



**VERWALTUNGSGERICHT  
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38700  
Telefax: (43 01) 4000 99 38700  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at  
DVR: 4011222

GZ: VGW-111/005/34972/2014-1  
S. GmbH

Wien, 7.3.2016  
Her

**IM NAMEN DER REPUBLIK**

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch die Richterin Dr. Hason über die Beschwerde der S. GmbH, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen Punkt I. des Bescheides des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 4.11.2014, ZI. MA 64 - 490444/2014, betreffend Bauordnung für Wien, Entschädigung, in der öffentlichen mündlichen Verhandlung am 2.3.2016 zu Recht erkannt:

Gemäß § 28 Abs 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

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

**ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE**

Unter (dem ausschließlich angefochtenen) Punkt I. des Bescheides wurde der Beschwerdeführerin als Eigentümerin der Liegenschaft EZ ... des Grundbuches der Katastralgemeinde ... gemäß § 58 Abs 1 und 2 lit d der Bauordnung für Wien eine Mehrleistungsentschädigung für 102 m<sup>2</sup> zu viel abgetretenen Straßengrund in der Höhe von 15 Euro/m<sup>2</sup>, insgesamt daher 1.530 Euro, zuerkannt. Die Bemessung der Entschädigung erfolgte entsprechend der Widmung des Grundstückes als „Grünland-Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel“.

Begründet wurde die Höhe der Entschädigung damit, dass ein Amtssachverständiger der MA 69 am 22.9.2014 eine Grundwertschätzung vorgenommen habe. Die Auffassung der Liegenschaftseigentümerin, dass der Schätzung die Widmung der entschädigungsberechtigten Liegenschaft zugrunde zu legen sei und nicht die Widmung der zu entschädigenden Grundfläche selbst, könne nicht geteilt werden, weil ja auch im Falle einer Rückstellung in natura zwangsläufig nur die jeweilige Grundfläche mit der aktuellen Widmung rückstellbar sei.

In der dagegen gerichteten Beschwerde, die sich ausdrücklich nur gegen die Höhe der festgesetzten Mehrleistungsentschädigung richtet, wird vorgebracht, dass die Beschwerdeführerin im Zuge der Bauplatzschaffung von der Stadt Wien das von dieser als „Privatgrund“ gehaltene, nunmehr verfahrensgegenständliche Trennstück im Ausmaß von 102 m<sup>2</sup> mit Vertrag vom 16.8.1978 ankaufen habe müssen um ihre damit verbundene Abtretungsverpflichtung in das öffentliche Gut erfüllen zu können. Als Kaufpreis habe die Beschwerdeführerin den damals ortsüblichen Baulandpreis von ATS 500 (36,30 Euro) pro m<sup>2</sup> an die Stadt Wien bezahlen müssen, obwohl die betreffenden Grundstücke damals als Grünland gewidmet gewesen seien. Das von der Beschwerdeführerin von der Stadt Wien zwangsweise erworbene und in der Folge zur Übernahme in das öffentliche Gut wiederum unentgeltlich an die Gemeinde Wien abgetretene Grundstück sei jedoch niemals zur Errichtung einer Verkehrsfläche verwendet worden, sondern als Teil eines anderen Grundstückes als „Grünland-Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel“ gewidmet worden. Aufgrund einer Änderung des Bebauungsplanes habe die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 3.6.2014 die Zuerkennung einer angemessenen Entschädigung beantragt, nachdem eine Rücküberweisung und Einbeziehung der abgetretenen Grundfläche in das Baugrundstück der Beschwerdeführerin wegen der geänderten Widmung rechtlich und mangels Verbindung zum Grundstück der Beschwerdeführerin auch faktisch nicht möglich gewesen sei. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid sei der Beschwerdeführerin lediglich eine Entschädigung von 15 Euro/m<sup>2</sup> (insgesamt 1.530 Euro) zuerkannt worden. Dies entspreche nicht einmal dem Nominalwert des seinerzeit von der Beschwerdeführerin an die Stadt Wien zur Erfüllung der Grundabtretungsverpflichtung bezahlten Quadratmeterpreises von 36,30 Euro, geschweige denn, dass damit die Preisentwicklung für Bauland im

gegenständlichen Bereich berücksichtigt worden wäre, nach der sich mittlerweile der Preis für einen Quadratmeter Bauland auf etwa 550 Euro belaufe. Der angefochtene Bescheid widerspreche daher sämtlichen vom Verfassungsgerichtshof in ständiger Judikatur entwickelten Grundsätzen über die Entschädigung für Enteignungen bzw. über die Verpflichtung zur Rückübereignung. Es werde daher beantragt, den angefochtenen Bescheid dahingehend abzuändern, die Mehrleistungsentschädigung mit 550 Euro/m<sup>2</sup>, insgesamt sohin mit 56.100 Euro, festzusetzen.

In der öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien am 2.3.2016 wurde mit Zustimmung der Verfahrensparteien das Protokoll aus dem Parallelverfahren, GZ: VGW-111/068/35006/2014, verlesen und die Sach- und Rechtslage erörtert. In der im Parallelverfahren durchgeführten öffentlichen mündlichen Verhandlung wurden die Sachverständigen Dipl.-Ing. K. und Dipl.-Ing. U. einvernommen. Die Beschwerdeführer gaben im Parallelverfahren an, dass der Sachverhalt unstrittig sei. Der Sachverständige Dipl.-Ing. K. gab im Parallelverfahren an, dass die abgetretene Fläche, wenn sie im Eigentum der S. GmbH gestanden wäre, vom Eigengrund unentgeltlich abzutreten gewesen wäre und auch jetzt, nach der Umwidmung, nur den Wert eines Grundstückes mit einer Widmung „Schutzgebiet Wald- und Wiesenfläche“ habe. Der Sachverständige Dipl. Ing. U. gab an, dass zum Zeitpunkt der Abteilung die 94 m<sup>2</sup> (des Parallelverfahrens) als Verkehrsfläche gewidmet gewesen seien. Hätte er damals eine Bewertung vorgenommen, hätte er für diese Fläche den Wert für unparzelliertes Bauland des angrenzenden Baulandes seiner Bewertung zu Grunde gelegt. Das sei damals so wie heute die übliche Vorgangsweise.

Festgehalten wird, dass die vom Sachverständigen Dipl.-Ing. U. dargestellte Vorgangsweise auch im vorliegenden Fall erfolgt ist. Von der Beschwerdeführerin musste zum Zeitpunkt, als die Abtretungsverpflichtung entstand, die Grundfläche zum Baulandpreis angekauft und in der Folge zur Schaffung öffentlicher Verkehrsflächen an den Magistrat der Stadt Wien abgetreten werden. Nunmehr wurde als Entschädigung für die damals abgetretene Fläche jedoch lediglich der Wert einer Grundfläche mit der Widmung „Grünland-Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel“ abgegolten.

Die belangte Behörde vertrat im gesamten Verfahren die Auffassung, dass die gewählte Vorgangsweise im Einklang mit der Judikatur des OGH - aber auch des Verfassungsgerichtshofes - stehe.

Die Beschwerdeführerin bestritt diese Auffassung und begründete ihre Auffassung wie bereits zuvor ausgeführt.

Im Anschluss an die Verhandlung wurde die Entscheidung verkündet.

Unstrittig ist demnach, dass im Zuge der Bauplatzschaffung (VHW 13/1981) die damalige Eigentümerin des Bauplatzes eine insgesamt 196 m<sup>2</sup> große Fläche von der Stadt Wien zu einem Preis von ATS 98.000,-- ankaufte und unentgeltlich abtrat.

Diese Fläche wurde zum Zweck des Gemeingebrauches sofort dem „Öffentlichen Gut“ zugeschrieben (Vertrag der S. Gesellschaft m.b.H mit der Stadt Wien vom 16.8.1978, GZ: MDZ-6c XXI 84/78). Diese Fläche sollte dem straßenmäßigen Ausbau dienen und wies die Widmung „Grünland ländliches Gebiet“ auf. Die Entschädigung in der Höhe von ATS 98.000,-- (umgerechnet in Euro ohne Valorisierung: 7.122 Euro) wurde auf der Basis des damaligen Baulandpreises festgesetzt.

Mit Plandokument ...5 (Gemeinderatsbeschluss vom 26.06.1992, Pr. Zl. 1907/92) und ...6 (Gemeinderatsbeschluss vom 29.04.2993, Pr. Zl. 1000/93) wurde diese abgetretene Grundfläche als Verkehrsfläche aufgelassen (da die Breite des S.-weges als Verkehrsfläche auf 8 m Breite eingeschränkt wurde) und die Widmung „Grünland-Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel“ eingetragen, die auch derzeit aufgrund des Plandokumentes ...2 (Gemeinderatsbeschluss vom 23.05.2001, Pr. Zl. 54/01-GSV) noch aufrecht ist.

Das gegenständliche Verfahren betrifft die im angeschlossenen Plan grün lasierte Teilfläche von 102 m<sup>2</sup>, wobei die Entschädigung mit 1.530 Euro festgesetzt wurde.

Das Parallelverfahren betrifft die im angeschlossenen Plan blau lasierte Teilfläche von 94m<sup>2</sup>, wobei die Entschädigung mit 1.410 Euro festgesetzt wurde.

## Das Verwaltungsgericht Wien hat dazu erwogen:

§ 57 Bauordnung für Wien hat folgenden Wortlaut:

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

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

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

(4) Bei der Ermittlung haben unberücksichtigt zu bleiben:

a) Bauwerke, die unbefugt errichtet worden sind und Bauwerke, die gegen Widerruf bewilligt worden sind, wenn der Widerruf rechtswirksam ausgesprochen worden ist;

b) vorschriftswidrige 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.

§ 58 Bauordnung für Wien hat folgenden Wortlaut:

§ 58. (1) Werden durch Änderungen des Bebauungsplanes Verkehrsflächen verschmälert, verbreitert, aufgelassen oder so geändert, daß unter Beibehaltung der Breite die Baulinie auf der einen Seite vorgerückt und auf der anderen Seite zurückgerückt wird, und entsteht für Bauplätze oder Baulose durch die Änderung des Bebauungsplanes die Verpflichtung, nach Maßgabe der neuen Baulinie Grundflächen einzubeziehen oder abzutreten, so hat im ersten Fall der Bauwerber an die Gemeinde oder an den Eigentümer dieser Grundflächen, im zweiten Fall die Gemeinde an den Bauwerber Entschädigung zu leisten.

(2) Sind anlässlich einer Abteilungsbewilligung Grundflächen zu Verkehrsflächen unentgeltlich abgetreten worden, treten bei Änderung des Bebauungsplanes folgende Rechtswirkungen ein:

a) Dem Eigentümer eines Bauplatzes oder Bauloses, der der Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung zu Verkehrsflächen voll Genüge geleistet hat (§ 17 Abs. 4) oder eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet hat, hat die Gemeinde für die nach Maßgabe des neuen Bebauungsplanes für Verkehrsflächen abzutretenden Grundflächen eine Entschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes zu leisten.

b) Dem Eigentümer eines Bauplatzes oder Bauloses dagegen, der dieser Verpflichtung nicht voll entsprochen hat und sohin noch zur unentgeltlichen Abtretung fehlender Verkehrsflächen (Ergänzungstreifen) verpflichtet ist, hat die Gemeinde nur insoweit Entschädigung zu leisten, als die nach Maßgabe des neuen Bebauungsplanes für

Verkehrsflächen abzutretende Grundfläche das Ausmaß der Ergänzungsstreifen überschreitet. In dem Ausmaß, in welchem der Eigentümer des Bauplatzes oder Bauloses durch die Abtretung nach dem neuen Bebauungsplan der Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung der Ergänzungsstreifen nachkommt oder eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet hat, ist gleichzeitig diese Verpflichtung erfüllt. Wenn aber der neue Bebauungsplan gleichzeitig die Breite der Verkehrsfläche verschmälert hat, verringern sich die Ergänzungsstreifen um jenes Ausmaß, um das nach dem neuen Bebauungsplan weniger abgetreten werden muss. Ergibt sich hierbei, dass bereits mehr unentgeltlich abgetreten wurde, als nach dem neuen Bebauungsplan hätte abgetreten werden müssen, so gelten für diese Mehrleistung die Bestimmungen des Punktes d.

c) Der Eigentümer eines Bauplatzes oder Bauloses hat eine zum Bauplatz bzw. Baulos einzubeziehende Verkehrsfläche zum vollen Grundwert einzulösen, soweit nicht die Bestimmungen des folgenden Punktes anzuwenden sind.

d) Der Eigentümer eines Bauplatzes oder Bauloses hat nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Anspruch auf Entschädigung für die Mehrleistung, die dadurch entstanden ist, dass das Ausmaß der zu Verkehrsflächen unentgeltlich abgetretenen Grundflächen bzw. solcher, für die eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet wurde, nach dem zur Zeit der Abtretung in Geltung gestandenen Bebauungsplan größer war, als es sich nach dem neuen Bebauungsplan ergeben würde. Müssen für Verkehrsflächen seinerzeit unentgeltlich abgetretene Grundflächen bzw. solche, für die eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet wurde, nach der neuen Baulinie als Baugrund einbezogen oder gemäß § 53 Abs. 3 in Straßentrennstücke gelegt werden, sind diese Flächen im Ausmaß der seinerzeitigen Mehrleistung unentgeltlich und von oberirdischen Bauwerken geräumt zurückzustellen. Für die über dieses Ausmaß zum Bauplatz oder Baulos einzubeziehenden Grundflächen hat der Eigentümer dieses Bauplatzes bzw. Bauloses Entschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes zu leisten. Fällt die seinerzeit gegenüber der neuen Verpflichtung zuviel abgetretene Grundfläche nicht in den Bauplatz, das Baulos oder ein Straßentrennstück (§ 53 Abs. 3), hat die Gemeinde an den Eigentümer des Bauplatzes oder Bauloses, von dem die Grundflächen seinerzeit unentgeltlich abgetreten worden sind, Geldentschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes zu leisten. Diese Ansprüche stehen jedoch nur zu, wenn zur Zeit der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes dreißig Jahre seit der Abschreibung und Übergabe des Straßengrundes noch nicht verstrichen sind.

e) Ist der Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage zur Zeit der Änderung des Bebauungsplanes noch nicht entsprochen worden, so erstreckt sich diese Verpflichtung bis zur neuen Straßenachse, jedoch nur in dem Ausmaß, in welchem sie nach dem ursprünglichen Bebauungsplan zur Zeit der Abtretung bestanden hat.

(3) Das Gleiche gilt sinngemäß

- a) für Grundabtretungen nach den Bestimmungen des § 18,
- b) für Grundabtretungen gemäß § 17 Abs. 5, wenn die Entschädigung von der Gemeinde noch nicht geleistet wurde,
- c) für Kosten, die durch Herstellung der festgesetzten Höhenlage erwachsen sind, und
- d) für Anliegerbeiträge,

wenn seit der Abtretung der Verkehrsflächen oder seit der Fälligkeit der Kosten bzw. der Anliegerbeiträge dreißig Jahre noch nicht verstrichen sind.

(3a) Entschädigungen, die von der Gemeinde gemäß § 17 Abs. 5 und § 18 Abs. 2 geleistet wurden, sind in den Fällen der Abs. 1 bis 3 einzurechnen.

(4) Das Recht auf Geltendmachung der vorerwähnten Entschädigungsansprüche steht zu:

- a) wenn wegen der Änderung des Bebauungsplanes um eine neue Abteilung angesucht wird;
- b) wenn ein Bau auf einem Bauplatz oder Baulos aufgeführt wird, der die Einhaltung des neuen Bebauungsplanes zur Voraussetzung hat;
- c) sonst, wenn der Bebauungsplan für die Eigentümer der betroffenen Bauplätze oder Baulose wirksam wird.

Auf die Bemessung der Entschädigung ist § 57 anzuwenden. Die von der Gemeinde zu leistenden Entschädigungen sind fällig, sobald die abzutretenden Verkehrsflächen

übergeben worden sind, bzw. mit Rechtskraft des Bescheides über die Festsetzung der Entschädigung, wenn keine Abtretungsverpflichtung besteht. Bei einem Eigentumswechsel in der Zeit zwischen der Festsetzung und der Fälligkeit der Entschädigung ist diese an jene Person zu leisten, die zur Zeit der Fälligkeit Eigentümer ist.

Zur auf den ersten Blick ungerechtfertigt erscheinende Tatsache, dass die Beschwerdeführerin im Jahr 1978 für den Ankauf der Grundfläche (zur nachfolgenden Abtretung in das öffentliche Gut) den Baulandpreis zahlen musste, obwohl das Grundstück auch damals zum Grünlandgebiet zählte und nunmehr nur den Betrag entsprechend der Widmung „Grünland-Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel“ erhält, ist Folgendes zu sagen:

Der Oberste Gerichtshof hat sich mit einem ähnlichen Problem in seinem Beschluss vom 14.2.2012, Zl. 10Ob6/12y auseinandergesetzt. In dem dieser Entscheidung zu Grunde liegenden Verfahren wurde ein Grundstück in Wien im Jahr 1991 als Bauplatz genehmigt. Dabei wurde ein weiteres Grundstück zum Zwecke des Straßenbaus unentgeltlich in das öffentliche Gut abgetreten und im Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche umgewidmet. Im Jahr 2009 erfolgte eine Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans. Dabei wurde ein Teil des abgetretenen Grundstücks als Verkehrsfläche aufgelassen und im näher bezeichneten Ausmaß als „Schutzgebiet-, Wald- und Wiesengürtel“ gewidmet. Die abgetretene Grundfläche wurde nicht straßenmäßig ausgebaut und zu dem ursprünglichen Zweck der Errichtung einer Verkehrsfläche nicht mehr benötigt. Der Entschädigungsbetrag wurde in diesem Verfahren pro Quadratmeter entsprechend der Widmung des Grundstückes als „Schutzgebiet-, Wald- und Wiesengürtel“ festgesetzt. Auch in diesem Verfahren beantragte die Antragstellerin eine Entschädigung auf Basis des Baulandpreises.

Der Oberste Gerichtshof führte in dieser Entscheidung Folgendes aus:

„1.1 Eine Abtretung von Grundflächen zu Verkehrsflächen anlässlich einer Abteilungsbewilligung stellt nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs - so wie eine im Zusammenhang mit einer Bauplatzbewilligung erfolgte Abtretung - eine Enteignung dar (vgl. VfSlg 16.838, 16.652 mwN). Wie der Verfassungsgerichtshof in dem Erkenntnis B 774/00, VfSlg 16.838, ausgeführt hat, bildet aber die in § 17 Abs 1 und 4 BO begründete Grundabtretungsverpflichtung in Anbetracht ihres gesetzlich beschränkten Ausmaßes und des gemäß § 17 Abs 1 BO dem Eigentümer weiterhin zustehenden Nutzungsrechts an der abzutretenden Grundfläche keinen

besonderen, hinsichtlich seiner Schwere, etwa mit einer Enteignung des gesamten Grundstücks vergleichbaren Eigentumseingriff, sodass diese Verkehrsflächenwidmung und die daraus folgende - begrenzte - Grundabtretungsverpflichtung auch im Hinblick auf die Notwendigkeit einer langjährigen, vorausschauenden Verkehrsplanung von den an die geplante Verkehrsfläche angrenzenden Grundeigentümern hinzunehmen ist (vgl VfSlg 16.838 mwN; VfSlg 19.074). Wie der Verfassungsgerichtshof ebenfalls bereits wiederholt ausgesprochen hat, stehen im Fall der Erschließung eines Grundstücks einer unentgeltlichen Grundabtretungspflicht typischerweise auch „Aufschließungsvorteile“ gegenüber, die jede Neuanlage einer Verkehrsfläche für die angrenzenden Grundstücke mit sich bringt. Dazu gehören insbesondere auch die Werterhöhungen, die diese Grundstücke durch die Neuanlage von Verkehrsflächen erfahren (VfSlg 16.455, 3475 ua).

2. Der Verfassungsgerichtshof hat ua im Erkenntnis VfSlg 8981 ausführlich dargelegt, dass die Aufrechterhaltung einer einmal verfügten Enteignung verfassungsrechtlich unzulässig ist, wenn der öffentliche Zweck, zu dessen Verwirklichung ein Gesetz eine Enteignungsmöglichkeit vorsieht, tatsächlich nicht verwirklicht wird. Eine einfachgesetzliche Regelung, die eine Enteignung für einen bestimmten öffentlichen Zweck (dem Art 5 StGG entsprechend) für zulässig erklärt, enthalte wesensgemäß den Vorbehalt, dass es unzulässig sei, die Enteignung aufrecht zu erhalten, wenn der öffentliche Zweck vor seiner Verwirklichung wegfällt. Die Rückgängigmachung für den Fall der Nichtverwirklichung des als Enteignungsgrund normierten öffentlichen Zwecks sei dem Rechtsinstitut der Enteignung immanent (VfSlg 16.838 mwN).

2.1 Wie der Verfassungsgerichtshof in seiner Judikatur ebenfalls bereits ausgesprochen hat, ist die mit dem Rechtsinstitut der Enteignung wesensgemäß verbundene Rückgängigmachung in verschiedener Beziehung einer näheren Regelung zugänglich. Gegen eine Regelung, die - wie im vorliegenden Fall § 58 Abs 2 BO - den Anspruch auf Rückgängigmachung von einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplans abhängig macht, bestehen keine Bedenken. Die Regelung des § 58 Abs 2 lit d BO entspricht insofern den verfassungsrechtlichen Anforderungen aus der Sicht des Eigentumsschutzes, als sie die Rückgängigmachung einer Abtretung nicht nur dann vorsieht, wenn ihr Zweck (Errichtung der Verkehrsfläche) nie verwirklicht wurde, sondern auch, wenn eine bereits errichtete Verkehrsfläche in einem geänderten Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen ist. Auch der Umstand, dass § 58 Abs 2 lit d BO dann, wenn „die seinerzeit gegenüber der neuen Verpflichtung zu viel abgetretene Grundfläche nicht in den Bauplatz oder in das Baulos“ fällt – wenn also der durch die Abtretung Belastete die abgetretenen Flächen – wie im vorliegenden Fall – nicht mit seinem Grundstück vereinigen kann und sie daher für ihn nicht verwendbar sind -, anstelle einer Rückstellung der Grundflächen in das Eigentum des durch die Abtretung Belasteten die Leistung einer „Geldentschädigung in der Höhe des vollen Grundwerts“ vorsieht, begegnet keinen verfassungsrechtlichen Bedenken (VfSlg 16.838, 16.652).

3. Welche Rechtswirkungen bei einer Änderung des Bebauungsplans eintreten, wenn anlässlich einer Abteilungsbeurteilung Grundflächen zu Verkehrsflächen unentgeltlich abgetreten worden sind, bestimmt im Einzelnen § 58 Abs 2 BO. Danach hat der Eigentümer eines Bauplatzes oder Bauloses nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Anspruch auf Entschädigung für die Mehrleistung, die dadurch entstanden ist, dass das Ausmaß der zu Verkehrsflächen unentgeltlich abgetretenen Grundflächen bzw solcher, für die eine Geldleistung gemäß § 17 Abs 4a BO entrichtet wurde, nach dem zur Zeit der Abtretung in Geltung gestandenen Bebauungsplan größer war, als sie sich nach dem neuen

Bebauungsplan ergeben würde (§ 58 Abs 2 lit d erster Satz BO). Fällt die seinerzeit gegenüber der neuen Verpflichtung zu viel abgetretene Grundfläche nicht in den Bauplatz oder in das Baulos, hat die Gemeinde an den Eigentümer des Bauplatzes oder Bauloses, von dem die Grundflächen seinerzeit unentgeltlich abgetreten worden sind, Geldentschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes zu leisten (§ 58 Abs 2 lit d vierter Satz BO). Auf die Bemessung der Entschädigung ist § 57 BO anzuwenden; § 59 Abs 8 BO gilt sinngemäß. Die von der Gemeinde zu leistenden Entschädigungen sind fällig, sobald die abzutretenden Verkehrsflächen übergeben worden sind bzw mit Rechtskraft des Bescheids über die Festsetzung der Entschädigung, wenn keine Abtretungsverpflichtung besteht (vgl § 58 Abs 4 BO).

3.1 Nach § 57 Abs 2 BO hat die bei Enteignungen zu leistende Entschädigung den Ersatz aller dem Enteigneten und den an enteigneten Grundflächen dinglich Berechtigten durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile zu umfassen. Bei der 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 (§ 57 Abs 3 BO). Aus § 57 Abs 3 BO iVm § 58 Abs 4 vorletzter Satz BO kann abgeleitet werden, dass die Höhe der Entschädigung nach dem Zeitpunkt der Fälligkeit der Entschädigung zu bestimmen ist, zumal gemäß § 57 Abs 4 BO nur werterhöhende Veränderungen, die nach Einleitung des Enteignungsverfahrens erfolgen, nicht zu berücksichtigen sind (vgl VwSlg 14.615 A).

4. Im vorliegenden Fall erfolgte nach den zutreffenden Ausführungen der Antragsgegnerin die „Enteignung“ durch Abtretung des Grundstücks ... in das öffentliche Gut bereits aufgrund des Bescheids vom 16.4.1991 und besteht für eine - von der Antragstellerin inhaltlich angestrebte - Bemessung einer Enteignungsentschädigung keine Rechtsgrundlage. Die tatsächliche Rechtsgrundlage des verfahrensgegenständlichen Bescheids vom 25.10.2010 besteht in der im Jahr 2009 erfolgten Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, wodurch erst der Anspruch auf Mehrleistungsentschädigung gemäß § 58 Abs 2 lit d BO begründet wurde. Durch die Rückgängigmachung einer Enteignung ist der seinerzeit Enteignete so zu stellen, als ob die Enteignung nicht stattgefunden hätte. Hätte die Eigentümerin der Liegenschaft die gegenständlichen Grundflächen seinerzeit nicht in das öffentliche Gut abgetreten, würden diese Flächen derzeit dennoch (zum weitaus überwiegenden Teil) die Widmung Schutzgebiet-, Wald- und Wiesengürtel aufweisen. Würden die Grundflächen der seinerzeit Enteigneten gemäß § 58 Abs 2 lit d BO unentgeltlich in natura zurückgestellt, bekäme sie ebenfalls (zum weitaus überwiegenden Teil) Flächen mit der derzeitigen Widmung Schutzgebiet-, Wald- und Wiesengürtel. Da eine Rückstellung der enteigneten Grundflächen im vorliegenden Fall unbestritten nicht möglich ist, besteht ein Anspruch auf Geldentschädigung. Diese ist aber nur auf Basis der bestehenden Widmung zu bemessen, da der Regelung des § 58 Abs 2 lit d BO nicht der Inhalt unterstellt werden kann, dass hier eine Besserstellung des Empfängers einer Geldentschädigung gegenüber dem Empfänger einer in natura zurückgestellten Grundfläche normiert werden soll.

5.1 Da der Antragstellerin im vorliegenden Fall eine „Geldentschädigung in der Höhe des vollen Grundwerts“ zu leisten ist (§ 58 Abs 2 lit d vierter Satz BO), und somit eine entschädigungslose „Enteignung“ nicht vorliegt, geht das Vorbringen der Antragstellerin im Hinblick auf die „Sonderopfer-Theorie“ ins Leere (vgl VfSlg 17.073). Im Übrigen wurde von der Antragstellerin auch gar nicht geltend gemacht, dass sie gegenüber anderen Personen in einer dem Gleichheitssatz widersprechenden Weise wirtschaftlich belastet würde.“

Wendet man diese Entscheidung auf den vorliegenden Fall an, so ergibt sich Folgendes:

Im gegenständlichen Fall wurde die Grundfläche im Jahr 1978 zur Schaffung einer Verkehrsfläche abgetreten. Mit Plandokument ...5 (Gemeinderatsbeschluss vom 26.06.1992, Pr. ZI. 1907/92) und ...6 (Gemeinderatsbeschluss vom 29.04.1993, Pr. ZI. 1000/93) erfolgte eine Änderung des Flächenwidmungsplanes dahingehend, dass die Breite der Straße (S.-weg), für die die Abtretung erfolgte, auf 8 m verringert und eine Umwidmung der abgetretenen Grundfläche in „Grünland-Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel“ vorgenommen wurde. Diese Umwidmung ist die tatsächliche Rechtsgrundlage für den angefochtenen Bescheid. Durch die Rückgängigmachung der Enteignung ist der seinerzeit Enteignete so zu stellen, als ob die Enteignung nicht stattgefunden hätte. Hätte die Beschwerdeführerin die gegenständliche Grundfläche seinerzeit nicht in das öffentliche Gut abgetreten, würde diese Flächen dennoch die Widmung „Grünland-Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel“ aufweisen. Würde die Grundfläche unentgeltlich in natura zurückgestellt, bekäme die Beschwerdeführerin ebenfalls ausschließlich Flächen mit der Widmung „Grünland-Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel“. Da eine Rückstellung der enteigneten Grundflächen im vorliegenden Fall nicht möglich (und auch nicht beantragt) ist, besteht ein Anspruch auf Geldentschädigung. Diese ist aber nur auf Basis der bestehenden Widmung zu bemessen, da der Regelung des § 58 Abs 2 lit d Bauordnung für Wien nicht der Inhalt unterstellt werden kann, dass hier eine Besserstellung des Empfängers einer Geldentschädigung gegenüber dem Empfänger einer in natura zurückgestellten Grundfläche normiert werden soll.

Soweit die Beschwerdeführerin vorbringt, die zuvor zitierte Entscheidung des Obersten Gerichtshofes sei auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar, da beim Sachverhalt, den der Oberste Gerichtshof seiner Entscheidung zu Grunde gelegt hat, ein im Eigentum des Abtretungspflichtigen stehendes Grundstück unentgeltlich abgetreten wurde, der Abtretungspflichtige somit anlässlich der Abtretung keinen Geldbetrag zahlen musste, aber in der Folge einen (wenn auch geringen) Geldbetrag erhalten hat, im gegenständlichen Fall hingegen für das Grundstück, das abgetreten werden musste, zunächst der Baulandpreis gezahlt werden musste, obwohl das Grundstück als Grünland gewidmet war und nunmehr lediglich der Grünlandpreis erstattet wird, die Beschwerdeführerin sohin

einen Vermögensnachteil erleidet, ist zu sagen, dass der Beschwerdeführerin anlässlich der Bauplatzschaffung, die die Grundabtretungsverpflichtung erst ausgelöst hat, auch vermögensrechtliche Vorteile entstanden sind, da das Grundstück als Bauplatz eine Wertsteigerung erhalten hat. Auch wurden im vorliegenden Fall alle Entschädigungen in derselben Weise abgewickelt, sodass von einem „Sonderopfer“ eines der Beteiligten nicht gesprochen werden kann.

Es wurde daher im vorliegenden Fall die Entschädigung zu Recht entsprechend der Widmung „Grünland-Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel“ festgesetzt, sodass die angefochtene Entscheidung spruchgemäß zu bestätigen war.

Die ordentliche Revision ist zulässig, da eine Rechtsfrage im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt.

Es fehlt nämlich zur Frage, auf welchen Zeitpunkt die „Geldentschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes“ abstellt und wie diese Entschädigung zu berechnen ist, eine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes.

#### BELEHRUNG

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer ordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung des Erkenntnisses durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je 240 Euro beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Verwaltungsgericht Wien  
Gerichtsabteilung 5

Dr. Hason