

TE OGH 1975/12/9 50b230/75

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.12.1975

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Sobalik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel, Dr. Marold, Dr. Resch und Dr. Griesler als Richter in der Rechtsache der Antragsteller 1) L*, 2) Dipl. Ing. P*, und 3) C*, alle vertreten durch Dr. Kurt Sexlinger, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die Antragsgegnerin Republik Österreich, vertreten durch die Finanzprokuratur, *, wegen Entschädigung für enteignete Grundflächen, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgerichtes vom 12. Juni 1975. GZ. 32 R 277/75-60, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Salzburg vom 28. Dezember 1974, GZ. 2 Nc 405/71-50, teilweise aufgehoben wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Mit Bescheid des Amtes der Salzburger Landesregierung vom 18. August 1967, ZI I-2969/39-1967, wurde die den Antragstellern gemeinsam gehörige Liegenschaft EZ. 380 der Kat. Gemeinde * zum Zwecke des Ausbaues der Wiener Bundesstraße im Baulos * teilweise, nämlich im Ausmaß von 65 m², enteignet. Als Entschädigung für die enteignete Grundfläche wurde ein Betrag von S 200,- pro Quadratmeter und als Ersatzbetrag für die Herstellung eines neuen Zaunes in der Länge von 20 m ein Betrag von S 120,- pro Meter bestimmt. Die Berufung der Antragsteller gegen diesen Bescheid hatte keinen Erfolg. Tatsächlich wurden nur 48 m² Grundfläche enteignet und der von den Antragstellern errichtete neue Zaun hat eine Länge von 33 Metern, wie die Parteien außer Streit gestellt haben.

In offener Frist haben die Antragsteller die Festsetzung des Entschädigungsbetrages beim Erstgericht beantragt. Sie begehrten eine Entschädigung von S 300,- pro Quadratmeter enteigneter Grundfläche und weitere S 100.000,- für die durch die Enteignung eingetretene Entwertung der Restliegenschaft sowie einen nicht näher präzisierten höheren Betrag als S 120,- pro Meter Länge des neuen Zaunes, insgesamt aber einen Betrag von S 122.000,-.

Die Antragsgegnerin hat eingewendet, daß der von der Verwaltungsbehörde festgesetzte Entschädigungsbetrag eher zu hoch bemessen gewesen sei, eine wirtschaftlich meßbare Wertminderung des Restgrundstückes sei nicht eingetreten.

Das Erstgericht hat die Entschädigung der Antragsteiler mit S 200,- pro Quadratmeter enteigneter Grundfläche (= S 9.600,-) und mit S 190,- pro Meter für den neu zu errichtenden Zaun (= S 6.270,-), insgesamt demnach mit S 15.870,- festgesetzt und das Mehrbegehren von S 106.130,- abgewiesen.

Dem Rekurs der Antragsteller gegen den Ausspruch über die Entschädigung für 48 m² enteigneter Grundfläche gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Hingegen hatte ihr Rekurs gegen die Abweisung des Antrages auf Zuspruch von S 100.000,- für die Entwertung der Restliegenschaft insofern Erfolg, als das Gericht zweiter Instanz den Beschluß in diesem Umfang aufhob und dem Erstgericht auftrug, nach Verfahrensergänzung darüber neuerlich zu entscheiden.

Der Ausspruch des Erstgerichtes über den Zuspruch von S 6.270,- für 33 m neu zu errichtenden Zaun erwuchs mangels Anfechtung in Rechtskraft.

Gegen den Aufhebungsbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Begehren, den angefochtenen Beschluß dahin abzuändern, daß der Beschluß des Erstgerichtes wieder hergestellt wird; hilfsweise beantragt die Antragsgegnerin, den angefochtenen Beschluß aufzuheben und dem Rekursgericht die neuerliche Entscheidung unter Abstandnahme von dem gebrauchten Aufhebungsgrund aufzutragen.

Die Antragsteller haben zu dem Revisionsrekurs keine Gegenäußerung eingebracht.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Die Antragsteller haben die Entwertung des nach der Enteignung verbleibenden Restgrundstückes damit begründet, daß durch den Wegfall des Vorgartens und des dort befindlichen lebenden Zaunes, der nicht mehr erneuert werden könne, die Straße bzw. der Gehsteig fast bis an ihr Haus heranreiche, Lärm und Staub direkt auf ihre Liegenschaft einwirkten und die Wohnungen an der Straße nur mehr schwer zu vermieten seien.

Das Erstgericht hat die Ansicht ausgesprochen, daß die Minderung des Verkehrswertes des Restgrundstückes nicht ermittelbar sei, daß aber wohl eine Ertragswertminderung in Betracht kommen könne, die von den Antragstellern nicht nachgewiesen worden sei. Die Lärm- und Staubeinwirkungen auf die Restliegenschaft infolge Wegfalles eines natürlichen Zaunes seien durch den Betrieb der Straße bedingt und nicht entschädigungsfähig.

Das Rekursgericht erachtete, daß das Fehlen eines lebenden Zaunes zur Straße hin den Mietwert des Hauses zu beeinträchtigen vermag und daß die Unmöglichkeit, einen neuen lebenden Zaun zu errichten, eine unmittelbare Folge der Enteignung darstelle. Das Verfahren vor dem Erstgericht sei infolge Nichtabführung der von den Antragstellern in dieser Richtung angebotenen Beweise mangelhaft geblieben.

Es liegt im Wesen der Enteignungsentschädigung, daß dem Enteigneten für das durch besonderen Hoheitsakt abgenötigte Sonderopfer am Vermögen voller Ersatz des positiven Schadens geleistet werden soll (5 Ob 9, 10/75; Janssen, Der Anspruch auf Entschädigung bei Aufopferung und Enteignung, 71, 159; BGHZ 6,270,295). Dem Enteigneten gebührt deshalb neben der Entschädigung für die enteignete Fläche auch eine Entschädigung für die Entwertung der durch die Enteignung verkleinerten Restliegenschaft, wie sich deutlich aus dem Gesetz (§ 13 Abs. 1 BStG 1948 = nun § 18 Abs. 1 BStG 1971 und die korrespondierende Vorschrift des § 6 EisenbEntG) ergibt. Im Grundsätzlichen wurde dies auch immer von der Rechtsprechung in dem Sinn anerkannt, daß dem Enteigneten der Betrag zu ersetzen sei, um den der objektive Wert des verbleibenden Liegenschaftsteiles vermindert wurde (SZ 40/11; 8 Ob 132/70; 5 Ob 110/72; 5 Ob 171/73; 5 Ob 117/74; 6 Ob 150/74 ua). Die Möglichkeit, daß der Verkehrswert oder der Ertragswert der verbleibenden Restliegenschaft durch die infolge der Enteignung eingetretene Verringerung der Entfernung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche eine Einbuße erfährt, muß daher in Betracht gezogen werden. Der Oberste Gerichtshof hat auch in einer Reihe von Entscheidungen ZVR 1958/150; ZVR 1963/251; 6 Ob 206/59; 5 Ob 98/68 ua) diesem Gedanken Rechnung getragen. Folgerichtig ist auch eine Wertminderung der Restliegenschaft durch die aus dem Betrieb einer Straße auf dem enteigneten Liegenschaftsteil kommenden Einwirkungen von Staub, Lärm und dergleichen zu berücksichtigen, wenn, wie im vorliegenden Fall, infolge der zu geringen Entfernung des Gebäudes auf der verbliebenen Restliegenschaft von der Straße die Erneuerung eines lebenden Zaunes unmöglich ist, der zum Schutze vor derartigen Einwirkungen vorher bestanden hatte. Die Höhe dieser Wertminderung muß freilich im Einzelfall durch geeignete Beweismittel, allenfalls gemäß § 273 ZPO, ermittelt werden. Das Rekursgericht hat allerdings im vorliegenden Fall nur die Ermittlung der Ertragswertminderung der Restliegenschaft durch Einbußen bei der Vermietung der straßenseitig gelegenen Wohnungen in Erwägung gezogen. Es ist aber grundsätzlich auch und in erster Linie die Minderung des Verkehrswertes der Restliegenschaft unter Heranziehung vergleichbarer Verkaufsfälle in der betreffenden Gegend zu ermitteln und das Ergebnis dem ermittelten verringerten Ertragswert gegenüberzustellen; die Bemessung der Entschädigung hat dann nach der festgestellten größeren Werteinbuße zu

geschehen. Zu diesem Verfahren besteht hier umso eher Anlaß, als die Antragsteller die behauptete Wertminderung der Restliegenschaft durch Annäherung an die Straße und Wegfall der Möglichkeit einer Erneuerung eines gegen die Straße zu abgrenzenden und schützenden natürlichen Zaunes nicht nur auf behauptete Einbußen bei der Vermietung von Wohnungen gegründet haben. Es liegt im Wesen der Enteignungsentschädigung, daß dem Enteigneten für das durch besonderen Hoheitsakt abgenötigte Sonderopfer am Vermögen voller Ersatz des positiven Schadens geleistet werden soll (5 Ob 9, 10/75; Janssen, Der Anspruch auf Entschädigung bei Aufopferung und Enteignung, 71, 159; BGHZ 6,270,295). Dem Enteigneten gebührt deshalb neben der Entschädigung für die enteignete Fläche auch eine Entschädigung für die Entwertung der durch die Enteignung verkleinerten Restliegenschaft, wie sich deutlich aus dem Gesetz (Paragraph 13, Absatz eins, BStG 1948 = nun Paragraph 18, Absatz eins, BStG 1971 und die korrespondierende Vorschrift des Paragraph 6, EisenbEntG) ergibt. Im Grundsätzlichen wurde dies auch immer von der Rechtsprechung in dem Sinn anerkannt, daß dem Enteigneten der Betrag zu ersetzen sei, um den der objektive Wert des verbleibenden Liegenschaftsteiles vermindert wurde (SZ 40/11; 8 Ob 132/70; 5 Ob 110/72; 5 Ob 171/73; 5 Ob 117/74; 6 Ob 150/74 ua). Die Möglichkeit, daß der Verkehrswert oder der Ertragswert der verbleibenden Restliegenschaft durch die infolge der Enteignung eingetretene Verringerung der Entfernung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche eine Einbuße erfährt, muß daher in Betracht gezogen werden. Der Oberste Gerichtshof hat auch in einer Reihe von Entscheidungen ZVR 1958/150; ZVR 1963/251; 6 Ob 206/59; 5 Ob 98/68 ua) diesem Gedanken Rechnung getragen. Folgerichtig ist auch eine Wertminderung der Restliegenschaft durch die aus dem Betrieb einer Straße auf dem enteigneten Liegenschaftsteil kommenden Einwirkungen von Staub, Lärm und dergleichen zu berücksichtigen, wenn, wie im vorliegenden Fall, infolge der zu geringen Entfernung des Gebäudes auf der verbliebenen Restliegenschaft von der Straße die Erneuerung eines lebenden Zaunes unmöglich ist, der zum Schutze vor derartigen Einwirkungen vorher bestanden hatte. Die Höhe dieser Wertminderung muß freilich im Einzelfall durch geeignete Beweismittel, allenfalls gemäß Paragraph 273, ZPO, ermittelt werden. Das Rekursgericht hat allerdings im vorliegenden Fall nur die Ermittlung der Ertragswertminderung der Restliegenschaft durch Einbußen bei der Vermietung der straßenseitig gelegenen Wohnungen in Erwägung gezogen. Es ist aber grundsätzlich auch und in erster Linie die Minderung des Verkehrswertes der Restliegenschaft unter Heranziehung vergleichbarer Verkaufsfälle in der betreffenden Gegend zu ermitteln und das Ergebnis dem ermittelten verringerten Ertragswert gegenüberzustellen; die Bemessung der Entschädigung hat dann nach der festgestellten größeren Werteinbuße zu geschehen. Zu diesem Verfahren besteht hier umso eher Anlaß, als die Antragsteller die behauptete Wertminderung der Restliegenschaft durch Annäherung an die Straße und Wegfall der Möglichkeit einer Erneuerung eines gegen die Straße zu abgrenzenden und schützenden natürlichen Zaunes nicht nur auf behauptete Einbußen bei der Vermietung von Wohnungen gegründet haben.

Weil das Erstgericht diese Grundsätze nicht berücksichtigt hatte, ist das von ihm abgeführte Verfahren mangelhaft geblieben, wie das Rekursgericht im Ergebnis richtig erkannt hat.

Dem Rekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluß des Gerichtes zweiter Instanz kann deshalb kein Erfolg zukommen.

Textnummer

E800168

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1975:0050OB00230.75.1209.000

Im RIS seit

16.01.2025

Zuletzt aktualisiert am

16.01.2025

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at