieser Liegenschaft verloren ginge, weil eine Enteignung einen lastenfreien Eigentumserwerb des Enteignungswerbers bewirke, ist ihm Folgendes entgegenzuhalten:

Gemäß § 16 Abs. 1 BO setzt die Schaffung von Bauplätzen u.a. voraus, dass die Bestimmungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Bauplätze müssen unmittelbar an eine vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche angrenzen.

Im vorliegenden Fall sieht das Plandokument PD ... für die an die Liegenschaft der Enteignungswerber angrenzende Verkehrsfläche eine Widmung als Straße gemäß § 53 BO vor. Zu dieser Grundfläche gehört u.a. das enteignungsgegenständliche Grundstück Nr. ..., aber auch das Grundstück Nr. ..., welches das Trennstück darstellt, das der Beschwerdeführer im Zuge der Bauplatzschaffung für seine Liegenschaft EZ ... geschaffen hat.

Diese Straße gemäß § 53 BO ist eine öffentliche Verkehrsfläche und soll die Aufschließung der angrenzenden Grundflächen, darunter auch des Bauplatzes des Beschwerdeführers, sicherstellen.

Wenn der Beschwerdeführer befürchtet, dass durch die Enteignung die mit der zu enteignende Grundfläche verbundenen und im Grundbuch hinsichtlich EZ ... unter A2 eingetragenen Rechte („Zugang und Zufahrt, Herstellung einer Kanal-, Wasser-, Gas- und Lichtleitung, des Anschlusses dieser Anlagen und der Mitbenützung über Gst. Nr. ...“) und damit die Bauplatzeigenschaft seiner Liegenschaft verloren gehen würde, ist ihm diesbezüglich nicht zuzustimmen.

Bei einer Straße gemäß § 53 BO handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche, die ausschließlich oder vorwiegend der besseren Aufschließung der anliegenden Grundflächen dient. Im Zuge der Grundabteilung zur Schaffung der anliegenden Bauplätze ist daher sicherzustellen, dass die Eigentümer der Trennstücke, aus denen sich diese Straße zusammensetzt, ihre in § 53 BO normierten Verpflichtungen einhalten. Dies geschieht durch die Aufnahme der Verpflichtung zur Einhaltung der Verpflichtungen gem. § 53 Abs. 1 BO und der Verpflichtung zur Duldung des Durchgangs und der Durchfahrt ins Grundbuch hinsichtlich der Liegenschaft, für die ein Bauplatz geschaffen wird. Der Vermerk bezieht sich auf die Verpflichtungen, wie sie im jeweiligen Grundabteilungsbescheid festgehalten sind.

Eine Verschlechterung der Rechtslage des Beschwerdeführers hinsichtlich der mit seiner Liegenschaft verbundenen und im Grundbuch eingetragenen Rechte durch die Enteignung ist damit nicht zu befürchten, da entweder (bei Durchführung der Grundabteilung) die o.a. Eintragungen im Grundbuch hinsichtlich der Liegenschaft, die als Bauplatz genehmigt wird, zu erfolgen haben, oder (wenn keine Grundabteilung durchgeführt wird) eine Rückübereignung erfolgen kann.

Soweit sich die Beschwerde gegen Spruchpunkt II. des angefochtenen Bescheides richtet, ist auf § 38 Abs. 1 BO zu verweisen, wonach eine Enteignung nach der BO nur gegen Entschädigung erfolgen darf.

Im vorliegenden Fall soll das Eigentum des Beschwerdeführers an der Grundfläche Gst. Nr. ... enteignet werden. Mit der Ermittlung der Entschädigung wurde von der Behörde Herr H. I., MAS, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien, beauftragt.

Im Gutachten vom 5.9.2024 und der Ergänzung vom 6.12.2024 errechnete der Sachverständige die Entschädigungssumme und stellte darin auch dar, welche Annahmen und gesetzlichen Bestimmungen der seiner Berechnung zu Grunde gelegt hat. Sein Auftrag erstreckte sich 1. auf die Ermittlung der Entschädigungssumme für die o.a. Grundfläche des Beschwerdeführers und 2. Auf die Ermittlung der Entschädigungssumme für die Enteignung einer Dienstbarkeit für das Aufstellen und Benützen von zwei Müllsammelbehältern. Der Teil 2 des Auftrags ist hier nicht verfahrensgegenständlich.

Der Sachverständige stellt in seinem Gutachten zu 1. dar, dass er seiner Berechnung das Eisenbahnteignungsentschädigungsgesetz (gemäß § 44 Abs. 1 BO) und das Liegenschaftsbewertungsgesetz zu Grunde gelegt hat.

Nach der Rechtsprechung des OGH muss die dem Enteigneten gebührende Entschädigung alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile erfassen, wobei der Verkehrswert der entzogenen Liegenschaft den wichtigsten Faktor für dessen Bemessung darstellt (vgl. OGH 27.2.2014, 1 Ob 138/13w, VwGH Ra 2022/16/0014).

Der Sachverständige hält in seinem Gutachten fest, dass es sich bei der zu enteignenden Grundfläche um ein unbebautes und asphaltiertes Grundstück im Bauland handelt, das im geltenden Plandokument als Verkehrsfläche gemäß § 53 BO (53 m²) und als Bauland zur gärtnerischen Ausgestaltung (2 m²) ausgewiesen ist. Der Sachverständige stellt in seinem Gutachten weiters die Lage der Grundfläche in Wien und die sehr gute Lage dar (siehe bereits oben im Sachverhalt).

Der Sachverständige zieht für die Bewertung der Grundfläche die Vergleichswertmethode heran, wobei die entscheidenden Parameter die Lage und Widmung der Liegenschaft sind. Welches Wertermittlungsverfahren angewendet wird, hat der Sachverständige zu bestimmen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten.

Gemäß § 2 Abs. 1 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Bewertung einer Liegenschaft grundsätzlich der Verkehrswert zu ermitteln. Dafür steht gemäß § 3 Abs. 1 Liegenschaftsbewertungsgesetz u.a. das Vergleichswertverfahren zur Verfügung. Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit

tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Der Sachverständige hat, wie bereits oben dargestellt, bei der Bewertung der zu enteignenden Grundfläche die im Gutachten näher ausgeführten Liegenschaften als Vergleichsliegenschaften herangezogen. Diese Liegenschaften sind hinsichtlich Lage und Widmung mit der zu enteignenden Grundfläche vergleichbar, was vom Beschwerdeführer nicht fundiert bestritten wurde. Den dabei erzielten Vergleichswert hat der Sachverständige seiner Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Wenn der Beschwerdeführer vorbringt, dass ein Vergleich mit anderen Liegenschaften vorliegend nicht erforderlich gewesen wäre, weil sich der Wert der zu enteignenden Grundfläche am Kaufpreis für die Projektliegenschaft, der sie ja in Folge zugeschrieben werden soll, zu orientieren hätte, ist ihm Folgendes entgegenzuhalten:

Das Vergleichswertverfahren stellt, wie vom Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien dargelegt, sicher, dass ein objektiver Wert der zu bewertenden Grundfläche ermittelt wird, der ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile unberücksichtigt lässt. Ginge man bei der Bewertung der zu enteignenden Grundfläche nur vom Kaufpreis für die Projektliegenschaft aus, könnte nicht ausgeschlossen werden, dass der Kaufpreis für die Projektliegenschaft auf subjektiven Aspekten beruhe.

Es kann daher in der Heranziehung des Vergleichswertverfahrens keine Mangelhaftigkeit des Gutachtens erblickt werden, die zur Festsetzung eines zu niedrigen Entschädigungsbetrages geführt hätte.

Der Berechnung des Beschwerdeführers in der Beschwerde kann auch insofern nicht gefolgt werden, als er den Wert der Dienstbarkeit für Frau G. dem Grundwert offenbar hinzurechnet. Während aber die Dienstbarkeit für die zur Nutzung berechnete Person einen eigenen Wert darstellt, trifft das auf den

Beschwerdeführer als Grundeigentümer nicht zu, da die Nutzung seiner eigenen Grundfläche in jeglicher Weise (z.B. durch das Aufstellen von Müllgefäßen) vom (durch die Enteignungsentschädigung abgedeckten) Eigentumsrecht umfasst ist.

Wenn der Beschwerdeführer einwendet, dass die Enteignungsentschädigung mit dem Verbraucherpreisindex aufzuwerten sei, ist auf die Judikatur des Obersten Gerichtshofes zu verweisen, wonach maßgebender Zeitpunkt für die Höhe der Enteignungsentschädigung der der Erlassung des Enteignungsbescheides erster Instanz und nicht der seiner Rechtskraft ist; eine Valorisierung als Ersatz für die Geldentwertung durch Inflation kommt grundsätzlich nicht in Betracht.

Dem Argument des Beschwerdeführers, wonach bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens die Vornahme eines Abschlags unzulässig sei, ist Folgendes entgegenzuhalten:

Der Berechnung der Entschädigung durch den Sachverständigen lag die Widmung der abzutretenden Grundfläche, nämlich „Bauland“, zu Grunde. 53 m² dieser Grundfläche sind allerdings im Plandokument als Teil einer Straße gemäß § 53 BO festgesetzt. Dieser Teil der Grundfläche steht daher für eine Bebauung nicht zur Verfügung und hat damit einen geringeren Wert als eine bebaubare Fläche. Sie hat allerdings insofern einen Wert, als sie die Erschließung der angrenzenden Bauplätze sicherstellt.

Dies hat der Sachverständige in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien nachvollziehbar dargelegt.

Er hat weiters erklärt, dass solch unterschiedliche Wertigkeiten auf demselben Grundstück z.B. durch einen Abschlag zu berücksichtigen sind. Der Abschlag von 50% wurde hier im Hinblick darauf berücksichtigt, dass die zu enteignende Grundfläche zwar nicht bebaut werden darf und dadurch weniger wert ist, als eine bebaubare Grundfläche, aber einen Wert für das Bauland hat, indem sie den Zugang und die Zufahrt zu den Bauplätzen sicherstellt.

Zur Frage des Beschwerdeführers in der mündlichen Verhandlung, ob bei der Vorgangsweise des Sachverständigen (Heranziehung der im Gutachten dargestellten Vergleichsliegenschaften) die bessere oder schlechtere bzw. eine völlig fehlende Bebaubarkeit von Liegenschaftsteilen nicht doppelt berücksichtigt worden sei, da auch diese Liegenschaften möglicherweise nicht vollständig

bebaubar seien, hat der Sachverständige ausgeführt, dass zunächst der Vergleich zwischen Liegenschaften erfolge, die hinsichtlich ihrer Widmung (hier: Bauklasse I) und ihrer Lage (siehe Gutachten) vergleichbar seien. Welche Liegenschaften hier gewählt werden, habe der Sachverständige aufgrund seines Sachverstandes zu beurteilen.

Sodann wird der durchschnittliche Verkaufspreis der Vergleichsliegenschaften ermittelt, der der Entschädigungssumme zu Grunde gelegt wird. Erst anschließend wird berücksichtigt, dass ein Teil der (konkret zu enteignenden) Grundfläche als Verkehrsfläche gewidmet und damit weniger wert ist als eine bebaubare Grundfläche.

Der Sachverständige hat in seinem Gutachten vom 5.9.2024 auf Seite 29 auch dargestellt, wie er auf die Höhe des Abschlages von 50% kommt (Tabelle 44: Abschlag von 41% bis 90%, wenn die bauliche Nutzbarkeit nicht gegeben ist).

In seiner Gutachtensergänzung vom 6.12.2024 hat der Sachverständige sein Gutachten weiters dahingehend korrigiert, dass ein derartiger Abschlag für die Grundfläche von 2 m², die eine Widmung „Bauland für gärtnerische Ausgestaltung“ aufweist, nicht vorzunehmen ist, und die Entschädigungssumme entsprechend angepasst.

Von einer doppelten Berücksichtigung der fehlenden Bebaubarkeit ist daher nicht auszugehen.

Sollte der Beschwerdeführer mit dem o.a. Vorbringen die Vergleichbarkeit der vom Sachverständigen herangezogenen Liegenschaften in Frage stellen wollen, ist ihm entgegenzuhalten, dass diesbezüglich kein fundiertes Vorbringen erstattet wurde und der Beschwerdeführer dem Gutachten (und den Erörterungen zum Beschwerdevorbringen durch den Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien) nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten ist.

Schließlich wendet der Beschwerdeführer ein, der in Spruchpunkt VII. des angefochtenen Bescheides zugesprochene Kostenersatz gemäß § 7 Abs. 3 Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz sei zu gering, da ihm der vom Beschwerdeführer errechnete Entschädigungsbetrag zu Grunde zu legen gewesen wäre.

Wie oben dargestellt, hat die Behörde die Höhe der Entschädigung korrekt mit 71.250,-- Euro ermittelt und bescheidmäßig vorgeschrieben. § 7 Abs. 3 Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz sieht vor, dass der Enteignungsgegner im Fall, dass dem Enteignungsantrag stattgegeben wird, Anspruch auf Ersatz der Kosten der zweckentsprechenden Rechtsverteidigung in der Höhe von 1,5% der Entschädigungssumme hat. Das sind gegenständlich 1,5% von 71.250,-- Euro = 1.068,75 Euro. Der Kostenersatz wurde daher korrekt berechnet und in Spruchpunkt VII. des angefochtenen Bescheides der Enteignungswerberin vorgeschrieben.

Aus den dargestellten Überlegungen war dem Antrag des Beschwerdeführers, den Antrag auf Enteignung des Grundstückes Nr. ... in EZ ... KG ... abzuweisen, nicht zu folgen.

Auch dem Antrag, der Enteignungswerberin die Kosten für die zweckentsprechende Rechtsverfolgung in der Höhe von 9.456,92 Euro aufzuerlegen, war aus den o.a. Gründen keine Folge zu geben.

Für eine Zurückverweisung der Angelegenheit an die Behörde hat das Ermittlungsverfahren keinen Anlass ergeben, zumal der entscheidungswesentliche Sachverhalt ausreichend ermittelt war bzw., soweit erforderlich, im Beschwerdeverfahren ergänzt werden konnte.

Ein Kostenersatz gemäß § 7 Abs. 3 Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz findet im Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien mangels entsprechender Rechtsvorschrift (diese Bestimmung regelt ausdrücklich nur den Kostenersatz im Enteignungsverfahren) nicht statt.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 340,-- beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten, sofern gesetzlich nicht anderes bestimmt ist.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen. Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

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

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter

oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Dr.ⁱⁿ Lettner