

# Ausgewählte Fragen der Enteignungsentschädigung\*

## 1. Entschädigung von Projektschäden?

### 1.1. Einleitung

Im Zusammenhang mit der Enteignungsentschädigung stellt sich in der Praxis immer wieder die Frage, ob auch sogenannte Projektschäden („Unternehmensschäden“) bzw. „mittelbare“ Schäden entschädigungsfest sind. Die Beantwortung ist maßgeblich für die Entschädigungshöhe, besonders in vielen Fällen der Enteignung für Infrastrukturanlagen. Dazu gibt es auch einige laufende gerichtliche Verfahren. Vor allem Richter und Sachverständige sind von der Thematik betroffen: Es stellt sich die Frage, ob bei Gutachtensaufträgen auch Projektschäden berücksichtigt werden müssen. Wie das für manche Sachverständige als selbstverständlich erscheint, so ist für andere die Ablehnung eindeutig.

Die gerichtliche Praxis unterscheidet derzeit zwischen reinen Enteignungs- und sogenannten Projektschäden.<sup>1</sup> Danach sind reine Enteignungsschäden solche, die allein durch den Entzug der Liegenschaft entstehen und damit zu entschädigen sind. Projektschäden dagegen sind zwar enteignungskausal, entstehen aber erst durch das Projekt. Nach der derzeit herrschenden Praxis sind solche (mittelbaren) Projektschäden grundsätzlich nicht zu entschädigen.<sup>2</sup>

### 1.2. Einleitungsfälle

Zur Veranschaulichung mögen folgende zwei Fallbeispiele dienen:

**1. Fall:** Eine große Liegenschaft mit Fremdenpension (Beherbergungsbetrieb/Erholungsgebiet) wird durch eine neu errichtete Schnellstraße/Autobahn/Eisenbahn durchschnitten. Der Ertragswert der dem Eigentümer verbleibenden Restliegenschaft sinkt infolge der Verkehrsimmissionen erheblich. Wäre das Projekt am Nachbargrundstück an der Grundgrenze des Enteigneten errichtet worden, gäbe es keine (oder keine so große) Ertragsminderung.

**2. Fall:** Für den Bau einer Eisenbahn muss ein Eigentümer einer 3000 m<sup>2</sup> großen Liegenschaft mit Einfamilienhaus

Grund abtreten. Der Verkehrswert des Einfamilienhauses samt Restliegenschaft sinkt infolge der Immission der Bahn um die Hälfte.

### 1.3. Die einschlägigen Bestimmungen

Im Kern geht es um die Frage, ob die enteigneten Nachbarn für die negativen Wirkungen des Enteignungsprojekts Ersatz verlangen können. Folgende Bestimmungen sind für die Beantwortung der Fragestellung von entscheidender Bedeutung:

**§ 4 Abs 1 EISBEG:** „Das Eisenbahnunternehmen ist verpflichtet, den Enteigneten für **alle** durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gemäß § 365 ABGB schadlos zu halten.“<sup>3</sup>

Zum Sonderproblem der Restwertminderung sind als *leges speciales* § 18 Abs 1 Satz 3 BStG bzw. § 6 EISBEG zu beachten:<sup>4</sup>

**§ 18 Abs 1 Satz 3 BStG:** „Hingegen ist auf die Verminderung des Wertes eines etwa verbleibenden Grundstückrestes Rücksicht zu nehmen.“

**§ 6 EISBEG:** „Wird nur ein Teil eines Grundbesitzes enteignet, so ist bei der Ermittlung der Entschädigung nicht nur auf den Wert des abzutretenden Grundstückes, sondern auch auf die Verminderung des Wertes, die der zurückbleibende Teil des Grundbesitzes erleidet, Rücksicht zu nehmen.“

Nach dem **Wortlaut** dieser Entschädigungsregeln sind **alle** enteignungskausalen Nachteile zu ersetzen. Eine ausdrückliche Unterscheidung zwischen „unmittelbarer“ und „mittelbarer“ Kausalität fehlt. Im Sinne der genannten Bestimmungen ist Voraussetzung für die Wertminderung also allein die **Kausalität**. Vom Wortlaut schränken diese Regelungen daher in keiner Weise ein. Kausal kann die Enteignung ja auch für reine Projektschäden sein.<sup>5</sup>

Rechtsdogmatisch geht es daher wohl in Wahrheit um eine **teleologische Reduktion** der dargestellten Bestimmungen. Nur so könnte man Projektschäden von der Ausgleichspflicht ausnehmen. Dazu müssten die Regelungen – im Verhältnis zum Willen des Gesetzgebers – zu viel erfassen, zu viel regeln. Die fehlende Ausnahme müsste **planwidrig** sein. Diese Planwidrigkeit müsste mit allgemeinen Inter-

\* Überarbeitete Fassung eines Vortrags, den der Verfasser am 23. 4. 2010 am Brandlhofseminar gehalten hat. Meiner wissenschaftlichen Mitarbeiterin Mag<sup>a</sup>. Katharina Sagerer darf ich für Ihre maßgebliche Unterstützung bei der Redaktion dieses Beitrags herzlichst danken.

pretationsregeln begründet werden. Im Zweifel darf allerdings nicht vom Fehlen einer Ausnahme ausgegangen werden.<sup>6</sup>

### 1.4. Rechtsprechung und Lehre

Die österreichische Rechtsprechung zur Frage der Entschädigung von Projektschäden ist uneinheitlich. Vielfach wurde früher nur nominell der Ersatz reiner Projektschäden abgelehnt, diese wurden dann aber doch oft, zumindest teilweise, zugesprochen. „Relativ“ neue Entscheidungen lehnen bei Vollenteignung eine Entschädigung von Projektnachteilen ausdrücklich ab.<sup>7</sup> Zumeist zu kurz kommt dabei allerdings die Prüfung der **Kausalität**.<sup>8</sup>

**Die neuere Lehre in Österreich vertritt hingegen bei gegebener Kausalität, dass Projektfolgeschäden zu entschädigen seien.** Zu verweisen ist hierbei auf *Rummel*,<sup>9</sup> *Sagl*,<sup>10</sup> *Kühne*,<sup>11</sup> *Kerschner*<sup>12</sup> und zuletzt *Winner*.<sup>13</sup>

### 1.5. Systematische Interpretation

Neben der Wortlautinterpretation der genannten Bestimmungen spricht auch die systematische Interpretation für eine grundsätzliche Pflicht zum Ersatz von reinen Projektschäden, soweit sie im Beurteilungszeitpunkt erkennbar und abschätzbar sind und **den Marktwert der Liegenschaft mitbestimmen**.

Nach § 7 Abs 2 EISbEG sind nur **Werterhöhungen** durch das Projekt **unbeachtlich**. Dass der Gesetzgeber den Zusammenhang mit dem unmittelbar benachbarten § 6 EISbEG (Wertminderung) nicht gesehen hat, ist schwer bzw. überhaupt nicht vorstellbar. Aus § 7 Abs 2 EISbEG ist daher der **Gegenschluss** zu ziehen, dass **Wertminderungen** durch das Projekt **beachtlich** sind. § 6 EISbEG differenziert diesbezüglich – insofern wohl bewusst – nicht. Die Bestimmung des § 7 Abs 2 EISbEG bezieht sich auch nicht zwingend nur auf den Enteignungsgegenstand. „Gegenstand der Enteignung“ kann durchaus auch das ganze Grundstück sein.

Noch deutlicher ist hier § 18 Abs 1 Satz 3 BStG: Nach Satz 2 sind Werterhöhungen nicht zu beachten, nach Satz 3 Wertminderungen aber sehr wohl.

### 1.6. Historische Auslegung

Die historische Auslegung von § 6 EISbEG für sich führt wohl zu keinem ganz klaren Ergebnis: Zur Regierungsvorlage ergangene Stellungnahmen können nicht wirklich entscheidend sein, da § 6 EISbEG in der ursprünglichen Regierungsvorlage noch nicht aufgeschienen ist.<sup>14</sup> Dies muss auch für die Passage in den Materialien gelten, auf die sich die Gegner des Ersatzes von Projektschäden maßgeblich berufen:

*„Es ist ferner damit ausgesprochen, daß auf Verhältnisse, welche durch die Enteignung nicht direct berührt werden, sondern durch die Conzessionierung oder den Bau der Eisenbahn, bez. durch ihren künftigen Bestand selbst schon*

*in schädigender Weise in Mitleidenschaft gezogen werden, die Entschädigungspflicht der Eisenbahnunternehmung keine Anwendung finden kann z.B. Wirths- oder Schankgeschäfte, Transportunternehmen etc., welche durch eine entstehende Eisenbahn leiden.“<sup>15</sup>*

Dabei ist vor allem der Zusammenhang mit den vorigen Bemerkungen in den Materialien wichtig: *„Die Schadloshaltung [des Enteigneten] muss sich demnach auf **jeden wirklichen Nachteil** beziehen, der durch die Entziehung oder Beschränkung des Eigentumsrechts am Vermögen zugefügt worden ist.“<sup>16</sup>*

Demnach werden mit den genannten Unternehmen (Wirts-, Schankgeschäfte, Transportunternehmen) nur solche gemeint sein, die formell gar nicht enteignet worden sind, sondern allein durch den Bau und Betrieb der Eisenbahn faktisch Nachteile erleiden. Insbesondere bei Transportunternehmen ist dies ganz evident: Eine sachliche Verbindung mit der Bahntrasse wäre ganz und gar zufällig. Aber auch bei Wirts- und Schankgeschäften ist diese Deutung ganz naheliegend: Lagen diese nämlich nicht bei den Bahnhöfen, dann erlitten sie durch den Bahnbau jedenfalls in der Regel erhebliche Einbußen.

**Die Entstehungsgeschichte**, die das Hauptargument *Brunners*<sup>17</sup> – dem wohl prominentesten Gegner des Ersatzes für Projektschäden – und derer, die ihm folgen, darstellt, **spricht demnach ganz stark für den Ersatz von Projektschäden**.

### 1.7. Institut der Nachveranlagung

Für diese Ansicht lässt sich zudem das Institut der Nachveranlagung (§ 9 EISbEG: Vermögensnachteile werden erst später erkennbar) ins Treffen führen. In den Materialien zu dieser Regelung wird als Beispiel zu ersetzenden Schäden der Wertverlust bei Trockenlegung genannt.<sup>18</sup> Dies ist aber ein **typischer Projektschaden**. Allein durch die Enteignung wird ja nichts trockengelegt!

Durch die zuletzt – anlässlich des neuen AußStrG – erfolgte Neuformulierung dieser Nachveranlagungsregelung ist dies nun eindeutig und unmissverständlich bestätigt worden: Nach § 9 Abs 2 EISbEG kann die endgültige Entscheidung über die Entschädigung nach Ablauf von drei Jahren begehrt werden. Neu ist nun aber der **Fristbeginn**: Der Fristlauf soll nunmehr **erst mit Aufnahme des Betriebs der Eisenbahn** und nicht mehr – wie bisher – mit Vollzug der dauernden Enteignung beginnen! *„Das ermöglicht es dem Enteigneten, in sein Entschädigungsbegehren auch die ihm aus dem eigentlichen Betrieb erwachsenden und vorerst nicht absehbaren Nachteile aufzunehmen“*, so der maßgebliche Legist der Novelle *Kathrein*.<sup>19</sup> Das ist beinahe authentische Interpretation durch den Gesetzgeber!

Dagegen lässt sich auch nicht einwenden, dass damit nur Sonderregelungen des ForstG (Bannlegung nach § 31

ForstG bzw Vorbeugungsmaßnahmen nach § 41 ForstG) erfasst seien. Die Materialien<sup>20</sup> halten fest, dass sich in der Praxis gezeigt habe, dass die Frist des § 9 Abs 2 für die endgültige Festsetzung der zu leistenden Entschädigung in Einzelfällen nicht genüge und verweisen nur „*vor allem*“ auf die Forstwirtschaft. Sie stellen eindeutig einen sachlichen Zusammenhang mit der Aufnahme des Betriebs der Eisenbahn her. Zudem stehen auch Bannlegung und Vorbeugungsmaßnahmen nach dem ForstG mit diesem im Zusammenhang.

Demgemäß stehen die Materialien zu dieser Novelle der hier vertretenen Deutung jedenfalls nicht entgegen.

In den Erläuterung eines früheren Ministerialentwurfs findet sich folgende Formulierung: „*Das [nämlich die Verlegung des Beginns der Frist] erscheint sinnvoll, weil sich die Auswirkungen aus dem Betrieb der Eisenbahn erst nach der Aufnahme des Betriebs zeigen werden.*“

Die Finanzprokuratur äußerte Bedenken im Hinblick auf Projektschäden. In der Regierungsvorlage scheint der Satz in der Begründung nicht mehr auf. Die Gründe dafür sind unbekannt. Selbst wenn man ein Nachgeben des BMJ annähme, können daraus allgemein keine zwingenden Schlüsse gezogen werden. Zudem ist *Kathrein* – wie oben dargelegt – noch immer der Auffassung des Ministerialentwurfs.

### 1.8. Objektiv-teleologische Auslegung

Bestünden nach den schon bisher angewendeten Auslegungsmethoden dennoch Zweifel, so kommt die **objektiv-teleologische Auslegung**<sup>21</sup> zum Zug und muss in einem solchen Fall den Ausschlag geben. Das Ergebnis dieser Interpretationsmethode ist völlig eindeutig. Da **Projektvorteile** dem **Enteigneten** nicht entschädigt werden (vgl § 7 Abs 2 EisbEG), würde es einen **Wertungswiderspruch** bedeuten, würde man **Projektnachteile** ebenso generell nicht entschädigen.<sup>22</sup> Dies wäre wohl auch verfassungsrechtlich bedenklich. (Freilich nur teilweise) Entschärfen könnte man diesen Wertungswiderspruch damit, dass nur Projektvorteile im engsten Sinn nicht berücksichtigt werden.<sup>23</sup>

Gemäß § 7 Abs 2 EisbEG (bzw auch § 18 Abs 1 BStG) kommen Werterhöhungen durch das Enteignungsprojekt dem Enteigneten nicht zugute. Nicht enteignete Projektnachbarn können allerdings in den Genuss von Projektvorteilen kommen. Um diese **Ungleichbehandlung** zu vermeiden, besteht ein (höchst) sachlich gerechtfertigter Grund, Enteigneten Projektnachteile zu entschädigen.<sup>24</sup>

Die Gegner des Ersatzes von Projektschäden stützen sich mit ihrer Ansicht selbst auch auf ein **Gleichbehandlungsargument**. Demgemäß sollen Nichtenteignete und Enteignete im Hinblick auf Projektnachteile gleich behandelt werden. Da Nichtenteignete keine Projektnachteile ersetzt bekommen, sollen auch Enteignete nicht entschädigt werden. Als

Beispiel kann hier der „Hotelfall“ genannt werden: Durch den Bau einer Autobahn wird die Aussicht auf den See verhindert.

Dem Argument ist Folgendes entgegenzuhalten: Die Enteignung ermöglicht erst die Verwirklichung des Projekts! Ab einer gewissen **Schwere der Beeinträchtigung** soll eben der Betroffene für seine Einbuße voll entschädigt werden.<sup>25</sup> Zudem würde – wie eben dargestellt – ansonsten die Gefahr der Ungleichbehandlung in Bezug auf Werterhöhungen bestehen.

Eine Gleichbehandlung würde aber unter Anwendung der sogenannten **Parallelverschiebungstheorie** erreicht werden.<sup>26</sup> Nach dieser Theorie ist hypothetisch zu prüfen, welche Nachteile mit hoher Wahrscheinlichkeit auch dann eingetreten wären, wäre das Projekt an der Grundstücksgrenze errichtet worden. Diese Schäden sind dann nicht enteignungskausal und damit nicht zu ersetzen. Was die nicht enteigneten Nachbarn nicht bekommen, das bekommt nach der Parallelverschiebungstheorie auch der Enteignete nicht.

Ausgleichende Gerechtigkeit spricht daher eindeutig für den Ersatz von Projektschäden. Von obigen vorgebrachten anderslautenden Gleichbehandlungsargumenten scheint sich auch der OGH bereits verabschiedet zu haben.<sup>27</sup> Die von *Brunner* zusätzlich vorgebrachten teleologischen Argumente gegen den Ersatz von Projektschäden<sup>28</sup> sind leicht zu entkräften: Dass der Enteigner selbst aus der Enteignung keinen Nutzen habe, ist schon ganz allgemein unzutreffend. Mit dem Argument, dass die Schäden aus dem Verkehr nicht abschätzbar seien, ist *Brunner* auf den Immobilienmarkt zu verweisen.

Zusätzlich ist noch darauf hinzuweisen, dass sowohl der OGH<sup>29</sup> als auch *Brunner*<sup>30</sup> bei **zwangsweiser Servitutbestellung** Projektschadenersatz eindeutig **bejahen**. Ein sachlicher Unterschied zwischen „Voll-“ und „Teilenteignung“ besteht allerdings nicht!

Auch die dagegen mitunter vorgebrachten Rechtfertigungsargumente sind nicht überzeugend: Bei der Vollernteignung habe – so wird argumentiert – der Eigentümer keine Verfügungsmöglichkeit mehr, bei der zwangsweisen Servitutseinräumung könne sich der Eigentümer aber bei Überschreitung der Servitut wehren. Dagegen muss eingewendet werden, dass natürlich keine Abwehr zusteht, wenn die erlaubten Verkehrsimmissionen nicht überschritten werden.

### 1.9. Zusammenfassung

Resümierend kann daher festgehalten werden, dass alle einschlägigen Interpretationsmethoden zu dem Ergebnis kommen, dass keine planwidrige Lücke in § 18 Abs 1 Satz 3 BStG bzw des § 6 EisbEG besteht und somit eine teleologische Reduktion nicht erfolgen kann. Nach den genannten Bestimmungen sind eindeutig auch Projektschä-

den am Vermögen erfasst, soweit diese durch die Enteignung verursacht sind.

### 1.10. Kausalität der Enteignung/Parallelverschiebung

Natürlich setzt der Ersatz von Projektschäden voraus, dass diese durch die Enteignung im Vermögen des Enteigneten selbst verursacht worden sind. Diese Voraussetzung der Kausalität wird von der Judikatur – wie schon angedeutet – oft gar nicht bzw teilweise zu wenig geprüft.

**Nicht zu ersetzen sind daher jene Einbußen, die auch ohne konkrete Enteignung entstanden wären.** Das sind jene Nachteile, die auch dann eingetreten wären, wenn das Projekt parallel an der Grundgrenze des Liegenschaftseigentümers errichtet worden wäre. Der deutsche BGH umschreibt diese sogenannte Parallelverschiebungstheorie, die mit dem Phänomen des rechtmäßigen Alternativverhaltens verwandt ist,<sup>31</sup> zutreffend folgendermaßen:

*„Bei der Ermittlung der Wertminderung, die durch die Enteignung einer Teilfläche für Straßenbauzwecke am Restbesitz entsteht, müssen solche Nachteile außer Betracht bleiben, die den Eigentümer auch getroffen hätten, wenn ihm kein Gelände genommen, sondern die Straße an der Grenze des ungeteilten Grundstücks entlang geführt worden wäre. Dabei ist von einem hypothetischen Verlauf der Straße parallel zu der tatsächlich angelegten Trasse auszugehen – sog. Parallelverschiebung.“<sup>32</sup>*

Diese deutsche Judikatur hat sich mittlerweile verfestigt.<sup>33</sup> Auch der OGH hat diese Parallelverschiebungstheorie – freilich ohne sie dabei so zu nennen – bereits in der Sache völlig zutreffend angewandt.<sup>34</sup>

Meines Erachtens ist dabei – entgegen der deutschen Judikatur – selbstverständlich vorausgesetzt, dass die Parallelverschiebung faktisch und rechtlich auch möglich wäre. Demgemäß ist **Kausalität** eindeutig gegeben, wenn eine Parallelverschiebung an die Grundstücksgrenze aus tatsächlichen Gründen gar nicht möglich (oder auch nicht rechtlich zulässig) ist. Dass der BGH in seiner oben zitierten Rechtsprechung diesen Einwand nicht gelten lassen will, ist meines Erachtens sachlich bisher nicht ausreichend begründet.

Die **Beweislast** für entsprechende Nachteile auch bei Parallelverschiebung wird – weil physische Kausalität feststeht – ähnlich wie beim Einwand rechtmäßigen Alternativverhaltens den **Enteignungsbegünstigten** treffen.<sup>35</sup>

### 1.11. Falllösung

Die beiden zu Beginn dargestellten Fälle müssen daher – entgegen der überwiegenden neueren Rechtsprechung – dahingehend gelöst werden, dass die Wertminderung der Restliegenschaft ersetzt werden muss, soweit diese nicht auch bei Projektführung an der Grundstücksgrenze eingetreten wäre.<sup>36</sup> Dies erweitert natürlich auch die Gutach-

tensaufträge an die Sachverständigen um diese hypothetische Prüfung.

## 2. Grundlegung und Einzelfragen des Ausgleichs von Jagdeingriffen

### 2.1. Grundlegung

Um sich mit Fragen der Enteignungsentschädigung bei Jagdschäden auseinandersetzen zu können, muss zunächst die Rechtsnatur des Jagdrechts geklärt werden.

#### 2.1.1. Dogma

Heutzutage unbestrittenes Dogma ist, dass das Jagdrecht Teil, Ausschnitt, besondere Nutzungsmöglichkeit des **privaten Liegenschaftseigentums** ist.<sup>37</sup> Aus dem Liegenschaftseigentum fließt die ausschließliche Befugnis, jagdbare Tiere zu hegen, zu fangen, zu erlegen und sich anzueignen.

**Landes-Jagdgesetze** schränken die **Ausübung** der Jagd zwar aus jagdwirtschaftlichen, öffentlichen Gründen ein. Dies ändert allerdings nichts daran, dass das Jagdrecht privatrechtlich zu qualifizieren ist und dem Liegenschaftseigentum zugeordnet wird bzw an dieses gebunden ist. Das Jagdrecht stellt somit eine verfassungsrechtlich geschützte Rechtsposition dar,<sup>38</sup> die vor allem in der (vermögensmäßig bewertbaren) Zueignungsmöglichkeit von jagdbaren Tieren besteht.<sup>39</sup>

#### 2.1.2. Eigenjagd/Gemeinde- bzw Genossenschaftsjagd

Ab einer bestimmten Mindestgröße (in der Regel 115 ha)<sup>40</sup> kann jeder Liegenschaftseigentümer – wenn er dies beantragt<sup>41</sup> – auf seinem Grundstück jagen und damit sein privates Nutzungsrecht unmittelbar ausüben (sogenannte **Eigenjagd**). Ansonsten werden die Liegenschaften zu einer **Gemeinde- bzw Genossenschaftsjagd** zusammengefasst. Auch für die Gemeinde-<sup>42</sup> bzw Genossenschaftsjagd<sup>43</sup> gibt es zumeist Mindestgrößen (meist 500 ha),<sup>44</sup> wobei aber auch Ausnahmen möglich sind. Bei der Gemeinde- bzw Genossenschaftsjagd steht den Liegenschaftseigentümern das Jagdrecht gemeinsam zu.

Verwalten Gemeinde bzw Genossenschaft im eigenen Namen nur die einzelnen zusammengefassten Jagdrechte der Liegenschaftseigentümer, so bleibt die privatrechtliche Zuordnung des Jagdrechts unverändert. Die Grundthese lautet daher zunächst: **Sowohl bei der Eigenjagd als auch bei der Gemeinde- bzw Genossenschaftsjagd haben Störungen bzw Eingriffe gleiche faktische Auswirkungen.** Es besteht kein maßgeblicher Unterschied in Zuordnung, Schutz und Schutzwürdigkeit.<sup>45</sup>

#### 2.1.3. Wesen und rechtliche Konstruktion der Gemeinde- bzw Genossenschaftsjagd

Schon aus der Natur der Sache ist zur (sinnvollen) Jagdausübung eine bestimmte Größe eines Jagdgebiets vorausgesetzt. Dabei werden die einzelnen Eigentümerbefug-

nisse zusammengefasst. Durch eine solche Zusammenfassung gehen aber die einzelnen Eigentümerbefugnisse und Vermögenswerte nicht verloren. Unabhängig von einzelnen (begrifflichen) Unterschieden in den verschiedenen Jagdgesetzen liegt stets eine gesetzliche **gemeinsame Verwaltung und Vertretung der Summe der einzelnen Eigentümerbefugnisse** vor.

Nur die öffentlichen Körperschaften (Gemeinde bzw. Genossenschaft) können bzw. müssen die Rechte der einzelnen Liegenschaftseigentümer in deren Interesse geltend machen. Die Landesgesetze übertragen der Gemeinde bzw. der Genossenschaft die Jagdrechte der einzelnen Liegenschaftseigentümer der Ausübung nach **treuhänderisch**. Es liegt eine **gesetzliche Treuhand** vor. Insofern könnte man von einer Art **mittelbarer Stellvertretung** sprechen. Es handelt sich um die Ausübung fremder Rechte in eigenem Namen. Dabei bleiben wertmäßig (materiell) die Jagdrechte den einzelnen Liegenschaftseigentümern weiterhin zugeordnet. Die **Enteignungsentschädigung** ist als **Surrogat** vermögensmäßig grundsätzlich ebenso den jeweiligen Liegenschaftseigentümern zugeordnet.<sup>46</sup> Als Treuhänder sind die Gemeinden bzw. Genossenschaften zur Geltendmachung der Jagdbeeinträchtigung berechtigt und wohl auch verpflichtet.

Wertmäßig muss aber letztlich die Enteignungsentschädigung **aliquot** allen betroffenen Liegenschaftseigentümern zugutekommen. Das ist aber dann eine Frage des **Innenverhältnisses** zwischen Gemeinde bzw. Genossenschaft und den einzelnen Eigentümern. Die **Liegenschaftssachverständigen** berührt dies nicht, sie haben nur die Nachteile der Gemeinde bzw. Genossenschaft zu bewerten. Über den Ausgleich im Innenverhältnis entscheiden die Verwaltungsregeln in den einzelnen Landes-Jagdgesetzen. Dabei kann natürlich auch **treuhänderischer Verwaltungsaufwand** berücksichtigt werden. Stehen diese Verwaltungsregeln allerdings im Widerspruch zum **Surrogatsprinzip**, so sind sie unsachlich und damit verfassungswidrig.<sup>47</sup>

### 2.1.4. Stellung der Jagdpächter

Nach herrschender Ansicht in Österreich und Deutschland seien **Jagdpächter** nicht zu entschädigen, da sie keine Nutzungs- und Bestandrechte an der Liegenschaft hätten.<sup>48</sup>

Dem ist entschieden entgegenzutreten: Der Pächter einer Eigen-, Gemeinde- oder Genossenschaftsjagd ist obligatorischer Nutzungs- bzw. Aneignungsberechtigter. Er hat ein Betretungs- und Benutzungsrecht an der Liegenschaft. Demgemäß ist ein Jagdpächter **Nebenberechtigter im Sinne des § 5 EiszEG**. Der Eigentümer muss für eine besondere Entschädigung für den Pächter sorgen,<sup>49</sup> es sei denn, dem Pächter kommt nach dem konkreten Enteignungsgesetz selbst der Entschädigungsanspruch zu.<sup>50</sup>

Die Möglichkeit der Pachtzinsminderung allein reicht meist nicht aus. Der Ertragsausfall kann schließlich weit höher sein als die Pachtzinsminderung. Dies ist etwa bei beson-

ders lukrativem Wildpretverkauf oder Vergabe von Einzelabschüssen der Fall.

### 2.2. Einzelfragen bei dauerhafter Beeinträchtigung der Jagd durch Enteignung bzw. Bestand und Betrieb der Straße bzw. Eisenbahn

Durch den dauerhaften Entzug von Liegenschaften bzw. durch den Bestand und den Betrieb der Straße bzw. Eisenbahn können intensive Nachteile bei der Jagdausübung eintreten.

#### 2.2.1. Fälle

Folgende Schadensfälle sind etwa denkbar:

##### 2.2.1.1. „Reine“ Enteignungsschäden

- Versetzen oder Verlegen von Jagdeinrichtungen;
- Verlust von Jagdeinrichtungen;
- Verlust von Jagdflächen;
- Unbrauchbarwerden von Jagdeinrichtungen;
- Verlust der Eigenjagd;
- Mehrkosten durch Umwege;
- Erschwernisse in Jagdschutz und in der Jagdaufsicht;
- Entfall der Entenjagd durch Beanspruchung von Wasserflächen;
- Jagdausübungerschwernisse (zB Fütterung, Hege, Abschuss);
- Verlust besonders wertvoller Flächen (Lichtungen, Einstände, Wasserflächen);
- Versetzungskosten, Verkleinerung des Jagdgebiets unter Einschluss aller Folgeerscheinungen (zB Fixkostenüberhang);
- jagdliche Durchschneidungsschäden (Jägerumwege, Einschränkung oder Entfall der Bejagbarkeit, Kugelfang).<sup>51</sup>

##### 2.2.1.2. Projektschäden (Jagdschäden durch Bestand und/oder Betrieb durch Straße bzw. Eisenbahn)

- Verringerung des Pachtschillings (auch Grenzfälle zu reinen Enteignungsschäden);
- Abwanderung von Wild in ruhigere Gefilde;
- Fallwild;
- erhöhte Stressbelastung;
- höherer Ersatz von Schal- oder Verbisschäden;
- Beschränkung der Schussrichtung (auch Grenzfälle wie oben);
- Beschränkungen der Pirsch, von Such- und Treibjagden (auch Grenzfälle wie oben);
- Einschränkung des Wildwechsels;
- Veränderung des Wildbestandes;
- Beunruhigung des angrenzenden Jagdgeschehens;
- Unverpachtbarkeit;

- Unterbrechung des jagdlichen Zusammenhangs;
- Unterbrechung des Blutaustausches (zB zwischen Sonnen- und Schattenseite);
- Beunruhigung durch Wind-, Licht- und Blendwirkungen;
- Erforderlichkeit von Schutzmaßnahmen (zB Errichtung von Wildzäunen).<sup>52</sup>

### 2.2.2. Rechtslage bei reinen Enteignungsschäden

#### 2.2.2.1. Grundsatz

Grundsätzlich gilt – wie oben bereits dargelegt –, dass enteignungskausale Nachteile jedenfalls zu entschädigen sind und zwar sowohl bei Eigenjagden als auch bei Gemeinde- bzw. Genossenschaftsjagden.<sup>53</sup> Bei Letzteren ist nicht der einzelne Liegenschaftseigentümer, sondern nur der Treuhänder (Gemeinde bzw. Genossenschaft) zu entschädigen.

#### 2.2.2.2. Bewertungsunterschiede

Zwar sind Eigenjagden und Gemeinde- bzw. Genossenschaftsjagden in der Regel gleich entschädigungsfest, dies bedeutet aber nicht zugleich, dass auch der Verkehrswert bzw. die Wertminderung der Restliegenschaften in beiden Fällen gleich hoch anzusetzen ist.

Der Wert einer Gemeinde- bzw. Genossenschaftsjagd ist erheblich **niedriger** als jener der Eigenjagd. Maßgeblicher Unterschied ist, dass der Eigenjagdberechtigte über seine Liegenschaft selbst frei verfügen kann und dies typischerweise im Sinne und zum Nutzen der Jagdausübung auch tut. Bei der Gemeinde- bzw. Genossenschaftsjagd ist die Verfügung über Größe und Art der Jagd allerdings eingeschränkt, da die jeweiligen Liegenschaftseigentümer weiterhin über ihre Liegenschaften frei verfügen – etwa bebauen – können und dadurch die Jagdausübung erschwert oder sogar unmöglich gemacht werden kann. Diesen Umstand berücksichtigt der Markt als wertmindernd.

Folgende Kriterien drücken die Autonomie des Eigenjagdberechtigten aus:<sup>54</sup>

- Bodennutzungsrecht;
- Alleinbestimmungsrecht;
- zeitlich unbeschränkte Jagdausübung;
- Residenzrecht.

#### 2.2.3. Weitere Einzelfragen bei dauerhafter Beeinträchtigung

In Bezug auf die enteignete Liegenschaft kann die gutachterliche Schätzung des Jagdschadens entweder gesondert oder in Verbindung mit der Bodenbewertung erfolgen.<sup>55</sup>

##### 2.2.3.1. Schadensminderung

Den Enteigneten trifft nach allgemeinen Entschädigungsregeln – wie nach Schadenersatzrecht – eine **Schadensminderungspflicht**.<sup>56</sup> Bei enteignungskausalem Verlust der Eigenjagd besteht wohl eine Obliegenheit des Enteigneten,

durch Zukauf die Eigenjagdgröße wieder zu erreichen, soweit dies **möglich** und **zumutbar** ist.

##### 2.2.3.2. Dauerhaftigkeit der Nachteile

Soweit Jagdbeeinträchtigungen nicht dauerhaft sind (etwa bei Gewöhnung des Wildes an die Straße und deren Betrieb), ist dies bei der Entschädigungshöhe zu berücksichtigen. Zu beurteilen ist dies von Sachverständigen nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge.<sup>57</sup> Der BGH geht in unserem Zusammenhang eher von „Dauerschäden“ aus.<sup>58</sup> Generell „Ewigkeitsschäden“ anzunehmen, ist meines Erachtens aber nicht gerechtfertigt.<sup>59</sup>

##### 2.2.3.3. Bewertungsmethoden

In Betracht kommen hier Vergleichs- und Ertragswertverfahren, zumeist wird allerdings – mangels vergleichbarer Grundstücksverkäufe – das **Ertragswertverfahren** allein anzuwenden sein.<sup>60</sup> Der **Verkehrswert** wird maßgeblich durch die **Jagdpachtzinse** (verkehrsüblicher Ertrag) bestimmt.<sup>61</sup>

Die Entschädigung ist **objektiv-konkret** zu ermitteln,<sup>62</sup> weshalb bei der Entschädigung des Rechts der Gemeinde bzw. bei der Genossenschaftsjagd bezüglich der Restwertentschädigung auch **die konkrete Pachtvertragslage** beachtet werden muss. Auch bei einem konkreten Pachtzins, der unter dem verkehrsüblichen liegt, ist der niedrigste vereinbarte zugrunde zu legen, soweit keine Erhöhungsmöglichkeiten bestehen. In Deutschland kommt in der Praxis das **Pachtzinsdifferenzverfahren** nach *Wolf* bzw. *Bewer* zur Anwendung.

§ 24 Abs 2 OÖ Jagdgesetz enthält eine ausdrückliche Definition des **angemessenen Pachtentgelts**: „Angemessen ist jenes Pachtentgelt, das dem Pachtentgelt entspricht, wie es im Durchschnitt für in der Nähe gelegene genossenschaftliche Jagdgebiete entrichtet wird.“ Dabei werden Besonderheiten im konkreten Fall nach sachlichen Kriterien zu beachten sein, die man in Deutschland in einem sogenannten **Punktierungsverfahren** berücksichtigt.<sup>63</sup> Als solche Kriterien kommen etwa in Betracht:

- regionale Interessenlage;
- jagdliche Bonität;
- marktuntypische Preisgestaltung;
- länger zurückliegender Vertragsschluss;
- jagdlich nicht nutzbare Flächenanteile;
- wertgeminderte Flächen.

In Deutschland ist ein Kapitalisierungsfaktor von 25 vorherrschend.<sup>64</sup> Das deutsche BMF hat Hinweise zur Ermittlung von Entschädigungen für die Beeinträchtigungen von gemeinschaftlichen Jagdbezirken (Jagd H 01) publiziert.<sup>65</sup> Diese rechtlich unverbindlichen Hinweise sind allerdings mit Vorsicht zu genießen, weil sie doch möglicherweise „einseitig ausgerichteten Parteihinweisen“ nahekommen.<sup>66</sup>

### 2.2.3.4. Begrenzung der Schadenszonen

In der deutschen Praxis werden vielfach die Schadenszonen auf einen Streifen von 200 m beiderseits der Straße bzw. Bahn und einer maximalen Schadensfläche von 40 ha pro 1.000 m Durchschnittslänge begrenzt. Dies entbehrt allerdings einer gesetzlichen Grundlage. Entscheidend müssen immer die tatsächlichen Verhältnisse im Einzelfall sein.<sup>67</sup>

### 3. „Randnotizen“ zum Bauerwartungsland

Als dritten Problemkreis soll hier auch auf das Thema „Bauerwartungsland“ eingegangen werden.

#### 3.1. Das Problemfeld

Unter dem Begriff „**Bauerwartungsland**“ (vielfach Grundstücke in Baurandlage<sup>68</sup>) sind Grundstücke zu verstehen, für die eine Baubewilligung in Zukunft (über die Flächenwidmung hinaus) wahrscheinlich zu erwarten ist (oder andere höher bewertete Nutzung; zB Betriebsgebiet/Erholungsgebiet). Mit diesem Begriff verbunden ist ein Konglomerat aus rechtlichen und tatsächlichen Fragen.

Um ein Grundstück als „Bauerwartungsland“ zu qualifizieren, ist eine **Prognosebeurteilung** vonnöten. Je wahrscheinlicher die Umwidmung eines Grundstücks in Bauland ist, desto eher wird man von Bauerwartungsland sprechen können.<sup>69</sup> Mit dem Terminus „Bauerwartungsland“ sind daher auch gewisse Spekulationen verbunden.<sup>70</sup> Wegen dieses Prognosecharakters wohnen dem Begriff hohe Unsicherheiten inne.

In der Praxis zeigt sich der Trend, eher großzügig Bauerwartungsland anzunehmen.<sup>71</sup> Es besteht hier wohl oft großer Druck. Bei dieser Tendenz der Praxis ist allerdings Vorsicht geboten: Sie wirkt sich zwar zugunsten des Enteigneten aus, geht aber zulasten der Steuerzahler! Andererseits ist natürlich das zu entschädigen, was man gehabt hätte, wäre man nicht enteignet worden.

Ob für ein Grundstück in Hinkunft eine Bebauung zu erwarten ist, liegt grundsätzlich in der Kompetenz der **Gemeinde**.

Die Judikatur ist hinsichtlich der Annahme von Bauerwartungsland sehr streng.

#### 3.2. Einleitungsfall: Bau einer Schnellstraße

Auch hier soll zur Veranschaulichung des Problemfelds ein kurzer Fall dargestellt werden:

Mehrere, bisher landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften (Grünlandausweisung) der Gemeinde X. (Katastralgemeinde Y.) werden für den Bau einer Schnellstraße enteignet. Vergleichspreise in den umliegenden Katastralgemeinden (KG) X., Y. und Z. und der KG A. ergeben im behördlichen Enteignungsverfahren eine Entschädigung von € 4,-/m<sup>2</sup> (Grünlandpreis). Im gerichtlichen Entschädi-

gungsverfahren werden weit höhere Preise, nämlich zwischen € 13,- und € 40,-, geltend gemacht. Man beruft sich dabei auf den Stadtentwicklungsplan der nahegelegenen Stadt B. und den einschlägigen Landesentwicklungsplan.

Mögliche Kriterien für diese höheren Preise nach dem Stadtentwicklungsplan und dem Landesentwicklungskonzept könnten sein:

- Ausbau der Infrastruktur;
- zukünftige mögliche Umwidmung als Betriebsgebiet (Erwartungszeitraum: 15 Jahre).

Bei der Erstellung des Stadtentwicklungsplans und des Landesentwicklungskonzeptes wurden die betroffenen Gemeinden aber nicht maßgeblich herangezogen. Nach Auskunft der Stadtplanung der Gemeinde X. kann bei den Liegenschaften der KG Y. von Bauerwartungsland „*derzeit keine Rede sein*“. Dies gilt nach Auskunft des Bürgermeisters der benachbarten Gemeinde A. auch für die KG A. Ein kommunaler Entwicklungsplan existiert nicht.

#### 3.3. Kriterien des Bauerwartungslandes

Zunächst ist zu klären, welche Voraussetzungen vorliegen müssen, damit von „Bauerwartungsland“ ausgegangen werden kann. Die Beweislast für das Vorliegen von Bauerwartungsland trifft jedenfalls den **Enteigneten**.

**Primäres Kriterium** für die Annahme von Bauerwartungsland sind **tatsächliche höhere Bauerwartungslandpreise** (Vergleichswertpreise).<sup>72</sup> Der Enteignete muss dazu nachweisen, dass landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften in der Umgebung tatsächlich zu höheren Bauerwartungslandpreisen verkauft worden sind.

Liegen keine Vergleichspreise vor, so hat man in Wahrheit die **Vergleichswertmethode** bereits **verlassen** und es bedarf – was rechtlich zulässig ist – **einer gleichwertigen anderen Bewertungsmethode**. Dabei müssen die sonst tatsächlich vorhandenen Vergleichspreise durch **andere Kriterien kompensiert werden, die eine ähnlich hohe Wahrscheinlichkeit und Überzeugungskraft** aufweisen. Bei fehlenden Vergleichspreisen ist also eine **Zukunftsprognose** notwendig. Dabei ist nachzuweisen, dass diese Kriterien aus der **allgemeinen Entwicklung abzuleiten sind, die in keinem sachlichen Zusammenhang mit dem (allfälligen) Enteignungsprojekt stehen**. Bei Verkehrsinfrastrukturprojekten besteht aber zumindest *prima facie* ein Zusammenhang mit möglichen Umwidmungen.

Wie oben bereits erwähnt, war die bisherige Judikatur bei der Annahme von Bauerwartungsland sehr streng.<sup>73</sup> So spricht der OGH etwa in seiner Entscheidung vom 6. 12. 1978, 1 Ob 756/78, aus, dass bei allen nicht ausdrücklich als Bauland oder Verkehrsfläche gewidmeten Liegenschaften **im Zweifel von Grünland** auszugehen ist. Ein hoher Ablösepreis alleine sagt nach dem OGH noch nichts über die Eigenschaft als Bauerwartungsland aus.

Nach der bisherigen Rechtsprechung<sup>74</sup> sind sehr **strenge und restriktive Kriterien** maßgeblich: Einerseits bedarf es einer „hohen Wahrscheinlichkeit“<sup>75</sup> der Umwidmung und andererseits muss diese auch „in nächster Zeit“<sup>76</sup> erfolgen:

**Hohe Wahrscheinlichkeit** verlangt natürlich keine an Sicherheit grenzende Wahrscheinlichkeit, aber doch eine solche über 50 %. **Es muss zumindest mehr dafür als dagegen sprechen, sonst liegt von vornherein keine Wahrscheinlichkeit vor!** Diese muss auch „hoch“ sein, was wohl etwa 70 bis 80 % Wahrscheinlichkeit bedeuten wird.<sup>77</sup> Bei unterer Grenze muss jedenfalls ein höherer Abzinsungsfaktor gelten.<sup>78</sup>

Die Rechtsprechung verlangt ständig, dass die Umwidmung „in nächster Zeit“ zu erwarten sein muss. Ein Erwartungszeitraum von 15 Jahren ist dabei allerdings viel zu lang.<sup>79</sup> Gemeint sind von der Judikatur „die nächsten Jahre“, wobei wohl 10 Jahre die Obergrenze bilden werden. Meines Erachtens wird die Voraussetzung „in nächster Zeit“ bei **drei bis fünf Jahren** erfüllt sein.

Dass etwa die ÖNORM B 1802 auf längere Fristen abstellt, kann an der zu Recht strengen maßgeblichen Rechtsprechung nichts ändern.

Die ÖNORM B 1802 behandelt die Liegenschaftsbewertung und enthält die grundsätzlichen Regeln der Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Die heute in **Deutschland** geltende **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist seit 1. 7. 2010 in Kraft** und legt die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken fest. Die ImmoWertV löste die alte deutsche Wertermittlungsverordnung (WertV) ab. Die beiden Regelungen das Bauerwartungsland betreffend sollen hier kurz angeführt werden:

<b>§ 5 Abs 2 ImmoWertV neu:</b>	<b>§ 4 Abs 2 WertV alt:</b>
<p>„(2) <i>Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.</i>“ (eigene Hervorhebung)</p>	<p>„(2) <i>Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.</i>“ (eigene Hervorhebung)</p>

§ 4 der bisherigen deutschen WertV brachte viele Anwendungsprobleme. Die **Neuregelung** in § 5 der deutsche ImmoWertV ist nunmehr **viel restriktiver**.

Sowohl die ÖNORM B 1802 als auch § 5 ImmoWertV (bzw vor dem 1. 7. 2010: § 4 WertV alt) sind aber **keine verbindlichen Normen für Österreich**. Diese können nur Indizien bzw Ausdruck von Erfahrungssätzen sein. Jene stehen meines Erachtens aber im Verhältnis zur restriktiven Rechtsprechung zumindest in teilweisem Widerspruch.<sup>80</sup> Im Übrigen sind in diesen „Leitlinien“ die Kriterien für Bauerwartungsland ohnehin sehr allgemein gehalten, sodass sie kaum konkrete Aufschlüsse liefern.

Zusammenfassend sind folgende **Sachkriterien** für das Vorliegen von Bauerwartungsland maßgebend:

### 3.3.1. Vergleichswerte

Vergleichswerte sind – wie oben bereits dargestellt – **vorrangiges Kriterium**. Diese legen dar, dass der Markt bereits reagiert hat. Weiters ist wesentlich, dass die Liegenschaft auch tatsächlich geeignet ist (zB Geländestufen – natürliches Abrunden des bestehenden Siedlungsgebietes; Unmöglichkeit wegen hoher Lärmbelastigung).<sup>81</sup>

### 3.3.2. Orts- bzw Stadtnähe

Auch die Nähe zu einem Ort bzw einer Stadt ist ein wichtiges, wenn auch nicht alleiniges Indiz (Baurandlage!).<sup>82</sup> Zu beachten ist die städtebauliche Entwicklung (zB Siedlungsdruck, günstige Verkehrslage). Fraglich ist, ob auch Kriterien nach den Raumordnungsprogrammen relevant sind. Raumordnungsprogramme enthalten aber keine parzellenscharfen Ziele und Maßnahmen. Sie können zwar Indizwirkung haben (Tendenz), die bestimmten Raumtypen haben aber eher nur Ausschließungsfunktion (zB die Vermeidung der Zersiedelung, keine Schaffung oder Erweiterung von Baulandsplittern). Die örtliche Raumplanung darf ja der überörtlichen Raumplanung des Landes nicht widersprechen.

In diesem Zusammenhang kommt zudem der Frage, ob ausreichende Baulandreserven vorhanden sind, Bedeutung zu. Zu berücksichtigen ist auch die **tatsächliche Nachfrage** nach Betriebs- oder Bauliegenschaften.

Die Möglichkeiten von Finanz- und Wirtschaftskrisen relativieren die Treffergenauigkeiten von Prognosen ganz allgemein.

### 3.3.3. Planung der Gemeinde

Soweit konkretisiert ist dieses Element meines Erachtens das wichtigste Kriterium, da der Gemeinde diesbezüglich ja auch die **Kompetenz** zukommt. Dabei ist zunächst das **gemeindliche Entwicklungskonzept** zu erwähnen. Es ist allerdings ebenso hier Vorsicht geboten, da dieses auch nur eine Mischung aus Vorschlag und Prognose darstellt.<sup>83</sup> Die Bindung an ein kommunales Entwicklungskonzept ist



durchwegs unterschiedlich. Diese Konzepte sind wohl leicht abänderbar und rechtlich gänzlich unverbindlich. Oft sind diese Planungen auch sehr pauschal.

**Regionale Entwicklungskonzepte des Landes** sind nur bei Beteiligung der Gemeinde bedeutend. Die Gemeinde ist ja schließlich der maßgebliche Entscheidungsträger, ihr kommt – um es zu wiederholen – die Kompetenz zu. Liegt ein Grundstück im Entwicklungszielgebiet und hat die Gemeinde dies bisher sehr konsequent umgesetzt, so ist dies ein starkes Kriterium. **Die Widmung als „Aufschließungsgebiet“ in einem solchen Entwicklungskonzept ist zu berücksichtigen.** Jedenfalls von Bedeutung ist es auch, wenn in einem Entwicklungskonzept ein Grundstück **als „zur baulichen Entwicklung geeignete Fläche“** oder **als „Bauerwartungsland“** (Vorarlberg) ausgewiesen ist.

Bei **Aussagen von (einzelnen) Gemeindepolitikern** ist – jedenfalls bei **positiven Umwidmungsabsichten** – meines Erachtens höchste Vorsicht angebracht, sind doch Umwidmungsbeschlüsse von Mehrheiten abhängig. Erklärungen von Bürgermeister mit satter Mehrheit im Hintergrund wiegen selbstverständlich stärker. Allgemein ist natürlich die Verlässlichkeit von politisch motivierten Aussagen sehr zu hinterfragen.

**Zum Abzinsungsfaktor:** Legt man nun bei Bauerwartungsland den derzeitigen Baulandpreis zugrunde, muss man natürlich abzinsen. Abzuzinsen ist mit der prognostizierten Dauer bis zu einer wahrscheinlichen Bebaubarkeit zu einem Zinssatz, der **dem Risiko der zugrunde liegenden Prognose Rechnung trägt.**<sup>84</sup> Bezüglich des Abzinsungsfaktors gibt es allerdings große Unsicherheiten (Risikoabschläge, Erwartungszeitraum?).

Wer verfolgt hat, wie lange die allgemeine Zinssatzdiskussion beim Ertragswertverfahren gedauert hat, bis man einigermaßen plausible Erfahrungssätze erreicht hat, der weiß, wie willkürlich oft anfänglich solche Zinssatzfestlegungen sind.<sup>85</sup>

*Rummel* geht davon aus, dass bei hoher Wahrscheinlichkeit eine Abzinsung mit einem Zeitfaktor, der nur die voraussichtliche Verfahrensdauer einer Umwidmung widerspiegelt, vorzunehmen sei, wobei als Zinsfuß wohl die durchschnittliche Realverzinsung auf dem Kapitalmarkt zu gelten habe. Ansonsten (bei spekulativem Charakter) sei nicht nur der Zeitfaktor zu ändern, sondern auch ein Risikozuschlag von 8 bis 10 % zu veranschlagen.<sup>86</sup>

### 3.4. Falllösung

Nach den dargestellten Grundsätzen kommt man zu folgender Lösung des eingangs dargestellten Falles: Fehlt es sowohl an Vergleichspreisen als auch an konkreten Entwicklungskonzepten und Umwidmungsabsichten der Gemeinde, kann kein Bauerwartungsland angenommen werden.

### 3.5. Aktuellste Gerichtsentscheidungen zum „Bauerwartungsland“

#### 3.5.1. Jüngste Entscheidung des OGH vom 14. 7. 2010, 7 Ob 56/10a

In dieser Entscheidung geht es um eine Pflichtteilsberechnung. Dabei müssen Liegenschaften, die landwirtschaftlich genutzt werden, aber teilweise bereits als Bauland gewidmet sind, bzw sich laut festgestelltem Sachverhalt im Bauerwartungsland befunden haben, bewertet werden.

Dazu sprach der OGH Folgendes aus:

Liegt nach der Verkehrsauffassung der Wert einer Sache vor allem in ihrem Ertrag oder sonstigen Nutzen, dann werde vom Ertragswert, andernfalls aber vom Verkehrswert auszugehen sein. Der Nutzen, den ein landwirtschaftlicher Betrieb allgemein leistet (§ 305 ABGB), bestehe in erster Linie aus seinem Ertrag. In Zeiten einer starken Nachfrage nach Grundstücken könnten der Ertragswert und der Verkehrswert aber erheblich voneinander abweichen. In einem solchen Fall müsse der Verkehrswert angemessen berücksichtigt werden und zwar um so stärker, je größer der Verkehr mit derartigen Liegenschaften im Zeitpunkt des Todes des Erblassers tatsächlich war.

Bei rein landwirtschaftlichen Grundstücken entspreche der gemeine Wert dem Ertragswert. Bei Grundstücken aber, die zwar im Zeitpunkt des Todes des Erblassers nur landwirtschaftlich genutzt wurden, aber bereits den Charakter von Bauland oder Bauhoffnungsland haben, müsse diesem Umstand bei der Schätzung Rechnung getragen werden. Dabei dürfe freilich nicht einfach der Verkehrswert dieser Bauflächen als Schätzwert angenommen werden, sondern es sei festzustellen, wie weit diese Flächen bei einer gewissenhaften und zweckdienlichen Vermögensverwaltung tatsächlich in vollem Umfang der Verwendung als Bauland gewidmet würden. Ist der Erbe hauptberuflich nicht Landwirt und verpachtet er 98 % der landwirtschaftlichen Flächen, so sei bei der Bewertung auf die Widmung abzustellen: Bei Bauland sei vom Verkehrswert auszugehen, **bei Bauhoffnungsland komme es darauf an, ob mit einer künftigen Umwidmung so konkret gerechnet werden konnte, dass sie nach der Verkehrsauffassung bereits als zusätzliches werterhöhendes Moment angesehen werden konnte.** War eine Umwidmung nicht in naher Zukunft konkret abzusehen, aber **dennoch damit zu rechnen, so sei je nach Wahrscheinlichkeit der Umwidmung** und den dafür vorgesehenen Zeiträumen der Verkehrswert **nur angemessen zu berücksichtigen.** Dies könne bedeuten, dass es nach den Umständen des Einzelfalles wie bei den landwirtschaftlichen Liegenschaften beim arithmetischen Mittel bleibt oder dass – falls dies den Umständen angemessener entsprechen sollte – der Verkehrswert auch mit mehr als der Hälfte zu berücksichtigen sei.

Zu dieser Entscheidung des 7. Senats können hier aus Platzgründen nur **wenige Punkte angemerkt** werden:

- Grundsätzlich wird die bisherige Judikatur zum Bauerwartungsland fortgesetzt („in naher Zukunft“). Geringere Umwidmungswahrscheinlichkeiten könnten aber durch den Mittelwert zwischen Ertrags- und Verkehrswert angemessen berücksichtigt werden. Damit macht der OGH allerdings meines Erachtens zu Unrecht die Tür so weit auf, dass fast bei jedem Grünland ein „Hoffnungsaufschlag“ möglich ist. Das ist entschieden abzulehnen.
- Ertrags- und Verkehrswert werden vom OGH gegenübergestellt. Dabei ist längst geklärt, dass auch das Ertragswertverfahren nur eine Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes ist. Gemeint ist, dass die Nutzung der Liegenschaft durch Verkauf einen höheren Verkehrswert ergeben kann. Dieser steht aber auch dem Eigentümer zu, der selbst zur Gänze und überwiegend landwirtschaftlich nutzt! Die „Mittelwertjudikatur“ sollte endlich aufgegeben werden, da sie das Bild maßgeblich verfälschen kann.
- Den Mittelwert bei geringerer Wahrscheinlichkeit der Umwidmung heranzuziehen, erscheint meines Erachtens äußerst problematisch, weil damit eine Überbewertung höchst naheliegt.

### 3.5.2. Rekursentscheidung (Beschluss) des LG Steyr vom 7. 7. 2010, 1 R 106/10x (Enteignung Höfler Enns)

Im gegenständlichen Fall qualifiziert das LG Steyr ein Grundstück, welches bis spätestens in **15 Jahren** umgewidmet werden könnte, als „Bauerwartungsland“. Dem stehe nach dem LG Steyr auch nicht entgegen, dass weder der Flächenwidmungsplan noch das örtliche Entwicklungskonzept eine Umwidmung der enteignungsbetroffenen Grundstücke in Bauland vorsehe und eine solche Umwidmung auch wegen der vorhandenen Baulandreserven nicht zu erwarten sei. Der Flächenwidmungsplan sei auf einen Planungszeitraum von fünf Jahren, das örtliche Entwicklungskonzept auf einen solchen von 10 Jahren ausgelegt. Dieser Zustand sei daher noch nicht „einzementiert“. Sehr starke faktische Indizien aus den Umständen des Einzelfalls (etwa eine überraschend eingetretene Veränderung nach Art einer neuen Betriebsansiedlung oder Aufschließung) könnten hier für eine andere als Grünlandbewertung sprechen.

Im vorliegenden Fall liegt die enteignete Grundfläche im oberösterreichischen Zentralraum, sie grenzt an bebautes Gebiet an und ist mit allen öffentlichen Ver- und Entsorgungselementen der Stadt Enns ausgestattet. Sie liegt außerdem an einer öffentlichen Straße. Diese Umstände rechtfertigen nach dem LG Steyr die Annahme von „Bauerwartungsland“.

Diese Entscheidung des LG Steyr ist meines Erachtens äußerst „großzügig“. Vor allem ein Erwartungszeitraum von 15 Jahren ist – wie oben schon angedeutet – viel zu lang. Das Ergebnis könnte meines Erachtens nur dann zutreffend sein, wenn man hier Vergleichspreise nachweisen hätte können.

### 3.6. Ausblicke

- Die bisherige grundsätzlich restriktive Judikatur sollte meines Erachtens fortgesetzt werden, auch um nicht Begehrungsneurosen bei Grünland entstehen zu lassen. Dieser restriktiven Tendenz entspricht völlig die neue deutsche ImmoWertV.
- Bauerwartungsland darf nur bei objektiven ausreichend konkreten Kriterien und hoher Wahrscheinlichkeit angenommen werden. Im Zweifel ist Grünland Grünland. Die konkreten Kriterien müssen im Ergebnis dem Beweiswert von Vergleichspreisen entsprechen.
- Bei geringerer Wahrscheinlichkeit von einem Mittelwert zwischen Ertrags- und Verkehrswert auszugehen, ist verfehlt.

### 4. Naturalentschädigung – Anspruch und/oder Annahmepflicht?

Im Zusammenhang mit der Frage der Entschädigung ist es naturgemäß auch von Bedeutung, wie eine solche zu erfolgen hat. Muss primär Naturalersatz (vor allem Ersatzgrundstück) geleistet werden oder muss sich der Enteignete auch mit Geldersatz zufriedengeben? Ist der Enteignete verpflichtet, eine Naturalentschädigung anzunehmen, oder kann er auch Geldersatz verlangen?

#### 4.1. Einleitungsfall

Im Zuge eines Straßenneubaus könnte dem Grundeigentümer (Landwirt) ein gleichwertiger Ersatzgrund in Hofnähe verschafft werden.

#### 4.2. Rechtsfragen

Wie eingangs schon erörtert, stellen sich nun folgende maßgebliche Rechtsfragen:

Hat der Enteignete Anspruch auf Naturalersatz?

Kann dem Enteigneten Naturalersatz aufgezwungen werden?

#### 4.3. Anspruch auf Naturalersatz?

Ob ein Anspruch auf Naturalersatz besteht, ist primär nach dem speziellen zur Anwendung kommenden Enteignungsgesetz zu beurteilen. Im direkten Anwendungsbereich des EisbEG ist ein solcher Anspruch auf Naturalersatz ausgeschlossen („*barem Gelde*“). Teilweise wird aber auch ausdrücklich Naturalersatz angeordnet (zB § 18 Abs 2 Bodenbeschaffungsgesetz).

Wo Naturalersatz nicht gesetzlich ausgeschlossen ist bzw bei bloß sinngemäßer Verweisung auf das EisbEG bzw bei Verweis auf § 1323 ABGB, gilt **Vorrang** des (allenfalls auch nur partiellen) **Naturalersatzes** (Integritätsinteresses).<sup>87</sup> Gegen einen solchen Naturalersatzanspruch spricht sich allerdings der VwGH – freilich ohne überzeugende Begründung – aus,<sup>88</sup> der OGH hat diese Frage bisher offengelassen.<sup>89</sup>

Voraussetzung für einen solchen Anspruch ist allerdings einerseits, dass eine **gleichwertige Ersatzlage** geschaffen wird und dass eine solche **möglich und tunlich** (und wohl auch – im Vergleich zum Geldersatz – wirtschaftlich zumutbar) ist.

### 4.4. Annahmepflicht?

Umgekehrt – bei anderer Interessenlage – stellt sich die Frage, ob auch eine Pflicht zur Annahme des Naturalersatzes beim Enteigneten besteht.

Positivrechtlich wird Naturalersatz meist nur auf Antrag bzw auf Verlangen normiert (zB § 28 Z 5 Rohrleitungsgesetz). Auch im Rahmen der Tunlichkeitsprüfung sind die Interessen des Enteigneten vorrangig.

Im Regelfall besteht daher nur ein **Wahlrecht** des Enteigneten, aber grundsätzlich **keine Annahmepflicht**. Nur bei Vorliegen von Rechtsmissbrauch wird eine Ausnahme bestehen.

Zwar existiert somit in der Regel keine Pflicht zur Annahme von Naturalersatz, den Enteigneten trifft aber grundsätzlich eine **Schadensminderungspflicht**. Wird Naturalersatz abgelehnt, kann dies unter Umständen die Schadensminderungspflicht verletzen und damit zu einer **Entschädigungsminderung** führen. Dies wäre etwa dann der Fall, wenn das Ersatzgrundstück Folgeschäden vermeiden bzw vermindern würde (zB keine [weniger] Wirtschafterschwernisse, Umwege, Durchschneidungsschäden uÄ).

### 4.5. Zusammenfassung

Die Frage, ob ein Anspruch auf Naturalersatz besteht, muss nach dem jeweils zur Anwendung kommenden Enteignungsgesetz beurteilt werden. Ist Naturalersatz nicht ausgeschlossen, gilt grundsätzlich Vorrang des Naturalersatzes.

Eine Pflicht zur Annahme desselben besteht in der Regel nicht. Eine Nichtannahme kann aber unter Umständen eine Verletzung der Schadensminderungspflicht des Enteigneten bedeuten.

### Anmerkungen:

- <sup>1</sup> Vgl dazu etwa *Kerschner*, Enteignungsentschädigung bei Jagdschäden (2010) 35.
- <sup>2</sup> Vgl etwa OGH 18. 5. 1998, 8 Ob 227/97h; 27. 6. 1995, 4 Ob 544/95, SZ 68/121.
- <sup>3</sup> Eigene Hervorhebung des Autors.
- <sup>4</sup> Vgl schon *Kerschner*, Verkehrsmissionen – Haftung und Abwehr (2007) 89.
- <sup>5</sup> Dazu schon *Kerschner*, Verkehrsmissionen, 89 ff; *ders*, Enteignungsentschädigung bei Jagdschäden, 39.
- <sup>6</sup> Vgl dazu *Kerschner*, Wissenschaftliche Arbeitstechnik und Methodenlehre für Juristen<sup>5</sup> (2006) 54.
- <sup>7</sup> ZB OGH 27. 6. 1995, 4 Ob 544/95; 18. 5. 1998, 8 Ob 227/97h; vgl aber bejahend zB OGH 29. 1. 1958, 7 Ob 43/58, ZVR 1958/150; NZ 1969, 30; 9. 12. 1975, 5 Ob 230/5, RZ 1976/86.

- <sup>8</sup> Vgl schon umfassend *Rummel* in *Rummel/Schlager*, Enteignungsentschädigung (1981) 124; *dens* in *Rummel/Gurtner/Sagl*, Enteignungsentschädigung in der Land- und Forstwirtschaft (1984) 63; *Kerschner*, Anmerkungen zum Recht der Enteignungsentschädigung, ZfV 1985, 22 (24); aber auch *Brunner*, Enteignung für Bundesstraßen (1994) 148, insbesondere die Nachweise in FN 84.
- <sup>9</sup> *Rummel* in *Korinek/Pauger/Rummel*, Handbuch des Enteignungsrechts (1994) 259.
- <sup>10</sup> *Sagl* in *Rummel/Gurtner/Sagl*, Enteignungsentschädigung, 46 ff.
- <sup>11</sup> *Kühne*, Über Kostenvergütung im Enteignungsverfahren, ÖJZ 1981, 561.
- <sup>12</sup> *Kerschner*, ZfV 1985, 24.
- <sup>13</sup> *Winner*, Wert und Preis im Zivilrecht (2007) 346.
- <sup>14</sup> Vgl *Kaserer*, Materialien zum EisbEG (1878) 9.
- <sup>15</sup> Materialien zu §§ 4, 5 EisbEG in *Kaserer*, Materialien zum EisbEG, 41.
- <sup>16</sup> *Kaserer*, Materialien zum EisbEG, 41.
- <sup>17</sup> *Brunner*, Enteignung für Bundesstraßen, 147.
- <sup>18</sup> *Kaserer*, Materialien zum EisbEG, 42; *Rummel* in *Rummel/Gurtner/Sagl*, Enteignungsentschädigung, FN 54.
- <sup>19</sup> *Kathrein*, Neues im Enteignungsrecht, ZVR 2006, 70.
- <sup>20</sup> ErlRV 225 BlgNR 22. GP, 17.
- <sup>21</sup> Vgl näher *Kerschner*, Arbeitstechnik und Methodenlehre<sup>5</sup>, 40 ff.
- <sup>22</sup> Vgl dazu *Rummel*, Vorwirkungen der Enteignung, JBI 1998, 20 (27).
- <sup>23</sup> *Rummel*, JBI 1998, 27; diesem folgend *Kerschner*, Funktion der Liegenschaftsbewertung bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung, SV 2006, 156; ebenso nun OGH 21. 9. 2006, 2 Ob 282/05t.
- <sup>24</sup> Vgl dazu schon *Kerschner*, ZfV 1985, 24.
- <sup>25</sup> So zutreffend *Rummel* in *Korinek/Pauger/Rummel*, Enteignungsrecht, 266; *ders* in *Rummel/Gurtner/Sagl*, Enteignungsentschädigung, 66; *Kerschner*, ZfV 1985, 24.
- <sup>26</sup> Vgl dazu etwa *Kerschner*, Enteignungsentschädigung bei Jagdschäden, 38 ff.
- <sup>27</sup> Vgl etwa OGH 21. 9. 2006, 2 Ob 282/05t.
- <sup>28</sup> *Brunner*, Enteignung für Bundesstraßen, 146 ff, insbesondere FN 84.
- <sup>29</sup> ZB OGH 23. 5. 1991, 8 Ob 630/90; 28. 3. 1990, 2 Ob 595/89, SZ 63/48; aA allerdings OGH 27. 6. 1995, 4 Ob 544/95.
- <sup>30</sup> *Brunner*, Enteignung für Bundesstraßen, 236 f.
- <sup>31</sup> *Rummel* in *Rummel/Gurtner/Sagl*, Enteignungsentschädigung, 66.
- <sup>32</sup> BGH 7. 5. 1981, III ZR 67/80, NJW 1981, 2116 = MDR 1981, 825 ua.
- <sup>33</sup> Vgl etwa BGH 4. 10. 1973, III ZR 138/71, BGHZ 61, 253; BGHZ 76, 1 (7); 9. 11. 2000, III ZR 18/00.
- <sup>34</sup> Vgl vor allem OGH 28. 3. 1990, 2 Ob 595/89; 23. 5. 1991, 8 Ob 630/90 (Tunnelservitute bzw Hochspannungsleitung).
- <sup>35</sup> Vgl schon *Rummel* in *Rummel/Gurtner/Sagl*, Enteignungsentschädigung, 66; zur Beweislast beim rechtmäßigen Alternativverhalten vgl *Rummel/Kerschner*, Umwelthaftung im Privatrecht (1991) 7.
- <sup>36</sup> Vgl dazu auch den OGH 21. 9. 2006, 2 Ob 282/05t, JBI 2007, 315: „Schäden des Eigentümers durch das Enteignungsprojekt, die auch dann eingetreten wären, wenn diesem nichts enteignet worden wäre, sind demnach nicht zu ersetzen.“
- <sup>37</sup> Vgl *Spielbüchler* in *Rummel*, ABGB<sup>3</sup>, § 383 Rz 1; *H. Binder*, Jagdrecht (1992) 23 mit freilich unzutreffender Kritik an der Herrenlosigkeit jagdbarer Tiere; *G. Kohl*, Zur Rechtsnatur des österreichischen Jagdrechts, JBI 1998, 755; VfSlg 1712/1948; OGH 7. 2. 1983, 1 Ob 743/82, JBI 1984, 258 = SZ 56/20; 20. 12.

- 1990, 5 Ob 584/90, JBI 1991, 398; VwGH 16. 11. 1993, 90/14/0077; zur älteren Diskussion vgl *Anders*, Das Jagd- und Fischereirecht (1884).
- <sup>38</sup> Zum verfassungsrechtlichen Schutz des Eigentums *Korinek in Korinek/Pauger/Rummel*, Enteignungsrecht, 3 ff.
- <sup>39</sup> Vgl dazu eingehend *Kerschner*, Enteignungsentschädigung bei Jagdschäden, 11 f.
- <sup>40</sup> Vgl etwa § 6 OÖ Jagdgesetz.
- <sup>41</sup> Antragsprinzip bei Eigenjagdgebieten; vgl etwa § 12 Abs 1 Wiener Jagdgesetz.
- <sup>42</sup> § 8 Stmk Jagdgesetz; § 4 Wiener Jagdgesetz.
- <sup>43</sup> Vgl etwa § 5 Abs 2 NÖ Jagdgesetz; § 5 OÖ Jagdgesetz; § 4 Abs 1 Tiroler Jagdgesetz.
- <sup>44</sup> Vgl etwa § 6 Kärntner Jagdgesetz (500 ha); § 6 Abs 1 Tiroler Jagdgesetz (500 ha); § 8 Abs 3 Stmk Jagdgesetz (grundsätzlich 300 ha).
- <sup>45</sup> AA *Brunner*, Enteignung für Bundesstraßen, 189.
- <sup>46</sup> Vgl auch VfGH, VfSlg 6209/1970.
- <sup>47</sup> Vgl dazu auch *Kerschner*, Enteignungsentschädigung bei Jagdschäden, 20 f.
- <sup>48</sup> Vgl für Deutschland etwa *Kapsa*, Aus der neueren Entwicklung des BGH zur Enteignungsentschädigung, insbesondere bei Drittrechten, NVwZ 2003, 1423 (1428 f); *Schopp*, Jagdverpachtung und Jagdausübungsrecht des Pächters, MDR 1968, 808 (809); *Aust/Jacobs/Pasternak*, Die Enteignungsentschädigung<sup>6</sup> (2007) 221; für Österreich *Brunner*, Enteignung für Bundesstraßen, 189 (wenngleich zweifelnd); *Bochsichler*, Bewertungs- und Entschädigungsgrundsätze bei Grundstückseinschlüssen (2004) 84.
- <sup>49</sup> Vgl zu den Nebenberechtigten näher *Rummel in Korinek/Pauger/Rummel*, Enteignungsrecht, 270 ff.
- <sup>50</sup> Vgl etwa § 47 Abs 5 VlbG LStG; § 5 Güter- und Seilwegegrundsatzgesetz 1967.
- <sup>51</sup> Für viele Hinweise auf praktische Beispiele habe ich Herrn Univ.-Doz. Dipl.-Ing. Dr. *Karl Bochsichler* zu danken.
- <sup>52</sup> Bezüglich Schutzbauten bei Eisenbahnen ist § 20a EisbG zweifellos *lex specialis*: Soweit dies aus Sicherheitsgründen erforderlich ist, hat das Eisenbahnunternehmen *auf seine Kosten* Einfriedungen oder Schutzbauten herzustellen, zu erhalten oder zu erneuern. Die Erforderlichkeit wird im eisenbahnrechtlichen Baugenehmigungsverfahren festgestellt. Bei späteren Zustandsabweichungen gilt für die Kostentragung das Verursacherprinzip. § 20a EisbG bezieht sich nur auf Bauten aus *Sicherheitsgründen*. Liegen solche nicht vor, sind aber Schutzmaßnahmen aus anderen Gründen erforderlich, gelten die im Text getroffenen allgemeinen Rechtssätze.
- <sup>53</sup> So auch die völlig herrschende Praxis und Lehre in Deutschland; vgl dazu für alle etwa *Aust in Aust/Jacobs/Pasternak*, Enteignungsentschädigung<sup>6</sup>, 219 Rz 470; aA für Österreich *Brunner*, Enteignung für Bundesstraßen, 189.
- <sup>54</sup> Vgl auch näher *Bewer*, Minderung des Werts von Jagdbezirken durch Straßen, WF 1988, 180 (185).
- <sup>55</sup> So auch *Sagl in Rummel/Gurtner/Sagl*, Enteignungsentschädigung, 40.
- <sup>56</sup> Vgl näher *Rummel in Rummel/Schlager*, Enteignungsentschädigung, 161 ff.
- <sup>57</sup> Vgl diesen Maßstab der Wahrscheinlichkeit in § 1293 ABGB.
- <sup>58</sup> BGH 4. 8. 2000, III ZR 328/98, BGHZ 145, 83 = NJW 2000, 3638.
- <sup>59</sup> Zur Gewöhnung des Wildes an Störungen durch land- und forstwirtschaftliche Bringungen vgl etwa OGH 8. 5. 2008, 6 Ob 56/08s.
- <sup>60</sup> Vgl auch zum deutschen Recht BGH 12. 3. 1992, III ZR 216/90, BGHZ 117, 309.
- <sup>61</sup> So auch BGH 12. 3. 1992, III ZR 216/90.
- <sup>62</sup> Vgl nur *Kerschner*, Der Verkehrswert von Liegenschaften bei der Enteignungsentschädigung, JBI 2006, 355.
- <sup>63</sup> Vgl vor allem *Bewer*, Jagdwertminderung, WF 1994, 13 (14 ff).
- <sup>64</sup> Vgl BGH 12. 3. 1992, III ZR 216/90 mwN; so auch *Thies*, Agrarrecht 2002, 310.
- <sup>65</sup> Abgedruckt etwa nun in *Aust/Jacobs/Pasternak*, Enteignungsentschädigung<sup>6</sup>, Rz 487 ff.
- <sup>66</sup> Weitgehend berechtigte Kritik daran daher bei *Thies*, Agrarrecht 2002, 311 f.
- <sup>67</sup> So auch *Kleiber in Kleiber/Simon*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken<sup>5</sup> (2007) Rz 533.
- <sup>68</sup> In der Praxis wird angeblich zwischen Baurandlage und Bauerwartungsland sachlich unterschieden. Die Phänomene überschneiden sich meines Erachtens aber. Eine Liegenschaft in Baurandlage kann deshalb Bauerwartungsland sein. Ein höherer Verkehrswert kann sich aber auch aus verstärkter Nachfrage der Eigentümer von Bauland ergeben, um dieses zu vergrößern.
- <sup>69</sup> So nun auch in der Sache OGH 14. 7. 2010, 7 Ob 56/10a: „... je nach Wahrscheinlichkeit der Umwidmung und dem dafür vorgesehenen Zeitrahmen angemessene Berücksichtigung des Verkehrswerts.“
- <sup>70</sup> *Rummel*, Bewertung von Bauerwartungsland, SV 2002, 115.
- <sup>71</sup> Vgl dazu etwa den Sachverhalt der Entscheidung OGH 10. 4. 2008, 9 Ob 14/08m.
- <sup>72</sup> So auch *Rummel*, SV 2002, 121.
- <sup>73</sup> Zur jüngsten Entwicklung in der Judikatur unten Punkt 3.5.
- <sup>74</sup> Vgl etwa OGH 5. 9. 1974, 7 Ob 146/74; 6. 12. 1978, 1 Ob 756/78, SZ 51/175; 15. 12. 1978, 1 Ob 31/78, SZ 51/184.
- <sup>75</sup> So auch *Spielbühler in Rummel*, ABGB<sup>3</sup>, § 365 Rz 11.
- <sup>76</sup> So grundsätzlich auch OGH 14. 7. 2010, 7 Ob 56/10a.
- <sup>77</sup> Vgl auch zur hohen Kausalitätswahrscheinlichkeit im Schadenersatzrecht *Reischauer in Rummel*, ABGB<sup>3</sup>, § 1295 Rz 3.
- <sup>78</sup> Im Ergebnis wohl ähnlich OGH 14. 7. 2010, 7 Ob 56/10a.
- <sup>79</sup> Vgl nun allerdings wieder LG Steyr 7. 7. 2010, 1 R 106/10x.
- <sup>80</sup> Vgl allerdings auch – wenngleich vorsichtig – *Rummel*, SV 2002, 119 f.
- <sup>81</sup> Vgl *Rummel*, SV 2002, 120. Im Fall des LG Steyr (7. 7. 2010, 1 R 106/10x) war die Liegenschaft von bebautem Gebiet umschlossen, alle Ver- und Entsorgungselemente einschließlich der Straße vorhanden, der Siedlungsabschluss ohne Beeinträchtigung der Grünzonenfunktion möglich.
- <sup>82</sup> Vgl schon Anmerkung 68.
- <sup>83</sup> So *Rummel*, SV 2002, 120; so nun auch LG Steyr 7. 7. 2010, 1 R 106/10x.
- <sup>84</sup> *Rummel*, SV 2002, 121.
- <sup>85</sup> Kritisch daher auch zur Abzinsmethode beim Bauerwartungsland *Kleiber/Simon*, Verkehrswertermittlung<sup>5</sup>, 467, § 4 WertV Rz 332.
- <sup>86</sup> *Rummel*, SV 2002, 121.
- <sup>87</sup> So auch *Rummel in Korinek/Pauger/Rummel*, Enteignungsrecht, 205 ff mwN.
- <sup>88</sup> VwGH, ÖJZ 1970/A61.
- <sup>89</sup> OGH 6. 12. 1977, 5 Ob 584/77, SZ 50/158.

*Korrespondenz:*  
 Univ.-Prof. Dr. Ferdinand Kerschner  
 Institut für Zivilrecht  
 Johannes Kepler Universität Linz  
 E-Mail: Ferdinand.Kerschner@jku.at