jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1978/12/6 1Ob756/78

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 06.12.1978

Norm

Bewertungsgesetz 1955 §10 Abs1
Bewertungsgesetz 1955 §10 Abs2
Bundesstraßengesetz 1971 §18 Abs1
Bundesstraßengesetz 1971 §21 Abs1
Bundesstraßengesetz 1971 §21 Abs2
Eisenbahnenteignungsgesetz §4 Abs1 und 2
Gründerwerbsteuergesetz §3

Kopf

SZ 51/175

Spruch

Als Entschädigung für eine nach dem Bundesstraßengesetz enteignete Liegenschaft gebührt der nach ihrem Verkehrswert zu schätzende fiktive Ankaufswert einer gleichwertigen Ersatzliegenschaft einschließlich der Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages und der Einverleibung des Eigentumsrechtes. Der Verkehrswert bestimmt sich nach der Verwendungsmöglichkeit der enteigneten Liegenschaft im Zeitpunkt des Enteigungsbescheides erster Instanz und solchen künftigen Möglichkeiten, die zum selben Zeitpunkt nach den Erwägungen eines hypothetischen Käufers als zusätzliches werterhöhendes Moment angesehen wurden. Die im § 21 BStG angeordneten Eigentumsbeschränkungen sind erst dann zu entschädigen, wenn die beabsichtigte Errichtung einer Anlage oder die Änderung einer vorhandenen verweigert wird

OGH 6. Dezember 1978, 1 Ob 756/78 (LG Linz 13 R 693/77; BG Linz 1 Nc 46/74)

Text

Mit Bescheid des Amtes der Oberösterreichischen Landesregierung vom 14. Mai 1973, der infolge Zurückziehung einer Berufung der Antragstellerin im April 1974 rechtskräftig wurde, wurden gemäß §§ 17 und 20 BStG 1971 (in der Folge nur mehr BStG bezeichnet) in Verbindung mit den einschlägigen Bestimmungen des Eisenbahnenteignungsgesetzes 1954 Teile des 9885 m2 großen Grundstückes 884/1 Acker der im Eigentum der Antragstellerin stehenden Liegenschaft EZ 141 KG K im Ausmaß von 3750 m2 einschließlich des darauf befindlichen Bewuchses zugunsten der Republik Österreich (Bundesstraßenverwaltung) für den Neubau der Mühlkreis Autobahn A 7 enteignet. Die enteigneten Flächen wurden für den Autobahnzubringer D und zur Verbreiterung der Freistädter Straße in Anspruch genommen. Das Grundstück liegt nordöstlich des Stadtzentrums von Linz in einem Stadtteil, der bis 1938 zum Gebiet der Gemeinde St. Magdalena gehörte, südlich der Freistädter Straße. Mit 1800 m2 liegt der enteignete Grundstücksteil südlich im Bereich eines Flächenplanes 409, mit 818 m2 nordwestlich im Bereich des Bebauungsplanes NO 118/1 und mit 1132 m2 nordöstlich im Bereich einer Bausperre gemäß Art. XI Abs. 1 der Linzer Bauordnungsnovelle 1946, LGBl. 9/1947, die bis

zur Erlassung von Bebauungs- und Fluchtlinienplänen als zeitweiliges Bauverbot erlassen wurde. Der Plan 409 wurde vom Gemeinderat der Stadt Linz am 19. November 1956 beschlossen und sieht nach seiner Flächenwidmung Grünland und Bauverbot mit Ausnahme landwirtschaftlicher Gebäude vor; der Bebauungsplan NO 118/I wurde vom Gemeinderat am 18. Mai 1972 beschlossen und sieht gemischtes Baugebiet mit ein- und zweigeschoßiger Verbauung in offener Bauweise vor; tiefer gelegene Grundstücke müssen durch Aufschüttung vor Hochwasser der Donau geschützt werden. Das Grundstück ist eben und nach geologischen Verhältnissen für eine Verbauung gut geeignet. Der Autobahnzubringer durchschneidet das Grundstück derzeit etwa in der Mitte, jedoch ist für beide verbliebenen Teile die Zufahrtsmöglichkeit erhalten geblieben. Im Enteignungsbereich wurde der Antragstellerin für eine Fläche von 900 m2 eine Entschädigung von 175 S pro Quadratmeter, für 2850 m2 eine solche von 400 S pro Quadratmeter und für den Bewuchs 5310 S, insgesamt 1 302 630 S, zuerkannt. Dieser Betrag wurde der Antragstellerin im September 1973 ausbezahlt.

Die Antragstellerin begehrt für die Enteignung der Grundfläche eine Entschädigung von 800 S pro Quadratmeter, weitere 400 S pro Quadratmeter aus dem Titel der Wertminderung des Restgrundstückes, für die Beschaffung von Ersatzgrundstücken einen Zuschlag von 8% an Gründerwerbssteuer, 1% an Grundbuchseintragungsgebühr und 1% an Vertragserrichtungskosten sowie die Valorisierung dieser Beträge nach dem Verbraucherpreisindex für die Zeit von der Enteignung bis 1. September 1977, Die Entschädigung von 5130 S für den Bewuchs ist unbestritten.

Das Erstgericht setzte den Entschädigungsbetrag mit 1 291 758 S fest, wies das Mehrbegehren ab und verhielt die Antragstellerin, den erhaltenen Mehrbetrag von 10 872 S an die Antragsgegnerin binnen 14 Tagen rückzuerstatten. Für die im Bereich des Planes 409 gelegenen 1800 m2 hielt das Erstgericht einen Quadratmeterpreis von 273 S, für die im Bereich des Bebauungsplanes NO 118/I gelegenen 818 m2 einen solchen von 420 S und für den im Bereich der Bausperre gelegenen 1132 m2 einen solchen von 399 S als angemessen. Das Erstgericht ging dabei von Vergleichsverkaufspreisen nördlich der Freistädter Straße aus, wo bei Bedachtnahme auf die Veränderungen durch die Geldwertverminderung durchschnittlich 598 S pro Quadratmeter Bauland bezahlt worden seien. Da im Bereich des Teilbebauungsplanes NO 118/I im Gegensatz zu den Vergleichsgrundstücken nur zweigeschoßig verbaut werden dürfe und die tiefer gelegenen Grundstücke durch Aufschüttung geschützt werden müßten, hielt das Erstgericht einen Preisabschlag von 30% vom Baulandpreis für angemessen und gelangte so zum Betrag von 420 S pro Quadratmeter. Den Bereich der Bausperre betrachtete das Erstgericht als künftiges Bauland, welchem Umstand es durch einen 5%igen Abstrich vom Quadratmeterpreis für das Bauland Rechnung trug. Für den Bereich des Planes 409, also das Grünland- und Bauverbotsgebiet, erschien dem Erstgericht ein Abstrich von 55% von den ermittelten Vergleichspreisen und damit ein Quadratmeterpreis von 273 S angemessen. Da die Restflächen verkehrsmäßig aufgeschlossen seien und sich für den Gemüseanbau eigneten, sei eine Restwertentschädigung nicht gerechtfertigt; die Schutzzone nach § 21 BStG treffe jeden Anrainer. Der begehrte Zuschlag von 10% des Verkehrswertes für Wiederbeschaffungskosten sei nicht entschädigungsfähig, eine Valorisierung wegen inflationärer Geldentwertung nicht berechtigt.

Das Rekursgericht stellte zunächst fest, daß von der Anfechtung durch die Rekurse beider Parteien jener Teil des erstgerichtlichen Beschlusses unberührt geblieben sei, mit dem der Antragstellerin ein Entschädigungsbetrag von 915 300 S, darin enthalten ein Betrag von 5130 S für den Bewuchs, zuerkannt wurde. Es bestätigte die Abweisung des Antrages auf Zuerkennung eines 8%igen Zuschlages für die Gründerwerbssteuer bei der Gründersatzbeschaffung und des Antrages auf Valorisierung des Entschädigungsbetrages. Im übrigen hob es den Beschluß des Erstgerichtes auf und trug diesem Verfahrensergänzung, insbesondere durch Beiziehung eines zweiten Sachverständigen, und neuerliche Entscheidung auf. Zu den Aufgaben des Entschädigungsverfahrens gehöre es, die wertbeeinflussenden Faktoren nach möglichst allgemeingültigen Kriterien zu erfassen und in ihrer Gewichtigkeit einzuschätzen. Die vom Erstgericht gewählte Methode der Planimetrierung müsse als geeignet angesehen werden, um dem Bestreben, zu einer möglichst objektiven Wertermittlung zu gelangen, gerecht zu werden. Die Wertermittlung habe sich an jenen Erwartungen zu orientieren, deren Erfüllung für Kaufinteressenten naheliegend, zumindest aber absehbar gewesen sei; spekulative Erwägungen seien nicht am Platze. Da der Flächenwidmungsplan Urfahr sich auch derzeit noch im Entwurfsstadium befinde, sei für Kaufinteressenten im Zeitpunkt der Enteignung nicht voraussehbar gewesen, daß im Bereich des Planes 409 die bestehende Grünlandwidmung mit Bebauungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Zwecke einer Baulandwidmung weichen könnte. Wenn die Antragstellerin die Rechtswirksamkeit des Planes 409 bezweifle und ihn als gesetzwidrige Verordnung ansehe, weil er nicht die gesetzlich geforderte Ausgestaltung eines Bebauungsplanes

aufweise, sei darauf verwiesen, daß der Teilbebauungsplan 409, wie dem Motivenbericht zum Bebauungsplan NO 118/I zu entnehmen sei, immer als Flächenwidmungsplan angesehen und auch angewendet worden sei; mit dem Gesetze stehe daher nicht der Inhalt, sondern nur die Bezeichnung der Verordnung im Widerspruch; der Plan 409 sei rechtlich als Flächenwidmungsplan zu qualifizieren. Der von diesem Plan betroffene enteignete Grundstücksteil sei damit rechtswirksam als Grünland gewidmet gewesen. Sowohl die Antragstellerin als Gründeigentümerin als auch die Bau- und Planungsbehörde seien an das bestehende Bauverbot gebunden gewesen; dies ergebe sich aus § 26 Abs. 2 Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz, LGBl. 18/1972, wonach Flächenwidmungspläne, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes (1. Juli 1972) in Geltung standen, als solche im Sinne des Gesetzes zu betrachten seien. Die Auffassung des Rekurses der Antragstellerin, daß als Zeitpunkt für die Wertermittlung nicht der Tag der verwaltungsbehördlichen Beschlußfassung über die Enteignung, sondern der Zeitpunkt, zu dem das Enteignungserkenntnis rechtskräftig geworden sei (April 1974), maßgeblich sei, lehnte das Rekursgericht ab; mit der Schaffung der sukzessiven Zuständigkeit von Verwaltungsbehörden und Gerichten im Bundesstraßengesetz 1971 habe der Gesetzgeber gewiß nicht die Absicht verfolgt, die Verwaltungsbehörden und die Gerichte über verschiedene Sachverhalte entscheiden zu lassen. Die vom Erstgericht angenommene Preisvergleichsgrundlage von 598 S pro Quadratmeter für Baulandpreise sei zu billigen, ebenfalls der Preisabschlag von 30% für Grundstücke, die südlich der Freistädter Straße liegen, weil hier nur eine zweigeschoßige Verbauung gestattet war und Aufschüttungskosten mitberücksichtigt werden müßten. Hingegen bedürfe die Frage der Wertminderung der verbliebenen Restgrundstücke der Antragstellerin noch einer Erörterung im fortgesetzten Verfahren. Ein weiterer Entschädigungsbetrag aus dem Titel der Wertminderung der Restliegenschaft könnte der Antragstellerin zustehen, wenn eine Bebauungsmöglichkeit einer der beiden oder beider Restgrundstücke nicht mehr oder nur unter erschwerenden Auflagen möglich wäre. Hingegen könnte bei der Frage der Wertminderung nicht auf die im § 21 Abs. 2 BStG normierte Schutzzone von 25 m beiderseits der Zu- und Abfahrtsstraßen von Bundesautobahnen Bedacht genommen werden. Eine solche Schutzzone sei nur für Freilandstraßen angeordnet, die enteigneten Grundstücke lägen aber im Ortsgebiet von D. Darüber hinaus handle es sich bei den Eigentumsbeschränkungen nach § 21 Abs. 1 und 2 BStG um nicht durch die Enteignung begrundete Legalservituten; die Entschädigungsansprüche des durch sie Belasteten seien im § 21 Abs. 3 BStG ausschließlich und abschließend normiert und nicht im Enteignungsverfahren durchzusetzen. Jeweils 1%ige Zuschläge zur Entschädigungssumme könnten der Antragstellerin als Ersatzbeschaffungskosten gewährt werden; ein Ersatz der Gründerwerbssteuer komme hingegen wegen der Steuerbefreiung nach § 3 Z. 6 Gründerwerbssteuergesetz nicht in Betracht. Die Ausmessung des Entschädigungsbetrages sei nach dem Zeitpunkt der Enteignung vorzunehmen; für eine auf einen späteren Zeitpunkt abgestellte Valorisierung fehle es an der gesetzlichen Grundlage.

Zum Rekurs der Antragsgegnerin hob das Rekursgericht zunächst hervor, es sei unerheblich, daß der Bebauungsplan NO 118/1 erst nach dem Enteignungsbescheid kundgemacht worden sei, weil die rund sechs Wochen später kundgemachte Änderung der Flächenwidmung für jeden interessierten potentiellen Käufer schon im Hinblick auf die Möglichkeit der Einsichtnahme nach § 21 Abs. 4 oö. ROG absehbar gewesen sei. Nicht berücksichtigt könne werden, daß ein Teil der enteigneten Fläche als Verkehrsfläche gewidmet worden sei, weil dies nur die Folge des Baues der Mühlkreis Autobahn gewesen sei. Es sei daher gerechtfertigt gewesen, die gesamte im Bereich des Teilbebauungsplanes NO 118/I liegende Fläche als Baugebiet zu bewerten. Im fortgesetzten Verfahren werde hingegen zu klären sein, inwieweit und aus welchen Gründen die enteigneten Grundflächen überhaupt aufgeschüttet werden müßten. Der Antragsgegnerin sei auch beizupflichten, daß die für die Finanzverwaltung geltenden Richtlinien für die Ermittlung der Bodenwerte (Amtsblatt der Finanzverwaltung 295/1972) grundsätzlich auch ein brauchbares Instrumentarium für die Schätzung im Rahmen des Enteignungsentschädigungsverfahrens seien, auch wenn es im Einzelfall vor allem auf das Fachwissen und die Erfahrung der beigezogenen Sachverständigen ankomme. Da nach den Richtlinien für eine Bausperre ein Abschlag von 20% vorgesehen sei, könnte der vom Erstgericht mit nur 5% angenommene zu gering sein; dieser Punkt sei noch erörterungsbedürftig; auch werde darüber der beizuziehende zweite Sachverständige zu befragen sein. Im Zuge dieser Verfahrensergänzung werde auch zu erörtern sein, inwieweit der für das Teilbebauungsplangebiet No 118/I ermittelte Baulandpreis überhaupt einen Ausgangspunkt für die Bewertung der im Bausperrgebiet des Art. XI Abs. 1 der Linzer Bauordnungsnovelle 1946 liegenden Grundstücksfläche bieten könne und inwieweit nicht unmittelbar an die ermittelten Preise der nördlich der Freistädter Straße gelegenen Vergleichsgrundstücke angeknüpft werden sollte; daß allein die Lage nördlich oder südlich der Freistädter Straße einen wertbeeinflussenden Faktor darstelle, sei durch den derzeitigen Verfahrensstand nicht untermauert. Das Rekursgericht lehnte im übrigen die Auffassung der Antragsgegnerin ab, daß auch für das Grünland im Bereich des

Planes 409 ein Abschlag für Hochwassergefährdung vorzunehmen sei, zumal entlang der Donau ein Hochwasserschutzdamm errichtet worden sei. Eine Bewertung der Flächen, die sich am Wert der nördlich der Freistädter Straße gelegenen Vergleichsgrundstücke orientierte, sei grundsätzlich durchaus gerechtfertigt; die Beurteilung, ob ein gewisser Abschlag vorzunehmen sei, sei dem fortgesetzten Verfahren vorzubehalten. Daß die Bewertungsrichtlinien für Grünland nur etwa 10 bis 20% der ortsüblichen Baulandpreise vorsähen, sei nicht maßgeblich, da dies nur für Flächen gelte, auf denen überhaupt keinerlei Bauwerke errichtet werden dürften, was für die im Bereich des Planes 409 liegende Fläche nicht gelte.

Der Oberste Gerichtshof gab den als zulässig (JBl. 1966, 149; SZ 33/73 u. a.) erkannten Revisionsrekursen beider Parteien nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Für die Herstellung, Erhaltung und Umgestaltung von Bundesstraßen samt den zugehörigen baulichen Anlagen sowie aus Verkehrsrücksichten kann u. a. das Eigentum an Liegenschaften im Wege der Enteignung in Anspruch genommen werden (§ 17 BStG 1971). Dem Enteigneten gebührt für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile Schadloshaltung (§ 1323 ABGB); bei der Bemessung der Entschädigung hat jedoch der Wert der besonderen Vorliebe und die Werterhöhung außer Betracht zu bleiben, die die abzutretende Liegenschaft durch die straßenbauliche Maßnahme erfährt; hingegen ist auf die Verminderung des Wertes eines etwa verbleibenden Grundstücksrestes Rücksicht zu nehmen (§ 18 Abs. 1 BStG). Das bedeutet, daß dem Enteigneten der Verkehrswert gebührt (EvBl. 1976/255 u. a.; Klang in seinem Komm.[2] II, 195; Gschnitzer, Sachenrecht, 115; Ehrenzweig[2] I/2, 227). Der Verkehrswert (Austauschwert) ist jener Betrag, um den die Sache im Verkehr angeschafft oder veräußert werden kann (Koziol, Österreichisches Haftpflichtrecht I, 147), konkret jener Betrag, der für ein Grundstück gleicher Art und Beschaffenheit zum Zeitpunkt der Enteignung im örtlichen Bereich (Jesch in ÖJZ 1962, 533) von Kauflustigen geboten worden wäre; nur daß sich etwa auch ein Käufer gefunden hätte, der einen über diesem Verkehrswert liegenden Preis zu zahlen bereit gewesen wäre, ist außer Betracht zu lassen (EvBl. 1976/255; EvBl. 1965/423 u. a.; Krzizek in ÖJZ 1969, 567), wogegen auf nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge (Jescha. a. O., 535) bestehende wirtschaftliche Möglichkeiten Bedacht zu nehmen ist. Zu ersetzen ist der objektive Vermögensnachteil (EvBl. 1976/255 u. a.; Brunner in ÖJZ 1969, 141). Entscheidend für die Höhe der Entschädigung ist die Art der Verwendungsmöglichkeit der enteigneten Sache im Zeitpunkt der Enteignung (RZ 1969, 107 u. a.; Klang a. a. O., 195). Die Bemessung der Entschädigung auf der Grundlage von Bauerwartungsland ist dann möglich, wenn die enteignete Fläche im Zeitpunkt der Enteignung schon Bauerwartungsland war (RZ 1969, 107; ZVR 1956/143 u. a.; Brunner in ÖJZ 1969, 143). Für eine Wertung als Bauerwartungsland muß die bevorstehende Parzellierung und Aufschließung nicht nur rechtlich und tatsächlich möglich, sondern darüber hinaus auf Grund besonderer Umstände in näherer Zukunft auch wahrscheinlich sein (7 Ob 146/74 u. a.). Schon zur Zeit der Enteignung muß die Möglichkeit einer künftigen Verbauung so konkret Gestalt angenommen haben, daß sie nach der Verkehrsauffassung bereits als zusätzliches werterhöhendes Moment angesehen werden kann, so daß es sich um positiven Schaden, als welcher auch der Entgang einer bestimmten Gewinnmöglichkeit, deren Bestehen im Verkehr als sicherer Vermögenswert angesehen wird (SZ 40/2 u. a.), und nicht nur um eine bloße Gewinnchance gehandelt hat (5 Ob 250/75 u. a., vgl. Brunner in ÖJZ 1969, 142).

Berücksichtigt man diese Rechtslage, kann entgegen der Auffassung des Revisionsrekurses der Antragstellerin die Frage des rechtmäßigen Zustandekommens des als "Teilbebauungsplan" bezeichneten Planes 409 auf die Höhe der der Antragstellerin gebührenden Enteignungsentschädigung keinen Einfluß haben. Selbst wenn man der Auffassung des Revisionsrekurses folgen und die Auffassung vertreten wollte, der Plan 409 sei eine gesetzwidrige Verordnung gewesen, weil er nicht, dem Art. V der Linzer Bauordnungsnovelle 1946 entsprechend, den bei Aufstellung von Teilbebauungsplänen einzuhaltenden Bestimmungen des Art. III dieser Novelle gemäß errichtet worden wäre, kann doch nicht unberücksichtigt bleiben, daß dieser Plan, wie auch den Erläuterungen zum Teilbebauungsplan NO 118/I entnommen werden kann, von der Stadtgemeinde Linz zumindest als Flächenwidmungsplan, der nur in großen Zügen darzustellen hatte, nach welchen Grundsätzen der geordnete Ausbau der Stadt vor sich gehen sollte (Art. II Abs. 2 LBO Nov. 1946), angesehen und gehandhabt wurde. Jemand, der also erreichen wollte, das als Grünland mit Bauverbot, von dem nur landwirtschaftliche Gebäude ausgenommen waren, gewidmete Gebiet anderweitig zu verbauen, hätte nicht nur die Aufhebung der Verordnung über die Erlassung des Planes 409 durch den Verfassungsgerichtshof herbeiführen, sondern auch anschließend erreichen müssen, daß eine Widmung des Gebietes als Bauland erfolgt, weil

alle nicht ausdrücklich als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen als Grünland auszuweisen sind (§ 18 Abs. 1 oö. Raumordnungsgesetz, LGBl. 18/1972) und damit im Zweifel als Grünland zu gelten haben, in dem nur Anlagen errichtet werden dürfen, die einer bestimmungsgemäßen Nutzung dienen (§ 18 Abs. 6 oö. ROG). Auch Sportanlagen, Freibäder, Campingplätze usw., die der Revisionsrekurs der Antragstellerin erwähnt, dürfen, wie die Antragsgegnerin in ihrer Gegenäußerung richtig hervorhebt, im Grünland nur bei entsprechender Widmung (§ 18 Abs. 3 oö. ROG) errichtet werden. Auch nach den Ausführungen des Revisionsrekurses der Antragstellerin haften dem Plan 409 nur formelle Fehler an; es ist also nicht dargetan, daß er nicht den Absichten der Gemeinde zumindest in Richtung einer Flächenwidmung entsprochen hätte und daher bei Erlassung einer allen gesetzlichen Voraussetzungen entsprechenden Verordnung eine andere Widmung erfolgt wäre. Bei der Schätzung eines enteigneten Gründes zur Festsetzung der Enteignungsentschädigung kommt es aber, wie schon dargelegt wurde, allein darauf an, was ohne Enteignung ein Kauflustiger geboten hätte. Bei der Schwierigkeit und anzunehmenden äußersten Unwahrscheinlichkeit, eine inhaltliche Änderung der Widmung zu erreichen, muß aber angenommen werden, daß ein hypothetischer Käufer der - wenn auch allenfalls gesetzwidrig - als Grünland mit Bauverbot, von der nur landwirtschaftliche Gebäude ausgenommen sind, gewidmeten Fläche für diese nicht mehr geboten hätte, als es dieser Widmung entspricht. Für die Bemessung des Entschädigungsbetrages kommt es also allein auf die seit 1956 bis zur Enteignung praktisch bestehende Lage an, weil diese allein für die Abwägung eines potentiellen Käufers, welchen Betrag er bieten soll, maßgeblich gewesen wäre. Es bedarf daher im vorliegenden Fall keiner Beischaffung des Verordnungstextes, wie sie der Revisionsrekurs der Antragstellerin vermißt, und überhaupt keiner "Anwendung" der Verordnung im Sinne des Art. 89 Abs. 2 B-VG, so daß schon aus diesem Gründe eine Anfechtung dieser Verordnung durch den OGH nicht in Betracht zu ziehen ist. Daß die Gemeinde St. Magdalena vor dem Jahre 1938 auch die Errichtung von Wohnbauten genehmigt hatte, ändert nichts daran, daß sich jedenfalls die Stadtgemeinde Linz seit dem Jahre 1956 an den Plan 409 gehalten hat; für die Annahme des Gegenteils kann der Revisionsrekurs keine wesentlichen Argumente vorbringen und schon gar nicht dafür, daß ein potentieller Käufer erwartet hätte, eine Ausnahmegenehmigung für nichtlandwirtschaftliche Zwecke zu erreichen, und wegen dieser Erwartung bereit gewesen wäre, einen höheren Kaufpreis zu bieten. Allein darauf kommt es aber an.

Zu Unrecht behauptet der Revisionsrekurs der Antragstellerin, das Rekursgericht habe dem Erstgericht aufgetragen, zur Schätzung im Enteignungsverfahren die vom Bundesministerium für Finanzen erlassenen Richtlinien für die Ermittlung der Bodenwerte (Amtsblatt der Finanzverwaltung 295/1972) heranzuziehen. Das Rekursgericht führte vielmehr im Zusammenhang mit der Schätzung des fiktiv erzielbaren Verkaufspreises für das Gebiet mit Bausperre nach Art. XI Abs. 1 LBO Nov. 1946 aus, es habe in seiner bisherigen Rechtsprechung die erwähnten Richtlinien als brauchbares Instrumentarium auch für die Schätzungen im Rahmen des Enteignungsentschädigungsverfahrens angesehen, ohne jedoch jemals Zweifel darüber aufkommen zu lassen, daß im Einzelfall das Fachwissen und die Erfahrungen der beigezogenen Sachverständigen zu anderen Ergebnissen führen können. Das Rekursgericht hielt also eine Ergänzung des Verfahrens nur für erforderlich, weil die Annahme des Erstgerichtes einer Wertminderung von nur 5% von den immerhin auf langjährigen Erfahrungen fußenden Richtlinien der Finanzverwaltung, die in der Regel 20% annimmt, beachtlich abwich, ohne daß hiefür eine ausreichende Begründung gegeben worden wäre. Wenn das Rekursgericht eine Ergänzung des Verfahrens für notwendig hielt, unterliegt dies nicht der Überprüfung durch den OGH, der auch im außerstreitigen Verfahren nur Rechts- und nicht Tatsacheninstanz ist (EvBl. 1973/222 u. a.). Es sei nur erwähnt, daß auch nach dem Bewertungsgesetz 1955, BGBl. 148 in der geltenden Fassung, unbebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert zu bewerten sind (§ 55 Abs. 1). der wiederum durch den Preis bestimmt wird, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen ist (§ 10 Abs. 2); es handelt sich um den Preis, wie er sich aus Angebot und Nachfrage auf dem freien Markt (3. l. der Bodenwertrichtlinien, abgedruckt bei Langer, BewG 196), also außerhalb des Zwangsverkehrs z. B. durch gerichtliche Anordnung ergibt (Twaroch - Frühwald - Wittmann, Komm. zum Bewertungsgesetz, 21), und damit auch um den Verkehrswert.

Gemäß § 21 Abs. 1 BStG dürfen bei Bundesautobahnen beiderseits in einer Entfernung von 40 m Anlagen jeder Art weder errichtet noch geändert werden, wenn die Behörde auf Antrag nicht Ausnahmen bewilligt, die zu erteilen sind, wenn dadurch Rücksichten auf den Bestand der Straßenanlagen und des Straßenbildes, Verkehrsrücksichten sowie Rücksichten auf die künftige Verkehrsentwicklung nicht beeinträchtigt werden. Diese Bestimmung gilt auch für Zu- und Abfahrtsstraßen der Bundesautobahnen auf Freilandstraßen (§ 2 Abs. 1 Z. 16 StVO 1960) sinngemäß mit der Änderung, daß an die Stelle der 40 m ein Abstand von 25 m zu treten hat (§ 21 Abs. 2 BStG). Erwächst einem Gründeigentümer

durch die Verweigerung einer Ausnahmebewilligung ein Nachteil, so hat die Behörde dem Gründeigentümer eine angemessene Entschädigung zuzuerkennen, soweit es sich nicht um ein Vorhaben des Gründeigentümers innerhalb einer Zone von 15 m handelt (§ 21 Abs. 3 BStG). Der Revisionsrekurs der Antragstellerin meint, ihr müsse im vorliegenden Verfahren, weil die auf den enteigneten Grundstücksteilen errichtete Zu- und Abfahrtsstraße der Autobahn eine Freilandstraße sei, eine Entschädigung dafür zugesprochen werden, daß die an die enteigneten Grundstücksteile anschließenden, im Eigentum der Antragstellerin verbliebenen Grundstücksteile in einer Breite von 15 m nicht verbaut werden dürften, eine Ausnahmegenehmigung nicht gegeben werde und dafür keine Entschädigung nach § 21 Abs. 3 BStG zustehe. Dem Revisionsrekurs ist insoweit beizupflichten, daß das Verfahren keine ausreichenden Anhaltspunkte dafür ergab, daß die durch das von der Enteignung betroffene Grundstück verlaufende Zu- und Abfahrtsstraße der Autobahn keine Freilandstraße im Sinne des § 2 Abs. 1 Z. 16 StVO 1960 sei. Das Rekursgericht beruft sich hiebei nur auf das Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. Ferdinand E, wonach das Grundstück im Stadtteil D liegt. Mit Recht verweist die Antragstellerin darauf, daß als Freilandstraße jede Straße außerhalb des Ortsgebietes gilt, das innerhalb der Richtzeichen "Ortstafel" und "Ortsende" liegt (§ 2 Abs. 1 Z. 15 StVO 1960). Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist nicht festgestellt. Dennoch ist dem Rekursgericht beizupflichten, daß der Antragstellerin für die ihr durch § 21 Abs. 2 BStG auferlegten Nachteile keine Enteignungsentschädigung nach § 18 Abs. 1 BStG, über die in diesem Verfahren allein zu erkennen ist, gebührt. Der OGH sprach zwar einmal aus, daß die Zuerkennung einer solchen Enteignungsentschädigung nicht offenbar gesetzwidrig sei (SZ 46/76), vertrat jedoch über ordentliche Revisionsrekurse in seinen Entscheidungen 1 Ob 566/77 und 5 Ob 584/77 die Auffassung, daß bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung nach § 18 Abs. 1 BStG nur auf jene Nachteile Bedacht zunehmen sei, die sich unmittelbar aus dem Entzug des Eigentumsrechtes durch den Enteignungsakt ergeben (Brunner in ÖJZ 1972, 477). Daß die im § 21 Abs. 1 BStG normierte Schutzzone beiderseits der Bundesautobahnen nicht durch die Enteignung eines Grundstückes für Zwecke des Straßenbaues im Sinne des § 17 BStG begrundet werde, ergebe sich aus der einfachen Überlegung, daß sie auch auf den an Bundesautobahnen angrenzenden Grundstücken entstehe, von denen nicht Teile für Zwecke des Straßenbaues enteignet wurden; gewiß begrunde § 21 Abs. 1 BStG einen schwerwiegenden Eingriff in die Rechte der Anrainer; es finde sich aber eine ausdrückliche besondere Entschädigungsbestimmung im § 21 Abs. 3 BStG. Bei der gesetzlichen Beschränkung der Eigentumsrechte des Anrainers gemäß § 21 Abs. 1 BStG handle es sich um eine nicht durch Enteignung begrundete Legalservitut; die Entschädigungsbeträge des durch sie Belasteten seien im § 21 Abs. 3 BStG ausschließlich und abschließend normiert und nach dieser Gesetzesstelle in einem gesonderten Verfahren, nicht aber im Enteignungsverfahren nach § 20 BStG durchzusetzen. Nichts anderes kann für eine durch § 21 Abs. 2 BStG begrundete Legalservitut gelten. Die Bestimmungen des § 21 Abs. 1 und 2 BStG sind allerdings insofern etwas undeutlich, als nicht klar erkennbar ist, ob überhaupt Ausnahmebewilligungen für Zu- und Abfahrtsstraßen der Bundesautobahnen erteilt werden können, weil es einerseits im Abs. 1 heißt, daß diese Bestimmung nicht für diese Zu- und Abfahrtsstraßen gelte, und andererseits § 21 Abs. 2 BStG die sinngemäße Anwendung des Abs. 1 auch für Zu- und Abfahrtsstraßen der Bundesautobahnen gelten läßt. Es besteht kein ersichtlicher Grund zur Annahme, daß das Gesetz Ausnahmen nur für Bundesautobahnen und die im § 21 Abs. 2 BStG auch erwähnten Schnellstraßen, nicht aber für Zu- und Abfahrtsstraßen der Bundesautobahnen gelten lassen wollte, zumal § 21 Abs. 3 BStG ausdrücklich von Ausnahmegenehmigungen gemäß § 21 Abs. 1 und Abs. 2 BStG spricht. Die Auffassung des Revisionsrekurses der Antragstellerin, daß sie um eine Ausnahmegenehmigung nicht einmal ansuchen könnte, ist daher zumindest zweifelhaft, ebenso ihre Meinung, innerhalb von 15 m dürfte überhaupt keine Ausnahmegenehmigung erteilt werden. Sicher ist allerdings, daß der Antragstellerin bei einer Verweigerung einer Ausnahmegenehmigung zur Errichtung einer Anlage innerhalb von 15 m von der Zu- und Abfahrtsstraße zur Autobahn keine Entschädigung nach § 21 Abs. 3 BStG zuerkannt werden dürfte; der letzte Satz dieser Bestimmung könnte nur dahin verstanden werden, daß dann eine Enteignung stattfinden müßte. Aber auch wenn man diese Auffassung nicht teilt, müßte man es jedenfalls als gesetzliche Ausnahmebestimmung gelten lassen, daß die Eigentümer von Grundstücken, die an die im § 21 Abs. 1 und 2 BStG erwähnten Bundesstraßen angrenzen, die Legalservitut des Bauverbotes im Bereich von 15 m neben der Straße entschädigungslos hinnehmen müssen. Dieses Problem bedarf jedoch keiner weiteren Erörterung, weil schon allein die Einordnung des § 21 BStG in das Gesetz klarstellt, daß die darin angeordneten Eigentumsbeschränkungen, die nicht nur teilweise enteignete Grundstücke betreffen, sondern auch Eigentum, das von Enteignungsverfahren nicht berührt wurde, nicht nach § 18 BStG zu entschädigen sind; es ordnet vielmehr § 21 Abs. 3 BStG die sinngemäße Anwendung dieser Bestimmung (und des § 20 BStG) für die dort angeordnete Entschädigung an, was klarstellt, daß es sich um eine andere Entschädigung handelt, über deren

Gewährung nur nach den gleichen Grundsätzen und Verfahrensvorschriften zu entscheiden ist. Ein wesentlicher Unterschied besteht aber darin, daß eine Entschädigung nach § 21 Abs. 3 BStG nur dann zuzuerkennen ist, wenn der Eigentümer überhaupt eine Anlage zu errichten (oder eine vorhandene zu ändern) beabsichtigt und die Bewilligung dazu versagt wird. Daß die Antragstellerin eine solche Absicht hätte, behauptete sie nicht einmal. Ein Bauverbot, das den Eigentümer mangels Bauabsichten nicht stört, gilt aber im Sinne des § 21 Abs. 3 BStG nicht als zu entschädigender vermögensrechtlicher Nachteil.

Der Enteignungsbescheid der Verwaltungsbehörde hat zugleich eine Bestimmung über die Höhe der Entschädigung zu enthalten (§ 20 Abs. 2 BStG). Eine Berufung bezüglich der Höhe der im Verwaltungswege zuerkannten Entschädigung ist unzulässig, die Entscheidung darüber tritt jedoch außer Kraft, wenn binnen Jahresfrist nach Rechtskraft des Enteignungsbescheides die Entscheidung über die Höhe der Entschädigung beim zuständigen Bezirksgericht begehrt wird (§ 20 Abs. 3 BStG). Aus § 20 Abs. 2 BStG ergibt sich, daß gleichzeitig mit der Enteignung auch der dem Enteigneten gebührende Entschädigungsbetrag festzusetzen ist. Daß dabei nur der Wert des Gegenstandes der Enteignung im Zeitpunkt der Erlassung des Enteignungsbescheides zu berücksichtigen ist, ist selbstverständlich. Aufgabe des gerichtlichen Verfahrens, welches sich, wenn die Parteien des Enteignungsverfahrens den als Entschädigung festgesetzten Betrag für unrichtig halten, daran anschließen kann, kann es nur sein, die Richtigkeit der von der Verwaltungsbehörde festgesetzten Entschädigung neu zu prüfen; auch die gerichtliche Entscheidung kann dann aber nicht auf einen anderen Zeitpunkt abstellen als auf den, der für die Verwaltungsbehörde maßgebend war. Daß der Bescheid der Verwaltungsbehörde mit der Anrufung des Gerichtes außer Kraft tritt, trägt nur dem Umstand Rechnung, daß Art. 94 B-VG es verbietet, die ordentlichen Gerichte durch einfaches Gesetz als Kontrollinstanzen zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit der Entscheidungen von Verwaltungsbehörden zu berufen, so daß sukzessive Zuständigkeiten geschaffen werden mußten, welche der VfGH anerkennt (SZ 46/74 und die dort zitierte Judikatur des VfGH). Das Gericht ist nun zwar verpflichtet, die Höhe der Entschädigung ohne Rücksicht auf die Vorentscheidung der Verwaltungsbehörde und auch ohne Bezugnahme auf diese festzusetzen, doch ändert das nichts daran, daß der Eigentumsverlust immer noch mit dem Enteignungsbescheid der Verwaltungsbehörde, der durch das gerichtliche Verfahren unberührt bleibt, eingetreten ist und die Entscheidung über die Entschädigung auf derselben rechtlichen Basis zu treffen ist, die auch für die Verwaltungsbehörde im Zeitpunkt der Erlassung des Enteignungs- und Entschädigungsbescheides maßgebend war. Auch bei der gerichtlichen Entscheidung kommt es also nur auf den Wert der enteigneten Sache im Zeitpunkt des Eigentumsentzuges an (EvBl. 1976/255; ähnlich JBl. 1974, 202 u. a.). Da es im Entschädigungsverfahren nur eine verwaltungsbehördliche Instanz gibt und die Jahresfrist für die Anrufung des Gerichtes nur deswegen erst mit der Rechtskraft des Enteignungsbescheides zu laufen beginnt, weil ohne Enteignung natürlich auch keine Entschädigung zu bezahlen ist, kann kein Zweifel bestehen, daß der maßgebende Zeitpunkt für die Festsetzung der Enteignungsentschädigung der der Erlassung des Bescheides der Verwaltungsbehörde erster Instanz ist, woran sich durch eine Anfechtung des die Enteignung aussprechenden Teiles nichts ändert. Dem Rekursgericht ist beizupflichten, daß dem Gesetzgeber nicht die Absicht unterstellt werden kann, Verwaltungsbehörden und Gerichte über verschiedene Sachverhalte entscheiden zu lassen. Entgegen der Auffassung des Revisionsrekurses der Antragstellerin kommt es also für die Festsetzung des Entschädigungsbetrages nicht auf den Zeitpunkt der Rechtskraft des Enteignungsbescheides an.

Keine Bedenken bestehen auch gegen die Auffassung des Rekursgerichtes, daß der Bemessung des Entschädigungsbetrages eine unterschiedliche Bewertung der enteigneten Grundstücksteile je nach der Art ihrer im Zeitpunkt der Enteignung möglichen Verwendung zugrunde gelegt werden kann. Es mag durchaus sein, daß nicht jeder Kaufinteressent Berechnungen vornimmt, wie sie sodann im Entschädigungsverfahren von den Sachverständigen angestellt werden. Das Entschädigungsverfahren kann immer nur das Verhalten hypothetischer Käufer nachvollziehen. Es kann aber keine Frage bestehen, daß auch ein durchschnittlicher potentieller Käufer berücksichtigen wird, welche verschiedenen Möglichkeiten für ihn beim Erwerb eines Grundstückes oder Grundstücksteiles bestehen; er wird also bei der Abwägung seines Preisanbots darauf Bedacht nehmen, daß es sich, wie im vorliegenden Fall, teilweise um Bauland, teilweise um Grünland und teilweise um ein Gebiet mit Bausperre handelt, bei dem es noch nicht ganz sicher ist, ob und wann eine Verbauung möglich sein wird. Er wird dann zwar einen Mischpreis bieten, dieser wird aber wahrscheinlich ähnlich zustande gekommen sein wie die nunmehrige Berechnung durch die Untergerichte. Daß andere Erwägungen gälten, müßte jedenfalls konkret dargetan werden. Daß nur bei Vorliegen von Sonderinteressen solche Erwägungen angestellt werden könnten, kann im Entschädigungsverfahren nicht berücksichtigt werden.

Beizupflichten ist der Auffassung des Rekursgerichtes, es werde im fortgesetzten Verfahren noch zu erörtern sein, ob auf den enteigneten Grundstücksteilen, die für eine Bauführung in Frage kommen, bei einer Bauführung Aufschüttungen vorgenommen hätten werden müssen, da deren Kosten vermutlich zu einer Minderung des von einem Käufer gebotenen Preises geführt hätten.

Mit Recht lehnte das Rekursgericht, den Entscheidungen 1 Ob 566/77 und 5 Ob 584/77 folgend, eine Erhöhung der Entschädigung um acht Prozent des Verkehrswertes dafür ab, daß die Antragstellerin für die Erwerbung eines Ersatzgrundstückes auch Gründerwerbssteuer bezahlen müßte. Der Revisionsrekurs räumt selbst ein, daß für den Erwerb eines gleichwertigen Ersatzgrundstückes gemäß § 3 Z 6 Gründerwerbssteuergesetz, BGBl. 140/1955 in der geltenden Fassung, innerhalb von drei Jahren, gerechnet vom Zeitpunkt der Enteignung, d. h. deren Rechtskraft (Czurda, Komm. z. Grundsteuergesetz, § 3 Anm. 172 und 175), keine Gründerwerbssteuer zu bezahlen ist. Der Revisionsrekurs meint aber, es sei schwierig, im Stadtgebiet von Linz ein solches Ersatzgrundstück zu erwerben. Die Antragstellerin kann aber nicht behaupten, daß sie kein gleichwertiges Ersatzgrundstück gefunden habe. Abgesehen davon ist der dem Enteigneten zustehende Anspruch auf Ersatz der Wiederbeschaffungskosten nicht dahin zu verstehen, daß der Enteignete tatsächlich in der Lage sein muß, sich einen gleichwertigen Ersatzgegenstand zu beschaffen; er soll vielmehr das volle fiktiv errechnete Äquivalent für das enteignete Gut in Form einer Geldsumme erhalten (EvBl. 1976/255; Brunner in JBl. 1975, 583). Daß die Antragstellerin allenfalls wegen der Lage auf dem örtlichen Realitätenmarkt, wegen der Besonderheiten des enteigneten Grundstückes oder aus anderen Gründen zeitgerecht kein gleichwertiges Ersatzgrundstück erlangen kann, ist daher bei Bemessung der Enteignungsentschädigung nicht zu berücksichtigen. Diese hat nur so hoch zu sein, daß die Anschaffung eines gleichwertigen Ersatzgrundstückes, gäbe es im Zeitpunkt der Enteignung ein solches, ermöglicht wird.

Richtig lehnte das Rekursgericht auch eine Valorisierung der Entschädigungssumme ab. Dem Revisionsrekurs ist zwar beizupflichten, daß der OGH in der von ihm zitierten Entscheidung EvBl. 1976/255, in der ein besonders krasses Mißverhältnis zwischen dem Wert der enteigneten Liegenschaft im Zeitpunkt der Enteignung und dem Zeitpunkt der Festsetzung der Enteignungsentschädigung bestand, eine Valorisierung des Entschädigungsbetrages anerkannte. Diese Rechtsauffassung wurde jedoch in späteren Entscheidungen des OGH nicht aufrecht erhalten. Schon in seiner Entscheidung EvBl 1976/256 vertrat er vielmehr den Standpunkt, daß nur bei einer außergewöhnlich großen und raschen Geldwertveränderung, wenn das Geld seine Funktion als beständiger Wertmesser bereits verloren habe, bei der Bestimmung des Wertes einer Sache, den sie zu einem früheren Zeitpunkt gehabt habe, eine Valorisierung vorgenommen werden müsse; davon könne derzeit keine Rede sein. Es wurde hervorgehoben, daß unter anderen Voraussetzungen für eine Valorisierung des im Zeitpunkt der Enteignung gebührenden Entschädigungsbetrages keine gesetzliche Grundlage bestehe. Die gerichtliche Festsetzung des Entschädigungsbetrages sei daher auf den Zeitpunkt der Enteignung im Verwaltungsverfahren zu beziehen. Dieser Auffassung schloß sich auch die weitere Judikatur des OGH an (JBl. 1978, 541 und die dort zitierten weiteren nichtveröffentlichten Entscheidungen; 7 Ob 690/77). Im vorliegenden Fall besteht umsoweniger Anlaß, von dieser Judikatur abzugehen, als der Antragstellerin die ihr von der Verwaltungsbehörde zugesprochene Entschädigungssumme bereits im Jahre 1973 ausbezahlt wurde, sie also ohnehin über die noch nicht entwertete Entschädigungssumme, wenn auch unter der Voraussetzung, daß auch das Gericht zumindest diese Entschädigung zuspricht, verfügen konnte.

Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin bekämpft zunächst die den Entscheidungen 1 Ob 566/77 und 5 Ob 584/77 folgende Rechtsauffassung des Rekursgerichtes, daß der Antragstellerin eine zusätzliche Entschädigung von je ein Prozent des Verkehrswertes der enteigneten Grundstücksteile an Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages und die Einverleibung des Eigentumsrechtes an einer angekauften Ersatzliegenschaft gebühre. Dieser Rechtsstandpunkt wurde, wie der Revisionsrekurs selbst erwähnt, damit begrundet, daß dem Enteigneten nach § 18 Abs. 1 BStG Schadloshaltung im Sinne des § 1323 ABGB gebühre. Darunterkönne, da eine Naturalrestitution nicht in Betracht komme, nur - bezogen auf den Zeitpunkt der Enteignung - die Schaffung einer wirtschaftlich gleichwertigen Ersatzlage verstanden werden. Diese setze voraus, daß der Enteignete in die Lage versetzt wird, ein gleichwertiges Grundstück zu erwerben. Es gehe daher nicht an, die notwendigen Aufwendungen für den Erwerb eines solchen Grundstückes aus der Enteignungsentschädigung auszuklammern. Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin meint hiezu, der OGH sei damit von einer jahrzehntelangen Judikatur abgegangen, wonach die Entschädigung nach dem Verkehrswert der enteigneten Sache zu bemessen sei. Gewiß spielt, wie schon zum Revisionsrekurs der Antragstellerin ausführlich dargetan wurde, der Verkehrswert des enteigneten Grundstückes für die Bemessung der Enteignungsentschädigung

eine wesentliche Rolle. Damit ist aber nicht gesagt, daß dem Enteigneten nicht auch ein darüber hinausgehender Nachteil zu entschädigen ist, wenn dies dem Grundsatz des § 1323 ABGB entspricht. Danach ist der Beschädigte so zu stellen, wie er ohne die Beschädigung gestellt wäre (JBl. 1977, 322 u. a.,; Koziol - Welser I, 331). Es ist ständige Rechtsprechung zu § 1323 ABGB, daß der Geschädigte in die Lage versetzt werden muß, sich eine Ersatzsache anzuschaffen; demnach ist nicht der Verkaufswert, sondern der Ankaufswert maßgebend (SZ 48/89; SZ 37/165; SZ 35/87 u. a.; Koziol,

Österreichisches Haftpflichtrecht I, 148). Dies entspricht entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin auch schon der bisherigen Rechtsprechung zum Enteignungsrecht (EvBl. 1976/49; ZVR 1965/234 u. a.). Um eine Ersatzliegenschaft kaufen zu können, ist aber der Aufwand für die Errichtung des Kaufvertrages und die Einverleibung des Eigentumsrechtes an der neuen Liegenschaft im Grundbuch erforderlich. Wenn in der Rechtsprechung, wie schon erwähnt, zum Ausdruck gebracht wurde, daß die zu entschädigenden Wiederbeschaffungskosten nicht dahin zu verstehen seien, daß sich der Enteignete tatsächlich einen dem enteigneten Gegenstand gleichartigen und gleichwertigen Ersatzgegenstand beschaffen könne, war damit nur gemeint, daß es unerheblich ist, ob auf dem Realitätenmarkt tatsächlich ein solches Ersatzgrundstück angeboten wird (vgl. dazu insbesondere EvBl. 1976/255); das bedeutet aber nicht, daß nicht doch alles zu entschädigen ist, was für den Fall, daß ein gleichartiges Grundstück erwerbbar ist, tatsächlich aufgewendet werden muß. Bereichert ist der Enteignete, der kein Ersatzgrundstück ankauft, entgegen der Auffassung des Revisionsrekurses der Antragsgegnerin ebensowenig wie der Eigentümer des beschädigten Kraftfahrzeuges, der die Reparatur seines Fahrzeuges nicht durchführen läßt, aber dennoch die fiktiven Reparaturkosten einschließlich Umsatzsteuer (JBl. 1976, 44) ersetzt bekommt, weil eben der herbeizuführende Ausgleich diesen Aufwand erfordert (SZ 43/186 u. a.). Richtig ist allerdings der Hinweis des Revisionsrekurses, daß der Entschädigungsanspruch nicht Ersatz für einen rechtswidrig verursachten Verlust, sondern für einen rechtmäßigen, auf Grund höherer Interessen gerechtfertigten Eingriff in das Eigentum darstellt (JBl. 1974, 202). Der Hinweis des Gesetzes auf § 1323 ABGB stellt aber klar, daß der Schadenersatzberechtigte und der Enteignete gleich zu behandeln sind. Die Bemerkung der Antragsgegnerin, daß auch der Erwerber einer freiwillig verkauften Liegenschaft nicht bereit ist, dem Verkäufer zusätzlich zu dem dem Verkehrswert entsprechenden Kaufpreis die Kosten künftiger Ersatzkäufe zu ersetzen, ist nicht zielführend. Dem freiwilligen Verkäufer einer Liegenschaft ist bei Berücksichtigung der bestehenden Gesetzeslage klar, daß sich für ihn aus dem Verkauf einer Liegenschaft und dem Erwerb einer anderen ein zusätzlicher Aufwand ergibt, der in den Kosten und Gebühren besteht, die mit einem solchen Eigentumswechsel verbunden sind. Ihm ist der Verkauf der einen und der Kauf der anderen Liegenschaft aus wirtschaftlichen oder anderen Erwägungen soviel wert, daß er die zusätzlichen Kosten zur Selbsttragung in Kauf nimmt. Für den Fall der Enteignung, also dem unfreiwilligen Eigentumsverlust, müssen aber, ebenso wie im Schadenersatzrecht, andere Grundsätze gelten. Zweifellos wird auch bei einem freihändigen Verkauf an Stelle einer sonst zu erwartenden Enteignung bei der Gestaltung des Preises, den der Verkäufer begehrt, nicht nur der Verkehrswert der Liegenschaft, sondern auch der Wiederbeschaffungspreis für ein äquivalentes Ersatzgrundstück maßgebend sein. Daß der Gesetzgeber eine andere Behandlung des Enteigneten wünscht, ergibt sich gerade aus der schon zitierten Bestimmung des Gründerwerbsteuergesetzes.

Beizupflichten ist den Ausführungen des Revisionsrekurses der Antragsgegnerin insoweit, als die Annahme, die in den Bereich des Teilbebauungsplanes NO 118/I fallenden Grundstücksteile seien durchwegs als Bauland zu werten, noch einer Überprüfung bedarf. Gewiß ist dem Rekursgericht darin zu folgen, daß eine Widmung als Verkehrsfläche darauf zurückzuführen wäre, daß damals bereits bekannt war, dieser Teil werde für die Errichtung der Zu- und Abfahrtsstraße der Autobahn benötigt. Daraus aber den Schluß zu ziehen, daß die Fläche ohne die Errichtung der Verkehrsanlage als Bauland gewidmet worden wäre, ist nicht zwingend. Es wird vielmehr im fortgesetzten Verfahren zu klären sein, wie die Fläche vor dem Teilbebauungsplan NO 118/I gewidmet bzw. inwieweit sie mit Bausperre gemäß Art. XI Abs. 1 LBO Nov. 1946 belegt war; davon ausgehend wird unter Berücksichtigung der Grundsätze, die für den Teilbebauungsplan NO 118/I gegolten haben, fiktiv nachzuvollziehen sein, wie als Verkehrsfläche gewidmete Grundstücksteile für den Fall, daß keine Verkehrsfläche benötigt worden wäre, wahrscheinlich gewidmet worden wären. Daraus wird erst zu erschließen sein, inwieweit das enteignete Teilstück in Nachvollziehung des Verhaltens hypothetischer Käufer als Bauland, als Bauerwartungsland oder als Grünland zu bewerten sein wird. Davon ausgehen zu müssen, daß alle Flächen, die in den Teilbebauungsplan NO 118/I einbezogen wurden, ohne Widmung als Verkehrsfläche Bauland geworden wären, ist nach der derzeitigen Verfahrenslage nicht gerechtfertigt.

Im fortgesetzten Verfahren wird, wie der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin verlangt, sicherlich auch zu berücksichtigen sein, wie groß die Wahrscheinlichkeit war, daß das Gebiet der Bausperre nach Art. XI Abs. 1 LBO Nov. 1946 bei einer künftigen Widmung Bauland oder Grünland geworden wäre. Geradeso wie - dies wurde bereits zum Revisionsrekurs der Antragstellerin ausgeführt - ein Abstrich von 20% vom Baulandpreis für das Gebiet der Bausperre zu hoch sein kann, so könnte es bei anzunehmender Unwahrscheinlichkeit der Widmung als Bauland auch möglich sein, daß er zu gering wäre, ja es könnte sich sogar eine Wertung als Grünland ergeben. Die Wahrscheinlichkeit der künftigen Widmung des Gebietes der Bausperre, wie sie ein potentieller Käufer bei Ermittlung des Preises, den zu zahlen er bereit gewesen wäre, abgewogen hätte, wird im fortgesetzten Verfahren noch näher festzustellen sein. Eine nähere Erörterung der das Gebiet der Bausperre betreffenden Flächen wurde vom Rekursgericht ohnehin angeordnet; das Erstgericht wird im fortgesetzten Verfahren nur auch die aufgezeigten Erwägungen mitzuberücksichtigen haben. Im Hinblick darauf, daß die Bausperre schon sehr lange besteht, wird auch zu bedenken sein, wie lange sie wohl noch aufrecht geblieben wäre, weil auch dies den Verkehrswert beeinflussen mußte.

Anmerkung

Z51175

Schlagworte

Eigentumsbeschränkungen, Entschädigung, Liegenschaftsenteignung, Entschädigung, Verkehrswert, Bestimmungsmerkmale bei Liegenschaft

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1978:0010OB00756.78.1206.000

Dokumentnummer

JJT_19781206_OGH0002_0010OB00756_7800000_000

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at