jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1982/9/22 1Ob505/82

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.09.1982

Norm

BStG §20
EEG §4 Abs1
EEG §22

Kopf

SZ 55/133

Spruch

Eine während des Enteignungsverfahrens vor der Erlassung des Enteignungsbescheides geschlossene Vereinbarung über den beiderseitigen Verzicht auf Anrufung des Gerichtes gegen die durch die Verwaltungsbehörde bestimmte Entschädigung ist wirksam

Die Feststellung der enteignungsbedingten Nachteile hat konkret unter Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse des Enteigneten unter Heranziehung eines objektiven Maßstabes bei der Wertermittlung (objektiv-konkret) zu erfolgen

Muß als Enteignungsfolge eine Schule verlegt werden, ist bei Ermittlung der Enteignungsentschädigung die Restnutzungsdauer der alten Schule festzustellen und als Entschädigung jener Betrag zu gewähren, der den Mehrkosten für die Finanzierung des vorzeitig notwendig gewordenen Neubaus entspricht

Besondere Enteignungsentschädigung für Baumbewuchs ist nur zu gewähren, wenn dieser den Verkehrswert des enteigneten Grundstücks erhöhte

OGH 22. September 1982, 1 Ob 505/82 (KG Wels R 284/81; BG Bad Ischl 1 Nc 55/71)

Text

Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin mehrerer Liegenschaften im Gemeindegebiet von B. Sie betreibt dort eine einjährige Haushaltungsschule, eine dreijährige Fachschule für wirtschaftliche Frauenberufe und eine höhere Lehranstalt für wirtschaftliche Frauenberufe samt Internat. Mit Bescheid des Amtes der Oberösterreichischen Landesregierung vom 6. 7. 1970, GZ BauR 31/24- 1970, wurden im Zuge der Errichtung der Salzkammergutbundesstraße nachstehende Grundstücke der Antragsgegnerin in der Katastralgemeinde R zugunsten der Antragstellerin enteignet:

EZ Grundstück Kulturgattung voraussichtlich

beanspruchte Fläche

1 594 Weg 100 m2 295

Wiese 3750 m2 82 279 Wiese

5400 m2 83 209 Wiese 20 m2

96 301 Wiese 5050 m2

Folgende Entschädigungen wurden im Enteignungsbescheid festgesetzt:

Für das Grundstück 594 10

S/m2 für das Grundstück 295 .....

180 S/m2 für das Grundstück 279 .....

220 S/m2 für das Grundstück 209 .....

80 S/m2 für das Grundstück 301 .....

300 S/m2 für 64 Obstbäume.....

44 950 S für Einfriedungen, Sträucher und sonstigen Bewuchs.....

34 870 S als Umwegentschädigung.....

63 261 S für die östliche Restfläche des Grundstückes 295 im Ausmaß

von 5470 m2 als Abgeltung der Entwertung von Bauerwartungsland auf

landwirtschaftlichem Grund ..... 120 S/m2 für die

Wertminderung der bestehenden Schule und Internatsgebäude

..... 7 810 860 S für zusätzliche

Aufwendungen für Planung, Verkehrserschließung und Ersatzanlagen

(für die Errichtung eines neuen Schulgebäudes) 3

028 000 S für den Parkplatz des Hotels "G" einschließlich der

Einfriedung ..... 127 000 S

Die Antragstellerin Republik Österreich begehrt die Neufestsetzung der Entschädigung. Die Grundstücke 209, 279, 295 und 301 könnten entgegen der Einstufung im Verwaltungsverfahren nicht als Baubeziehungsweise Bauerwartungsland angesehen werden. Beim Grundstück 295 sei daher unter diesem Gesichtspunkt auch keine Restgrundentwertung eingetreten. Bei einer Bewertung dieser Grundstücke als Bau- bzw. Bauerwartungsland komme eine Umwegentschädigung nicht in Betracht. Auch eine Entschädigung für Obstbäume, Einfriedungen und Sträucher wäre nur bei einer Einstufung als landwirtschaftlich genutzte Fläche gerechtfertigt. Eine Abgeltung der Wertminderung der bestehenden Schul- und Internatsgebäude sei nicht berechtigt, weil es sich bei den Einwirkungen (Lärmbelästigungen, Staubentwicklung, Gefährdung beim Überqueren der neuen Bundesstraße) um Nachteile handle, die nicht durch die Grundabtretung, sondern durch die Errichtung der Straße verursacht würden und daher keine unmittelbaren Folgen der Enteignung seien. Der direkt bei der Schule verbleibende Restgrund reiche im übrigen für die Errichtung von Nebenanlagen (Spielplatz, Gemüsegarten), deren unmittelbare Nähe zum Schulgebäude erforderlich sei, aus. Das Schulgebäude könne weiterhin widmungsgemäß verwendet werden. Eine Wertminderung sei daher nicht eingetreten. Die Ersatzpflicht erstrecke sich nicht auch auf die mit der Errichtung eines Neubaues verbundenen Kosten. Im übrigen seien die festgesetzten Entschädigungsbeträge zu hoch.

Die Antragsgegnerin vertritt den Standpunkt, daß durch die Enteignung eine geordnete Führung des Schul- und Internatsbetriebes nicht mehr möglich und die Errichtung eines Ersatzbaues erforderlich geworden sei. Sie wendete Unzulässigkeit der Antragstellung ein. Die Parteien hätten sich geeinigt, keine Neufestsetzung zu beantragen, wenn der Bescheid zu einer Entschädigungssumme von 15 000 000 S komme und von den Voraussetzungen ausgehe, daß nicht die Neubaukosten ersetzt, die Schul- und Internatsgebäude mit rund 80% ihres Wertes vergütet und die Aufschließungskosten für den Ersatzbau zuerkannt würden. Die Antragsgegnerin habe auf Grund dieser Einigung mit der Errichtung eines Ersatzbaues begonnen. Die Vertreter der Bundesstraßenverwaltung hätten sie dazu gedrängt. Der Entschädigungsbetrag sei noch vor Inanspruchnahme des Gründes in der vereinbarten und mit Bescheid festgesetzten Höhe bezahlt worden. Ein Abgehen von der Übereinkunft verstoße gegen Treu und Glauben. Im übrigen müßte die Entschädigung eher höher angesetzt werden.

Das Erstgericht bestimmte nachstehende Entschädigungsbeträge: Für

das Grundstück 594 68 m2 a 150.40 S ..... 10 227.20 S

für das Grundstück 295 3461 m2 a 150.40 S 520 534.40

S für das Grundstück 279 4791 m2 a 150.40 S 720

566.40 S für das Grundstück 209 255 m2 a 150.40 S .....

38 352,- S für das Grundstück 301 2690 m2 a 200.50 S .....

539 345,- S für das Grundstück 301 1982 m2 a 150.40 S .....

298 229,- S für Umwegentschädigung .....

56 229,- S für den Parkplatz .....

127 000,- S ---------- zusammen.... 2 310 346.80 S

Das Erstgericht erkannte die Antragstellerin schuldig, der Antragsgegnerin diesen Betrag vorbehaltlich bereits geleisteter Zahlungen binnen 14 Tagen zu bezahlen. Es bestimmte die Kostenersatzpflicht der Antragstellerin. Es traf folgende Feststellungen:

Bereits am 9. 9. 1966 habe zwischen der Antragsgegnerin und Vertretern der oberösterreichischen Landesbaudirektion eine Besprechung stattgefunden. Die Antragsgegnerin habe gegen die geplante Trassenführung eingewendet, daß die Schule in Kürze baulich erweitert werden müsse; es müßten ein oder zwei Gebäude im nächsten Bereich des alten Schulkomplexes errichtet werden. Mit Schreiben vom 29. September 1966 habe die Antragsgegnerin darauf hingewiesen, daß infolge der geplanten Trassenführung zwischen dem alten Schulkomplex und der Straße nur eine Entfernung von 20 m sei. Dadurch sei ein Anbau an den alten Gebäudekomplex nicht mehr möglich. Es seien Schulgärten und Spielplätze erforderlich. Nach Süden könne eine Erweiterung wegen des dort befindlichen landwirtschaftlichen Betriebes nicht erfolgen. Es käme nur eine Trassenführung in einer Entfernung von 50 m vom Schulgebäude in Betracht. Die Antragsgegnerin sei jedoch nicht in der Lage gewesen, eine ungefähre Situationsskizze vorzulegen. Ob tatsächlich derartige konkrete Bauerweiterungen bereits projektreif bestanden hätten, könne nicht festgestellt werden.

Die Vertreter der Bundesstraßenverwaltung seien zu keiner Einigung mit der Antragsgegnerin gelangt. Sie hätten ausdrücklich erklärt, dem von der Antragsgegnerin geforderten Entschädigungsbetrag nicht zustimmen zu können. Sie hätten auf die zwingende Kompetenz des Bundesministeriums für Finanzen verwiesen und eine Besprechung auf höchster Ebene angeregt.

Das alte Schulareal bestehe aus dem Schul- und Internatsgebäude, einem nur Internatszwecken dienenden Gebäude, einem kleinen Haus, das für Internatszwecke und praktische Übungen verwendet werde, einem Schulgarten und Freiflächen für den Turnunterricht. Es befinde sich südöstlich der neuen Umfahrungsstraße und sei durch eine Steinmauer von der Grazerstraße (der alten B 145) getrennt. Die südöstliche Frontseite sei von dieser Straße 17 m entfernt. Südlich der Schulgebäude seien die Wirtschaftsgebäude der von der Antragsgegnerin betriebenen Landwirtschaft. Die als Lehr- und Kräutergarten benützte Fläche habe ein Ausmaß von 725 m2 gehabt. Eine Fläche von 63 x 48 m sei als Sportplatz verwendet worden. Diese Fläche habe aber keine Sportanlagen aufgewiesen. Die Antragsgegnerin habe auf Grund des großen Andranges im Schuljahr 1970/1971 bei der dreijährigen Fachschule 42 und bei der einjährigen Schule 39 Schülerinnen abweisen müssen. Im Schuljahr 1971/1972 hätten die Abweisungen 42 beziehungsweise 45, im Schuljahr 1972/73 42 beziehungsweise 32 und im Schuljahr 1973/74 24 beziehungsweise 29 Schülerinnen betroffen.

Die Trasse der neuen B 145 verlaufe von der nordöstlichen Ecke des Grundstückes 301 nach Südwesten bis zum Weggrundstück 594. Es durchschneide dann in gerader Linie das Grundstück 295. Durch die Trasse werde vom Lehrgarten eine Fläche von rund 332 m2 in Anspruch genommen. Richtung Südwesten sei die Fahrbahnbegrenzung in ihrem nächsten Punkt 35 m vom nördlichen Eck des Schul- und Internatsgebäudes entfernt. Die Straße sei nicht niveaugleich zur gegebenen Geländeoberfläche angelegt, sondern in Form einer Unterführung, die rund 98 m vom Schul- und Internatsgebäude entfernt sei und unter der alten Bundesstraße durchführe. Sie steige über eine Strecke von rund 420 m auf das Niveau der Wiesenfläche an. Die lichte Höhe der Unterführung betrage 4.7 m. Im Bereich des Schul- und Internatsgebäudes sei die Trasse so tief in das Gelände versenkt, daß nicht einmal ein LKW mit einem Dachaufbau das ebene Gelände erreicht. Im Zuge des Verwaltungsverfahrens sei auch darüber verhandelt worden,

eine Feldwegbrücke zu schaffen. Dadurch hätte der Zugang vom alten Schulkomplex zur neuen Schule im eigenen Grundstücksbereich der Antragsgegnerin erfolgen können. Die Antragsgegnerin habe sich jedoch für eine weiter westlich gelegene Überführung entschieden. Bei den von der Enteignung betroffenen Flächen der Antragsgegnerin habe es sich um Grünland gehandelt. Auch derzeit seien diese Flächen im Flächenwidmungsplan als Grünanlagen ausgewiesen. Der alte Schulkomplex und der getrennt davon errichtete Wirtschaftshof für den landwirtschaftlichen Betrieb lägen in unmittelbarer Nähe der alten B 145 im Ortsgebiet von B in der Katastralgemeinde R die in das Stadtgebiet von B übergehe. Vom Wirtschaftshof führe ein Wirtschaftsweg (Grundstück 594) durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen zum S-Kogel, in dessen Bereich auch die der Antragsgegnerin gehörenden Waldflächen liegen. Der gesamte Grundstückskomplex der Antragsgegnerin werde durch die Trassenführung der neuen B 145 von Nord-Nordost nach Süd-Südwest durchschnitten und verliere dadurch den vorher gegebenen natürlichen Zusammenhang.

In der Katastralgemeinde R seien in der Zeit vom 18. 12. 1964 bis Oktober 1977 20 Grundstückstransaktionen durchgeführt und hiebei Preise zwischen 110 S und 420 S/m2 erzielt worden. In der Katastralgemeinde M, die an die Katastralgemeinde R anschließe, seien zwischen dem 3. 1. 1966 und dem Juli 1977/78 8 Grundkäufe getätigt und hiebei Preise zwischen 129 S und 332 S/m2 erzielt worden. In der KG K, die rund 1 km entfernt sei, habe es zwischen 1971 und 1978 Grundkäufe mit Preisen von 220 S bis 274 S/m2 gegeben. Bei all diesen Grundkäufen habe es sich um Baugrundstücke gehandelt. Unter Bedachtnahme auf eine entsprechende Valorisierung der vor 1970 bezahlten Preise ergebe sich für 1970 für Bauland ein Durchschnittspreis von 200 S/m2.

Von den von der Enteignung betroffenen Flächen der Antragsgegnerin sei lediglich ein Bodenstreifen von 70 m Tiefe entlang der alten B 145 im Ausmaß von 2690 m2 als Bauland verwertbar gewesen; hiefür hätte ein Quadratmeterpreis von 200 S erzielt werden können. Die übrigen Flächen hätten die für den Verkauf als Baugrundstücke erforderlichen Aufschließungen nicht aufgewiesen. Sie seien vom geschlossenen Siedlungsbereich, der sich in R entlang des Verlaufes der alten B 145 befinde, räumlich weiter entfernt. Diesem Grundstücksbereich im Ausmaß von etwa 37 500 m2 komme die Eigenschaft von Bauerwartungsland zu. Für die Verkehrsaufschließungs- und Parzellierungskosten, die Abtretung von Flächen ins öffentliche Gut für Aufschließungsstraßen und dergleichen seien rund 25% des Nettobaulandpreises anzusetzen. Das Interesse an Baugrunden sei zur Zeit der Enteignung und auch heute in B sehr groß. Zwischen 1970 und 1974 seien zirka 180, in den Jahren 1975 und 1976 zirka 200 Baubewilligungen pro Jahr erteilt worden. Es habe auch großes Interesse am Erwerb größerer Grundflächen bestanden. Durch die Enteignung hätten die Liegenschaften der Antragsgegnerin ihre natürliche Verbindung verloren. Für die Nutzung der landwirtschaftlichen Gründe und des im Bereich des S-Kogels gelegenen Waldbestandes sei ein Umweg von 360 m erforderlich. Der Baumbestand auf den enteigneten Grundstücken habe sich aus lockerem Obstbaumbewuchs von alten Bäumen zusammengesetzt; wertvoller Baumbestand sei nicht vorhanden gewesen.

Das Erstgericht war der Auffassung, daß das Gericht gemäß § 190 ZPO an den Enteignungsbescheid gebunden sei. Auch der § 292 ZPO, der im Außerstreitverfahren anzuwenden sei, schließe einen Gegenbeweis dessen, was im Bescheid als einer öffentlichen Urkunde verfügt sei, aus. Eine Bindungswirkung des Enteignungsbescheides bestehe dagegen insoweit nicht, als die Verlegung des Schul- und Internatsgebäudes eine Folge der Enteignung sei. Durch die Errichtung der neuen Trasse sei die Antragsgegnerin nicht außerstande gesetzt worden, den Schulbetrieb im alten Schulkomplex fortzusetzen. Das Schul- und Internatsgebäude sei von der alten B 145 nicht weiter entfernt als von der neuen Straße. Die Gebäude seien durch die Trassenführung nicht unmittelbar berührt. Betroffen seien lediglich der Lehrgarten und die für Sportzwecke verwendete Grünfläche. Der Antragsgegnerin stunden jedoch ausreichend Restflächen für diese Zwecke zur Verfügung. Außerdem sei der Bau einer Brücke in der unmittelbaren Nähe des alten Schulkomplexes über die neue Straße angeboten, aber von der Antragsgegnerin nicht akzeptiert worden. Den Schülerinnen wäre zumutbar gewesen, über die angebotene Brücke zu Sportanlagen und zum Lehrgarten zu gehen. Es bestehe keine gesetzliche Grundlage, daß zwischen dem Schulgebäude und dem Schulgarten sowie den Sportflächen nur ein eindeutig fixierter Abstand bestehen dürfte, bei dessen Fehlen die Fortführung des Schulbetriebes zu untersagen sei. Das Gutachten des Sachverständigen Dr. Ferdinand R erschöpfe sich in begrüßenswerten Idealvorstellungen über die Gestaltung von Schule, Schulgarten und Sportflächen; dies ändere aber nichts daran, daß die Antragsgegnerin in der Lage sei, den Schulbetrieb im alten Schulkomplex fortzusetzen. An den alten Schulgebäuden sei daher ein Vermögensnachteil durch die Enteignung nicht eingetreten. Es seien daher auch Aufschließungsaufwendungen für den neuen Schulbau nicht zu vergüten. Für eine Teilfläche von 2 690 m2 des

Grundstückes 301 sei die Entschädigung auf der Basis von Bauland auszumessen, weil diese als baureif anzusehen sei. Die übrigen Grundstücke könnten nur als Bauerwartungsland gelten, so daß für die für die Aufschließung und Parzellierung erforderlichen Kosten ein Abschlag von 25% zu machen sei. Für die 64 Obstbäume könne eine Entschädigung nicht zuerkannt werden, weil für die in Anspruch genommenen Grundflächen Bauland beziehungsweise Bauerwartungslandpreise zugrundegelegt werden sollen. Bei der Zuerkennung solcher Preise gehe der in der landwirtschaftlichen Nutzung gelegene Wert eines Grundstückes im höheren Baulandpreis auf. Dies gelte auch für die Entschädigung für Einfriedungen, Sträucher und sonstigen Bewuchs. Dagegen stehe der Antragsgegnerin eine Umwegentschädigung zu, die nach dem Gutachten des Sachverständigen 56 229 S betrage. Für die Restfläche des Grundstückes 295 im Ausmaß von 5470 m2 habe die Antragsgegnerin keinen Anspruch auf Entschädigung; werde die Entschädigung auf der Basis des für Bauerwartungsland zu erzielenden Preises bestimmt, käme eine Entschädigung für Restflächenentwertung nicht in Betracht. Für den Parkplatz sei die Entschädigung im Betrage von 127 000 S zuzuerkennen, weil die Antragsgegnerin dem Besitzer des Hotels einen Ersatzparkplatz zur Verfügung zu stellen hatte.

Das Rekursgericht hob den erstgerichtlichen Beschluß, in seinem Leistungsbefehl ersatzlos und abschließend, auf und trug dem Erstgericht im übrigen nach Verfahrensergänzung eine neue Entscheidung auf. Komme eine zulässige Vereinbarung über die Höhe der Entschädigung zustande, sei diese im Enteignungsbescheid zu beurkunden. Erfolge trotz einer Parteienvereinbarung eine bescheidmäßige Festsetzung der Entschädigung und werde dieser Ausspruch nicht im Verwaltungsweg bekämpft, könne keine Neufestsetzung durch das Gericht beantragt werden. Das Gericht sei an den rechtskräftigen Verwaltungsbescheid gebunden. Im vorliegenden Fall behaupte die Antragsgegnerin aber nicht das Vorliegen einer solchen Vereinbarung, sondern einen Verzicht auf Antragstellung bei Gericht, wenn der Bescheid bestimmten Voraussetzungen entspreche. Eine derartige Vereinbarung sei zulässig. Das erstgerichtliche Verfahren sei in diesem Punkt mangelhaft geblieben, weil es die von der Antragsgegnerin beantragten Zeugen nicht vernommen und die beantragten Akten nicht beigeschafft habe. Beizupflichten sei dem Erstgericht darin, daß bei Festsetzung der Entschädigung nicht von den im Enteignungsbescheid festgesetzten, sondern von den tatsächlich in Anspruch genommenen Grundflächen auszugehen sei. Nicht gefolgt werden könne dem Erstgericht darin, daß die Antragsgegnerin den Schulbetrieb im alten Gebäudekomplex aufrechterhalten hätte können. Durch die Gutachten der Dr. Josefine G im Verwaltungsverfahren und des vom Gericht bestellten Sachverständigen Dr. Ferdinand R sei erwiesen, daß ein geordneter Schulbetrieb in den alten Gebäuden nicht mehr möglich sei; es sei infolge der Enteignung nicht mehr genügend Raum für den Turnunterricht und die Schulgartenanlagen vorhanden; die schulischen Einrichtungen müßten aus unterrichtsorganisatorischen und aus zeitökonomischen Gründen möglichst nahe beisammen liegen. Gemäß § 13 Abs. 1 Bundesstraßengesetz 1948 gebühre dem Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile Schadloshaltung. Hiebei sei auf die Verminderung des Wertes eines etwa verbleibenden Grundstücksrestes Rücksicht zu nehmen. Der Enteignete habe Anspruch auf den Ersatz des Verkehrswertes der enteigneten Grundstücke und Bauwerke. Insoweit der alte Schulkomplex infolge der Enteignung nicht mehr für Schulzwecke verwendet werden könne, sei die Entschädigung dieser Bauwerke und der dazugehörigen Grundflächen nach der Differenzmethode zu ermitteln. Die Differenz zwischen dem Vermögen des Enteigneten vor der Enteignung und nach der Enteignung sei festzustellen und bilde die Grundlage für die Entschädigung. Es seien somit alle Nachteile, die sich daraus ergeben, daß der alte Schulkomplex für die bisherigen Zwecke nicht mehr verwendet werden könne, abzugelten. Die Antragsgegnerin habe aber keinen Anspruch auf einen Beitrag zu den Kosten des Ersatzbaues.

Die Beiziehung des Sachverständigen Dipl.-Ing. Dr. Heinz M begrunde keinen Verfahrensmangel. Dieser verfüge über die erforderliche Sachkenntnis. Die von ihm angewendete Vergleichsmethode sei zu billigen. Der Sachverständigenbefund sei aber insoweit erganzungsbedürftig, als Lage, Art und Umfang der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung und Aufschließungszustand der Vergleichsgrundstücke erhoben werden müßten. Es sei zu klären, ob die vom Sachverständigen vorgenommene Abwertung der Kaufpreise der Grundverkäufe, die nach dem Enteignungszeitpunkt erfolgt seien, gerechtfertigt sei. Nach den Angaben im Gutachten reichten die der Wertermittlung zugrunde gelegten Kaufverträge vom 18. Dezember 1964 bis Oktober 1977, wobei sich auf Grund der vom Sachverständigen vorgenommenen Valorisierung beziehungsweise Abwertung für den erstgenannten Grundverkauf ein Betrag von 223 S/m2 und für den Grundverkauf vom Oktober 1977 ein Betrag von 170 S/m2 ergebe. Erfahrungsgemäß seien aber die Grundpreise von 1964 bis 1977 gestiegen. Eine Entschädigung für Obstbäume und Sträucher gebühre auch dann, wenn es sich um Bauland handle. Es werde daher der Wert der betroffenen Bäume und Sträucher festzustellen sein. Dagegen stehe bei Festsetzung der Entschädigung auf der Basis von Bau- bzw.

Bauerwartungsland eine Entschädigung für die Entwertung der restlichen Grundfläche nicht zu. Die Qualifikation der Grundstücke als Bau- bzw. Bauerwartungsland durch das Erstgericht sei zutreffend. Der entlang der Grazerstraße liegende Streifen des Grundstückes 301 in einer Tiefe von 70 m verfüge bereits über Wasser- und Kanalanschlüsse. Er sei daher als Bauland einzustufen. Für die übrigen Grundstücke wäre eine Umwidmung in absehbarer Zeit möglich gewesen. Es bestehe eine rege Nachfrage nach Baugrunden; die Stadtgemeinde B habe bereits eine Studie über die mögliche Verbauung des betroffenen Gebietes eingeholt. Für die Beurteilung als Bauerwartungsland sei es unerheblich, daß die Grundstücke im Flächenwidmungsplan nicht als Bauland ausgewiesen seien, die Antragsgegnerin keinen Antrag auf Umwidmung gestellt und keine Parzellierung vorgenommen habe. Bei der Wertermittlung des Bauerwartungslandes sei keine Abzinsung vorzunehmen. Falls nicht besondere Verhältnisse vorlägen, welche die Annahme rechtfertigten, daß zwischen der Enteignung und dem Eintritt der Verwendungsmöglichkeit des enteigneten Grundstückes als Bauland eine ganz erhebliche Zeitspanne liegen werde, sei von einem einzigen zukünftigen Verwertungszeitpunkt der enteigneten Grundfläche im gesamten Bauerwartungsland auszugehen. Da bereits zur Zeit der Enteignung große Nachfrage nach Baugrunden bestanden habe, sei die Annahme gerechtfertigt, daß im Falle der Parzellierung der enteigneten Grundstücksflächen diese rasch als Bauland hätten verkauft werden können. Der Leistungsbefehl im erstgerichtlichen Beschluß sei verfehlt, weil sich das Außerstreitverfahren darauf zu beschränken habe, die Entschädigung festzustellen.

Die gegen die Entscheidung des Rekursgerichts erhobenen Revisionsrekurse erachtete der Oberste Gerichtshof für zulässig; der im Jud. 203 ausgesprochene Rechtssatz über die grundsätzliche Zulässigkeit eines Revisionsrekurses gegen Aufhebungsbeschlüsse des Rekursgerichtes findet auch im Enteignungsentschädigungsverfahren nach dem BStG Anwendung; den Parteien steht es frei, auch nur die dem Erstgericht überbundene Rechtsansicht zu bekämpfen (SZ 48/54; SZ 46/74; SZ 38/19 ua.; Rummel in Rummel - Schlager, Enteignungsentschädigung 181). Der OGH gab beiden Revisionsrekursen nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Unbedenklich ist zunächst die ersatzlose Aufhebung des erstgerichtlichen Leistungsbefehls mit der Wirkung, daß ein solcher nicht mehr zu erteilen sein wird. Vom OGH wurde zwar manchmal ausgesprochen, daß eine Exekutionsführung nach den Vorschriften der Exekutionsordnung, auf die im EisbEG verwiesen wird, begrifflich einen Leistungsbefehl voraussetze. Die im § 15 Abs. 5 BStG 1948 normierte sinngemäße Anwendung der Bestimmungen des EisbEG decke auch die Auferlegung eines Leistungsbefehls (1 Ob 52/61; 6 Ob 377/61). Der Beschluß des Außerstreitrichters über die Feststellung der Entschädigung bildet aber nach § 36 EisbEG auch schon mit diesem Wortlaut einen Exekutionstitel. Durch die Aufhebung des Leistungsbefehls des Erstgerichtes durch das Rekursgericht kann sich die Antragsgegnerin daher nicht beschwert erachten.

Da das Rekursgericht dem Erstgericht zunächst eine Verfahrensergänzung zu dem von der Antragsgegnerin behaupteten Verzicht auf eine Antragstellung bei Gericht aufgetragen hat, ist die Zulässigkeit eines solchen Verzichtes zu prüfen. Der Anspruch auf Enteignungsentschädigung ist privatrechtlicher Natur und unterliegt der freien Disposition der Parteien. Es ist daher auch

eine während des Enteignungsverfahrens vor Erlassung des Enteignungsbescheides geschlossene Vereinbarung über den beiderseitigen Verzicht auf die Anrufung des Gerichtes für den Fall, daß die Behörde die Entschädigung in bestimmter Höhe oder in einem bestimmten Rahmen festsetzen sollte, rechtswirksam. Ein solches Übereinkommen ähnelt einem Entschädigungsübereinkommen, unterscheidet sich von diesem jedoch dadurch, daß es der Behörde die Kompetenz zur Entschädigungsfestsetzung und damit dem Enteigneten den Vorteil eines vollstreckbaren Anspruchs beläßt und einer Zustimmung dinglich Berechtigter nicht bedarf. Der § 63 Abs. 4 AVG, wonach auf die Berufung vor Erlassung des Bescheides nicht verzichtet werden kann, steht der Rechtswirksamkeit eines solchen Übereinkommens nicht entgegen, da die Anrufung des Gerichtes nicht nur keine Berufung, sondern überhaupt kein Rechtsmittel im üblichen Sinn ist. Auch die Vereinbarung der Parteien, auf die Anrufung des Gerichtes auf jeden Fall zu verzichten, unabhängig davon, welchen Inhalt die künftige Entschädigungsfestsetzung haben wird, ist rechtswirksam; die Parteien sind bei einem solchen Übereinkommen in keiner anderen Lage als bei dem im § 1056 ABGB vorgesehenen Fall, daß die Parteien eines Kaufvertrages die Festlegung des Preises einem Dritten überlassen (Brunner in ÖJZ 1981, 430; vgl. Fasching IV 23 f.). Nur wenn die von der Antragsgegnerin behauptete Vereinbarung nicht zustande kam, wird es noch weiterer Verfahrensergänzungen bedürfen. Die Bestimmungen der §§ 12 bis 15 BStG 1948, die mit Rücksicht auf den Zeitpunkt der Enteignung auf den vorliegenden Fall zur Anwendung kommen, entsprechen wörtlich den Bestimmungen der §§ 17 bis 20 BStG 1971. Es kann daher auch auf Rechtsprechung und Literatur zum BStG 1971 Bedacht genommen werden.

Auszugehen ist davon, daß das Rekursgericht die Feststellungen des Erstgerichtes nicht übernahm, sondern davon abweichend feststellte, daß als Folge der Enteignung von Teilflächen die Fortführung eines geordneten Schulbetriebes auf dem bisherigen Standort nicht mehr möglich war. Diese Feststellungen blieben unbekämpft und sind daher der rechtlichen Beurteilung zugrunde zu legen. Die Feststellungen der Entschädigung ist daher nach anderen Grundsätzen vorzunehmen, als sie das Erstgericht anzuwenden hatte.

Zu unterscheiden ist zunächst zwischen den Grundstücken 295, 301 und 594, die eine räumlich geschlossene Einheit darstellten und durch die neue Straße durchschnitten wurden, und den außerhalb dieses Komplexes gelegenen Grundstücken 209 und 279. Bei diesen entspricht der Verkehrswert der enteigneten Flächen dem konkreten Schaden, da keine Umstände vorliegen oder von der Antragsgegnerin auch nur behauptet wurden, aus denen sich ergäbe, daß die Vermögensdifferenz bei Berücksichtigung der Stellung der enteigneten Grundstücke im Gesamtvermögen der Antragsgegnerin höher wäre (vgl. Rummel aaO 89 f.). Wenn das Rekursgericht insoweit eine Verfahrensergänzung für erforderlich hielt, ist dem vom OGH, der nicht Tatsacheninstanz ist, nicht entgegenzutreten. Bei Beurteilung von Flächen als Bauerwartungsland ist bewertungsmäßig das damit verbundene Risiko zu berücksichtigen, daß eine Umwidmung in Bauland noch nicht erfolgt ist und diese mit einem Kostenaufwand verbunden sein wird. Daraus ergibt sich, daß ein Käufer für Bauerwartungsland nur einen geringeren Preis zu zahlen bereit ist als für Bauland. Auf diesen Umstand wird bei der Verkehrswertermittlung jener Grundstücke, denen nur die Eigenschaft von Bauerwartungsland zukommt, weiterhin Bedacht zu nehmen sein.

Eine zusammenhängende Fläche größeren Ausmaßes mit wirtschaftlich nutzbaren Gebäuden hat Verwertungsmöglichkeiten, die mit jenen von Grundstücken gleichen Ausmaßes, denen diese Eigenschaft nicht zukommt, nicht vergleichbar sind. Wird ein zusammenhängender

Grundstückskomplex durch eine öffentliche Straße durchschnitten und

in zwei Teile geteilt, entsteht dem Enteigneten ein Nachteil nicht

nur aus dem Substanzverlust der enteigneten Flächen, sondern auch

dadurch, daß die bisherigen Verwertungsmöglichkeiten des Komplexes

als Einheit verloren gehen. Nur wenn auch dieser Nachteil bei der

Feststellung der Entschädigung berücksichtigt wird, entspricht die Entschädigung dem sich aus§ 1323 ABGB ergebenden Grundsatz der vollen Schadloshaltung, wonach der Enteignete so zu stellen ist, wie er ohne die Enteignung gestellt wäre (SZ 51/175; JBl. 1977, 322; Rummel aaO 82). Es ist daher nach der Differenzmethode der Verkehrswert des Gesamtkomplexes einschließlich der Gebäude vor der Enteignung zu ermitteln; diesem ist der Verkehrswert des um die enteigneten Flächen verminderten Gesamtkomplexes unter Bedachtnahme auf die Durchschneidung durch die neue Straße gegenüberzustellen. Die Differenz stellt den Nachteil dar, der der Antragsgegnerin durch die Enteignung von zu dem ursprünglich eine geschlossene Einheit darstellenden Komplex gehörenden Grundstücken bzw. Grundstücksteilen zunächst ohne Rücksicht darauf entstanden ist, daß sich darauf Schulzwecken dienende Anlagen befanden, die als solche nicht mehr weiterverwendet werden können.

Die durch eine Enteignung hervorgerufenen Nachteile können über den Substanzverlust und die Verkehrswertminderung hinaus auch in weiteren Vermögensfolgeschäden bestehen. Die Feststellung der enteignungsbedingten Nachteile hat konkret unter Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse des Enteigneten und Heranziehung eines objektiven Maßstabes bei der Wertermittlung (objektivkonkret) zu erfolgen (Rummel aaO 83 ff., insbesondere 94).

Enteignungsfolgeschäden, die durch den Wertersatz der enteigneten Objekte allein noch nicht abgegolten sind, können dem Enteigneten insbesondere daraus erwachsen, daß er infolge der Enteignung genötigt ist, ein auf dem von der Enteignung betroffenen Grundstück betriebenes Unternehmen zu verlegen (SZ 48/54; Rummel aaO 205 f.). Der Enteignete wird nur dann voll schadlos gehalten, wenn er durch die Entschädigungssumme auch in die Lage versetzt wird, ein dem bisherigen Objekt in Form und Ausführung gleichartiges an anderer Stelle zu erwerben oder zu errichten (SZ 48/54; ZVR 1965/234). Der Erwerb eines bereits bestehenden anderen Gebäudes kommt bei einer ganz bestimmte Voraussetzungen erfordernden Fachschule mit Internat in einer kleinen Stadt, deren Standort aus wirtschaftlichen und auch aus pädagogischen Gründen nicht wesentlich verändert werden kann, offensichtlich nicht in Betracht. Der volle Ersatz der Neubaukosten hätte aber eine nicht zu rechtfertigende Bereicherung der Antragsgegnerin zur Folge (Rummel aaO 206). Bei der Feststellung des ihr entstandenen Enteignungsfolgeschadens ist davon auszugehen, daß die vorhandenen Gebäude bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise auch ohne Enteignung nur mehr während einer bestimmten Zeitspanne (Restnutzungsdauer) für die Zwecke der Antragsgegnerin verwendet hätten werden können. Dann wäre die Antragsgegnerin auch ohne die Enteignung veranlaßt gewesen, zur Fortführung ihres Schul- und Internatsbetriebes neue Gebäude zu errichten. Der Nachteil, den die Antragsgegnerin dadurch erleidet, daß sie den Schulbetrieb auf dem alten Standort nicht mehr fortsetzen konnte, besteht nur darin, daß sie die Kosten für die neuen Gebäude einschließlich des damit verbundenen Aufwandes für Projektierung, Verkehrsaufschließung udgl. sowie für die Übersiedlung früher aufwenden mußte, als dies ohne die Enteignung notwendig gewesen wäre. Sie hat daher nur Anspruch auf Ersatz der zusätzlichen Finanzierungskosten, die aus der Vorverlegung der Errichtung eines Neubaues, der den gleichen Funktionswert hat wie die alten Schul- und Internatsgebäude, entstanden sind. Der Nachteil ist nach Feststellung der Neubaukosten auf Grund eines Bausachverständigengutachtens nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zu ermitteln, was auch die Heranziehung eines betriebswirtschaftlichen Sachverständigen erfordern wird. Hiebei wird zu berücksichtigen sein, daß das neue Objekt geringere Wartungs- und Reparaturkosten erfordert. Ebenso wird zu beachten sein, daß die Antragsgegnerin für die Errichtung der neuen Schule nicht Ersatzgrunde erwarb, sondern eigene Grundstücke verwendete, die sie sonst verkaufen hätte können; andererseits kann die Antragsgegnerin jene Flächen, auf denen die alten Schul- und Internatsgebäude stehen, erst wegen des Neubaues anderweitig, etwa durch Verkauf, verwerten (vgl. Rummel aaO 206).

Mit Recht wendet sich die Antragstellerin gegen die Auffassung des Rekursgerichtes, daß neben der Entschädigung für Bauland auch Entschädigung für auf einem enteignetem Grund befindliche Obstbäume zu leisten ist. Diese Meinung wurde zwar in der Rechtsprechung manchmal vertreten (NZ 1969, 30 ua.), ist jedoch in dieser allgemeinen Form nicht aufrechtzuerhalten. Grundsätzlich ist eine Entschädigung für Bewuchs nur dann zu leisten, wenn dieser nicht bereits

bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt ist (Rummel aaO 198). Bei Bauland bzw. Bauerwartungsland fällt ein geringwertiger Bewuchs bei der Wertermittlung in der Regel nicht ins Gewicht. Nur ein Bewuchs, der nach den Umständen für den Durchschnittskäufer einen Grund darstellt, einen höheren Preis zu bieten, wie etwa für besonders wertvolle und auch bei Verwendung des enteigneten Gründes als Bauland verwertbare Ziersträucher udgl., könnte entschädigungserhöhend wirken. Ein derartiger Bewuchs war nach den Feststellungen der Vorinstanzen auf den Grundstücken der Antragsgegnerin nicht vorhanden. Der Auftrag des Rekursgerichtes auf Wertermittlung des Bewuchses hat daher zu entfallen.

Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin ist durch obige Ausführungen weitgehend ohne Bedeutung geworden. Es sei aber doch erwähnt, daß es sich grundsätzlich sowohl bei Beurteilung der Frage, ob ein Sachverständiger die notwendige Sachkenntnis besitzt, als auch bei Heranziehung eines von mehreren Gutachten als Feststellungsgrundlage um Vorgänge der Sachverhaltsermittlung handelt. Soweit sich die Antragsgegnerin dagegen wendet, bekämpft sie die Beweiswürdigung. Der OGH ist jedoch nach herrschender Rechtsprechung auch im außerstreitigen Verfahren nicht Tatsachen-, sondern nur Rechtsinstanz (EFSlg. 37 303, 34 967; EvBl. 1973/222; JBl. 1966, 149; 6 Ob 652/78 ua.; gegenteilig etwa noch NZ 1969, 30 mwN).

Anmerkung

Z55133

Schlagworte

Baumbewuchs, Enteignungsentschädigung, Enteignungsentschädigung für Baumbewuchs, Enteignungsentschädigung für Verlegung einer Schule, Enteignungsentschädigung, objektiv-konkreter Maßstab, Enteignungsverfahren, Verzicht auf Anrufung des Gerichtes vor, Enteignungsbescheid, Schule, Enteignungsentschädigung für Verlegung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1982:0010OB00505.82.0922.000

Dokumentnummer

JJT_19820922_OGH0002_0010OB00505_8200000_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