jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2006/5/11 8Ob34/06t

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.05.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Vizepräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende, die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Spenling und Dr. Kuras und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Lovrek und Dr. Glawischnig als weitere Richter in der Entschädigungssache der Antragsteller 1.) Dr. Helga A*****, 2.) Dr. Huda A*****, vertreten durch Dr. Hans Pernkopf, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin Stadtgemeinde K*****, wegen Entschädigung nach dem NÖ Raumordnungsgesetz, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes Korneuburg als Rekursgericht vom 17. Mai 2005, GZ 22 R 11/05f-156, womit über Rekurs der Antragsteller und der Antragsgegnerin der Beschluss des Bezirksgerichtes Klosterneuburg vom 28. Jänner 2005, GZ 1 Nc 38/96i-147, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen, die im Umfang der Abweisung eines Mehrbegehrens von 222.322,65 EUR samt Nebengebühren und eines Zinsenmehrbegehrens als unbekämpft unberührt bleiben, werden im Übrigen, somit im Umfang eines Begehrens von 561.248,20 EUR samt 4 % Zinsen seit 28. 1. 2005 aufgehoben. Dem Erstgericht wird insoweit eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen. Die Kosten des Revisionsrekurses sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Antragsteller erwarben im November 1981 (richtig: November 1980) je zur Hälfte die Liegenschaft EZ ***** K***** mit den als Bauland - Wohngebiet gewidmeten Grundstücken Nr. 2683/2 und 2684/1 zum Zwecke der Errichtung eines Wohnhauses mit Garage. Der Kaufpreis betrug 563,71 S pro m2.

Das 368 m2 große Grundstück Nr. 2683/2 ist als Bauplatz nicht geeignet.

Das eine Fläche von 1724 m2 aufweisende Grundstück Nr. 2684/1 weist eine Frontlänge von 45 m und eine Tiefe von 38 m auf. Es ist als Bauplatz geeignet.

Mit Bescheid vom 14. 9. 1981 erteilte der Bürgermeister gemäß § 11 der NÖ Bauordnung die Bewilligung zur Abteilung u. a. der Grundstücke EZ ***** und EZ ***** KG K***** u. a. auf dem Bauplatz A - Grundstück Nr. 2684/1. Die Antragsteller wurden verpflichtet, die im Abteilungsplan mit gelber Farbe bezeichneten Flächen gleichzeitig mit der Eintragung des Abteilungsbescheides im Grundbuch kostenlos und frei von in Geld ablösbaren Lasten sowie geräumt und gerodet in das öffentliche Gut abzutreten und mit dem E*****weg (Grundstück Nr. 3254/13 EZ *****) zu

vereinigen, wodurch eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 8,5 m geschaffen werden sollte. Das Grundstück Nr. 2684/1 wurde zur Gänze als Bauplatz erklärt. Durch die Verbücherung des Teilungsplanes 1982 wurden die zwischen den Straßenfluchtlinien liegenden Teilstücke 7 und 10 vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ ***** KG K***** lastenfrei abgeschrieben und der EZ ***** (öffentliches Gut) zugeschrieben. Die Grundstücke Nr. 2683/2 und 2684/1 wurde mit Bescheid des Vermessungsamtes Wien vom 27. 1. 1982 in den Grenzkataster einverleibt. Die östliche Straßenfluchtlinie des Weges vor dem Grundstück Nr. 2684/1 ist ident mit der 1981 festgelegten Straßenfluchtlinie der Aufschließungsstraße.Mit Bescheid vom 14. 9. 1981 erteilte der Bürgermeister gemäß Paragraph 11, der NÖ Bauordnung die Bewilligung zur Abteilung u. a. der Grundstücke EZ ***** und EZ ***** KG K***** u. a. auf dem Bauplatz A - Grundstück Nr. 2684/1. Die Antragsteller wurden verpflichtet, die im Abteilungsplan mit gelber Farbe bezeichneten Flächen gleichzeitig mit der Eintragung des Abteilungsbescheides im Grundbuch kostenlos und frei von in Geld ablösbaren Lasten sowie geräumt und gerodet in das öffentliche Gut abzutreten und mit dem E*****weg (Grundstück Nr. 3254/13 EZ *****) zu vereinigen, wodurch eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 8,5 m geschaffen werden sollte. Das Grundstück Nr. 2684/1 wurde zur Gänze als Bauplatz erklärt. Durch die Verbücherung des Teilungsplanes 1982 wurden die zwischen den Straßenfluchtlinien liegenden Teilstücke 7 und 10 vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ ***** KG K***** lastenfrei abgeschrieben und der EZ ***** (öffentliches Gut) zugeschrieben. Die Grundstücke Nr. 2683/2 und 2684/1 wurde mit Bescheid des Vermessungsamtes Wien vom 27. 1. 1982 in den Grenzkataster einverleibt. Die östliche Straßenfluchtlinie des Weges vor dem Grundstück Nr. 2684/1 ist ident mit der 1981 festgelegten Straßenfluchtlinie der Aufschließungsstraße.

Die asphaltierte Fahrbahn des E*****weges hat von der Südgrenze des Grundstückes Nr. 2684/1 über eine Länge von ca. 35 m eine Breite von 2,85 bis 4,9 m und über die restlichen 10 m vor dem Grundstück Nr. 2665/4 (E*****weg 52) eine Breite von 6,15 bis 6,70 m. Die westlich der Fahrbahn liegende unbefestigte Fläche ist bis zur Straßenfluchtlinie annähernd niveaugleich eben. Erst weiter westlich beginnt die Böschung. Hier könnte die Fahrbahn ohne großen bautechnischen und finanziellen Aufwand bis zur Straßenfluchtlinie beim Grundstück Nr. 2683/2 verbreitert werden. In der östlich der asphaltierten Fahrbahn liegenden unbefestigten Fläche liegt die zur Fahrbahn abfallende Straßenböschung. Zur Zeit kann der E*****weg auch mit Schwerfahrzeugen (z. B. Müllabfuhrwagen) befahren werden. Unter Zugrundelegung der vollzogenen Abtretungen in das öffentliche Gut und unter der Voraussetzung, dass die Gemeinde auf dem öffentlichen Gut eine Verkehrsfläche errichtet, ist diese Verkehrsfläche ausreichend zur Versorgung der anrainenden Grundstücke geeignet. Der finanzielle Aufwand zur Herstellung einer Verkehrsfläche in der Breite des öffentlichen Gutes im Bereich der gegenständlichen Grundstücke beträgt 42.828,27 EUR. Für einen drei Meter breiten Fahrbahnstreifen ergibt sich ein Aufwand von 7.657,68

EUR.

Im Flächenwidmungsplan der Antragsgegnerin vom 17. 12. 1987 (rechtswirksam 1989) wurden die gegenständlichen Grundstücke von Bauland Wohngebiet in „Grünland landwirtschaftliche Nutzung" rückgewidmet. Die Verkehrsfläche E*****weg wurde von der 8,5 m breiten Aufschließungsstraße in einen „Weg besonderer Art" geändert. Mit Bescheid vom 10. April 1996 wies das Stadtamt der Antragsgegnerin den Antrag der Antragsteller auf Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Nr. 2684/1 wegen Widerspruches zum Flächenwidmungsplan ab. Die dagegen erhobene Berufung der Antragsteller blieb erfolglos. Die Niederösterreichische Landesregierung gab der Vorstellung der Antragsteller mit Bescheid vom 20. 5. 1997 keine Folge. Auf Grund der gegen den Vorstellungsbescheid an den Verfassungsgerichtshof erhobenen Beschwerde prüfte der Verfassungsgerichtshof von Amts wegen die Gesetzmäßigkeit der Verordnung der Antragsgegnerin und hob mit Erkenntnis vom 21. Juni 2000, V 2, 3/00-10, die mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung genehmigte Verordnung der Antragsgegnerin vom 17. Dezember 1987, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13. Juni 1989 bis 29. Juni 1989, als gesetzwidrig auf. Dabei ging der VfGH zusammengefasst davon aus, dass die Antragsgegnerin im Hinblick darauf, dass die an den südlichsten (steilsten) Teil des E*****wegs angrenzenden Grundstücke weiterhin eine Baulandwidmung aufwiesen, und die Antragsteller die Grundstücke einerseits zu Baulandpreisen erworben hätten, andererseits Grundabtretungen und Aufschließungskosten hätten leisten müssen, bei Auswahl der Grundstücke bei der Zurückwidmung in Grünland nicht sachlich vorgegangen sei. Die der Verordnung vorangegangene Grundlagenforschung lasse nicht erkennen, dass die Festlegung der Widmungs- und Nutzungsart Bauland - Wohngebiet im ursprünglichen Flächenwidmungsplan 1966 gesetzwidrig gewesen sei, weil eine Verkehrserschließung zum Zeitpunkt der Festlegung der Baulandwidmung nicht möglich gewesen sei. Die sich aus der

Wienerwalddeklaration ergebende Zielsetzung, die Zersiedlung zu vermeiden, stelle keine ausreichende sachliche Rechtfertigung der Rückwidmung dar, zumal die Interessen der Beschwerdeführer nicht ausreichend berücksichtigt worden seien.Im Flächenwidmungsplan der Antragsgegnerin vom 17. 12. 1987 (rechtswirksam 1989) wurden die gegenständlichen Grundstücke von Bauland Wohngebiet in „Grünland landwirtschaftliche Nutzung" rückgewidmet. Die Verkehrsfläche E*****weg wurde von der 8,5 m breiten Aufschließungsstraße in einen „Weg besonderer Art" geändert. Mit Bescheid vom 10. April 1996 wies das Stadtamt der Antragsgegnerin den Antrag der Antragsteller auf Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Nr. 2684/1 wegen Widerspruches zum Flächenwidmungsplan ab. Die dagegen erhobene Berufung der Antragsteller blieb erfolglos. Die Niederösterreichische Landesregierung gab der Vorstellung der Antragsteller mit Bescheid vom 20. 5. 1997 keine Folge. Auf Grund der gegen den Vorstellungsbescheid an den Verfassungsgerichtshof erhobenen Beschwerde prüfte der Verfassungsgerichtshof von Amts wegen die Gesetzmäßigkeit der Verordnung der Antragsgegnerin und hob mit Erkenntnis vom 21. Juni 2000, römisch fünf 2, 3/00-10, die mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung genehmigte Verordnung der Antragsgegnerin vom 17. Dezember 1987, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13. Juni 1989 bis 29. Juni 1989, als gesetzwidrig auf. Dabei ging der VfGH zusammengefasst davon aus, dass die Antragsgegnerin im Hinblick darauf, dass die an den südlichsten (steilsten) Teil des E*****wegs angrenzenden Grundstücke weiterhin eine Baulandwidmung aufwiesen, und die Antragsteller die Grundstücke einerseits zu Baulandpreisen erworben hätten, andererseits Grundabtretungen und Aufschließungskosten hätten leisten müssen, bei Auswahl der Grundstücke bei der Zurückwidmung in Grünland nicht sachlich vorgegangen sei. Die der Verordnung vorangegangene Grundlagenforschung lasse nicht erkennen, dass die Festlegung der Widmungs- und Nutzungsart Bauland - Wohngebiet im ursprünglichen Flächenwidmungsplan 1966 gesetzwidrig gewesen sei, weil eine Verkehrserschließung zum Zeitpunkt der Festlegung der Baulandwidmung nicht möglich gewesen sei. Die sich aus der Wienerwalddeklaration ergebende Zielsetzung, die Zersiedlung zu vermeiden, stelle keine ausreichende sachliche Rechtfertigung der Rückwidmung dar, zumal die Interessen der Beschwerdeführer nicht ausreichend berücksichtigt worden seien.

Der VfGH sprach ferner mit weiterem Erkenntnis vom 21. 6. 2000 aus, dass die Antragsteller durch den angefochtenen Vorstellungsbescheid in ihren Rechten verletzt worden seien. Der Vorstellungsbescheid wurde aufgehoben.

Nach Aufhebung der Verordnung der Antragsgegnerin vom 17. 12. 1987 und des Vorstellungsbescheides durch die Erkenntnisse des VfGH wies die Niederösterreichische Landesregierung mit Bescheid vom 6. 9. 2000 die Vorstellung der Antragsteller gegen den Bescheid des Gemeinderates der Antragsgegnerin im Bauverfahren neuerlich als unbegründet ab.

Der Verwaltungsgerichtshof wies die dagegen von den Antragstellern erhobene Beschwerde mit Erkenntnis vom 21. 11. 2000 (Zl 2000/05/0232) als unbegründet ab. Die Aufhebung einer Verordnung durch den VfGH entfalte keine Rechtswirkungen auf frühere, durch den Normsetzer außer Kraft gesetzte Verordnungen. Die Verordnung der Antragsgegnerin vom 17. 12. 1987 habe den Flächenwidmungsplan 1966 hinsichtlich des Grundstückes Nr. 2684/1 nicht ergänzt, sondern die Widmung geändert. Das Grundstück sei nicht als Bauland oder als Verkehrsfläche gewidmet. Gemäß § 19 Abs 1 des NÖ ROG 1976 gehörten alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen zum Grünland. Das von den Antragstellern geplante Einfamilienhaus sei für die Grünlandnutzung nicht erforderlich. Der Verwaltungsgerichtshof wies die dagegen von den Antragstellern erhobene Beschwerde mit Erkenntnis vom 21. 11. 2000 (Zl 2000/05/0232) als unbegründet ab. Die Aufhebung einer Verordnung durch den VfGH entfalte keine Rechtswirkungen auf frühere, durch den Normsetzer außer Kraft gesetzte Verordnungen. Die Verordnung der Antragsgegnerin vom 17. 12. 1987 habe den Flächenwidmungsplan 1966 hinsichtlich des Grundstückes Nr. 2684/1 nicht ergänzt, sondern die Widmung geändert. Das Grundstück sei nicht als Bauland oder als Verkehrsfläche gewidmet. Gemäß Paragraph 19, Absatz eins, des NÖ ROG 1976 gehörten alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen zum Grünland. Das von den Antragstellern geplante Einfamilienhaus sei für die Grünlandnutzung nicht erforderlich.

Mit Verordnung des Gemeinderates der Antragsgegnerin vom 28. 2. 2003 wurde das Grundstück Nr. 2684/1 neuerlich als „Grünland - Grüngürtel mit Garten ohne Hauptgebäude" gewidmet. Diese Verordnung wurde mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 21. Juli 2003 genehmigt.

Am 14. 5. 1992 stellten die Antragsteller bei der Antragsgegnerin den Antrag auf Ersatz von Aufwendungen nach § 24 NÖ ROG in Höhe von 10,782.169,60 S (783.570,82 EUR) samt 9 % gestaffelten Zinsen. Neben der Wertminderung

umfasst dieses Begehren entsprechend dem Antrag an die Gemeinde „frustrierte" Aufwendungen" (Eintragungsgebühr; Grunderwerbssteuer; Architektenhonorar; Aufschließungsabgabe etc). Am 14. 5. 1992 stellten die Antragsteller bei der Antragsgegnerin den Antrag auf Ersatz von Aufwendungen nach Paragraph 24, NÖ ROG in Höhe von 10,782.169,60 S (783.570,82 EUR) samt 9 % gestaffelten Zinsen. Neben der Wertminderung umfasst dieses Begehren entsprechend dem Antrag an die Gemeinde „frustrierte" Aufwendungen" (Eintragungsgebühr; Grunderwerbssteuer; Architektenhonorar; Aufschließungsabgabe etc).

Mit am 24. 5. 1993 zugestelltem Bescheid vom 18. 5. 1993 wies die Antragsgegnerin diesen Antrag mit der Begründung ab, dass die Liegenschaften der Antragsteller von einem Bauverbot im Sinn des § 20 Abs 1 NÖ BO 1976 betroffen seien, weil die Gemeindestraße E*****weg den Verkehrserfordernissen nicht entspreche.Mit am 24. 5. 1993 zugestelltem Bescheid vom 18. 5. 1993 wies die Antragsgegnerin diesen Antrag mit der Begründung ab, dass die Liegenschaften der Antragsteller von einem Bauverbot im Sinn des Paragraph 20, Absatz eins, NÖ BO 1976 betroffen seien, weil die Gemeindestraße E*****weg den Verkehrserfordernissen nicht entspreche.

Mit rechtzeitigem Antrag vom 19. 8. 1993 (eingelangt beim Erstgericht am 20. 8. 1993) begehren die Antragsteller zur ungeteilten Hand die Festsetzung einer Entschädigung nach § 24 NÖ ROG in Höhe von 783.570,82 EUR. Die Umwidmung sei willkürlich und gleichheitswidrig erfolgt. Zum Zeitpunkt der Bewilligung der Grundabteilung am 14. 9. 1981 sei widmungsgemäß bereits eine Aufschließungsstraße mit 8,5 m Breite vorgesehen gewesen. Zugleich sei eine Bauplatzerklärung erteilt worden, die nur unter der Voraussetzung der Aufschließung zulässig gewesen sei. Die Antragsgegnerin habe somit selbst anerkannt, dass eine ausreichende Verkehrsaufschließung sowohl raumordnungsplanerisch (8,5 m Breite) als auch tatsächlich den Verkehrserfordernissen entsprechend gegeben sei. Die Berufung der Antragsgegnerin auf ein Bauverbot im Sinne des § 20 Abs 1 NÖ BO widerspreche ihrer eigenen, im Abteilungsbescheid ausgedrückten Rechtsauffassung. Durch die Entscheidung des VfGH stehe fest, dass kein Bauverbot bestanden habe und die Rückwidmung gesetz- und verfassungswidrig gewesen sei. Der VwGH habe dennoch die Beschwerde der Antragsteller gegen den im Bauverfahren ergangenen Vorstellungsbescheid als unbegründet abgewiesen.Mit rechtzeitigem Antrag vom 19. 8. 1993 (eingelangt beim Erstgericht am 20. 8. 1993) begehren die Antragsteller zur ungeteilten Hand die Festsetzung einer Entschädigung nach Paragraph 24, NÖ ROG in Höhe von 783.570,82 EUR. Die Umwidmung sei willkürlich und gleichheitswidrig erfolgt. Zum Zeitpunkt der Bewilligung der Grundabteilung am 14. 9. 1981 sei widmungsgemäß bereits eine Aufschließungsstraße mit 8,5 m Breite vorgesehen gewesen. Zugleich sei eine Bauplatzerklärung erteilt worden, die nur unter der Voraussetzung der Aufschließung zulässig gewesen sei. Die Antragsgegnerin habe somit selbst anerkannt, dass eine ausreichende Verkehrsaufschließung sowohl raumordnungsplanerisch (8,5 m Breite) als auch tatsächlich den Verkehrserfordernissen entsprechend gegeben sei. Die Berufung der Antragsgegnerin auf ein Bauverbot im Sinne des Paragraph 20, Absatz eins, NÖ BO widerspreche ihrer eigenen, im Abteilungsbescheid ausgedrückten Rechtsauffassung. Durch die Entscheidung des VfGH stehe fest, dass kein Bauverbot bestanden habe und die Rückwidmung gesetz- und verfassungswidrig gewesen sei. Der VwGH habe dennoch die Beschwerde der Antragsteller gegen den im Bauverfahren ergangenen Vorstellungsbescheid als unbegründet abgewiesen.

Die Antragsgegnerin - die die Aufschließungsabgabe in Höhe von 121.968 S im Zuge des Gerichtsverfahrens an die Antragsteller zurückerstattete (ON 40) - wendet ein, für sämtliche Liegenschaften habe ein Bauverbot bestanden. Die Liegenschaft der Antragsteller liege am Abhang des Leopoldsberges im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald. Es handle sich um eine Streulage, keinesfalls um aufgeschlossenes Siedlungsgebiet. Die auf Grund der Bauplatzerklärung 1981 fällig gewordene Grundabtretung zugunsten des öffentlichen Gutes sei in der Natur nie durchgeführt worden. Die Verbreiterung der Verkehrsfläche stelle einen unverhältnismäßigen und unzumutbaren finanziellen Aufwand für die Antragsgegnerin dar.

Das Erstgericht verpflichtete die Antragsgegnerin im zweiten Rechtsgang, den Antragstellern zur ungeteilten Hand 88.975,64 EUR samt 4 % Zinsen seit 1. 9. 1989 zu bezahlen und anteilige Verfahrenskosten zu ersetzen. Das Mehrbegehren von 694.595,18 EUR sowie das Zinsenmehrbegehren wies das Erstgericht ab. Neben dem eingangs wiedergegebenen Sachverhalt stellte das Erstgericht noch fest, dass der Grünlandpreis für das Grundstück der Antragsteller Nr. 2684/1 1,45 EUR/m2 betrug (bezogen auf den Zeitpunkt Juli 1989). Ferner traf das Erstgericht die Negativfeststellung, dass nicht festgestellt werden könne, dass den Antragstellern die im einzelnen näher bezeichneten

Kosten („frustrierte Aufwendungen") entstanden. Rechtlich ging das Erstgericht davon aus, dass für das Grundstück Nr. 2683/2 ein Ersatzanspruch der Antragsteller schon deshalb ausgeschlossen sei, weil für dieses Grundstück wegen mangelnder Größe ein Bauverbot ausgesprochen worden sei.

Für der Grundstück Nr. 2684/1 bestehe dem Grunde nach ein Ersatzanspruch gemäß§ 24 Abs 1 NÖ ROG in der derzeit geltenden Fassung: Diese Fassung sei am 1. 1. 1996 in Kraft getreten. Die erste Umwidmung des Grundstückes sei zwar noch vor 1. Jänner 1996 erfolgt. Allerdings sei das Raumordnungsprogramm durch den VfGH behoben worden. Erst mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 21. 7. 2003 sei eine neuerliche Widmung auf Grünland - Grüngürtel erfolgt, die dem Verfahren als maßgeblich zugrunde zu legen sei. Für das Grundstück Nr. 2684/1 bestehe kein Bauverbot im Sinne des § 20 Abs 1 NÖ BO. Das von der Antragsgegnerin behauptete Bauverbot stehe somit einer Entschädigung nicht entgegen. Die Aufschließung von Bauplätzen für den Verkehr erfordere nur einen wenigstens bei jedem Wetter tragfähigen Straßenkörper und die Möglichkeit des schadlosen Abfließens der darauf fallenden Niederschlagsgewässer. Das sei nach den Feststellungen gewährleistet.Für der Grundstück Nr. 2684/1 bestehe dem Grunde nach ein Ersatzanspruch gemäß Paragraph 24, Absatz eins, NÖ ROG in der derzeit geltenden Fassung: Diese Fassung sei am 1. 1. 1996 in Kraft getreten. Die erste Umwidmung des Grundstückes sei zwar noch vor 1. Jänner 1996 erfolgt. Allerdings sei das Raumordnungsprogramm durch den VfGH behoben worden. Erst mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 21. 7. 2003 sei eine neuerliche Widmung auf Grünland - Grüngürtel erfolgt, die dem Verfahren als maßgeblich zugrunde zu legen sei. Für das Grundstück Nr. 2684/1 bestehe kein Bauverbot im Sinne des Paragraph 20, Absatz eins, NÖ BO. Das von der Antragsgegnerin behauptete Bauverbot stehe somit einer Entschädigung nicht entgegen. Die Aufschließung von Bauplätzen für den Verkehr erfordere nur einen wenigstens bei jedem Wetter tragfähigen Straßenkörper und die Möglichkeit des schadlosen Abfließens der darauf fallenden Niederschlagsgewässer. Das sei nach den Feststellungen gewährleistet.

Gemäß § 24 Abs 2 NÖ ROG idgF sei Vermögensnachteil im Sinne des Abs 1 ua die Minderung jenes Wertes der Grundfläche, der einem vorangegangenen Erwerbsvorgang (Kauf, Tausch ...) konkret zugrunde gelegt worden sei, soweit dieser den ortsüblichen Wert zum Zeitpunkt des Erwerbsvorganges nicht überstiegen habe. Es sei daher der tatsächlich aufgewendete Kaufpreis als Vergleichsgröße heranzuziehen und bis zum Zeitpunkt des Schadenseintrittes (Rechtswirksamwerden der Umwidmung) zu valorisieren. Diese wertgesicherte tatsächliche Aufwendung sei mit dem Grünlandpreis bei Umwidmung - der den im Eigentum der Antragsteller verbliebenen Wert verkörpere - zu vergleichen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Berechnung der Entschädigung sei das Rechtswirksamwerden der ersten Umwidmung 1989, unabhängig von der nachfolgenden Aufhebung des Flächenwidmungsplanes durch den VfGH, weil bereits in diesem Zeitpunkt das Grundstück die Bebaubarkeit verloren habe, wodurch der Schaden eingetreten sei. Ausgehend vom Kaufpreis (573,61 S/m2) ergebe sich per Juli 1989 ein mit dem VPI 1976 valorisierter Aufwand der Antragsteller in Höhe von 730,18 S/m2 (53,06 EUR/m2), für das Grundstück Nr. 2684/1 mit einer Größe von 1724 m2, also ein Wert von 91.475,44 EUR. Abzüglich des Grundlandpreises in Höhe von 1,45 EUR/m2 errechne sich der Entschädigungsbetrag mit 51,61 EUR/m2, insgesamt mit 88.975,64 EUR. Dieser Entschädigungsbetrag sei ab Fälligkeit - also mit Schadenseintritt im Zeitpunkt der ersten Umwidmung per 1. Juli 1989 - mit dem gesetzlichen Zinssatz zu verzinsen. Die in § 24 NÖ ROG normierte Wertsicherung begründe nur eine Wertbildungsvorschrift für die Errechnung der Entschädigung, diene aber nicht noch nach ihrer Fälligkeit der Aufwertung der Entschädigung. Aus dem Zweck der Wertsicherung, die Minderung der Kaufkraft auszugleichen, ergebe sich, dass diese sich nur auf den Zeitpunkt des Entstehens des Entschädigungsanspruches und nicht auf jenen des tatsächlichen Zuspruches der Entschädigung beziehe. Der Ausgleich des Schadens, den ein Schuldner seinem Gläubiger durch Verzögerung der Zahlung zugefügt habe, werde vielmehr durch die gesetzlichen Verzugszinsen erreicht. Die Antragsgegnerin bekämpfte den Beschluss des Erstgerichtes mit dem Antrag, den Entschädigungsantrag zur Gänze abzuweisen. Die Antragsteller bekämpften bereits im Rekursverfahren die Abweisung eines Mehrbegehrens von 222.322,65 EUR samt Nebengebühren nicht. Mit ihrem Rekurs strebten sie vielmehr eine Abänderung des Beschlusses des Erstgerichtes dahin an, dass der Antragsgegnerin die Zahlung von 561.248,20 EUR wertgesichert gemäß VPI 1976 mit dem Indexstand Jänner 2005 als Ausgangsbasis samt 4 % Zinsen seit 28. 1. 2005 zuzusprechen seien.Gemäß Paragraph 24, Absatz 2, NÖ ROG idgF sei Vermögensnachteil im Sinne des Absatz eins, ua die Minderung jenes Wertes der Grundfläche, der einem vorangegangenen Erwerbsvorgang (Kauf, Tausch ...) konkret zugrunde gelegt worden sei, soweit dieser den ortsüblichen Wert zum Zeitpunkt des Erwerbsvorganges nicht überstiegen habe. Es sei daher der tatsächlich aufgewendete Kaufpreis als Vergleichsgröße heranzuziehen und bis zum Zeitpunkt des Schadenseintrittes (Rechtswirksamwerden der Umwidmung) zu valorisieren. Diese wertgesicherte tatsächliche Aufwendung sei mit dem

Grünlandpreis bei Umwidmung - der den im Eigentum der Antragsteller verbliebenen Wert verkörpere - zu vergleichen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Berechnung der Entschädigung sei das Rechtswirksamwerden der ersten Umwidmung 1989, unabhängig von der nachfolgenden Aufhebung des Flächenwidmungsplanes durch den VfGH, weil bereits in diesem Zeitpunkt das Grundstück die Bebaubarkeit verloren habe, wodurch der Schaden eingetreten sei. Ausgehend vom Kaufpreis (573,61 S/m2) ergebe sich per Juli 1989 ein mit dem VPI 1976 valorisierter Aufwand der Antragsteller in Höhe von 730,18 S/m2 (53,06 EUR/m2), für das Grundstück Nr. 2684/1 mit einer Größe von 1724 m2, also ein Wert von 91.475,44 EUR. Abzüglich des Grundlandpreises in Höhe von 1,45 EUR/m2 errechne sich der Entschädigungsbetrag mit 51,61 EUR/m2, insgesamt mit 88.975,64 EUR. Dieser Entschädigungsbetrag sei ab Fälligkeit - also mit Schadenseintritt im Zeitpunkt der ersten Umwidmung per 1. Juli 1989 - mit dem gesetzlichen Zinssatz zu verzinsen. Die in Paragraph 24, NÖ ROG normierte Wertsicherung begründe nur eine Wertbildungsvorschrift für die Errechnung der Entschädigung, diene aber nicht noch nach ihrer Fälligkeit der Aufwertung der Entschädigung. Aus dem Zweck der Wertsicherung, die Minderung der Kaufkraft auszugleichen, ergebe sich, dass diese sich nur auf den Zeitpunkt des Entstehens des Entschädigungsanspruches und nicht auf jenen des tatsächlichen Zuspruches der Entschädigung beziehe. Der Ausgleich des Schadens, den ein Schuldner seinem Gläubiger durch Verzögerung der Zahlung zugefügt habe, werde vielmehr durch die gesetzlichen Verzugszinsen erreicht. Die Antragsgegnerin bekämpfte den Beschluss des Erstgerichtes mit dem Antrag, den Entschädigungsantrag zur Gänze abzuweisen. Die Antragsteller bekämpften bereits im Rekursverfahren die Abweisung eines Mehrbegehrens von 222.322,65 EUR samt Nebengebühren nicht. Mit ihrem Rekurs strebten sie vielmehr eine Abänderung des Beschlusses des Erstgerichtes dahin an, dass der Antragsgegnerin die Zahlung von 561.248,20 EUR wertgesichert gemäß VPI 1976 mit dem Indexstand Jänner 2005 als Ausgangsbasis samt 4 % Zinsen seit 28. 1. 2005 zuzusprechen seien.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller nicht Folge und änderte über Rekurs der Antragsgegnerin den erstinstanzlichen Beschluss im Sinne einer gänzlichen Abweisung des Antrages ab. Es sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage der Zuerkennung einer Enteignungsentschädigung nach dem NÖ ROG 1976, wenn die den Anlass gebende Verordnung vor Fassung der erstgerichtlichen Entscheidung durch den VfGH aufgehoben worden sei, nicht vorliege. Rechtlich gelangte das Rekursgericht zusammengefasst zur Auffassung, dass den Antragstellern grundsätzlich zum Antragszeitpunkt eine Entschädigung nach 24 NÖ ROG infolge Rückwidmung des Grundstückes Nr. 2684/1 von „Bauland - Wohngebiet" in „Grünland - landwirtschaftliche Nutzung" gebührt habe. Die Anspruchsvoraussetzungen seien jedoch durch das Erkenntnis des VfGH vom 21. 6. 2000, mit welchem die Verordnung der Antragsgegnerin vom 17. Dezember 1987 als gesetzwidrig aufgehoben worden sei, weggefallen. Unbeschadet der späteren Verordnung der Antragsgegnerin vom 28. 2. 2003 sei durch die Aufhebung der Verordnung durch den VfGH das Grundstück 2684/1 wieder in „Bauland - Wohngebiet" gewidmet gewesen. Da die Verordnung der Antragsgegnerin vom 17. 12. 1987 bezüglich des Grundstückes Nr. 2684/1 aufgehoben worden sei, komme eine Entschädigung der Antragsteller auf Grund dieses Rechtsetzungsaktes nicht mehr in Betracht. Die mit Verordnung der Antragsgegnerin vom 28. 2. 2003 erfolgte neuerliche Umwidmung von „Bauland - Wohngebiet" in „Grünland - Grüngürtel mit Garten ohne Hauptgebäude" könne schon deshalb nicht Gegenstand der Entscheidung im Gerichtsverfahren sein, weil es diesbezüglich einer vorherigen Anrufung des Bürgermeisters bedürfte, die nach der Aktenlage ohnedies erfolgt sei. Erst nach Erlassung eines entsprechenden Bescheides des Bürgermeisters sei im Rahmen der sukzessiven Kompetenz die Anrufung des Gerichtes zulässig.

Rechtliche Beurteilung

Der dagegen von den Antragstellern erhobene Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig. Der Revisionsrekurs ist im Sinne seines im Abänderungsantrag enthaltenen Aufhebungsantrages auch berechtigt.

Vorauszuschicken ist, dass sich aus den Revisionsrekursausführungen in Verbindung mit den Rekursausführungen der Antragsteller und insbesondere den von ihr gestellten Rechtsmittelanträgen ableiten lässt, dass die Antragsteller eine Abänderung nur für die Wertminderung des Grundstückes Nr. 2684/1 - zuzüglich „Wertsicherung" und 4 % Zinsen seit 28. 1. 2005 - anstreben.

Daraus folgt für das Revisionsrekursverfahren, dass die Abweisung des Antrages bezüglich der im Verfahren geltend gemachten „frustrierten Aufwendungen" (Architektenhonorar etc) - unbeschadet der im Rekurs der Antragsteller erhobenen und vom Rekursgericht nicht behandelten Tatsachenrüge - ebenso in Rechtskraft erwuchs wie die

Abweisung des Entschädigungsbegehrens für das Grundstück Nr. 2683/2 und die Abweisung des Zinsenmehrbegehrens.

Die im Revisionsrekurs geltend gemachte Nichtigkeit des Rekursverfahrens liegt nicht vor: Diese erblickt der Revisionsrekurs darin, dass sich aus den Rekursausführungen der Antragsgegnerin ergebe, dass die Antragsgegnerin die teilweise Stattgebung des Entschädigungsbegehrens nicht gänzlich angefochten habe. Allerdings zeigt der Rekursantrag der Antragsgegnerin in Verbindung mit ihren Rekursausführungen (ON 149; verbesserter Rekursantrag ON

154) zweifelsfrei, dass die Antragsgegnerin im Rekursverfahren auf dem Standpunkt stand, wegen des ihrer Meinung nach für das Grundstück Nr. 2684/1 bestehenden Bauverbotes sei der Entschädigungsantrag zur Gänze abzuweisen.

Ein Verstoß des Rekursgerichtes gegen die Teilrechtskraft ist somit nicht ersichtlich.

Dem Revisionsrekurs ist zunächst darin beizupflichten, dass die Antragsteller die zweite Umwidmung (Verordnung des Gemeinderates der Antragsgegnerin vom 28. 2. 2003) ohnedies nie zum Gegenstand ihres Begehrens in diesem Verfahren machten. Aktenkundig ist vielmehr, dass die Antragsteller diese zweite Umwidmung zum Anlass für einen neuerlichen Entschädigungsantrag beim Bürgermeister nahmen, wobei dieses Verfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung der Angelegenheit „durch die Zivilgerichte" unterbrochen ist (siehe ON 128).

Aber auch darin, dass der Entschädigungsanspruch der Antragsteller dem Grunde nach zu Recht besteht, ist den Antragstellern zu folgen:

Zunächst ist klarzustellen, das entgegen der Auffassung des Erstgerichtes auf die allein noch Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens bildende Entschädigung für den Wertverlust des Grundstückes Nr. 2684/1 § 24 NÖ ROG 1976 idF vor der 6. Novelle vom 31. 10. 1995 (LGBl 8.000-10) anzuwenden ist, weil die Novelle vom 31. 10. 1995 unter Berücksichtigung der Druckfehlerberichtigung LGBl 8000-11 am 1. 1. 1996 in Kraft trat, die erste Umwidmung jedoch 1987 erfolgte und 1989 wirksam wurde (vgl dazu auch 7 Ob 132/05w).Zunächst ist klarzustellen, das entgegen der Auffassung des Erstgerichtes auf die allein noch Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens bildende Entschädigung für den Wertverlust des Grundstückes Nr. 2684/1 Paragraph 24, NÖ ROG 1976 in der Fassung vor der 6. Novelle vom 31. 10. 1995 (LGBl 8.000-10) anzuwenden ist, weil die Novelle vom 31. 10. 1995 unter Berücksichtigung der Druckfehlerberichtigung LGBl 8000-11 am 1. 1. 1996 in Kraft trat, die erste Umwidmung jedoch 1987 erfolgte und 1989 wirksam wurde vergleiche dazu auch 7 Ob 132/05w).

§ 24 Abs 1 NÖ ROG 1976 idF vor der Novelle 1995 hat folgenden Wortlaut: „Wenn die Gemeinde die Bebaubarkeit einer Grundfläche, die im örtlichen Raumordnungsprogramm als Bauland gewidmet ist und auch nicht von einem Bauverbot betroffen ist, durch Änderungen der Widmungs- und Nutzungsart ausschließt oder erheblich verringert, ist sie verpflichtet, dem Grundeigentümer jene Aufwendungen zu ersetzen, die er im Hinblick auf die bisherige Widmungs- oder Nutzungsart tatsächlich getätigt hat".Paragraph 24, Absatz eins, NÖ ROG 1976 in der Fassung vor der Novelle 1995 hat folgenden Wortlaut: „Wenn die Gemeinde die Bebaubarkeit einer Grundfläche, die im örtlichen Raumordnungsprogramm als Bauland gewidmet ist und auch nicht von einem Bauverbot betroffen ist, durch Änderungen der Widmungs- und Nutzungsart ausschließt oder erheblich verringert, ist sie verpflichtet, dem Grundeigentümer jene Aufwendungen zu ersetzen, die er im Hinblick auf die bisherige Widmungs- oder Nutzungsart tatsächlich getätigt hat".

Beide Vorinstanzen sind zutreffend davon ausgegangen, das hinsichtlich des Grundstückes Nr. 2684/1 kein Bauverbot im Sinne des § 20 Abs 1 NÖ BO bestand.Beide Vorinstanzen sind zutreffend davon ausgegangen, das hinsichtlich des Grundstückes Nr. 2684/1 kein Bauverbot im Sinne des Paragraph 20, Absatz eins, NÖ BO bestand.

Auf die insoweit zutreffenden Ausführungen der Vorinstanzen, denen auch die Antragsgegnerin in ihrem Rekurs kein konkretes Sachargument entgegen zu setzen vermochte, ist daher zu verweisen. In der Entscheidung 2 Ob 52/99g (bbl 1999/185 [Auer] und in der Entscheidung 6 Ob 105/01m, beide Entscheidungen betreffend § 24 NÖ ROG in der auch hier anzuwendenden Fassung, hielt es der Oberste Gerichtshof für geboten, in seine Betrachtung auch den Grundsatz der verfassungskonformen Interpretation des § 24 NÖ ROG einzubeziehen. Eine am Wortlaut orientierte Auslegung der in Frage stehenden Bestimmung führe zwar (siehe auch 6 Ob 538/94) dazu, dass unter Aufwendungen des Grundeigentümers nur seine Leistungen zur Veränderung des Grundstückes, insbesondere zur „Baureifmachung" zu verstehen seien. Allerdings sei es nach der Rechtsprechung des VfGH mit dem Gleichheitssatz unvereinbar, wenn

durch eine entschädigungslose Enteignung mehreren Personen zwar gleiche Vorteile, nicht aber auch gleiche Vermögenseinbußen entstünden. Werde daher Grundeigentümern mit einer entschädigungslosen Umwidmung ein „Sonderopfer" abverlangt, müsse § 24 Abs 1 NÖ ROG in der auch hier anzuwendenden Fassung insoweit zur Vermeidung eines gleichheitswidrigen Ergebnisses dahin ausgelegt werden, dass unter „Aufwendungen" auch der Anschaffungspreis für das gekaufte Bauland (abzüglich des hypothetischen Grünlandkaufpreises) zu verstehen seien.Auf die insoweit zutreffenden Ausführungen der Vorinstanzen, denen auch die Antragsgegnerin in ihrem Rekurs kein konkretes Sachargument entgegen zu setzen vermochte, ist daher zu verweisen. In der Entscheidung 2 Ob 52/99g (bbl 1999/185 [Auer] und in der Entscheidung 6 Ob 105/01m, beide Entscheidungen betreffend Paragraph 24, NÖ ROG in der auch hier anzuwendenden Fassung, hielt es der Oberste Gerichtshof für geboten, in seine Betrachtung auch den Grundsatz der verfassungskonformen Interpretation des Paragraph 24, NÖ ROG einzubeziehen. Eine am Wortlaut orientierte Auslegung der in Frage stehenden Bestimmung führe zwar (siehe auch 6 Ob 538/94) dazu, dass unter Aufwendungen des Grundeigentümers nur seine Leistungen zur Veränderung des Grundstückes, insbesondere zur „Baureifmachung" zu verstehen seien. Allerdings sei es nach der Rechtsprechung des VfGH mit dem Gleichheitssatz unvereinbar, wenn durch eine entschädigungslose Enteignung mehreren Personen zwar gleiche Vorteile, nicht aber auch gleiche Vermögenseinbußen entstünden. Werde daher Grundeigentümern mit einer entschädigungslosen Umwidmung ein „Sonderopfer" abverlangt, müsse Paragraph 24, Absatz eins, NÖ ROG in der auch hier anzuwendenden Fassung insoweit zur Vermeidung eines gleichheitswidrigen Ergebnisses dahin ausgelegt werden, dass unter „Aufwendungen" auch der Anschaffungspreis für das gekaufte Bauland (abzüglich des hypothetischen Grünlandkaufpreises) zu verstehen seien.

Dieser Auffassung schließt sich der Senat an. Auch der Landesgesetzgeber hat im Übrigen die Entschädigung für vermögensrechtliche Nachteile durch Widmungsänderungen mit der bereits erwähnten Novelle 1995 zum NÖ ROG im Lichte dieser Grundsätze umfassend neu geregelt (vgl dazu Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht6, § 24 NÖ ROG 1976 Anm 11).Dieser Auffassung schließt sich der Senat an. Auch der Landesgesetzgeber hat im Übrigen die Entschädigung für vermögensrechtliche Nachteile durch Widmungsänderungen mit der bereits erwähnten Novelle 1995 zum NÖ ROG im Lichte dieser Grundsätze umfassend neu geregelt vergleiche dazu Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht6, Paragraph 24, NÖ ROG 1976 Anmerkung 11).

Dass die genannten Voraussetzungen („Sonderopfer") in Ansehung der Umwidmung des Grundstückes Nr. 2684/1 hier vorliegen, ergibt sich bereits zweifelsfrei aus der wiedergegebenen Begründung des VfGH in seinem aufhebenden Erkenntnis, der die Antragsgegnerin schon in ihrem Rekurs (eine Revisionsrekursbeantwortung wurde von ihr nicht erstattet) keinerlei substantielle Ausführungen entgegensetzt. Schließlich ist aber dem Revisionsrekurs auch darin zu folgen, dass die „zweite Umwidmung" im Jahr 2003 auf den bereits entstandenen Entschädigungsanspruch der Antragsteller keinerlei Einfluss hat: Nach der maßgeblichen Rechtsauffassung der Baubehörden, die vom VwGH in seinem zitierten Erkenntnis ausdrücklich gebilligt wurde, sind durch die Aufhebung der ersten Umwidmungsverordnung durch den VfGH die den Entschädigungstatbestand verwirklichenden negativen Rechtsfolgen dieser Umwidmung nicht beseitigt worden: Der VwGH hat in diesem Zusammenhang ausdrücklich ausgeführt, dass die Aufhebung einer Widmungsverordnung durch den VfGH grundsätzlich (von hier nicht vorliegenden Ausnahmen abgesehen) keine Rechtswirkungen auf frühere, durch den Normsetzer außer Kraft gesetzte Verordnungen entfalten. Das Grundstück sei daher auch nach Aufhebung der ersten Umwidmungsverordnung durch den VfGH nicht als Bauland oder als Verkehrsfläche gewidmet. Vielmehr gelte § 19 Abs 1 des NÖ ROG 1976, wonach alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen zum Grünland gehören. Die Rechtsfolge dieser Auffassung der Verwaltungsbehörden war, dass die Antragsteller ihr Vorhaben, ein Einfamilienhaus auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück zu errichten, auch nach Aufhebung der ersten Widmungsverordnung durch den VfGH nicht verwirklichen konnten. Somit war jener Nachteil, auf dessen Ausgleich § 24 Abs 1 NÖ ROG auch in der Fassung vor der Novelle 1995 zielt, nach wie vor vorhanden. Der Entschädigungsanspruch der Antragsteller wird daher durch die nachfolgende, neuerliche Umwidmung durch die Antragsgegnerin nicht berührt. Ob durch diese zweite Umwidmung weitere Vermögensnachteile der Antragsteller entstanden, ist nicht in diesem Verfahren, sondern in dem beim Bürgermeister bereits anhängigen Verfahren zu beurteilen. Daraus folgt zusammengefasst, dass der den Antragstellern entstandene Wertverlust, der durch die erste Umwidmung eintrat und der durch die Aufhebung der Umwidmungsverordnung durch den VfGH nicht beseitigt wurde, eine Entschädigung nach § 24 Abs 1 NÖ ROG in der hier anzuwendenden Fassung rechtfertigt. Dass die genannten Voraussetzungen („Sonderopfer") in Ansehung der Umwidmung des Grundstückes Nr. 2684/1 hier vorliegen, ergibt sich bereits zweifelsfrei aus der wiedergegebenen

Begründung des VfGH in seinem aufhebenden Erkenntnis, der die Antragsgegnerin schon in ihrem Rekurs (eine Revisionsrekursbeantwortung wurde von ihr nicht erstattet) keinerlei substantielle Ausführungen entgegensetzt. Schließlich ist aber dem Revisionsrekurs auch darin zu folgen, dass die „zweite Umwidmung" im Jahr 2003 auf den bereits entstandenen Entschädigungsanspruch der Antragsteller keinerlei Einfluss hat: Nach der maßgeblichen Rechtsauffassung der Baubehörden, die vom VwGH in seinem zitierten Erkenntnis ausdrücklich gebilligt wurde, sind durch die Aufhebung der ersten Umwidmungsverordnung durch den VfGH die den Entschädigungstatbestand verwirklichenden negativen Rechtsfolgen dieser Umwidmung nicht beseitigt worden: Der VwGH hat in diesem Zusammenhang ausdrücklich ausgeführt, dass die Aufhebung einer Widmungsverordnung durch den VfGH grundsätzlich (von hier nicht vorliegenden Ausnahmen abgesehen) keine Rechtswirkungen auf frühere, durch den Normsetzer außer Kraft gesetzte Verordnungen entfalten. Das Grundstück sei daher auch nach Aufhebung der ersten Umwidmungsverordnung durch den VfGH nicht als Bauland oder als Verkehrsfläche gewidmet. Vielmehr gelte Paragraph 19, Absatz eins, des NÖ ROG 1976, wonach alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen zum Grünland gehören. Die Rechtsfolge dieser Auffassung der Verwaltungsbehörden war, dass die Antragsteller ihr Vorhaben, ein Einfamilienhaus auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück zu errichten, auch nach Aufhebung der ersten Widmungsverordnung durch den VfGH nicht verwirklichen konnten. Somit war jener Nachteil, auf dessen Ausgleich Paragraph 24, Absatz eins, NÖ ROG auch in der Fassung vor der Novelle 1995 zielt, nach wie vor vorhanden. Der Entschädigungsanspruch der Antragsteller wird daher durch die nachfolgende, neuerliche Umwidmung durch die Antragsgegnerin nicht berührt. Ob durch diese zweite Umwidmung weitere Vermögensnachteile der Antragsteller entstanden, ist nicht in diesem Verfahren, sondern in dem beim Bürgermeister bereits anhängigen Verfahren zu beurteilen. Daraus folgt zusammengefasst, dass der den Antragstellern entstandene Wertverlust, der durch die erste Umwidmung eintrat und der durch die Aufhebung der Umwidmungsverordnung durch den VfGH nicht beseitigt wurde, eine Entschädigung nach Paragraph 24, Absatz eins, NÖ ROG in der hier anzuwendenden Fassung rechtfertigt.

Damit bedarf es eines Eingehens auf die Berechnung dieses Wertausgleiches: Dazu, wie die Wertermittlung zu erfolgen hat, findet sich in der maßgeblichen Fassung des § 24 Abs 1 NÖ ROG naturgemäß keine Aussage, weil der Wortlaut dieser Fassung - wie bereits ausgeführt - nur auf den Ersatz „frustrierter Aufwendungen/Baureifmachungskosten" abzielt. Solche „frustrierten Aufwendungen" sind allerdings nicht mehr Gegenstand des Verfahrens. Vielmehr ist insoweit eine rechtskräftige Abweisung des Entschädigungsantrages erfolgt.Damit bedarf es eines Eingehens auf die Berechnung dieses Wertausgleiches: Dazu, wie die Wertermittlung zu erfolgen hat, findet sich in der maßgeblichen Fassung des Paragraph 24, Absatz eins, NÖ ROG naturgemäß keine Aussage, weil der Wortlaut dieser Fassung - wie bereits ausgeführt - nur auf den Ersatz „frustrierter Aufwendungen/Baureifmachungskosten" abzielt. Solche „frustrierten Aufwendungen" sind allerdings nicht mehr Gegenstand des Verfahrens. Vielmehr ist insoweit eine rechtskräftige Abweisung des Entschädigungsantrages erfolgt.

Es liegt nahe, sich bei Ermittlung der Höhe der Entschädigung für den eingetretenen Wertverlust an der Fassung des § 24 NÖ ROG nach der Novelle 1995 zu orientieren, die sich ausdrücklich mit dieser Frage befasst.§ 24 Abs 2 NÖ ROG in der Fassung nach der Novelle 1995 legt (lit d) fest, dass als vermögensrechtlicher Nachteil nach Abs 1 die Minderung jenes Wertes der Grundfläche, der einem vorangegangenen Erwerbsvorgang (Kauf, Tausch, Erbteilung udg) konkret zugrunde gelegt worden war, soweit dieser den ortsüblichen Wert des Erwerbsvorganges nicht überstiegen hat, gilt. Die Entschädigung ist auf Grundlage des österreichischen Verbraucherpreisindexes zu valorisieren. Von dieser Berechnungsmethode ist zwar grundsätzlich bereits das Erstgericht ausgegangen. Allerdings bedürfen die Rechenansätze des Erstgerichtes einer rechtlichen Korrektur: Zu der im Wesentlichen gleichlautenden Bestimmung des Salzburger ROG hat der Oberste Gerichtshof (6 Ob 365/97p) entschieden, dass nicht auf die Werte zum Zeitpunkt der Änderung des Flächenwidmungsplanes, sondern zum Zeitpunkt des Erwerbes des Grundstückes abzustellen ist. Der für diesen Zeitpunkt zu ermittelnde Grünlandwert ist nicht dem damaligen Verkehrswert des Grundstückes, sondern dem entrichteten Kaufpreis, gegenüberzustellen, soweit letzterer den Verkehrswert nicht überschreitet (wofür hier keine Anhaltspunkte bestehen). Der Grünlandwert zum Zeitpunkt des Erwerbes und der Wert der Gegenleistung zum Zeitpunkt des Erwerbes sind ausgehend vom Erwerbszeitpunkt nach dem Verbraucherpreisindex aufzuwerten. Diese Aufwertung ist auf den Zeitpunkt der Festsetzung der Entschädigung zu beziehen. Der Zweck der Entschädigung, Wertausgleich zu bewirken, gebietet keine einschränkende Auslegung, weil der Ausgleich tatsächlich erst mit der Leistung erreicht wird und der Tag der Festsetzung der Leistungspflicht der Leistung näher liegt als der Zeitpunkt der wertmindernden Umwidmung (siehe auch 6 Ob 507/91). Es liegt nahe, sich bei Ermittlung der Höhe der Entschädigung für den eingetretenen Wertverlust an der Fassung des Paragraph 24, NÖ ROG nach der Novelle 1995 zu orientieren,

die sich ausdrücklich mit dieser Frage befasst. Paragraph 24, Absatz 2, NÖ ROG in der Fassung nach der Novelle 1995 legt (Litera d,) fest, dass als vermögensrechtlicher Nachteil nach Absatz eins, die Minderung jenes Wertes der Grundfläche, der einem vorangegangenen Erwerbsvorgang (Kauf, Tausch, Erbteilung udg) konkret zugrunde gelegt worden war, soweit dieser den ortsüblichen Wert des Erwerbsvorganges nicht überstiegen hat, gilt. Die Entschädigung ist auf Grundlage des österreichischen Verbraucherpreisindexes zu valorisieren. Von dieser Berechnungsmethode ist zwar grundsätzlich bereits das Erstgericht ausgegangen. Allerdings bedürfen die Rechenansätze des Erstgerichtes einer rechtlichen Korrektur: Zu der im Wesentlichen gleichlautenden Bestimmung des Salzburger ROG hat der Oberste Gerichtshof (6 Ob 365/97p) entschieden, dass nicht auf die Werte zum Zeitpunkt der Änderung des Flächenwidmungsplanes, sondern zum Zeitpunkt des Erwerbes des Grundstückes abzustellen ist. Der für diesen Zeitpunkt zu ermittelnde Grünlandwert ist nicht dem damaligen Verkehrswert des Grundstückes, sondern dem entrichteten Kaufpreis, gegenüberzustellen, soweit letzterer den Verkehrswert nicht überschreitet (wofür hier keine Anhaltspunkte bestehen). Der Grünlandwert zum Zeitpunkt des Erwerbes und der Wert der Gegenleistung zum Zeitpunkt des Erwerbes sind ausgehend vom Erwerbszeitpunkt nach dem Verbraucherpreisindex aufzuwerten. Diese Aufwertung ist auf den Zeitpunkt der Festsetzung der Entschädigung zu beziehen. Der Zweck der Entschädigung, Wertausgleich zu bewirken, gebietet keine einschränkende Auslegung, weil der Ausgleich tatsächlich erst mit der Leistung erreicht wird und der Tag der Festsetzung der Leistungspflicht der Leistung näher liegt als der Zeitpunkt der wertmindernden Umwidmung (siehe auch 6 Ob 507/91).

Es ist daher dem Revisionsrekurs grundsätzlich darin beizupflichten, dass die Berechnung der Aufwertung (Valorisierung) nach dem Verbraucherpreisindex durch Ermittlung der Differenz zwischen Wert der Gegenleistung (Kaufpreis) und Grünlandwert zum Erwerbszeitpunkt bis zum Tag der gerichtlichen Festsetzung der Entschädigung zu erfolgen hat.

Darüber hinaus nahm das Erstgericht irrtümlich die Aufwertung erst ab November 1981 vor, obwohl unstrittig ist, dass die Antragsteller das Grundstück im November 1980 erwarben. Eine Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen ist deshalb unumgänglich, weil das Erstgericht nur den Grünlandpreis zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der ersten Umwidmung (1989) feststellte, während im Sinne der dargelegten Ausführungen der Grünlandwert zum Erwerbszeitpunkt (November 1980) zu berücksichtigen ist. Sollte keine Außerstreitstellung dieses Grünlandwertes zum Erwerbszeitpunkt erfolgen, bedürfte es einer ergänzenden Feststellung des Erstgerichtes - allenfalls nach § 273 ZPO - zu diesem Thema. Insoweit ist der grundsätzlichen Methode, die die Antragsteller bereits in ihrem Rekurs für die Wertausgleichsermittlung ansetzen, zu folgen. Nicht recht verständlich sind allerdings die Rechtsmittelausführungen, soweit sie darüber hinaus - offenbar im Zusammenhang mit der behaupteten Gesetzwidrigkeit der ersten Umwidmung - auch Verkehrswertüberlegungen in ihre Berechnung für die Festsetzung einer Entschädigung nach § 24 NÖ ROG aufnehmen: Sowohl in der hier maßgeblichen Fassung als auch in der Fassung der Novelle nach 1995 entfaltet der Verkehrswert des Grundstückes (mit Ausnahme des hier nicht vorliegenden Falles, dass der Verkehrswert geringer ist als der Kaufpreis) für die Entschädigungsfestsetzung keine Relevanz. Das Entschädigungsverfahren nach § 24 NÖ ROG dient auch entgegen der Auffassung der Antragsteller nicht dem Ausgleich weiterer, allenfalls unter dem Titel der Amtshaftung zu begehrender Nachteile. Sämtliche diesbezügliche Berechnungen im Rekurs (von denen die Antragsteller wegen des im Wesentlichen gleichlautenden Revisionsrekursantrages auch im Revisionsrekursverfahren ausgehen), soweit sie den Verkehrswert des Grundstückes einbeziehen und diesem entschädigungserhöhende Bedeutung zumessen, sind ohne Relevanz. Auf die noch im Rekurs erstatteten Ausführungen zur Frage der Wertsicherung der - bereits während des Verfahrens zurückbezahlten - Aufschließungsabgabe kommt der Revisionsrekurs zu Recht nicht mehr zurück: Eine Valorisierung der Höhe einer vor Jahren entrichteten Abgabe ist erst seit der Novelle 1999 zum NÖ ROG vorgesehen (vgl Hauer/Zaussiner aaO § 24 NÖ ROG Anm 12).Darüber hinaus nahm das Erstgericht irrtümlich die Aufwertung erst ab November 1981 vor, obwohl unstrittig ist, dass die Antragsteller das Grundstück im November 1980 erwarben. Eine Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen ist deshalb unumgänglich, weil das Erstgericht nur den Grünlandpreis zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der ersten Umwidmung (1989) feststellte, während im Sinne der dargelegten Ausführungen der Grünlandwert zum Erwerbszeitpunkt (November 1980) zu berücksichtigen ist. Sollte keine Außerstreitstellung dieses Grünlandwertes zum Erwerbszeitpunkt erfolgen, bedürfte es einer ergänzenden Feststellung des Erstgerichtes - allenfalls nach Paragraph 273, ZPO - zu diesem Thema. Insoweit ist der grundsätzlichen Methode, die die Antragsteller bereits in ihrem Rekurs für die Wertausgleichsermittlung ansetzen, zu folgen. Nicht recht verständlich sind allerdings die Rechtsmittelausführungen, soweit sie darüber hinaus - offenbar im Zusammenhang mit der behaupteten

Gesetzwidrigkeit der ersten Umwidmung - auch Verkehrswertüberlegungen in ihre Berechnung für die Festsetzung einer Entschädigung nach Paragraph 24, NÖ ROG aufnehmen: Sowohl in der hier maßgeblichen Fassung als auch in der Fassung der Novelle nach 1995 entfaltet der Verkehrswert des Grundstückes (mit Ausnahme des hier nicht vorliegenden Falles, dass der Verkehrswert geringer ist als der Kaufpreis) für die Entschädigungsfestsetzung keine Relevanz. Das Entschädigungsverfahren nach Paragraph 24, NÖ ROG dient auch entgegen der Auffassung der Antragsteller nicht dem Ausgleich weiterer, allenfalls unter dem Titel der Amtshaftung zu begehrender Nachteile. Sämtliche diesbezügliche Berechnungen im Rekurs (von denen die Antragsteller wegen des im Wesentlichen gleichlautenden Revisionsrekursantrages auch im Revisionsrekursverfahren ausgehen), soweit sie den Verkehrswert des Grundstückes einbeziehen und diesem entschädigungserhöhende Bedeutung zumessen, sind ohne Relevanz. Auf die noch im Rekurs erstatteten Ausführungen zur Frage der Wertsicherung der - bereits während des Verfahrens zurückbezahlten - Aufschließungsabgabe kommt der Revisionsrekurs zu Recht nicht mehr zurück: Eine Valorisierung der Höhe einer vor Jahren entrichteten Abgabe ist erst seit der Novelle 1999 zum NÖ ROG vorgesehen vergleiche Hauer/Zaussiner aaO Paragraph 24, NÖ ROG Anmerkung 12).

Ausgehend von den eigenen Berechnungen der Antragsteller ergäbe sich ein den Antragstellern zustehender Entschädigungsanspruch von 132.974,46 EUR zum Zeitpunkt Dezember 2004, der noch nach den dargelegten Grundsätzen bis zur endgültigen Festsetzung der Entschädigung einer weiteren Valorisierung unterläge. Weil allerdings die Höhe des Grünlandpreises zum Zeitpunkt November 1980 nicht feststeht, demgemäß noch keine endgültige Festsetzung der Entschädigung erfolgen kann und daher auch nicht beurteilt werden kann, welcher Wertsicherung die Differenz zwischen Kaufpreis und Grünlandpreis unterliegen wird (maßgeblicher Zeitpunkt: Entschädigungsfestsetzung) muss im Umfang des gesamten Revisionsrekursantrages, somit im Umfang der Abweisung eines Begehrens von 561.248,20 EUR samt 4 % Zinsen eine Aufhebung der Beschlüsse der Vorinstanzen erfolgen.

Dass nur gesetzliche Verzugszinsen zustehen und der Zinsenlauf erst ab Festsetzung der Entschädigung gebührt, bezweifelt auch der Revisionsrekurs nicht mehr. Aus dem Revisionsrekursantrag ist ferner abzuleiten, dass die Antragsteller nicht mehr davon ausgehen, dass ihnen eine Gesamthandforderung zusteht. Die Entschädigung wird daher nach Kopfteilen zuzusprechen sein.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrekursverfahrens gründet sich auf§ 52 ZPO analog (RIS-Justiz RS0035981).Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrekursverfahrens gründet sich auf Paragraph 52, ZPO analog (RIS-Justiz RS0035981).

Anmerkung

E80841 8Ob34.06t

Schlagworte

Kennung XPUBL Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in bbl 2006,202/161 - bbl 2006/161 = RZ 2006,253 EÜ340 - RZ 2006 EÜ340 XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0080OB00034.06T.0511.000

Dokumentnummer

JJT_20060511_OGH0002_0080OB00034_06T0000_000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at