jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1983/5/26 6Ob802/81

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.05.1983

Norm

BStG §9
BStG §18 Abs1
B-VG Art10 Abs1 Z9

Kopf

SZ 56/82

Spruch

Die Enteignungsentschädigung ist nach dem Wert des enteigneten Grundstückes vor der durch die Planung des die Enteignung bedingenden Projektes bewirkten Werterhöhung oder Wertminderung zu bemessen

Eine Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung von Flächen, die als Bundesstraße (Autobahn) gewidmet sind, ist unzulässig

OGH 26. 5. 1983, 6 Ob 802/81 (LGZ Wien 44 R 44/81; BG Innere Stadt Wien 7 Nc 596/76)

Text

Mit Bescheid des Amtes der Wiener Landesregierung vom 17. 11. 1975 wurde zum Zwecke des Baues der A 4-Ostautobahn aus der den Antragstellerin gehörigen Liegenschaft eine Fläche von 2029 m2 enteignet. Die Höhe der Entschädigung wurde mit 913 050 S festgesetzt. Das Bundesministerium für Bauten und Technik gab mit Bescheid vom 10. 11. 1976 der dagegen erhobenen Berufung keine Folge.

Die Antragsteller begehrten mit dem am 22. 12. 1976 beim Erstgericht eingelangten Antrag eine Festsetzung der Entschädigungssumme in der Höhe von 2 258 665 S.

Das Erstgericht hat im zweiten Rechtsgang die Enteignungsentschädigung neuerlich mit dem Betrag von 994 200 S festgesetzt. Es ging von folgenden Feststellungen aus: Der Schätzwert des enteigneten Grundstückes mit einer Fläche von 2029 m2 beträgt auf Grund des ermittelten Vergleichswertes von 469 S/m2 951 600 S. Eine Wertminderung oder Werterhöhung der nicht enteigneten Restfläche ist nicht gegeben. Da das verbleibende Restgrundstück an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt und seitens der Gemeinde Wien eine neue Zufahrt geschaffen wird, ist es auch in Zukunft selbständig verbaubar. Da bereits unter Zugrundelegung des Plandokumentes 4639 vom 1. 7. 1968 eine Abtretung an das öffentliche Gut für Verbreiterung der Erdberger-Lände im Ausmaß von rund 1480 m2 erforderlich war, ergibt sich infolge der Vergrößerung der nunmehr enteigneten Fläche gegenüber der seinerzeit abzutretenden Verkehrsfläche im Ausmaß von rund 550 m2 keine wesentliche Änderung der Verbauungsmöglichkeit. Auch nach dem Plandokument 4639 war bei Bestehenbleiben des derzeit vorhandenen Objektes nahe der südlichen Grundstücksgrenze keine ordnungsgemäße und der Widmung entsprechende Ausnützung des Grundstückes möglich. Eine Wertminderung des Restgrundstückes ist somit auch auf Grund der Bebauungsmöglichkeit desselben nach

Inkrafttreten des die Grundlage des Enteignungsbescheides bildenden Plandokumentes 5122 nicht gegeben. Nach dem Ergänzungsgutachten beträgt der Wert des enteigneten Grundstückes 994 200 S, wobei nach wie vor eine Wertminderung des verbleibenden Liegenschaftsrestes verneint wurde. Die vor der Enteignung bestandene kostenlose Abtretungsverpflichtung ist in dem ermittelten Preis "inkludiert." Eine weitere "Abminderung" wäre daher "irreal". Vor Inkrafttreten des Plandokumentes 2824 war eine querführende Straße über die enteignete Fläche vorgesehen. Durch das Plandokument 2824 ist eine Verbreiterung der Erdberger-Lände auf 27 m durchgeführt worden.

In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht die Auffassung, die verschiedenen Flächenwidmungen seien zwar nicht im Hinblick auf die gegenständliche Enteignung, wohl aber im Hinblick auf eine zu errichtende bzw. zu verbreiternde Straße erfolgt. Wenn auch die damals projektierte Straße und deren Erhalter verschieden seien von der nunmehrigen Flughafenautobahn und deren Erhalter, stehe doch fest, daß die seinerzeit verfügten Maßnahmen demselben Zweck gedient hätten wie die nunmehrige Enteignung. Der Standpunkt der Antragsgegnerin, die seinerzeit verfügten vorbereitenden Maßnahmen hätten mit der gegenständlichen Enteignung nichts zu tun, würde zu dem unbilligen Ergebnis führen, daß den Gründeigentümern vorerst beträchtliche Beschränkungen des Eigentums auferlegt würden und ihnen bei der darauffolgenden Enteignung vorgehalten würde, die enteigneten Flächen seien infolge der Eigentumsbeschränkungen praktisch wertlos geworden. Die seinerzeit verfügten Eigentumsbeschränkungen seien daher bei der Festsetzung der Entschädigung nicht zu berücksichtigen gewesen.

Das Rekursgericht hob infolge der von den Antragstellerin und der Antragsgegnerin erhobenen Rekurse den Beschluß des Erstgerichtes, abermals auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung und Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurück. Das Erstgericht werde bei seiner Beurteilung der Frage, ob die behauptete Verpflichtung zur kostenlosen Abtretung der enteigneten Liegenschaft an das öffentliche Gut und die gleichzeitig bezüglich der außerhalb der Straßenfluchtlinie angeblich verfügte Bausperre ganz oder zum Teil vorbereitende Maßnahmen zu der gegenständlichen Enteignung gewesen seien oder nicht, von folgenden Erwägungen auszugehen haben: Werde ein Grundstück für öffentliche Zwecke beansprucht (enteignet), so wäre bei einem einer öffentlichrechtlichen Nutzungsbeschränkung unterworfenen Grund diese Beschränkung zu berücksichtigen und die zu leistende Entschädigung zu mindern. Zu entschädigen sei daher bei der Inanspruchnahme privater Grünflächen für öffentliche Zwecke nur das durch die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung bereits belastete und damit wertgeminderte Privatrecht. Andererseits könne aber der Eigentümer eines enteigneten Grundstückes hinsichtlich seines Entschädigungsanspruches nicht dadurch schlechter gestellt werden, daß die auf die Enteignung abzielenden Maßnahmen nicht uno actu gesetzt, sondern schrittweise vorgenommen würden. Es wäre unbillig, wenn ein Eigentümer sich eine Minderung seines Entschädigungsanspruches nur deshalb gefallen lassen müßte, weil schon früher im Hinblick auf die nachfolgende Enteignung sein Grundstück einer Nutzungsbeschränkung unterworfen worden sei. Bloße vorbereitende Maßnahmen müßten vielmehr bei der Berechnung der Entschädigung außer Betracht bleiben. In Einzelfällen werde es strittig sein können, ob eine Jahre vor der Enteignung verfügte Nutzungsbeschränkung als eine selbständige öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzusehen sei, für die zwar kein Entschädigungsanspruch zustehe, die aber ihrerseits geeignet sei, den aus der späteren Enteignung erwachsenden Entschädigungsanspruch zu schmälern, oder ob die damals verfügte Nutzungsbeschränkung lediglich als eine vorbereitende Maßnahme für die spätere Enteignung anzusehen sei. Als Kriterium zur Abgrenzung werde man den Zweck der damals erlassenen Nutzungsbeschränkung heranziehen können. Entspreche dieser Zweck im wesentlichen dem Zweck der späteren Enteignung, so werde es sich um bloße vorbereitende Maßnahmen handeln. Sei der Zweck hingegen ein vom Enteignungszweck wesentlich verschiedener gewesen, dann seien die damaligen Nutzungsbeschränkungen auch dann nicht als vorbereitende Maßnahmen anzusehen, wenn sie im einzelnen ein ähnliches Ergebnis haben sollten wie die spätere Enteignung. Das Erstgericht werde daher nochmals zu prüfen haben, ob die hinsichtlich der in Rede stehenden Grundstücke 1956 getroffenen Nutzungsbeschränkungen lediglich den Zweck gehabt hätten, Industrieland zu schaffen, wozu dann eine entsprechende Verpflichtung zu teilweisen Grundabtretung für eine öffentliche Straße lediglich akzessorisch gewesen wäre, oder ob schon damals die spätere Abtretung der betreffenden Grundstücksteile zum Zweck der Anlage einer neuen oder Verbesserung einer bestehenden Straße als eigentlicher oder gleich wichtiger Zweck der damals verfügten Nutzungsbeschränkung ins Auge gefaßt worden sei. Was die Frage der Wertminderung des Restgrundstückes im Zusammenhang mit einem neu herzustellenden Zugang anlange, werde das Erstgericht einerseits noch zu prüfen haben, ob den Antragstellern nach durchgeführter Enteignung noch ein Zugang zum Restgrundstück überhaupt bleibe, und - bejahendenfalls - ob es sich beim unbestrittenermaßen neu zu schaffenden Zugang um eine bloße "Änderung" oder um eine "Erschwerung" der

Zufahrt handle. Im letzteren Falle sei darin eine beachtliche Wertminderung zu erblicken. Im Gegensatz zur Auffassung der Antragsgegnerin, nach der die Änderung der Zufahrt zu einem Grundstück als Folge eines Straßenbauprojektes keinen Enteignungsschaden darstelle, werde das Erstgericht einen solchen Enteignungsschaden dann anzunehmen haben, wenn eine solche Zufahrt zum verbleibenden Restgrundstück tatsächlich unmöglich geworden oder erschwert worden sei.

Der Oberste Gerichtshof gab dem Revisionsrekurs der Antragsgegnerin nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Es geht hier um die Frage, von welcher Qualität, daß heißt von welcher wertbestimmenden Verwendungsmöglichkeit des Grundstückes bei der Ermittlung der Enteignungsentschädigung auszugehen ist. In zeitlicher Hinsicht ist dabei grundsätzlich der Zeitpunkt der Enteignung maßgebend. Eine Vorverlegung ist nötig, wenn Enteignungsvorwirkungen die wertbestimmenden Eigenschaften des Grundstückes verändern. Bei Werterhöhungen infolge des geplanten Enteignungsprojektes ist dies in § 18 Abs. 1 BStG 1971 (vgl. die analoge Bestimmung des § 7 Abs. 2 EisbEG) angeordnet. Dies muß aber ebenso für wertmindernde Vorwirkungen gelten (vgl. Rummel - Schlager, Enteignungsentschädigung 144 f.; 5 Ob 630/80, in welcher Entscheidung ausgeführt wurde, eine wegen des gegenständlichen Straßenbauprojektes und seiner vorbereitenden Maßnahmen wie zB Bausperre erfolgte Beschränkung der Verbauungsmöglichkeit könne nicht zu Lasten des Enteigneten gehen). In der Regel wird also von der Qualität des Grundstückes auszugehen sein, die das enteignete Grundstück besaß, bevor die eingeleitete Planung ihre wertmindernde Funktion wirksam werden ließ (vgl. Gelzer, Der Umfang des Entschädigungsanspruches Rdz. 31). Die Antragsgegnerin meint, es sei von dem Flächenwidmungsplan Plandokument 4639/1968 auszugehen, weil das Plandokument 5122/1972 bereits im Hinblick auf das Bauvorhaben A 4-Ostautobahn, für welches schließlich das gegenständliche Grundstück enteignet worden sei, erlassen worden sei. Dabei übersieht sie aber, daß die Autobahn Wien/Erdberger Mais-Flughafen Schwechat schon in dem einen Bestandteil des Bundesgesetzes vom 3. 6. 1964, BGBl. 1964/134, bildenden Verzeichnis K enthalten, also schon damals zur Bundesstraße erklärt worden war. An der durch dieses Bundesgesetz erfolgten Erklärung zur Bundesstraße hat sich in der Folge nichts geändert (vgl. Bundesstraßengesetz 1971, Verzeichnis 1; Kundmachung BGBl. 1973/545, wonach im Land Wien keine Straßen gelegen sind, die gemäß § 33 Abs. 1 BStG 1971 als Bundesstraßen aufgelassen wurden, Verordnung BGBl. 1974/194, womit der Verlauf der Bundesstraßen - auch der noch nicht gebauten - zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bundesstraßengesetzes 1971 bekanntgegeben wurde). Insgesamt muß also davon ausgegangen werden, daß die vom Flächenwidmungsplan Plandokument 4639/1968 - gleiches gilt für das Plandokument 5122/1972 - als Verkehrsband ausgewiesene Grundfläche des Grundstückes der Antragsteller dieses Verfahrens solche Flächen betraf, die für den Bau der Bundesstraße (Autobahn) vorgesehen waren. Die Widmung als Verkehrsband in den genannten Flächenwidmungsplänen kann in verfassungskonformer Auslegung nur dahin verstanden werden, daß der Wiener Gemeinderat auf das Bundesstraßenprojekt Bedacht genommen und die für die Bundesstraße (Autobahn) erforderliche Verkehrsfläche in seinen Flächenwidmungsplänen ersichtlich gemacht hat (vgl. VfSlg. 7658; Geuder - Hauer, Das Wiener Baurecht[2] Anm. 4 zu § 4; Krzizek, System des österreichischen Baurechts I 234; Mell - Schwimann, Grundriß des Baurechts 137). Es muß daher auch der Flächenwidmungsplan Plandokument 4639/1968 hinsichtlich der Verkehrsbandwidmung als Vorbereitungshandlung und Vorwirkung für den Bundesstraßenbau beurteilt werden.

Zu prüfen bleibt daher, ob der Flächenwidmungsplan Plandokument 2824/1956 für die "Qualität" des später enteigneten Grundstückes maßgebend ist. Dies ist unabhängig davon zu verneinen, ob mit diesem Plandokument der an der Erdberger Lände angrenzende Teil des Grundstückes der Antragsteller als Verkehrsfläche gewidmet wurde, um die Erdberger Lände als Gemeindestraße verbreitern zu können, oder ob diese Widmung unter Bedachtnahme auf ein Bundesstraßenbauprojekt geschehen ist. Im letzteren Falle läge wieder eine Vorbereitungshandlung vor, die - wie schon oben ausgeführt - nicht zu Lasten des später enteigneten Gründeigentümers berücksichtigt werden dürfte. Im ersteren Falle käme ihr keine "die Qualität" des enteigneten Grundstückes mindernde Bedeutung zu. Da die Antragsgegnerin selbst nicht behauptet, es sei die Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung der Grundfläche bescheidmäßig ausgesprochen oder sogar durchgeführt worden, sondern eine die Qualität des enteigneten Grundstückes berührende Abtretungsverpflichtung aus den vorhandenen Flächenwidmungsplänen - hier interessiert nur mehr der behauptete Flächenwidmungsplan Plandokument 2824/1956 - ableitet, braucht nur beurteilt werden, ob der nach dem Vorbringen der Antragsgegnerin zu dem Flächenwidmungsplan Plandokument 2824/1956 zur

Verbreiterung einer Gemeindestraße vorgesehene Grundstücksteil durch diese Widmung gegenüber dem restlichen Grundstück eine im Zeitpunkt der Entscheidung noch bestehende Wertminderung erfahren haben kann. Dabei ist davon auszugehen, daß ab der Erklärung der Straße Erdberger Mais-Flughafen Schwechat zur Bundesstraße eine bescheidmäßige Verpflichtung zur Abtretung der dann später enteigneten Grundfläche (oder eines Teiles davon) nicht mehr möglich war. Eine Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung von Flächen, die als Bundesstraße (Autobahn) gewidmet sind, ist nicht zulässig (vgl. Krzizek aaO 380; Mell - Schwimann aaO 204; Schmid in ZVR 1979, 66). Diesen Rechtsstandpunkt nimmt übrigens die Antragsgegnerin in ihrem Rechtsmittel selbst ein. Es gibt auch keine Grundabtretungspflicht an die Gemeinde zur Weitergabe an den Bund (Mell - Schwimann aaO). Das ergibt sich nicht nur aus kompetenzrechtlichen Überlegungen, sondern ist auch sachlich gerechtfertigt, weil der rechtspolitische Grund für die Abtretungspflicht nur darin gesehen werden kann, daß durch die zu schaffende Verkehrsfläche ein Anschluß des abtretungspflichtigen Gründeigentümers an das öffentliche Straßennetz geschaffen wird und dieser die sogenannten Aufschließungsvorteile erhält (vgl. Walter - Mayer, Grundriß des besonderen Verwaltungsrechts 682; Krzizek aaO 379; Mell - Schwimann aaO 203 f.; VfSlg. 3475). Da Bundesstraßen ihrer Legaldefinition nach eine besondere Bedeutung für den Durchzugsverkehr besitzen, haben sie mit der Aufschließung der anliegenden Grundstücke nichts zu tun, was besonders bei Autobahnen deutlich in Erscheinung tritt; bei ihrer Errichtung kann daher in der Regel nicht von Aufschließungsvorteilen der Anlieger gesprochen werden.

Unterstellt man also, daß im Flächenwidmungsplan Plandokument 2824/1956 Teilgrundstücke der Antragsteller im Hinblick auf die Verbreiterung einer Gemeindestraße als Verkehrsfläche gewidmet wurden, so war nach den obigen Ausführungen eine Grundabtretung zu diesem Zweck jedenfalls seit der Abänderung des Bundesstraßengesetzes BGBl. 1948/59 durch das Bundesgesetz BGBl. 1964/134, nicht mehr möglich. Es darf deshalb auch die eine solche Verbreiterung einer Gemeindestraße vorausplanende Widmung im Flächenwidmungsplan nicht mehr als wertmindernd berücksichtigt werden. Andernfalls käme man zu dem Ergebnis, daß die Gründeigentümer zwar die Nachteile des hinsichtlich der Verkehrsflächenwidmung nicht mehr durchführbaren Flächenwidmungsplanes zu tragen hätten, aber nie in den Genuß der sonst mit der Grundabtretung zum Zwecke der Herstellung einer Gemeindestraße verbundenen Aufschließungsvorteile kommen könnten. Antragsteller und Antragsgegner würden hinsichtlich der Enteignungsentschädigung und somit wirtschaftlich so gestellt, als ob es eine Abtretungsverpflichtung eines Gründeigentümers an die Gemeinde zum Zwecke der Weitergabe des abgetretenen (abzutretenden) Grundstückes an den Bund gebe. Dies ist aber - wie oben ausgeführt - nicht der Fall. Es kann daher im vorliegenden Fall die nach Behauptung der Antragsgegnerin vorliegende Verkehrsflächenwidmung nicht als qualitätsbestimmend berücksichtigt werden. Die enteignete Fläche muß vielmehr auch insoweit, als sie in dem Plandokument 2824/1956 als Verkehrsfläche ausgewiesen sein sollte, hinsichtlich ihrer Qualität der Restgrundfläche gleichgestellt werden (vgl. Rummel - Schlager aaO 145). Daß es sich dabei seit dem Plandokument 4639/1968 um Industriegebiet handelt, führt die Antragsgegnerin selbst aus. Es wird daher - nach der derzeitigen Aktenlage - bei der Ermittlung des Enteignungsentschädigungsbetrages davon aus zugehen sein, daß dem gesamten enteigneten Grundstück die "Qualität" eines Industriegebietes zukam und keine den Wert desselben mindernde Abtretungspflicht bestand oder noch entstehen hätte können.

Der Antragsgegnerin ist zuzugeben, daß nach ständiger Rechtssprechung nur der unmittelbar durch die Enteignung, nicht aber der durch sie auf dem enteigneten Grundstück vorgenommene Bauführung entstehende Nachteil durch die zu bestimmende Enteignungsentschädigung zu ersetzen ist. Das ändert aber im Ergebnis nichts an der Richtigkeit des Erhebungsauftrages durch das Rekursgericht. Das Rekursgericht hat jedenfalls richtig erkannt, daß für die Frage, ob das Restgrundstück eine Wertminderung erfahren hat, von Bedeutung ist, "ob für die Antragsteller nach durchgeführter Enteignung zum Restgrundstück überhaupt noch ein Zugang bleibt und - bejahendenfalls - ob es sich beim unbestrittenermaßen neu zu schaffenden Zugang um eine bloße Änderung oder um eine Erschwerung der Zufahrt handelt." Gemäß § 18 Abs. 1 BStG 1971 (vgl auch § 6 EisbEG) gebührt dem Enteigneten neben der Entschädigung für die enteignete Fläche auch eine Entschädigung für die Entwertung des Restgrundstückes (Brunner in JBl. 1975, 583 f.; Kautsch, Dass Gesetz betreffend die Enteignung zum Zwecke der Herstellung und des Betriebes von Eisenbahnen 29 f; 5 Ob 117/74; 6 Ob 150/74; RZ 1976/86). Eine solche Entwertung kann unter anderem dadurch entstehen, daß durch den enteigneten Teil die Kommunikation des Restgrundstückes mit einem öffentlichen Weg erschwert oder aufgehoben wird (Kautsch aaO 30; ähnlich 6 Ob 150/74). Wird das Restgrundstück durch die enteignete Teilfläche vom öffentlichen Wegenetz ganz oder teilweise getrennt, so kann schon darin und nicht erst in der Bauführung auf der enteigneten Grundfläche eine Erschwerung oder Verhinderung der Verbindung mit dem öffentlichen Wegenetz und eine dadurch verursachte Minderung des Wertes des Restgrundstückes liegen. Der durch

die Enteignung einer Teilfläche im Hinblick auf die wegmäßige Erschließung des Restgrundstückes eingetretene Nachteil kann auch in den für eine Herstellung einer ausreichenden Wegverbindung aufzuwendenden Kosten liegen (so auch 6 Ob 150/74).

Anmerkung

Z56082

Schlagworte

Autobahn, s. a. Bundesstraße, Bundesstraße, unentgeltliche Abtretung von als - gewidmeten Flächen, Enteignungsentschädigung, Bemessung, Flächenwidmung, unentgeltliche Abtretung von als Bundesstraße, (Autobahn) gewidmeten Flächen, Grundstück, Bemessung der Enteignungsentschädigung, Planung, Bemessung der Enteignungsentschädigung, Straße, s. a. Bundesstraße

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1983:0060OB00802.81.0526.000

Dokumentnummer

JJT_19830526_OGH0002_0060OB00802_8100000_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