

TE OGH 1986/6/5 6Ob530/85

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 05.06.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Samsegger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Resch, Dr.Schobel, Dr.Riedler und Dr.Schlosser als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin R*** Ö*** (Bundesstraßenverwaltung), vertreten durch die Finanzprokurator in Wien, wider die Antragsgegner 1.) S*** LINZ, vertreten durch den Bürgermeister Prof.Hugo Schanovsky, Linz, Hauptplatz, 2.) Josef und Hermine P***, Gastwirtsehegatten, Linz, Rudolfstraße 78, vertreten durch Dr.Alfred Haslinger, Rechtsanwalt in Linz,

3.) Mag.Franz S***, Professor, Linz, Berggasse 35, und Aloisia S***, Geschäftsfrau i.R., Linz, Sonnenpromenade 50, beide vertreten durch Dr.Alfred Haslinger, Rechtsanwalt in Linz, sowie der Nebenbeteiligten auf Seite der 3.Antragsgegner Waltraud P***, Geschäftsfrau, 4240 Grünbach, Oberrauenöd 49, vertreten durch Dr.Alfred Haslinger, Rechtsanwalt in Linz, wegen Festsetzung einer Enteignungsentschädigung, infolge Revisionsrekurse der Antragstellerin und der 2.Antragsgegner gegen den Beschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgerichtes vom 23.November 1984, GZ.13 R 389/84-91, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Linz vom 2. März 1984, GZ.1 Nc 18/79-80, teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragstellerin wird nicht Folge gegeben. Hingegen wird dem Revisionsrekurs der Zweitantragsgegner teilweise Folge gegeben. Der angefochtene Beschluß, der in seinen Punkten I.)1.) und 3.), II.) und III.) unberührt bleibt, wird in seinem Punkt I.)2.) dahin abgeändert, daß der Beschluß des Erstgerichtes, der hinsichtlich des Zuspruches von insgesamt S 1,500.000,-- an die Zweitantragsgegner als unangefochten unberührt bleibt, im übrigen in seinem Punkt I.)2.) zur Gänze aufgehoben und dem Erstgericht eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen wird.

Text

Begründung:

Mit Bescheid des Landeshauptmannes für Oberösterreich vom 6. April 1978 sowie dem Berichtigungsbescheid vom 28.April 1978 hat die R*** Ö*** für die Umgestaltung der B 127

Rohrbacherstraße im Baulos "Urfahrwände-Puchenau", Einbindung Rudolfstraße, erste Ausbaustufe, gemäß den §§ 17 und 20 Abs.1 Bundesstraßengesetz 1971, BGBl. Nr.286, das dauernde und lastenfreie Eigentum an den nachangeführten Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich des darauf befindlichen Bewuchses und der

darauf befindlichen baulichen Anlagen im Wege der Enteignung rechtskräftig in Anspruch genommen und dafür folgende Enteignungsentschädigungen festgesetzt:

I.) Von der S*** LINZ

1.) EZ.107, KG. Pöstlingberg, Grundstück Nr.1284/1,

3.330 m² a S 300,--,

2.) in der KG. Urfahr

a)

EZ.734, Grundstück Nr.30/2, 119 m²,

b)

EZ.354, Grundstücke Nr.61 und 31 mit einem Ausmaß von 103 und 246 m²,

c)

EZ.353, Grundstück Nr.32 im Ausmaß von 112 m²,

d)

EZ.351, Grundstück Nr.34/2 im Ausmaß von 81 m²,

e)

EZ.350, Grundstücke Nr.34/1, 64/1, 64/2 im Ausmaß von 186, 61 und 71 m²,

f)

EZ.348, Grundstück Nr.37 im Ausmaß von 34 m²,

g)

EZ.33, Grundstück Nr.85/2 im Ausmaß von 100 m²; für sämtliche unter Punkt 2.) angeführte Grundstücke einen Quadratmeterpreis von S 1.200,--; für das auf dem Grundstück Nr.30/2 befindliche Haus Rudolfstraße Nr.118 ohne Grund S 833.500,--. II.) Von Josef und Hermine P***

1.) EZ.337, KG. Urfahr, Grundstück Nr.107/1 im Ausmaß von 164 m²,

2.) EZ.272, KG. Urfahr, Grundstück Nr.87 im Ausmaß von 131 m²; Quadratmeterpreis für den Grund S 2.000,-- für das Haus Rudolfstraße 78 samt Gastgartenverbauung S 1,317.320,-- für die Übersiedlung der Wohnung S 15.000,-- und für das Unternehmen (Gastgewerbe) einschließlich sonstiger durch die Ablöse damit verbundenen vermögensrechtlichen Nachteile S 991.120,--. III.) Von Mag.Franz und Aloisia S***

EZ.336, KG. Urfahr, Grundstück Nr.84 im Ausmaß von 87 m²; für das Haus Rudolfstraße 76 mit Einzäunung S 907.100,-- für sonstige vermögensrechtliche Nachteile S 52.981,-- für das Unternehmen der Mieterin Waltraud P*** S 448.171,-- und für mit der Absiedlung des Unternehmens zusammenhängende sonstige vermögensrechtliche Nachteile der Mieterin S 54.591,--. Mit der Begründung, die von der Enteignungsbehörde festgesetzten Enteignungsentschädigungen seien überhöht, beantragte die R*** Ö*** am 10.Jänner 1979 die gerichtliche Neufestsetzung der Enteignungsentschädigungen.

Die Erstantragsgegnerin STADT LINZ beantragte die Festsetzung der Enteignungsentschädigung wie im Enteignungsbescheid. Die Zweitantragsgegner Josef und Hermine P*** beantragten die Festsetzung folgender Entschädigungsbeträge: Für Grund, Gebäude und Nebengebäude einschließlich Nebenschäden (Übersiedlungskosten etc.) S 2,306.784,--, Kosten des Ersatzerwerbes S 228.878,--, Unternehmensverlust (Ertragswert) S 1,300.000,--, Veräußerungsverlust am Inventar S 203.727,--, Übersiedlungskosten für Geschäftsinventar S 23.364,--, Lagerungskosten für Geschäftsinventar S 26.786,--, Abgeltung des Firmenwertes S 68.465,--, zusammen daher S 4,158.004,--.

Die Drittantragsgegner Mag.Franz und Aloisia S***

beantragten die Festsetzung der Entschädigungsbeträge wie im Enteignungsbescheid.

Das Erstgericht setzte unter I.) die Entschädigungsbeträge wie folgt fest:

1.) S*** LINZ:

- a) KG. Pöstlingberg, EZ.107, Grundstück
Nr.1284/1 im Ausmaß von 3.330 m² a S 712,--,
somit S 2,370.960,--
- b) KG. Urfahr, EZ.734, Grundstück Nr.30/2,
119 m², EZ.354, Grundstück Nr.61, 103 m²,
Grundstück Nr.31, 246 m², EZ.353, Grundstück
Nr.32, 112 m², EZ.351, Grundstück Nr.34/2,
81 m², EZ.350, Grundstück Nr.34/1, 186 m²,
Grundstück Nr.64/1, 61 m², Grundstück Nr.64/2,
71 m², EZ.348, Grundstück Nr.37, 34 m²,
zusammen 1.013 m² a S 962,--, somit
zusammen S 974.506,--
- c) KG. Urfahr, EZ.33, Grundstück Nr.85/2,
100 m² a S 1.282,-- S 128.200,--
- d) für das Haus Rudolfstraße 118 auf
dem Grundstück Nr.30/2 (ohne Grund) S 833.500,--,
somit insgesamt für die Erstantragsgegnerin S 4,307.166,--.

2.) Josef und Hermine P***:

- a) KG. Urfahr, EZ.337, Grundstück Nr.107/1,
164 m², EZ.272, Grundstück Nr.87, 131 m², je
Quadratmeter S 1.282,-- S 378.190,--
- b) für das auf diesen Grundstücken er-
richtete Gasthaus mit Wohnung S 804.655,--
für Zubau (WC und Kühlraum) S 174.166,--
für Gastgartenverbauung S 33.200,--
für Bruchsteinstützmauer S 45.640,--
Betonstützmauer S 6.840,--
Eisengitter auf Betonsockel S 2.240,--
Holzplanke auf Betonsockel S 5.830,--
Betonplattenpflaster im Vorhof S 3.920,--
Bäume S 4.000,--
- c) Vertragserrichtungs- und Verbüche-
rungskosten für Ersatzerwerb
2 % des Liegenschaftswertes von
S 1,458.681,-- S 29.174,--
- d) Verlust von Inventar S 133.195,--
- e) für Adaptierungsarbeiten des neu

erworbenen Gaststättenbetriebes im Hause

Linz, Rudolfstraße 42 S 764.037,--

f) für Verdienstentgang S 72.350,--

g) für Werbekosten für Inserate und

Einführungsangebote S 22.000,--

insgesamt somit S 2,479.437,--.

3.) Mag.Franz und Aloisia S***:

a) für KG. Urfahr, EZ.336, Grundstück

Nr.84, 87 m² inklusive darauf errichteter

Baulichkeiten (Ertragswert) S 627.350,--

b) für Wertverlust Inventar S 26.874,--

c) für Inventarübersiedlung S 11.239,--

d) für die Mieterin Waltraud P***,

und zwar

für Wertverlust Inventar S 11.367,--

für Übersiedlung S 5.230,--

für Lagerung S 7.700,--

für Verdienstentfall S 18.000,--

für Einführung eines neuen Geschäftes S 20.000,--

e) für Vertragserrichtungs- und Ver-

bücherungskosten für Ersatzbeschaffung

(2 % des Liegenschaftswertes) S 12.547,--,

insgesamt daher S 740.307,--.

Im Punkt II.) des erstgerichtlichen Beschlusses wurde die Antragstellerin verpflichtet, die festgesetzten Beträge unter Abzug bereits geleisteter Beträge binnen 14 Tagen an die Antragsgegner zu bezahlen. Diese wurden verpflichtet, bereits geleistete Überzahlungen binnen 14 Tagen an die Antragstellerin rückzuüberweisen. Weiters wurde ausgesprochen, daß die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung die Antragstellerin zu tragen habe.

Das Erstgericht traf umfangreiche Feststellungen über die Lage und Beschaffenheit der enteigneten Grundflächen sowie die Ausstattung der darauf befindlichen Gebäude und die durch die erforderlich gewordene Übersiedlung des Gewerbebetriebes notwendig gewordenen Aufwendungen und den Verdienstentgang. Rechtlich vertrat es die Auffassung, das Grundstück Nr.1284/1, EZ.107, KG. Pöstlingberg, sei nicht als Wald zu qualifizieren, weil im gegenständlichen Bereich zumindest zwei Rodungsbewilligungen erteilt worden seien und außerdem der vorhandene Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern nicht als Wald bezeichnet werden könne. Außerdem habe sich gerade auf diesem Grundstück ein ebener Umkehrplatz befunden, der eine Bebauung zugelassen hätte. Die übrigen Quadratmeterpreise seien auf Grund der Ausführungen der Sachverständigen angemessen und die errechneten Mischpreise entsprächen den gegebenen unterschiedlichen Bodenbeschaffenheiten. Hinsichtlich des Hauses Rudolfstraße 118 sei in Anlehnung an die vorhandenen Unterlagen der Schätzwert im Verwaltungsverfahren übernommen worden, zumal die Einwände der Antragstellerin über den schlechten Zustand dieses Hauses weder durch die vorgelegten Lichtbilder noch aus der Baubeschreibung des Verwaltungsverfahrens belegbar seien. Die Gebäude der Antragsgegner Josef und Hermine P*** und Mag.Franz und Aloisia S*** hätten nach dem jeweils höheren der beiden Schätzwerte entschädigt werden müssen, nämlich das "Objekt P***" nach dem Zeit-Sachwert, das "Objekt S***" nach dem Ertragswert. Die diesbezüglichen Wertberechnungen der Sachverständigen seien

unbedenklich. Nach der neueren Judikatur seien 2 % Vertragserrichtungs- und Verbücherungskosten vom Liegenschaftswert zuzusprechen gewesen. Da der Gasthausbetrieb der Antragsgegner Josef und Hermine P*** übersiedelt worden sei, sei neben der Entschädigung für verlorenes Eigentum noch jener Schaden zu vergüten, der durch die Nötigung zur Verlegung des Gewerbebetriebes entstanden sei, also Betriebsverlegungs- und Übersiedlungskosten, Ertragsausfall für eine Durchschnittsruhezeit des Betriebes während der Verlegung und Anlaufverluste. Wegen des Zuspruches der Adaptierungskosten des neuen Betriebes müßten sich die Antragsgegner Josef und Hermine P*** den Wert der im alten Betrieb verbliebenen Inventargegenstände, deren Übersiedlung nicht tunlich oder zumutbar gewesen sei, in Abzug bringen lassen. Bei Berechnung des Verdienstentganges und der Anlaufverluste sei gemäß § 273 ZPO von den vom Sachverständigen nachvollziehbar vorgegebenen Werten ausgegangen worden. Auch bei den Antragsgegnern Mag.Franz und Aloisia S*** sei davon auszugehen gewesen, daß die Betriebsübersiedlung der Bestandnehmerin Waltraud P*** möglich gewesen sei, deren Schadloshaltung den Antragsgegnern Mag.Franz und Aloisia S*** obliege, so daß die dafür festgesetzte Sonderentschädigung von den Antragsgegnern Mag.Franz und Aloisia S*** der Nebenberechtigten Waltraud P*** zu überlassen sei. Da ein Gemischtwarenhandel nicht standortgebunden sei, sei der Mieterin Waltraud P*** die Ausübung ihres Gewerbes nicht schlechthin unmöglich gemacht worden, so daß ihr nur die Kosten einer allfälligen Betriebsverlegung hätten zugesprochen werden können. Dies seien die Kosten für den Wertverlust des Inventars, für Übersiedlung und Lagerung sowie für die Einführung eines neuen Betriebes und die mit dem Stillstand des Betriebes verbundenen Ausfälle. Hinsichtlich der Lagerungs- und Übersiedlungskosten und beim Wertverlust des Inventars sei mangels geeigneter Grundlagen von den Beträgen des Verfahrens ausgegangen worden. Die Einführungskosten des neuen Geschäftes seien in Anlehnung an das Gutachten nach freier Überzeugung festgesetzt worden, ebenso der Verdienstentgang. Auch die Drittantragsgegner hätten Anspruch auf 2 % Vertragserrichtungs- und Verbücherungskosten des Ersatzerwerbes. Dieser Beschluß wurde sowohl von der Antragstellerin als auch von den Zweit- und den Drittantragsgegnern mit Rekurs bekämpft. Die Antragstellerin focht ihn insoweit an, als der S*** LINZ mehr als S 1 Mill., den Antragsgegnern Josef und Hermine P*** insgesamt mehr als S 1,500.000,-- und den Antragsgegnern Mag.Franz und Aloisia S*** insgesamt mehr als S 400.000,-- an Entschädigung zugesprochen wurden, ohne jedoch im einzelnen anzuführen, in welcher Höhe diese Beträge den einzelnen Grundstücken zuzurechnen seien. Unbekämpft ließ der Rekurs den der Erstantragsgegnerin zugesprochenen Betrag von S 833.500,-- für das Haus Rudolfstraße 118. Die Zweitantragsgegner Josef und Hermine P*** beehrten die Abänderung des erstgerichtlichen Beschlusses im Sinne des Zuspruches der gesamten geltend gemachten Entschädigungsbeträge von S 4,158.004,-- und der Eliminierung der Rückzahlungsverpflichtung.

Die Drittantragsgegner Mag.Franz und Aloisia S*** sowie die Nebenbeteiligte Waltraud P*** beantragten, den erstgerichtlichen Beschluß im Sinne einer Festsetzung der Entschädigung mit S 1,462.843,-- abzuändern und die auferlegte Rückzahlungsverpflichtung zu eliminieren.

Das Rekursgericht gab den Rekursen der Antragstellerin und der Antragsgegner Josef und Hermine P*** teilweise und dem Rekurs der Antragsgegner Mag.Franz und Aloisia S*** sowie der Nebenberechtigten Waltraud P*** zur Gänze Folge. Es sprach aus, daß der erstgerichtliche Beschluß betreffend die Erstantragsgegnerin hinsichtlich eines Zuspruches von S 1 Mill. für die unter I.) in den Punkten 1.) lit. a), b) und c) angeführten Grundstücke sowie hinsichtlich des Zuspruches von S 833.500,-- für das im Punkt 1.) lit. d) bezeichnete Haus als unangefochten unberührt bleibe, und hob ihn im übrigen also in den Punkten 1.) lit. a), b) und c), soweit der Zuspruch hierfür S 1 Mill. übersteigt, auf.

Bezüglich der Antragsgegner Josef und Hermine P*** wurde der erstgerichtliche Beschluß, der insgesamt hinsichtlich eines Zuspruches von S 1,500.000,-- beinhaltend die Punkte 2.) lit. b) (Gastgartenverbauung, Eisengitter auf Betonsockel, Holzplanke auf Betonsockel, Betonplattenpflaster im Vorhof, Gartenbäume Linde und Kastanie) und 2.) lit. f) und g) als unangefochten unberührt bleibe, in den Punkten 2.) lit. b) (Gasthaus mit Wohnung, Bruchsteinstützmauer und Betonstützmauer) und 2.) lit. c) bestätigt, im Punkt 2.) lit. b) (Zubau WC und Kühlraum) dahin abgeändert, daß die Entschädigung hierfür anstelle von S 174.166,-- mit S 100.155,22 festgesetzt wurde. In den übrigen Punkten, nämlich 2.) lit. a), d) und e) wurde der erstgerichtliche Beschluß aufgehoben. Hinsichtlich der Antragsgegner Mag.Franz und Aloisia S*** wurde der erstgerichtliche Beschluß, der insgesamt bezüglich eines Zuspruches von S 400.000,-- beinhaltend die Punkte 3.) lit. c) und

e)

als unangefochten unberührt bleibe, in den Punkten 3.) lit. a),

b)

und d) aufgehoben.

Im Umfang der Aufhebung wurde dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen. Soweit der erstgerichtliche Beschluß die Antragsgegner zur Rücküberweisung bereits geleisteter Überzahlungen an die Antragstellerin innerhalb von 14 Tagen verpflichtete, wurde er ersatzlos aufgehoben. Die Kostenentscheidung wurde aufgehoben und der neuerlichen Entscheidung vorbehalten.

Rechtlich führte das Rekursgericht - soweit seine Ansichten in den Revisionsrekursen bekämpft werden - aus, dem Enteigneten sei die Differenz zwischen dem Vermögensstand vor und nach der Enteignung zu ersetzen. Zur vollen Schadloshaltung gehöre nicht nur der Ersatz des Verkehrswertes der enteigneten Sache, das sei jener Betrag, der für eine der enteigneten nach Art und Beschaffenheit gleiche Sache zum Zeitpunkt der Enteignung im örtlichen Bereich von Kauflustigen geboten worden wäre und der Ausgleich der Wertverminderung des verbleibenden Grundstücksrestes, sondern auch der Ersatz der Folgeschäden der Enteignung, soweit diese nicht bereits im Verkehrswert der enteigneten Sache berücksichtigt worden seien. Dem Rekurs der Antragstellerin sei beizupflichten, daß das Gutachten der Sachverständigen Ing.Max B*** und Dipl.Ing.Franz H*** über den Verkehrswert der enteigneten Grundstücke nicht alle wertbestimmenden Faktoren der enteigneten Grundstücke und der herangezogenen Vergleichsgrundstücke enthalte. Abgesehen von Lage, Größe, Form, Bodenbeschaffenheit und Aufschließung sei für den Wert eines Grundstückes dessen Nutzungsmöglichkeit von besonderer Bedeutung. Die Sachverständigen und ihnen folgend das Erstgericht seien offenbar davon ausgegangen, daß es sich bei sämtlichen enteigneten Grundstücken und den Vergleichsgrundstücken um Bauland handle. Als Bauland seien erschlossene und nach den gültigen Flächenwidmungsplänen oder Bebauungsplänen oder mangels solcher nach ihrer Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile für eine Bebauung bestimmte Grundflächen anzusehen. Bei Erörterung ihres Gutachtens hätten die Sachverständigen Dipl.Ing.Franz H*** und Ing.Max B*** angegeben, daß sie die für die Qualifikation als Bauland wesentliche Widmung der Vergleichsgrundstücke nicht geprüft hätten. Außerdem seien von der Antragstellerin sowohl im erstinstanzlichen Verfahren als auch im Rekurs Behauptungen aufgestellt worden, die einer näheren Überprüfung bedürften, um die Baulandqualifikation der enteigneten Grundstücke verlässlich beurteilen zu können. Soweit die Antragstellerin behauptete, daß auf Grund des noch gültigen Regulierungsplanes U II vom 8.Jänner 1904 die enteignete Liegenschaft der Antragsgegner Josef und Hermine P*** überwiegend und jene der Antragsgegner Mag.Franz und Aloisia S*** zur Gänze als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet seien, sei dieser Umstand für die Bewertung als Bauland nicht von Bedeutung. Nach der oberstgerichtlichen Judikatur seien trotz entgegenstehender Festsetzung im Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan bereits bebaute Grundstücke als Bauland zu bewerten, weil der Substanzwert maßgebend sei, den der Enteignete verloren habe, den auch die spätere Ausweisung als Verkehrsfläche oder öffentliche Erholungsfläche im Widmungs- oder Bebauungsplan nicht haben können. Dagegen werde sich das Erstgericht mit dem Einwand der Antragstellerin, nach dem seit 1.Jänner 1961 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr.510 seien alle im gegenständlichen Bereich nördlich an die Bundesstraße angrenzenden, damals noch nicht bebauten Grundstücke als Grünland (öffentliche Erholungsfläche) ausgewiesen, was nach § 18 Abs.5 des öö.Raumordnungsgesetzes eine Einschränkung jeder Verbauung auf solche Bauten und Anlagen zur Folge habe, die der bestimmungsgemäßen Nutzung (hier Erholungsfläche) dienen, auseinanderzusetzen haben. Eine der Bebauung entgegenstehende Flächenwidmung sei allerdings nur dann als wertmindernd zu beachten, wenn sie aus anderen Gründen als wegen des der Enteignung zugrundeliegenden Projektes verfügt worden sei. Sei sie nur wegen des der Enteignung zugrundeliegenden Projektes verfügt worden, so sei auf die fiktive rechtliche Nutzungsmöglichkeit abzustellen, die sich für die Enteignungsfläche am Wertermittlungsstichtag ergeben hätte, wenn die Verkehrsflächenwidmung oder Bausperre nicht erfolgt wäre. Die Gründe, warum bei Gutachtenserstellung die von der Antragstellerin genannten Grundstücke Nr.4 und 5 als Vergleichsgrundstücke nicht herangezogen worden seien, seien nicht ausreichend dargetan worden. Außerdem werde der Rekurseinwand, die beiden als Vergleichsgrundstücke abgelehnten Grundstücke Nr.4 und 5 seien entgegen den Sachverständigenausführungen nicht bewaldet, sondern nur von einigen Waldbäumen bestanden, unter Berücksichtigung der Waldqualifikation gemäß § 3 Abs.1 Forstgesetz 1975 zu überprüfen sein. Die Widmungen der von den Sachverständigen herangezogenen fünf Vergleichsgrundstücke seien zu ermitteln. Zu klären werde sein, ob das im Rekurs der Antragstellerin genannte Grundstück Nr.246/3 Garten der EZ.659 KG. Urfahr als Vergleichsgrundstück herangezogen werden könne oder nicht. Die Bewertung des enteigneten Teiles des Grundstückes Nr.1284/1 hänge in hohem Maße von seiner möglichen Verwendung ab. Ob es sich dabei um

Bauland handle, sei auf Grund der bisherigen Verfahrensergebnisse zumindest teilweise zweifelhaft. Es seien die im Enteignungszeitpunkt vorhandenen rechtlichen Nutzungsmöglichkeiten (Widmung) zu überprüfen. Als Wald im Sinne des § 3 Forstgesetz 1975 gelte eine Grundfläche, die im Grundsteuerkataster der Kulturgattung Wald oder im Grenzkataster der Benützungsort Wald zugeordnet und für die eine Rodungsbewilligung nicht erteilt worden sei, solange die Behörde nicht feststelle, daß es sich nicht um Wald handle. Das Erstgericht werde daher zur Feststellung der Waldeigenschaft dieses Grundstückes im Grundsteuerkataster die Kulturgattung bzw. im Grenzkataster die Benützungsort im Enteignungszeitpunkt festzustellen haben. Aus der späteren Erteilung einer Rodungsbewilligung könne noch kein zwingender Schluß auf die Waldeigenschaft dieses Grundstückes oder eines Teiles davon im Enteignungszeitpunkt gezogen werden. Die vorliegende Rodungsbewilligung sei wegen der überwiegenden öffentlichen Interessen des Straßenverkehrs erteilt worden. Da eine private Bautätigkeit kein überwiegendes öffentliches Interesse zu begründen vermöge, sei davon auszugehen, daß zu privater Bautätigkeit eine Rodungsbewilligung zum Zeitpunkt der Enteignung für diesen Grundstücksteil nicht erteilt worden wäre, wenn das Grundstück schon damals Wald im Sinne des Forstgesetzes gewesen sei. Die Bewertung des bewaldeten Teiles dieses Grundstückes als Baufläche wäre dann unrichtig. Daß in diesem Bereich zwei Rodungsbewilligungen erteilt worden seien, stehe dieser Auffassung nicht entgegen, weil die beiden Rodungsbewilligungen im überwiegenden öffentlichen Interesse des Straßenverkehrs erteilt worden seien. Daß der hinter dem enteigneten Streifen liegende ebene Teil des Grundstückes Nr.1284/1 durch Einschränkung einer rationellen Nutzung eine Wertminderung erfahren habe, die als Restgrundwert zu entschädigen sei, entspreche den Grundsätzen, wonach bei Teilenteignungen gemäß § 18 Abs.1 BStG 1971 ein Ausgleich für die Wertminderung des verbleibenden Grundstücksrestes zuzusprechen sei. Allerdings werde das Sachverständigengutachten in diesem Punkt darauf einzugehen haben, worin die Wertminderung des Restgrundstückes bestehe und inwieweit durch die Enteignung der Verkehrswert des Restgrundstückes verringert worden sei. Der im Übereinkommen zwischen der R*** Ö*** und der S*** LINZ vom 3.Dezember 1976 vorgesehen gewesene Quadratmeterpreis von S 5,- sei nicht als Vergleichspreis heranzuziehen, weil es sich dabei nicht nur um ein wesentlich steileres Grundstück als die hier zu beurteilenden Grundstücke gehandelt habe, sondern auch, weil es sich um ein Geschäft zwischen zwei Gebietskörperschaften gehandelt habe, das den üblichen Preisen am freien Grundstücksmarkt nicht entsprochen habe. Die Heranziehung von in anderen Enteignungsverfahren vereinbarten oder festgesetzten Entschädigungen als Grundlage des Vergleichsverfahrens sei abzulehnen. Zu den übrigen Grundstücken der STADT LINZ sei bisher die Verwendungsmöglichkeit dieser Grundstücke auf Grund der Flächenwidmung nicht festgestellt worden. Selbst wenn es sich bei allen diesen Grundstücken um Bauland handle, werde zu berücksichtigen sein, daß diese Grundstücke zum überwiegenden Teil eine für eine Bebauung unzureichende Größe aufwiesen. Zutreffend sei auch der Einwand der Antragstellerin, daß das Gutachten einerseits zwischen Grundstücken differenziere, die wegen ihrer Steilheit wirtschaftlich kaum bebaubar seien, und solchen, die neben der Straße eine schmale ebene Fläche aufwiesen und erst dann steil gegen einen Hang anstiegen, andererseits aber bei der Bewertung für alle Grundstücke zu einem Mischpreis komme, was für die zuerst genannten sicher nicht richtig sei, weil sie gar keine ebene Fläche aufwiesen, sondern zur Gänze aus kaum bebaubaren Hängen bestünden. Was die Antragsgegner Josef und Hermine P*** anlange, sei der Einwand, daß für die Bruchsteinstützmauer und die Betonstützmauer keine gesonderte Entschädigung hätte zugesprochen werden dürfen, weil die durch diese Mauern bewirkte Werterhöhung der infolge der Mauern ebenen Grundfläche schon durch die höhere Grundflächenbewertung abgegolten worden sei, nicht zutreffend. Der angefochtene Beschluß spreche für die von den Stützmauern berührte Grundfläche keinen höheren Entschädigungsbetrag zu als den nach der Vergleichswertmethode ermittelten Quadratmeterpreis, der bezüglich der Vergleichsgrundstücke überwiegend nicht von ebenen Flächen ausgehe. Damit sei der Umstand, daß das von der Stützmauer begrenzte Grundstück dadurch eben sei, nicht im Quadratmeterpreis berücksichtigt worden. Die Stützmauern seien daher wie alle anderen baulichen Nebenanlagen nach dem Zeit-Sachwert zu entschädigen. Da dieser der Höhe nach nicht bestritten worden sei, sei der erstgerichtliche Beschluß in diesem Punkt zu bestätigen gewesen. Was die Restnutzungsdauer und damit den Zeit-Sachwert des Zubaus, der das WC und den Kühlraum enthalte, anlange, habe die vom Erstgericht - dem Sachverständigengutachten folgend - vertretene Auffassung, daß für horizontale Erweiterungen eine andere Restnutzungsdauer - was einem anderen Abnutzungsfaktor entspreche - wie für das Hauptgebäude angenommen werden könne, zur Voraussetzung, daß der Zubau entweder für sich allein technisch und wirtschaftlich sinnvoll bestehen könne oder im Falle des Neubaus des Hauptgebäudes es objektiv möglich und wirtschaftlich vernünftig wäre, den Neubau zum bestehenden Zubau dazuzubauen. Dies würde im vorliegenden Fall kein vernünftiger Bauherr tun, weil es abgesehen von den möglichen

rechtlichen Schwierigkeiten bei der Wiederverbauung (die nach § 4 Abs.5 der öö.Bauordnung erforderliche Mindestbauplatzgröße von 500 m² sei nicht gegeben) auch nicht dem zeitgemäßen Standard eines Gastgewerbebetriebes entspräche, wenn die WC- und die Kühlanlage außerhalb des Hauptgebäudes situiert seien. Wenn man daher bei der Zeit-Sachwertberechnung die fiktive Restnutzungsdauer des Zubaues beurteile, könne diese nicht höher sein als jene des Hauptgebäudes. Es sei daher ausgehend vom Abwertungsfaktor des Hauptgebäudes 0,54 dieser auch auf den Zubau anzuwenden, wodurch sich dessen Zeit-Sachwert anstelle der erstgerichtlichen Festsetzung mit S 174.166,-- auf S 100.145,22 vermindere. Das Rekursgericht könne der Ansicht der Antragstellerin, daß dem Enteigneten im Ergebnis für die Notwendigkeit der Betriebsverlegung nicht mehr zugesprochen werden dürfe, als wenn das Unternehmen selbst enteignet worden wäre, so daß den Antragsgegnern Josef und Hermine P*** trotz Verlegung ihres Gasthausbetriebes nur der Liquidationsschaden zuzüglich des Wertes des privat genutzten Teiles des Enteignungsobjektes hätte zugesprochen werden dürfen, also insgesamt höchstens ca. S 1,700.000,--, nicht zustimmen. Ansatzpunkt für diese Frage sei der grundsätzliche Zweck der Enteignungsentschädigung, nämlich Ausgleich der durch die Enteignung eingetretenen Vermögenseinbuße, so daß der Vermögensstand des Enteigneten vor und nach der Enteignung gleich sei. Dieser Aufgabe werde die Enteignungsentschädigung nur dann gerecht, wenn sie auf den konkreten Fall abstelle, in dem ein Grundstück samt Gebäude enteignet worden sei, in dem die Eigentümer gewohnt und ein Gastgewerbe betrieben hätten, das sie wegen der Enteignung in ein anderes Gebäude verlegt hätten. In einem derartigen Fall hätten die Enteigneten Anspruch auf Ersatz des Verkehrswertes der enteigneten Grundfläche und des darauf errichteten Gebäudes und darüber hinaus auf Ersatz von Folgeschäden, soweit diese nicht bereits im Verkehrswert der enteigneten Sache berücksichtigt worden seien. Der Ersatzanspruch (Verkehrswert der Betriebsliegenschaft samt Gebäude zuzüglich Verlegungsaufwand und Verlegungsschaden) sei nicht mit dem Liquidationsschaden begrenzt, sondern schließe lediglich den Ersatz von Folgeschäden aus, die bereits im Verkehrswert der enteigneten Sache berücksichtigt worden seien. Die Ansicht, daß durch den Ersatz der Investitionen auf der vom Enteigneten angeschafften Ersatzliegenschaft, um sie in einen dem Enteignungsobjekt ähnlichen Zustand zu bringen, grundsätzlich eine Doppelentschädigung zugesprochen werde, sei in dieser generellen Form unzutreffend. Es genüge nicht, zu behaupten, daß durch den Ersatz des Verkehrswertes des Enteignungsobjektes der Enteignete in abstracto in die Lage versetzt werde, ein gleichermaßen aufgeschlossenes, verbautes und ausgestattetes Grundstück zu kaufen, weil es bei betrieblich oder gemischt genutzten Gebäuden in der Regel keine auch nur annähernd gleichwertigen Ersatzliegenschaften und Gebäude gebe. Wenn der Enteignete seinen Betrieb auf einer Ersatzliegenschaft weiterführen wolle, müsse er durch die Enteignungsentschädigung in die Lage versetzt werden, sich ein annähernd gleichwertiges Objekt zu kaufen und dieses in einen solchen Zustand zu versetzen, daß er dort sein Unternehmen in ähnlicher Form weiterführen könne. Er befinde sich in einer ganz konkreten Situation, in die er durch die Enteignung versetzt worden sei, die finanziell so gut wie möglich ausgeglichen werden solle. Zu ersetzen seien daher neben dem Verkehrswert der enteigneten Liegenschaft die Betriebsverlegungskosten und -schäden, ohne daß es dabei zum Zuspruch von Doppelentschädigungen kommen dürfe. Zu den ersatzfähigen Betriebsverlegungskosten gehörten zweifellos Transportkosten, Zwischenlagerungskosten, Wiedereinbau- und Anpassungskosten von Anlagen und Einrichtungen in den neuen Betrieb, wenn das Inventar trotz Trennung vom enteigneten Gebäude nutzbar bleibe. Wenn Einrichtungen oder Betriebsanlagen durch die Trennung unbrauchbar würden, sei deren Zeitwert plus Finanzierungskosten für entsprechende Neuanschaffungen für die Dauer der Restnutzungszeit der alten Anlagen zu ersetzen. Aufschließungskosten und sonstige Nebenkosten des Neuerwerbes seien dann zu ersetzen, wenn nicht bereits entsprechende Kosten im Verkehrswert der enteigneten Liegenschaft enthalten gewesen und dadurch entschädigt worden seien. Besondere Aufschließungskosten seien neben dem Wert einer aufgeschlossenen Liegenschaft dann zu ersetzen, wenn die neuen Ver- oder Entsorgungsanlagen Mehraufwendungen für den gleichen Effekt ergäben. Notwendige Reisekosten, betriebsverlagerungsbedingte Werbungskosten, Ertragsausfall und Anlaufverluste während der Verlegungszeit seien ebenfalls zu ersetzen. Außerdem seien die Kosten der notwendigen baulichen Umgestaltung eines ersatzweise angeschafften Gebäudes für die beabsichtigte betriebliche Nutzung zu ersetzen, wenn der Enteignete kein ohne Umbau zu seinem Betriebszweck verwendbares Objekt anschaffen könne, weil er dadurch einen echten Enteignungsfolgeschaden erleide, zumal das enteignete Objekt zum gewünschten Betriebszweck adaptiert gewesen sei. Mit den bisherigen Verfahrensergebnissen sei eine verlässliche Beurteilung dieser Fragen zum Großteil nicht möglich. Die Antragstellerin bekämpfe mit ihrem Rekurs die Entschädigungsfestsetzung insgesamt, soweit mehr als S 1,500.000,-- an die Antragsgegner Josef und Hermine P*** zugesprochen worden seien, ohne im Detail anzuführen, ob und in welchem Umfang Einzelpositionen bekämpft oder anerkannt würden. Es sei

daher nichts anderes übrig geblieben, als den über den unbekämpften Zuspruch von S 1,500.000,-- hinausgehenden Zuspruch aufzuheben, weil die in den Rekursausführungen inhaltlich nicht bekämpften oder zu Recht zuerkannten Einzelpositionen weniger als S 1,500.000,-- ausmachten. Bei allen unter dem Titel Betriebsverlegungskosten und -schäden geltend gemachten und von der Antragstellerin bemängelten Aufwendungen werde zunächst festzustellen sein, ob es sich um echte Enteignungsfolgekosten oder -schäden handle oder nur um aus Anlaß der Enteignung angeschaffte Verbesserungen, weil bei der Wiederherstellung der wirtschaftlichen Werte den Enteigneten alle Vorteile zu ihren Lasten in Anschlag zu bringen seien, die ihnen aus einer besseren Zweckmäßigkeit oder Qualität der neu aufgeführten oder adaptierten Betriebs- oder Wohnobjekte im Vergleich zu den enteigneten Objekten erwachsen seien. Es sei dann festzustellen, ob den neu angeschafften Betriebseinrichtungen oder -anlagen entsprechende im enteigneten Gebäude vorhanden gewesen seien und ob deren Zeit-Sachwert bei der Entschädigung des Verkehrswertes der enteigneten Liegenschaft samt Gebäude berücksichtigt und in diesem enthalten gewesen und daher bereits mit dessen Zuspruch abgegolten worden sei. In diesem Fall hätten die Antragsgegner Josef und Hermine P***, wenn eine Übersiedlung der Anlagen und Einrichtungen in das Ersatzgebäude entweder unmöglich oder untunlich gewesen sei, neben dem bereits im Verkehrswert des enteigneten Gebäudes enthaltenen Zeit-Sachwert nur Anspruch auf die Finanzierungskosten für die neu angeschafften Anlagen und Einrichtungen für die Dauer der Restnutzungszeit der entsprechenden alten Anlagen und Einrichtungen. Im fortgesetzten Verfahren werde insbesondere darauf zu achten sein, daß nicht durch den Zuspruch von Inventarverlust und Adaptierungskosten ein und dasselbe zweimal abgegolten werde, wie dies bei den Sesseln der Fall gewesen sei. Sollten sich entscheidungswesentliche Umstände trotz Bemühens nicht mehr aufklären lassen, werde das Erstgericht in analoger Anwendung von § 273 ZPO vorzugehen haben.

Betreffend die Antragsgegner Mag.Franz und Aloisia S*** biete sich bei nicht eigengenutzten Gebäuden zur Verkehrswertermittlung das Ertragswertverfahren an. Ausgangspunkt für die Berechnung sei der nachhaltig erzielbare jährliche Reinertrag. Dieser ergebe sich aus dem Rohertrag abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes, wozu der Betriebsinstandhaltungs- und Verwaltungsaufwand sowie Abschreibungen und das Ausfallswagnis gehörten. Der Ertragswert sei der zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der angenommenen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer kapitalisierte Reinertrag. Ob der Einwand der Antragstellerin, bei Ermittlung des Ertragswertes des Enteignungsobjektes der Antragsgegner Mag.Franz und Aloisia S*** sei ohne Begründung von einem jährlichen Reinertrag von S 36.284,-- ausgegangen worden, während dieser Betrag nur mit der Jahresmietsumme ident sei, berechtigt sei, lasse sich auf Grund der bisherigen Verfahrensergebnisse nicht verlässlich beurteilen. Im fortgesetzten Verfahren werde das Erstgericht anhand des Mietvertrages vom 8. Oktober 1968 zunächst den Rohertrag und dann nach obigen Grundsätzen mit Hilfe eines ergänzenden Sachverständigengutachtens den Reinertrag des Mietobjektes der Antragsgegner Mag.Franz und Aloisia S*** und schließlich den Ertragswert zu ermitteln haben. Nach § 5 Abs.5 der Liegenschaftsbewertungsrichtlinien, die als Niederschlag des gegenwärtigen Standes des Schätzungsfachwissens in Österreich und daher grundsätzlich auch als dem Zweck der Festsetzung der Enteignungsentschädigung dienlich anzusehen seien, sei für die Ermittlung des Ertragswertes der angemessene Zinssatz heranzuziehen. Die Angemessenheit richte sich nach der Art und der Lage des Bewertungsgegenstandes. Soweit für bestimmte Arten von Bewertungsgegenständen vom Oberlandesgericht auf Grund der Realschätzordnung Zinsfüße verlautbart worden seien, seien in erster Linie diese heranzuziehen.

Auch der Rekurs der Antragsgegner Josef und Hermine P*** sei teilweise begründet. Die Rückzahlungsverpflichtung bezüglich der zuviel bezahlten Beträge sei ersatzlos aufzuheben gewesen, weil die Entscheidung darüber nicht zum Aufgabenkreis des Außerstreitrichters im Verfahren zur Festsetzung der Enteignungsentschädigung gehöre. Soweit die Rekurswerber bemängelten, es sei unberücksichtigt geblieben, daß die ihren Grundstücken gleichwertigen Nachbargrundstücke im Verwaltungsverfahren zu einem Quadratmeterpreis von S 2.000,-- entschädigt worden seien, sei dem zu entgegnen, daß mit der Anrufung des Gerichtes die verwaltungsbehördliche Entscheidung über die Höhe der Entschädigung zur Gänze außer Kraft trete. Ein Vergleich mit den dort festgesetzten Entschädigungen sei daher nicht angebracht. Außerdem habe sich der Sachverständige im Verwaltungsverfahren bei der Verkehrswertermittlung der Grundstücke nicht der wenn möglich bei der Liegenschaftsbewertung anzuwendenden Vergleichswertmethode bedient, so daß seine Ergebnisse auch deshalb mit den Ergebnissen der von den Gerichtssachverständigen angewandten Vergleichswertmethode nicht verglichen werden könnten. Auch im Rahmen der Vergleichswertmethode sei es verfehlt, in anderen Enteignungsfällen vereinbarte oder festgesetzte Entschädigungssummen in den Kreis der Vergleichspreise aufzunehmen. Gegen die von den Gerichtssachverständigen angenommene Gesamtlebensdauer des

Hauses mit 140 Jahren und den Neubausachwert von S 2.100,-- pro Kubikmeter bestünden keine Bedenken. Beim Haus der Antragsgegner Josef und Hermine P*** sei vom Erstgericht die Enteignungsentschädigung nach dem Zeit-Sachwert festgesetzt worden. Bei eigengenutzten Gebäuden, die ganz oder teilweise einem Unternehmenszweck dienen, werde bei der Verkehrswertermittlung nach der Lehre und Judikatur dem Sachwertverfahren der Vorzug gegeben, während weitergehende Einbußen am Unternehmen gesondert bewertet und entschädigt würden. Die vom Erstgericht hinsichtlich der Verkehrswertermittlung des "Enteignungsobjektes P***" eingeschlagene Vorgangsweise sei daher als richtig zu billigen. Der Rekurs übersehe diesbezüglich, daß das Erstgericht, dem Sachverständigengutachten Dr.P*** folgend, den Ertragswert der "Liegenschaft P***" mit S 620.126,-- festgestellt, die Entschädigung jedoch nach dem höheren Zeit-Sachwert festgesetzt habe. In bezug auf die Gebäudebewertung sei daher dem Rekurs der Antragsgegner Josef und Hermine P*** nicht Folge zu geben gewesen. Gemäß § 3

Z.6 Grunderwerbssteuergesetz 1955 sei für den Erwerb eines gleichwertigen Ersatzgrundstückes innerhalb von drei Jahren ab Rechtskraft der Enteignung keine Grunderwerbssteuer zu bezahlen. Die Steuerfreiheit reiche nur soweit, als Gleichwertigkeit gegeben sei. Infolge dieses Steuerbefreiungstatbestandes sei ein solcher Folgeschaden grundsätzlich nicht zu ersetzen. Wenn der Enteignete ein wesentlich höherwertiges Ersatzgrundstück erworben habe, so könne in der auf dieser Höherwertigkeit beruhenden Grunderwerbssteuerbelastung kein enteignungsfähiger Folgeschaden erblickt werden. Der geltend gemachte Betrag für Grunderwerbssteuer von S 139.345,-- stelle ausschließlich die Grunderwerbssteuer für den Teil des Ersatzerwerbes dar, der den Wert der enteigneten Liegenschaft übersteige. Das Erstgericht habe im Ergebnis zu Recht den dafür begehrten Betrag nicht zugesprochen. Es entspreche auch der ständigen Rechtsprechung, die Nebenkosten des Ersatzerwerbes mit einem Betrag von je 1 % des Verkehrswertes des Enteignungsobjektes für Kaufvertragserrichtungskosten und Grundbuchseinverleibungsgebühr zu entschädigen. Der über den Erwerb eines gleichwertigen Ersatzobjektes hinausgehende Aufwand für Eintragungsgebühr und Vertragserrichtungskosten sei genausowenig entschädigungsfähig wie die auf die Höherwertigkeit des Ersatzobjektes entfallende Grunderwerbssteuer. In diesem Punkt sei daher dem Rekurs nicht Folge zu geben gewesen. Nach den erstinstanzlichen Feststellungen könne nicht verlässlich beurteilt werden, ob und in welchem Umfang den Antragsgegnern Josef und Hermine P*** Übersiedlungskosten und Lagerungskosten für Geschäftsinventar entstanden seien. Sollte Josef P*** nicht gemeinsam mit seiner Ehefrau Hermine P*** das Gastgewerbe als Unternehmer betrieben haben, sondern in ihrem Betrieb unselbständig beschäftigt gewesen sein, müßte die gesamte auf Betriebsverlegungskosten und -schäden entfallende Entschädigung Hermine P*** allein zugesprochen werden. Dieser Umstand werde im fortgesetzten Verfahren zu klären und zu beachten sein. Der Rekurs der Antragsgegner Mag.Franz und Aloisia S*** sei im Sinne seines Aufhebungsantrages begründet. Die vom Erstgericht auferlegte Rückzahlungsverpflichtung von allfälligen Überzahlungen sei aus den schon bei Behandlung des Rekurses der Antragsgegner Josef und Hermine P*** angeführten Gründen aufzuheben gewesen. Der für die Ermittlung des Ertragswertes erforderliche Reinertrag stehe noch nicht fest, weshalb der angefochtene Beschluß in diesem Punkt aufzuheben gewesen sei. Die gegen die Annahme einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren vorgebrachten Argumente seien nicht geeignet, die Richtigkeit dieser Annahme in Zweifel zu ziehen. Der wirtschaftlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes seien Grenzen gesetzt, die enger seien, als die rein technische Erhaltungsmöglichkeit eines Gebäudes. Gründe für eine verminderte wirtschaftliche Verwendbarkeit könnten z.B. sein, daß ein zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender unwirtschaftlicher Aufbau vorliege oder das Bauwerk hinter den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zurückbleibe. Wenn man sich die Feststellungen über den Bauzustand des "Enteignungsobjektes S***" zur Zeit der Enteignung vor Augen halte, sei auch ohne Baufachkenntnis einsichtig, daß der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dieses Hauses abschätzbare Grenzen gesetzt gewesen seien. Nach nunmehr ständiger Judikatur seien die Mieter des Enteignungsobjektes zwar nicht Enteignete im Sinne des Bundesstraßengesetzes, könnten aber am Entschädigungsfeststellungsverfahren als Parteien teilnehmen und wie der Eigentümer Anspruch auf Ersatz der durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile haben. Gegenstand der Enteignung sei nur das Grundstück und das darauf befindliche Betriebsgebäude, während dem Unternehmer nur die Ausübung des Gewerbebetriebes auf der enteigneten Grundfläche unmöglich gemacht werde und das Unternehmen daher nur insoweit von der Enteignung mitbetroffen sei, ohne selbst Gegenstand der Enteignung zu sein. Dem enteigneten Unternehmer gebühre daher über den Wert der enteigneten Grundfläche hinaus ohne Rücksicht, ob er von der Möglichkeit einer Betriebsverlegung Gebrauch machen wolle oder könne, als unmittelbarer Folgeschadenersatz eine Entschädigung nur bis zum Betrag des Aufwandes, der erforderlich sei, um eine andere Grundfläche in gleicher Weise wie die enteignete zur Fortführung des Betriebes zu nutzen. Dazu gehörten

die notwendigen Betriebsverlegungskosten und die mit der Verlegung verbundenen Unternehmensschäden. Es sei unerheblich, ob die Mieterin Waltraud P*** ihr Gemischtwarengeschäft verlegt habe oder ob ihr dies trotz Bemühens unmöglich gewesen sei. Bei Ermittlung der Betriebsverlegungskosten bzw. -schäden der Mieterin Waltraud P*** habe das Erstgericht die vorgeschriebenen Verfahrensbestimmungen nicht eingehalten. Die ausschließliche Heranziehung des Gutachtens eines im Verwaltungsverfahren beigezogenen Sachverständigen ohne Einverständnis der Parteien bilde einen Verfahrensmangel, der, wenn er gerügt werde, zur Verfahrensergänzung durch Einholung zumindest eines Gerichtssachverständigengutachtens nötige. Das Erstgericht werde daher im fortgesetzten Verfahren zur Ermittlung der Betriebsverlegungskosten und -schäden der Mieterin Waltraud P*** ein Buchsachverständigengutachten einzuholen haben. Der Beschluß des Rekursgerichtes wird von der Antragstellerin und den Antragsgegnern Josef und Hermine P*** mit Revisionsrekurs bekämpft.

Die Antragstellerin bekämpft den Beschluß des Rekursgerichtes, soweit es dem Erstgericht auch bezüglich der den Betrag von S 999.000,-- übersteigenden Entschädigung für die Liegenschaft EZ.107, Grundstück Nr.1284/1 der STADT LINZ aufgetragen hat, nach Verfahrensergänzung neuerlich zu entscheiden, anstatt den Beschluß diesbezüglich ersatzlos aufzuheben, sowie teilweise auch wegen der überbundenen Rechtsansichten.

Die Antragsgegner Josef und Hermine P*** bekämpfen den Beschluß des Rekursgerichtes, soweit ihrem Rekurs nicht, wohl aber dem Rekurs der Antragstellerin Folge gegeben wurde, und beantragen, den Beschluß dahin abzuändern, daß der Beschluß des Erstgerichtes, der hinsichtlich eines Zuspruches von S 1,500.000,-- als unangefochten unberührt bleibe, in seinen Punkten a) (Entschädigung für verlorene Grundfläche) und b) (Entschädigung für Gasthaus mit Wohnung und für Zubau mit WC und Kühlraum), ferner in den Punkten c) (Kosten Ersatzerwerb), d) (Inventarverlust), e) (Adaptierungsarbeiten und sonstiger Aufwand) aufgehoben und in seinen Punkten b) (Gastgartenverbauung, sonstige Außenanlagen), f) (Verdienstentgang) und g) (Werbekosten und Einführung) bestätigt werde.

Die Antragstellerin beantragt, dem Revisionsrekurs der Antragsgegner Josef und Hermine P*** nicht Folge zu geben, jedoch auszusprechen, daß der erstgerichtliche Beschluß insoweit als unangefochten unberührt bleibe, als insgesamt ein Zuspruch von S 1,500.000,-- erfolgt und ein Zuspruch von mehr als S 2,479.437,-- nicht erfolgt sei, bzw. wolle das in erster Instanz erhobene Mehrbegehren abgewiesen werden.

Die Antragsgegner Josef und Hermine P*** beantragen, dem Revisionsrekurs der Antragstellerin nicht Folge zu geben. Die Antragsgegner Mag.Franz und Aloisia S*** sowie die S*** LINZ und die Nebenbeteiligte Waltraud P*** haben sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Zum Revisionsrekurs der Antragstellerin:

Soweit die Antragstellerin zunächst meint, bezüglich der STADT LINZ bedeute ein Zuspruch von mehr als S 999.000,-- eine Überschreitung des Begehrens, weshalb der erstgerichtliche Beschluß insoweit aufzuheben wäre, kann ihr nicht beigespflichtet werden. Es ist zwar richtig, daß die S*** LINZ in ihrer Äußerung beantragt hat, "den Antrag der R*** Ö*** zur Gänze

abzuweisen und der STADT LINZ die im Enteignungsbescheid festgesetzten Entschädigungen zuzusprechen". Daraus kann aber nicht zweifelsfrei abgeleitet werden, daß sie für jedes einzelne enteignete Grundstück nur den im Enteignungsbescheid festgesetzten Betrag beansprucht, sondern nur, daß sie insgesamt eine Entschädigung wie im Enteignungsbescheid begehrt. An die Aufteilung dieses Betrages auf die einzelnen Grundstücke war daher das Gericht nicht gebunden. Auch die Antragstellerin hat ja in ihren Rechtsmitteln nicht ausgeführt, wie die jeweils anerkannten Beträge auf die einzelnen Grundstücke aufzuteilen seien.

Alle weiteren Ausführungen der Antragstellerin bekämpfen ausschließlich die im Aufhebungsbeschluß des Rekursgerichtes dem Erstgericht überbundenen Rechtsansichten.

Rechtliche Beurteilung

Wenn im Revisionsrekurs vorgebracht wird, bei der Entschädigung der Gastgartenverbauung (Punkt 1.)2.)b) des erstgerichtlichen Beschlusses) sei zu Unrecht davon ausgegangen worden, daß dieser Teil des Grundstückes verbaut sei, übersieht die Antragstellerin, daß mit der dafür zugesprochenen Entschädigung ausschließlich der Wert der vorhandenen Unterkellerung und des Holzaufbaues entsprechend der von den Sachverständigen nach dem Sachwertverfahren vorgenommenen Schätzung (Bd.I ON 29 Seite 463) abgegolten werden sollte.

Zur Frage der vom Rekursgericht vorgenommenen Definition des Begriffes "Bauland" meint die Antragstellerin, es

könne ungeachtet der Qualifikation als Bauland im Rahmen der Bewertungshöhe nicht egal sein, ob nach dem erforderlichen Abbruch eines bestehenden Gebäudes kein Gebäude mehr errichtet werden dürfe oder ob nach der Rechtslage im Bewertungszeitpunkt das Grundstück auf unabsehbare Zeit hinaus bebaut werden könne. Die Sachverständigen hätten auf diesen Unterschied Rücksicht nehmen müssen.

Entscheidend für die Bewertung der enteigneten Grundflächen ist nicht deren tatsächliche Verwendung, sondern die objektive Verwendungsmöglichkeit im Zeitpunkt der Enteignung (Brunner, Enteignung für Bundesstraßen 140 f.; Rummel in Rummel-Schlager Enteignungsentschädigung 144 f.; Klang in seinem

Kommentar 2 II 195; SZ 51/23; SZ 51/175 u.a.). Allerdings sind Vorwirkungen der Enteignung, etwa die Verfügung einer Bausperre oder die Widmung als Verkehrsfläche und die dadurch bewirkte Wertminderung der enteigneten Fläche bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, weil diese Maßnahmen gleichsam eine - wenn auch nicht vom Bund gesetzte - teilweise Vorwegnahme der Enteignung darstellen (Brunner, a. a.O. 159 f.; Rummel in Rummel-Schlager, a.a.O. 120 f. und 144 f.). Die Enteignungsentschädigung ist vielmehr auf diejenige fiktive Nutzungsmöglichkeit abzustellen, die sich für die enteignete Fläche am Wertermittlungsstichtag ergeben hätte, wenn die Verkehrsflächenwidmung oder Bausperre nicht erfolgt wäre (Brunner, a. a.O. 160). Es wäre dann zu prüfen, wie die als Verkehrsfläche gewidmeten Grundstücke für den Fall, daß keine Verkehrsfläche benötigt worden wäre, wahrscheinlich gewidmet worden wären (SZ 51/175 u.a.).

Soweit die Antragstellerin meint, das Erstgericht werde die Prüfung, ob es sich beim Grundstück Nr.1284/1 um Wald handle, nicht auf die Bestimmung des § 3 Forstgesetz 1975 zu beschränken haben, ist ihr beizupflichten. Als Wald im Sinne dieser Bestimmung gilt eine Grundfläche, die im Grundsteuerverkataster der Kulturgattung Wald oder im Grenzkataster der Benützungsort Wald zugeordnet ist und für die eine Rodungsbewilligung nicht erteilt wurde, solange die Behörde nicht festgestellt hat, daß es sich nicht um Wald handelt. Wenn diese Voraussetzungen nicht vorliegen, müßte als Vorfrage geprüft werden, ob es sich bei dem Grundstück um Wald im Sinne des § 1 Forstgesetz 1975 gehandelt hat.

Der Antragstellerin ist auch beizupflichten, daß die Heranziehung von in anderen Enteignungsverfahren vereinbarten oder festgesetzten Entschädigungen dann als Hilfsmittel möglich ist, wenn es an geeigneten Vergleichspreisen mangelt (JBl.1974, 202; 5 Ob 658/79; 2 Ob 524/83 u.a.). Allerdings wird dabei zu berücksichtigen sein, daß die Entschädigungssummen in anderen Entschädigungsfällen durch außergewöhnliche Umstände beeinflusst sein können (vgl. Rummel in Rummel-Schlager, a.a.O. 112 und Brunner, a. a.O. 175). Es ist daher Aufgabe des Sachverständigen, nach seinen Erfahrungen und nach den anerkannten Regeln seines Faches zu beurteilen, ob eine Einbeziehung derartiger Entschädigungsbeträge in die Vergleichswertermittlung vorzunehmen ist (2 Ob 524/83). Die Sachverständigen haben dazu auch teilweise Stellung genommen (Bd.II ON 42 S.5). Das Erstgericht ist jedoch darauf überhaupt nicht eingegangen und das Rekursgericht unter grundsätzlicher Ablehnung der Einbeziehung (Bd.II S.377 f. und S.391) nur teilweise. Gleiches gilt für Geschäfte zwischen zwei Gebietskörperschaften. Auch hier kann nicht generell gesagt werden, daß die dabei vereinbarten Preise nicht den üblichen Preisen am freien Grundstücksmarkt entsprechen.

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