jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1990/3/29 6Ob517/90

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.03.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Samsegger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schobel, Dr. Schlosser, Dr. Redl und Dr. Kellner als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin R*** Ö***, B***,

vertreten durch die Finanzprokuratur, 1011 Wien, Singerstraße 17-19, wider den Antragsgegner Wilhelm S***, Hotelier,

3002 Purkersdorf, Bahnhofstraße 2, vertreten durch Dr. Peter Schmautzer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Neufestsetzung der Enteignungsentschädigung nach dem Bundesstraßengesetz, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Oktober 1989, GZ 47 R 252/89-47, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Purkersdorf vom 3. Februar 1989, GZ Nc 4/83-41, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten der Rekursbeantwortung sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Mit Bescheid des Landeshauptmannes von Niederösterreich als Bundesstraßenbehörde vom 29.Jänner 1982, GZ II/2-E-17/16, wurde über Antrag der R*** Ö*** (B***) gemäß dem Bundesstraßengesetz 1971 für den Ausbau der Wiener Straße B 1 im Baulos Purkersdorf eine 377 m2 große Teilfläche des - nunmehr - im Alleineigentum des Antragsgegners stehenden Grundstückes Nr.551/1, EZ 180 KG Purkersdorf zugunsten der R*** Ö***

(B***) dauernd enteignet. Eine vorübergehende

Inanspruchnahme wurde durch diesen Bescheid nicht verfügt. Durch den Bescheid des Landeshauptmannes von Niederösterreich als Wasserrechtsbehörde vom 5.November 1981, Zl. III/1-16658/82-81 wurde die dauernde Enteignung eines Teiles derselben Liegenschaft von ca. 547 m2 und weiters die vorübergehende Enteignung auf Baudauer von ca. 583 m2 gemäß dem Wasserrechtsgesetz 1959 in der Fassung BGBl. Nr. 207/1969 über Antrag und zugunsten der R*** Ö*** ausgesprochen. Diese Enteignung erfolgte zur Regulierung und teilweisen Eindeckung des Gablitzbaches, welche in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Ausbau der Bundesstraße B 1 in diesem Bereich steht. Schließlich erfolgte, auch in unmittelbarem Zusammenhang mit diesen Bundesstraßenprojekt, mit Bescheid des

Amtes der niederösterreichischen Landesregierung vom 29.Jänner 1982, Zl. II/2-E-17/17, die dauernde Enteignung einer ca. 45 m2 großen, am anderen Ende der selben Liegenschaft gelegenen Teilfläche nach dem niederösterreichischen Landesstraßengesetz zur Herstellung eines Gehweges entlang der Bahnhofstraße.

Im Verwaltungsverfahren wurde die Entschädigung für die zugunsten der R*** Ö***, B***,

enteignete Teilfläche von 377 m2 zum Ausbau der Bundesstraße B 1 für den Grund mit S 2,928.432,59, für die Umgestaltung der Kläranlage mit S 730.269,86 und für den Pflanzenbewuchs mit S 212.259, insgesamt daher mit S 3,870.961,45 festgesetzt.

Den drei Verwaltungsverfahren wurden dieselben Gutachter beigezogen, welche einheitliche Gutachten für die Bemessung der Entschädigung unter Einbeziehung und Zusammenrechnung aller enteigneten Teilflächen und der insgesamt entstandenen Nachteile erstellten. Die errechnete Gesamtentschädigungssumme wurde im Verhältnis der enteigneten Teilflächen zueinander nach Prozentsätzen aufgeteilt. Lediglich die Entschädigung für die notwendige Umgestaltung von zwei Kläranlagen für das Hotel und für den Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern wurde aus dieser Aufteilung ausgenommen und zur Gänze im hier gegenständlichen Entschädigungsbetrag nach dem Bundesstraßengesetz berücksichtigt.

Die R*** Ö*** (B***) stellte

innerhalb der gesetzlichen Frist den Antrag auf Neufestsetzung

dieser Entschädigungssumme.

Das Erstgericht setzte die Enteignungsentschädigung für die enteignete Teilfläche des Grundstückes EZ 180 KG Purkersdorf, Grundstück Nr.551/1 im Ausmaß von 377 m2 auf insgesamt S 1,385.949,86 herab, wobei es als Entschädigung für Grundwert bzw. Grundwertverminderung S 452.400, für die Kläranlage S 730.269,86 und für den Bewuchs S 203.280 als angemessen erachtete. Es ging dabei im wesentlichen von folgenden Feststellungen und Erwägungen aus:

Die gesamte Liegenschaft EZ 180 KG Purkersdorf steht im Alleineigentum des Antragsgegners und umfaßte ursprünglich 4287 m2. Der Antragsgegner betrieb auf der Liegenschaft ein Hotel (Hotel Wien-West). Die im vorliegenden Verfahren gegenständliche Fläche von rund 377 m2 grenzt als Teil der Südseite der Liegenschaft als großteils abfallende Böschung an den Gablitzbach. Die Uferböschung des Baches war nicht befestigt, sie war mit Strauchwerk und einzelnen Bäumen bewachsen. Der an den Bach angrenzende Teil der Liegenschaft lag etwa 0,5 m über der Bachsohle und stieg von dort etwa in einer Neigung von 1 : 2 auf die Höhe des Gartenniveaus (das ist etwa 2,5 m über der Bachsohle) an. Auf Grund des früheren höheren Niveaus der B 1 stellten die Pflanzen einen gewissen Sicht- und Lärmschutz vor der Straße dar. Zufolge des nach der Bauführung der neuen B 1 sich ergebenden tiefen Niveaus der Straße mit einer Mauer weit über dem Gehsteigniveau und der Wiesenfläche auf der neuen Überdachung des Gablitzbaches vor dem Hotelgebäude des Antragsgegners hat dieser Sicht- und Lärmschutz wesentlich an Bedeutung verloren, sodaß neben dem materiellen Wert lediglich der ideelle und ästhetische Wert der Pflanzen verloren gegangen ist. Der Verlust dieser betroffenen Pflanzen (gemildert durch die geschaffene Wiesenfläche auf der Überdachung des Gablitzbaches) habe auf die Betriebsmöglichkeit und den Wert des Hotels des Antragsgegners zweifelsfrei noch keinen Einfluß nehmen können. Daß durch die Enteignungsmaßnahmen nach dem Wasserrechtsgesetz auch wesentliche Teile des Ziergartens Grundstücks-Nr. 80/2 möglicherweise derart in Mitleidenschaft gezogen worden seien, daß dies auf die Ertragslage des Hotelbetriebes Rückwirkungen haben könnte, sei insgesamt in der Enteignungsentschädigung nach dem Wasserrechtsgesetz zu berücksichtigen. Eine Umrechnung nach einem Flächenschlüssel auch auf die hier gegenständliche Fläche erscheine nicht sachgerecht. Auch die Konfiguration der Liegenschaft sei durch die Enteignung, zumindest des gegenständlichen Teiles, aber auch des übrigen Teiles nicht nennenswert geändert worden, sie sei weiterhin dreieckig. Die Wegnahme von rund 377 m2 allein habe noch keine Wertminderung der Restliegenschaft bewirkt. Der Grundwert der hier enteigneten Fläche betrage S 1.200 pro Quadratmeter, daher insgesamt S 452.400, wenn damit auch gleichzeitig die Minderung des Verkehrswertes der verbleibenden Liegenschaft EZ 180 KG Purkersdorf berücksichtigt werde. Das Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sei auch bei annähernden Beurteilungen (Schätzungen vergleichbarer Liegenschaften) möglich, eine logisch vertretbare günstigere Methode für den Antragsteller sei nach den Ausführungen des Sachverständigen hier nicht gegeben. Alle im Zusammenhang mit der Enteignung weiterer Teilflächen nach dem Wasserrechtsgesetz und dem niederösterreichischen Landesstraßengesetz im Verwaltungsverfahren aufgeworfenen

Fragen hätten im vorliegenden Verfahren keine Berücksichtigung zu finden. Nur die ausdrückliche Vereinbarung und Zustimmung der Beteiligten, daß die Neuerrichtung der Kläranlage auf der Liegenschaft des Antragsgegners mit unbestritten S 730.269,86 hier einzubeziehen sei, habe deren Berücksichtigung möglich gemacht. Die Entschädigung für die Bepflanzung sei nach dem eingeholten Sachverständigengutachten mit S 203.280 angemessen. Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragsgegners Folge, hob den Beschluß des Erstgerichtes auf und trug diesem die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Es führte aus, der Sachverständige habe bei seiner Ermittlung des Verkehrswertes des enteigneten Liegenschaftsteiles die Vergleichsmethode angewendet. Zum Fragenkreis der Anwendung des Vergleichswertverfahrens und der Ermittlung des Quadratmeterpreises habe er dargelegt, daß durch die gegenständliche Inanspruchnahme eine Teilfläche von 377 m2 keine Minderung des Gebäudewertes anzunehmen sei, weil der bauordnungsgemäße Baubereich eingehalten und die höchstzulässige Bebauungsdichte nicht überschritten werde. Das verbleibende Grundstück erfahre in seiner Verbaubarkeit keine Einschränkung, eine Wertminderung des Restgrundstückes, welche den Verlust der enteigneten Teilfläche übersteige, sei aus technischer Sicht nicht gegeben. Der Sachverständige habe aber mehrfach zugestanden, daß eine Wertminderung des Hotelunternehmens, insbesondere durch die Summe der vorgenommenen Enteignungen nicht auszuschließen sei, diese Beurteilung entziehe sich aber seiner Kompetenz. Der Sachverständige habe bei seiner Begutachtung gänzlich außer acht gelassen, daß auf der Liegenschaft ein Hotelgewerbe betrieben werde. Die Problematik, daß einerseits die gegenständliche Enteignung nur ein Teil des damit im Zusammenhang stehenden Verlustes von weiteren 576,6 m2 sei und andererseits, daß die enteigneten Liegenschaftsteile Gegenstand eines Hotelbetriebes seien, habe er nicht berücksichtigt. Der Antragsgegner habe wiederholt seinen Standpunkt dargelegt, der zu entschädigende Wertunterschied sei vor allem darin zu sehen, daß durch die drei Enteignungen der zu seinem Hotel gehörende Park ganz wesentlich reduziert worden sei. Bei Teilenteignungen empfehle sich die Anwendung der Differenzmethode, der Vergleich des Wertes des ganzen Grundstückes vor und nach der Enteignung. Damit würden Verkehrswert der enteigneten Fläche und Wertminderung des Restgrundstückes gleichzeitig in einem Gesamtbetrag erfaßt. Bei der Schadensermittlung müsse darauf Bedacht genommen werden, daß die enteigneten Liegenschaftsteile zu einem Hotelunternehmen gehört hätten, das die Parkanlage in seinen Betrieb miteinbezogen habe. Es müsse dem Verfahren ein weiterer Sachverständiger beigezogen werden, der in der Lage sei, den Wert der Liegenschaft unter Berücksichtigung des betriebenen Hotelunternehmens vor und nach Durchführung der drei Enteignungen einander gegenüberzustellen. Eine isolierte Beurteilung der Wertminderung unter Zugrundelegung eines Verlustes nur einer Teilfläche sei nicht möglich. Bei Anwendung der Differenzmethode und der anschließenden Zuweisung des Enteignungsschadens für den konkret zu beurteilenden Enteignungsfall werde auch zu berücksichtigen sein, ob eine solche Zuweisung im Verhältnis der enteigneten Grundstücksanteile begründet sei oder ob auf Grund der Lage der einzelnen enteigneten Teile eine vom Flächenschlüssel abweichene Zuordnung stattfinden müsse.

Rechtliche Beurteilung

Der gegen diesen Aufhebungsbeschluß des Rekursgerichtes erhobene Rekurs der Antragstellerin ist nicht berechtigt.

Nach § 18 Abs.1 BStG 1971 gebührt dem Enteigneten Schadloshaltung im Sinne des § 1323 ABGB, auf die Verminderung des Wertes des verbleibenden Restgrundstückes ist Rücksicht zu nehmen. Der Enteignete soll durch die Entschädigung in die Lage versetzt werden, die Nachteile, die ihm durch die Enteignung entstanden sind, auszugleichen. Als Grundlage für die Wertberechnung sind daher die Qualität, der Zustand, allgemein die Eigenschaften des Grundstückes, die Verwendungs- und Nutzungsmöglichkeiten, denen nach allgemeiner Verkehrsauffassung ein wertbestimmendes Moment zukommt, heranzuziehen. Im vorliegenden Fall waren auf Grund eines einheitlichen Verkehrsprojektes drei Teilenteignungen erforderlich, die zeitlich und durch Bestellung gemeinsamer Gutachter aufeinander abgestimmt waren. Nur auf Grund der unterschiedlichen Kompetenzen in der Verwaltung (Bundesstraßenverwaltung, Landesstraßenverwaltung, Wasserrechtsbehörde) waren getrennte Verfahren und getrennte Bescheide erforderlich. Für den Enteigneten stellten sie jedoch eine zusammenhängende, einheitliche Enteignung dar, mag er dabei auch verschiedenen Behörden gegenübergestanden sein. Auch wenn im gerichtlichen Verfahren nur über die Entschädigung einer der drei Teilenteignungen zu entscheiden ist, kann diese nur so erfolgen, daß auch die beiden nicht angefochtenen Teilenteignungen in eine Gesamtbetrachtung miteinbezogen werden und erst dann ein anteiliger Wert ermittelt wird. Jede andere Lösung müßte zu Ergebnissen führen, die dem Sinn und Zweck der Entscheidung über die Entschädigung, den erlittenen Vermögensverlust in seiner Gesamtheit auszugleichen,

zuwiderliefen. Eine solche Vorgangsweise hätte zur Folge, daß in jedem einzelnen Verfahren eingewendet werden könnte, die einzelne Teilfläche sei zu klein, um den Wert des Restgrundstückes oder den Wert des Unternehmens zu beeinträchtigen.

Die somit unter Einbeziehung aller enteigneten Teilflächen anzustellende Wertberechnung hat nach objektiv-konkreten Kriterien unter Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse des Enteigneten zu erfolgen. Die Wahl der Ermittlungsmethode (Vergleichswertmethode, Ertragswertmethode oder Sachwertverfahren) ist ein Problem der Betriebswirtschaftslehre, es muß jene Wertermittlungsmethode herangezogen werden, die im Einzelfall am besten geeignet erscheint (vgl. EvBl. 1987/79). Zutreffend hat das Rekursgericht darauf verwiesen, daß im konkreten Fall die Ermittlung des Vergleichswertes insbesondere, wenn als Prämisse nur ein unbebautes Grundstück angenommen wird, für eine Entscheidung noch nicht ausreicht, sondern vielmehr auch zu berücksichtigen ist, daß die enteigneten Flächen im Rahmen eines lebenden Unternehmens als Parkanlage für die Hotelgäste sowie als Sicht- und Lärmschutz zur Straße ("Hotel im Grünen") im Rahmen des Hotelbetriebes des Antragsgegners genutzt wurden. In einem solchen Fall ist jedenfalls auch der Wert der als Hotelbetrieb genutzten Liegenschaft vor und nach Durchführung der Enteignung zu ermitteln. Eine Ertragsminderung durch die Enteignung kann nicht nur während der Bauzeit durch unmittelbare Betriebsbeeinträchtigungen (auch diese blieben bisher außer Betracht) sondern auch durch zukünftige, dadurch verursachte Mindereinnahmen und erhöhte Aufwendungen oder auch eine Änderung der Qualität des Unternehmens (Hotel im Grünen) gegeben sein. Denn auch die Lage und Art und Umfang des Kundenstockes sind sachbezogene Faktoren, die auf das Betriebsergebnis maßgeblichen Einfluß haben. Betriebseinbußen sind daher zu ersetzende Folgeschäden des Eigentumsentzuges (vgl. Rummel-Schlager, Enteignungsentschädigung, 208, 209).

Der Antragstellerin kann auch nicht gefolgt werden, wenn sie meint, die Enteignungsentschädigung sei nach den Ausführungen des Rekursgerichtes nunmehr bindend nach der Differenzwertmethode zu ermitteln. Die bisherigen Verfahrensergebnisse waren nur unvollständig. Gerade wenn enteignete Flächen im Rahmen eines lebenden Unternehmens genutzt werden und die Enteignungsmaßnahmen sich auf das Unternehmen auswirken können, genügt nur eine Ermittlungsmethode nicht. Verkehrswert, Differenzwert und Ertragswert (Ertragswertminderung) sind gegenüberzustellen. Eine Verquickung mehrerer für die Ermittlung des Entschädigungsbetrages in Betracht kommender Methoden ist zwar nicht zulässig, dieser darf nur nach den Ergebnissen einer Methode festgesetzt werden (vgl. Brunner, ÖJZ 1973, 430), liegen aber abweichende Ergebnisse vor, so ist nach dem Höchstwert zu entscheiden. Dieser ist maßgeblich, weil er durch Verkauf vom Enteigneten jederzeit realisierbar wäre (vgl. Rummel, aaO, 193, EvBl. 1964/6).

Bei den bisher vorliegenden Verfahrensergebnissen zum Verkehrswert wird zu beachten sein, daß neben der Entschädigung für die enteignete Fläche auch eine Entschädigung für die Entwertung des durch alle drei zu berücksichtigenden Teilenteignungen verkleinerten Restgutes gebührt. Da nach § 18 Abs.1 BStG 1971 auf die Verminderung des Wertes des verbleibenden Restgrundstückes Bedacht zu nehmen ist, gebührt dem Enteigneten über den Verkehrswert des enteigneten Grundstückteiles hinaus auch jener Betrag um den der objektive Wert des verbleibenden Grundstückteiles in noch weitergehendem Maße vermindert wurde (Brunner, ÖJZ 1973, 425 ff, 432; 5 Ob 117/74). Eine solche Wertminderung hat der bisher zugezogene Sachverständige bloß deshalb verneint, weil er nur die nach dem Bundesstraßengesetz enteignete Teilfläche von 377 m2 in seine Betrachtung einbezogen hat und davon ausgegangen ist, daß in dem von der niederösterreichischen Landesregierung am 27.Jänner 1975 genehmigten Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Purkersdorf jene Teilflächen, die in der Folge enteignet wurden, bereits als Verkehrsfläche bzw. für die Regulierung des Gablitzbaches gewidmet waren. Grundsätzlich ist für die Frage, von welcher wertbestimmenden Verwendungsmöglichkeit des Grundstückes bei Ermittlung der Enteignungsentschädigung auszugehen ist, der Zeitpunkt der Enteignung maßgebend. Eine Vorverlegung ist dann nötig, wenn Enteignungseinwirkungen die wertbestimmenden Eigenschaften des Grundstückes verändern (Rummel, aaO, 144 f). In der Regel ist also von der Qualität des Grundstückes auszugehen, die das enteignete Grundstück besaß, bevor die eingeleitete Planung eine wertmindernde Funktion wirksam werden ließ. Die schon im Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche und Verbauung des Gablitzbaches vorgesehenen Grundflächen waren hinsichtlich ihrer Widmung nur Vorbereitungshandlungen und Vorwirkungen für den Bundesstraßenumbau, der die Enteignung notwendig machte, sodaß diesem Umstand keine wertmindernde Bedeutung zukommt (vgl. SZ 56/82). Da die Verfahrensergebnisse zu

einer abschließenden Beurteilung noch nicht ausreichen, ist die Aufhebung des erstgerichtlichen Beschlusses durch das Rekursgericht zu Recht erfolgt, die aufgezeigten Verfahrensergänzungen werden daher vorzunehmen sein. Die Entscheidung über den Vorbehalt der Rekursbeantwortungskosten beruht auf § 52 ZPO.

Anmerkung

E20681

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0060OB00517.9.0329.000

Dokumentnummer

JJT_19900329_OGH0002_0060OB00517_9000000_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