

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

19.05.2022

Geschäftszahl

Ra 2019/07/0065

Rechtssatz

Aus dem Wortlaut des § 35 Abs. 2 erster Satz Stmk Einforstungs LG 1983 (wie auch dessen Grundlage, § 22 Abs. 2 WWSGG) ergeben sich für die Ermittlung des Kapitalisierungszinsfußes - abgesehen von der Vorgabe, dass dieser den jeweils herrschenden allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen zu entsprechen hat - keine weiteren Anhaltspunkte. Die Gesetzesmaterialien (zur Neufassung des § 22 Abs. 2 erster Satz WWSGG mit dem Agrarrechtsänderungsgesetz 2000, BGBl. I Nr. 39/2000: ErläutRV 107 BlgNR 21. GP 67, und gleichlautend zur Ausführung im Stmk EinforstungsLG 1983 mit dem Gesetz vom 3. Juli 2001, LGBL. 78/2001: XIV. GPSiLT RV EZ 233/1; 31) führen jedoch aus, dass die in § 5 Liegenschaftsbewertungsgesetz normierten Grundsätze auch für die Entschädigungsermittlung nach § 22 Abs. 2 (nunmehr: erster Satz) WWSGG anzuwenden sind. § 5 LiegenschaftsbewertungsG 1992 regelt das Ertragswertverfahren. Abs. 1 sieht grundsätzlich eine Kapitalisierung "zum angemessenen Zinssatz" vor. Sein Abs. 4 lautet: "Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung." Die Literatur zum LiegenschaftsbewertungsG 1992 weist diesbezüglich auf die Methoden hin, die nach Punkt 5.3.4.2 der ÖNorm B 1802 in Betracht kommen. Nach Punkt 5.3.4.3 könne zur Begründung der Wahl des Kapitalisierungszinssatzes auch auf anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten Bezug genommen werden, zu welchen insbesondere jene des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs gehört. Die ordnungsgemäße Begründung einer verwaltungsgerichtlichen Entscheidung erfordert eine argumentative Auseinandersetzung mit (relevantem) Beschwerdevorbringen, auch - und gerade -, wenn das VwG eine in der Beschwerde in Frage gestellte Beurteilung der belangten Behörde teilt (vgl. VwGH 22.11.2018, Ro 2017/07/0033 bis 0036). Da die Ermittlung eines geeigneten Kapitalisierungszinsfußes entsprechenden Sachverstand erfordert, ist es nicht ausreichend, dem inhaltlich substantiierten - und auf eine Beurteilung durch einen Sachverständigen abzielenden - Beschwerdevorbringen lediglich entgegen zu halten, es sei keine Änderung des Sachverhaltes (der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen) seit der - im vorliegenden Verfahren nicht bindenden - Entscheidung des OAS aufgezeigt worden. Selbst wenn die von der Revisionswerberin angeführten Argumente in der seinerzeitigen Entscheidung des OAS abgehandelt worden sein sollten, dispensiert dies nicht von einer entsprechenden Auseinandersetzung im gegenständlichen Verfahren mit den hier betroffenen Verfahrensparteien. Der Hinweis auf die vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen im Jahr 2005 empfohlenen Werte vermag allein die Annahme eines konkreten Wertes schon deshalb nicht zu tragen, als dieser eine Bandbreite vorgegeben hat. Auch beruhen die Annahmen zum allgemeinen ("damaligen" und derzeitigen) Zinsniveau auf keinen begründeten Sachverhaltsfeststellungen. Es liegt damit ein Begründungsmangel vor, dessen mögliche Relevanz für das Verfahrensergebnis (durch maßgeblichen Einfluss des Kapitalisierungszinsfußes auf die Ermittlung des Ablösungsbetrages) aufgezeigt wurde und der daher zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung führt.

European Case Law Identifier

ECLI:AT:VWGH:2022:RA2019070065.L18