

# TE OGH 2002/1/31 6Ob105/01m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 31.01.2002

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Ehmayr als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Huber, Dr. Prückner, Dr. Schenk und Dr. Schramm als weitere Richter in der Außerstreitsache des Antragstellers Univ. Prof. Dr. Herbert H\*\*\*\*\*, vertreten durch Schuppich, Sporn & Winischhofer, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegnerin Marktgemeinde E\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Marlene Klein, Rechtsanwältin in Wien, wegen Entschädigung gemäß § 24 nÖROG, über die Revisionsrekurse des Antragstellers und der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes St. Pölten vom 24. Dezember 2000, GZ 7 R 330/00k-40, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Neulengbach vom 3. Juli 2000, GZ 1 Nc 158/98v-36, im angefochtenen Umfang aufgehoben wurde, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Ehmayr als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Huber, Dr. Prückner, Dr. Schenk und Dr. Schramm als weitere Richter in der Außerstreitsache des Antragstellers Univ. Prof. Dr. Herbert H\*\*\*\*\*, vertreten durch Schuppich, Sporn & Winischhofer, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegnerin Marktgemeinde E\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Marlene Klein, Rechtsanwältin in Wien, wegen Entschädigung gemäß Paragraph 24, nÖROG, über die Revisionsrekurse des Antragstellers und der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes St. Pölten vom 24. Dezember 2000, GZ 7 R 330/00k-40, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Neulengbach vom 3. Juli 2000, GZ 1 Nc 158/98v-36, im angefochtenen Umfang aufgehoben wurde, den Beschluss gefasst:

## Spruch

Beide Revisionsrekurse werden zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

Der Antragsteller erwarb mit Kaufvertrag vom 7. 2. 1983 die Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* der KatGem E\*\*\*\*\* mit dem Grundstück Nr \*\*\*\*\* und mit Kaufvertrag vom 8. 2. 1983 die Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* der KatGem E\*\*\*\*\* mit dem Grundstück Nr \*\*\*\*\*. Beide Grundstücke waren teilweise bewaldet, aber zur Gänze als Bauland gewidmet. Am 28. 5. 1984 wurden die Grundstücke zu einem Grundstück (Nr \*\*\*\*\* , EZ \*\*\*\*\* ) zusammengelegt. Der Antragsteller beabsichtigte beim Kauf der Grundstücke die Errichtung eines Zweifamilienhauses, eines Naturteichs und eines Grasvolleyballplatzes. Die Pläne für das Bauvorhaben wurden im Juni 1983 eingereicht. Infolge der teilweisen Bewaldung war für die Errichtung des Naturteichs und des Volleyballplatzes eine Rodungsbewilligung erforderlich. Die Forstbehörde wies den Rodungsantrag mangels eines öffentlichen Interesses an der Rodung zum vorgesehenen Zweck ab. Im Juni 1992 erwog der Antragsteller, zu einem späteren Zeitpunkt die bewaldete Fläche zum Bau eines weiteren Wohnhauses zu nutzen, wovon er die Antragsgegnerin auch informierte.

Mit der in den Sitzungen des Gemeinderates der Antragsgegnerin vom 21. 6. 1994, 14. 3. 1995 und 8. 6. 1995

beschlossenen Verordnung wurde ein örtliches Raumordnungsprogramm erlassen, das mit Bescheid des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung vom 5. 9. 1995, rechtskräftig seit 30. 9. 1995, genehmigt wurde. Damit wurde eine Teilfläche der Liegenschaft des Antragstellers in Grünland-Forstgebiet umgewidmet. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Antragsgegnerin vom 19. 1. 1998 wurden die infolge der Umwidmung erhobenen Ersatzansprüche des Antragstellers abgewiesen. Der Antragsteller begehrt gemäß § 24 nÖROG idF LGBI 8000-5 (vor der ROG-Novelle 1995) die Neufestsetzung von Ersatzansprüchen in Höhe von insgesamt 2,062.879 S, und zwar aus 47.701 S abzüglich von der Antragsgegnerin bereits zurückgezahlter 34.318 S, somit 13.383 S an aliquotem Aufschließungsbeitrag, 55.416 S an aliquoter Grunderwerbssteuer sowie an aliquoten Notariats- und Gerichtsgebühren und 1,994.080 S an valorisiertem Wertverlust, der nach den Bestimmungen des Eisenbahnteilungsgesetzes (EisbEG) aus der Differenz des behaupteten Verkehrswertes der Liegenschaft vor und nach der Umwidmung zu errechnen sei. Hilfsweise beehrte er anstatt dieses Wertverlustes eine aliquote valorisierte Kaufpreisminderung von 831.038 S. Das vom Antragsteller erworbene Grundstück habe eine Gesamtfläche von 3206 m<sup>2</sup>, wovon eine Teilfläche von 1760 m<sup>2</sup> umgewidmet worden sei. Die Bebaubarkeit des Liegenschaftsteils sei ausschließlich aufgrund der Umwidmung ausgeschlossen worden. Die Verwehrung der Rodungsbewilligung habe nur das Vorhaben zur Errichtung eines Teiches und eines Volleyballplatzes betroffen. Die auf den nun als Grünland gewidmeten Grundstücksteil entfallenden Aufschließungskosten seien zu ersetzen, weil für Grundstücke im Grünland keine Aufschließungskosten zu zahlen gewesen wären. Da der Antragsteller die Liegenschaft ohne gänzliche Baulandwidmung nicht gekauft hätte, wären auch die im Zusammenhang mit dem Liegenschafts Kauf angefallenen Kosten wie Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtsgebühren nicht angefallen, die daher zumindest aliquot zurückzuerstatten seien. Der Begriff der zu ersetzenden Aufwendungen im § 24 nÖROG in der anzuwendenden Fassung sei in verfassungskonformer Auslegung dahin zu verstehen, dass auch der Wertverlust zu ersetzen sei. Eine nachteilige Veränderung der Benützung eines Grundstückes sei einer Enteignung gleichzusetzen, die nur gegen Entschädigung zulässig sei. Ein dem Antragsteller abverlangtes entschädigungsloses "Sonderopfer" wäre auch infolge Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes verfassungswidrig. Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung des Begehrens. § 24 nÖROG in der anzuwendenden Fassung sehe eine Entschädigung einer Wertminderung nicht vor. Ein "Sonderopfer" sei dem Antragsteller durch die Umwidmung nicht auferlegt worden, weil eine Bebauung des umgewidmeten Grundstücksteils schon aufgrund der Rutschungsgefährdung des abschüssigen Hanges, wegen entgegenstehender Bestimmungen der NÖ Bauordnung und wegen des Erfordernisses einer forstbehördlichen Rodungsbewilligung, die bereits verweigert worden sei, schon vor der Umwidmung ausgeschlossen gewesen sei. Daraus folge auch, dass die Umwidmung des im unteren Bereich der Liegenschaft des Antragstellers gelegenen Grundstücksteils keine besonderen vermögensrechtlichen Nachteile für den Antragsteller bewirkt habe. Eine erhebliche Minderung der Bebaubarkeit, die ebenfalls Voraussetzung des Ersatzanspruches nach § 24 nÖROG sei, sei demnach nicht eingetreten. Im Übrigen stünden die mit dem Grunderwerb verbundenen Kosten in keinem Zusammenhang mit der Widmungs- und Nutzungsart der Liegenschaft. Es sei ohnehin eine Bauplatzgenehmigung für das Grundstück erteilt worden, das in seinem oberen Teil auch mit einem Zweifamilienhaus bebaut sei. Mit der in den Sitzungen des Gemeinderates der Antragsgegnerin vom 21. 6. 1994, 14. 3. 1995 und 8. 6. 1995 beschlossenen Verordnung wurde ein örtliches Raumordnungsprogramm erlassen, das mit Bescheid des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung vom 5. 9. 1995, rechtskräftig seit 30. 9. 1995, genehmigt wurde. Damit wurde eine Teilfläche der Liegenschaft des Antragstellers in Grünland-Forstgebiet umgewidmet. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Antragsgegnerin vom 19. 1. 1998 wurden die infolge der Umwidmung erhobenen Ersatzansprüche des Antragstellers abgewiesen. Der Antragsteller begehrt gemäß Paragraph 24, nÖROG in der Fassung Landesgesetzblatt 8000-5 (vor der ROG-Novelle 1995) die Neufestsetzung von Ersatzansprüchen in Höhe von insgesamt 2,062.879 S, und zwar aus 47.701 S abzüglich von der Antragsgegnerin bereits zurückgezahlter 34.318 S, somit 13.383 S an aliquotem Aufschließungsbeitrag, 55.416 S an aliquoter Grunderwerbssteuer sowie an aliquoten Notariats- und Gerichtsgebühren und 1,994.080 S an valorisiertem Wertverlust, der nach den Bestimmungen des Eisenbahnteilungsgesetzes (EisbEG) aus der Differenz des behaupteten Verkehrswertes der Liegenschaft vor und nach der Umwidmung zu errechnen sei. Hilfsweise beehrte er anstatt dieses Wertverlustes eine aliquote valorisierte Kaufpreisminderung von 831.038 S. Das vom Antragsteller erworbene Grundstück habe eine Gesamtfläche von 3206 m<sup>2</sup>, wovon eine Teilfläche von 1760 m<sup>2</sup> umgewidmet worden sei. Die Bebaubarkeit des Liegenschaftsteils sei ausschließlich aufgrund der Umwidmung ausgeschlossen worden. Die Verwehrung der Rodungsbewilligung habe nur das Vorhaben zur Errichtung eines Teiches und eines Volleyballplatzes betroffen. Die auf den nun als Grünland gewidmeten Grundstücksteil entfallenden

Aufschließungskosten seien zu ersetzen, weil für Grundstücke im Grünland keine Aufschließungskosten zu zahlen gewesen wären. Da der Antragsteller die Liegenschaft ohne gänzliche Baulandwidmung nicht gekauft hätte, wären auch die im Zusammenhang mit dem Liegenschafts Kauf angefallenen Kosten wie Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtsgebühren nicht angefallen, die daher zumindest aliquot zurückzuerstatten seien. Der Begriff der zu ersetzenden Aufwendungen im Paragraph 24, nÖROG in der anzuwendenden Fassung sei in verfassungskonformer Auslegung dahin zu verstehen, dass auch der Wertverlust zu ersetzen sei. Eine nachteilige Veränderung der Benützungsart eines Grundstückes sei einer Enteignung gleichzusetzen, die nur gegen Entschädigung zulässig sei. Ein dem Antragsteller abverlangtes entschädigungsloses "Sonderopfer" wäre auch infolge Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes verfassungswidrig. Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung des Begehrens. Paragraph 24, nÖROG in der anzuwendenden Fassung sehe eine Entschädigung einer Wertminderung nicht vor. Ein "Sonderopfer" sei dem Antragsteller durch die Umwidmung nicht auferlegt worden, weil eine Bebauung des umgewidmeten Grundstücksteils schon aufgrund der Rutschungsgefährdung des abschüssigen Hanges, wegen entgegenstehender Bestimmungen der NÖ Bauordnung und wegen des Erfordernisses einer forstbehördlichen Rodungsbewilligung, die bereits verweigert worden sei, schon vor der Umwidmung ausgeschlossen gewesen sei. Daraus folge auch, dass die Umwidmung des im unteren Bereich der Liegenschaft des Antragstellers gelegenen Grundstücksteils keine besonderen vermögensrechtlichen Nachteile für den Antragsteller bewirkt habe. Eine erhebliche Minderung der Bebaubarkeit, die ebenfalls Voraussetzung des Ersatzanspruches nach Paragraph 24, nÖROG sei, sei demnach nicht eingetreten. Im Übrigen stünden die mit dem Grunderwerb verbundenen Kosten in keinem Zusammenhang mit der Widmungs- und Nutzungsart der Liegenschaft. Es sei ohnehin eine Bauplatzgenehmigung für das Grundstück erteilt worden, das in seinem oberen Teil auch mit einem Zweifamilienhaus bebaut sei.

Der Antragsteller beantragte schließlich die Erlassung eines "Zwischenbeschlusses" über den Grund seiner Ersatzansprüche.

Das Erstgericht fasste folgenden Beschluss:

"1) Die....(Antragsgegnerin) ist schuldig, dem Antragsteller den aliquoten Teil des von ihm geleisteten Aufschließungsbeitrages, nämlich jenes Beitrages, der auf die rückgewidmete Grundfläche entfällt, zu ersetzen.

2) Die .....(Antragsgegnerin) ist schuldig, dem Antragsteller den Teil der Grunderwerbssteuer, Notariats- und Gerichtsgebühren, die auf die rückgewidmete Grundfläche entfallen, zu ersetzen.

3) Der Antrag auf Ersatz eines valorisierten Wertverlustes, nämlich der valorisierten Differenz zwischen dem Verkehrswert der rückgewidmeten Grundfläche als Bauland - Wohngebiet unmittelbar vor Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes 1995 und dem Verkehrswert der rückgewidmeten Grundfläche als Grünland - Forstgebiet unmittelbar nach Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes 1995, wird abgewiesen.

4) Die .... (Antragsgegnerin) ist schuldig, die valorisierte Kaufpreisdifferenz, nämlich die valorisierte Differenz zwischen dem vom Antragsteller für die rückgewidmete Grundfläche tatsächlich bezahlten Kaufpreis und dem fiktiven Preis, der für die rückgewidmete Grundfläche als Grünland zu bezahlen gewesen wäre, zu ersetzen."

Das Erstgericht stellte (im Rahmen seiner Beweiswürdigung) weiters fest, dass die Teilfläche im Jahr 1972 von der Widmungsart "Wald" in Bauland - Wohngebiet umgewidmet worden und damals bereits mit einem etwa 30-jährigen Baummischbestand bestockt war. Die Forstbehörde stimmte damals der Umwidmung zu. In einem anlässlich einer Zwangsversteigerung eines Grundstückes samt einer auch hier strittigen Teilfläche erstatteten Gutachten wurde darauf hingewiesen, dass "nach den Informationen der Gemeindevertretung" einer Baubewilligung keine Hindernisse entgegenstünden und mit einer solchen für ein privates Einfamilienhaus bzw Kleinwohnhaus gerechnet werden könne.

Daraus folgerte das Erstgericht rechtlich, dass sämtliche Voraussetzungen des § 24 nÖROG in der im Zeitpunkt der Umwidmung geltenden Fassung für einen Ersatzanspruch des Antragstellers vorlägen: Das Grundstück sei vor der Umwidmung bebaubar und von keinem Bauverbot betroffen gewesen. Die sonst zulässige Bebauung sei durch die Umwidmung ausgeschlossen worden. Unter den zu ersetzenden Aufwendungen sei zwar nicht der durch die Umwidmung erfolgte Wertverlust des Teilgrundstückes zu verstehen, hingegen alle anderen vom Kläger begehrten Ersatzansprüche: Die Aufschließungskosten seien für Bauland und nicht auch für Grünland zu entrichten. Die Grunderwerbssteuer, die Notariats- und Gerichtsgebühren, die auf die umgewidmete Teilfläche entfielen, seien ebenfalls nur aufgrund der Widmung als Bauland geleistet worden und somit im Hinblick auf die bisherige Widmungs-

und Nutzungsart erfolgt. Es stehe auch die Differenz zwischen dem Kaufpreis für Bauland - Wohngebiet und dem Kaufpreis für Grünland - Forstgebiet zu, weil der Antragsteller den Kaufpreis im Vertrauen auf die Baulandwidmung des gesamten Grundstückes bezahlt habe. Daraus folgte das Erstgericht rechtlich, dass sämtliche Voraussetzungen des Paragraph 24, nÖROG in der im Zeitpunkt der Umwidmung geltenden Fassung für einen Ersatzanspruch des Antragstellers vorlägen: Das Grundstück sei vor der Umwidmung bebaubar und von keinem Bauverbot betroffen gewesen. Die sonst zulässige Bebauung sei durch die Umwidmung ausgeschlossen worden. Unter den zu ersetzenden Aufwendungen sei zwar nicht der durch die Umwidmung erfolgte Wertverlust des Teilgrundstückes zu verstehen, hingegen alle anderen vom Kläger begehrten Ersatzansprüche: Die Aufschließungskosten seien für Bauland und nicht auch für Grünland zu entrichten. Die Grunderwerbssteuer, die Notariats- und Gerichtsgebühren, die auf die umgewidmete Teilfläche entfielen, seien ebenfalls nur aufgrund der Widmung als Bauland geleistet worden und somit im Hinblick auf die bisherige Widmungs- und Nutzungsart erfolgt. Es stehe auch die Differenz zwischen dem Kaufpreis für Bauland - Wohngebiet und dem Kaufpreis für Grünland - Forstgebiet zu, weil der Antragsteller den Kaufpreis im Vertrauen auf die Baulandwidmung des gesamten Grundstückes bezahlt habe.

In seinem abweisenden Teil (Punkt 3. betreffend das "Hauptbegehren" auf Ersatz der Verkehrswertdifferenz) blieb der Beschluss des Erstgerichtes unbekämpft.

Dem gegen den stattgebenden Teil des Beschlusses erhobenen Rekurs der Antragsgegnerin gab das Rekursgericht im Sinne einer Aufhebung der betreffenden Beschlusspunkte 1., 2. und 4. Folge und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Gemäß § 24 Abs 3 letzter Satz nÖROG sei über die Frage des Bauverbotes ein Gutachten eines Ingenieurkonsulenten für Raumordnung einzuholen, wenn der Ersatzanspruch eines Grundeigentümers von der belangten Behörde mit der Begründung versagt werde, das Grundstück sei von einem Bauverbot betroffen. Das Erstgericht werde daher festzustellen haben, mit welcher Begründung die Ersatzansprüche des Antragstellers von der Antragsgegnerin abgewiesen worden seien. Falls der Bescheid mit dem Vorliegen eines Bauverbotes im Sinne des § 20 NÖ Bauordnung begründet worden sei, werde ein einschlägiges Gutachten einzuholen sein. Das Erstgericht werde weiters Feststellungen - allenfalls unter Beiziehung eines Sachverständigen - nachzutragen haben, die eine Beurteilung über eine Verringerung oder den Ausschluss der Bebaubarkeit infolge Umwidmung zuließen. Im Sinne der Entscheidung des OGH 2 Ob 52/99g (= bbl 1999, 161 = ecolex 1999, 764) sei die valorisierte Kaufpreisdifferenz für den Fall eines "Sonderopfers" des Antragstellers zuzuerkennen, sodass weiters zu prüfen sei, wie sich die vermögensrechtliche Position des Antragstellers aufgrund der neuen Raumordnung unter Berücksichtigung von Vor- und Nachteilen im Vergleich zu anderen von der Änderung des Flächenwidmungsplanes betroffenen Liegenschaftseigentümern darstelle. Die Aufschließungsabgabe sei zwar als Aufwendung nach § 24 Abs 1 nÖROG anzusehen. Es fehlten jedoch Feststellungen darüber, ob und in welcher Höhe der Antragsteller tatsächlich einen Aufschließungsbeitrag bezahlt habe. In diesem Zusammenhang werde mit den Parteien der Stand des offenbar noch nicht abgeschlossenen Verwaltungsverfahrens über den Aufschließungsbeitrag zu erörtern sein. Dem gegen den stattgebenden Teil des Beschlusses erhobenen Rekurs der Antragsgegnerin gab das Rekursgericht im Sinne einer Aufhebung der betreffenden Beschlusspunkte 1., 2. und 4. Folge und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Gemäß Paragraph 24, Absatz 3, letzter Satz nÖROG sei über die Frage des Bauverbotes ein Gutachten eines Ingenieurkonsulenten für Raumordnung einzuholen, wenn der Ersatzanspruch eines Grundeigentümers von der belangten Behörde mit der Begründung versagt werde, das Grundstück sei von einem Bauverbot betroffen. Das Erstgericht werde daher festzustellen haben, mit welcher Begründung die Ersatzansprüche des Antragstellers von der Antragsgegnerin abgewiesen worden seien. Falls der Bescheid mit dem Vorliegen eines Bauverbotes im Sinne des Paragraph 20, NÖ Bauordnung begründet worden sei, werde ein einschlägiges Gutachten einzuholen sein. Das Erstgericht werde weiters Feststellungen - allenfalls unter Beiziehung eines Sachverständigen - nachzutragen haben, die eine Beurteilung über eine Verringerung oder den Ausschluss der Bebaubarkeit infolge Umwidmung zuließen. Im Sinne der Entscheidung des OGH 2 Ob 52/99g (= bbl 1999, 161 = ecolex 1999, 764) sei die valorisierte Kaufpreisdifferenz für den Fall eines "Sonderopfers" des Antragstellers zuzuerkennen, sodass weiters zu prüfen sei, wie sich die vermögensrechtliche Position des Antragstellers aufgrund der neuen Raumordnung unter Berücksichtigung von Vor- und Nachteilen im Vergleich zu anderen von der Änderung des Flächenwidmungsplanes betroffenen Liegenschaftseigentümern darstelle. Die Aufschließungsabgabe sei zwar als Aufwendung nach Paragraph 24, Absatz eins, nÖROG anzusehen. Es fehlten jedoch Feststellungen darüber, ob und in welcher Höhe der Antragsteller tatsächlich einen Aufschließungsbeitrag bezahlt habe. In diesem Zusammenhang werde mit den Parteien der Stand des offenbar noch nicht abgeschlossenen Verwaltungsverfahrens über den Aufschließungsbeitrag zu erörtern sein.

Das Rekursgericht sprach gemäß § 14b Abs 1 AußStrG aus, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei, weil zur Frage der Zuordnung eines Aufschließungsbeitrages zu den in § 24 nÖROG genannten Aufwendungen keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vorliege und auch der Frage, ob die valorisierte Kaufpreisdifferenz zu ersetzen sei, erhebliche Bedeutung zukomme. Gegen diese Entscheidung richteten sich die (Revisions-)Rekurse beider Parteien. Das Rekursgericht sprach gemäß Paragraph 14 b, Absatz eins, AußStrG aus, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei, weil zur Frage der Zuordnung eines Aufschließungsbeitrages zu den in Paragraph 24, nÖROG genannten Aufwendungen keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vorliege und auch der Frage, ob die valorisierte Kaufpreisdifferenz zu ersetzen sei, erhebliche Bedeutung zukomme. Gegen diese Entscheidung richteten sich die (Revisions-)Rekurse beider Parteien.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Rekurs der Antragsgegnerin ist verspätet.

Gemäß § 30 Abs 3 und 5 EibEG, der gemäß § 24 Abs 3 nÖROG (in der Stammfassung, LGBl 8000-5 vor der ROG-Novelle 1995) auf das gerichtliche Entschädigungsverfahren anzuwenden ist, beträgt die Rechtsmittelfrist - auch gegen Entscheidungen des Rekursgerichtes - 14 Tage. Der Beschluss des Rekursgerichtes wurde der Antragsgegnerin am 9. 1. 2001 zugestellt, sodass der letzte Tag der Rekursfrist der 23. 1. 2001 war. Der erst am 6. 2. 2001 zur Post gegebene Rekurs der Antragsgegnerin ist verspätet und daher zurückzuweisen. Der Rekurs des Antragstellers ist rechtzeitig, aber entgegen dem Ausspruch des Rekursgerichtes nicht zulässig. Gemäß Paragraph 30, Absatz 3 und 5 EibEG, der gemäß Paragraph 24, Absatz 3, nÖROG (in der Stammfassung, Landesgesetzblatt 8000-5 vor der ROG-Novelle 1995) auf das gerichtliche Entschädigungsverfahren anzuwenden ist, beträgt die Rechtsmittelfrist - auch gegen Entscheidungen des Rekursgerichtes - 14 Tage. Der Beschluss des Rekursgerichtes wurde der Antragsgegnerin am 9. 1. 2001 zugestellt, sodass der letzte Tag der Rekursfrist der 23. 1. 2001 war. Der erst am 6. 2. 2001 zur Post gegebene Rekurs der Antragsgegnerin ist verspätet und daher zurückzuweisen. Der Rekurs des Antragstellers ist rechtzeitig, aber entgegen dem Ausspruch des Rekursgerichtes nicht zulässig.

Gemäß Art II der nÖROG-Novelle 1995, LGBl 8000-10 in der Fassung gemäß der Kundmachung über die Berichtigung von Druckfehlern dieser Novelle, LGBl 8000-11, gilt Art I Z 35 (anstatt ursprünglich fälschlich: 36) nur für Änderungen der Widmungs- und Nutzungsart nach Inkrafttreten des Art I. Gemäß Art III tritt Art I am 1. 1. 1996 in Kraft. In Art I Z 35 wurde der hier maßgebende § 24 geändert. Da im vorliegenden Fall die Umwidmung noch vor dem 1. 1. 1996 erfolgte, sind die Ersatzansprüche des Antragstellers - wie von den Parteien und den Vorinstanzen zutreffend unterstellt - noch nach der alten Fassung des § 24 zu prüfen. Abs 1 dieser Bestimmung lautet: Gemäß Art römisch II der nÖROG-Novelle 1995, Landesgesetzblatt 8000-10 in der Fassung gemäß der Kundmachung über die Berichtigung von Druckfehlern dieser Novelle, Landesgesetzblatt 8000-11, gilt Art römisch eins Ziffer 35, (anstatt ursprünglich fälschlich: 36) nur für Änderungen der Widmungs- und Nutzungsart nach Inkrafttreten des Art römisch eins. Gemäß Art römisch III tritt Art römisch eins am 1. 1. 1996 in Kraft. In Art römisch eins Ziffer 35, wurde der hier maßgebende Paragraph 24, geändert. Da im vorliegenden Fall die Umwidmung noch vor dem 1. 1. 1996 erfolgte, sind die Ersatzansprüche des Antragstellers - wie von den Parteien und den Vorinstanzen zutreffend unterstellt - noch nach der alten Fassung des Paragraph 24, zu prüfen. Absatz eins, dieser Bestimmung lautet:

"Wenn die Gemeinde die Bebaubarkeit einer Grünfläche, die im örtlichen Raumordnungsprogramm als Bauland gewidmet ist und auch nicht von einem Bauverbot betroffen ist, durch Änderung der Widmungs- und Nutzungsart ausschließt oder erheblich verringert, ist sie verpflichtet, dem Grundeigentümer jene Aufwendungen zu ersetzen, die er im Hinblick auf die bisherige Widmungs- oder Nutzungsart tatsächlich getätigt hat."

Die Absätze 2 und 3 beinhalten Verfahrensvorschriften. Demnach kann der Grundeigentümer zunächst eine Entschädigung bei der Gemeinde und binnen drei Monaten nach Zustellung des Bescheides eine gerichtliche Neufestsetzung der Entschädigung beantragen. Für das gerichtliche Verfahren sind die Bestimmungen des Eisenbahnteilungsgesetzes 1954 sinngemäß anzuwenden. Wenn die Behörde dem Grundeigentümer die begehrte Entschädigung mit der Begründung versagt hat, das Grundstück sei von einem Bauverbot betroffen, dann ist über diese Frage ein Gutachten eines Ingenieurkonsulenten für Raumordnung einzuholen. Auch in dem der Entscheidung 2 Ob 52/99g zugrunde liegenden Verfahren war eine Entschädigung für erhöhte Anschaffungskosten, die nach den Behauptungen im Vertrauen auf die Baulandwidmung geleistet worden seien, strittig.

In dieser Entscheidung hielt es der Oberste Gerichtshof zu der hier maßgeblichen Frage der Auslegung des § 24 Abs 1

nöROG 1976 idF vor der Novelle 1995 ausdrücklich "für geboten, in seine Betrachtung auch den von den Rechtsmittelwerbern ins Treffen geführten Grundsatz der verfassungskonformen Interpretation (vgl etwa Bydlinski in Rummel<sup>2</sup> § 6 ABGB Rz 21 mwN, Posch in Schwimann<sup>2</sup> § 6 ABGB Rz 27 mwN) einzubeziehen, dem mit dem in 6 Ob 538/94 enthaltenen Hinweis, nach einem Vergleich der Gesetzgebung der Länder sei ein allgemeiner - etwa gar verfassungsgesetzlich gebotener - Entschädigungsstandard nicht feststellbar, wohl nicht ausreichend Rechnung getragen wurde; die Unterschiedlichkeit der Landesgesetzgebung sagt über die Verfassungskonformität eines Landesgesetzes bzw eines Auslegungsergebnisses nichts aus. Eine Enteignung - oder sonstige einschneidende Eigentumsbeschränkung (vgl Walter/Mayer, Bundesverfassungsrecht<sup>8</sup> Rz 1376 ff mwN), wie sie hier erfolgt ist - ohne Entschädigung ist nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (etwa VfSlg 9911 = JBl 1984, 662) und des Obersten Gerichtshofs (etwa SZ 59/167; RIS-Justiz RS0010823) grundsätzlich nicht verfassungswidrig, jedoch hat der Verfassungsgerichtshof (vgl VfSlg 6884, 7234; hiezu Aicher, ÖZW 1975, 59; Groiss/Schantl/Welan, Betrachtungen zur Verfassungsgerichtsbarkeit, ÖJZ 1975, 365, 368) auch schon entschieden, dass es mit dem Gleichheitssatz unvereinbar sei, wenn durch eine entschädigungslose Enteignung mehreren Personen zwar gleiche Vorteile, nicht aber auch gleiche Vermögenseinbußen entstehen (Walter/Mayer aaO Rz 1372, 1375; vgl Klicka in Schwimann<sup>2</sup> § 365 ABGB Rz 17; Spielbüchler in Rummel<sup>2</sup> § 365 Rz 9 jeweils mwN). Im vorliegenden Fall ergibt sich aus dem beiderseitigen Parteinvorbringen, dass die neue Raumordnung einerseits (in größerem, Umfang) Umwidmungen von Grünland in Bauland und andererseits (in kleinerem Umfang) Umwidmungen von Bauland in Grünland mit sich gebracht hat. Im Lichte des Gleichheitssatzes wäre es aber bedenklich, wenn die vermögensrechtliche Position der Antragsteller aufgrund der neuen Raumordnung insgesamt gesehen (bei Berücksichtigung von Vor- und Nachteilen) erheblich ungünstiger wäre als die anderer Liegenschaftseigentümer. Hiezu bedarf es noch einer Erörterung mit den Parteien sowie ergänzender Feststellungen, weshalb die Rechtssache unter Aufhebung der vorinstanzlichen Beschlüsse an das Erstgericht zurückzuverweisen war. Sollte sich im fortgesetzten Verfahren ergeben, dass den Antragstellern (oder einem von ihnen) mit einer entschädigungslosen Umwidmung tatsächlich ein "Sonderopfer" im obigen Sinne abverlangt würde, wäre § 24 Abs 1 nöROG aF insoweit zur Vermeidung eines gleichheitswidrigen Ergebnisses dahin auszulegen, dass unter 'Aufwendungen' auch der Anschaffungspreis für das gekaufte Bauland (abzüglich des hypothetischen Grünlandkaufpreises) zu verstehen ist. In diesem Fall wären auch Feststellungen zur Höhe dieser von den Rechtsmittelwerbern in drittinstantzlichen Verfahren noch begehrten Differenz zu treffen. Im Hinblick auf die Möglichkeit einer verfassungskonformen Interpretation ist der Anregung der Antragsteller, beim Verfassungsgerichtshof einen Antrag gemäß Art 89 (Art 140) B-VG zu stellen, nicht zu folgen."In dieser Entscheidung hielt es der Oberste Gerichtshof zu der hier maßgeblichen Frage der Auslegung des Paragraph 24, Absatz eins, nöROG 1976 in der Fassung vor der Novelle 1995 ausdrücklich "für geboten, in seine Betrachtung auch den von den Rechtsmittelwerbern ins Treffen geführten Grundsatz der verfassungskonformen Interpretation vergleiche etwa Bydlinski in Rummel<sup>2</sup> Paragraph 6, ABGB Rz 21 mwN, Posch in Schwimann<sup>2</sup> Paragraph 6, ABGB Rz 27 mwN) einzubeziehen, dem mit dem in 6 Ob 538/94 enthaltenen Hinweis, nach einem Vergleich der Gesetzgebung der Länder sei ein allgemeiner - etwa gar verfassungsgesetzlich gebotener - Entschädigungsstandard nicht feststellbar, wohl nicht ausreichend Rechnung getragen wurde; die Unterschiedlichkeit der Landesgesetzgebung sagt über die Verfassungskonformität eines Landesgesetzes bzw eines Auslegungsergebnisses nichts aus. Eine Enteignung - oder sonstige einschneidende Eigentumsbeschränkung vergleiche Walter/Mayer, Bundesverfassungsrecht<sup>8</sup> Rz 1376 ff mwN), wie sie hier erfolgt ist - ohne Entschädigung ist nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (etwa VfSlg 9911 = JBl 1984, 662) und des Obersten Gerichtshofs (etwa SZ 59/167; RIS-JustizRS0010823) grundsätzlich nicht verfassungswidrig, jedoch hat der Verfassungsgerichtshof vergleiche VfSlg 6884, 7234; hiezu Aicher, ÖZW 1975, 59; Groiss/Schantl/Welan, Betrachtungen zur Verfassungsgerichtsbarkeit, ÖJZ 1975, 365, 368) auch schon entschieden, dass es mit dem Gleichheitssatz unvereinbar sei, wenn durch eine entschädigungslose Enteignung mehreren Personen zwar gleiche Vorteile, nicht aber auch gleiche Vermögenseinbußen entstehen (Walter/Mayer aaO Rz 1372, 1375; vergleiche Klicka in Schwimann<sup>2</sup> Paragraph 365, ABGB Rz 17; Spielbüchler in Rummel<sup>2</sup> Paragraph 365, Rz 9 jeweils mwN). Im vorliegenden Fall ergibt sich aus dem beiderseitigen Parteinvorbringen, dass die neue Raumordnung einerseits (in größerem, Umfang) Umwidmungen von Grünland in Bauland und andererseits (in kleinerem Umfang) Umwidmungen von Bauland in Grünland mit sich gebracht hat. Im Lichte des Gleichheitssatzes wäre es aber bedenklich, wenn die vermögensrechtliche Position der Antragsteller aufgrund der neuen Raumordnung insgesamt gesehen (bei Berücksichtigung von Vor- und Nachteilen) erheblich ungünstiger wäre als die anderer Liegenschaftseigentümer. Hiezu bedarf es noch einer Erörterung mit den Parteien sowie ergänzender Feststellungen,

weshalb die Rechtssache unter Aufhebung der vorinstanzlichen Beschlüsse an das Erstgericht zurückzuverweisen war. Sollte sich im fortgesetzten Verfahren ergeben, dass den Antragstellern (oder einem von ihnen) mit einer entschädigungslosen Umwidmung tatsächlich ein "Sonderopfer" im obigen Sinne abverlangt würde, wäre Paragraph 24, Absatz eins, nÖROG aF insoweit zur Vermeidung eines gleichheitswidrigen Ergebnisses dahin auszulegen, dass unter 'Aufwendungen' auch der Anschaffungspreis für das gekaufte Bauland (abzüglich des hypothetischen Grünlandkaufpreises) zu verstehen ist. In diesem Fall wären auch Feststellungen zur Höhe dieser von den Rechtsmittelwerbern in drittinstanzlichen Verfahren noch begehrten Differenz zu treffen. Im Hinblick auf die Möglichkeit einer verfassungskonformen Interpretation ist der Anregung der Antragsteller, beim Verfassungsgerichtshof einen Antrag gemäß Artikel 89, (Artikel 140,) B-VG zu stellen, nicht zu folgen."

Der jetzt zur Entscheidung berufene 6. Senat schließt sich dieser Entscheidung des 2. Senats, der auch im Schrifttum (Martin Auer, bbl 1999, 162) zugestimmt wurde, ebenso an wie dies bereits das Rekursgericht getan hat. Im Ergebnis - wenn auch mit völlig anderer Begründung - hatte auch bereits ein weiterer Autor (Häußl, "OGH:

Keine Entschädigung des Kaufpreisunterschieds zwischen Bauland und Grünland gem § 24 Abs 1 nÖROG 1976!", ÖJZ 1994, 693) die gegenteilige ältere Judikatur kritisiert und den Landesgesetzgeber aufgerufen, im Rahmen der damals in Behandlung stehenden Novelle zum nÖROG 1976 eine klare und deutliche Entschädigungsregelung zu treffen. Eine Entschädigungspflicht bei derartigen gravierenden Eigentumsbeschränkungen wird auch in der herrschenden Lehre aus dem verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatz abgeleitet: Einerseits stellte es eine sachlich nicht zu rechtfertigende Andersbehandlung von insoweit Gleichem dar, würde man bei Enteignungen eine Entschädigungspflicht als gegeben ansehen, für enteignungsgleiche, also in ihrer Wirkung einer Enteignung gleichzuhaltende schwerwiegende Eigentumsbeschränkung aber nicht. Andererseits ist die Lage des durch unterschiedliche Eigentumsbeschränkungen Betroffenen im Sinne der sogenannten "Sonderopfertheorie" zu berücksichtigen und zu fragen, wann eine Eigentumsbeschränkung dem Eigentümer ein besonders gravierendes Opfer zugunsten der Allgemeinheit abverlangt, ihn also in sachlich nicht rechtfertigbarer und unverhältnismäßiger Weise stärker belastet als im Allgemeinen andere Personen zugunsten des öffentlichen Wohls belastet sind (Korinek, Verfassungsrechtliche Grundlagen des Eigentumsschutzes und des Enteignungsrechts in Österreich, in: Korinek/Pauger/Rummel, Handbuch des Enteignungsrechts [1994], 29, 37, 39 ff mwN). Keine Entschädigung des Kaufpreisunterschieds zwischen Bauland und Grünland gem Paragraph 24, Absatz eins, nÖROG 1976!", ÖJZ 1994, 693) die gegenteilige ältere Judikatur kritisiert und den Landesgesetzgeber aufgerufen, im Rahmen der damals in Behandlung stehenden Novelle zum nÖROG 1976 eine klare und deutliche Entschädigungsregelung zu treffen. Eine Entschädigungspflicht bei derartigen gravierenden Eigentumsbeschränkungen wird auch in der herrschenden Lehre aus dem verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatz abgeleitet: Einerseits stellte es eine sachlich nicht zu rechtfertigende Andersbehandlung von insoweit Gleichem dar, würde man bei Enteignungen eine Entschädigungspflicht als gegeben ansehen, für enteignungsgleiche, also in ihrer Wirkung einer Enteignung gleichzuhaltende schwerwiegende Eigentumsbeschränkung aber nicht. Andererseits ist die Lage des durch unterschiedliche Eigentumsbeschränkungen Betroffenen im Sinne der sogenannten "Sonderopfertheorie" zu berücksichtigen und zu fragen, wann eine Eigentumsbeschränkung dem Eigentümer ein besonders gravierendes Opfer zugunsten der Allgemeinheit abverlangt, ihn also in sachlich nicht rechtfertigbarer und unverhältnismäßiger Weise stärker belastet als im Allgemeinen andere Personen zugunsten des öffentlichen Wohls belastet sind (Korinek, Verfassungsrechtliche Grundlagen des Eigentumsschutzes und des Enteignungsrechts in Österreich, in: Korinek/Pauger/Rummel, Handbuch des Enteignungsrechts [1994], 29, 37, 39 ff mwN).

Das Rekursgericht ist zutreffend von diesen in Lehre und Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen ausgegangen. Auch der Landesgesetzgeber hat die Entschädigung für vermögensrechtliche Nachteile durch Widmungsänderungen mit der nÖROG-Novelle 1995, 8000-10, im Lichte dieser Grundsätze umfassend neu geregelt; diese die Grundeigentümer besser stellenden Anordnungen kommen hier lediglich deshalb noch nicht zur unmittelbaren Anwendung, weil die neue Rechtslage nur für Änderungen der Widmungs- und Nutzungsarten nach dem Inkrafttreten der Novelle (1. 1. 1996) gilt. Der Antragsteller erblickt die erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 14 Abs 1 AußStrG lediglich darin, dass der Oberste Gerichtshof in der zitierten Entscheidung nicht zur Frage Stellung genommen habe, ob auch Aufschließungsbeiträge "Aufwendungen" im Sinne des § 24 Abs 1 nÖROG darstellten. Diese Frage kann aber schon im Lichte der bisherigen Judikatur (6 Ob 538/94 und 2 Ob 52/99g: "Leistungen zur Veränderung des Grundstückes, insbesondere zur Baureifmachung") nicht zweifelhaft sein. Im Übrigen vertritt der Antragsteller die

Auffassung, die Sache sei in seinem Sinne spruchreif, weil es der vom Rekursgericht vermissten Feststellungen nicht bedürfe. Dem ist aber entgegen zu halten, dass der Oberste Gerichtshof der Meinung des von einer zutreffenden Rechtsansicht ausgehenden Gerichtes zweiter Instanz, der Sachverhalt sei noch weiter aufklärungsbedürftig, nicht entgegentreten kann, weil er keine Tatsacheninstanz ist. Mangels einer vom Antragsteller aufgezeigten erheblichen Rechtsfrage im Sinne des § 14 Abs 1 AußStrG erweist sich sein Rechtsmittel als nicht zulässig. Damit sind die Revisionsrekurse beider Parteien zurückzuweisen. Das Rekursgericht ist zutreffend von diesen in Lehre und Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen ausgegangen. Auch der Landesgesetzgeber hat die Entschädigung für vermögensrechtliche Nachteile durch Widmungsänderungen mit der nÖROG-Novelle 1995, 8000-10, im Lichte dieser Grundsätze umfassend neu geregelt; diese die Grundeigentümer besser stellenden Anordnungen kommen hier lediglich deshalb noch nicht zur unmittelbaren Anwendung, weil die neue Rechtslage nur für Änderungen der Widmungs- und Nutzungsarten nach dem Inkrafttreten der Novelle (1. 1. 1996) gilt. Der Antragsteller erblickt die erhebliche Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG lediglich darin, dass der Oberste Gerichtshof in der zitierten Entscheidung nicht zur Frage Stellung genommen habe, ob auch Aufschließungsbeiträge "Aufwendungen" im Sinne des Paragraph 24, Absatz eins, nÖROG darstellten. Diese Frage kann aber schon im Lichte der bisherigen Judikatur (6 Ob 538/94 und 2 Ob 52/99g: "Leistungen zur Veränderung des Grundstückes, insbesondere zur Baureifmachung") nicht zweifelhaft sein. Im Übrigen vertritt der Antragsteller die Auffassung, die Sache sei in seinem Sinne spruchreif, weil es der vom Rekursgericht vermissten Feststellungen nicht bedürfe. Dem ist aber entgegen zu halten, dass der Oberste Gerichtshof der Meinung des von einer zutreffenden Rechtsansicht ausgehenden Gerichtes zweiter Instanz, der Sachverhalt sei noch weiter aufklärungsbedürftig, nicht entgegentreten kann, weil er keine Tatsacheninstanz ist. Mangels einer vom Antragsteller aufgezeigten erheblichen Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG erweist sich sein Rechtsmittel als nicht zulässig. Damit sind die Revisionsrekurse beider Parteien zurückzuweisen.

#### **Anmerkung**

E64552 6Ob105.01m

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

ECLI:AT:OGH0002:2002:0060OB00105.01M.0131.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20020131\_OGH0002\_0060OB00105\_01M0000\_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](http://www.jusline.at)