

TE OGH 1990/12/13 80b625/90

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 13.12.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Griehsler als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kropfitsch, Dr. Huber, Dr. Graf und Dr. Jelinek als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Friedrich K***, Bauer, 6281 Gerlos Nr. 23, vertreten durch Dr. Peter Greil, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider den Antragsgegner F*** G***, 6281 Gerlos, vertreten durch den Obmann Raimund H***, dieser vertreten durch Dr. Helmut Rantner, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Festsetzung einer Enteignungsentschädigung infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Beschuß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgerichtes vom 25. Mai 1990, GZ 3 b R 195/89-53, womit der Beschuß des Bezirksgerichtes Zell am Ziller vom 27. September 1989, GZ A Nc 61/87-47, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

In teilweiser Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen, die in ihrem den Antrag abweisenden Teil als unbekämpft unberührt bleiben und in ihren Kostenaussprüchen bestätigt werden, wird die dem Antragsteller zuerkannte jährliche Entschädigung von insgesamt S 281.282,80 auf die Dauer von 25 Jahren begrenzt.

Der Antragsgegner ist schuldig, dem Antragsteller die mit S 18.032,54 bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung (einschließlich Umsatzsteuer S 3.005,42) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Mit dem Bescheid des Amtes der Tiroler Landesregierung vom 2. 12. 1987, Zi. IIC-2536/10, wurden gemäß §§ 40, 41 und 42 des Tiroler Fremdenverkehrsgesetzes 1979, LGBI Nr 39, zugunsten des Antragsgegners auf den Grundstücken 121/1, 123, 126 und 128/1, je KG Gerlos, des Antragstellers nachstehende Benützungsrechte durch Enteignung im öffentlichen Interesse des Fremdenverkehrs eingeräumt:

a) Das Recht des Gehens und Fahrens zu Fuß und mit Wintersportgeräten aller Art zum Zweck der Wintersportausübung, b) das Recht der Zaunfreihaltung, c) das Recht der Freihaltung von Düngung und Viehtrieb jeder Art, d) das Recht der händischen und mechanischen Präparierung mit bis zu 8 Tonnen schweren Pistenwalzen samt den notwendigen Zusatzgeräten, jedoch erst bei einer Mindestschneehöhe von 30 cm, und e) das Recht, die gegenständlichen Flächen mit an anderen Stellen entnommenem Schnee zu präparieren, jeweils für die Wintersportzeit, das ist zwischen dem 1. 12. und 1.

5. jeden Jahres.

Für die eingeräumten Benützungsrechte wurde im Enteignungsbescheid die jährliche Entschädigung mit S 80.763,- festgesetzt. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

2.951 m² der Gp 121/1 a S 12,-..... S 35.412,-

2.518 m² der Gp 123 und 917 m² der Gp 128/1

3.435 m² a S 9,-..... S 30.915,-

2.406 m² der Gp 126 a S 6,-..... S 14.436,-

S 80.763,-

=====

Der Antragsteller beantragt die (gerichtliche) Neufestsetzung der Entschädigung mit jährlich S 66,80 pro Quadratmeter für die Gp 121/1, mit S 40,- pro Quadratmeter für die Gp 123 und mit jeweils S 32,- pro Quadratmeter, für die Gp 126 und Gp 128/1, das sind insgesamt jährlich S 404.182,80. Durch die eingeräumten Benützungsrechte seien die Grundstücke nicht, wie im Enteignungsbescheid angenommen, nur zu 40 %, sondern vielmehr zu 100 % entwertet.

Der Antragsgegner vertritt die Ansicht, daß bei der Bewertung der als Freiland gewidmeten Liegenschaften des Antragstellers eine Entschädigung von S 3,- pro Quadratmeter jährlich angemessen sei. Das Erstgericht setzte nachstehende jährliche Entschädigungsbeträge fest:

Für Gp 121/1 2.951 m² a S 66,80.....S 197.126,80

für Gp 123 2.518 m² a S 24,-.....S 60.432,-

für Gp 128/1 917 m² a S 18,-.....S 16.506,-

für Gp 126 2.406 m² a S 3,-.....S 7.218,-

zusammen S 281.282,80

=====

Das Mehrbegehren des Antragstellers wies das Erstgericht ab. Es stellte die Lage und Beschaffenheit der enteigneten Grundstücke fest und erobt auch deren Verkehrswerte:

1. Gp 121/1:

a) westliche Teilfläche:

aufgrund der Tiefe von 40 m gut verbaubar, günstige Größe, 1.620 m² a S 3.000,- = S 3,240.000,-

b) östliche Teilfläche:

geringere Tiefe von 20 bis 24 m für Bauzwecke weniger gut geeignet,

1.331 m² a S 2.400,- S 2,129.600,-

2. Gp 123:

Grundsätzliche Widmung als Wohn- bzw Wohnaufschließungsgebiet möglich, nach Erschließung Bebauung mit kleinen Wohn- und Fremdenverkehrsbauten möglich und zu erwarten.

Baukosten wegen Lage in Lawinengefahrenzone Gelb und teilweise Lage in Vernässungszone etwas höher, ungünstige Verkehrsaufschließung nur von der Schmalseite her (von Westen).

2.518 m² a S 750,- S 1.888.500,-

3. Gp 128/1:

Wie Gp 123, Erschließungsmöglichkeiten etwas ungünstiger, Baukosten wegen Lage in Lawinengefahrenzone Gelb und Vernässungszone (zur Gänze) etwas höher.

917 m² a S 600,- S 550.200,-

4. Gp 126:

Rein landwirtschaftliche Parzelle, für die nächsten 25 Jahre kein Bauhoffnungscharakter, ansteigendes Gelände, derzeit in Lawinengefahrenzone Rot.

2.406 m² a S 60,- S 144.360,-

Schließlich stellte das Erstgericht noch die "Restwerte nach Enteignung" fest.

Rechtlich ging das Erstgericht davon aus, daß die durch die Dienstbarkeitseinräumungen erfolgte Minderung des Verkehrswertes der betroffenen Liegenschaften des Antragstellers zu ersetzen sei. Zur Ermittlung dieser Entschädigung sei der Verkehrswert vor der Einräumung der Benützungsrechte jenem nach diesem Zeitpunkt gegenüberzustellen. Die aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert vor der zwangsweisen Einräumung der Benützungsrechte und dem Restwert nach diesem Zeitpunkt sich ergebenden Entschädigungsbeträge seien - da es sich um auf unbestimmte Zeit eingeräumte Dienstbarkeiten handle - durch 25 zu teilen, um den jährlichen Entschädigungsbetrag zu errechnen. Dies ergebe für das Grundstück 121/1 einen am Antrag orientierten Quadratmeterpreis von S 66,80, für das Grundstück 123 einen Quadratmeterpreis von S 24,-

und für das Grundstück 128 einen solchen von S 18,-. Die Entschädigung für das Grundstück 126 errechne sich nach dem Ertragswertverfahren mit jenem Betrag, der unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungerschwernis der Minderung des Ertrages nach Einräumung der Dienstbarkeiten entspreche. Nach diesen Grundsätzen sei der Nutzungsentgang und die Bewirtschaftungerschwernis mit jährlich S 3,- pro Quadratmeter zu bewerten gewesen. Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragsgegners nicht Folge und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs nach § 14 Abs1 AußStrG zulässig sei. Es verwies darauf, daß im vorliegenden Verfahren nur die Höhe der Entschädigung festzusetzen sei, für die nach § 42 Abs2 und 3 des Tiroler Fremdenverkehrsgesetzes 1979 gelte, daß dem Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile Schadlos haltung (§ 1323 ABGB) gebührt. Bei der Bemessung der Entschädigung habe der Wert der besonderen Vorliebe außer Betracht zu bleiben. Hingegen sei auf die Verminderung des Wertes, den ein Grundstück durch die Einräumung der Benützungsrechte erleidet, und auf sonstige Wirtschafterschwernisse Rücksicht zu nehmen. Demnach sei es Aufgabe der Enteignungentschädigung, die durch die Enteignung eintretende Vermögenseinbuße auszugleichen, sodaß der Vermögensstand des Enteigneten vor und nach der Enteignung im Endergebnis gleich ist. Nach der Rechtsprechung sei nicht nur der Ertragswert, sondern der diesen Übersteigende Verkehrswert zu entschädigen, wobei unter Verkehrswert der Wert (Preis) zu verstehen sei, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Eigenschaft, der Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks allgemein gezahlt wird.

Entscheidend für die Höhe der Entschädigung sei die Art der Verwendungsmöglichkeit der enteigneten Sache im Zeitpunkt der Enteignung. Die Bemessung der Entschädigung auf der Grundlage von Bauerwartungsland sei dann möglich, wenn die bevorstehende Parzellierung und Aufschließung nicht nur rechtlich oder tatsächlich möglich, sondern darüber hinaus auf Grund besonderer Umstände in näherer Zukunft auch wahrscheinlich ist. Unter Bedachtnahme auf diese Grundsätze seien die beiden im Verfahren herangezogenen Sachverständigen zu Schätzwerten gelangt, die dem tatsächlichen Wert der enteigneten Grundstücke entsprächen. Vor allem sei darauf Bedacht zu nehmen gewesen, daß das Grundstück Nr. 121/1 eine ausgezeichnete Verkehrs- und Geschäftslage aufweist und auch die Grundstücke Nr. 123 und Nr. 128/1 Aufschließungsgebiete sind, die alle in einer Baulücke im Ortszentrum von Gerlos liegen, deren Bebauung sich geradezu aufdrängt. Die Einwendung des Antragsgegners, daß die Verkehrsfläche des Hofes des Antragstellers zur Ernährung seiner 5-köpfigen Familie nicht ausgereicht hätte, sodaß er die enteigneten Grundstücke bzw einen Teil davon gar nicht hätte verkaufen können, übersehe, daß der Antragsteller durch die Enteignung ohnedies bereits in seiner landwirtschaftlichen Betriebsführung eingeschränkt werde; davon abgesehen könne er sich aber um die Enteignungentschädigung ohnedies entsprechende landwirtschaftliche Flächen hinzukaufen. Im übrigen sei aus der Auskunft der Grundverkehrsbehörde zu entnehmen,

daß im Falle der möglichen und zu erwartenden Umwidmung der betreffenden Grundstücke in Bauland die Teilung oder Umschreibung derselben gestattet würde. Die Grundstücke Nr. 121/1, 123 und 128/1 seien zutreffend als Bauland bzw Bauerwartungsland eingestuft worden. Die Auffassung, daß mit dem Enteignungsbescheid nur befristete Rechte eingeräumt worden seien, sei im Ergebnis unrichtig, weil eine künftige Umwidmung bzw Rückwidmung der strittigen Flächen nicht zu erwarten sei. All diese Umstände hätten aber die Sachverständigen bei der Wertermittlung ohnedies berücksichtigt.

Gegen die Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners mit dem Antrag, den angefochtenen Beschuß abzuändern und den Entschädigungsbetrag für die enteigneten Grundstücke pro Quadratmeter mit S 3,- zu bewerten; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsteller beantragt in der Revisionsrekursbeantwortung (§ 42 Abs 6 Tiroler Fremdenverkehrsgesetz 1979; § 30 EisbEG 1954), das Rechtsmittel des Antragsgegners zurückzuweisen oder ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist teilweise berechtigt.

Der Antragsgegner vertritt die Ansicht, daß der Antragsteller durch die ihm auferlegten Eigentumsbeschränkungen lediglich einen geringfügigen landwirtschaftlichen Nutzungsausfall erleide und dies rechtfertige eine Entschädigung von bloß S 3,- pro Quadratmeter. Die Voraussetzungen für die Entschädigung könnten nicht "in die Zukunft hochgerechnet" werden, vielmehr sei darauf abzustellen, daß die enteigneten Flächen derzeit im Freiland liegen und daher weder als Bauland noch als Aufschließungsflächen zu bezeichnen seien. Der Antragsteller sei als Vollerwerbsbauer nicht in der Lage, die enteigneten Grundstücke zu veräußern. Es hätten eben nur Freilandpreise zur Grundlage der Entschädigungssumme genommen werden dürfen. Eine allfällige Umwidmung der Grundstücke in Bauland könne derzeit nicht berücksichtigt werden.

Alle diese Ausführungen lassen die von den Vorinstanzen getroffene Feststellung außer acht, daß die in Rede stehende Grundstücke Nr.

121/1, 123 und 128/1 direkt an der Bundesstraße bzw im Ortszentrum von Gerlos liegen, sich deren Bebauung "geradezu aufdrängt", sodaß sie in Wirklichkeit "nicht ausgewiesenes Bauland" darstellen. Diesen Umstand haben die Sachverständigen in ihrem Schätzungsgutachten mit Recht berücksichtigt. Das Rekursgericht konnte durchaus darauf verweisen, daß der Quadratmeterpreis der Nachbarliegenschaft des Grundstückes Nr. 123 - obwohl auch dieses laut Flächenwidmungsplan im Freiland liegt - in einem Zwangsversteigerungsverfahren von einem anderen Sachverständigen mit S 1.200,- pro Quadratmeter bewertet wurde und vom Obmann des Antragsgegners sogar zu einem noch über diesem Schätzwert liegenden Preis erstanden wurde.

Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, daß bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung nicht auf die tatsächliche Verwendung der enteigneten Sache, sondern auf deren Verwendungsmöglichkeit im Enteignungszeitpunkt abzustellen ist (SZ 51/23; EvBI 1964/6; ZVR 1958/249; 7 Ob 825/76; 1 Ob 583/87 ua); auf die konkrete wirtschaftliche Verwendungsmöglichkeit nach der zu diesem Zeitpunkt bestandenen Sach- und Rechtslage kommt es an (SZ 51/23; 5 Ob 250/75 ua). Danach kann es aber keinem Zweifel unterliegen, daß der Antragsteller die Liegenschaften ohne die in seine faktischen Verfügungsrechte tiefgreifend einwirkenden Eigentumsbeschränkungen auf Grund ihrer

äußerst günstigen Lage in Gerlos jederzeit zu ihrem wahren Wert hätte veräußern können. Die Argumentation des Antragsgegners, der Antragsteller hätte dies wahrscheinlich ohnedies nicht getan, weil er die Grundstücke für seinen landwirtschaftlichen Betrieb brauche, ist verfehlt, weil es bei der Festsetzung der Entschädigungssumme nicht darauf ankommt, was der Antragsteller mit den betroffenen Liegenschaften wollte, sondern - wie oben dargestellt wurde - darauf, welche konkreten objektiven wirtschaftlichen Verwendungsmöglichkeiten für diese Liegenschaften bestanden. Diese haben die Vorinstanzen mit Recht berücksichtigt.

Soweit sich der Antragsgegner darauf stützt, daß es sich ja nur um eine (zeitlich) beschränkte "Enteignung" handelte, haben ihm die Vorinstanzen mit Recht entgegengehalten, daß davon bei lebensnaher Betrachtung keine Rede sein kann. Es ist kein konkreter Anhaltspunkt für die Annahme aufgezeigt worden, daß im klassischen Fremdenverkehrs- und Schifahrgebiet Gerlos die Ausübung des Schisports in absehbarer Zukunft aufgegeben werden könnte. Vom Antragsgegner wird zwar nicht direkt gerügt, daß die Vorinstanzen die jährliche Entschädigungssumme für die enteigneten Benützungsrechte ohne Einschränkung auf die von ihnen und den Sachverständigen als selbstverständlich angesehene Amortisationsdauer von 25 Jahren festsetzten; seine Ausführungen im Rechtsmittel richten sich aber jedenfalls gegen die Höhe der festgesetzten Entschädigungssumme und dafür ist im vorliegenden Fall auch die zeitliche Dimension relevant. Den von den Vorinstanzen übernommenen Sachverständigengutachten ist zu entnehmen, daß sich die vorgenommene jährliche Entschädigung nach Vergleichswerten auf den Zeitraum von 25 Jahren bezieht (SV-Gutachten AS 111). Die Sachverständigen haben hiebei eine Wertermittlungsmethode herangezogen, die am besten geeignet erscheint, den tatsächlich (konkret) zu erwartenden Verhältnissen Rechnung zu tragen (vgl EvBl 1987/79 ua). Sie haben aber auch überzeugend ausgeführt, daß nach dieser Wertermittlungsmethode die in Frage stehende Baulandentwertung in 25 Jahren zur Gänze abgegolten ist, andernfalls würde eine Überzahlung "über den vermögensrechtlichen Nachteil bzw Schaden hinaus" erfolgen. Dieser Umstand muß bei prognostizierender Betrachtungsweise des Entschädigungsproblems berücksichtigt werden, weil sonst dem Antragsteller eine zeitlich unbegrenzte jährliche Entschädigungsrente über die Abgeltung des Verkehrswertes der enteigneten Rechte hinaus ohne jegliche Berechtigung zuerkannt würde.

Der Revisionsrekurs erweist sich daher insoweit berechtigt, als die von den Vorinstanzen zuerkannte jährliche Entschädigung auf 25 Jahre zu begrenzen ist. Dieser verhältnismäßig geringfügige Rechtsmittelerfolg kann jedoch auf die Bestimmung der Verfahrenskosten keinen Einfluß haben.

Anmerkung

E22783

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0080OB00625.9.1213.000

Dokumentnummer

JJT_19901213_OGH0002_0080OB00625_9000000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>