

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

17.02.1992

Geschäftszahl

90/15/0155

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Simon und die Hofräte Dr. Wetzel, Dr. Karger, Dr. Steiner und Dr. Mizner als Richter, im Beisein des Schriftführers Oberkommissär Dr. Lebloch, über die Beschwerde des Dr. J in W, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 30. August 1990, Zl. GA 8-1795-1989, betreffend Einheitswert des Grundvermögens zum 1. Jänner 1989, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Der Bund hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 11.120,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer und dessen Ehegattin erwarben mit Kaufvertrag vom 31. März 1988 die aus dem Grundstück Nr. Ab Garten bestehende Liegenschaft EZ n KG A. im 13. Wiener Gemeindebezirk sowie auf Grund eines "Abtretungsvertrages" vom selben Tag das zuvor zur EZ m KG A. gehörende, an das erstgenannte Grundstück angrenzende Grundstück Nr. Ac Garten. Aus dem öffentlichen Gut erwarben sie gleichzeitig das an das letztgenannte Grundstück angrenzende Grundstück Nr. Ad Garten. Die beiden letztgenannten Grundstücke wurden mit dem erstgenannten zu einer wirtschaftlichen Einheit mit einer Grundfläche von insgesamt 476 m² vereinigt. Für die erstgenannte Liegenschaft war zum 1. Jänner 1983 ein erhöhter Einheitswert von S 122.000,-- festgestellt worden.

Die Liegenschaft weist nunmehr (einem im Verwaltungsakt erliegenden Lageplan zufolge) die Form eines unregelmäßigen (schiefwinkeligen) Vierecks mit Längen von 39,98 m und 41,64 m (Straßenfront) und Breiten von 18,71 m und 6 m auf. Es kann (den auf den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bezugnehmenden Angaben des Beschwerdeführers zufolge) mit einem Haus mit Aussenmaßen von 6,50 m X 10 m sowie einer maximalen Bauhöhe von 7,50 m verbaut werden (Bauklasse I, offene Bauweise). Eine Baubewilligung für die Errichtung eines unterkellerten zweigeschoßigen Einfamilienhauses lag am Feststellungsstichtag bereits vor.

Mit Wert- und Zurechnungsfortschreibungsbescheid zum 1. Jänner 1989 (§ 21 Abs. 1 Z. 1 und Abs. 4 BewG) stellte das Finanzamt den Einheitswert der Liegenschaft als unbebautes Grundstück ausgehend von einem gemeinen Wert von S 400,-- je Quadratmeter mit S 190.000,-- und den gemäß Abschnitt XII Art. II Abs. 1 des AbgÄG 1982 erhöhten Einheitswert mit S 256.000,-- fest; es rechnte die Liegenschaft dem Beschwerdeführer und seiner Ehegattin je zur Hälfte zu.

In der gegen diesen Bescheid im Umfang der Wertfortschreibung erhobenen Berufung führte der Beschwerdeführer aus, bei den Grundstücken Nr. Ad und Ac handle es sich um wertlose, nicht verbaubare Flächen. Das Gesamtausmaß der Liegenschaft EZ n KG A. sei durch die Vereinigung mit den genannten Flächen lediglich um 17 m² oder 3,7 % auf 476 m² erweitert worden. Unter Berücksichtigung des geringen Wertes sei eine Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 lit. b BewG nicht zulässig.

Nach Vorhalt von Vergleichswerten aus in den Jahren 1970 bis 1973 erfolgten Verkaufsfällen mit Kaufpreisen zwischen S 410,-- und S 450,-- je Quadratmeter und einer Stellungnahme des Beschwerdeführers gab das Finanzamt mit Berufungsvorentscheidung der Berufung teilweise statt und stellte den Einheitswert mit S 142.000,-- bzw. den erhöhten Einheitswert mit S 191.000,-- fest. Es führte unter anderem aus, unter

Berücksichtigung der vom Beschwerdeführer angeführten wertmindernden Umstände sei der Wert auf S 300,- je Quadratmeter herabzusetzen gewesen.

Der Beschwerdeführer beantragte die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Die belangte Behörde hielt dem Beschwerdeführer vor, sie erwäge, den gemeinen Wert des Grundstückes zum Stichtag 1. Jänner 1973 aus Vergleichspreisen abzuleiten. Die im folgenden angeführte Liste der Vergleichspreise enthält zehn durch Anführung von Einlagezahl und Grundstücksnummer, Adresse, Flächenausmaß, Datum des Kaufvertrages, Kaufpreis je Quadratmeter und Anmerkungen zur Grundstücksform bezeichnete und umschriebene Vergleichsgrundstücke. Die belangte Behörde hielt dem Beschwerdeführer weiters vor, die Magistratsabteilung 40 der Stadt Wien habe dem Finanzamt bekanntgegeben, daß der Verkehrswert der Liegenschaft des Beschwerdeführers zum 1. Jänner 1973 mit ca. S 700,- je Quadratmeter angenommen werden könne. Laut Auskunft der Magistratsabteilung 37, Baupolizei, sei die "Baufreimachung" der Liegenschaft erst durch den Erwerb der Grundstücke Nr. Ad und Ac erfolgt. Dem Beschwerdeführer wurde ferner aufgetragen, die Abbruchkosten eines auf der Liegenschaft befindlichen Sommerhauses bekanntzugeben.

Der Beschwerdeführer führte dazu im wesentlichen aus, die Berufung richte sich "primär gegen die Unzulässigkeit der Wertfortschreibung aufgrund der Rechtskraft der Bescheide zum 1. Jänner 1972, 1. Jänner 1977, 1. Jänner 1980 und 1. Jänner 1988 unter Berücksichtigung der darin festgesetzten Werte". Die Behörde habe nicht behauptet bzw. begründet, daß die Bewertungen in allen diesen Bescheiden unrichtig gewesen wären. Sämtliche Vergleichsgrundstücke seien größer und daher besser nutzbar, wiesen einen besseren Grundriß auf, hätten eine kürzere Straßenfront (Anrainerverpflichtungen), hätten "nicht eine zum Teil so geringe Tiefe (bis 5 m)", seien besser und größer verbaubar (meist geschlossene Bauweise), lägen näher an der Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels und hätten eine bessere Nahversorgung. Das Grundstück des Beschwerdeführers könne nur in offener Bauweise verbaut werden. Unter Berücksichtigung der schiefen Winkel und der Höhenbeschränkung könne nur ein Aussenmaß von 6,5 x 10 m verbaut werden. Vom Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers sei die Liegenschaft mit Vertrag vom 6. September 1967 um den Preis von S 70.000,- erworben worden. Das Gutachten der Magistratsabteilung 40 sei nicht zur Stellungnahme "gegeben" worden; der Beschwerdeführer könne daher nicht erkennen, welche Kriterien berücksichtigt worden seien. Der angegebene Wert scheine im Hinblick auf den Kaufvertrag vom 6. September 1967 vollkommen unrealistisch und extrem fehlerhaft. Von der Magistratsabteilung 28 werde der Abbruch des alten und die Errichtung eines neuen Gehsteiges verlangt. Die Belastung hierfür liege bei ca. S 80.000,-. Die Kosten des Abbruches des Sommerhauses seien mit S 50.000,- bis S 100.000,- zu schätzen.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab und änderte den angefochtenen Bescheid dahin ab, daß der Einheitswert mit S 218.000,- festgestellt wurde. Begründend vertrat die belangte Behörde nach Darlegung des Verfahrensganges und der Rechtslage die Auffassung, mit einer Wertfortschreibung könnten sowohl einer seit dem letzten Feststellungszeitpunkt eingetretenen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse Rechnung getragen als auch eine bei der letzten Feststellung unterlaufene Fehlbewertung bereinigt werden. Für die Begründung eines Wertfortschreibungsbescheides genüge daher die Darstellung jener Erwägungen, die den mit dem Fortschreibungsbescheid festgestellten Einheitswert seiner Höhe nach rechtmäßig erscheinen ließen. Den Einwendungen des Beschwerdeführers gegen die von der belangten Behörde vorgehaltenen Vergleichspreise könne nur zum Teil gefolgt werden, da er seine globalen Behauptungen nicht näher begründet habe. Obwohl alle Vergleichsgrundstücke größer seien, seien die Grundstücke Nr. 1 bis 3 für sich alleine nicht bebaubar und daher weitaus schlechter nutzbar als das zu bewertende Grundstück. Auch der Grundriß dieser Vergleichsgrundstücke sei wesentlich ungünstiger, da sie durchgehend sehr schmal seien, während das zu bewertende Grundstück an der breitesten Stelle 18,75 m messe. Der Einwand betreffend die kürzeren Straßenfronten sei ebenfalls nicht zutreffend, da die Vergleichsgrundstücke Nr. 7 und 8 weit längere Straßenfronten als das zu bewertende Grundstück aufwiesen. Seine pauschalen Behauptungen betreffend die öffentlichen Verkehrsmittel bzw. die Nahversorgung habe der Beschwerdeführer nicht näher erläutert. Nach Erfahrungswerten der Behörde bewirkten derartige Gegebenheiten jedoch im Hinblick auf den Trend zur "ruhigen Lage" eher eine Wertsteigerung. Dem Einwand des Beschwerdeführers, die Bebauungsmöglichkeit sei unzureichend, stehe die Baubewilligung für ein unterkellertes zweigeschoßiges Einfamilienhaus entgegen. Aus den Vergleichskaufpreisen sei ersichtlich, daß um den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Jänner 1973 für sich allein bebaubare Grundstücke um Preise von S 527,- bis S 1.199,- je Quadratmeter gehandelt worden seien. Da das Grundstück des Beschwerdeführers nicht die quadratische bis rechteckige Idealform eines Bauplatzes, sondern beinahe die Form eines Dreieckes aufweise, sei der gemeine Wert von den Vergleichsgrundstücken abzuleiten, die "in Ansehung ihrer Figuration" weniger günstig für eine Verbauung geeignet seien. Der Ansatz von S 700,- je Quadratmeter erscheine daher auf keinen Fall zu hoch gegriffen, wie auch die Magistratsabteilung 40 bestätige. Die Behauptung des Beschwerdeführers, der von ihm bezahlte Kaufpreis sei ein Preis der besonderen Vorliebe, der aus persönlichen Umständen geboten worden sei, werde auf Grund dieser Vergleichspreise widerlegt, da diese ein Preisgefüge widerspiegeln, in dem der vom Beschwerdeführer gezahlte Kaufpreis aus den zuvor dargelegten Erwägungen seinen entsprechenden Platz fände. Daß alle Vergleichspreise Liebhaberpreise wären, könne selbst der Beschwerdeführer nicht behaupten. Im übrigen übersehe er, daß das Datum des von ihm angeführten Kaufvertrages um mehr als fünf Jahre vor dem Feststellungszeitpunkt liege. Da das Grundstück des Beschwerdeführers in 21 Jahren eine Wertsteigerung von S 2.368,- je Quadratmeter

erfahren habe (der mit Kaufvertrag vom 6. September 1967 vereinbarte Kaufpreis entspreche einem Preis von S 152.50 je Quadratmeter, der vom Beschwerdeführer am 31. März 1988 vereinbarte Kaufpreis einem Preis von S 2.520,- je Quadratmeter) und im Hinblick auf die Vergleichspreise könne dies der Berufung nicht zum Erfolg verhelfen. Die Abtragungskosten bzw. die Kosten für die Gehsteigerstellung seien bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Diese seien laut den Angaben des Beschwerdeführers mit ca. S 180.000,- anzusetzen. Um den Bauplatz als solchen auch nutzen zu können, müßten nicht nur die Anschaffungskosten in der Höhe von S 1.200.000,-, sondern auch die Kosten für die Errichtung des Gehsteiges und den Abbruch des alten Gebäudes in der Höhe von ca. S 180.000,- aufgewendet werden. Von den ermittelten Gesamtkosten des Bauplatzes in der Höhe von S 1.380.000,- entfielen somit 13 % auf Abbruchkosten bzw. Kosten für die Gehsteigerrichtung. Entsprechend sei somit auch der zu den Wertverhältnissen am 1. Jänner 1973 festgestellte Bodenwert in der Höhe von S 700,- je Quadratmeter zu vermindern. Auf Grund der übrigen Umstände wie z.B. geänderte Relation Bodenwert - diverse Kosten (z.B. Abtragungskosten, Gehsteigerrichtungskosten) im Jahre 1989 sowie Zeitverlust durch Abtragung des Gebäudes, erscheine der belangten Behörde ein höherer nicht berechenbarer Abschlag gerechtfertigt. Mit einem Ansatz von zwei Drittel des unbelasteten, mit S 700,- angenommenen Baulandpreises seien alle im Beschwerdefalle vorliegenden Umstände angemessen berücksichtigt worden. Der gemeine Wert des zu bewertenden Grundstückes sei daher ausgehend vom gemeinen Wert des unbebauten Bauplatzes von S 700,- je Quadratmeter abzüglich eines Abschlages von 33 % für die Kosten der Abtragung, Gehsteigerrichtung und zeitlichen Verzögerung (S 231,- je Quadratmeter) gerundet mit S 460,- je Quadratmeter anzunehmen, woraus sich unter Ansatz der Gesamtfläche von 476 m² ein gemeiner Wert der wirtschaftlichen Einheit von gerundet S 218.000,- ergebe. Die Wertabweichung von S 127.000,- übersteige somit die Grenzen des § 21 Abs. 1 lit. b BewG.

Die Beschwerde macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführer macht zunächst - unter Hinweis darauf, daß der Einheitswert mit Wirksamkeit vom 1. Jänner 1974 mit S 91.000,- rechtskräftig festgestellt (und in der Folge vom genannten Einheitswert ausgehend erhöht) wurde - geltend, die belangte Behörde habe nicht behauptet, daß diese rechtskräftigen Bescheide fehlerhaft gewesen seien. Sie habe auch nicht behauptet, daß die "Grundstückswertentwicklung" atypisch gewesen sei. Ebenso sei nicht nachgewiesen worden, warum der Einheitswert vom 1. Jänner 1988 bis 1. Jänner 1989 von S 122.000,- auf S 218.000,- gestiegen sei. Durch den Erwerb der Grundstücke Nr. Ad und Nr. Ac sei keine Werterhöhung erfolgt. Die Grundstücke seien "schon immer" im physischen Besitz des Rechtsvorgängers gewesen. Sie seien sowohl für sich allein als auch im Zusammenhang mit dem Grundstück Nr. Ab wertlos. Da durch den Zuerwerb dieser Grundstücke keine Wertsteigerung der Liegenschaft erfolgt sei, sei die Wertfortschreibung unzulässig gewesen.

Diesen Darlegungen ist folgendes entgegenzuhalten:

Der Einheitswert eines unbebauten Grundstückes ist gemäß § 21 Abs. 1 Z. 1 lit. b neu festzustellen (Wertfortschreibung), wenn der gemäß § 25 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, entweder um mehr als ein Zehntel, mindestens aber um S 5.000,- oder um mehr als S 100.000,- von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht. Die linearen Erhöhungen der Einheitswerte sind bei Prüfung der Voraussetzungen für die Wertfortschreibung nicht einzubeziehen (vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz I, § 21 Anm. 10). Vergleichsmaßstab ist somit im Beschwerdefall der mit Wirksamkeit vom 1. Jänner 1974 festgestellte Einheitswert.

Bei Vereinigung einer unbebauten Fläche mit einer beim Erwerber bereits vorhanden gewesenen wirtschaftlichen Einheit ist für die letztere bei Überschreitung der Wertgrenzen des § 21 Abs. 1 Z. 1 BewG eine Wertfortschreibung vorzunehmen (vgl. das hg. Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 90/15/0169). Weiters ist im Beschwerdefall darauf Bedacht zu nehmen, daß gemäß § 23 BewG (unter anderem) bei Fortschreibungen der Einheitswerte für Grundbesitz der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zugrundegelegt sind.

Fortschreibungszeitpunkt ist gemäß § 21 Abs. 4 BewG der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Änderung folgt.

Die Zulässigkeit der Wertfortschreibung hängt im Beschwerdefall somit ausschließlich davon ab, ob - ausgehend von den Wertverhältnissen zum letzten Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Jänner 1973 und den tatsächlichen Verhältnissen zum 1. Jänner 1989 - der Einheitswert der aus den Grundstücken Nr. Ad, Ac und Ab gebildeten Liegenschaft zum 1. Jänner 1989 von dem zum 1. Jänner 1973 mit Wirksamkeit vom 1. Jänner 1974 festgestellten Einheitswert von S 91.000,- um mehr als ein Zehntel abweicht. Die in der Folge vorgenommenen linearen Erhöhungen des Einheitswertes sind in diesem Zusammenhang nicht zu beachten. Ebenso sind die Gründe für die Wertabweichung prinzipiell unbeachtlich (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 26. Juni 1989, Zl. 88/15/0118). Fortschreibungen dienen nämlich nicht nur der Berücksichtigung von Änderungen in den tatsächlichen (Wert-)verhältnissen, die während der Dauer des jeweiligen Hauptfeststellungszeitraumes eintreten; vielmehr können auch Unrichtigkeiten, Fehlbeurteilungen, unzutreffende Tatsachen- und Werturteile, die in frühere in Rechtskraft erwachsene Feststellungsbescheide eingeflossen sind, mit Hilfe von Fortschreibungen der fehlerhaften Feststellungsbescheide auf spätere Stichtage eine Berichtigung erfahren (vgl.

z.B. die hg. Erkenntnisse vom 14. April 1986, Slg. 6103/F, vom 12. November 1990, Zl. 89/15/0024, und vom 25. Februar 1991, Zl. 89/15/0064).

Ein Wertfortschreibungsbescheid bedarf daher keiner Begründung in der Richtung, ob die Wertabweichung im Verhältnis zur früheren Feststellung auf eine objektive Wertsteigerung oder Wertverminderung, auf eine seinerzeitige Fehlbewertung oder auf ein Zusammentreffen beider Ursachen zurückzuführen ist. Ausschlaggebend ist vielmehr, daß der nach den Grundsätzen des Bewertungsrechtes auf den Fortschreibungszeitpunkt ermittelte Einheitswert von dem zuletzt rechtskräftig festgestellten Einheitswert objektiv in einem Ausmaß nach oben oder nach unten abweicht, das die im § 21 Abs. 1 Z. 1 BewG festgestellten Grenzen übersteigt. Darin, daß die belangte Behörde die Entwicklung der Grundstückspreise seit den vorangegangenen Feststellungszeitpunkten bzw. eine bei den vorangehenden Feststellungen unterlaufene Fehlbewertung nicht festgestellt hat, liegt somit kein Begründungsmangel. Die Entscheidung hängt im Beschwerdefall vielmehr davon ab, ob der zum 1. Jänner 1989 festgestellte Einheitswert, der von dem zum letzten Hauptfeststellungszeitpunkt ermittelten Einheitswert in einem die Grenzen des § 21 Abs. 1 Z. 1 BewG übersteigenden Ausmaß abweicht, in einem gesetzmäßigen Verfahren ermittelt wurde.

Gemäß § 55 Abs. 1 BewG sind unbebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert zu bewerten. Der gemeine Wert wird nach § 10 Abs. 2 BewG 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.

Beim gemeinen Wert gemäß § 10 Abs. 2 BewG handelt es sich um eine fiktive Größe, die mit Hilfe der Preisschätzung zu ermitteln ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 8. Jänner 1970, Zl. 1246/68). Die brauchbarste Grundlage für die Feststellung des gemeinen Wertes eines Grundstückes werden in der Regel die tatsächlich gezahlten Preise für Vergleichsliegenschaften sein, wobei die Kaufpreisentwicklung bei den Bewertungsstellen der Finanzämter beobachtet und in sogenannten Kaufpreissammlungen festgehalten wird (vgl. das hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 1976, Zl. 2201/75, und die dort zitierte Vorjudikatur). Zutreffende, für die Ableitung des gemeinen Wertes taugliche Vergleichspreise liegen dann vor, wenn die Wertfaktoren des zu bewertenden Grundstückes und der Vergleichsgrundstücke in den wesentlichen preisbestimmenden Merkmalen übereinstimmen, wozu insbesondere Größe, Form, Lage und Beschaffenheit eines Grundstückes gehören (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 14. März 1988, Zl. 86/15/0099, vom 6. März 1989, Zl. 86/15/0109, und vom 18. Februar 1991, Zl. 90/15/0036), oder, obwohl eine solche Übereinstimmung nicht hinsichtlich aller wesentlichen preisbestimmenden Merkmale besteht, immerhin noch eine zuverlässige Wertableitung aus den Vergleichspreisen möglich ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 7. Oktober 1985, Zl. 84/15/0015). Unter Bedachtnahme auf die preisbildenden Faktoren kann der gemeine Wert gegebenenfalls durch Vornahme von Ab- und Zuschlägen ermittelt werden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 21. Oktober 1983, Zl. 82/17/0057).

Die belangte Behörde hat zur Ableitung des gemeinen Wertes im Beschwerdefall jene Kaufpreise herangezogen, die bei der Veräußerung von zehn Vergleichsgrundstücken erzielt wurden. Die Belastung des zu bewertenden Grundstückes mit Abbruch- und Aufschließungskosten und nicht näher bezeichnete "übrige Umstände" hat sie mittels eines Abschlages von 33 % von dem aus den Vergleichspreisen abgeleiteten gemeinen Wert berücksichtigt.

Die Beschwerde wendet sich nicht gegen die von der belangten Behörde angewendete Methode (Ableitung des gemeinen Wertes aus Vergleichspreisen); auch die (offenbar von der Annahme ausgehende, daß sich das bewertete Grundstück in seinem Erschließungszustand und durch die Notwendigkeit von Abbrucharbeiten vom Zustand der Vergleichsgrundstücke unterscheidet) Vornahme eines Abschlages zur Berücksichtigung von Abbruch- und Aufschließungskosten und dessen Höhe bekämpft der Beschwerdeführer nicht. Mit der Frage, ob die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Abbruch- und Aufschließungskosten auf geeignete Weise berücksichtigt wurden, hat sich der Verwaltungsgerichtshof somit nicht auseinanderzusetzen.

Im Beschwerdeverfahren ist strittig, ob die belangte Behörde zur Wertableitung geeignete Grundstücke herangezogen und aus den Vergleichspreisen zutreffend den Vergleichswert von S 700,- ermittelt hat.

Bei der Auswahl von Vergleichspreisen ist zunächst zu beachten, daß zur Ableitung des gemeinen Wertes in erster Linie solche Verkäufe in Betracht kommen, die in unmittelbarer zeitlicher Nähe des Feststellungszeitpunktes stattgefunden haben. Zwar ist es auch möglich, auf Verkäufe zurückzugreifen, die zeitlich in größerer Entfernung vor oder nach dem Feststellungszeitpunkt liegen; in einem solchen Fall muß jedoch geprüft werden, ob in der Zwischenzeit auf dem Grundstücksmarkt nennenswerte Schwankungen im Preisniveau eingetreten sind. Eingetretene Preisschwankungen infolge veränderter Marktverhältnisse oder Veränderungen des Geldwertes sind sodann durch Zu- oder Abschläge auszugleichen. Verkaufsfälle, bei denen der zeitliche Abstand zum Feststellungszeitpunkt zu groß ist, können keinen Vergleichsmaßstab bilden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 8. Jänner 1970, Zl. 1246/68; Gürsching-Stenger, Bewertungsgesetz, § 72, Anm. 18; Rössler-Troll, Bewertungsgesetz, § 72, Anm. 37). Ob einem Vergleichspreis wegen des zeitlichen Abstandes des Vertragsabschlusses zum Feststellungszeitpunkt noch Aussagekraft für die Wertableitung zukommt, ist nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen. Der Beschwerdeführer wendet sich im vorliegenden Fall mit Recht dagegen, daß die belangte Behörde bei der Auswahl der Vergleichsgrundstücke auf Verkaufsfälle in großer zeitlicher Entfernung zum Feststellungszeitpunkt zurückgegriffen hat, ohne auf die Entwicklung der Preise auf

dem Grundstücksmarkt Bedacht zu nehmen und allfällige Wertschwankungen durch Zu- und Abschläge auszugleichen. Lediglich bei den Vergleichsgrundstücken Nr. 1, 2, 5, 7 bis 9 liegen die Kaufabschlüsse in einer solchen zeitlichen Nähe zum Feststellungszeitpunkt, daß die erzielten Kaufpreise aus diesem Gesichtspunkt ohne weitere Bedachtnahme auf die Preisentwicklung einem Vergleich zugrunde gelegt werden können. In den Verkaufsfällen 3, 4 und 10 durften die bei Verkäufen erzielten Kaufpreise, die bis zu zwei Jahre vor und drei Jahre nach dem Feststellungszeitpunkt erfolgten, nicht ohne Prüfung und Gewichtung herangezogen werden. Die Heranziehung des Vergleichsgrundstückes Nr. 6 kommt schon wegen eines zeitlichen Abstandes von fast sechs Jahren nach dem Feststellungszeitpunkt nicht in Betracht. Derselbe Grund steht im übrigen der vom Beschwerdeführer angestrebten Bedachtnahme auf den beim Erwerb des zu bewertenden Grundstückes durch seinen Rechtsvorgänger im Jahr 1967 erzielten Kaufpreis entgegen.

Schon die Bedachtnahme auf in größerer zeitlicher Entfernung zum Feststellungszeitpunkt liegende Verkaufsfälle ohne Auseinandersetzung mit der Wertentwicklung bzw. die Bedachtnahme auf einen Verkaufsfall, der wegen zu großer zeitlicher Entfernung zum Feststellungszeitpunkt zur Wertableitung keinesfalls geeignet war, begründet einen Verfahrensmangel, wobei nicht ausgeschlossen werden kann, daß die belangte Behörde bei dessen Vermeidung zu einem anderen Ergebnis hätte gelangen können.

Im Hinblick auf diesen bei der Ermittlung der Vergleichsgrundlage unterlaufenen relevanten Verfahrensmangel kann auch nicht abschließend beurteilt werden, ob zur Wertfortschreibung führende Abweichungen im Sinne des § 21 Abs. 1 Z. 1 lit. b BewG vorliegen.

Aus Gründen der Verfahrensökonomie ist zu der von der belangten Behörde getroffenen Auswahl von Vergleichsgrundstücken und der Ermittlung des gemeinen Wertes weiters folgendes zu bemerken:

Die Ausführungen der belangten Behörde, die Vergleichsgrundstücke 1 bis 3 seien "für sich allein" nicht bebaubar und daher weitaus schlechter nutzbar als das zu bewertende Grundstück, und die Heranziehung eines Preisgefüges von S 527,- bis 1.199,- lassen erkennen, daß die belangte Behörde die beim Verkauf der Vergleichsgrundstücke 1 bis 3 erzielten Kaufpreise (S 414,- bis S 451,-) als zur Wertableitung ungeeignet angesehen hat. Aus welchen Gründen die belangte Behörde jedoch zur Auffassung gelangt ist, die Grundstücke seien "für sich alleine" nicht bebaubar und deshalb keine taugliche Grundlage für die Wertableitung, wird im angefochtenen Bescheid nicht begründet; auch in der Gegenschrift tritt die belangte Behörde den detaillierten Darlegungen des Beschwerdeführers über den Inhalt des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht entgegen. Der Annahme, eine Verbauung dieser Liegenschaften sei schon wegen ihrer geringen Breite (zwischen 7 und 12 m) praktisch ausgeschlossen, steht die unwiderlegte Behauptung des Beschwerdeführers entgegen, daß für diese Grundstücke geschlossene Bauweise bzw. Gruppenbauweise festgesetzt wurde. Stichhaltige Gründe dafür, die Vergleichsgrundstücke 1 bis 3 (und die bei ihrer Veräußerung erzielten, weit unter dem von der belangten Behörde ermittelten gemeinen Wert von S 700,- liegenden Kaufpreise) wegen "mangelnder Verbaubarkeit" nicht in die Vergleichsgrundlage einzubeziehen, sind somit nicht ersichtlich. Auch darin, daß die belangte Behörde diese Grundstücke ohne stichhaltige Begründung als nicht zur Wertableitung geeignet angesehen hat, liegt ein relevanter Verfahrensmangel, weil nicht ausgeschlossen werden kann, daß die belangte Behörde bei Einbeziehung dieser Vergleichspreise in die Wertableitung zu anderen Ergebnissen gelangt wäre.

Die belangte Behörde räumt selbst ein, daß das zu bewertende Grundstück infolge seines Grundrisses weniger für eine Verbauung geeignet ist als solche Grundstücke, die die quadratische oder rechteckige "Idealform" eines Bauplatzes aufweisen. Der angefochtene Bescheid läßt jedoch nicht erkennen, daß diesem Umstand durch einen Abschlag vom Vergleichspreis solcher Grundstücke, die die "Idealform" aufweisen, oder durch eine Annäherung an den Vergleichspreis von Grundstücken, deren Grundriß ebenfalls ungünstig ist, Rechnung getragen worden wäre. Auch dies bedeutet einen Verfahrensmangel, wobei nicht ausgeschlossen werden kann, daß die belangte Behörde bei seiner Vermeidung zu einem anderen Ergebnis hätte kommen können.

An dieser Stelle ist anzumerken, daß der Begründung des angefochtenen Bescheides nicht entnommen werden kann, welche "übrigen Umstände" die belangte Behörde veranlaßt haben, neben einem Abschlag von 13 %, den sie zur Berücksichtigung der Abbruch- und Aufschließungskosten als angemessen angesehen hat, einen weiteren, als "nicht berechenbar" bezeichneten Abschlag von 20 % vorzunehmen. Es kann daher nicht überprüft werden, ob dieser weitere Abschlag eine angemessene Bedachtnahme auf Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften und die Preisentwicklung darstellt. Insbesondere kann ohne jeden Hinweis in der Begründung des angefochtenen Bescheides nicht unterstellt werden, daß mit dem erwähnten weiteren Abschlag etwa einem allenfalls gegenüber den Vergleichsgrundstücken ungünstigeren Grundriß des zu bewertenden Grundstückes Rechnung getragen worden wäre.

Der Beschwerdeführer beanstandet auch zu Recht die Heranziehung einer Äußerung der Magistratsabteilung 40 über den gemeinen Wert der zu bewertenden Liegenschaft, weil dieser Äußerung nicht nach Art eines Gutachtens in schlüssiger und nachvollziehbarer Weise entnommen werden kann, auf welche Weise der gemeine Wert ermittelt wurde. Die Heranziehung dieser Auskunft steht auch mit dem Grundsatz im Widerspruch, daß im allgemeinen der Ermittlung des gemeinen Wertes anhand von Vergleichspreisen der Vorzug zu geben ist.

Es ist weiters darauf zu verweisen, daß nur solche Vergleichspreise zu berücksichtigen sind, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes bei einer Veräußerung zu erzielen wären, wobei ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse nicht zu berücksichtigen sind. Weicht der bei einer Veräußerung eines ansonsten

vergleichbaren Grundstückes erzielte Preis in besonders auffälliger Art und Weise (nach oben oder nach unten) von dem durch Heranziehung einer Mehrzahl von Vergleichspreisen ermittelten Preisgefüge ab, indiziert dies das Vorliegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse; ein solcher Preis ist nur zu berücksichtigen, wenn das Vorliegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auf Grund einer den Vergleichsfall betreffenden besonderen Prüfung ausgeschlossen werden kann.

Schließlich sei noch darauf hingewiesen, daß erst die Darlegungen in der Gegenschrift eine konkrete Auseinandersetzung mit den schon im Abgabeverfahren erhobenen Einwendungen des Beschwerdeführers betreffend die fehlende Vergleichbarkeit der Vergleichsgrundstücke in den genannten wertbestimmenden Merkmalen bedeuten.

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

Von der beantragten mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z. 3 VwGG abgesehen werden.

Die Entscheidung über den Aufwandsersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 104/1991.