jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1974/9/25 5Ob117/74

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.09.1974

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Sobalik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Winkelmann, Dr. Marold, Dr. Stix und Dr. Scheiderbauer als Richter in der Rechtssache des Antragstellers Josef L*****, vertreten durch Dr. Helmut Hierzegger, Rechtsanwalt in Villach, wider die Antragsgegnerin Republik Österreich, vertreten durch die Finanzprokuratur in Wien I., Rosenbursenstraße 1, wegen Festsetzung einer Enteignungsentschädigung, infolge Revisionsrekurses beider Parteien gegen den Beschluss des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgerichtes vom 27. Februar 1974, GZ 2 R 63/74-50, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Feldkirchen/Ktn. vom 20. November 1973, GZ 2 Nc 62/70-41, abgeändert wurde folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Beiden Revisionsrekursen wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluss und der Beschluss des Erstgerichtes werden insoweit aufgehoben, als die Antragsgegnerin zur Bezahlung einer den Betrag von S 149.402,- übersteigenden Enteignungsentschädigung und zum Ersatz der Verfahrenskosten verpflichtet wird, und die Rechtssache in diesem Umfange zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Mit Bescheid vom 9. September 1969, Zahl Bau R 2-139/4/1969, enteignete der Landeshauptmann von Kärnten als Bundesstraßenbehörde (mittelbare Bundesverwaltung) zum Zwecke des Ausbaues der Turracher Bundesstraße im Baulos Sittich II und im Bereich der Ortsumfahrung von F***** aus der dem Antragsteller Josef L***** gehörigen Liegenschaft EZ ***** KG ***** eine Fläche von 9.700 m2. Als Entschädigung für die Enteignung wurde dem Antragsteller eine Grundablöse von S 12,- pro Quadratmeter, der Betrag von S 9.700,- für Graseinsaat und der Betrag von S 53.550,- für die wesentliche Verkleinerung der landwirtschaftlichen Nutzfläche unter Berücksichtigung ihrer Durchschneidung und des entstandenen Überhanges an landwirtschaftlichen Gebäuden und totem Inventar, insgesamt somit S 179.650,- zuerkannt.

Das von Josef L***** angerufene Erstgericht bemaß die Enteignungsentschädigung mit dem Betrage von S 228.815,-. Es bewertete dabei den enteigneten Grund sowohl nach dem Verkehrs- als auch nach dem damit ungefähr übereinstimmenden Ertragswert mit S 12,-

pro m2. Außer dem Ablösebetrag von insgesamt S 116.400,- sprach es dem Antragsteller für Graseinsaat den Betrag

von S 9.700,-, für Arbeitserschwernis und Ertragsminderung der verkleinerten Grundstücke S 3.360,- und S 4.800,-, für Entwertung S 9.710,-, sowie für den Überhang an Baulichkeiten, Maschinen, Geräten und Fixkosten S 84.845,- zu. Das Erstgericht verpflichtete die Antragsgegnerin gemäß § 44 EisenbEntG. auch dazu, „die Kosten des Verfahrens" zu tragen. Der erstgerichtliche Beschluss wurde von beiden Parteien angefochten. Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers nicht, jedoch dem Rekurs der Antragsgegnerin dahin Folge, dass es die Entschädigung mit S 187.202,- festsetzte und es bei der erstgerichtlichen Kostenentscheidung beließ.

Die Untergerichte gingen im Wesentlichen von folgenden Feststellungen aus:

Die Liegenschaft EZ ***** KG ***** ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einer nach der Enteignung verbliebenen Nutzfläche von etwa 7 ha. Zusammen mit einer 1 ha großen Mooswiese und 2,5 ha Pachtgrund bildete sie die Existenzgrundlage des Antragstellers. Das gemauerte Wohnhaus L***** und die zwei Wirtschaftsgebäude liegen an der asphaltierten L***** Gemeindestraße. Die landwirtschaftlichen Gründen sind arrondiert und beginnen 250 m südöstlich der Hofstelle. Sie sind über die Gemeindestraße und einen Bringungsweg zu erreichen, liegen auf einem Südhang und erstrecken sich bis zu einem Industrieweg in der Sohle des Glantales. Das nächstgelegene Haus ist vom Westrand der Liegenschaft des Antragstellers 265 m entfernt. Die neue Trasse der Turracher Bundesstraße durchschneidet die Liegenschaft des Antragstellers so, dass eine restliche Wiesenfläche von ungefähr 3.000 m2 südlich und die übrigen Grundstücke des Antragstellers nördlich der Straße liegen.

Die von der Enteignung betroffenen Grundstücke des Antragstellers waren und sind im Flächenwidmungungsplan der Stadtgemeinde F***** als Grünland eingestuft; die dem Antragsteller gehörigen landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nach ihrer Lage und Beschaffenheit keine „stadtnahen Äcker". Der gegenständliche Ausbau der Turracher Bundesstraße hat keinen Einfluss auf die Bautätigkeit im Bereich der enteigneten Fläche. Ein Umwidmungsantrag Josef L***** wurde unabhängig vom Straßenbauvorhaben abgewiesen. Die Grenze des Bauerwartungs- und Baulandes ergibt sich daraus, dass im Jahre 1970 das von den Nutzflächen des Antragstellers 150 m entfernte Grundstück Nr. 102 noch zu Bauland erklärt, von der Umwidmung des anschließenden Grundstückes Nr. 105/2 aber Abstand genommen wurde, um die Entstehung eines Straßendorfes zu verhindern. In der Stadtgemeinde F***** werden rund 120 ha Grund zur Verbauung angeboten, womit der Baulandbedarf in diesem Gebiet gesichert ist. Die Siedlungstendenzen gehen nicht in Richtung L*****, das auch nicht im Einzugsbereich der Kanalisationsanlage des Wasserverbandes Ossiachersee liegt. Auf den von Josef L***** früher verkauften Grundflächen wurde bisher erst ein Bungalow errichtet.

Von der enteigneten Gesamtfläche von 9.700 m2 entfallen auf das Grundstück Nr. 119 Wiese (Acker) 1.130 m2, auf das Grundstück Nr. 120/1 Acker 4.113 m2, auf das Grundstück Nr. 122 Wiese (Acker) 830 m2, auf das Grundstück Nr. 124 (Acker) 3.550 m2 und auf das Grundstück Nr. 121 Weide (Acker) 77 m2.

Die enteigneten Grundflächen sind weder Bau- noch Bauerwartungsland, sondern landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Verkleinerung der Grundstücke Nr. 120/1, 122, 124, 121 und 119 hat eine Arbeitserschwernis und Ertragsminderung verursacht. Der südlich der neuen Straße verbleibende, 2.400 m2 große Rest des seinerzeitigen Ackergrundstückes Nr. 120/1 kann nur noch als Wiese genutzt werden. Von den Grundstücken Nr. 121 und 124 liegt eine Teilfläche von 2.562 m2 im Bereich der Straßenböschung. Wegen der Gefahr des Abrutschens auf die Fahrbahn kann diese Fläche nicht mehr mit Maschinen bearbeitet werden. Die landwirtschaftliche Nutzfläche Josef L***** wurde durch die Enteignung um 11,88 % verringert. Dadurch ist ein Überhang an Baulichkeiten, Maschinen, Geräten und Fixkosten entstanden.

Josef L***** war bis April 1970 ausschließlich in seiner Landwirtschaft tätig, die er und seine Ehefrau ohne fremde Arbeitskräfte bewirtschafteten. Durch die Enteignung wurde der Antragsteller veranlasst, zunächst als Bediensteter einer Wach- und Schließgesellschaft und seit dem 15. Oktober 1970 als Kleinlagerhalter der Konsumgenossenschaft F***** einer ganztägigen Erwerbstätigkeit nachzugehen. Er bewirtschaftet die Liegenschaft jetzt nur noch in der Freizeit und mit Hilfe seiner Ehefrau. Das Gesamteinkommen des Antragstellers ist wegen dessen erhöhten Arbeitseinsatzes in zwei Berufen und ungeachtet der Verkleinerung seines Besitzes durch die Enteignung höher als vor der Enteignung. Die Effizienz seiner landwirtschaftlichen Tätigkeit hat sich jedoch infolge der Enteignung verringert, da durch den Verlust eines Teiles der Nutzfläche ein unabwendbarer „Zeitschlupf" entstanden ist. In seiner rechtlichen Beurteilung billigte das Rekursgericht die Bemessung der Enteignungsentschädigung nach der Ertragswertmethode, die für den Antragsteller günstiger sei, gelangte aber zu einem von dem des Erstgerichtes abweichenden Ergebnis. Der Sachverständige habe den kapitalisierten Reinertrag der Liegenschaft mit S 0,71 pro Quatratmeter angegeben, zu diesem Betrag den Lohn für die Arbeit des Antragstellers und seiner Familienangehörigen sowie fremder Arbeitskräfte

in der Höhe von S 11,17 pro Quatratmeter als weiteres fiktives Betriebseinkommen hinzugezählt und den Ertragswert der Liegenschaft daher mit S 11,88 pro Quatratmeter errechnet. Er habe zwar einerseits behauptet, dass in diesem Betrag keine Fixkosten enthalten seien, andererseits aber den Familien- und Fremdlohn samt Sozialversicherung in der Höhe von S 6.055,- je ha unter den Fixkosten angeführt. Richtig handle es sich indes bei den Fremdlöhnen um tatsächliche und bei den Familienlöhnen um fiktive Ausgaben. Dass ihnen ein gleich hoher effektiver Ertrag gegenüberstehe, sei dem Gutachten nicht zu entnehmen. Im Gegenteil habe der Sachverständige die kapitalisierte Lohnziffer von S 11,17 pro m2 als fiktives Betriebseinkommen bezeichnet, welches aber bei der Errechnung des tatsächlichen Reinertragswertes der enteigneten Flächen außer Betracht zu bleiben habe.

Bei dem durch die Enteignung verursachten Fixkostenüberhang in der Höhe von S 84.845,- habe der Sachverständige außer dem Überhang an landwirtschaftlichen Gebäuden, Maschinen und Geräten nur die Sachversicherungen sowie Licht- und Kraftstrom berücksichtigt. In dem auf diese Weise ermittelten Entschädigungsbetrag von S 84.845,- seien jedoch weitere Fixkosten, nämlich die von der Antragsgegnerin nicht bestrittenen Abschreibungen von S 2.647,-, die Kosten der Grundverbesserung von S 5,- und die Verwaltungskosten von S 145,-, je pro ha, nicht enthalten. Ihre Berücksichtigung ergebe bei Anwendung des vom Sachverständigen genannten und von der Antragsgegnerin gebilligten Kapitalisierungsfaktors 25 einen weiteren Fixkostenüberhang von S 7,- pro m2, für die enteignete Fläche also einen Betrag von S 67.900. Die Steuern von S 364,- pro Jahr und Hektar seien nicht zu den unveränderlichen Fixkosten zu zählen, da sie sich durch die Enteignung entsprechend der Größe der in Anspruch genommenen Teilfläche verringert haben.

Zur Schadloshaltung für alle durch die Enteignung verursachten

vermögensrechtlichen Nachteile gebühre dem Antragsteller daher

der reine Ertragswert der in Anspruch

genommenen Fläche von S 6.887,-

für den entstandenen Überhand an

landwirtschaftlichen Gebäuden,

Maschinen und Geräten, sowie an

Fixkosten S 84.845,-

und S 67.900,-

und für die notwendige Graseinsaat S 9.700,-

und die in den Rekursen nicht mehr

bestrittenen Sonderentschädigungen

von S 3.360,-

S 4.800,-

S 9.710,-

insgesamt S 187.202,-.

Zur Kostenentscheidung erwog das Rekursgericht, die Antragsgegnerin habe weder ausgeführt noch behaupten können, dass der Antragsteller das Gericht nicht nur objektiv ergebnislos, sondern auch subjektiv ungerechtfertigt angerufen habe. Für diesen sei vielmehr nicht von vornherein abzusehen gewesen, in welcher Höhe das Gericht die Entschädigungssumme bestimmen werde.

Der Beschluss des Rekursgerichtes wird von beiden Teilen fristgerecht mit Revisionsrekurs angefochten.

Der Antragsteller bekämpft die Entscheidung der zweiten Instanz insoweit, als dem Rekurse der Antragsgegnerin teilweise Folge gegeben und die vom Erstgericht mit S 228.815,- festgesetzte Entschädigung auf den Betrag von S 187.202,- herabgesetzt wurde. Sein Rechtsmittelantrag lautet - in Widerspruch zur Anfechtungserklärung - dahin, den angefochtenen Beschluss so abzuändern, dass dem Antragsteller für die 9.700 m2 enteigneter Fläche auf den Parzellen 119, 120/1, 122, 124 und 121 einschließlich Graseinsaat an Grundentschädigung S 126.000,- und für die

durch die Verkleinerung und Abwertung wie durch den Überhang an Baulichkeiten, Maschinen, Geräten und Fixkosten verursachte Entwertung der verbleibenden Restliegenschaft eine Restgutentschädigung von S 170.615,-, zusammen S 296.715,-, zugesprochen werde; er stellt hilfsweise einen Aufhebungsantrag.

Die Antragsgegnerin bekämpft den Beschluss des Rekursgerichtes insoweit, als die Enteignungsentschädigung mit mehr als S 149.402,-

bestimmt wurde, sowie im Kostenpunkt. Ihr Antrag lautet auf Abänderung des angefochtenen Beschlusses dahin, dass die Antragsgegnerin lediglich zur Bezahlung einer Enteignungsentschädigung von S 149.402,- verhalten und der Antragsgegner zum Ersatz der Kosten der gerichtlichen Feststellung der Entschädigung verpflichtet, in eventu die angefochtene Entscheidung aber aufgehoben werde.

Beide Parteien haben Gegenäußerungen erstattet, in welchen sie unter Hinweis auf ihr eigenes Rechtsmittelvorbringen beantragen, dem Revisionsrekurs des Gegners nicht Folge zu geben.

Beide Revisionsrekurse erweisen sich im Sinne der nachstehenden Ausführungen als berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Der Antragsteller ist der Auffassung, dass der Bemessung der Entschädigung der Verkehrswert von S 12,- pro m2 zugrunde zu legen sei, der mit S 116.400,- wesentlich höher als der Ertragswert von S 6.887,- liege. Hinzu komme der Ersatz der Restgutentwertung, bestehend aus den Sonderbeträgen von S 9.700,-, S 3.340,-, S 4.800,-

und S 9.710,- sowie der Entschädigung für den Überhang an Baulichkeiten, Maschinen, Geräten und sonstigen Fixkosten in der Höhe von S 84.845,- und S 67.900,-, was eine Entschädigung aus der Restgutentwertung in der Höhe von S 170.615,-, eine reine Grundentschädigung von S 126.100,-, insgesamt somit S 296.715,-

ergebe.

Die Antragsgegnerin bezeichnet als einzigen Beschwerdepunkt ihres Rechtsmittels die „Feststellung" des Rekursgerichtes, wonach der für den Überhang an Baulichkeiten, Maschinen, Geräten und sonstigen Fixkosten gebührenden Gesamtentschädigung in der Höhe von S 84.845,-

weitere Fixkosten, nämlich die Abschreibungen von S 2.647,- nicht enthalten seien. Diese Feststellung sei aktenwidrig, weil die Aufschlüsselung des Entschädigungsteilbetrages von S 84.845,- ergebe, dass darin Abschreibungen von Gebäuden und Maschinen enthalten sind. Dies habe das Rekursgericht übersehen und daher irrtümlich nochmals S 67.900,- als Fixkostenüberhang für Abschreibungen hinzugeschlagen. Nach Abzug des letzteren Betrages ergebe sich nach der subjektiven Variante des Ertragswertverfahrens eine Entschädigung von lediglich S 119.302,-; da dem Enteigneten die Entschädigung jedoch als objektiver Wert gebühre, betrage die Entschädigung insgesamt S 149.402,-. Im Recht ist der Antragsteller damit, dass der Bemessung der Entschädigung für die enteignete Grundfläche im vorliegenden Falle der Verkehrswert zugrunde zu legen ist. Wie der Oberste Gerichtshof wiederholt ausgesprochen hat, ist der Ertragswert dem Verkehrswert gegenüberzustellen und die enteignete Liegenschaft sodann nach dem höheren Wert zu entschädigen; übersteigt der Verkehrswert den Ertragswert, so ist also der Verkehrswert zu ersetzen (ZVR 1956/131; ZVR 1956/143; RZ 1969, 107; 8 Ob 201/70, 2 Ob 100/73, 5 Ob 129/73, 5 Ob 180, 216/73; Klang in Klang2 II 195; Krzizek ÖJZ 1969, 567). Der Ertragswert ist jedoch nur der kapitalisierte Reinertrag (Klang in Klang2 II 48; Feil „Österr. Enteignungsrecht" 1974, 105; Brunner in ÖJZ 1973, 425 ff, insbesondere 429 und 432), nicht der kapitalsierte sogenannte bereinigte - hier: „reduzierte" (siehe Seite 63) - Rohertrag, unter dem meist die Summe vom Reinertrag, Fixkosten und Arbeitseinkommen der bäuerlichen Besitzerfamilie, mitunter auch nur die Summe von Reinertrag und Fixkosten verstanden wird (Brunner aaO 429). Der kapitalisierte Reinertrag der enteigneten Grundfläche

beträgt im vorliegenden Falle S 0,71 x 9.700 = S 6.887,-, der diesen

übersteigenden Verkehrswert jedoch S 12 x 9.700 = S 116.400,-.

Dem Antragsteller ist auch dahin beizupflichten, dass ihm neben der Entschädigung für die enteignete Fläche eine Entschädigung für die Entwertung des - durch die Enteignung verkleinerten - Restgutes gebührt. Das ergibt sich mit aller Deutlichkeit aus dem Gesetz, das in § 18 Abs 1 BStG 1971 (früher § 13 Abs 1 BStG - so auch in der korrespondierenden Vorschrift des § 6 EisbEG) bestimmt, dass auf die Verminderung des Wertes des verbleibenden Restgrundstückes Rücksicht zu nehmen ist. Demzufolge wurde in 5 Ob 194/70 (unter Berufung auf Brunner ÖJZ 1969, 141; SZ 40/11; 8 Ob 132/70) ausgesprochen, dass dem Enteigneten über den Verkehrswert des enteigneten

Grundstücksteiles hinaus auch jener Betrag zu ersetzen ist, um den der objektive Wert des verbleibenden Grundstücksteiles in noch weitergehendem Maß vermindert wurde (siehe ferner 8 Ob 132/70, 8 Ob 201/70, 5 Ob 110/72, 5 Ob 171/73, 6 Ob 150/74; Brunner ÖJZ 1973, 425 ff [430]; Feil aaO 94). Insoweit kommt daher dem Revisionsrekurs des Antragstellers Berechtigung zu. Nach der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ist jedoch die vom Antragsteller vorgenommene Verquickung beider für die Ermittlung des Entschädigungsbetrages in Betracht kommenden Methode unzulässig. Es kann nämlich nur entweder angenommen werden, dass die enteignungsgegenständlichen Parzellen um S 12,- pro m2 verkauft worden wären, womit der jede zusätzliche Entschädigung - ausgenommen jene für die Restgutentwertung - ausschließende Verkehrswert zugrundegelegt wäre, oder die Entschädigung ist mit Hilfe der Ertragswertberechnung zu ermitteln (vgl EvBl 1964/6).

Nach den oben Gesagten gebührt dem Antragsteller der Verkehrswert. Da die Wahl des Wertermittlungsverfahrens nicht dem Sachverständigen überlassen bleiben kann (Krzizek, aaO, 569; Brunner, aaO, 1973, 426), die Sachverständigen aber bei der Ermittlung der Höhe der Enteignungsentschädigung sich nicht der Vergleichswertmethode, sondern der Ertragswertmethode bedient haben, bedarf ihr Gutachten einer Ergänzung. Diese wird nicht nur die Feststellung des Verkehrswertes der Enteignungsfläche, sondern auch die einer - über die erwähnten, beiderseits unbekämpften Sonderentschädigungsbeträge hinausgehenden - Restgrundentwertung durch die Besitzverkleinerung, und zwar mittels Gegenüberstellung des Verkehrswertes des Anwesens vor und nach der Enteignung, umfassen müssen (siehe Brunner, aaO, 1973, insbesondere 432 unter dd).

Sollten die Sachverständigen ihre Berechnung hinsichtlich der Restgrundentwertung infolge Fixkostenüberhanges (Überhang an Baulichkeiten, Maschinen, Geräten und sonstigen Fixkosten) - was sie indes zu begründen hätten - auch unter dem Gesichtspunkt der Entschädigung nach dem Verkehrswert aufrecht erhalten, wird, was im Revisionsrekurs der Antragsgegnerin als „einziger Anfechtungspunkt" bezeichnet ist, zu klären sein, ob und gegebenenfalls inwieweit bei der Ermittlung des Entschädigungsteilbetrages von 84.845 S die Abschreibungen in der Höhe von 2.647 S pro ha Berücksichtigung fanden. Zutreffend weist die Antragsgegnerin hiezu darauf hin, dass die Sachverständigen im Gutachten ONr. 13a umfangreiche Abschreibungen sowohl bei der Ermittlung des Zeitwertes der Gebäude, Maschinen und Geräte als auch zusätzlich für Gebäudeerhaltung, Sachversicherung, Licht- und Kraftstrom berücksichtigt haben, während das Ergänzungsgutachten ONr. 19 auf die Fixkosten pro ha abstellt, wobei die „Abschreibungen" mit 2.647 S pro ha angegeben sind. Die Unklarheit über den Umfang bzw die Identität der in den Gutachten ONr. 13a und 19 erwähnten Abschreibungsbeträge haben die Sachverständigen in der Folge nicht beseitigt; auch in ihren späteren Ausführungen (ON 24) kann keine hinreichende Grundlage für die Annahme des Rekursgerichtes gefunden werden, es handle sich bei dem Betrag von S 2.647,- pro ha um eine zusätzlich zugunsten des Antragstellers zu berücksichtigende Post.

Hinsichtlich des Familienlohnes würde zu beachten sein, dass der Entgang der Möglichkeit, die Arbeitskraft auf dem enteigneten Grundstück einzusetzen, nicht im Rahmen der Enteignungsentschädigung zu berücksichtigen ist, weil hier lediglich der objektive Schade zu ersetzen ist und die ersparte Arbeitskraft - wie es vorliegend beim Antragsteller der Fall ist, der selbst nur noch nebenberuflich sein Anwesen bewirtschaftet - auch anderweitig nutzbringend verwertet werden kann (5 Ob 301, 302, 303/71).

Da sich die Sache aus diesen Erwägungen als nicht spruchreif erweist, war beiden Revisionsrekurses im Sinne einer Aufhebung der untergerichtlichen Beschlüsse Folge zu geben.

Anmerkung

E84909 5Ob117.74

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1974:0050OB00117.74.0925.000

Dokumentnummer

JJT_19740925_OGH0002_0050OB00117_7400000_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