

TE OGH 1988/10/6 6Ob624/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.10.1988

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. Melber, Dr. Bauer und Dr. Redl als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin prot. Firma F.M. Z***, 6850 Dornbirn, Wallenmahd 46, vertreten durch Dr. Wilfried Ludwig Weh, Rechtsanwalt in Bregenz, gegen den Antragsgegner L*** V***, vertreten durch Dr. Hans Mandl, Rechtsanwalt in Feldkirch, wegen Festsetzung einer Enteignungsentschädigung, infolge von Revisionsrekursen beider Parteien gegen den Beschluß des Landesgerichtes Feldkirch als Rekursgerichtes vom 24. März 1988, GZ 1 a R 35/88-90, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Feldkirch vom 17. Dezember 1987, GZ 1 Nc 37/86-72, teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin wird - soweit er sich gegen die Aussprüche des angefochtenen Beschlusses im Kostenpunkt wendet - zurückgewiesen. Im übrigen wird dem Revisionsrekurs der Antragstellerin nicht Folge gegeben.

Der Revisionsrekurs des Antragsgegners wird zurückgewiesen. Der Antragsgegner ist schuldig, der Antragstellerin die mit S 22.309,65 bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung (darin enthalten S 2.028,15 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Text

Begründung:

Mit Bescheid der Vorarlberger Landesregierung vom 13. Februar 1986 wurde auf Antrag des L*** V*** als Straßenerhalter gemäß den §§ 43 ff Vorarlberger Straßengesetz, LGBl. Nr. 8/1969, zum Zwecke des Neubaus der L 52, Baulos "Umfahrung Brederis", das Eigentum an der in dem dem Enteignungsantrag beiliegenden Lageplan gelb gefärbelten Teilfläche des Grundstückes 5.900/1 in EZ 4.409 KG Rankweil im Ausmaß von 2.410 m² zugunsten des L*** V*** durch Enteignung in Anspruch genommen und hierfür eine Enteignungsentschädigung von S 620,- pro Quadratmeter, sohin insgesamt von S 1,494.200,-, festgesetzt.

Zum Zeitpunkt der Enteignung war die Antragstellerin

Alleineigentümerin folgender Grundstücke:

EZ.	Grundstück	Kulturgattung	Gesamtfläche
-----	------------	---------------	--------------

4.409	5.900/1	landw. genutzt	29.602 m ²
-------	---------	----------------	-----------------------

KG Rankweil

4.378 5.900/2 Baufläche/landw. 5.091 m²

KG Rankweil genutzt

451 Baufläche 269 m²

3.717 900 Baufläche/Sonstige 18.632 m²

KG Altstadt (Platz)

Sämtliche Grundstücke grenzen in der Natur von Norden nach Süden aneinander und bilden eine wirtschaftliche Einheit. Sie wurden von der Antragstellerin mit der Absicht erworben, darauf einen Lebensmitteleinkaufsmarkt in der Größenordnung von ca. 7.000 m² zu errichten. Zum Zeitpunkt der Enteignung waren nur verhältnismäßig geringfügige Teile der Grundstücke 5.900/2, 451 und 900 verbaut, und zwar mit einem Einkaufsmarkt ("Familia-Markt") und einem älteren Wohnobjekt. Zwischen dem südlichen Rand der Grundstücke 5.900/2 und 451 einerseits und dem nördlichen Rand des Grundstückes 900 andererseits liegt der Mühlbach als öffentliches Gut, welcher im Bereich des bestehenden "Familia-Marktes" überbaut ist. Die Grundstücke befinden sich im Ortsteil Brederis im Südwesten der Marktgemeinde Rankweil. Sie sind vom Gemeindezentrum Rankweil ca. 2,5 km und vom Stadtzentrum Feldkirch ca. 3 km entfernt. Die Distanz zum Bahnhof Rankweil beträgt ca. 2 km, jene zum Bahnhof Feldkirch ca. 3 km und diejenige zum Autobahnanschluß Rankweil ca. 500 m. Sämtliche Grundstücke der Antragstellerin sind im Flächenwidmungsplan als "BM" (= Baumischgebiet) ausgewiesen. Sie sind bereits verkehrsmäßig erschlossen, und zwar einerseits im Norden durch die nur zum Teil ausgebaute Gemeindestraße "Im Martinsfeld" (Grundstück 6.612), an welche das Grundstück 5.900/1 über ca. 65 m grenzt, andererseits durch die Bundesstraße B 190 (Grundstück 6.555/1), an welche das Grundstück 5.900/1 im Osten über eine Strecke von ca. 220 m grenzt. Durch den Ausbau der L 52 erfolgt eine zusätzliche Erschließung der Grundstücke über eine Länge von ca. 170 m im Norden und von ca. 200 m im Süden. Dadurch gewinnt die Antragstellerin aber keinen erheblichen Vorteil, weil die Grundstücke ohnehin bereits verkehrsmäßig bestens erschlossen und nur ca. 500 m vom Autobahnanschluß Rankweil entfernt sind. In der Natur ist der Grenzverlauf zwischen den Grundstücken 5.900/1 und 5.900/2 nicht erkennbar. Die enteignete Teilfläche liegt im südlichen Teil des Grundstückes 5.900/1 und durchschneidet dieses in seiner gesamten Breite von Südwesten nach Nordosten bis zur Bundesstraße B 190. Sie liegt damit nördlich der Rückseite des derzeit auf Teilflächen der Grundstücke 5.900/2, 451 und 900 bestehenden "Familia-Marktes". Das Grundstück 5.900/1 ist im Bereich der enteigneten Teilfläche mit Schüttmaterial aufgeschüttet, wobei das Flächenniveau der Schüttung etwa 2 m über dem "sonstigen Niveau" liegt.

Im Umgebungsbereich der Grundstücke der Antragstellerin betrug der Quadratmeterpreis von Grundstücken in gleicher Lage und von etwa ähnlichen Gegebenheiten im Jahre 1986 ca. S 650,-. Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung einer fünfprozentigen Minderung wegen der besonderen Grundbeschaffenheit (Schüttmaterial), welche zusätzliche Aufwendungen in Verbindung mit Gebäudegründungen erfordert, und unter Berücksichtigung einer weiteren zweiprozentigen Minderung - bezogen auf den Zeitpunkt der Erlassung des Enteignungsbescheides (13. Februar 1986) - ein Verkehrswert der enteigneten Teilflächen von S 605,81 (richtig: S 605,15). Durch die Enteignung wird nicht nur das Grundstück 5.900/1 durchschnitten, sondern es ist damit auch eine klare Zweiteilung der wirtschaftlichen Einheit des gesamten Grundstücksverbandes der Antragstellerin verbunden. Zwar weisen die nord- und südseitig der enteigneten Straßentrasse verbleibenden Flächen des Grundstückes 5.900/1 im Ausmaß von ca. 19.200 m² und 8.000 m² in Verbindung mit den Flächen der Grundstücke 5.900/2 und 451 im Ausmaß von ca. 13.400 m² noch eine Größenordnung auf, die eine selbständige Bebauung mit Bauobjekten verschiedener Art gestattet. Die Zerschneidung des gesamten Grundstücksverbandes hat aber für die verbleibenden Restflächen doch wesentliche Einschränkungen und Belastungen zur Folge. Im einzelnen entstehen dadurch für die Restgrundstücke folgende Nachteile, die zusammen eine Verkehrswertminderung der Restflächen um ca. 20 % bewirken:

1.)

Verlust der Gesamthaftigkeit eines Großprojektes jeglicher Art;

2.)

Erhöhter Erschließungsaufwand;

3.)

Erhöhter Aufwand an Einfriedung;

4.)

Aufwand zur Schaffung von Verbindungen miteinander;

5.)

Aufwand zur Schaffung neuer Anschlüsse an die L 52 bei Verlust der Erschließungsmöglichkeit an die B 190;

6.) Zusätzliche Belastung durch Lärm und Abgase durch die Errichtung der L 52;

7.) Damit verbundene Minderung der Wohnqualität entlang der L 52.

Der von der Antragstellerin eingebrachte Antrag auf Vorprüfung eines zu errichtenden Einkaufszentrums mit einer verbauten Fläche von

7.650 m² gemäß § 28 Vorarlberger Baugesetz ist mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Feldkirch vom 16. Juni 1985 abgewiesen worden. Ihre dagegen erhobene Berufung blieb gemäß Bescheid der Vorarlberger Landesregierung vom 11. Oktober 1985 erfolglos. Aus Anlaß der von der Antragstellerin dagegen erhobenen Beschwerde prüfte der Verfassungsgerichtshof von Amts wegen die Verfassungsmäßigkeit der Bestimmungen der §§ 2 und 14 des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 15/1973 in der Fassung des LGBl. Nr. 31/1985 und hob in der Folge mit Erkenntnis vom 23. Juni 1987, G 137/86-16, G 182/86-11 und G 183/86-10, die Worte "und Sicherung der Nahversorgung" im § 2 Abs. 2 lit. e und § 14 Abs. 6 bis 11 des (Vorarlberger) Raumplanungsgesetzes als verfassungswidrig auf. Die Aufhebung trat mit Ablauf des 31. Mai 1988 in Kraft. Mit dem am 1. Oktober 1987 ergangenen Erkenntnis ZI B 900/85-14 hob der Verfassungsgerichtshof schließlich den erwähnten Bescheid der Vorarlberger Landesregierung auf, weil die Antragstellerin durch ihn wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes in ihren Rechten verletzt worden sei.

Mit der Begründung, die von der Enteignungsbehörde festgesetzte Enteignungsentschädigung sei zu niedrig, beantragte die Antragstellerin am 18. August 1986 beim Erstgericht die Neufestsetzung der Enteignungsentschädigung in Höhe von letztlich S 22,485.900,-- wie folgt:

1.) Entschädigung für die für den Neubau der L 52

unmittelbar beanspruchte Fläche von 2.410 m² a S 700,-- S

1,687.000,--

2.) Entschädigung für Wertminderung der Bauabstandsfläche nach § 36

Abs. 1 VbgStrG 6 m beiderseits der vorgesehenen L 52 im Ausmaß von

ca 2.436 m² a S 700,--, hievon an Wertminderung 75%, das sind S

1,278.900,--

3.) Entschädigung für Wertminderung der spitz zusammenlaufenden

Grundfläche im Süden der L 52 im Ausmaß von 2.000 m² a S 700,--,

hievon Wertminderung 75 %, das sind S 1,050.000,--

4.) Entschädigung für Wertminderung der Restfläche, bedingt durch

die Inanspruchnahme des Grundes und die quer über den Grund führende

Straße, ca 48.000 m² a S 700,--, hievon Wertminderung 25 %, das sind

S 8,470.000,--

5.) Verdienstausschlag aus dem Wegfall des Baues und der damit verbundenen Erwerbsmöglichkeit bzw. Entschädigung für Werterhöhung durch die Möglichkeit, einen Markt mit einer Verkaufsfläche von 7.000 m² errichten zu dürfen, zumindest

S 10,000.000,--.

Der Antragsgegner vertrat demgegenüber die Auffassung, daß die Enteignungsentschädigung auf S 1,446.000,--

herabzusetzen sei. Das Erstgericht setzte die Entschädigung für die enteignete Grundfläche von 2.410 m² mit (aufgerundet) S 1,460.000,-- und die Entschädigung für die Wertminderung der Restflächen von 51.152 m² (richtig: 51.184 m²) mit einem Pauschalbetrag von S 8,503.032,50, insgesamt daher mit S 9,963.032,50, fest. Es traf im wesentlichen die eingangs wiedergegebenen Tatsachenfeststellungen und vertrat in rechtlicher Hinsicht die Auffassung, nach dem Vorarlberger Straßengesetz seien im Falle der Entschädigungsfestsetzung durch das Gericht die Bestimmungen des Eisenbahnteilnehmungsgesetzes 1954 anzuwenden. Nach § 4 Abs. 1 EisbEntG 1954 sei der Enteignete so zu entschädigen, daß ein vollständiger Vermögensausgleich gewährleistet sei. Dabei sei gemäß § 6 EisbEntG 1954 bei einer Teilenteignung auch die Wertminderung der Restfläche zu entschädigen. Danach sei der Antragsgegner nicht nur zur Entschädigung des mit S 1,460.000,-- festgestellten Verkehrswertes der enteigneten Teilfläche des Grundstückes 5.900/1 verpflichtet, sondern auch zu einer solchen in bezug auf die eingetretene Wertminderung der Restflächen. Der hierfür angesetzte Pauschalbetrag von S 8,503.032,50 entspreche dem arithmetischen Mittel aus den von beiden Sachverständigen errechneten Wertminderungen.

Das Rekursgericht gab nur dem Rekurs des Antragsgegners teilweise Folge, setzte die Enteignungsentschädigung auf insgesamt S 4,560.000,-- herab und sprach verdeutlichend die Abweisung des Mehrbegehrens der Antragstellerin im Umfang von S 17,925.900,-- aus. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes im eingangs dargelegten Umfang und stellte ergänzend fest, daß in der Zwischenzeit mit Beschluß der Vorarlberger Landesregierung vom 7. Dezember 1987 der Berufung der Antragstellerin gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Feldkirch, mit welchem ihr Antrag auf Vorprüfung im Sinne des § 28 des Vorarlberger Baugesetzes für ein Einkaufszentrum mit einer verbauten Fläche von 7.650 m² auf den Grundstücken 5.900/1 und 5.900/2 abgewiesen worden war, Folge gegeben, der angefochtene Bescheid aufgehoben und die Sache zur neuerlichen Entscheidung an die Bezirkshauptmannschaft Feldkirch zurückverwiesen wurde.

Rechtlich führte das Rekursgericht aus, Voraussetzungen und Umfang der Enteignungsentschädigung richteten sich nicht nach den Bestimmungen des Eisenbahnteilnehmungsgesetzes 1954, welche gemäß § 47 Abs. 3 VbgStrG lediglich subsidiär für das gerichtliche Verfahren anzuwenden seien, sondern nach § 46 VbgStrG. Bei der Ermittlung der Entschädigung sei von einer objektiv-konkreten Schadensberechnung auszugehen, das heißt von einer konkreten Feststellung der enteignungsbedingten Nachteile unter Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse des Enteigneten und unter Heranziehung eines objektiven Maßstabes bei der Wertberechnung. Dabei sei nicht die augenblickliche Verwendung der enteigneten Sache im Enteignungszeitpunkt maßgebend, sondern die in diesem Zeitpunkt bestehende wirtschaftliche Verwendungsmöglichkeit.

Die "preisbestimmende Wirksamkeit" müsse bereits im Enteignungszeitpunkt vorgelegen sein. Die Entschädigung müsse sich daher hier einerseits aus dem Wert der von der Enteignung unmittelbar betroffenen Teilfläche von 2.410 m² und andererseits aus der Minderung des Wertes der Restflächen, die mit den enteigneten Grundstücksteilen eine wirtschaftliche Einheit gebildet hätten, zusammensetzen. Dabei seien für die Bewertung die Verhältnisse am 13. Februar 1986 maßgebend. Mit Recht habe daher das Erstgericht den Verkehrswert - dem unbedenklichen Gutachten des Sachverständigen Gebhart G*** folgend - mit S 1,460.000,-- festgestellt. Es habe auch zutreffend eine Minderung des Wertes der Restfläche bejaht. Insgesamt werde der eine wirtschaftliche Einheit darstellende Grundkomplex der Antragstellerin durch die enteignete Teilfläche durchschnitten, wodurch ihr nicht nur eine gesamthafte Gestaltungsmöglichkeit der gesamten, als Baumischgebiet gewidmeten Grundfläche verloren gehe, sondern auch über deren bisherige Erschließung hinaus eine zusätzliche Erschließung erforderlich werde. Es entstehe dadurch ein erhöhter Aufwand für die Verbindung der beiden verbleibenden Restflächen, wie für die Schaffung neuer Anschlüsse der nun getrennten Restflächen. Nicht berücksichtigt werden könnten allerdings die vom Erstgericht festgestellten sonstigen Nachteile (erhöhter Aufwand für Einfriedung, zusätzliche Belastung durch Lärm und Abgase, Minderung der Wohnqualität). Abgesehen davon, daß eine Einfriedung der Grundflächen der Antragstellerin zum maßgeblichen Zeitpunkt 13. Februar 1986 weder behauptet noch festgestellt worden sei, handle es sich dabei ebenso wie bei den weiteren genannten Nachteilen nicht um solche, die eine Folge der Enteignung, sondern erst eine solche der Errichtung der straßenbaulichen Anlage seien. Ebensowenig könne die von der Antragstellerin geforderte Wertminderung für durch die Schutzzone gemäß § 36 VbgStrG entstehenden Nachteile Berücksichtigung finden, weil es sich auch hier lediglich um mittelbare Enteignungsfolgen handle.

Die festgestellte Wertminderung der Restflächen von 20 % beruhe auf sämtlichen festgestellten Faktoren für eine solche Wertminderung. Da aber nicht alle diese Nachteile unmittelbare Enteignungsfolgen seien, dürften sie bei der

Ermittlung der Entschädigung als bloße mittelbare Enteignungsfolgen auch nicht berücksichtigt werden. Für die verbleibenden unmittelbaren Folgen sei eine Minderung des Wertes der Restflächen im Ausmaß von 10 % des Verkehrswertes angemessen. Der Verkehrswert der insgesamt 51.184 m²

Restflächen betrage S 30,973.998,-- (richtig:

51.184 x 605,15 = S 30,973.997,60). Daraus ergebe sich eine zehnpromtente Wertminderung von (aufgerundet) S 3,100.000,--, sodaß die Enteignungsentschädigung insgesamt auf S 4,560.000,-- herabzusetzen gewesen sei.

Nur gegen den abändernden Teil dieser Entscheidung - also gegen die Herabsetzung der Enteignungsentschädigung von S 9,963.032,50 auf S 4,560.000,-- - und gegen deren Kostenaussprüche richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag auf Abänderung der Entscheidung im Sinne einer Wiederherstellung des erstgerichtlichen Beschlusses.

Der Revisionsrekurs des Antragsgegners bekämpft die Entscheidung des Rekursgerichtes nur insoweit, als dieses eine den Betrag von S 1,460.000,-- übersteigende Enteignungsentschädigung festgesetzt hat, also nur im Umfang der Bestätigung und im Kostenpunkt. Unter Geltendmachung der Anfechtungsgründe der Aktenwidrigkeit und der offenbaren Gesetzwidrigkeit wird die Abänderung im Sinne einer Herabsetzung der Enteignungsentschädigung auf S 1,460.000,-- beantragt. Die Festsetzung der Entschädigung im Umfang dieses Betrages ist daher in Rechtskraft erwachsen und nicht mehr Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens.

Der Antragsgegner stellt in seiner Äußerung zum Revisionsrekurs der Antragstellerin den Antrag, diesem nicht Folge zu geben. Die Antragstellerin beantragt, den Revisionsrekurs des Antragsgegners zurückzuweisen, hilfsweise, ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Beide Revisionsrekurse sind unzulässig, soweit sie sich gegen die Kostenaussprüche des angefochtenen Beschlusses wenden. Der Revisionsrekurs des Antragsgegners ist auch im übrigen unzulässig, jener der Antragstellerin ist im übrigen nicht berechtigt. Gemäß § 47 Abs. 3 VbgStrG sind für das gerichtliche Verfahren zur Festsetzung des Entschädigungsbetrages - soweit dieses Gesetz nicht etwas anderes bestimmt - die Bestimmungen des Eisenbahnteignungsgesetzes 1954 sinngemäß anzuwenden. Da das Vorarlberger Straßengesetz keine Sonderbestimmungen über das Rechtsmittelverfahren enthält, sind auch auf dieses - wie im gerichtlichen Verfahren nach dem Eisenbahnteignungsgesetz 1954 und dem Bundesstraßengesetz 1971 - die Bestimmungen des Außerstreitgesetzes anzuwenden (SZ 33/73; SZ 40/11 ua). Danach sind aber gemäß § 14 Abs. 2 AußStrG Rekurse gegen Entscheidungen der zweiten Instanz über den Kostenpunkt schlechthin unzulässig. Diese Bestimmung hat also auch Vorrang vor der Rechtsmittelbeschränkung des § 16 Abs. 1 AußStrG (EFSlg. 44.661, 52.755 ua). Im übrigen hat nach der Zivilverfahrens-Novelle 1983 auch für den Bereich der §§ 14 und 16 AußStrG bei teilweise bestätigenden und teilweise abändernden Entscheidungen des Rekursgerichtes der Grundsatz zu gelten, daß gegen den in trennbarer Weise bestätigenden Teil der Rekursentscheidung nur ein außerordentlicher Revisionsrekurs nach § 16 Abs. 1 AußStrG erhoben werden kann (SZ 57/119;

MietSlg. 37.805/29; EFSlg. 49.920, EFSlg. 52.737 ua). Soweit sich daher das Rechtsmittel der Antragstellerin als Revisionsrekurs gemäß § 14 Abs. 1 AußStrG gegen den abändernden Teil der Entscheidung des Rekursgerichtes (Herabsetzung der Entschädigung von S 9,963.032,50 auf S 4,560.000,--) richtet, ist es zulässig. Das Rechtsmittel des Antragsgegners ist hingegen, weil es sich nur gegen den bestätigenden Teil der Entscheidung des Rekursgerichtes wendet, als außerordentlicher Revisionsrekurs nach § 16 Abs. 1 AußStrG zu beurteilen und in diesem Umfang auf die Anfechtungsgründe der offenbaren Gesetz- oder Aktenwidrigkeit und der Nullität beschränkt.

Zum Revisionsrekurs der Antragstellerin:

Diese wendet sich zunächst gegen die Festsetzung der Entschädigung für die enteigneten Grundstücksteile unter Zugrundelegung eines Verkehrswertes von S 605,81 (richtig: S 605,15) pro Quadratmeter durch die Vorinstanzen. Sie führte aus, im Rahmen der von beiden Sachverständigen im vorliegenden Verfahren angewendeten Vergleichsmethode hätte das Rekursgericht hier dem Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. Gerhard H*** folgen müssen, weil dieser richtigerweise die Preise über Grundstückankäufe im Bereich des Metro-Marktes Dornbirn und des Dornbirner Messeparks herangezogen habe. Nur diese, nicht aber die vom Sachverständigen Gebhart G*** und

ihm folgend von den Vorinstanzen herangezogenen Preise über "kleine Grundstücksgeschäfte" in der unmittelbaren Nachbarschaft des Liegenschaftskomplexes der Antragstellerin kämen im Hinblick auf die zusammenhängende Größe ihrer Grundstücke als Vergleichswert in Betracht.

Damit wendet sich die Antragstellerin aber nicht gegen die Wahl der Bewertungsmethode, die als eine nicht dem Tatsachenbereich zugehörige Frage vom Obersten Gerichtshof überprüfbar wäre, weil beide Sachverständige die Vergleichswertmethode angewendet haben. Die von der Rechtsmittelwerberin aufgeworfene Frage, ob und allenfalls welche der von den beiden Sachverständigen herangezogenen Vergleichswerte in örtlicher, zeitlicher und artlicher Hinsicht aussagekräftiger sind und die wahren Werte besser wiederspiegeln, ist aber eine solche nach der Schlüssigkeit und Überzeugungskraft der Sachverständigengutachten. Sie gehört daher dem Bereich der in dritter Instanz unüberprüfaren Beweismündigung und Tatsachenfeststellung an. Auch im Außerstreitverfahren ist der Oberste Gerichtshof nur Rechts- und nicht Tatsacheninstanz (SZ 55/133 uva). Die Verkehrswertermittlung wäre daher nur dann einer Überprüfung im Rahmen einer Rechtsrüge zugänglich, wenn sie auf Schlußfolgerungen beruhte, die mit den Gesetzen der Logik oder der Erfahrung unvereinbar sind (SZ 52/185; 7 Ob 674-682/87). Solches vermag aber die Rechtsmittelwerberin dem Gericht zweiter Instanz nicht vorzuwerfen, welches die Heranziehung des Gutachtens des Sachverständigen Gebhart G*** als Feststellungsgrundlage durch das Erstgericht gegenüber demjenigen des Sachverständigen Dipl.-Ing. Gerhard H*** mit durchaus schlüssigen Sachargumenten und unter Beachtung der Erfahrungssätze des täglichen Lebens gebilligt hat. Im übrigen macht die Antragstellerin geltend, bei der Ermittlung der Entschädigung für die Minderung des Wertes der Restflächen habe das Rekursgericht den ihm zuzubilligenden Ermessensspielraum überschritten, wenn es die Restwertminderung nur mit der Hälfte des von beiden Sachverständigen letztlich übereinstimmend angenommenen Prozentsatzes bestimmt habe. Eine solche Vorgangsweise verbiete sich schon deshalb, weil die Antragstellerin nicht nur gegen die Entziehung sämtliche ihr zur Verfügung stehenden Rechtsmittel einschließlich einer Beschwerde an die Menschenrechtskommission eingesetzt, sondern auch im gerichtlichen Verfahren über die Festsetzung der Enteignungsentschädigung stets ihre Bereitschaft erklärt habe, die enteigneten Grundstücksteile jederzeit wieder zurückzunehmen. Damit sei hinlänglich klargestellt, daß die Enteignung für sie kein "Geschäft" sei, sondern ihr außergewöhnlich große Nachteile bringe, die sie besser einschätzen könne "als ein mit solchen Fragen nur am Rande befaßtes Gericht". Schließlich seien im Gegensatz zur Meinung des Rekursgerichtes auch die mittelbaren Folgen des Straßenbaues zu entschädigen. Dies gelte insbesondere für das Bauverbot beiderseits der enteigneten Trasse gemäß § 36 VbgStrG und für erforderliche Einfriedungen.

Diese Ausführungen erweisen sich aus folgenden Gründen als nicht stichhältig:

Gemäß § 46 Abs. 2 zweiter Satz VbgStrG ist bei der Ermittlung der Entschädigung "ferner auf die Minderung des Wertes der Restfläche, die mit den enteigneten Grundstücksteilen eine wirtschaftliche Einheit gebildet hat, Bedacht zu nehmen". Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, daß die durch eine Enteignung hervorgerufenen Nachteile über den Substanzwert und die Verkehrswertminderung hinaus auch in weiteren Folgeschäden bestehen können. Solche Enteignungsschäden können dem Enteigneten insbesondere aus der Wertminderung des Restgrundstückes erwachsen, die aus einer Einschränkung der Verwertungsmöglichkeit durch Grundstücksdurchschneidung resultieren (Rummel in Rummel-Schlager, Enteignungsentschädigung, 132; Brunner, Enteignung für Bundesstraßen, 144). Auch hier hat die Festsetzung der enteignungsbedingten Nachteile konkret unter Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse und unter Heranziehung eines objektiven Maßstabes bei der Wertermittlung (objektiv-konkret) zu erfolgen (Rummel, aaO, 83 ff, insbesondere 94; SZ 55/133; EvBl. 1987/79). Mit Recht ist das Rekursgericht daher davon ausgegangen, daß eine zusammenhängende Fläche größeren Ausmaßes mit einer Flächenwidmung als Baumischgebiet für einen Grundeigentümer, der - wie die Antragstellerin - die Errichtung und den Betrieb von Einkaufsmärkten zum Gegenstand seiner gewerblichen Tätigkeit gemacht hat, Verwendungsmöglichkeiten bietet, die mit jenen gleichen Ausmaßes, denen diese Eigenschaft nicht zukommt, nicht vergleichbar sind. Wird ein zusammenhängender Grundstückskomplex durch eine öffentliche Straße - wie hier - durchschnitten und in zwei Teile geteilt, so entsteht dem Enteigneten ein Nachteil nicht nur aus dem Substanzverlust der enteigneten Fläche, sondern auch dadurch, daß die bisherigen Verwertungsmöglichkeiten des Komplexes als Einheit verloren gehen (SZ 55/133). Dieser Nachteil besteht insbesondere aus dem festgestellten Verlust der Gesamthaftigkeit eines Großprojektes jeglicher Art, dem dadurch bedingten erhöhten Erschließungsaufwand für ein entsprechendes anderes Projekt und dem hierfür erforderlichen Aufwand zur Schaffung von Verbindungen der durchtrennten Teile sowie dem damit

verbundenen Verlust der Erschließungsmöglichkeit in bezug auf bereits bestehende öffentliche Straßen, welchem ein entsprechender Aufwand zur Schaffung neuer Anschlüsse an die auf den enteigneten Trennflächen zu errichtende Landesstraße gegenüber steht.

Mit Recht hat das Rekursgericht aber auch erkannt, daß auf die weiteren festgestellten Nachteile, welche jedenfalls insgesamt der festgestellten ca. zwanzigprozentigen Verkehrswertminderung der Restflächen zugrunde lagen, bei der Festsetzung der Entschädigung für die durch die Enteignung verursachte Minderung des Wertes der Restflächen nicht Bedacht zu nehmen ist. Gemäß § 46 Abs. 1 VbgStrG hat der Enteigner den Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile angemessen zu entschädigen. Es ist also bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung nur auf jene Nachteile Bedacht zu nehmen, die sich unmittelbar aus dem Entzug des Eigentumsrechtes durch den Enteignungsakt ergeben (SZ 50/158; SZ 51/175). Daß aber die noch in Rede stehenden Nachteile nicht durch die Enteignung eines Grundstückes oder Grundstücksteiles für Zwecke des Straßenbaues im Sinne des § 43 VbgStrG begründet werden, ergibt sich schon aus der einfachen Überlegung, daß sie auch auf den an eine Landesstraße angrenzenden Grundstücken entstehen, von denen keine Teile für Zwecke des Straßenbaues enteignet wurden. Dies gilt insbesondere auch für den im § 36 Abs. 1 VbgStrG normierten Bauabstand an Landesstraßen, demzufolge - soweit im Verbauungsplan (Teilregulierung) nichts anderes bestimmt ist und soweit nicht geschlossene Bauweise besteht - innerhalb einer Entfernung von 6 m keine Bauwerke oder sonstigen Anlagen errichtet werden dürfen. Auch bei dieser gesetzlichen Beschränkung der Eigentumsrechte des Anrainers an eine Landesstraße handelt es sich - so wie bei der vergleichbaren Regelung des § 21 BStG 1971 (vgl. SZ 50/158; SZ 51/175) - nicht um einen durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteil im Sinne des § 46 Abs. 1 VbgStrG, der im Enteignungsverfahren nach § 45 VbgStrG zu ersetzen wäre, sondern um eine nicht durch die Enteignung begründete Legalservitut. Dazu kommt, daß gemäß § 36 Abs. 2 letzter Satz VbgStrG die Behörde ausnahmsweise kleinere Abstände zulassen kann, wenn sich dadurch keine ungünstigen Auswirkungen für die Straßenbenützer ergeben. Wenn auch hier eine dem § 21 Abs. 3 BStG 1971 vergleichbare Regelung fehlt, wonach bei Verweigerung der auch dort vorgesehenen Ausnahmegewilligung dem Grundeigentümer für die ihm daraus erwachsenden Nachteile eine in einem gesonderten Verfahren durchzusetzende angemessene Entschädigung zuzuerkennen ist, so vermag dies am gewonnenen Ergebnis nichts zu ändern. Auch nach der zuletzt genannten Bestimmung müssen nämlich die Eigentümer von Grundstücken, die an Bundesstraßen angrenzen, die Legalservitut des Bauverbotes im Bereich von 15 m neben der Straße entschädigungslos hinnehmen, weil insoweit die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für ein konkretes Bauvorhaben kraft Gesetzes ausgeschlossen ist. Aus dem bisher Gesagten folgt bereits, daß bei der Ermittlung der Entschädigung für die Minderung des Wertes der Restflächen aus rechtlichen Gründen nicht auf alle festgestellten Nachteile Bedacht genommen werden kann. Insoweit erweist sich daher auch die festgestellte zwanzigprozentige Verkehrswertminderung der Restflächen als überholt, weil sie diese Nachteile berücksichtigt. Es bestehen daher keine Bedenken, wenn das Rekursgericht unter Anwendung des § 273 ZPO die konkrete Wertminderung hier mit der Hälfte dieses Prozentsatzes festgesetzt hat, zumal nicht gesagt werden kann, daß die festgestellten zu berücksichtigenden Nachteilsbestandteile die nicht zu berücksichtigenden an Gewicht oder Bedeutung deutlich überwiegen. Dies umso weniger, als nach den Feststellungen die verbleibenden Trennflächen beiderseits der enteigneten Straßentrasse noch immer eine Größenordnung aufweisen, die eine selbständige Verbauung mit Objekten verschiedener Art gestattet. Als verfehlt erweist sich jedenfalls die Auffassung der Antragstellerin, bei einer solchen Ermessensentscheidung müsse auch die subjektive Auffassung des Enteigneten in Anschlag gebracht werden, die er unter anderem durch eine besonders hartnäckige Rechtsverfolgung zum Ausdruck bringe.

Dem Revisionsrekurs der Antragstellerin mußte daher ein Erfolg versagt bleiben.

Zum Revisionsrekurs des Antragsgegners:

Der Rechtsmittelwerber macht als offenbare Gesetzeswidrigkeit geltend, das Rekursgericht sei zu Unrecht von einer Wertminderung der Restflächen ausgegangen, weil sich der nach der Vergleichswertmethode ermittelte Verkehrswert der Restflächen gar nicht verändert habe. Auch könne nicht jede Durchschneidung eines Grundstückes im Wege einer Teilenteignung eine Wertminderung der Restflächen zur Folge haben.

Soweit der Antragsgegner mit diesen Ausführungen nicht überhaupt die festgestellten Tatsachengrundlagen verläßt oder diese in unzulässiger Weise zu bekämpfen versucht, ist er darauf zu verweisen, daß es in erster Linie eine Ermessensfrage darstellt, welcher Betrag als angemessene Entschädigung anzusehen ist. Von einer offenbaren Gesetzeswidrigkeit könnte daher in diesem Zusammenhang nur dann gesprochen werden, wenn in der Festsetzung der

Entschädigung ein offenbarer Verstoß gegen die im § 46 VbgStrG festgelegten Richtlinien zu erkennen wäre (vgl EFSlg. 49.958; 6 Ob 669/85 ua). Auf welche konkreten Nachteile bei der Festsetzung der Entschädigung für die Wertminderung von Restflächen aber Bedacht zu nehmen ist, wird vom Gesetzgeber nicht näher bestimmt. Aus § 46 Abs. 1 VbgStrG ergibt sich lediglich, daß es alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile sein sollen. Die Beachtung oder Nichtbeachtung von einzelnen konkreten Nachteilen könnte demnach nur dann eine offenbare Gesetzeswidrigkeit bedeuten, wenn darin ein offenbarer Verstoß gegen die Denkgesetze oder gegen allgemeine Rechtsgrundsätze gelegen wäre. Derartiges wird aber vom Antragsgegner nicht geltend gemacht und liegt schon nach den obigen Ausführungen zum Revisionsrekurs der Antragstellerin nicht vor. Auch die gerügte Aktenwidrigkeit ist nicht gegeben. Eine solche liegt nur dann vor, wenn das Rekursgericht den Inhalt einer Parteienbehauptung oder eines Beweismittels unrichtig wiedergegeben und dadurch ein fehlerhaftes Sachverhaltsbild der rechtlichen Beurteilung unterzogen hat (EFSlg. 47.272, 50.005, 52.812 ua). Davon kann im vorliegenden Fall schon deshalb keine Rede sein, weil es eine Rechtsfrage darstellt, ob und auf welche der festgestellten, durch die Teilenteignung bewirkten Nachteile bei der Festsetzung der Entschädigung für die Minderung der Restflächen Bedacht zu nehmen ist.

Somit kann sich der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners insgesamt auf keinen zulässigen Rechtsmittelgrund stützen, weshalb er zurückzuweisen war.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 Abs. 3 VbgStrG in Verbindung mit § 44 EibEntG 1954. In Änderung der bisherigen Rechtsprechung hat ein verstärkter Senat des Obersten Gerichtshofes ausgesprochen, daß zu den vom Enteigner zu ersetzenden Kosten des gerichtlichen Verfahrens zur Festsetzung der Entschädigung auch Kosten der Vertretung des Enteigneten durch einen berufsmäßigen Parteienvertreter zählen (EvBl. 1987/60 = JBl. 1987, 237 mit Glosse von Rummel). In jenem Verfahren hat der einfache Senat ferner das von einem Teil der Lehre (so etwa Kühne in ÖJZ 1981, 561 ff und in JBl 1983, 623 ff) verfochtene Veranlassungsprinzip - wonach der Enteigner dem Enteigneten die Kosten, von der im § 44 EibEntG 1954 vorgesehenen Ausnahme abgesehen, unabhängig vom Verfahrenserfolg zu setzen habe - jedenfalls für das Rechtsmittelverfahren abgelehnt und zur Begründung ausgeführt, die für den Verfahrensausgang wesentlichen Umstände seien in dem hierfür vorgesehenen gerichtlichen Ermittlungsverfahren in objektiver Weise erhoben, sodaß eine von den allgemeinen Kostenersatzgrundsätzen abweichende Begünstigung des Enteigneten nicht gerechtfertigt erscheine. Der Enteignete nehme die ihm eröffnete Rechtsmittelmöglichkeit vielmehr auf eigenes Risiko wahr, sodaß er nach dem ganz allgemein aus § 44 EibEntG 1954 ableitbaren Grundsatz dem Enteigner zwar auch bei Erfolglosigkeit seines Rechtsmittels nicht kostenersatzpflichtig werde (so auch 1 Ob 583/82; 1 Ob 583/87; 7 Ob 674-682/87), aber auch keinen Kostenersatzanspruch gegen den Enteigner habe (vgl JBl. 1983, 93). Ein Anspruch auf Kostenersatz für ihren Revisionsrekurs steht der Antragstellerin daher schon im Hinblick auf die Erfolglosigkeit dieses Rechtsmittels nicht zu. Hingegen hat sie in ihrer anwaltlich verfaßten Gegenäußerung zum außerordentlichen Revisionsrekurs auf den Zurückweisungsgrund des Mangels eines nach § 16 Abs. 1 AußStrG beachtlichen Anfechtungsgrundes hingewiesen. Für die Revisionsrekursbeantwortung steht ihr daher ein Kostenersatzanspruch auf der Bemessungsgrundlage des Beschwerdegegenstandes des zurückgewiesenen außerordentlichen Revisionsrekurses des Antragsgegners (sohin auf der Basis von S 3,100.000,-) zu.

Anmerkung

E15221

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0060OB00624.88.1006.000

Dokumentnummer

JJT_19881006_OGH0002_0060OB00624_8800000_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