jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2009/8/4 9Ob74/08k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.08.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsrekursgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Rohrer als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Spenling, Dr. Hradil und Dr. Hopf sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Glawischnig als weitere Richter in der Außerstreitsache des Antragstellers Dipl.-Ing. Hans-Christof H*****, , vertreten durch Mag. Gernot Schaar, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft, Vivenotgasse 10, 1120 Wien, vertreten durch die Finanzprokuratur, Singerstraße 17-19, 1011 Wien, wegen Festsetzung einer Entschädigung nach § 6 HlG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. April 2008, GZ 45 R 48/08d-55, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Hietzing vom 29. Oktober 2007, GZ 1 Nc 5/06i-35, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben. Der angefochtene Beschluss, der in seinen Punkten 1. und 2. bestätigt wird, wird in seinem Punkt 3. dahin abgeändert, dass dieser zu lauten hat:

„Für die durch den unter Punkt 1. genannten Bescheid erfolgte Enteignung durch Einräumung einer Servitut zur Duldung der vorübergehenden Inanspruchnahme während der Errichtung der Eisenbahntunnelanlage für unterirdische Bauarbeiten aller Art in der von der Behörde zu genehmigenden Form und Ausgestaltung einschließlich der technisch erforderlichen vorübergehenden und dauernden Bauhilfsmaßnahmen hinsichtlich der in den Grundeinlöseplänen der K***** OEG vom 3. 10. 2000, GZ 5617/7 (Plan Nr HL-AG G 00-L 1900-004 und 004a, je Index B) lila ausgewiesenen Teilfläche 013, 01 des Grundstücks 76/21 der EZ ***** GB ***** im Ausmaß von 67 m2 und der lila ausgewiesenen Teilfläche 013, 03 des Grundstücks 76/21 der EZ ***** GB *****im Ausmaß von 8 m2, zusammen daher 75 m2, wird eine jährliche Entschädigung ab 26. 8. 2005 für die Dauer der Baumaßnahmen in der Höhe von ? 142,49 jährlich festgesetzt."

Der Antragsteller hat die Kosten aller Instanzen selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist aufgrund eines Kaufvertrags vom 11. 4. 2002 Eigentümer von 81/550stel Anteilen der Liegenschaft EZ *****, GB *****, mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung W 4 und am PKW-Abstellplatz 6 verbunden ist. Der Wert des Liegenschaftsanteils des Antragstellers beläuft sich auf 115.000 EUR. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 686 m2, der für die dauerhafte Tunnelbenützung erforderliche Servitutsstreifen beträgt 199 m2, die

Fläche für die temporäre Inanspruchnahme zusammen 75 m2. Auf dem Grundstück befindet sich ein mehrstöckiges Wohnhaus, das nach Südwesten orientiert ist. Das Grundstück grenzt an die Bahntrasse der Verbindungsbahn und ist in Form eines unregelmäßigen Vierecks ausgestaltet. (Die geringste Entfernung der gartenseitigen Hauswand bis zur angrenzenden Verbindungsbahn beträgt 30 m. Der Bahnkörper der Verbindungsbahn liegt ca 1 m höher als das Gartengelände.) Der geringste Abstand der gartenseitigen Hauswand bis zur Grenze der vorübergehenden Beanspruchung beträgt 3,5 m, bis zur Grenze der dauernden Beanspruchung 7,5 m. Unter dem Grundstück beträgt der Abstand zwischen der Oberkante des von der Beklagten zu errichtenden Tunnels und der Erdoberfläche 19,5 m. Der nur unter dem unverbauten Teil verlaufende Tunnel liegt somit in einer „unwirtschaftlichen" Tiefe, also einer solchen von mehr als 12 m. Das heißt, dass ab dieser Tiefe nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten nichts errichtet werden kann, was wirtschaftlich genutzt werden könnte (zB Brunnen oder Tiefgarage). Es gibt auch keine konkreten Pläne für die Errichtung eines solchen in die Tiefe ragenden Bauwerks. Mit Bescheid vom 14. 7. 2005, MA 64-1995/2004 verfügte das Amt der Wiener Landesregierung, MA 64,

I. gemäß §§ 2 und 6 Abs 1 des Bundesgesetzes über Eisenbahn-Hochleistungsstrecken 1989 (HlG), BGBl Nr. 135/1989, iVm § 2 Abs 2 Z 3 Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes-EisbEG 1954, BGBl Nr. 71/1954, zugunsten der ÖBB-Infrastruktur Bau AG die Enteignung für das Grundstück 76/21, inneliegend in EZ ***** der KG L***** hinsichtlich der Miteigentümer Dipl.-Ing. Hans-Christof H***** (Anteil 81/550-tel), Dr. Christine A***** (Anteil 57/1100-tel) sowie Peter A***** (57/1100-tel):

1.) durch Einräumung einer Servitut der vorübergehenden Inanspruchnahme zur Duldung der vorübergehenden Inanspruchnahme während der Errichtung der Eisenbahntunnelanlage für unterirdische Bauarbeiten aller Art in der von der Behörde zu genehmigenden Form und Ausgestaltung einschließlich der technisch erforderlichen vorübergehenden und dauernden Bauhilfsmaßnahmen hinsichtlich der in den Grundeinlöseplänen der K***** OEG vom 3. 10. 2000, GZ 5617/7 (Plan Nr HL-AG G 00-L 1900-004 und 004a, je Index B), lila ausgewiesenen Teilfläche 013, 01 des Grundstücks 76/21, der EZ ***** der KG L*****, im Ausmaß von 67 m2 und der lila ausgewiesenen Teilfläche 013, 03 des Grundstücks 76/21, der EZ ***** der KG L*****, im Ausmaß von 8 m2, zusammen daher 75 m2 und zur Duldung des Verbleibs von unterirdischen Baumaßnahmen aller Art ab einer Tiefe laut den angeführten Grundeinlöseplänen nach Baufertigstellung,

2.) sowie durch Einräumung einer Tunnelservitut ohne Bauverbot auf Dauer zur Duldung der Einrichtung, des Bestands und des Betriebs einer unterirdischen Eisenbahntunnelanlage, die in geschlossener Bauweise errichtet wird, hinsichtlich der in den Grundeinlöseplänen der K***** OEG vom 3. 10. 2000, GZ 5617/7 (Plan Nr. HL-AG G 00-L 1900-004 und 004a, je Index B) rosa ausgewiesenen Teilfläche 013, 02 des Grundstücks 76/21 der EZ ***** GB KG L*****, im Ausmaß von 199 m2, nach Maßgabe dieser Grundeinlösepläne, die einen Bestandteil des Bescheids bilden.

In Punkt II. setzte die MA 64 gemäß § 6 Abs 1 HlG die Höhe der Entschädigung für die zwangsweise Einräumung der unter Spruchpunkt I. genannten Servitut für Dipl.-Ing. Hans Christof H***** mit 1.016,40 EUR sowie für andere Personen mit geringeren Beträgen fest. Der ÖBB Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft wurde gemäß § 6 HlG iVm § 59 Abs 2 AVG aufgetragen, diese Beträge binnen einem Monat ab Rechtskraft dieses Bescheids an die Enteignungsgegner, gegebenenfalls zu Handen deren Rechtsvertreter, zur Auszahlung zu bringen oder bei Gericht zu hinterlegen. Der Bescheid wurde dem Antragsteller am 12. 8. 2005 zugestellt und erwuchs hinsichtlich der Enteignungsverfügung durch Servitutsbegründung (nicht jedoch hinsichtlich der Entschädigung) am 26. 8. 2005 in Rechtskraft (unstrittig AS 3, 33).

Das Erstgericht setzte 1.) als Entschädigung für die auf Dauer zur Duldung der Errichtung, des Bestands und des Betriebs einer unterirdischen Eisenbahntunnelanlage eingeräumte Servitut hinsichtlich der Anteile des Antragstellers einen Betrag von 945,16 EUR fest und trug 2.) der Antragsgegnerin auf, dem Antragsteller diesen Betrag binnen 14 Tagen zu zahlen. Für die Enteignung durch Einräumung einer Servitut der vorübergehenden Inanspruchnahme zur Duldung der vorübergehenden Inanspruchnahme während der Errichtung der Eisenbahntunnelanlage für unterirdische Bauarbeiten aller Art in der von der Behörde zu genehmigenden Form und Ausgestaltung einschließlich der technisch erforderlichen vorübergehenden und dauernden Bauhilfsmaßnahmen im Ausmaß von 75 m2 setzte das Erstgericht „ab dem Zeitpunkt der Bereitstellung der vorübergehenden Servitut" eine Entschädigung für die Dauer der Baumaßnahmen in der Höhe von 142,49 EUR jährlich fest (Punkt 3.).

Das Erstgericht stellte fest, dass die Permanentservitut zu einer Verkehrswertminderung des Gesamtgrundstücks von 6.417,95 EUR führe, wobei nur diese, auf der Basis der in Anspruch genommenen Servitutsfläche ermittelte

Wertminderung festgestellt werden könne, nicht jedoch eine merkantile Wertminderung auch des Hauses oder der Wohnungen. Betreffend die 81/550stel Anteile des Antragstellers betrage die Wertminderung daher 945,16 EUR. Die temporäre Wertminderung der vorübergehenden Servitut betrage für das Gesamtgrundstück 967,50 EUR jährlich, auf die 81/550stel Anteile des Antragstellers entfallen somit 142,49 EUR jährlich. Das Erstgericht führte aus, dass die vom Sachverständigen gewählte Methode (prozentuelle Abwertung des durch die Servituten in Anspruch genommenen Grundstücksstreifens den in Wien üblichen Ablösebeträgen bei U-Bahn-Bauten entspreche und dieses Verfahren geeignet sei, eine brauchbare Bewertungsgrundlage abzugeben. Eine Wertminderung des Restgrundstücks könne schon mangels Anwendbarkeit der Vergleichswertmethode nicht festgestellt werden.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Es erachtete die vom Sachverständigen gewählte Methode ebenfalls als zulässig und verneinte die Notwendigkeit einer ergänzenden Schätzung oder der Beiziehung eines weiteren Sachverständigen. Hinsichtlich der Temporärservitut vertrat es die Rechtsauffassung, dass maßgeblicher Zeitpunkt für den Beginn einer Rentenzahlung (für die Dauer der vorübergehenden Inanspruchnahme) nur die grundbücherliche Einverleibung sein könne, das Begehren des Antragstellers auf Beginn der Rentenzahlungsfrist ab Rechtskraft des Enteignungsbescheids sei daher jedenfalls unberechtigt. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Rekurs zulässig sei, weil einer Vorentscheidung des Obersten Gerichtshofs (2 Ob 282/05t) wohl die Berücksichtigung einer merkantilen Wertminderung der Restliegenschaft, nicht aber zu entnehmen sei, unter welchen Voraussetzungen der Ersatz einer solchen Wertminderung zustehe. Die Frage des Beginns der Zeit für die Zahlung einer Entschädigungsrente für eine vorübergehende Servitut stelle ebenfalls eine erhebliche Rechtsfrage dar.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers mit einem Aufhebungsantrag hinsichtlich der Festsetzung der Entschädigungshöhe und - erkennbar - mit einem Abänderungsantrag hinsichtlich des Beginns des Laufs einer Rentenzahlung für die vorübergehende Servitut.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist zulässig; er ist auch teilweise berechtigt.

Der Antragsteller wiederholt in seinem Revisionsrekurs sein schon in den Vorinstanzen vorgebrachtes Argument, dass nicht nur hinsichtlich des Grundwerts der in Anspruch genommenen Servitutsfläche, sondern auch hinsichtlich der - von der Servitut nicht unmittelbar betroffenen - Hausfläche, somit auch hinsichtlich der Eigentumswohnung des Antragstellers, eine Wertminderung zu berücksichtigen sei. Dem ist Folgendes entgegenzuhalten: Die Auswahl der Methode zur Ermittlung des Verkehrswerts, wofür gemäß § 3 Abs 1 LBG insbesondere das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren in Betracht kommen, hat danach zu erfolgen, welche Methode am besten den Umständen des Einzelfalls gerecht wird (2 Ob 282/05t mwN). Gemäß § 7 Abs 1 LBG hat der Sachverständige selbst die geeignete Methode unter Beachtung des jeweiligen Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen, wenn ihm das Gericht nicht eine bestimmte Bewertungsmethode vorgibt (2 Ob 282/05t mwN). § 3 Abs 1 LBG enthält somit keine abschließende Aufzählung der zulässigen Bewertungsverfahren (RIS-Justiz RS0109006). Die Auswahl der Methode kann im Enteignungsverfahren nur dann als eine nicht nur dem Tatsachenbereich zuzurechnende Frage vom Obersten Gerichtshof überprüft werden, wenn das Rekursgericht die vom Erstgericht gewählte Methode ohne Änderung der Sachverhaltsgrundlage aufgrund rein abstrakter Argumente modifiziert und dadurch zu anderen Ergebnissen gelangt als das Erstgericht. Sonst gehört die Ermittlung des Verkehrswerts dem Tatsachenbereich an, es sei denn, sie beruhte auf mit den Gesetzen der Logik oder der Erfahrung unvereinbaren Schlussfolgerungen (2 Ob 282/05t; SZ 71/4 uva). Im vorliegenden Fall hat der Sachverständige seine Prämissen klar aufgezeigt und darauf hingewiesen, dass mangels Vergleichswerten für Grundstücke bzw Wohnungen ohne Untertunnelungen im Verhältnis zu solchen mit Untertunnelungen die durch das LBG vorgegebenen Bewertungsmethoden keine Schlussfolgerungen mit der für das vorliegende Verfahren notwendigen Sicherheit zulassen; die von ihm gewählte Methode, auf die üblicherweise im Wiener U-Bahn-Bau erfolgten Entschädigungen zurückzugreifen (die als prozentueller Abschlag vom Wert der tatsächlich in Anspruch genommenen Grundstücksfläche erfolgen), widerspricht daher weder den Gesetzen der Logik, noch beruht sie auf den mit der Erfahrung unvereinbaren Schlussfolgerungen. Soweit bei anderen Sachverhalten eine - zusätzliche - Wertminderung der verbleibenden, von der Servitut nicht unmittelbar in Anspruch genommenen Grundstücksteile feststellbar und daher auch zu berücksichtigen war (RIS-Justiz RS0057972), lässt dies nicht den zwingenden Schluss zu, dass dies auch im vorliegenden Fall möglich sein müsste. Somit kann diesbezüglich eine Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof nicht stattfinden.

Hingegen ist der Revisionsrekurs insoweit berechtigt, als er das Fehlen eines genauen Zeitpunkts für den Beginn der Jahresrente als Entschädigung für die temporäre Servitut bemängelt:

Gemäß der auch hier anzuwendenden Bestimmung des § 8 Abs 1 Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG) ist die Entschädigung in barem Geld zu leisten. Sie geschieht bei dauernder Enteignung durch Zahlung eines Kapitalbetrags, bei vorübergehender Enteignung durch Zahlung einer Rente. Während die Antragsgegnerin meint, die Zahlung der Jahresrente könne frühestens mit dem tatsächlichen Baubeginn einsetzen, vertritt der Antragsteller den Standpunkt, dass auf den Zeitpunkt der Rechtskraft des Enteignungsbescheids abzustellen sei. Zunächst kann dem Rekursgericht nicht dahin gefolgt werden, dass als frühester Zeitpunkt für den Beginn einer solchen Rentenzahlung die Einverleibung im Grundbuch zu gelten habe. Dabei wird nämlich übersehen, dass es sich bei der Enteignung um einen originären dinglichen Rechtserwerb handelt, der - nach Rechtskraft des Enteignungserkenntnisses - mit der Zahlung oder durch den gerichtlichen Erlag der Entschädigungssumme eintritt (RIS-Justiz RS0037821). Diesem Umstand trägt auch § 6 Abs 3 HlG Rechnung, wonach der Vollzug des rechtskräftigen Enteignungsbescheids nicht gehindert werden kann, sobald der vom Landeshauptmann ermittelte Entschädigungsbetrag, soweit ihn das Eisenbahnunternehmen noch nicht geleistet hat, gerichtlich erlegt ist. Nach der Rechtsprechung kommt es aber auch für die Entschädigung nicht auf den dinglichen Rechtserwerb an. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Entschädigung ist nach nunmehr einhelliger Rechtsprechung vielmehr der Ablauf der Rechtsmittelfrist des Enteignungsbescheids, das heißt dessen Rechtskraft (RIS-Justiz RS0085888).

Wenngleich denkbar wäre, dass die nach § 8 Abs 1 EisbEG vorgesehene Rente für vorübergehende Zwangsservituten auch erst später, etwa mit dem Zeitpunkt der tatsächlichen Inanspruchnahme, einsetzen könnte, so können derartige Erwägungen im vorliegenden Fall auf sich beruhen: Der Enteignungsbescheid differenziert nämlich nicht zwischen Beginn der dauernden und dem der nur temporären Servitut, insbesondere wurde keine zeitlich aufschiebende Festlegung der Temporärservitut (durch Verknüpfung mit dem Beginn der Bauarbeiten oder einem anderen Datum) verfügt. Damit besteht aber auch keine Veranlassung, von der vorgenannten Judikatur (RIS-Justiz RS0085888) abzuweichen, wonach der maßgebliche Zeitpunkt derjenige des Eintritts der Rechtskraft des Enteignungsbescheids ist. Dem Revisionsrekurs war daher insoweit stattzugeben, dass Zeitpunkt für den Beginn der Jahresrentenzahlung nicht der (nicht näher bestimmte) „Zeitpunkt der Bereitstellung der vorübergehenden Servitut", sondern derjenige der Rechtskraft des Enteignungsbescheids sein muss.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die nach wie vor aufrechte (RIS-JustizRS0058085 [T4]) Bestimmung des § 44 EisbEG. Der Erfolg des Antragstellers, der mit dem Großteil seines Antrags bzw seiner Rechtsmittel unterlegen ist, ist nicht messbar, sodass er seine Kosten selbst zu tragen hat.

Textnummer

E91705

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0090OB00074.08K.0804.000

Im RIS seit

03.09.2009

Zuletzt aktualisiert am

02.10.2012

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