

# TE OGH 1987/6/10 1Ob583/87

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 10.06.1987

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schubert, Dr. Hofmann, Dr. Schlosser und Dr. Kodek als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Johann E\*\*\*, Landwirt, Traun,

Neubauerstraße 61 a, vertreten durch Dr. Walter Rinner, Rechtsanwalt in Linz, wider die Antragsgegnerin R\*\*\* Ö\*\*\* (Bundesstraßenverwaltung), vertreten durch die Finanzprokuratur, Wien 1, Singerstraße 17-19, wegen Feststellung der Enteignungsentschädigung, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschuß des Landesgerichtes Linz als Rekursgerichtes vom 7. Jänner 1987, GZ 13 R 628/85-30, womit der Beschuß des Bezirksgerichtes Linz-Land vom 30. Mai 1985, GZ 1 Nc 31/84-24, teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Der Beschuß des Rekursgerichtes wird dahin abgeändert, daß die Entschädigung für die enteigneten Flächen der Grundstücke 1769/1 und 1772/9 mit S 875.500,-- für die Entwertung des restlichen Grundstückes 1772/9 mit S 131.325,-- und daher unter Einbeziehung der unverändert bleibenden Teilbeträge von S 201.000,--, 105.326,--, 7.915,-- und S 90.372,-- insgesamt mit S 1.411.438,-- festgesetzt wird.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, dem Antragsteller die mit S 3.397,35 bestimmten Revisionsrekurskosten (darin S 308,85 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

## Text

Begründung:

Mit Bescheid vom 17. Februar 1983 nahm der Landeshauptmann von Oberösterreich für den Ausbau der B 139 Kremstalstraße im Baulos "Traun" das Eigentum des Antragstellers an einer Fläche von insgesamt 3040 m<sup>2</sup> betreffend die Liegenschaften EZ 57 (Teile der Grundstücke 49/1, 43/2 und 1769/1), EZ 609 (Grundstück 13 und Teile des Grundstückes 12) sowie EZ 369 (Teile des Grundstückes 1772/9) jeweils KG Traun einschließlich der darauf befindlichen Gebäude und des Bewuchses durch Enteignung in Anspruch. Als Entschädigungsbetrag wurden dem Antragsteller für die Teilfläche aus den Grundstücken 49/1, 43/2, 12 und das Grundstück 13 (1340 m<sup>2</sup>) S 470,--/m<sup>2</sup>, für die Teilfläche der Grundstücke 1769/1 und 1772/9 (1700 m<sup>2</sup>) S 525,--/m<sup>2</sup>, für die Entwertung des restlichen Grundstückes 1772/9 S 133.875,-- für die Baulichkeiten S 105.326,-- für die Räumung dieser Gebäude S 5.000,-- für die Verlagerung eines Bauholzstapels S 665,-- und von Scheitern S 2.250,-- sowie für den Selbstabbruch S 90.732,--, insgesamt S 1.859.788,--, zuerkannt.

Der Antragsteller begehrte zuletzt die Festsetzung des Entschädigungsbetrages für die enteigneten Grundflächen mit zumindest S 800,--/m<sup>2</sup>. Die Antragsgegnerin sprach sich mit der Behauptung, schon der von der Enteignungsbehörde bestimmte Entschädigungsbetrag sei zu hoch gegriffen, gegen diesen Antrag aus. Das Erstgericht setzte den Entschädigungsbetrag für die enteigneten Flächen (3040 m<sup>2</sup> a S 525,--) mit S 1,596.000,-- und im übrigen in gleicher Höhe wie die Enteignungsbehörde, insgesamt daher mit S 1,933.488,--, fest. Es stellte fest, die Grundstücke lägen in der Katastralgemeinde Traun nördlich und südlich der Neubauerstraße. Die nördlich dieser Straße liegenden Grundstücke 1769/1 und 1772/9 seien in der Natur ebene Ackerflächen, die an bebaute Grundstücke angrenzten und durch das Weggrundstück 2388/2 geteilt würden. Dieser Weg führe in einer Breite zwischen 5 und 6 Metern bis zu den enteigneten Grundflächen und sei geschottert. Die übrigen vom Enteignungsverfahren betroffenen Grundstücke lägen südlich der Neubauerstraße und seien in der Natur gleichfalls ebene Ackerflächen. Diese Grundflächen würden durch den etwa 3 bis 3,5 Meter breiten geschotterten Weg 2390/3 aufgeschlossen. Nach dem am 24. Februar 1979 in Rechtskraft erwachsenen Flächenwidmungsplan der Stadt Traun (Änderungsplan II) lägen die enteigneten Grundflächen im Bereich der geplanten Kremstalstraße. Im Flächenwidmungsplan vom 11. April 1953 sei das Straßenbauprojekt noch nicht ausgewiesen gewesen, wohl aber schon in dem dem geltenden unmittelbar vorangegangenen, seit 17. April 1969 wirksamen Flächenwidmungsplan. In ersterem sei das nördlich der Neubauerstraße gelegene Gebiet als Wohn- und Siedlungsgebiet mit dem Vermerk "vorläufig kein Bauland", die südlich davon liegenden Grundflächen seien dagegen als landwirtschaftliches Gebiet ausgewiesen gewesen. Im letzteren Flächenwidmungsplan sei die Straßentrasse lediglich mit zwei Fahrstreifen und einer Gesamtbreite von 15 bis 20 Metern vorgesehen gewesen. Nördlich der Neubauerstraße habe die Trassenführung im wesentlichen der jetzt vorgesehenen Trassenführung entsprochen; südlich davon sei sie hingegen etwa 50 m weiter westlich geplant gewesen. Nördlich der Neubauerstraße seien die Flächen als Straße mit sehr breitem Straßenbegleitgrün und anschließend als gemischtes Baugebiet, südlich davon gleichfalls als Straße mit sehr breitem Straßenbegleitgrün und anschließend in beiden Richtungen bis zum Weg 2390/3 als gemischtes Baugebiet gewidmet gewesen. Die daran im Süden anschließenden Flächen des Antragstellers seien dagegen als landwirtschaftliches Gebiet gewidmet gewesen. Im nunmehr wirksamen Flächenwidmungsplan seien sowohl die nördlich als auch die südlich der Neubauerstraße gelegenen Flächen des Antragstellers zur Gänze als Bundesstraßengebiet gewidmet; im Süden der Neubauerstraße schließe nach Westen hin gemischtes Baugebiet an, die daran angrenzenden Gebiete seien als landwirtschaftliche Flächen gewidmet. Die östlich der Trasse liegenden Grundflächen seien ebenso wie die nördlich der Neubauerstraße beiderseits der Trasse liegenden Flächen als gemischtes Bauland gewidmet; an letzteres schließe landwirtschaftliches Grünland an. Die von der Enteignung betroffenen Flächen lägen noch im Bereich des gemischten Baugebietes. Jene Flächen, auf der sich der Hof befindet, sei im Flächenwidmungsplan 1969 noch als landwirtschaftliche Fläche gewidmet gewesen, sei nun aber - als Folge der geplanten Straßenführung - in gemischtes Baugebiet umgewidmet; damit habe man vermeiden wollen, daß zwischen dem gemischten Baugebiet und der Straßentrasse eine kleine landwirtschaftliche Fläche verbleibe. Die Stadt Traun weise - außer im Zentrum - dörflichen Baucharakter (zweigeschoßige Siedlungshäuser) auf. Es handle sich durchwegs um Einfamilienhäuser mit hoher Wohnqualität; das gesamte Stadtgebiet und damit auch die von der Enteignung betroffenen Grundstücke seien von Kanal und örtlicher Wasserleitung erschlossen. Die Strom- und Telefonleitungen führen unmittelbar an den enteigneten Flächen vorbei; an diese könnten jederzeit weitere Objekte angeschlossen werden. Auch die verkehrsmäßige Aufschließung könne durch geringfügige Erweiterungen bewerkstelligt werden.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, die Sachverständigen hätten 31 zwischen 1979 und 1982 verkauft Grundstücke erhoben und die Preise in Anlehnung an § 23 Abs. 2 StadterneuerungsG mit dem arithmetischen Mittel zwischen Verbraucherpreisindex und durchschnittlicher Normalverzinsung von Bundesanleihen zum Februar 1983 aufgewertet. Daraus errechne sich ein durchschnittlicher Preis von S 723,--/m<sup>2</sup>. Die Herausnahme der Vergleichswertextreme widerspreche dem Vergleichswertverfahren und verschiebe den Durchschnittswert zugunsten einer der Parteien. Da es sich bei den Grundstücken nicht um im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan gewidmetes Bauland handle, seien prozentuelle Abschläge vorzunehmen. Diese Grundstücke seien als Bauerwartungsland einzustufen, weil die vorhandenen Aufschließungseinrichtungen zur Versorgung vollständig ausreichten und die beiderseits der Trasse gelegenen Baulandgebiete noch näher an die Straße heranzuführen wären, sollte die Bundesstraße in Form einer Sparvariante in geringerer Breite ausgebaut werden. Auch die südlich der Neubauerstraße gelegenen Grundstücke seien schon im Enteignungszeitpunkt voll aufgeschlossen gewesen, das von Osten heranreichende Baugebiet habe auch schon diese Grundstücke mitumfaßt; diese Flächen seien auch ab dem

Flächenwidmungsplan 1969 als gemischtes Baugebiet ausgewiesen gewesen. Bauerwartungsland sei regelmäßig mit 50 % des Baulandpreises zu bewerten; die Differenz nehme auf fehlende Aufschließungsarbeiten Bedacht, die hier jedoch bereits erbracht und deren Kosten dem fiktiven Wert für Bauerwartungsland aufzuschlagen seien. Unter Einschluß der anrechenbaren Aufschließung lasse sich ein durchschnittlicher Preis von S 525,--/m<sup>2</sup> errechnen. Beim Grundstück 1772/9 verbleibe eine Restfläche von 850 m<sup>2</sup> in ungünstiger Form. Wegen der geringen Tiefe werde eine Bebauung schwer möglich sein. Daher sei eine Grundpreisabwertung von 30 % gerechtfertigt.

Das Rekursgericht setzte die Entschädigung in Abänderung des erstinstanzlichen Beschlusses für die Grundstücke 49/1, 43/2, 12 und 13, das sind 1340 m<sup>2</sup> a S 150,--/m<sup>2</sup>, mit S 201.000,--, für die Grundstücke 1769/1 und 1772/9, das sind 1700 m<sup>2</sup> a S 480,--/m<sup>2</sup>, mit S 816.000,--, für die Restfläche des Grundstückes 1772/9, das sind 850 m<sup>2</sup> a S 144,--/m<sup>2</sup>, mit S 122.400,-- und somit unter Einschluß der nicht bekämpften Teile insgesamt mit S 1.343.013,-- fest. Die Antragsgegnerin lasse die Einstufung der nördlich der Neubauerstraße gelegenen Grundflächen als Bauerwartungsland unbekämpft. Die südlich des Weges 2390/3 gelegenen Grundstücke seien seit jeher landwirtschaftlich gewidmete Flächen (mit dem Bauernhof und den Nebengebäuden) gewesen. Da die östlich der geplanten Straßentrasse gelegenen Flächen des Antragstellers nur aus Zweckmäßigkeitsgründen in gemischtes Bauland umgewidmet worden seien, handle es sich dabei um eine Folgewirkung der Straßenplanung. Nur die zwischen der Neubauerstraße und dem Weg 2390/3 liegenden Flächen seien zumindest seit 1969 gemischtes Baugebiet, aber doch durch relativ breites Straßenbegleitgrün auf beiden Seiten durchbrochen. Die südlich der Neubauerstraße liegenden Grundflächen gehörten zu einem relativ geschlossenen landwirtschaftlichen Bereich. Da, wie sich aus der Aussage der Zeugin Friederike S\*\*\* ergebe, die bisherigen Widmungen im Flächenwidmungsplan 1979 weitgehend übernommen worden seien, das Bauland nicht ausgeweitet, sondern im Gegenteil eher eingeschränkt worden sei und im Stadtgebiet von Traun noch genügend Baulandreserven vorhanden seien, hätte im Enteignungszeitpunkt - denke man sich die Bundesstraßenplanung weg - mit einer rechtlich möglichen Umwidmung in naher Zukunft nicht gerechnet werden können. Die bloß abstrakte Möglichkeit, daß sich das verbaute Stadtgebiet im Laufe der Zeit auch auf diesen Raum ausdehnen könnte, genüge nicht. Die südlich der Neubauerstraße gelegenen Flächen seien daher nur landwirtschaftlicher Grund und nicht Bauerwartungsland. Den Preis für landwirtschaftliche Gründe in Stadtnähe habe das Erstgericht mit S 145,--/m<sup>2</sup> festgestellt, doch könne von dem im Rekurs zugestandenen Preis von S 150,--/m<sup>2</sup> ausgegangen werden. Die Sachverständigen hätten wohl 32 Grundkaufpreise genannt, aber nur 31 Verträge erfaßt; der mit dem Divisor 31 errechnete Durchschnittspreis sei schon deshalb überhöht. Die Gesamtsumme der von den Sachverständigen ermittelten Quadratmeterpreise betrage richtig S 22.715,--, das arithmetische Mittel (Teilung durch 32) lasse einen (aufgerundeten) Durchschnittspreis von S 710,-- errechnen. Der Antragsgegnerin sei zuzugestehen, daß die Grundstückspreise von S 276,--/m<sup>2</sup> bis S 388/m<sup>2</sup> einerseits sowie S 1.118,--/m<sup>2</sup> bis S 1.873,--/m<sup>2</sup> andererseits so wesentlich von diesem arithmetischen Mittel abweichen, daß offenkundig zumindest ein Kriterium der Vergleichbarkeit mit den enteigneten Grundstücken fehlen dürfte. Lasse man die drei Höchstwerte (S 1.873,--, S 1.552,-- und S 1.118,-- je m<sup>2</sup>) als "Ausreißer" ferner auch dem Rekurs folgend die Niedrigstwerte von S 276,--, zwei mal S 384,-- und S 388,-- je m<sup>2</sup> sowie den Grundverkauf des Antragstellers um (aufgewertet) S 878,--/m<sup>2</sup> weg, so errechne sich ein arithmetisches Mittel von S 660,--/m<sup>2</sup>. Dieser Wert sei den weiteren Berechnungen zugrunde zu legen. Dabei sei nach dem fiktiven Baulandwert auszugehen und eine auf den Erwartungszeitpunkt abgestellte Abzinsung vorzunehmen. Dadurch werde der Preisabschlag berücksichtigt, den ein erwerbswilliger Interessent im Enteignungszeitpunkt für die im Bauerwartungsland gelegenen Grundflächen von dem damals für vergleichbare Baugrundstücke bestandenen Verkehrswert verlangt hätte. Die Trassenführung nach dem Flächenwidmungsplan 1969 habe der nunmehrigen Planung bereits im wesentlichen entsprochen. Beiderseits der Straße seien die Flächen als gemischtes Baugebiet gewidmet gewesen. Denke man sich die Bundesstraßenplanung und die hiedurch bewirkte Beeinflussung des Flächenwidmungsplanes weg, wäre dieser Bereich wohl auch schon im Enteignungszeitpunkt zur Gänze gewidmetes Bauland gewesen. Daher sei der von der Antragsgegnerin angestrebte zusätzliche Erwartungsabschlag nicht gerechtfertigt. Nur für die unzureichende Aufschließung sei ein solcher Abzug in der vom Erstgericht übernommenen, nicht weiter bekämpften Größenordnung vorzunehmen. Daraus errechne sich ein Preis von S 480,--/m<sup>2</sup>. Demgemäß sei zwar eine Reduktion der Entschädigung für die Entwertung des verbliebenen Restgrundstücks 1772/9 um 30 % vorzunehmen, aber eine weitere Abwertung abzulehnen.

Der dagegen vom Antragsteller erhobene Revisionsrekurs ist teilweise berechtigt.

#### **Rechtliche Beurteilung**

Er wendet sich darin einerseits gegen die Bewertung der südlich der Neubauerstraße gelegenen Grundstücke als landwirtschaftlich genutzte Flächen und andererseits gegen die vom Rekursgericht in bezug auf die als Bauerwartungsland eingestuften Flächen angewandte Bewertungsmethode. Soweit der Antragsteller darüber hinaus auch das von den Vorinstanzen übereinstimmend festgesetzte Ausmaß des Preisabschlags wegen unzureichender Aufschließung bekämpft, übersieht er, daß er die erstinstanzliche Entscheidung unangefochten ließ, sodaß er diese Ausführungen im Rechtsmittel gegen die insoweit mit dem erstinstanzlichen Beschuß übereinstimmende rekursgerichtliche Entscheidung nicht nachtragen kann. Soweit das Gericht zweiter Instanz die enteigneten Flächen südlich der Neubauerstraße als landwirtschaftlichen Grund bewertet hat, ist ihm beizupflichten. Gemäß § 18 Abs. 1 BStG 1971 gebührt dem Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile Schadloshaltung (§ 1323 ABGB). Bei Bemessung der Entschädigung hat jedoch der Wert der besonderen Vorliebe und die Werterhöhung außer Betracht zu bleiben, die die Liegenschaft durch die straßenbauliche Maßnahme erfährt. Nach ständiger Rechtsprechung steht dem Enteigneten als angemessene Schadloshaltung jedenfalls der Verkehrswert der enteigneten Grundflächen zu (JBl. 1983, 432; SZ 52/26; SZ 51/175 uva). Bei Flächen, die zunächst noch landwirtschaftlich genutzt werden und vorläufig auch weiterhin so verwendet werden sollen, ist die Möglichkeit einer künftigen Verwendung als Bauland zu berücksichtigen, sofern eine solche Verwertung schon im Zeitpunkt der Enteignung möglich ist, nicht aber wenn eine solche Verwertung erst in nicht absehbarer Zukunft erhofft wird (SZ 51/23; 1 Ob 672-674/84 uva; Rummel in Rummel-Gurtner-Sagl, Enteignungsentschädigung in der Land- und Forstwirtschaft, 59). Einen solchen Wert kann der Enteignete jedoch nur dann in Anspruch nehmen, wenn die Möglichkeit einer Verbauung bereits derart konkrete Gestalt angenommen hat, daß sie nach der Verkehrsauffassung als zusätzliches werterhöhendes Kriterium angesehen wird (SZ 51/175 uva; Rummel aaO).

Unter Bedachtnahme auf diese Grundsätze hat das Rekursgericht die Entschädigung für die enteigneten Flächen südlich der Neubauerstraße als Bauerwartungsland zu Recht abgelehnt. Diese Grundstücke waren sowohl im Flächenwidmungsplan vom 11. April 1953 als auch in jenem vom 17. April 1969 als landwirtschaftlich genutzte Flächen gewidmet, obwohl in letzterem die Trasse der Kremstalstraße - wenngleich etwas nach Westen verschwenkt - bereits ausgewiesen war (ON 24, S. 10; Beilage F). Erst im Flächenwidmungsplan vom 24. Februar 1979, der die Bundesstraßenstrasse in der gegenwärtigen Planung ausweist und in dem sämtliche enteigneten Grundflächen des Antragstellers als Bundesstraßenengebiet gewidmet sind, ist das Gebiet südlich der Neubauerstraße östlich der Trasse zur Gänze und westlich davon in Grundstückstiefe als gemischtes Baugebiet ausgewiesen. Das Rekursgericht hat des weiteren auf Grund der Aussage der mit den Baurechtsangelegenheiten der Stadtgemeinde Traun befaßten Beamten Friederike S\*\*\*, der auch das Erstgericht Glauben schenkte (ON 24, S. 12), ohne aber aus ihrer Aussage konkrete Feststellungen zu treffen, festgestellt, daß im Flächenwidmungsplan vom 24. Februar 1979 die bisherigen Widmungen im wesentlichen beibehalten worden seien, ja das Bauland eher noch eingeschränkt worden sei, zumal im Stadtgebiet ohnedies genügend Baulandreserven vorhanden seien. Soweit der Antragsteller

diese - ergänzenden - Feststellungen des Rekursgerichtes bekämpft, übersieht er, daß der Oberste Gerichtshof nach ständiger Rechtsprechung im Verfahren außer Streitsachen nicht Tatsacheninstanz ist (SZ 55/133 uva) und deshalb die rekursgerichtlichen Feststellungen nicht überprüfen kann (1 Ob 574/86 ua). Da das Verfahren außer Streitsachen zudem nicht vom Grundsatz der Unmittelbarkeit beherrscht wird, durfte das Rekursgericht diese Feststellungen auch ohne neuerliche Vernehmung der Friederike S\*\*\* treffen, zumal schon das Erstgericht gegen ihre Aussage keine Bedenken geäußert hatte.

Soweit infolge der Straßenprojektierung im weiteren Verlauf Umwidmungen in Bauland erfolgt sind, handelt es sich dabei um Folgewirkungen dieser baulichen Maßnahme, auf die gemäß § 18 Abs. 1 BStG 1971 nicht Bedacht zu nehmen ist. Der Antragsteller will aus der bestehenden Baulandwidmung den Schluß ziehen, daß auch die enteigneten Flächen südlich der Neubauerstraße ohne das Straßenbauprojekt bereits im Zeitpunkt der Enteignung als Bauland gewidmet gewesen wären, weil das an seine Grundstücke unmittelbar anschließende Gebiet gleichfalls als Bauland ausgewiesen sei. Dabei übersieht er jedoch, daß selbst noch im Flächenwidmungsplan vom 24. Februar 1979 ebenso wie Bauland im Norden und Osten an die enteigneten Flächen im Süden und Westen landwirtschaftlich genutztes Gebiet angrenzt. Jene Argumente, die der Antragsteller für eine Umwidmung in Bauland ins Treffen führt, können daher gleichermaßen auch gegen eine solche Schlußfolgerung vorgebracht werden. Zutreffend hat das Rekursgericht in diesem Zusammenhang der Aussage der Friederike S\*\*\* entscheidendes Gewicht beigemessen: Gemäß § 16 Abs. 0 Ö RaumordnungsG (LGBI. 1972/18) setzt die Umwidmung in Bauland einen Bedarf danach voraus. Da in Traun noch

genügend Baulandreserven vorhanden sind, kann nicht angenommen werden, daß die Grundstücke des Antragstellers von der Stadtgemeinde Traun ohne das Straßenprojekt in der Zwischenzeit in Bauland umgewidmet worden wären, zumal die Baulandwidmungen im derzeit geltenden Flächenwidmungsplan sogar eher noch eingeschränkt worden sind. Auch der erst mit dem Revisionsrekurs vorgelegte Bescheid des Landeshauptmanns von Oberösterreich vom 18. September 1984, mit dem dem Antragsteller eine Ausnahmebewilligung vom Bauverbot gemäß § 15 BStG 1971 erteilt worden ist, läßt Schlußfolgerungen dahin, daß die enteigneten Flächen in naher Zukunft in Bauland umgewidmet worden wären, nicht zu; die Behörde hat die Voraussetzungen für die Ausnahmebewilligung lediglich aus dem Gesichtspunkt der §§ 14 Abs. 2 und 3 und 15 Abs. 1 BStG 1971 geprüft und in der Bescheidbegründung ausdrücklich darauf hingewiesen, daß hiedurch das Baubewilligungsverfahren nicht berührt werde. Rückschlüsse auf die Erteilung einer Baubewilligung läßt diese Ausnahmebewilligung ebensowenig zu wie die Prognose einer bevorstehenden Umwidmung. Demzufolge hat das Rekursgericht die Entschädigung für die enteigneten Grundflächen südlich der Neubauerstraße trotz der Bewertung durch die vom Erstgericht beigezogenen Sachverständigen zu Recht nach dem - nicht weiter bestrittenen - Wert für landwirtschaftlich genutzte Flächen festgesetzt.

Berechtigt sind dagegen die Ausführungen des Antragstellers gegen die vom Rekursgericht - abweichend vom Gutachten der beiden Sachverständigen - angewandte Bewertungsmethode. Entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin ist die Wahl der Bewertungsmethode als eine nicht dem Tatsachenbereich angehörige Frage vom Obersten Gerichtshof überprüfbar, wenn das Rekursgericht die von den Sachverständigen gewählte Bewertungsmethode ohne Änderung in der Sachverhaltsgrundlage auf Grund rein abstrakter Argumente modifiziert und hiedurch zu anderen Ergebnissen gelangt als die Sachverständigen und das diesen folgende Erstgericht. Das Rekursgericht hat die vom Mittelwert der zugrundegelegten Vergleichspreise am weitesten nach oben und unten abweichenden Werte als sog. "Ausreißer" aus der Wertberechnung ausgeschieden, dafür jedoch keine aus den konkreten Verhältnissen ableitbaren Gründe (Wert der besonderen Vorliebe; im Vertrag aus abgabenrechtlichen Gründen vorgetäuschte Preise) angegeben, sondern rein theoretisch-mathematische Erwägungen herangezogen, ohne zu begründen, weshalb diese im vorliegenden Fall zum Tragen kommen müßten.

Die Sachverständigen haben die - überwiegend schon vom Sachverständigen im Verwaltungsverfahren ermittelten - Vergleichswerte ihren Wertberechnungen zugrunde gelegt und damit klar zum Ausdruck gebracht, daß sie auch die vom arithmetischen Mittel am weitesten abweichenden Werte für taugliche Vergleichswerte halten. Es leuchtet auch ein, daß die Kaufinteressenten je nach Lage, Beschaffenheit, Aufschließungsgrad und anderen wertbestimmenden Gesichtspunkten mitunter auch voneinander starkt abweichende Preise bieten; daher wird das Vergleichswertverfahren den konkreten Verhältnissen im allgemeinen umso gerechter, je mehr - auch sehr unterschiedliche - Werte in das Verfahren einbezogen werden. Nur solche Werte, von denen feststeht, daß sie nicht zu berücksichtigen (besondere Vorliebe) oder objektiv unrichtig sind (Scheinpreise), sind auszuscheiden. Soweit keine objektiven Anhaltspunkte für eine solche Annahme vorliegen, sind aber auch die am weitesten abweichenden Werte der Berechnung zugrundezulegen, sofern die Sachverständigen - wie hier - deren Vergleichswerttauglichkeit bejaht haben; konkrete, die Vergleichswerttauglichkeit in Frage stellende, Verdachtsmomente hat das Rekursgericht nicht festgestellt. Das muß auch von den vom Antragsteller selbst erzielten Kaufpreis gelten; abgesehen davon, daß sich dieser Wert ohnehin nahe dem arithmetischen Mittel hält, fehlen auch hier objektive Anhaltspunkte für die von der Antragsgegnerin behauptete "frei gewählte" Überbewertung durch die Vertragspartner.

Zutreffend hat das Rekursgericht jedoch berücksichtigt, daß den Sachverständigen im Gutachten ein Additionsfehler (S 22.415,-- anstatt richtig S 22.715,--) unterlaufen ist und nicht 31, sondern 32 Vergleichspreise einbezogen wurden, weil unter der lfd. Nr. 30 zwei verschiedene Preise ausgeworfen sind. Dementsprechend errechnet sich ein Mittelwert von S 710,--/m<sup>2</sup>

(S 22.715,-- : 32 = ca. S 710,--), sodaß diese nördlich der Neubauerstraße gelegenen Flächen unter Bedachtnahme auf den von den Sachverständigen ermittelten und an sich unbedenklichen Abwertungsfaktor für Bauerwartungsland (0,7266) mit einem Betrag von (gerundet) S 515,--/m<sup>2</sup> zu entschädigen sind

(1700 m<sup>2</sup> a S 515,-- = S 875.500,--). Die Entwertung des Restgrundstückes 1772/9 errechnet sich nach diesen Grundsätzen und unter Bedachtnahme auf den Preisabschlag von 30 % mit S 131.325,-- (850 x 0,3 x 515).

Die Entschädigung ist demnach mit S 201.000,--

(1340 m<sup>2</sup> a S 150,--) für die Grundflächen südlich der Neubauerstraße, mit S 875.500,-- (1700 m<sup>2</sup> a S 515,--) für die

Grundflächen nördlich der Neubauerstraße, mit S 131.325,-- als Restgrundentwertung (850 m<sup>2</sup> a S 154,50) sowie unverändert (weil nicht bekämpft) mit S 105.326,-- (Baulichkeiten), S 7.915,-- (Räumungskosten) und S 90.372,-- (Selbstabbruchskosten), somit insgesamt mit S 1.411.438,--, festzusetzen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 44 EisbEG. In Änderung der bisherigen Rechtsprechung hat ein verstärkter Senat des Obersten Gerichtshofes ausgesprochen, daß zu den vom Enteignungswerber zu ersetzenen Kosten des gerichtlichen Verfahrens zur Feststellung der Entschädigung auch Kosten der Vertretung des Enteigneten durch einen berufsmäßigen Parteienvorsteher zählen (EvBl. 1987/60 = JBl. 1987, 237 mit Glosse von Rummel). In diesem 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 Enteignungswerber dem Enteigneten die Kosten, von der in § 44 EisbEG vorgesehenen Ausnahme abgesehen, unabhängig vom Verfahrenserfolg zu ersetzen habe - jedenfalls für das Rechtsmittelverfahren abgelehnt und zur Begründung ausgeführt, daß die für den Verfahrensausgang wesentlichen Umstände in dem hiefür vorgesehenen gerichtlichen Ermittlungsverfahren in objektiver Weise erhoben seien, sodaß eine von den allgemeinen Kostenersatzgrundsätzen abweichende Begünstigung des Enteigneten nicht gerechtfertig erscheine. Der Enteignete nehme die ihm eröffnete Rechtsmittelmöglichkeit vielmehr auf eigenes Risiko wahr, sodaß er nach dem ganz allgemein aus § 44 EisbEG ableitbaren Grundsatz dem Enteigner zwar auch bei Erfolglosigkeit seines Rechtsmittels nicht kostenersatzpflichtig werde (so schon 1 Ob 583/82), aber auch keinen Kostenersatzanspruch gegen den Enteigner habe (JBl. 1983, 93). Dieser Auffassung tritt der erkennende Senat bei. Da ein Kostenersatz an den Enteigner außer Betracht bleibt, ist der Erfolg des Rechtsmittels des Enteigneten - ungeachtet der Zweiseitigkeit des Rechtsmittelverfahrens - wie bei einem einseitigen Rechtsmittel zu honorieren; bei teilweisem Erfolg gebührt dem Enteigneten daher ein auf der Basis des Erfolges (ersiegten Betrages) berechneter Kostenersatz. Im vorliegenden Fall ersiegt der Antragsteller im Revisionsrekursverfahren S 68.425,--, sodaß ihm die Antragsgegnerin auf dieser Bemessungsgrundlage die Kosten zu ersetzen hat.

#### **Anmerkung**

E11338

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1987:0010OB00583.87.0610.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19870610\_OGH0002\_0010OB00583\_8700000\_000

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)