

# RS OGH 1977/12/6 5Ob584/77, 7Ob649/78, 3Ob632/78, 5Ob577/81, 1Ob507/82, 7Ob664/81 (7Ob665/81 - 7Ob672

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 06.12.1977

## Norm

BStG §18 Abs1

EisbEG §4 Abs1 A

GrEStG §3 Z6

## Rechtssatz

Im Rahmen der Enteignungsentschädigung gebührt dem Enteigneten auch der Ersatz jener Kosten, die er - im Enteignungszeitpunkt - aufwenden muss, um ein dem enteigneten gleichwertiges Grundstück gleicher Art wieder zu erwerben. Dazu gehören Vertragserrichtungskosten und Eintragungsgebühr nicht aber - im Hinblick auf § 3 Z 6 GrEStG - eine allfällig von ihm zu entrichtende Grunderwerbssteuer.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 584/77  
Entscheidungstext OGH 06.12.1977 5 Ob 584/77  
Veröff: SZ 50/158
- 7 Ob 649/78  
Entscheidungstext OGH 14.12.1978 7 Ob 649/78
- 3 Ob 632/78  
Entscheidungstext OGH 31.01.1979 3 Ob 632/78  
Veröff: MietSlg 34204(15)
- 5 Ob 577/81  
Entscheidungstext OGH 27.04.1982 5 Ob 577/81  
nur: Im Rahmen der Enteignungsentschädigung gebührt dem Enteigneten auch der Ersatz jener Kosten, die er - im Enteignungszeitpunkt - aufwenden muss, um ein dem enteigneten gleichwertiges Grundstück gleicher Art wieder zu erwerben. Dazu gehören Vertragserrichtungskosten und Eintragungsgebühr. (T1)  
Veröff: SZ 55/56 = JBl 1983,46
- 1 Ob 507/82  
Entscheidungstext OGH 21.04.1982 1 Ob 507/82  
nur: Im Rahmen der Enteignungsentschädigung gebührt dem Enteigneten nicht aber - im Hinblick auf § 3 Z 6

GrEStG - eine allfällig von ihm zu entrichtende Grunderwerbssteuer. (T2)

Veröff: JBl 1983,432

- 7 Ob 664/81  
Entscheidungstext OGH 13.05.1982 7 Ob 664/81  
nur T1; Beisatz: Zwei Prozent. (T3)
- 5 Ob 512/83  
Entscheidungstext OGH 08.03.1983 5 Ob 512/83  
Beisatz: Zwei Prozent des Verkehrswertes. (T4)
- 2 Ob 546/85  
Entscheidungstext OGH 23.04.1985 2 Ob 546/85  
nur T1; Beisatz: Nicht aber Maklergebühren, wenn sie nicht nachgewiesen sind. (T5)
- 6 Ob 669/85  
Entscheidungstext OGH 04.06.1987 6 Ob 669/85  
nur T2
- 2 Ob 705/86  
Entscheidungstext OGH 27.10.1987 2 Ob 705/86
- 7 Ob 686/88  
Entscheidungstext OGH 15.12.1988 7 Ob 686/88  
Beisatz wie T4
- 2 Ob 563/88  
Entscheidungstext OGH 25.04.1989 2 Ob 563/88  
nur T1
- 7 Ob 138/05b  
Entscheidungstext OGH 19.10.2005 7 Ob 138/05b  
nur T1; Beisatz: Mit Änderung des Grunderwerbssteuergesetzes fällt nun gemäß § 7 Z 3 GrEStG eine 3,5 % Grunderwerbsteuer an. Auch sind die durchschnittlichen Kosten der Vertragserrichtung gestiegen, sodass eine 9 % Pauschalentschädigung gerechtfertigt ist. (T6)
- 4 Ob 213/10t  
Entscheidungstext OGH 18.01.2011 4 Ob 213/10t  
Auch; Beisatz: Sowie die zu erwartenden Kosten für die treuhändige Abwicklung des Kaufvertrags. (T7)
- 1 Ob 138/13w  
Entscheidungstext OGH 27.02.2014 1 Ob 138/13w  
Vgl auch
- 8 Ob 84/13f  
Entscheidungstext OGH 26.05.2014 8 Ob 84/13f  
Auch; nur: Wird das Eigentum an einer Liegenschaft entzogen, sind neben dem Verkehrswert auch die angemessenen Wiederbeschaffungskosten zu ersetzen. (T8)  
Beisatz: Dieser Anspruch beruht auf dem Grundsatz, dass der Enteignete das volle Äquivalent für das enteignete Gut erhalten soll. Eine enteignete Liegenschaft schlägt sich im Vermögen des Entreicherten nicht nur im entzogenen Wert nieder. Sein Vermögensstand ist noch nicht wieder ausgeglichen, wenn er über das bloße Geldwertäquivalent verfügt, sondern erst wenn er ein gleichwertiges Grundstück erhält bzw es sich zumindest verschaffen könnte. Der Enteignete ist daher auch für die zur Herstellung der Ersatzlage notwendigen Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vertrags- und Verbücherungskosten, zu entschädigen. (T9)  
Beisatz: Darauf, ob möglicherweise (wegen der Marktlage, Besonderheiten des enteigneten Grundstücks oder aus anderen Gründen) zeitnah kein gleichwertigen Ersatz erlangt werden kann, ist bei Bemessung der Enteignungsentschädigung keine Rücksicht zu nehmen. Die Entschädigung hat aber so hoch zu sein, dass die Anschaffung eines gleichwertigen Ersatzgrundstücks, sofern es im Zeitpunkt der Enteignung ein solches gäbe, ermöglicht würde. Sind die Kosten für eine Wiederbeschaffung konkret nicht angefallen, dann gebührt eine Pauschalentschädigung als Prozentsatz vom Wert der enteigneten Liegenschaft, wofür in der Regel 9 % des Verkehrswerts angemessen sind. (T10)  
Beisatz: Bei Enteignung einer betrieblichen Liegenschaft ist neben der Entschädigung für das verlorene oder

beeinträchtigte Eigentum auch jener Schaden zu vergüten, der durch die Nötigung zur Verlegung des Gewerbebetriebs entsteht, also die Verlegungs- und Übersiedlungskosten, der Ertragsausfall während der Verlegung, die Anlaufverluste am neuen Standort und allfällige Einbußen wegen des Verlustes von Standortvorteilen. (T11)

Beisatz: Ist eine Verlegung in ein Ersatzobjekt nicht möglich oder zumutbar, sodass durch die Enteignung letztlich eine Betriebsaufgabe erzwungen wird, muss der dadurch eingetretene Nachteil im Vermögen des Enteigneten ein Äquivalent in der Vergütung des Werts des Unternehmens haben. (T12)

- 6 Ob 203/15v

Entscheidungstext OGH 26.11.2015 6 Ob 203/15v

Vgl; Beis wie T11; Beis wie T12; Beisatz: Die gleichen Überlegungen wie bei einer Betriebsaufgabe gelten auch für die Ertragsminderung eines in eingeschränkter Form am bisherigen Standort fortgeführten Unternehmens als Folge der Enteignung (hier durch Begründung einer Zwangsservitut), wenn diese Fortführung die gegenüber der Übersiedlung ökonomischere Variante ist. (T13)

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1977:RS0053616

#### **Im RIS seit**

15.06.1997

#### **Zuletzt aktualisiert am**

20.01.2016

**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](http://www.jusline.at)