jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 1976/12/15 2201/75

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.12.1976

Index

Bewertungsrecht
L55004 Baumschutz Landschaftsschutz Naturschutz Oberösterreich
33 Bewertungsrecht

Norm

BewG 1955 §10 Abs2
BewG 1955 §55 Abs1
NatSchG OÖ 1964 §1 Abs2

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kadecka und die Hofräte Dr. Schima, Dr. Reichel, Dr. Seiler und Dr. Schubert als Richter, im Beisein des Schriftführers Finanzoberkommissär Mag. Dr. Schwärzler, über die Beschwerde des Dr. RS und der Dr. JS, beide in W, beide vertreten durch Dr. Viktor Cerha, Dr. Karl Hempel und Dr. Dieter Cerha, Rechtsanwälte in Wien I, Reichsratsstraße 9, gegen die Berufungsentscheidung der Finanzlandesdirektion für Oberösterreich vom 22. Oktober 1975, Zl. 1263/1-VII/E-1975, betreffend Einheitsbewertung, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben. Der Bund hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von S 2.269,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Erstbeschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin, dessen Schwester, sind nach der Aktenlage je zur Hälfte Eigentümer eines innerhalb der 500-m-Uferzone des Attersees gelegenen als wirtschaftliche Einheit bewerteten Grundstückes im Ausmaß von 3.365 m2, welches nach dem Stand Ende 1972 aus den Parzellen 7 und 8/6, zugehörig zum Gutsbestand der Liegenschaft EZ. 280 des Grundbuches über die Katastralgemeinde X und aus den Parzellen Nr. 8/2 und 1/4, zugehörig zum Gutsbestand der Liegenschaft EZ. 281desselben Grundbuches bestand. Auf dem Grundstück 1/4 befindet sich ein der Ehegattin des Erstbeschwerdeführers bzw. der Schwägerin der Zweitbeschwerdeführerin gehöriges Haus, welches vom Lagefinanzamt Vöcklabruck gemäß § 51 Abs. 3 des Bewertungsgesetzes vom 13. Juli 1955, BGBl. Nr. 148 (BewG), gesondert als Superädifikat bewertet worden ist.

Im Wege der Wertfortschreibung hatte das Lagefinanzamt das eingangs angeführte Grundstück mit Einheitswertbescheid und Grundsteuermeßbescheid vom 19. Jänner 1973 auf den 1. Jänner 1970 als unbebautes

Grundstück mit einem Einheitswert von S 67.300,-- (abgerundet S 67.000,--) bewertet, wobei das Lagefinanzamt seiner Bewertung einen Quadratmeter-Preis von S 20,-- zugrunde gelegt hatte. Eine Bewertung als landwirtschaftliches Grundstück war von der Abgabenbehörde erster Instanz mit der Begründung abgelehnt worden, daß das Grundstück nicht dauernd einem landwirtschaftlichen Betrieb als Hauptzweck diene.

Einer Berufung der Beschwerdeführer gegen diesen Bescheid war kein Erfolg beschieden, vielmehr hat die Finanzlandesdirektion für Oberösterreich das Rechtsmittel mit Bescheid vom 30. Juni 1975 abgewiesen; dieser Rechtsmittelbescheid bildet nicht Gegenstand des nunmehrigen verwaltungsgerichtlichen Verfahrens.

Aus dem diesbezüglichen Akt der Rechtsmittelbehörde ist zu ersehen, daß über eine entsprechende Anfrage des Gemeindeamtes N die zuständige Abteilung des Amtes der Oberösterreichischen Landesregierung als Naturschutzbehörde am 6. September 1974 mitgeteilt hatte, daß gemäß § 1 Abs. 2 des Oberösterreichischen Naturschutzgesetzes 1964, LGBl. Nr. 58 (NatSchG), die Errichtung insbesondere von Baulichkeiten auf den angegebenen Parzellen verboten sei. Eine Ausnahme von diesem Verbot könne nur in Einzelfällen nach der jeweiligen Interessenslage gewährt werden. Aus diesem Grund könne eine Stellungnahme zur Widmung der angeführten Parzellen als Bauland nicht abgegeben werden.

In diesem Akt erliegt überdies eine Niederschrift der Abgabenbehörde zweiter Instanz vom 30. Juni 1975, welche mit dem Erstbeschwerdeführer anläßlich eines Augenscheines durchgeführt worden war. Darin heißt es unter anderem:

„Das Haus 105 gehört meiner Gattin. Der Grundbesitz ist größtenteils mäßig nach Osten geneigt, lediglich die westlich des Hauses aufsteigende Böschung ist stark geneigt. Die vor dem Haus befindliche Gartenfläche im Ausmaß von etwa 100 bis 150 m2 ist eingeebnet. Die streitgegenständliche Fläche ist eine Wiese. Sie wurde heuer noch nicht abgemäht ..... Der gesamte Grundbesitz ist in der Natur lediglich im Süden und zum geringen Teil durch eine lebende Hecke abgegrenzt."

Soweit die Vorgeschichte des gegenständlichen Beschwerdefalles.

Mit Datum 5. August 1975 erließ das Lagefinanzamt einen Einheitswertbescheid und Grundsteuermeßbescheid zum 1. Jänner 1973 mit Wirksamkeit vom 1. Jänner 1974: Das gegenständliche Grundstück wurde als unbebautes Grundstück mit einem Einheitswert von S 336.500,-- (abgerundet S 336.000,--) bewertet, wobei der Bewertung ein durchschnittlicher Quadratmeter-Preis von S 100,-- zugrundegelegt wurde. Der Grundsteuermeßbetrag wurde mit S 622,-- festgesetzt.

Der Durchschnittspreis wurde laut Begründung des Bescheides wie folgt ermittelt:

Parzelle 8/6

762 m2

á S 180,--

Parzelle 7/6

773 m2

á S 180,-- „abzüglich 25 % wegen Bebauung"

Parzelle 8/2, 861/4

1830 m2

á S 60,--.

Gegen diesen Bescheid des Finanzamtes vom 5. August 1975 erhob der Erstbeschwerdeführer auch im Namen der Miteigentümerin innerhalb offener Frist Berufung. Gegen die Bewertung wandten die Beschwerdeführer ein, daß das gesamte Grundstück innerhalb der 500 m breiten Uferzone liege und daher unter Naturschutz und grundsätzlichem Bauverbot stehe. Ob eine Ausnahmegenehmigung durch die Baubehörde wie auch durch die Naturschutzbehörde zu erreichen sei und allenfalls zu erreichen sein werde, stehe in keiner Weise fest. Die Bewertung als Baugrund sei nicht gerechtfertigt. Seit der Feststellung des Einheitswertes zum 1. Jänner 1970 in der Höhe von S 67.000,-- sei keinesfalls eine Werterhöhung eingetreten, auch wenn es sich um Baugrund handeln würde, weil in der Zwischenzeit die Erwerbung von Grundstücken durch Ausländer verboten worden sei, sodaß der Interessentenkreis auch aus diesem Grunde kleiner und weniger zahlungskräftig geworden sei. Die Zukunftserwartungen versprächen ein

eingeschränkteres Interesse an Grundstücken. Das Finanzamt habe innerhalb von vier Jahren eine Verfünffachung des Grundpreises gegenüber dem 1. Jänner 1970 vorgenommen. Es könne sie dabei nur um einen Irrtum handeln. Die Beschwerdeführer verlangten auch die Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 9. September 1975 hat des Finanzamt die Berufung als unbegründet abgewiesen, doch gehört diese Rechtsmittelentscheidung der Abgabenbehörde erster Instanz nicht mehr dem Rechtsbestand an, da die Beschwerdeführer innerhalb offener Frist die Vorlage des Rechtsmittels an die Abgabenbehörde zweiter Instanz verlangten. In der Begründung seiner Rechtsmittelentscheidung hatte das Finanzamt den Berufungswerbern folgendes entgegengehalten: Auf dem Grundstück befinde sich ein Einfamilienhaus, das der Ehefrau des Erstbeschwerdeführers gehöre. Das Grundstück sei somit bebaut. Die Bewertung des Grundes als unbebautes Grundstück sei nur wegen der verschiedenen Eigentumsverhältnisse am Gebäude und am Grund erfolgt. Im Hinblick auf die tatsächlichen Verhältnisse gehe der in der Berufung gemachte Einwand bezüglich des Bauverbotes bzw. der Baubeschränkung ins Leere. Im folgenden hielt das Finanzamt den Beschwerdeführern aus seiner „Kaufpreissammlung" verschiedene Preise entgegen, die in der Katastralgemeinde X bei Veräußerungen von unbebauten Grundstücken erzielt worden seien. In seiner Aufstellung führte das Finanzamt sieben Grundstücke an, und zwar nach Grundstücksnummer, Fläche in m2, Preis pro m2 und Veräußerungsjahr. Laut dieser Aufstellung lagen die Preise in der Höhe zwischen S 180,-- und S 279,--. Sechs Erwerbsvorgänge lagen im Jahr 1972, einer im Jahr 1971.

Wie sich nachmals herausstellte, waren in der Begründung der Berufungsvorentscheidung zwei Grundstücke enthalten, die außerhalb der 500 m Zone lagen, nämlich die Parzelle Nr. 2095 der Katastralgemeinde X, Fläche 1066 m2, Preis S 180,-- pro m2, Veräußerungsjahr 1972, Entfernung 650 m und die Parzelle Nr. 42/3 der selben Katastralgemeinde, Fläche 1009 m2, Preis S 250,-- pro m2, Veräußerungsjahr 1972, Entfernung vom Ufer 1200 m.

Im Akt erliegt überdies eine Kopie des Bescheides der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 4. September 1951, demzufolge das Grundstück Nr. 1/4 der genannten Katastralgemeinde auf Grund der Bestimmung des § 2 der Bauordnungsnovelle 1946, LGBl. Nr. 5/1947, zum Bauplatz erklärt wurde. Allerdings war in der Begründung des Bescheides darauf hingewiesen worden, daß beim Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, Agrarabteilung Naturschutz, um Erteilung der Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Sinne der Verordnung zum Schutze des Seeufers (Verordnungs- und Amtsblatt Folge 35, Jahrgang 1940, S. 263) anzusuchen sei.

In seinem Vorlageantrag vom 6. Oktober 1975, den der Erstbeschwerdeführer auch im Namen seiner Schwester einbrachte, legte der Erstbeschwerdeführer dar, daß das Haus 1951 erbaut worden sei, als die Bestimmungen hinsichtlich der 500-m-Zone nicht so streng gehandhabt worden seien. Außerdem befinde sich das Haus nur auf einem von vier Grundstücken. Ob bezüglich der anderen Grundstücke eine Ausnahme vom Bauverbot erreicht werden könnte, sei mehr als fraglich. Könne aber die Ausnahmegenehmigung nicht erreicht werden, so seien die Parzellen praktisch wertlos. Die Parzelle Nr. 8/6 komme für eine Bebauung überhaupt nicht in Frage, weil sie sumpfig sei, auch bei Einräumung eines Zufahrtsrechtes über die Parzelle 837 könnte sie ohne unverhältnismäßig hohe Kosten für Trockenlegung nicht verbaut werden, selbst wenn eine Ausnahmegenehmigung zu erreichen wäre.

Mit der nunmehr durch Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Berufungsentscheidung vom 22. Oktober 1975 hat die Finanzlandesdirektion für Oberösterreich der Berufung gegen den Einheitswert- und Grundsteuermeßbescheid auf den 1. Jänner 1973 mit Wirksamkeit vom 1. Jänner 1974 dahin stattgegeben, daß der Einheitswert auf S 302.000,-- und dementsprechend der Grundsteuermeßbetrag auf S 554,-- herabgesetzt worden ist.

Dabei hat die Abgabenbehörde II. Instanz folgende Bewertung für angemessen erachtet:

Parzelle ... 1/4: Richtpreis

abzügl. 25 % =

S 180,--

S 45.--

S 135,-- x 1.375 m2

= S 185.625,--

„wegen Bebauung der ebenen Fläche und teilweiser Steilheit der übrigen Fläche."

Übrige Parzellen: mangels Verbauungsmöglichkeit

Richtpreis: abzügl. 2/3 =

S 180,-

S 120,--

S 60,-- x 1.990 m2 =

S 119.400,--

S 305.025,--

Hiebei hat die Abgabenbehörde II. Instanz bei einer Gesamtfläche von 3.365 m2 einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von S 90,65, rd. S 90,--, ihren Ermittlungen zugrunde gelegt.

Dies wurde wie folgt begründet:

Wie bereits in der Berufungsentscheidung vom 30. Juni 1975 festgestellt worden sei, lägen die Parzellen 7 und 8/6 am Güterweg L. Die daran anschließenden Parzellen 1/4 und 8/2 sowie das auf Parzelle 1/4 errichtete Ferienhaus seien vom Güterweg über eine Zufahrt auf Parzelle 7 erreichbar. Der ganze Grundbesitz sei 3.365 m2 groß, habe eine ungefähr hakenartige Form und sei mäßig nach Osten geneigt. Lediglich die westlich des Hauses aufsteigende Böschung sei steil. Die Fläche, auf der sich das Haus befinde, sowie die unmittelbar davorliegende Gartenfläche seien eben. Für dieses Gebiet sei - nach den Verhältnissen vom Hauptfeststellungszeitpunkt - ein Flächenwidmungsplan nicht erstellt. Der Grundbesitz liege innerhalb der 500-m-Uferzone, in der jeder Eingriff in das Landschaftsbild zufolge § 1 Abs. 2 NatSchG grundsätzlich verboten sei. Für die Errichtung eines weiteren Bauwerkes müsse eine Ausnahmegenehmigung erwirkt werden. Unbebaute Grundstücke seien gemäß § 55 Abs. 1 BewG mit dem gemeinen Wert zu bewerten. Wie der gemeine Wert zu ermitteln sei, bestimme § 10 Abs. 2 BewG. Der gemeine Wert decke sich im wesentlichen mit dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis. Dabei könnten tatsächlich erzielte Kaufpreise einen Anhaltspunkt bilden, wenn sie vergleichbare Grundstücke beträfen, um den Hauptfeststellungszeitpunkt zustande gekommen und frei von ungewöhnlichen oder persönlichen Momenten seien. Wie dem Berufungswerber in der Berufungsvorentscheidung vorgehalten worden und unwidersprochen geblieben sei, lägen die Kaufpreise für ähnlich gelegene Baugrundstücke in X in den Jahren 1971 und 1972 zwischen S 180,-- und S 279,-- pro m2. Daraus folge, daß nach den Wertverhältnissen vom 1. Jänner 1972 ein Quadratmeter-Preis von S 180,-- für eine gegendübliche Bauparzelle grundsätzlich angemessen und keinesfalls überhöht gewesen sei.

Nun müßten aber im konkreten Bewertungsfall neben der Lage auch die Größe, Form und Verwertbarkeit sowie alle übrigen wertbestimmenden Faktoren in Betracht gezogen werden. Der streitgegenständliche Grundbesitz überschreite wesentlich die gegendübliche Bauparzellengröße, habe eine etwas ungünstige Form und sei (zum geringen Teil) steil. Für die Parzelle 1/4 sei eine Bauplatzerklärung erteilt worden und es befände sich auf dieser Fläche auch tatsächlich ein Gebäude. Dieser Grundstücksteil habe als Bauplatz zu gelten. Daß daß Haus nicht von den Grundeigentümern, sondern von der Ehegattin des Erstbeschwerdeführers errichtet worden sei, habe auf die Qualifikation als Bauplatz keinen Einfluß, sondern lediglich zur Folge, daß eine getrennte bewertungsrechtliche Erfassung vorzunehmen gewesen sei. Daher sei bei der Einheitsbewertung des in Rede stehenden Grundbesitzes davon auszugehen gewesen, daß ein Teil desselben als Bauplatz zu qualifizieren sei.

Ob allerdings für weitere Grundstücksteile eine Bauplatzerklärung zu erreichen und eine Grundteilung in mehrere Bauparzellen möglich wäre, sei nach den Verhältnissen vom Bewertungsstichtag ungewiß. Demgemäß sei bei Feststellung des Einheitswertes zu unterstellen, daß eine weitere Verbauung vorerst nicht möglich sei und diese Fläche lediglich etwa als Wiese oder Garten benutzt werden könne. Dementsprechend habe die Abgabenbehörde II. Instanz die vorangeführte Bewertung vorgenommen.

Die Abgabenbehörde bemerkte noch, daß dem zum 1. Jänner 1970 mit S 67.000,-- festgestellten Einheitswert die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Jänner 1963 zugrunde lägen. Es sei daher wie oben zu entscheiden gewesen. Die beantragte mündliche Verhandlung sei nicht durchzuführen gewesen, weil eine solche nur im Verfahren vor dem Berufungssenat vorgesehen sei, im gegenständlichen Fall jedoch die Rechtsmittelbehörde monokratisch zu entscheiden gehabt habe.

Gegen diese Berufungsentscheidung der Finanzlandesdirektion für Oberösterreich vom 22. Oktober 1975 erheben die

beiden Beschwerdeführer wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof, wobei sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragen.

Über diese Beschwerde hat der Verwaltungsgerichtshof unter Bedachtnahme auf die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift nachstehendes erwogen:

Die belangte Behörde hat ihren Bescheid auf § 55 Abs. 1 im Zusammenhalt mit § 10 Abs. 2 BewG gestützt.

Nach der erstgenannten gesetzlichen Bestimmung sind unbebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert zu bewerten.

Gemäß § 10 Abs. 2 BewG wird der gemeine Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

Unter dem Beschwerdegrund der Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften führen die Beschwerdeführer im wesentlichen folgendes aus: Die belangte Behörde gehe im gegenständlichen Fall lediglich von der Kaufpreissammlung des Finanzamtes aus. Sie führ in ihrer Entscheidung aus, daß die Kaufpreise für ähnlich gelegene Baugrundstücke zwischen S 180,-- und S 279,-- je m2 lägen. Der streitgegenständliche Grundbesitz könne aber selbst nach den Ausführungen der Berufungsinstanz mit Ausnahme des Grundstückes Nr. 1/4 der Katastralgemeinde X zufolge seiner Lage in der 500-m-Uferzone nur als Garten oder Wiese genutzt werden. Die Kaufpreissammlung des Finanzamtes betreffe kein einziges in der Bauverbotszone gelegenes Grundstück, sodaß diese Sammlung für die Bewertung der Liegenschaft der Beschwerdeführer überhaupt nicht in Frage käme. Um den gemeinen Wert im Sinne des § 10 BewG ermitteln zu können, hätten die Grundstücke von einem Fachmann zumindest besichtigt, wenn nicht überhaupt geschätzt werden müssen. Das der Beschwerdeschrift beigegebene Schätzungsgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen beweise, daß die Behörde bei einem ordnungsmäßigen Bewertungsverfahren zu einem anderen Ergebnis gekommen wäre. Die belangte Behörde hätte im gegenständlichen Fall überdies berücksichtigen müssen, daß im Gutsbestand der Liegenschaft EZ. 280 des Grundbuches X die beiden Grundstücke Nr. 7/8 Acker (richtig Wohl: 7) und Nr. 8/6 Wiese auf Grund des Anmeldungsbogens des zuständigen Vermessungsamtes bereits zu einem neuen Grundstück Nr. 8/6 Wiese mit einem Ausmaß von 1.535 m2 vereinigt worden seien, wodurch die ortsübliche Größe von Grundstücken übertroffen werde.

Zur Inhaltlichen Rechtswidrigkeit führen die Beschwerdeführer aus, die Feststellung, daß der Gesamtgrundbesitz mäßig nach Osten geneigt sei, treffe überhaupt nicht zu. Vielmehr betrage die Hangneigung durchgehend 20 bis 45° und es sei der Hang mit landwirtschaftlichen Maschinen nicht benutzbar. Eine Einschätzung der Grundstücke als Garten sei unrealistisch, vielmehr betrage der Verkehrswert der unbebauten Teile der Liegenschaft lediglich S 25,-- pro m2, welcher dem Wert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entspreche. Hingegen sei ein Quadratmeterpreis von S 90,-- für die gesamte Liegenschaft unmöglich erzielbar. Ausländische Interessenten seien vom Erwerb praktisch ausgeschlossen und seitens inländischer Käufer bestehe offenbar kein Interesse für Grundstücke, die nicht direkt am See lägen, keinen Ertrag abwerfen würden und im Winter nur schwer erreichbar seien. Aus diesem Grund erscheine nur der vom Gutachter HM genannte Mischpreis von S 47,29 rd. S 47, als realistisch und es hätte daher dieser Quadratmeterpreis der Einheitsbewertung zugrunde gelegt werden sollen.

Die vorliegende Beschwerde erweist sich im Ergebnis als begründet. Wenn die Beschwerdeführer meinen, es hätten die gegenständlichen Grundstücke von einem Fachmann zumindest besichtigt, wenn nicht überhaupt geschätzt werden müssen, so ist ihnen allerdings entgegenzuhalten, daß in der Regel für die Feststellung des gemeinen Wertes eines Grundstückes die tatsächlich gezahlten Preise für Vergleichsliegenschaften die brauchbarste Grundlage sein werden (vgl. unter Hinweis auf Art. 14 Abs. 4 der hg. Geschäftsordnung BGBl. Nr. 45/1965 unter anderem das Erkenntnis des Gerichtshofes vom 8. Jänner 1970, Zl. 1246/68), wobei die Kaufpreisentwicklung bei den Bewertungsstellen der Finanzämter beobachtet und in sogenannten Kaufpreissammlungen festgehalten wird (vgl. hiezu auch Langer, Handkommentar zum Bewertungsgesetz, S. 19 f). Einer besonderen Besichtigung bzw. Schätzung durch einen Amtssachverständigen bedarf es demnach im Regelfall dann nicht, wenn das Finanzamt in der Lage ist, im Zuge des Verfahrens entsprechende Vergleichspreise zu ermitteln und dem Beschwerdeführer vorzuhalten.

Nun hat das Finanzamt in der Begründung der Berufungsvorentscheidung den Beschwerdeführern

Quadratmeterpreise vorgehalten, die in X in den Jahren 1971 und 1972 bei Veräußerungen erzielt wurden.

Die belangte Behörde ist nun mit ihrem in ihrer Gegenschrift enthaltenen Hinweis im Recht, daß sich die Beschwerdeführer zu dem Vorhalt der Kaufpreise im abgabenbehördlichen Ermittlungsverfahren nicht entsprechend geäußert haben. Hiebei bringt die belangte Behörde offensichtlich zum Ausdruck, daß die Beschwerdeführer die ihnen obliegende und sich aus der Bundesabgabenordnung (vgl. § 119 Abs. 1 und § 161 Abs. 1 der Bundesabgabenordnung vom 28. Juni 1961, BGBl. Nr. 194 BAO) ergebende Mitwirkungspflicht im Ermittlungsverfahren verletzt haben. Die belangte Behörde ist auch insofern im Recht, daß sich die Beschwerdeausführungen, das gegenständliche Grundstück sei keineswegs nur mäßig nach Osten, sondern teilweise steil geneigt, über die Ergebnisse des Augenscheines vom 30. Juni 1975 hinwegsetzen, die zwar nicht das gegenständliche Abgabenverfahren betroffen haben, aber deren Richtigkeit vom Erstbeschwerdeführer mit eigenhändiger Unterschrift bestätigt worden ist.

Die belangte Behörde durfte sich allerdings im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof nur dann auf die mangelnde Mitwirkung der Partei berufen, wenn die als Vorhalt zu wertende Begründung der Berufungsvorentscheidungen in Ansehung der darin angeführten verschiedenen Veräußerungsvorgänge tatsächlich vergleichbare Grundstücke betroffen hätte. Die Behauptung der Beschwerdeführer, keines der angeführten Vergleichsgrundstücke sei in der 500-m-Uferzone gelegen, ist offenbar unrichtig, anderseits muß aber auch die belangte Behörde einräumen, daß zwei der Vergleichsliegenschaften „außerhalb der Naturschutzzone“ gelegen sind, wobei der diesbezügliche Vorhalt eine entsprechende Unterscheidung nicht enthalten hat.

Der Verwaltungsgerichtshof ist nun der Ansicht, daß grundsätzlich nur solche Vergleichsgrundstücke heranzuziehen waren, welche innerhalb der 500-m-Uferzone des Attersees gelegen waren. Hiebei hatte die belangte Behörde auf Grund der bestehenden Rechtslage von § 1 NatSchG auszugehen.

Nach Abs. 1 erster Satz des zitierten Paragraphen sind Eingriffe, die das Landschaftsbild stören, verboten, wenn dadurch solche öffentliche Interessen an seiner Erhaltung, die alle anderen Interessen überwiegen, verletzt würden. Während es nach der eben zitierten Gesetzesstelle einer die Eingriffe näher bezeichnenden Verordnung bzw. eines Feststellungsbescheides bedarf, um das Verbot wirksam werden zu lassen, ist nach § 1 Abs. 2 NatSchG jeder Eingriff in das Landschaftsbild an allen oberösterreichischen Seen samt ihren Ufern bis zu einer Entfernung von fünfhundert Metern landeinwärts verboten. Dieses Verbot gilt, solange nicht ausdrücklich festgestellt wird, daß solche öffentliche Interessen an der Erhaltung des Landschaftsbildes, die alle anderen Interessen überwiegen, nicht verletzt werden. Diese Feststellung hat die Landesregierung durch Verordnung oder Bescheid zu treffen.

Wie nun der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung, so beispielsweise - erinnert sei an Art. 14 Abs. 4 der hg., Geschäftsordnung, BGBl. Nr. 45/1965 - im Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 28. Juni 1976, Zl. 246/76, dargelegt hat, ist jeder maßgebliche Eingriff in das Landschaftsbild innerhalb der Seeuferzone verboten, wobei es nicht entscheidend darauf ankommt, ob dieser Eingriff im Seeuferbereich auch ein störender Eingriff ist. Geht man nun davon aus, daß die Bebauung eines Grundstückes einen maßgeblichen Eingriff darstellt und eine solche im Seeuferbereich daher kraft Gesetzes verboten ist - es sei denn, es wird das überwiegen anderweitiger, die öffentlichen Interessen des Naturschutzes überwiegender Interessen durch Bescheid festgestellt - wird die Bewertung unbebauter Grundstücke im Seeuferbereich grundsätzlich nur durch Vergleich mit solchen unbebauten Grundstücken in der Seeuferzone vorgenommen werden können, bezüglich deren die Wahrscheinlichkeit oder Unwahrscheinlichkeit, eine naturschutzbehördliche Ausnahmegenehmigung in absehbarer Zeit zu erlangen, ungefähr gleich groß ist, wie beim zu bewertenden Grundstück. Daß es an diesem Erfordernis im gegenständlichen Fall anscheinend mangelt, geht schon daraus hervor, daß das in der Berufungsvorentscheidung vom 9. September 1975 angeführte Grundstück mit dem höchsten Veräußerungspreis (S 279,-- pro m2) innerhalb der Uferzone liegt und relativ mehr Wert ist, als die außerhalb der 500-m-Uferzone gelegenen Grundstücke Nr. 2095 und Nr. 2/3 der Katastralgemeinde X. Es wäre zu überlegen gewesen, ob das erstgenannte Grundstück nicht einen Sonderfall darstellt und daher bei dem Wertvergleich als ungeeignet von vornherein auszuscheiden war.

Der Verwaltungsgerichtshof pflichtet der belangten Behörde insofern bei, als ein Teil des strittigen Grundstückes tatsächlich als Bauplatz zu qualifizieren war. Hingegen war die Bewertung des übrigen Grundstückes, ausgehend von einem, wenn auch verhältnismäßig niedrigen, Richtpreis für die Bauparzelle von S 180,-- unter Anwendung eines 2/3 Abschlages, somit unter Zugrundelegung eines Quadratmeterpreises von S 60,--, im Gesetz nicht begründet. Vielmehr wird die Abgabenbehörde im fortgesetzten Ermittlungsverfahren zu prüfen haben, ob Grundverkäufe

unbebauter Grundstücke vorgekommen sind, bezüglich deren die Situation - insbesondere auch was die Einsehbarkeit vom See her und die Entfernung vom Seeufer anlangt - mit dem streitgegenständlichen Grundstück verglichen werden kann. Hiebei wird eine weitere Fühlungnahme mit der Oberösterreichischen Landesregierung als Naturschutzbehörde in Betracht zu ziehen sein. Auch eine Heranziehung von Vergleichsgrundstücken in anderen am Attersee gelegenen Katastralgemeinden wird nicht von vornherein auszuschließen sein.

Gemäß § 115 Abs. 1 BAO haben die Abgabenbehörden die abgabepflichtigen Fälle zu erforschen und von Amts wegen die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse zu ermitteln, die für die Abgabepflicht und die Erhebung der Abgaben wesentlich sind. Nach Abs. 2 des zitierten Paragraphen ist den Parteien Gelegenheit zur Geltendmachung ihrer Rechte und rechtlichen Interessen zu geben. Gemäß § 115 Abs. 3 BAO haben die Abgabenbehörden Angaben der Abgabepflichtigen und amtsbekannte Umstände auch zugunsten der Abgabepflichtigen zu prüfen und zu würdigen.

Der Verwaltungsgerichtshof ist nun der Ansicht, daß die Abgabenbehörde im gegenständlichen Fall der Vorschrift des § 115 Abs. 1 BAO nicht voll entsprochen hat und daß der Sachverhalt in wesentlichen Punkten ergänzungsbedürftig geblieben ist.

Der angefochtene Bescheid war somit wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften gemäß § 42 Abs. 2 lit. c Z. 2 und 3 VwGG 1965 aufzuheben.

Von der beantragten mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs. 2 lit. c VwGG 1965 Abstand genommen werden.

Der Zuspruch von Aufwandersatz gründet sich auf § 48 Abs. 1 lit. b und § 53 Abs. 1 VwGG 1965 sowie auf Art. I A Z. 1 der Verordnung des Bundeskanzlers vom 19. Dezember 1974, BGBl. Nr. 4/1975.

Wien, am 15. Dezember 1976

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1976:1975002201.X00

Im RIS seit

23.06.2021

Zuletzt aktualisiert am

24.06.2021

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, http://www.vwgh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at