

# TE OGH 2011/6/21 4Ob63/11k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.06.2011

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin Dr. Schenk als Vorsitzende und die Hofräte Dr. Vogel, Dr. Jensik, Dr. Musger und Dr. Schwarzenbacher als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1. J\*\*\*\*\* M\*\*\*\*\*, 2. A\*\*\*\*\* M\*\*\*\*\*, beide \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Klaus Rainer, Rechtsanwalt in Graz, gegen die Antragsgegnerin F\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Enteignungsentschädigung, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts Graz vom 28. Jänner 2011, GZ 2 R 188/10z-51, mit welchem der Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz vom 15. September 2010, GZ 34 Nc 2/09m-45, im Umfang der Anfechtungen aufgehoben und dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Revisionsrekurses der Antragsteller sind weitere Verfahrenskosten. Die Antragsgegnerin hat die Kosten der Revisionsrekursbeantwortung selbst zu tragen.

## Text

Begründung:

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Graz-Umgebung vom 7. Mai 2008 wurden die den Antragstellern zur Hälfte gehörenden Grundstücke Nr 148/1 und 225/5 und Teile des ihnen ebenfalls zur Hälfte gehörenden Grundstücks Nr 163/5 GB \*\*\*\*\* nach §§ 97 ff LFG iVm § 2 Abs 2 EisbEG rechtskräftig enteignet; der von der Enteignung betroffene Teil des letztgenannten Grundstücks hat nun die Nr 163/29. Grund war die beabsichtigte Erweiterung eines bereits bestehenden Verkehrsflughafens. Die Entschädigung wurde im Verwaltungsverfahren wie folgt festgesetzt:

GSt 148/1

494.872,20 EUR

GSt 225/5

21.628,20 EUR

GSt 163/29 (neu)

73.053,60 EUR

Gesamt:

589.554,00 EUR

Im Flächenwidmungsplan 2.0 der Gemeinde \*\*\*\*\* aus dem Jahr 1996 waren die Grundstücke Nr 148/1 und 225/5 als Bauland-Aufschließungsgebiet L (J/2) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,5, Sanierungsgebiet Lärm, ausgewiesen gewesen, das Grundstück Nr 163/5 als Freiland. Aufgrund eines Bescheids über die Flughafenerweiterung vom 22. Oktober 2002 wurden die später enteigneten Grundstücke im 2006 erlassenen Flächenwidmungsplan 3.0 als „Flughafengelände“ ausgewiesen.

Die Antragsteller begehrt in erster Instanz folgende Neufestsetzung der Entschädigung:

GSt Nr. 148/1

798.059,89 EUR

GSt Nr. 225/5

35.924,82 EUR

GSt 163/29 (neu)

129.820,21 EUR

Gesamt:

963.804,92 EUR

Die von der Verwaltungsbehörde ermittelte Entschädigung sei aus näher dargestellten Gründen zu niedrig. Auszugehen sei vom Kaufpreis für Industrie- und Gewerbegebiet. Den Antragstellern stünden auch Wiederbeschaffungskosten zu, und zwar in Form einer Pauschalentschädigung von 9 %. Umstände, die durch den Betrieb der Antragsgegnerin (Flughafen) selbst hervorgerufen würden, könnten zu keiner für die Höhe der Entschädigung beachtlichen Wertminderung führen.

Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung des Antrags. Die bereits geleistete Entschädigung von 589.554 EUR sei großzügig bemessen; dabei seien auch die Wiederbeschaffungskosten berücksichtigt. Bei den zu bewertenden Grundstücken bestünden wegen der Nähe zum bereits bestehenden Flughafen Baubeschränkungen (geringe Bauhöhen, Notwendigkeit der Einholung von Radargutachten, spezielle Fassadengestaltung). Dies führe im Bebauungsfall zu einer Kostenmehrbelastung, die den Wert mindere. Zudem sei bei den Grundstücken 148/1 und 225/5 die aktuelle Widmung, nämlich „Freiland, Sondernutzung 'Flugplatz'“, zu beachten.

Das Erstgericht setzte die Entschädigung mit insgesamt 804.345,10 EUR fest und verpflichtete die Antragsgegnerin auf dieser Grundlage zur Zahlung von weiteren 214.791,10 EUR. Bei der Bewertung eines enteigneten Grundstücks habe eine Werterhöhung oder Minderung außer Betracht zu bleiben, die erst durch die Anlage hervorgerufen werde. Die im Flächenwidmungsplan 3.0 ausgewiesene Widmung als „Flughafengelände“ sei daher als Vorwirkung der Enteignung unbeachtlich. Maßgebend sei vielmehr der Flächenwidmungsplan 2.0, worin die Grundstücke Nr 148/1 und 225/5 als Bauland-Aufschließungsgebiet ausgewiesen gewesen seien. Auch beim Grundstück Nr 163/5 sei unter fiktiver Außerachtlassung der Flughafenerweiterung eine Umwidmung vom Freiland zum Bauland-Aufschließungsgebiet zu unterstellen. Für die Grundstücke Nr 148/1 und 225/5 ergebe sich nach der Vergleichswertmethode unter der fiktiven Annahme einer Widmung als Bauland-Aufschließungsgebiet ein Verkehrswert von rund 88 EUR/m<sup>2</sup>, daher für das Grundstück Nr 148/1 (7.299 m<sup>2</sup>) 642.312 EUR und für das Grundstück Nr 225/5 (319 m<sup>2</sup>) 28.072 EUR. Das Grundstück Nr 163/29 (1.497 m<sup>2</sup>) wäre fiktiv erst mittel- bis langfristig in Bauland überführt worden, sodass sich ein Quadratmeterpreis von rund 52 EUR und damit ein Entschädigungsbetrag von 77.844 EUR ergebe. Zusätzlich seien pauschale Wiederbeschaffungskosten von 7,5% des Verkehrswerts zuzuerkennen (56.117,10 EUR).

Gegen diese Entscheidung richteten sich Rekurse beider Seiten. Die Antragsteller begehrt eine Erhöhung der Entschädigung um 27.944,91 EUR auf 832.290,01 EUR, die Antragsgegner eine Verminderung um 166.719,60 EUR auf 637.625,50 EUR.

Das Rekursgericht hob den Beschluss im Umfang der Anfechtungen auf und verwies die Rechtssache insofern zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurück. Den Revisionsrekurs ließ es zu.

Die im Flächenwidmungsplan 3.0 ausgewiesene Sondernutzung als Flughafen sei nicht den Baulandkategorien nach § 23 Abs 5 stmkROG 1974 zuzuordnen, sondern jenen des Freilands nach § 25 Abs 2 stmkROG 1974. Materielle Enteignungsmaßnahmen wie etwa eine Umwidmung seien (nur) nach den dafür vorgesehenen Entschädigungsregelungen auszugleichen. Das gelte nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs insbesondere für die Widmung als Freiland nach den Bestimmungen des steiermärkischen Raumordnungsgesetzes; diese führe nur unter der Voraussetzung des § 34 stmkROG 1974 zu einer Entschädigung. Bei der Bestimmung der Enteignungsentschädigung sei daher von dieser Widmung auszugehen, die eine Bebauung ausschließe. Das Verfahren des Erstgerichts sei daher insofern zu ergänzen. Selbst wenn man jedoch dessen Rechtsansicht folgte, wäre noch zu ermitteln, welche Bebauungsbeschränkungen wegen der Nähe zum bereits bestehenden Flughafen bestünden. Dem Sachverständigen hätten dazu detaillierte Informationen gefehlt. Aufgrund des Untersuchungsgrundsatzes könne sich das Gericht nicht darauf beschränken, nur die von den Parteien beantragten Beweise aufzunehmen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich ein Revisionsrekurs der Antragsteller. Sie streben die Festsetzung der Entschädigung mit (insgesamt) 815.568,52 EUR an, hilfsweise stellen sie einen Aufhebungsantrag. Die Antragsgegnerin beantragt, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, hilfsweise ihm nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil die Bedeutung von § 34 stmkROG 1974 für die Bemessung einer Enteignungsentschädigung einer Klarstellung bedarf. Er ist aber im Ergebnis nicht berechtigt.

1. Das Rekursgericht hat die Rechtslage grundsätzlich richtig wiedergegeben.

1.1. Zu beurteilen ist eine Enteignung nach § 97 lit a sublit aa LFG iVm § 98 lit b, § 99 LFG, §§ 1 ff EisbEG. Nach diesen Bestimmungen können das Eigentum und andere dingliche Rechte auf Antrag des Flugplatzhalters für die Errichtung oder Erweiterung eines Flughafens entzogen werden; für den Gegenstand und den Umfang der Enteignung, die Entschädigung, das Enteignungsverfahren und den Vollzug der Enteignung gelten sinngemäß die Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsgesetzes, soweit nicht in § 99 Abs 2 bis 5 LFG etwas anderes vorgesehen ist.

1.2. Maßgebender Zeitpunkt für die Festsetzung der Entschädigung ist grundsätzlich die Rechtskraft des Enteignungsbescheids (1 Ob 4/93 = JBl 1994, 252; RIS-Justiz RS0085888 [T10, T12, T13, T15]; zuletzt etwa 9 Ob 74/08k = Zak 2009, 375); ältere Rechtsprechung, die auf den Enteignungsbescheid erster Instanz abstellte (RIS-Justiz RS0053526), ist überholt. Eine Vorverlegung des Bemessungszeitpunkts ist aber erforderlich, wenn Vorwirkungen der Enteignung die wertbestimmenden Eigenschaften des Grundstücks verändern (6 Ob 802/81 = SZ 56/82; 6 Ob 530/85 = EvBl 1987/79; RIS-Justiz RS0058050, RS0053595). Beispiele sind etwa eine Bausperre oder die Widmung als Verkehrsfläche und die dadurch bewirkte Wertminderung der (später) enteigneten Fläche (RIS-Justiz RS0053595). Der im Zeitpunkt der Enteignung niedrigere Verkehrswert ist in diesem Fall um die vorwirkungsbedingte Wertminderung zu erhöhen; die Entschädigung ist also so zu bemessen, als hätte es diese Vorwirkung nicht gegeben (Rummel in Korinek/Pauger/Rummel, Handbuch des Enteignungsrechts [1994] 258).

1.3. Anderes gilt allerdings dann, wenn das Gesetz für jene (meist planerische) Maßnahme, die der eigentlichen Enteignung vorausgeht, eine eigene Entschädigung anordnet. In diesem Fall sind die mit dieser Maßnahme verbundenen Vermögensnachteile im dafür vorgesehenen Verfahren geltend zu machen (Rummel aaO; 1 Ob 1/94 = SZ 67/27; RIS-Justiz RS0057982), und zwar auch dann, wenn die Entschädigung nach den dafür maßgebenden Bestimmungen nur in einem eingeschränkten Umfang - etwa nur im Fall einer „besonderen Härte“ (§ 34 Abs 1 stmkROG) - zu leisten ist (1 Ob 1/94 = SZ 67/27; RIS-Justiz RS0057982). Die Entschädigung für die nachfolgende formelle Enteignung ist dann auf der Grundlage der durch die Maßnahme bewirkten Nutzungsbeschränkungen zu bestimmen.

2. Nach den Feststellungen waren zwei der drei Grundstücke im Flächenwidmungsplan 2.0 als Bauland-Aufschließungsgebiet ausgewiesen, das dritte als Freiland. Hingegen wurde im 2006 erlassenen Flächenwidmungsplan 3.0 aufgrund des Bescheids über die Flughafenerweiterung vom 22. Oktober 2002 die Nutzungsart „Flughafengelände“ angegeben. Darin lag zweifellos eine Vorwirkung der Enteignung, diente doch die auf der Flughafenbewilligung beruhende Änderung im Flächenwidmungsplan ebenso wie die Enteignung selbst der Erweiterung des Flughafens. Das Rekursgericht nahm an, dass es sich dabei um eine von der Gemeinde vorgenommene Widmung als Freiland mit einer bestimmten Sondernutzung gehandelt habe. Auf dieser Grundlage war seine Entscheidung folgerichtig: Denn dann wäre die Entschädigungsbestimmung des § 34 stmkROG anwendbar, und die damit verbundene Wertminderung wäre ausschließlich nach dieser Bestimmung - und zwar von der Gemeinde - abzugelten gewesen, nicht nach § 99 LFG iVm

§§ 3 ff EISBEG von der Antragsgegnerin.

3. § 34 stmkROG 1974 war allerdings im vorliegenden Fall nicht anwendbar.

3.1. Bei Erlassung des Flächenwidmungsplans 3.0 war das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 1974 idF der Steiermärkischen Raumordnungsgesetznovelle 2005 in Kraft (idF stmkROG 1974). § 22 dieses Gesetzes lautete schon in der Stammfassung auszugsweise wie folgt:

(1) Jede Gemeinde hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung (§ 18 Z 1) für ihr Gemeindegebiet durch Verordnung einen Flächenwidmungsplan aufzustellen. Der Flächenwidmungsplan darf den Gesetzen und Verordnungen des Bundes und des Landes, insbesondere den Raumordnungsgrundsätzen und den Entwicklungsprogrammen des Landes sowie dem örtlichen Entwicklungskonzept (§ 21) nicht widersprechen. [...]

(3) Der Flächenwidmungsplan hat das gesamte Gemeindegebiet räumlich zu gliedern und die Nutzungsart für alle Flächen entsprechend den räumlich-funktionellen Erfordernissen festzulegen. Hierbei sind folgende Nutzungsarten vorzusehen:

1. Bauland

2. Verkehrsflächen

3. Freiland

[...]

(7) Im Flächenwidmungsplan sind ersichtlich zu machen:

1. Flächen, die durch rechtswirksame überörtliche Planungen für eine besondere Nutzung bestimmt sind (Eisenbahnen, Flugplätze, Schifffahrtsanlagen [...]), sowie Projekte dieser Art, [...]

Entsprechende Regelungen finden sich nun in § 26 Abs 1 und Abs 7 Z 1 stmkROG 2010. Sie spiegeln das Zusammenwirken von örtlicher Planung (§ 22 Abs 2 stmkROG 1974; § 26 Abs 1 stmkROG 2010) und überörtlicher Fachplanung (§ 22 Abs 7 Z 1 stmkROG 1974; § 26 Abs 7 Z 1 stmkROG 2010) wider: Die Raumplanung ist eine Querschnittmaterie; neben die örtliche Planung im selbständigen Wirkungsbereich der Gemeinde treten die Fachplanungskompetenzen anderer Gebietskörperschaften, die sich aus den Art 10, 11 und 12 B-VG ergeben (Hauer in Hauer/Nußbaumer, Österreichisches Raum- und Fachplanungsrecht [2006] 8 ff; Lienbacher in Bachmann et al, Besonderes Verwaltungsrecht8 [2010] 439; beide mwN). Die Gemeinde hat bei der örtlichen Planung rechtswirksame Akte der Fachplanung zu berücksichtigen, sie darf Planungen der anderen Gebietskörperschaften nicht „unterlaufen“ (Lienbacher aaO 440 mwN zur Rsp des VfGH).

3.2. Zu diesen Fachplanungskompetenzen gehört insbesondere jene des Bundes im Luftfahrtrecht (Art 10 Abs 1 Z 9 B-VG). Einfachgesetzliche Grundlage sind die §§ 68 ff LFG. Die nach diesen Bestimmungen mit Bescheid zu erteilende Zivilflugplatz-Bewilligung ist als Flächenwidmungsakt zu deuten (Hauer aaO 376 mwN); im Verfahren haben insbesondere die Eigentümer von Grundstücken, die für die Errichtung oder Erweiterung eines Flughafens in Anspruch genommen werden sollen, Parteistellung (VwGH 86/03/0146, 2002/03/0316, 2007/03/0181). Eine solche Flughafenbewilligung wurde hier im Jahr 2002 erteilt.

3.3. Das Vorliegen der Flughafenbewilligung war nach § 22 Abs 7 stmkROG 1974 im Flächenwidmungsplan der Gemeinde ersichtlich zu machen. Dieser Ausdruck stellt klar, dass die Planung einer anderen Planungsautorität nur (deklarativ) ausgewiesen, nicht aber (konstitutiv) festgesetzt wird (Hauer/Trippl, Steiermärkisches Baurecht4 [2004] 604; Lienbacher aaO 453 f). Anders als vom Rekursgericht angenommen, hat daher die Gemeinde keine konstitutive (Rück-)Widmung der Grundstücke (als besondere Kategorie von Freiland) vorgenommen; sie hat lediglich die rechtswirksame Planung des Bundes ersichtlich gemacht.

3.4. Das hatte Konsequenzen für die Anwendbarkeit von § 34 stmkROG 1974 (nunmehr § 44 Abs 1 stmkROG 2010). Der insofern maßgebende erste Absatz dieser Bestimmung lautete schon in der Stammfassung wie folgt:

Wenn durch die Wirkung des Flächenwidmungsplanes die Bebauung eines als Bauland geeigneten Grundstückes zur Gänze verhindert wird und dadurch eine Wertminderung entsteht, die eine die betroffenen Eigentümer im Vergleich zu anderen Eigentümern in ähnlichen Verhältnissen unverhältnismäßig stark treffende Härte darstellt, ist von der Gemeinde eine Entschädigung gemäß Abs. 3 zu leisten.

Zweck dieser Bestimmung war es nach den Erläuternden Bemerkungen, „negative Auswirkungen örtlicher Raumordnungsmaßnahmen im Bereich des Privatrechts hintanzuhalten“ (EB zur RV, abgedruckt bei Hauer/Trippel aaO 773; Hervorhebung vom Senat). Daraus folgt, dass Folgen überörtlicher Fachplanung nicht abzugelten sind. Das entspricht der bundesstaatlichen Kompetenzlage, zu der der Verfassungsgerichtshof zuletzt Folgendes ausgeführt hat (Erkenntnis vom 7.10.2010, B 12/10):

„Der Anspruch auf Entschädigung ist untrennbar mit der ihr zugrunde liegenden eigentumsbeschränkenden Maßnahme verbunden. Er resultiert gleichsam aus der Verwirklichung einer derartigen eigentumsbeschränkenden Maßnahme und folgt damit als Teil eines sachlich einheitlichen, untrennbaren Normenkomplexes der Kompetenz zur Regelung der Hauptmaterie.“

Der Landesgesetzgeber darf auf dieser Grundlage Entschädigungsansprüche nur für solche planerischen Maßnahmen vorsehen, die in seine Gesetzgebungskompetenz fallen. Mit dieser verfassungsrechtlichen Vorgabe ist die Auffassung unvereinbar, dass eine Entschädigung nach § 34 stmkROG 1974 auch dann zu leisten gewesen sei, wenn die Bebauung eines Grundstücks durch eine im Flächenwidmungsplan deklarativ ersichtlich zu machende Fachplanung des Bundes verhindert wurde. Vielmehr entspricht das Ergebnis verfassungskonformer Auslegung hier der offenkundigen Absicht des Gesetzgebers (Beschränkung auf örtliche Planung). Zudem wäre es grob unsachlich (Art 7 B-VG), die Gemeinde zur Leistung einer Entschädigung zu verpflichten, obwohl sie auf die damit abzugeltende eigentumsbeschränkende Maßnahme nicht den geringsten Einfluss hat. § 34 stmkROG 1974 war daher im vorliegenden Fall nicht anwendbar.

3.5. Die Entscheidungen 1 Ob 242/06d und 8 Ob 109/10b stehen diesem Ergebnis nicht entgegen. Denn in diesen Fällen hatte die Gemeinde die betroffenen Grundstücke als Freiland gewidmet; die Folgen dieser Maßnahme der örtlichen Raumplanung waren in § 34 stmkROG 1974 abschließend geregelt. Insofern konnte daher tatsächlich keine Vorwirkung der späteren (formellen) Enteignung angenommen werden. Die hier strittige Fachplanung des Bundes ist anders zu beurteilen.

4. Aus der Unanwendbarkeit von § 34 stmkROG 1974 folgt, dass die Flughafenbewilligung und die darauf beruhende Ausweisung der betroffenen Grundstücke als „Flughafengelände“ im Flächenwidmungsplan 3.0 bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung nicht zu berücksichtigen sind. Vielmehr ist von der Widmung der Grundstücke vor dieser Maßnahme auszugehen. Die Grundstücke Nr 148/1 und 225/5 sind daher als Bauland-Aufschließungsgebiet zu bewerten, das Grundstück Nr 163/29 als Freiland. Nur soweit durch die Freilandwidmung des letztgenannten Grundstücks eine Bebauung verhindert wird, ist § 34 stmkROG 1974 tatsächlich als abschließende Regelung zu verstehen.

5. Obwohl der Senat die Rechtslage anders beurteilt als das Rekursgericht, hat es bei der Aufhebung der Entscheidung des Erstgerichts zu bleiben. Denn das Rekursgericht hat zutreffend ausgeführt, dass bei der Bewertung jedenfalls solche Bebauungsbeschränkungen zu berücksichtigen wären, die sich aus der Lage der Grundstücke in der Sicherheitszone des Flughafens ergeben. Insofern liegt nämlich keine „Vorwirkung“ der Flughafenerweiterung vor; vielmehr wird der Wert der Grundstücke (möglicherweise) vom bereits bestehenden Flughafen und den damit verbundenen Nutzungsbeeinträchtigungen beeinflusst. Ein Zusammenhang mit der Enteignung für die Flughafenerweiterung besteht daher nicht. Der Revisionsrekurs muss daher im Ergebnis scheitern.

6. Die bei der Erörterung des ersten Gutachtens (ON 12) gegenüber dem Gericht abgegebene Erklärung der Antragsgegnerin, einen bestimmten Quadratmeterpreis „nicht zu beeinspruchen“, war kein konstitutives Anerkenntnis, sondern eine dem Tatsachenbereich zuzuordnende Erklärung (RIS-Justiz RS0013474). Die Antragsgegnerin konnte sie daher widerrufen. Ein solcher Widerruf erfolgte (spätestens) mit dem Gutachtenserörterungsantrag ON 39, in dem sich die Antragsgegnerin auf die Widmung als „Flughafengelände“ berief und auf dieser Grundlage eine Wertermittlung durch den Sachverständigen forderte.

7. Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 78 AußStrG iVm § 99 Abs 1 LFG und § 44 EiszEG. Die Antragsgegnerin hat die Kosten ihrer Rechtsmittelbeantwortung daher jedenfalls selbst zu tragen. Die Kosten des zulässigen Revisionsrekurses waren vorzubehalten.

#### **Textnummer**

E97829

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2011:0040OB00063.11K.0621.000

**Im RIS seit**

27.07.2011

**Zuletzt aktualisiert am**

28.09.2012

**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)