

Enteignungsentschädigung bei Leitungsrechten*



1. Leitungen verbinden – zur Zukunft von Leitungsnetzen

Bleiben die Mitgliedstaaten der EU weiterhin verbunden – was wohl zu erwarten ist –, werden die transeuropäischen Netze (TEN)¹ immer stärker ausgebaut werden. Dabei soll auch die Infrastruktur im Energiebereich transnational, aber auch national verstärkt werden. Dafür sind eben national und innerhalb der EU zusätzliche

Leitungen für Strom,² Gas und Öl erforderlich. Aber auch die Energiewende und damit die verstärkte Hinwendung zu erneuerbaren Energien bedingen Leitungen. Fernwärme und Fernkälte werden noch mehr als bisher benötigt werden und bedürfen des Transports. Wind- und Sonnenenergie müssen vermehrt zu zentralen Speicherkraftwerken geleitet werden.³ Auch der Transport von abgeschiedenem und zu speicherndem CO₂ kann und wird in Rohrleitungen erfolgen, auch wenn das österreichische CCS-Verbotsgesetz bis 2018 nur Speichieranlagen bis 100.000 t CO₂ und nur solche zu Forschungszwecken zulässt.⁴ Auch der Transport zu ausländischen Speichieranlagen ist zu erwarten. Versorgungssicherheit bezüglich Gas hat bereits große Projekte – wie etwa Nabucco – in konkrete Planungsstadien gebracht. Dazu kommen die herkömmlichen Leitungen für Wasser und Abwasser.

All die genannten Leitungen müssen über- oder unterirdisch meist auf Liegenschaften Privater erfolgen, die für die freiwillige oder zwangsweise Einräumung der Leitungsrechte zu entgelten bzw entschädigen sind. Wie Leitungen verbinden, so trennen in der Regel Entschädigungen für die Leitungsrechte die betroffenen Parteien. Eine nähere wissenschaftliche Diskussion hat dazu – bis auf geringe Ausnahmen, die meist im deutschen Recht (zu starke) Anleihen genommen haben – in Österreich kaum stattgefunden. Dieser Beitrag will mit dieser – längst nötigen – Diskussion beginnen.

2. Enteignungsentschädigung als Basis für Ablöse bei Leitungsdienstbarkeiten

Ablöseverhandlungen und auch Ablösevereinbarungen haben stets die gesetzlich vorgesehene Enteignungsentschädigung als Grundlage.⁵

2.1. Die maßgeblichen Rechtsgrundlagen

Das bisher für unterirdische Erdgasleitungen maßgebliche Gaswirtschaftsgesetz (GWG), BGBl I 2000/121, regelte die Erdgasleitungen näher in den §§ 45 ff GWG. Dieses Gesetz ist nun – aufgrund europarechtlicher Vorgaben – durch ein neues Bundesgesetz, mit dem Neuregelungen auf dem Gebiet der Erdgaswirtschaft erlassen werden (Gaswirtschaftsgesetz 2011 – GWG 2011), BGBl I 2011/107, abgelöst worden. Das neue GWG 2011 ist am 22. 11. 2011 in Kraft getreten. Für unseren Zusammenhang ist festzuhalten, dass die Bestimmungen des Enteignungs- und Entschädigungsverfahrens (bisher § 70 GWG 2000) unverändert und wortgleich nunmehr in **§ 154 GWG 2011** zu finden sind.

Danach sind auf „das Enteignungsverfahren und die behördliche Ermittlung der Entschädigung ... die Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes, BGBl. Nr. 71/1954, mit nachstehenden Abweichungen anzuwenden.“

Zur Entschädigungshöhe ordnet allein Z 3 an, dass sie aufgrund der Schätzung wenigstens eines allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen im Enteignungsbescheid oder in einem gesonderten Bescheid zu bestimmen ist.

Sonst gelten also die Entschädigungsregeln des EisbEG. § 154 GWG 2011 nennt zwar ausdrücklich nur die „*behördliche Ermittlung der Entschädigung*“ (eigene Hervorhebung), der Verweis auf das EisbEG muss aber selbstverständlich auch auf das gerichtliche Entschädigungsverfahren bezogen werden. § 154 Z 4 GWG ordnet nur die sukzessive Kompetenz des Landesgerichts an, ohne eigene materielle Entschädigungsregeln vorzusehen. **Daher gelten allgemein für den Gegenstand und den Umfang der Entschädigung die §§ 4 bis 10 EisbEG.**⁶ Nach § 4 EisbEG hat der Projektwerber „den Enteigneten für *alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gemäß § 365 ABGB schadlos zu halten*“ (eigene Hervorhebung). Darauf wird unten näher einzugehen sein. Schon hier ist festzuhalten, dass dabei auch die projektbedingten Bauschäden zu entschädigen sind.

Ganz ähnlich und vergleichbar ist die Rechtslage nach den §§ 17 (Entschädigung für die Einräumung von Leitungsrechten) iVm § 20 (Durchführung von Enteignungen) **Starkstromwegegesetz 1968**, BGBl 1968/70 idF BGBl I 2003/112. Es gilt für Starkstromleitungsanlagen

* Der Verfasser dankt für die höchst ehrenvolle Einladung, an dieser Jubiläumsausgabe des „Sachverständigen“ mitwirken zu dürfen, und gratuliert dem Hauptverband der gerichtlich beideten Sachverständigen herzlichst zum 100-jährigen Bestandsjubiläum.

auf zwei oder mehreren Bundesländern: Auch hier ist das EISBEG⁷ sinngemäß mit gewissen Abweichungen anzuwenden. Analoges findet sich in den **Starkstromwegesetzen der Länder**.⁸ Auch nach § 63 **Wasserrechtsgesetz 1959** (WRG 1959), BGBl 1959/215 idF BGBl I 2011/14, können Leitungsdienstbarkeiten zwangsweise begründet werden (vgl § 63 lit b iVm § 117 WRG, dessen Abs 6 auch auf das EISBEG verweist).⁹ Derselben Verweistechnik folgt auch § 28 **Rohrleitungsgesetz**, BGBl 1975/411 idF BGBl I 2011/138, wie auch § 13 Abs 5 **Telekommunikationsgesetz 2003**, BGBl I 2003/70 idF BGBl I 2011/102.

2.2. Kapitalisierung/Rentenzahlung

Die Entschädigung ist nach § 8 EISBEG in barem Geld zu leisten. Anders als nach den üblichen Rahmenvereinbarungen zwischen Projektwerber und Interessenvertretern der Enteigneten, die für Ertragsausfälle meist jährliche Rentenzahlungen vorsehen, ist nach § 8 Abs 1 EISBEG die Entschädigung **bei dauernder Enteignung durch Zahlung eines Kapitalbetrags** zu leisten. Die Grunddienstbarkeiten werden grundsätzlich auf Dauer eingeräumt, sodass entschädigungsrechtlich von einer **Gesamtent-schädigung** auszugehen ist.

3. Zwangsweise Einräumung von Leitungsdienstbarkeiten¹⁰

3.1. Inhalt/Gegenstand der Servitute

Eine Servitut verleiht dem Berechtigten das Recht, eine fremde Sache in einer bestimmten Weise zu nutzen.¹¹ Die Einräumung einer Servitut gemäß §§ 472 ff ABGB führt zu Duldungs- und/oder Unterlassungspflichten des jeweils verpflichteten Eigentümers. Die Beschränkung der Eigentümerbefugnisse kann darin bestehen, eine bestimmte eigene Nutzung zum Vorteil des Berechtigten zu unterlassen (verneinende Servitut) oder eine bestimmte Nutzung durch diesen zu dulden (bejahende Servitut).¹² So können etwa Leitungsdienstbarkeiten zur Verlegung einer Rohrleitung im fremden Grundstück berechtigen. Vor allem (aber nicht nur) im Bereich eines sogenannten Schutzstreifens – dieser verläuft im beidseitigen Bereich der verlegten Leitung – hat der Grundstückseigentümer alles zu unterlassen, was den Bestand und Betrieb der Anlage gefährden oder beeinträchtigen könnte.¹³ Das Vollrecht Eigentum wird damit im Umfang des dinglichen Nutzungsrechts Beschränkungen unterworfen.¹⁴ Die Rechtsausübung durch den Berechtigten muss dabei schonend, das heißt in einer für den Verpflichteten möglichst wenig beschwerlichen Weise, geschehen.¹⁵

Nach § 482 ABGB bedarf die Erwerbung des dinglichen Rechts der Nutzung einer fremden unbeweglichen Sache der Grundbucheintragung. Die Dienstbarkeit ist im Lastenblatt des dienenden Grundstücks einzutragen.¹⁶ Für die Verbücherung der Dienstbarkeit müssen nach § 12 GBG Inhalt und Umfang des einzutragenden Rechts

möglichst bestimmt sein.¹⁷ **Die Servitut ist auf dem einzelnen gesamten Grundbuchkörper einzuverleiben.** Bei einer Beschränkung der Dienstbarkeit auf bestimmte räumliche Grenzen bedarf es gemäß § 12 GBG einer genauen Kennzeichnung dieser Grenzen, wobei der räumliche Umfang aus den vorzulegenden Urkunden klar ersichtlich sein muss. Eine räumliche Beschränkung kann sich dabei aber immer nur auf die Ausübung der Dienstbarkeit beziehen, nicht aber etwa auf faktische bzw vermögensrechtliche Auswirkungen.¹⁸ Hier können das gesamte Grundstück, aber auch andere Liegenschaften des Enteigneten wie überhaupt dessen Vermögen insgesamt betroffen sein.

Mit Einräumung der Dienstbarkeit hat der Verpflichtete alles **zu unterlassen**, was den sicheren Bestand und Betrieb der Anlage gefährden oder stören könnte. Der Dienstbarkeitsverpflichtete hat auf dem **Servitutsstreifen** etwa die **Errichtung von Baulichkeiten** zu unterlassen. Typischerweise muss der Dienstbarkeitsverpflichtete in einer bestimmten Entfernung im beidseitigen Bereich der Achse etwa der Rohrleitung auch eine Bepflanzung mit Bäumen und sonstigen tief oder stark wurzelnden Gewächsen unterlassen. Die Servitutseinräumung hat typischerweise auch Einschränkungen für Erd- und Grabungsarbeiten zur Folge. Die Zulässigkeit von Grabungsarbeiten, welche über die zur landwirtschaftlichen Nutzung erforderliche Bodenbearbeitung hinausgehen, kann gewissen Voraussetzungen, etwa dem Einvernehmen mit dem Betreiber, unterliegen.

Die Unterlassungs- bzw Duldungspflichten können und werden in der Regel dinglich und nicht bloß obligatorisch belasten.

3.2. Rechtliche Struktur von Leitungsdienstbarkeiten

Der Servitutsvertrag (bzw der entsprechende Einräumungsbescheid) sieht in der Regel einerseits bloße Unterlassungspflichten (zB Verbot des Bauens) und andererseits Duldungspflichten (vor allem Verlegung der Leitung, Betreten der Liegenschaft durch Personal des Betreibers etc) vor. Können die Unterlassungen zumindest noch theoretisch vom Leitungsprojekt getrennt werden, ist das bei den Duldungspflichten nicht mehr möglich. Der Liegenschaftseigentümer wird in seiner Nutzung, selbst eine entsprechende Leitung zu verlegen, beschränkt. Der Servitutsberechtigte will aber eine ganz bestimmte Rohrleitung mit ganz bestimmten Eigenschaften, Ausmaßen und Wirkungen verlegen. Gerade eine solche muss auch der Eigentümer dulden. Daraus ergibt sich insofern eine **zwingende inhaltliche Verknüpfung zwischen dem Leitungsprojekt und der Duldungspflicht**.¹⁹ Das wird Auswirkungen auf die Entschädigungspflicht für Projektschäden haben. Schon hier ist darauf hinzuweisen, dass § 4 EISBEG nicht zwischen einem Entgelt für die Rechtseinräumung und anderen Nachteilen differenziert, sondern den **Ersatz aller vermögensrechtlichen Nachteile anordnet**.

4. Enteignungsentschädigung für Leitungsdienstbarkeiten

4.1. Zur deutschen Rechtslage – Unterschiede

Die rechtsdogmatische, aber auch rechtspolitische Diskussion zur Entschädigung bei (unterirdischen) Leitungen hat in Deutschland – ganz im Gegensatz zu Österreich – in der letzten Zeit vor allem wohl wegen verstärkter praktischer Bedeutung stark zugenommen.²⁰ Es dürfte noch immer gängige deutsche Praxis sein, dass zumindest grundsätzlich nach einem bestimmten Preis je m² des Schutzstreifens entschädigt wird.²¹ Es hat aber bereits früher und auch jetzt den Ansatz der **Verkehrswertminderung des gesamten Grundstücks** gegeben. Bereits *Leisner*²² hat das im Jahr 1973 eindrucksvoll und überzeugend nachgewiesen. Auch *Holzner*²³ und *Kleiber*²⁴ dürften jetzt grundsätzlich davon ausgehen. Um *Kleiber* zu zitieren: „Bei einer Verkehrswertermittlung ist für die Höhe der Wertminderung durch ein Leitungsrecht entscheidend, in welchem Umfang der Verkehrswert des Grundstücks beeinträchtigt wird“²⁵ (eigene Hervorhebung). So gehen ebenso im Prinzip *Aust/Jacobs/Pasternak*²⁶ bei Eigentumsbeschränkungen davon aus, dass die Wertminderung des belasteten Grundstücks zu ersetzen ist.

Wegen **maßgeblicher Unterschiede in der Rechtslage zu Österreich** dürfen freilich die deutschen Erkenntnisse und Ergebnisse aber ohnehin nur mit großer Vorsicht übertragen werden: So ist in Art 14 Abs 3 Satz 3 (deutsches) Grundgesetz die Sozialbindung des Eigentums verfassungsrechtlich verankert. Dieses Abwägungsgebot führt nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichts dazu, dass „nicht stets das volle Äquivalent“ zu entschädigen ist.²⁷ Eine solche ausdrückliche Sozialbindung des Eigentums findet sich freilich in Österreich nicht.²⁸ Im auch hier anzuwendenden EisbEG ist jedenfalls einfachgesetzlich völlig eindeutig Ersatz **aller** vermögensrechtlichen Nachteile ohne „Sozialabzug“ angeordnet.

Der rechtspolitische, aber teilweise auch rechtsdogmatische Ansatz in Deutschland, die Entschädigung am wirtschaftlichen Nutzen des Betreibers zu orientieren,²⁹ ist für Österreich zweifellos nach der derzeitigen Rechtslage grundsätzlich nicht gangbar, weil es danach eindeutig nicht auf den Gewinn, den Nutzen bzw die „Bereicherung“ des Projektwerbers ankommt.³⁰ Bei der Enteignungsentschädigung ist in Österreich prinzipiell gerade nicht auf die Interessen des Projektwerbers, sondern nur auf jene des Enteigneten abzustellen: Welchen Vermögenswert hat das entzogene Recht im Zusammenhang mit dem gesamten Vermögen des Enteigneten? Nur **ausnahmsweise** sieht das LBG bei der Verkehrswertermittlung in dessen § 3 Abs 3 vor, dass auch der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten heranzuziehen ist, wenn die Bewertung von Rechten und Lasten nach den Regeln der §§ 2 bis 7 LBG nicht möglich ist. Der vermögenswerte Vorteil ist also hier nach dem LBG doch, wenn auch nur ganz subsidiär zu beachten! Wie noch näher zu zeigen sein wird, kann ein besonderer **Normzweck** Einfluss auf die Bewertungsme-

thode haben.³¹ Wenn nun das Entschädigungsrecht generell nicht die Interessen des Enteigners beachten will, dann geht dieser besondere Normzweck eben der Regelung des § 3 Abs 3 LBG insofern vor, dass diese Regel verdrängt wird.

4.2. Vergleich mit Vollenteignung

Ein Vergleich der zwangsweisen Dienstbarkeitserräumung und einer „Vollenteignung“, bei der eben das gesamte Eigentum eines (Teil-)Grundstücks auf den Enteignungswerber übertragen wird, kann Aufschluss über maßgebliche Wertungen und Parallelstrukturen geben. Werden bei Eigentumsübertragungen **alle Verwendungs- und Nutzungsmöglichkeiten** auf den Erwerber übertragen, so sind dies bei der Zwangsservitut nur ganz bestimmte Nutzungs- bzw Verwendungsmöglichkeiten. Es wird ein **Ausschnitt aus dem Volleigentum** übertragen. Art und Umfang des Ausschnitts bestimmen sich nach dem Enteignungszweck und letztlich nach dem Enteignungsbescheid, bei „freiwilliger“ Übertragung nach dem Inhalt des Servitutsvertrages. Bei der Vollenteignung wird der Erwerber auch Volleigentümer, sodass dieser grundsätzlich unbeschränkt nutzen bzw verfügen kann. Freilich ist auch hier der **Enteignungszweck ein der Enteignung schon in der Wurzel anhaftender Vorbehalt**,³² sodass bei Zweckverfehlung auch eine dingliche Rückwirkung vertreten wird, die allerdings nicht unbestritten ist.³³ Bei Dienstbarkeiten sind aber eben nur bestimmte Nutzungsmöglichkeiten auf den Projektwerber übertragen. So wird oft der Projektwerber etwa nur und ausschließlich zur Verlegung einer konkretisierten Hochdruckgasleitung berechtigt, nicht aber zur Verlegung anderer Leitungen. Würde der Projektwerber etwa Leitungen anderer Art oder größerer Dimension verlegen, so stünde dem Eigentümer ein Unterlassungsanspruch (*actio negatoria* gemäß § 523 ABGB) zu.

4.3. Alle vermögensrechtlichen Nachteile

4.3.1. Grundlegung

§ 4 EisbEG ordnet – wie bereits mehrfach erwähnt – den **Ersatz aller durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile an**. Durch die Erräumung einer zwangsweisen Dienstbarkeit treten nicht nur oft, sondern **fast immer zumindest typischerweise zusätzlich zur Nutzungseinschränkung „Nebenschäden“ beim servitutsbelasteten Grundeigentümer auf**.³⁴ Diese Nebenschäden können im gesamten Vermögen, vor allem aber beim direkt betroffenen Grundstück, aber auch bei anderen Liegenschaften des Enteigneten auftreten.³⁵ Es geht hier um die Stellung der Nutzungsmöglichkeiten im Gesamtvermögen des Enteigneten. Es geht **um den wirtschaftlichen Zusammenhang** der zu entschädigenden Dienstbarkeit **mit anderen Sachen des Eigentümers**.³⁶ Grundlegend für Einzelfragen der Nebenschäden ist zunächst die **Art der Berechnung** der Enteignungsnachteile.

Die enteignungsbedingten Nachteile können im Allgemeinen entweder abstrakt, das heißt losgelöst von den konkreten Verhältnissen des Enteigneten, oder aber konkret, also unter Beachtung der individuellen, tatsächlichen Umstände des Enteigneten im Einzelfall bewertet werden.

Während bei abstrakter Berechnung allgemeine, regional- bzw. betriebstypische Kennzahlen als Maßstab herangezogen werden können, erfordert die konkrete Berechnung einen viel komplexeren Vorgang. Es müssen jeweils für den Einzelfall die maßgeblichen tatsächlichen Verhältnisse festgestellt werden.³⁷

4.3.2. Objektiv-konkrete Berechnung

Die einst vor allem von *Brunner* vertretene These einer objektiv-abstrakten Berechnung der Enteignungsschäden³⁸ ist inzwischen längst überholt. Die Frage der Berechnungsart der Enteignungsentschädigung ist heute sowohl in der Judikatur³⁹ als auch in der Lehre⁴⁰ eindeutig im Sinne der objektiv-konkreten Berechnung der Enteignungsnachteile entschieden.

In der Entscheidung 5 Ob 577/81 bekennt sich der 5. Senat des OGH – in Abkehr von der abstrakten – zur objektiv-konkreten Berechnung: „Ihr Schaden muss dann nämlich objektiv-konkret berechnet werden, wie Rummel richtig erkannt hat.“⁴¹ Konkreter wird der OGH in der Entscheidung 1 Ob 505/82: „Die durch eine Enteignung hervorgerufenen Nachteile können über den Substanzverlust und die Verkehrswertminderung hinaus auch in weiteren Vermögensfolgeschäden bestehen. Die Feststellung der enteignungsbedingten Nachteile hat konkret unter Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse des Enteigneten und Heranziehung eines objektiven Maßstabes bei der Wertermittlung (objektiv-konkret) zu erfolgen.“⁴²

Seit 1982 bekennt sich der OGH bei der Ermittlung der Enteignungsentschädigung **ausnahmslos** zur objektiv-konkreten Berechnung. Nach ständiger Rechtsprechung hat die Wertermittlung konkret unter Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse des Enteigneten und unter Heranziehung eines objektiven Maßstabes, also objektiv-konkret, zu erfolgen.

Entschädigungsfähig ist der durch die Enteignung verursachte vermögensrechtliche Nachteil. Dies gilt **auch für zwangsweise eingeräumte Dienstbarkeiten**, denn vom Begriff der Enteignung umfasst ist auch die zwangsweise Einräumung von Servituten.⁴³ Die Grundsätze einer objektiv-konkreten Berechnung der Enteignungsnachteile sind jedenfalls auch bei zwangsweiser Servitutseinräumung zu beachten. Mehrere einschlägige Entscheidungen sind Beleg dafür. Wiederholt hat der OGH ausdrücklich klargestellt, dass die gleichen Grundsätze (also objektiv-konkrete Berechnung) auch dann gelten müssen, „wenn die Enteignung nicht durch Entziehung des Eigentumsrechts, sondern bloß durch Einräumung einer Zwangsservitut verwirklicht wird.“⁴⁴

Dass Nebenschäden allgemein und so auch bei Einräumung einer Zwangsservitut nur konkret ermittelt werden können, ist völlig unzweifelhaft. Die Berechnung der vermögensrechtlichen Nachteile muss stets unter Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse des Einzelnen im Rahmen einer Bewertung anhand eines objektiven Maßstabes erfolgen.⁴⁵

Die Entschädigung muss alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile erfassen. Bei der Bemessung ist auch auf **sämtliche bestehende wirtschaftliche Möglichkeiten** Bedacht zu nehmen, so der OGH in einer kürzlich ergangenen Entscheidung.⁴⁶ Es sind stets die konkreten wirtschaftlichen Verhältnisse zu bewerten. Soweit zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten nach dem Lauf der Dinge zu erwarten sind, sind auch diese erfasst.⁴⁷ Das schließt natürlich zunächst eine typisierende Betrachtungsweise nicht aus. Das entspricht auch der maßgeblichen **Beweislastverteilung**.⁴⁸ **Im Zweifel ist gemäß § 306 ABGB vom gemeinen Wert auszugehen, Abweichungen davon nach oben sind vom Enteigneten, Abweichungen nach unten vom Projektwerber zu beweisen.**⁴⁹

Soweit nicht der Zweck der jeweiligen Norm bzw. jener der Wertermittlung etwas Besonderes vorgibt, ist der Sachverständige bei der Wahl seiner Methoden grundsätzlich frei.⁵⁰ Es ist freilich **jene Methode** zu wählen, **die am besten den Umständen des Einzelfalls gerecht wird**. Jene Wertermittlungsmethode, die am besten geeignet erscheint, um den Ausgleich der enteignungsbedingten Vermögensnachteile zu erreichen, ist heranzuziehen.⁵¹ Der Grundsatz der Freiheit der Methodenwahl ist demnach also maßgeblich – auch in der Praxis – eingeschränkt: In Wahrheit ergeben sich aus dem Zweck der Wertermittlung zumindest ausschließende bzw. einschränkende Vorgaben.

4.4. Servitutseinräumung und Restwertminderung

Enteignungsentschädigung gebührt für die gesamten, objektiv-konkret berechneten vermögensrechtlichen Nachteile beim Enteigneten. **Ersatzfähig sind Substanzverlust und Folgeschäden**. Bei der Belastung einer Liegenschaft mit einer Leitungsdienstbarkeit ist in Hinblick auf die Verkaufsmöglichkeit des Enteigneten jedenfalls der **Teilverlust am Verkehrswert** festzustellen. Darüber hinaus sind im Rahmen der Entschädigung aber auch sonstige Vermögensfolgeschäden, die beim Enteigneten entstehen, mitzuberücksichtigen.⁵² Dabei ist bei allen anderen – neben der Verkaufsmöglichkeit – bestehenden konkreten Nutzungsmöglichkeiten anzusetzen.⁵³

Eine für die Frage der Restwertminderung maßgebliche Bestimmung findet sich in § 6 EibEG bzw. § 18 Abs 1 Satz 3 Bundesstraßengesetz 1971. Gemäß ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung ist bei einer teilweisen Enteignung im Rahmen der Entschädigungsermittlung **jedenfalls auch** auf die Wertminderung der dem Enteigneten verbleibenden Teile seines Grundstücks Bedacht zu nehmen.⁵⁴

„Jedenfalls auch“ bedeutet, dass diese Restwertminderung ein sehr wichtiger, aber keinesfalls ausschließlicher Folgeschaden ist, der zu ersetzen ist.

Gleiches gilt nach ausdrücklicher Klarstellung in der Judikatur auch in jenen Fällen, wo nicht eine Liegenschaft enteignet, sondern mittels Enteignung über einen Teil der Liegenschaft eine Dienstbarkeit begründet wird:⁵⁵ „Diese Grundsätze gelten für alle Enteignungsmaßnahmen, also auch für im Enteignungsweg begründete Dienstbarkeiten (§ 2 Abs 2 Z 3 EISBEG; 7 Ob 690/77).“⁵⁶ Klarzustellen ist hier, dass eine Wertminderung selbstverständlich nur in Betracht kommt, soweit sich die nachteiligen Wirkungen der Leitungsdienstbarkeit räumlich erstrecken bzw. erstrecken können. Nur darauf kann es ankommen. So ist es evident, dass etwa ein 100 ha großer „arrondierter“ Besitz nicht zur Gänze von einer Leitungsdienstbarkeit von einer Länge von 200 m negativ betroffen sein kann. Zur Orientierung im Durchschnittsfall wird man bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken auf den „Schlag“ abstellen können. Alles hängt natürlich von der Lage der Leitung und der Größe des Gesamtgrundstücks ab.

Entschädigung gebührt nach herrschender Ansicht jedenfalls für die aus der Einräumung der Leitungsdienstbarkeit unmittelbar resultierende Restwertminderung.⁵⁷ Die Frage der Ersatzfähigkeit einer Restwertminderung, die „allein“ durch das Enteignungsprojekt selbst, also hier durch den Bestand und Betrieb einer Leitung entsteht, kann jedoch nicht ohne nähere Auseinandersetzung beantwortet werden. Während die ganz überwiegende neuere Lehre kausale Projektschäden als ersatzfähig anerkennt, ist die Rechtsprechung zur Frage der Entschädigung von Projektschäden uneinheitlich.

4.5. Mögliche vermögensrechtliche Nachteile am „Gesamtgrundstück“

Im Folgenden werden die wichtigsten typischerweise mit der Dienstbarkeitseinräumung aufgrund des Baus oder Betriebs einer Leitung verbundenen **negativen Wirkungen** auf das Gesamtgrundstück des Enteigneten analysiert. Wie oben gezeigt, ist das „Gesamtgrundstück“ rechtlich sehr weit zu verstehen: Auch andere, vom unmittelbar belasteten Grundstück getrennte Liegenschaften des Enteigneten sind zu beachten, **soweit sich die negativen Wirkungen darauf beziehen** bzw. beziehen können.⁵⁸ Das gilt auch ganz allgemein für das Vermögen des Enteigneten, soweit etwa dessen Betrieb – unabhängig vom Liegenschaftseigentum – betroffen ist.⁵⁹ Diese zuletzt genannten sachlichen Weiterungen werden hier nicht typischerweise eintreten. Dass etwa jemand wegen der Leitungsdienstbarkeit seinen ganzen Betrieb oder einen Teilbetrieb aufgeben muss, wird nicht gerade alltäglich sein. Beeinträchtigungen des Betriebs sind allerdings möglich. Soweit der Betreiber Liegenschaftseigentümer ist, wird dieser Nutzungsausfall in der Regel ohnehin über die Wertminderung der Liegenschaft abgegolten sein.

4.5.1. Verlust der Umwidlungsmöglichkeit

Durch den Bestand einer Leitung kann eine Umwidmung in Bauland ausgeschlossen bzw. erschwert sein. Die Liegenschaft kann auch seine Eigenschaft als Baugrundstück verlieren.⁶⁰ Die Kausalität der Zwangsdienstbarkeit wird der Enteignete zu beweisen haben.⁶¹ Auch eine bewertungsmäßige Rückstufung von Bauerwartungsland⁶² bzw. Bauhoffnungsland auf „Grünland“ ist möglich, ebenso die allfällige Sonderwidmung im Grünland.⁶³ Dass damit eine entsprechende Verkehrswertminderung verbunden ist, versteht sich von selbst.

4.5.2. Grundbenutzung durch Dritte

Die unbeschränkte Nutzungs- und Verwendungsbefugnis ist vielfach ein entscheidender wertbildender Faktor des Eigentümers. Er kann nach § 354 ABGB jeden anderen davon ausschließen. Nach manchen Servitutsverträgen sind die Betreiber berechtigt, ohne Ankündigung und Zustimmung des Eigentümers das Grundstück für nötige Arbeiten etc. zu betreten.

Damit kann auch die Privat- bzw. Intimsphäre der Eigentümer erheblich beeinträchtigt sein. Potenzielle Erwerber werden diesen Umstand als Abwertungsfaktor berücksichtigen.

4.5.3. Nutzungseinschränkung durch Wärmeabstrahlung, Bodenverdichtung und sonstige Wirtschafterschwernisse

Unabhängig von den Nutzungerschwernissen und Ertragsausfällen während der Vor- bzw. Bauarbeiten werden typischerweise nicht nur am Servitutsstreifen und Schutzstreifen, sondern auch am Arbeitsstreifen und darüber hinaus insbesondere die landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten des Eigentümers eingeschränkt. Bodenverdichtungen sind nicht mehr völlig auszugleichen, auch eine gänzliche Naturalrestitution durch Rekultivierung wird – auch außerhalb des eigentlichen Servitutsstreifens – in der Regel nicht möglich sein. Sogar häufig wird es zu **Änderungen der Wasserverhältnisse** kommen, sodass Brunnen versiegen bzw. Beregnungen unmöglich bzw. erschwert werden können. Aus diesen oder anderen Gründen können die **Verpachtungen erschwert** werden.⁶⁴

4.5.4. Einschränkung der Bebaubarkeit

Oft dürfen nach den Servitutsverträgen auf dem Servitutsstreifen **keine Baulichkeiten** (und daher auch keine Betriebsstätten zur bodenunabhängigen Massentierhaltung)⁶⁵ errichtet und **Erd- oder Grabarbeiten**, die über die zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung erforderliche Bodenbearbeitung hinausgehen, nur mit Zustimmung des Projektbetreibers durchgeführt werden. Das schränkt die Baupotenziale natürlich nicht nur am Servitutsstreifen, sondern – je nach Konfiguration der Liegenschaft – weit darüber hinaus im Einzelfall ein. Weiters sind vor allem Verlegungen von Leitungen jeglicher Art (etwa auch erd-

verlegte Beregnungsleitungen)⁶⁶ unter Umständen massiv eingeschränkt, weil Querleitungen kaum oder nur allenfalls sehr erschwert möglich sind.

4.5.5. Allgemeine Beschränkungen der Dispositionsfähigkeit

Je nach konkreten Liegenschaftsverhältnissen ist eine Vielzahl von möglichen Beschränkungen der Nutzung bzw. der Verwendungsmöglichkeiten denkbar. Abgesehen von den ausdrücklich im Servitutsvertrag bzw. Einräumungsbescheid vorgesehenen Bepflanzungseingriffen kann der Eigentümer aufgrund der Leitung in seiner derzeitigen und/oder zukünftigen Verfügungsmöglichkeit massiv eingeschränkt werden. Diese Dispositionsbeschränkungen können klein- oder weiträumiger sein, jedenfalls auch weit über den Servitutsstreifen hinausgehen. Eindeutig ist die „Ungestörtheit des Besitzes“ beeinträchtigt. Wegen der „Verunzierung des Grundbuchs“ kann die **Belehnbarkeit sinken**. Es bestehen durch Bau, vor allem auch durch spätere Wartung Risiken latenter bzw. diffuser Schäden.⁶⁷

Folgende Eingriffe sind etwa denkbar:⁶⁸

- Kein Biotop/Naturteich mehr/nur kleiner/nur an anderer Stelle;
- keine Erdkeller;
- keine Brunnenanlagen, Schächte, Wege mit Einschnitten;⁶⁹
- für eigene Kanalanschlüsse ergeben sich Mehr- bzw. Umwege (mindestens 80 cm Tiefe – Frostfreiheit), wenn solche nicht überhaupt ausgeschlossen sind;
- Erwerbs- und Dauerkleingärten nur ohne Gebäude möglich;
- keine Wärmepumpe;
- keine Geothermie;
- kein oder nur eingeschränkter Schotter- oder Kiesabbau,⁷⁰ auch kein sonstiger Abbau;
- Geländekorrekturen erschwert;
- kein Lehm- bzw. Torfabbau;
- keine Mülldeponie;
- allgemeine größere Vorsichtsmaßnahmen/Auflagen;
- im Bereich der Wärmeabstrahlung von Gasleitungen Schneeschmelze;
- Erschwernisse beim Straßenbau (zumindest Einholung der Zustimmung der Betreiber);
- große Erholungsflächen nur erschwert möglich;
- im Schutzstreifen leichtere Erosion insbesondere bei Stark- bzw. Katastrophenregen;
- Erforderlichkeit der Umleitung von Bächen/Flüssen;
- keine Fischteiche;
- keine Sickerschächte im Schutzstreifen etc.

4.5.6. Höherer Verwaltungsaufwand

Die Existenz jedenfalls groß dimensionierter Leitungen wird in der Regel auch dazu führen, dass dem Enteigneten bei Planungen, Maßnahmen und Projekten, die auch den Schutzstreifen betreffen, ein höherer organisatorischer Verwaltungsaufwand entstehen wird. Das kann mit einem besonderen Vermögensaufwand verbunden sein, meist sind aber zumindest ideelle Nachteile die Folge. Mehr Zeitaufwand, Behördengänge und Behördenrger sind ebenso denkbar wie Abstimmungsnotwendigkeiten mit Unternehmen für die Verlegung von Leitungen, Grabungen und Schlägerungen.⁷¹

4.5.7. Rechte und Pflichten für Rechtsnachfolger

Jedenfalls die dinglichen Servitutslasten gehen sowohl auf den Einzel- wie auch auf den Gesamtrechtsnachfolger über. Bei Verkauf treffen den Servitutsverpflichteten sicher – von der eingetragenen Servitut abgesehen – nähere Aufklärungs- und Informationspflichten.

Selbst bei Auflassung der Leitungsanlage ist grundsätzlich deren Verbleiben vorgesehen, soweit keine zwingende gesetzliche Verpflichtung zur Entfernung besteht.

Bei Nachteilen für die Eigentümer müssen allerdings vertraglich oft die Betreiber „geeignete Abhilfemaßnahmen“ setzen, was immer das auch heißen mag.

Meines Erachtens wäre schon nach geltendem Recht zu überlegen, ob nicht doch wegen Wegfalls des Enteignungszwecks eine Naturalrestitutionspflicht des Betreibers besteht. Das bedürfte aber näherer Überlegung. Ein Abbedingen müsste dann gesondert abgegolten werden.

4.5.8. Anlagen/Bauwerke

Nur auf bestimmten Liegenschaften bzw. bei bestimmten Leitungsrechten werden auch kleine Bauwerke/Anlagen errichtet werden müssen. Solche stellen zweifellos in mehrerer Hinsicht einen Wertminderungsfaktor dar, da hier oberirdisch viele negative Wirkungen (vornehmlich optisch, aber auch Wirtschafterschwernisse) möglich sind.

4.5.9. Merkantiler Minderwert

4.5.9.1. Begriff

Wird eine nach einem Schadenseintritt reparierte Sache wegen potenziell verborgen gebliebener Mängel im Verkehr geringer bewertet als eine unbeschädigt gebliebene Sache, so entsteht ein sogenannter merkantiler Minderwert.⁷² Der Grund dafür liegt in einer gefühlsmäßigen Abneigung des Käuferpublikums gegenüber beschädigten, jedoch reparierten Sachen. Die Wertminderung resultiert aus der allgemeinen Befürchtung einer zukünftigen Beeinträchtigung. In Deutschland wird in diesem Zusammenhang von einem psychologischen Minderwert gesprochen.⁷³ Allgemein soll es zu einem Ausgleich jener Schadensposition

kommen, die nach bzw. trotz einwandfreier und vollständiger Reparatur verbleibt.⁷⁴

Das Phänomen des merkantilen Minderwerts geht aber über die Fälle einer reparierten Sache weit hinaus. Es geht um psychologisch motivierte Befürchtungen aufgrund einer besonderen Eigenschaft einer Sache. Das gilt auch und gerade beim Erwerb von Liegenschaften.⁷⁵ **Es geht um das Unbehagen präsumtiver Käufer gegen Liegenschaften, die mit einem Risiko behaftet sind.** Gerade die Belastungen von Liegenschaften durch Dienstbarkeiten können ein solches Risiko darstellen. So ist etwa in der Judikatur anerkannt, dass Tunneldienstbarkeiten zu einem merkantilen Minderwert führen können.⁷⁶

Auch in der Literatur wird auf den merkantilen Minderwert durch Leitungsrechte hingewiesen.⁷⁷

4.5.9.2. Rechtsprechung und Lehre

In Literatur und Judikatur ausführlich diskutiert ist die Frage einer merkantilen Wertminderung in Schadensfällen im Zusammenhang mit Kraftfahrzeugen. Ein bei der Wertermittlung zu berücksichtigender merkantiler Minderwert ist – wie bereits erwähnt – in Judikatur und Lehre jedenfalls **auch bei Liegenschaften anerkannt.** Die entwickelten Rechtssätze seien nicht auf eine bestimmte Sache beschränkt.⁷⁸ Der merkantile Minderwert findet keinesfalls nur im Schadenersatzrecht, sondern etwa auch bei der Bemessung der Entschädigung infolge eines Grundstückseingriffs Berücksichtigung.⁷⁹ Der Markt reagiert hier im Sinne einer merkantilen Wertminderung auf vorhandene bzw. mögliche Begleiterscheinungen oder Einschränkungen.⁸⁰ Die im Schadenersatzrecht entwickelten Grundsätze können dabei grundsätzlich auch für den merkantilen Minderwert im Recht der Entschädigung herangezogen werden.⁸¹

Wie in einer OGH-Entscheidung aus dem Jahre 1970 wörtlich zu lesen ist, bedürfe es „weder besonderer Erfahrung noch irgendwelcher Spezialkenntnisse, um zu erkennen, daß das Interesse eines potentiellen Käufers an dem Erwerb eines durch keine Leitungsrechte belasteten landwirtschaftlichen Grundstückes größer ist, als an der Erstehung eines – sonst gleichwertigen – Objektes, das einer solchen Belastung unterworfen ist“⁸² (eigene Hervorhebung).

Wohl ganz allgemein sind zumindest bei unterirdischer Verlegung von großen Rohrleitungen sowie bei Bestand und Betrieb der Versorgungsanlage Nutzungsbelästigungen und Gefahren etwa infolge von Bauschäden oder Funktionsstörungen zu befürchten.⁸³ Aufgrund einer gefühlsmäßigen Abneigung potenzieller Käufer bezüglich der Unsicherheit menschlicher Prognosen und der Möglichkeit von Fehleinschätzungen hinsichtlich des Vorhandenseins verborgener Mängel oder der Gefahr künftiger Schäden kann es dennoch zu einer Beeinflussung des Marktes kommen, wodurch eine merkantile Wertminderung entsteht.⁸⁴ Bei Flächen mit Leitungen ist aufgrund einer psychologischen Komponente mit geringerem Käu-

ferinteresse zu rechnen. **Neben einer Sicherheitsgefährdung wird zumindest in Gas- oder Stromleitungen – aber nicht nur dort – auch ein Gesundheits- und Umweltgefährdungspotenzial gesehen.**⁸⁵ Gas führt noch immer zu einer gewissen Abneigung in der Bevölkerung. Wenn auch nur bei Hausgasleitungen immer wieder Explosionen bzw. Gasaustritte zu verzeichnen sind, so haben viele ganz allgemein ein „Gasunbehagen“. P. Wagner hat dazu noch eine Reihe weiterer „ungewisser Befürchtungen“ angeführt:⁸⁶

- Keine Freude mehr an unberührter Natur;
- höhere Kosten bei Umlegung einer Leitung;
- (durchaus begründete) Angst vor möglicher Ausweitung des Rechts (Gefahr von Parallelleitungen und Trassenbildungen);
- allfälliger Ersatz (nach 30 oder 40 Jahren) abgeschriebener Leitungen und neuerliche Beanspruchung;
- Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsgefühls (auch bei nur abstrakter Gefahr).

Der merkantile Minderwert ist **bei der Ermittlung des Verkehrswerts als eine diesen mindernde Eigenschaft zu berücksichtigen.**⁸⁷ Voraussetzung für eine Berücksichtigung des merkantilen Minderwerts ist eine im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehende Abneigung, welche den Preis tatsächlich beeinflusst, sodass bei einem Verkauf Wertabschläge hingenommen werden müssen.⁸⁸

4.5.9.3. Bewertung

Die Höhe der merkantilen Wertminderung lässt sich zunächst jedenfalls anhand einer umfangreichen Marktuntersuchung im Sinne eines Kaufpreisvergleichs ermitteln. Da jedoch zahlreiche Marktumstände den Kaufpreis beeinflussen, ist eine Feststellung des auf die merkantile Wertminderung entfallenden Anteils oft schwierig. Zudem beruht der merkantile Minderwert auf einer Vertrauenserschütterung, welche wohl grundsätzlich nicht in Vergleichspreisen ausreichend ausgewiesen ist.⁸⁹ Hier geht es darum, wie der Immobilienmarkt auf Servitutsbelastungen durch unterirdische Leitungen reagiert.

Schließlich kann auch wohl keine genaue Berechnung des merkantilen Minderwerts nach mathematischen Formeln erfolgen. Formeln können bei der Bewertung lediglich ein Hilfsmittel für den Sachverständigen darstellen.⁹⁰ Mangels konkreter Anhaltspunkte in Vergleichspreisen ist die Ermittlung einer merkantilen Wertminderung im Wege einer **Schätzung nach § 273 ZPO** vorzunehmen.⁹¹

Die Bemessung der merkantilen Wertminderung unterliegt dabei keinen starren Grenzen. Die Schätzung der merkantilen Wertminderung erfolgt durch Festlegung und Abwägung von Parametern.⁹² Gewisse sachliche Beurteilungskriterien bilden damit die Grundlage und Ausgangsbasis einer Bewertung.

4.5.10. Erhöhtes Haftungsrisiko

Haftungsrisiken können bei der Anlagenentsorgung (etwa nach dem Abfallwirtschaftsgesetz) eintreten, wenn die Betreiberfirma bereits insolvent ist.

Nicht auszuschließen ist auch eine Haftung des Liegenschaftseigentümers für Schäden Dritter aus einem Störfall einer Leitung, etwa einer Hochdruckgasleitung. **Die neuere Judikatur rechnet nämlich Schäden „aus der Servitut“ prinzipiell verschuldensunabhängig dem Servitutsverpflichteten zu.**⁹³ Eine Hinderungspflicht bezüglich vorhersehbarer Schädigungen wird vorausgesetzt.⁹⁴ Dass Störfälle etwa bei Erdgasleitungen nicht völlig auszuschließen sind, erweist sich auch aus dem Umstand, dass der Gesetzgeber des GWG 2011 in § 137 Abs 2 Z 3 den Abschluss einer **Haftpflichtversicherung** und das Bestehen eines **Sicherheitskonzepts** für die Genehmigung voraussetzt. Solches wird der Gesetzgeber nicht ohne reale Hintergründe angeordnet haben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine von einem Dritten verursachte Störung dem Liegenschaftseigentümer nach der Judikatur grundsätzlich dann zuzurechnen ist, wenn er sie veranlasst oder geduldet hat, obwohl von ihm Abhilfe zu erwarten war. Er muss in der Lage sein, die Störungen zu verhindern oder abzustellen, sodass ein ausreichender Zusammenhang zwischen Sachherrschaft und Immission besteht. Für eine Zurechnung bzw nachbarrechtliche Haftung des Grundeigentümers für Einwirkungen von dritter Seite soll entscheidend sein, ob dem Grundeigentümer aufgrund eines Rechtsverhältnisses zum Dritten ein effektives und zumutbares Hinderungsrecht gegen die Störung zusteht. Die Haftung sei zudem auf Schäden zu begrenzen, deren Eintritt für den Haftpflichtigen ein objektiv kalkulierbares Risiko war.⁹⁵ Oftmals lässt die Rechtsprechung sogar ganz allgemein das Bestehen eines Rechtsverhältnisses zum Dritten allein zur Haftungsbegründung ausreichen.⁹⁶

4.5.11. Sonstige vermögensrechtliche Nachteile

Im Folgenden soll nochmals eine Auflistung bzw Zusammenfassung häufiger vermögenswerter Nachteile geboten werden, die freilich nicht alle und in jedem Fall vorliegen werden, aber im Einzelfall vorliegen können.⁹⁷

- Ertragsausfälle;
- Wirtschafterschwernisse (etwa durch Umstellung der Fruchtfolge, erhöhter Unkrautdruck, erhöhte Versteinerung, Umwege);⁹⁸
- Behinderung bei Bewirtschaftung;
- forstliche Bestandschäden;
- Flur- und Folgeschäden;
- erhöhte Kosten (etwa für Aufforstung);
- Folgeschaden infolge Vernässung;

- Einschränkung von Grabungsarbeiten oder Geländekorrekturen;
- Bodenschaden (zB Bodensubstanzverlust, Schädigung des Bodengefüges);
- Mehraufwand bei Errichtung von Drainagen;
- Änderungen der Wasserverhältnisse;
- negativer Einfluss auf Verpachtbarkeit sowie niedrigere Pachtpreise;
- Verlust der Geschlossenheit;
- organisatorischer Mehraufwand (etwa durch Kontrollen, Abstimmungspflichten etc);
- eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten;
- Risiko zur Entsorgung der Anlage;
- Verunzierung des Grundbuchs;
- geringere Belehbarkeit;
- erhebliche Schadensrisiken;
- AMA-ÖPUL-Komplikationen bzw Förderungsausfall.⁹⁹

4.6. Sonderfragen

4.6.1. Ersatz von Projektschäden auch bei Zwangsservituten

Nicht nur der Entzug des Eigentums bzw die Begründung von Zwangsservituten, sondern auch die **Verwirklichung des Enteignungsprojekts** kann zu Nachteilen für den Enteigneten führen. Projektschäden sind jene Nachteile des Enteigneten, die infolge Errichtung und Betrieb des mit der Enteignung verfolgten Projekts entstehen. Ob diese sogenannten Projektschäden, auch Unternehmensschäden bzw mittelbare Schäden bezeichnet, im Rahmen der Entschädigung ersatzfähig sind, ist von **entscheidendem Einfluss auf die Entschädigungshöhe**. Im vorliegenden Zusammenhang gilt es, die Ersatzfähigkeit von Projektnachteilen bei zwangsweiser Begründung einer Servitut zulasten des Liegenschaftseigentümers zu erörtern.

Zunächst sind die dafür maßgeblichen Bestimmungen zu erläutern: Gemäß § 4 Abs 1 EISbEG ist „*dem Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile Ersatz zu leisten*“ (eigene Hervorhebung). Zur Frage der Restwertminderung findet sich die maßgebliche Bestimmung in § 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 § 7 Abs 2 EISbEG haben bei der Entschädigungsbemessung Werterhöhungen (!) infolge des Projekts außer Betracht zu bleiben.

Der Ersatz von Projektschäden bei zwangsweiser Servitutseinräumung wird in den OGH-Entscheidungen 2 Ob 595/89 und 8 Ob 630/90 ganz eindeutig und rich-

tigerweise bejaht. Gegenstand dieser Entscheidungen ist die Inanspruchnahme einer Liegenschaft zur zwangsweisen Einräumung der Dienstbarkeit der Errichtung, der Erhaltung und des Betriebs eines Eisenbahntunnels samt Nebenanlagen und Versorgungseinrichtungen.

Der OGH kommt in seiner rechtlichen Beurteilung zu dem Ergebnis, dass die durch die Tunnelführung unter der servitutsbelasteten Liegenschaft allenfalls **zusätzlich auftretenden Immissionen im Sinne des § 4 EISBEG ersatzfähig** seien. Eine infolge der Tunnelführung unter der Liegenschaft entstehende Immissionsmehrbelastung sei ein durch die zwangsweise Einräumung der Servitut hervorgerufener zusätzlicher unmittelbarer Nachteil.¹⁰⁰ Bei jenen zusätzlichen Immissionen, die infolge des Tunnelbaus entstehen, handelt es sich zweifelsfrei um Nachteile durch das Projekt. Der OGH anerkennt damit im Ergebnis in beiden Entscheidungen die Ersatzfähigkeit von Projektschäden bei zwangsweiser Servitutseinräumung.

Anders äußert sich der OGH aber etwa in der Entscheidung 4 Ob 544/95 zur Ersatzfähigkeit von Nachteilen im Rahmen der Entschädigungsbemessung. Bei Entziehung des Eigentums seien alle Nachteile, welche unmittelbare Folgen der Enteignung sind, zu ersetzen. Mittelbare Enteignungsfolgen, das heißt solche, die nicht aus dem Eigentumswechsel resultieren, seien hingegen nicht ersatzfähig. Dies müsse auch für Enteignung durch Einräumung einer Zwangsservitut gelten. Dem Servitutsbelasteten seien grundsätzlich alle infolge der Dienstbarkeit erlittenen Vermögensnachteile zu entschädigen. Nicht ersatzfähig seien hingegen all jene Nachteile, die keine unmittelbare Folge der belastenden Dienstbarkeit, sondern allein Folge der Existenz der Leitungsanlage sind.¹⁰¹

Zuletzt und vor Kurzem hat aber der OGH in der Entscheidung 7 Ob 145/11s **in der Sache ganz eindeutig wieder im Fall einer Tunneldienstbarkeit den Ersatz eines Projektschadens bejaht:**

*„Die den Ausführungen des Sachverständigen folgende Ansicht der Vorinstanzen, es sei auch die durch die grundbücherlich sichergestellte Duldungspflicht eines 10 m hohen Tragwerks der Hochtrasse der U-Bahn bewirkte Wertminderung der ‚nicht direkt belasteten‘ Flächen zu berücksichtigen, folgt dieser oberstgerichtlichen Judikatur“*¹⁰² (eigene Hervorhebungen): Das 10 m hohe Tragwerk der Hochtrasse der U-Bahn ist eindeutig ein **Teil des Projekts!**

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass die Rechtsprechung zur Frage des Ersatzes von Projektfolgeschäden bei zwangsweiser Servitutseinräumung sehr uneinheitlich, ja widersprüchlich ist, die Ersatzfähigkeit in manchen neueren Entscheidungen aber doch eher, freilich ohne ausreichende Begründung abgelehnt wird, **in der letzten einschlägigen Entscheidung aber in der Sache wieder eindeutig bejaht wird.**

In der überwiegenden Lehre¹⁰³ wird indessen – eben auch in Übereinstimmung mit Teilen der (auch neuesten) Judikatur – nunmehr der Ersatz von sogenannten Projektschäden unter der Voraussetzung der Kausalität allgemein an-

erkannt. § 4 Abs 1 EISBEG spricht den Ersatz **aller durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile** zu. Einziges Kriterium für eine Ersatzfähigkeit ist damit die Kausalität. Eine Unterscheidung in unmittelbare und mittelbare Nachteile kennt das Gesetz nicht.

Die Projektdurchführung wird nur aufgrund der Enteignung ermöglicht. Auch ein sogenannter Unternehmensschaden ist ein Nutzenverlust beim Enteigneten und muss als solcher von der Entschädigungspflicht des Enteigners umfasst sein.¹⁰⁴ **Bestimmte Projektschäden wurden und werden ohnehin immer schon nach dem EISBEG ersetzt:** So sind Nachteile des Enteigneten, die **bei der Herstellung der Eisenbahn** entstehen, eindeutig von §§ 2, 3 EISBEG erfasst, sodass auch diese nach § 4 EISBEG als „Bauschäden“ zu ersetzen sind. **Und diese sind ganz eindeutig Projekt- und Unternehmensschäden.**

Selbst *Brunner*,¹⁰⁵ der im Allgemeinen eine Berücksichtigung jener Nachteile, die sich aus dem Bau und künftigen Bestand sowie Betrieb einer Anlage ergeben, ablehnt, **anerkennt bei zwangsweiser Servitutseinräumung den Ersatz von Projektschäden.** Bei der Ermittlung der Entschädigung für eine Eigentumsbeschränkung durch Einräumung einer Dienstbarkeit sei eine Berücksichtigung derjenigen Wertminderung, welche infolge des künftigen Betriebs entsteht, geboten. **Bei der Dienstbarkeitsseinräumung gehöre die Zweckbestimmung zum Inhalt des im Wege der Enteignung eingeräumten Rechts.** Diese sei daher auch für die Bemessung der Entschädigung maßgeblich.¹⁰⁶ Auf diese zwingende Verknüpfung des Projekts mit dem Servitutsinhalt ist oben schon hingewiesen worden.

Ein Kausalzusammenhang zwischen Enteignung und Projektfolgen ist jedenfalls dann gegeben, wenn das Enteignungsprojekt ohne die Enteignung überhaupt nicht oder nicht in der vorgenommenen Art realisierbar gewesen wäre. **Nur Schäden durch das Enteignungsprojekt, die auch ohne Enteignung eingetreten wären, sind nicht zu ersetzen.**¹⁰⁷ Damit ist auch eine Gleichbehandlung von enteigneten und nicht enteigneten Liegenschaftseigentümern verwirklicht.¹⁰⁸

Jene Nachteile, die der Eigentümer auch dann zu tragen hätte, wenn das Projekt an der Grundgrenze geführt worden wäre, sind nicht durch die Enteignung verursacht und damit im Rahmen der Enteignungsentschädigung nicht zu berücksichtigen.¹⁰⁹ **Es muss hypothetisch geprüft werden, welche Nachteile höchstwahrscheinlich auch bei einer Projektführung am Nachbargrundstück an der Grundgrenze eingetreten wären.** Allein solche Nachteile sind nicht enteignungskausal. Eine solche Parallelverschiebung muss aber stets tatsächlich möglich und rechtlich zulässig sein.¹¹⁰

Der Enteigner handelt zwar rechtmäßig, doch ist im Sinne der Parallelverschiebung ein hypothetisch anderes Verhalten des Enteigners, ähnlich wie beim Ansatz rechtmäßigen Alternativverhaltens im Schadenersatzrecht, zu prüfen. Die Beweislast dafür, dass entsprechende Nachteile auch

bei Parallelverschiebung eingetreten wären, trägt der Enteignungsbegünstigte.¹¹¹

Bei Kausalität der Enteignung für sogenannte Projektschäden sind auch diese ersatzfähig. Soweit Projektnachteile nicht auch bei Verwirklichung des Projekts an der Grundgrenze im Sinne der Parallelverschiebungstheorie eingetreten wären, sind diese im Rahmen der Entschädigung zu ersetzen. Es sei abschließend darauf hingewiesen, dass diese Auffassung auch der herrschenden deutschen Judikatur und Lehre entspricht.¹¹²

4.6.2. Differenzmethode

Zur Berechnung des Ersatzes aller vermögensrechtlichen Nachteile wird sowohl im Schadenersatz- als auch im Entschädigungsrecht die sogenannte Differenzmethode bzw. Differenzwertmethode herangezogen: Das Vermögen des Geschädigten bzw. des Enteigneten muss vor und nach der Schädigung bzw. Enteignung gleich hoch sein.¹¹³ Der Ersatz bzw. die Entschädigung hat die Vermögensdifferenz auszugleichen. Es soll keine Verminderung, aber auch keine Bereicherung eintreten.¹¹⁴

Die Anwendung der Differenzmethode hat im Allgemeinen auf der Grundlage von Verkehrswerten, die nach dem Vergleichs- oder Sachwertverfahren ermittelt werden, zu erfolgen. Ungeeignet bzw. nicht sachgerecht erscheint hingegen oft die Anwendung der Differenzmethode in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren.¹¹⁵ Häufig kommt es durch die Enteignung nämlich zu keiner solchen Beeinflussung des Ertragswerts des Restgrundstücks, welcher dem Verkehrswert der abgetretenen Fläche entsprechen würde, sodass als Folge der Teilenteignung auch keine Ertragsminderung beim Restgrundstück auftritt.¹¹⁶

So einleuchtend diese Differenzmethode ist, so kann sie aber doch nicht im Detail Bewertungsfragen lösen. Meines Erachtens dient sie aber der Kontrolle und ist sie Maßstab der Berechnungsergebnisse. Um die Vermögensdifferenz zu errechnen, bedarf es insbesondere bei Liegenschaften der Heranziehung geeigneter anderer Methoden.

4.6.3. Methodenwahl

Die meisten oben behandelten Nachteile der zwangsweisen Servitutsbegründung hängen mit Grund und Boden und deren Bewertung zusammen. Sie führen zu einer Minderung des Verkehrswerts der gesamten betroffenen Liegenschaft, allenfalls auch solcher Liegenschaften, die grundbuchsrechtlich davon getrennt sind. Die Belastung mit der Servitut führt in jedem Fall zur Einschränkung des Verkehrswerts der Liegenschaft, weil eben die Verkaufsmöglichkeit des Enteigneten negativ betroffen ist; vgl etwa die OGH-Entscheidung 2 Ob 666/87: Die „Wertverminderung des außerhalb der Leitungstrasse gelegenen Gesamtbesitzes“ ist zu ersetzen (110-kV-Leitung).¹¹⁷ Wie oben gezeigt, mögen auch andere individuelle und konkrete Nutzungs- und Verwendungsmöglichkeiten negativ betroffen sein. Der Enteignete kann entschädigungsrecht-

lich jeweils den höherwertigen Nutzen geltend machen.¹¹⁸ Einen gegenüber der Verkehrswertminderung höheren Nachteil hat der Enteignete zu beweisen. Im Folgenden ist – wegen der Typisierung im Mustervertrag – primär auf die durch die Servitut herbeigeführte Verkehrswertminderung einzugehen. Diese kann naturgemäß **nur bis null** gehen, **sodass höchstens der Verkehrswert der Liegenschaft zu ersetzen ist**. Sonstige vermögensrechtliche Nachteile können freilich diesen Verkehrswert ohne Weiteres übersteigen, was auch von der Judikatur anerkannt ist.¹¹⁹

Das LBG sieht bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens in § 7 Abs 1 primär die Anordnung des Gerichts oder der Verwaltungsbehörde vor; diese, nämlich das Gericht oder die Verwaltungsbehörde, haben selbstverständlich entsprechende rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Mangels solcher Vorgaben ist es Aufgabe des Sachverständigen, das passende (!) Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Dabei ist der Stand der Wissenschaften zu berücksichtigen. Meines Erachtens kann daher **nicht gesagt werden – wie vom OGH öfter betont –, dass der Sachverständige bei seiner Methodenwahl grundsätzlich frei sei**. Von einer solchen Freiheit der Methodenwahl ist im LBG nirgends die Rede, ganz im Gegenteil. Der OGH stellt ja insofern auch auf die nach den Umständen des Einzelfalls am besten geeignete Methode ab.

4.6.3.1. Normzweck

Ganz wesentlich ist meines Erachtens bei der Methodenwahl der (gesetzliche) Zweck der Bewertung, hier also die Ermittlung der **Verkehrswertminderung infolge der Servitutsbelastung**. **Alle Methoden, die allein beim Servitutsstreifen ansetzen, sind grundsätzlich verfehlt, da sie die Auswirkungen auf das Gesamtgrundstück vernachlässigen**.¹²⁰ Eine Rückrechnung/Hochrechnung auf die Größe des Servitutsstreifens – wie es vielleicht historisch in der Praxis aus Vereinfachungsgründen praktiziert worden ist – ist im Einzelfall mit größten Unsicherheiten behaftet, da alles von Flächenrelationen abhängt. **Vor allem eine Beschränkung auf den Verkehrswert des unbelasteten Servitutsstreifens ist sachlich völlig unbegründet**.

4.6.3.2. Funktionale Adäquanz

Im Hinblick auf die Einbuße der Verkaufsmöglichkeit kann nur eine **Wertermittlung maßgeblich sein, die bei den Verkehrswerten des Gesamtgrundstücks vor und nach der zwangsweisen Servitutsbegründung ansetzt**. Allein deren Feststellung bedarf einer funktional adäquaten Methode.

4.6.3.3. Feststellung der Verkehrswerte

Umfrageverfahren („Schätzpreismethode“): Umfragen bei Sachverständigenkollegen oder Kursteilnehmern können natürlich (zufällig) das Richtige treffen, müssen es aber natürlich nicht: Insofern liegt zweifellos schon im

Ansatz keine wissenschaftliche und erprobte Methode vor. Der Versuch von *Wolfram* in Deutschland in den Jahren 1981 bis 1983 hat sich nicht durchsetzen können: Da solche Umfragen beeinflussbar bzw auch von einseitigen Interessen (vor allem der Betroffenen) geleitet sind bzw sein können, ist es höchst fraglich, ob dabei wirklich der allgemeine Grundstücksmarkt abgebildet ist. Das hat auch kürzlich *P. Wagner* zutreffend betont.¹²¹ Ähnlich kritisch zur Befragungsmethode hat sich auch *Lughammer* geäußert.¹²² Dem hat auch *F. Bauer*,¹²³ ein vehementer Vertreter der Schätzpreismethode, für Österreich nichts dagegenhalten können: Nur dass etwa die Einlöser mit solchen Umfrageergebnissen „zufrieden“ sind, heißt in keiner Weise, dass diese auch den gesetzlich vorgesehenen Entschädigungsgrundsätzen entsprechen. Allenfalls – aber nur – als grobe Orientierungshilfe kann diese „Schätzpreismethode“ dazu dienen, wenn die „Schätzer“ in jeder Richtung unverdächtig sind.

Vergleichswertverfahren: Ein solches könnte auf zweifache Weise ansetzen: Vergleichspreise von Liegenschaften mit und ohne Servitutsbelastung.¹²⁴ Während Vergleichspreise von Liegenschaften ohne Belastung in der Regel feststellbar sein werden, wird solches für Grundstücke mit Leitungsbelastung kaum oder nicht möglich sein.¹²⁵ Hier wird in der Regel kein entsprechender Immobilienmarkt bestehen. Ein Markt für derart groß dimensionierte Leitungen wird wohl kaum auszumachen sein. Denkbar wäre die Annäherung an zumindest **ähnliche Leitungsdienstbarkeiten**, sofern sich dafür tatsächlich ein Markt gebildet hat. Andere unterirdische Leitungen, Hochspannungsleitungen und Telekommunikationsleitungen kommen dafür als Orientierungshilfe in Betracht.¹²⁶

Dabei müssten jeweils die sachlichen Unterschiede durch Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Das kann hier nicht im Einzelnen verfolgt werden. Ablösevereinbarungen auf dem Teilmarkt öffentlicher Projektwerber mit Enteignungsmöglichkeit dürften allgemein nicht herangezogen werden.¹²⁷ Es ist darauf hinzuweisen, dass ein solches angemessenes Servitutsentgelt stets alle mit der Servitut verbundenen Nachteile umfassen würde. Eine Annäherung könnten Marktpreise für Belastungen anderer Art, wie etwa Hochspannungsleitungen¹²⁸ etc, ergeben, wobei wieder freilich Ab- und Zuschläge wegen der sachlichen Unterschiede vorgenommen werden müssten.

Ein anderer, freilich auch kaum leichterer Weg wäre es, beim Wert der Dienstbarkeit „nach gesundem Grundstücksverkehr“ anzusetzen.¹²⁹

Auch dabei ist allerdings fraglich, ob dafür wirklich ein entsprechender Markt zu finden ist. Bei fehlenden Marktpreisen kann – wie immer – eine Schätzung erfolgen.¹³⁰ Dass dabei große Ungenauigkeiten auftreten können, erscheint naheliegend. Auf konkrete Auswirkungen der jeweiligen Liegenschaft wird dabei nur schwer einzugehen sein.

Zusammenfassend scheint die Vergleichswertmethode nur eine beschränkt taugliche Methode bei Belastungen durch Dienstbarkeiten.

Ertragswertverfahren: Das Ertragswertverfahren müsste wieder für den Reinertrag vor und nach der Belastung durchgeführt werden. Es scheint deshalb ebenfalls nur bedingt tauglich, weil damit **nur ertragsrelevante Umstände** aus der wirtschaftlichen Nutzung, nicht aber sonstige wertbestimmende Faktoren zur Berücksichtigung kommen. Etwa der merkantile Minderwert, aber auch sonstige Erschwernisse etc kommen nicht in Anschlag.

Sachwertverfahren: Da Gebäude grundsätzlich wohl wenig bis kaum betroffen sein werden und auch der wirtschaftliche Ertrag ebenso kaum vom Sachwertverfahren erfassbar ist, bleibt dieses nach wohl in Österreich derzeit herrschender Praxis für die Waldbewertung vorherrschend.¹³¹ Auch für diese mehrten sich allerdings die kritischen Stimmen, da dabei die konkreten Verhältnisse viel zu kurz kämen.

Abschlagsverfahren/Parameter: Meines Erachtens **am besten geeignet** – weil funktional am ehesten adäquat – erscheint ein auch in anderen Zusammenhängen¹³² angewendetes **Abschlagsverfahren**,¹³³ das beim Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft ansetzt. Danach wird ein Katalog sachlicher Kriterien gebildet, die typischerweise in einem gewissen Ausmaß zu einer Wertminderung des Grundstücks durch Zwangsservitute führen. Durch ein Punktesystem lässt sich die quantitative bzw qualitative Bewertung im Einzelfall möglichst konkret nach den tatsächlichen Verhältnissen abbilden. Die Bestimmung des Punktwerts könnte durch den Vergleich mit bei anderen Dienstbarkeiten anerkannten Abschlägen (etwa bei Hochspannungsleitungen)¹³⁴ erfolgen. Eine Gewichtung von „unerheblich“ bis „sehr gewichtig“ (5 bis 6 Stufen) lässt eine pragmatische prozentuale Abwertung errechnen. Eine (unbedingt notwendige) nachkontrollierende Marktanpassung kann Über- bzw Unterbewertungen ausgleichen.

4.6.4. Vorschäden – Leitungshäufung

Wird eine neue Leitung nahe und parallel zu einer schon bestehenden (kleineren) Leitung verlegt, können und werden oft Summationseffekte eintreten. Die nachteiligen Wirkungen der neuen Leitung werden allenfalls steigen oder sich mindern, da bereits eine Vorbelastung vorhanden ist.¹³⁵ **Alles ist vom Einzelfall abhängig.** Nur wenn ein ganz massiver gravierender Vorschaden vorliegt, kann keine zusätzliche ins Gewicht fallende Wertminderung eintreten.¹³⁶ Das liegt jedenfalls dann nicht vor, wenn zu einer kleineren eine größere Leitung hinzugefügt wird.

Grundsätzlich ist aber bei mehrfacher Grundstücksbelastung davon auszugehen, dass jede weitere Belastung eine weitere Wertminderung bewirkt.¹³⁷ **Bestehen gleichzeitig mehrere Rechte bzw Belastungen am Grundstück, so ist ihr Werteinfluss meist additiv.**

Zusammenfassend bleibt festzuhalten: **Grundsätzlich ist die Wertminderung durch eine zweite Leitungsdienstbarkeit nach allgemeinen Regeln zu bemessen.** Die bzw manche Nachteile infolge der zweiten Leitungsdienstbarkeit können im Einzelfall **geringer** als jene durch

die erste Servitut sein (zB bereits durch erste Leitungsdienstbarkeit Leitungshindernisse oder Verlust der Umwidmungsmöglichkeit). Die Nachteile infolge der zweiten Leitungsdienstbarkeit können im Einzelfall aber auch höher als jene der „Erstleitungsservitut“ sein (zB höhere Verdichtung, größerer merkantiler Minderwert, größere Erschwernis der Rekultivierung). **In der Regel** wird aber wohl ein **Ausgleich** zwischen den geringeren und den höheren Belastungen stattfinden, sodass prinzipiell von einer additiven Wirkung der zweiten Leitungsdienstbarkeit auszugehen sein wird (also keine degressive, aber auch keine progressive Wirkung). Wer mindernde Umstände (also degressive Wirkung) geltend machen will, also der Betreiber, hat diese zu beweisen. Für Kumulierungseffekte (progressive Wirkung) trägt der Enteignete die **Beweislast**.

Es kann aber – wie schon oben ausgeführt – ausnahmsweise auch Überschneidungen geben, sodass die Auswirkungen auf den Grundstückswert insgesamt geringer sein können als die Summe der Werteinflüsse der einzelnen Rechte bzw Belastungen.¹³⁸

4.7. Nachteile am Servitutstreifen nur (Bruch-)Teile der vermögensrechtlichen Nachteile

Aus den bisherigen Ausführungen hat sich mit Deutlichkeit gezeigt, dass sich die **Entschädigung keinesfalls auf den Servitutstreifen beschränkt**, sondern der kapitalisierte Ausgleich **alle vermögensrechtlichen Nachteile** am gesamten betroffenen Grundstück, ja darüber hinaus am gesamten Vermögen des Enteigneten erfassen muss. Die teilweise in Österreich, aber auch in Deutschland vorherrschende Praxis, nur von einer Verkehrswertminderung des Servitutstreifens, allenfalls auch des Schutzstreifens auszugehen, ist daher schon im Ansatz verfehlt. **So führt diese Praxis zum völlig unververtretbaren Ergebnis, dass der Verkehrswert des Schutzstreifens die Obergrenze der Entschädigung bildet.** Eine solche Grenze kann nur der Verkehrswert der Gesamtfläche bilden, aber auch nur, soweit es um deren Verkehrswertminderung geht. Sonstige darüber hinausgehende vermögensrechtliche Nachteile sind natürlich ebenso zu ersetzen.¹³⁹

Es mag sein, dass – wie bereits oben angedeutet – ursprünglich in der Bewertungspraxis ohnehin von den Auswirkungen auf das Gesamtgrundstück ausgegangen worden ist.¹⁴⁰ Das ergibt sich logisch daraus, dass die Entschädigungshöhe pro m² Servitutstreifen **von der konkreten Situierung** der Leitung innerhalb der Liegenschaft abhängig gemacht wird.¹⁴¹ **Im Laufe der Zeit scheint sich aber die Praxis immer mehr auf den Servitutstreifen konzentriert und wichtige Auswirkungen auf den gesamten Grund und Boden aus den Augen verloren zu haben.**

Grundlegendere Untersuchungen zur Entschädigung von (auch) unterirdischen Leitungen sind auch zur deutschen Rechtslage immer schon von der Belastung des gesamten Grundstücks ausgegangen. Dabei ist nochmals vor allem auf die maßgebliche Arbeit von *Leisner* hinzuweisen.¹⁴²

4.8. Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

4.8.1. Entschädigungsrechtlich ist nach dem EisbEG von einer Gesamtentschädigung auszugehen. Das EisbEG kennt grundsätzlich keine jährlichen Rentenzahlungen oder späteren Einzelleistungen.¹⁴³

4.8.2. Die Enteignungsentschädigung für Leitungsrechte hat alle durch diese verursachten vermögensrechtlichen Nachteile des Enteigneten auszugleichen. Eine Beschränkung auf den Servitutstreifen ist sachlich und rechtlich eindeutig unzulässig. So hat der OGH in seiner Entscheidung 7 Ob 145/11s vor Kurzem unmissverständlich judiziert:¹⁴⁴ *„Wiederholt hat der OGH auch schon ausgesprochen, dass bei teilweiser Enteignung bei der Ermittlung des Entschädigungsbetrags auch auf die Wertminderung der dem Enteigneten verbleibenden Teile seines Grundbesitzes Bedacht zu nehmen ist. Dies gilt auch, wenn – wie hier – nicht eine Liegenschaft enteignet, sondern nur im Enteignungswege über einen Teil derselben eine Dienstbarkeit begründet wird.“*

§ 6 EisbEG, der sinngemäß unstreitig auch für den Fall der Zwangsdienstbarkeit gilt, lautet: *„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.“*

4.8.3. Die Enteignungsentschädigung ist im Wesentlichen **Ausgleich der Wertminderung des Gesamtgrundstücks** und hängt von Wertveränderungen von Grund und Boden ab. Es ist darauf abzustellen, wie weit sich die nachteiligen Wirkungen am Gesamtgrundstück erstrecken bzw erstrecken können. Bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken wird in der Regel auf den „Schlag“ abzustellen sein.

4.8.4. Zwischen Tunnel- und Leitungsdienstbarkeiten bestehen oft erhebliche sachliche Unterschiede (zB beim Tunnel auch Erschütterung, Lärm, U-Bahntrasse etc). Teile der früheren Judikatur haben bei Tunneldienstbarkeiten die Entschädigung auf die unmittelbar von der Tunneldienstbarkeit erfassten Liegenschaftsteile bezogen¹⁴⁵ (bei anderen Sachverhalten ohnehin Wertminderung des gesamten Grundstücks!). Diese Judikatur ist richtigerweise vom OGH nunmehr aufgegeben. Auch bei der Tunneldienstbarkeit sind alle vermögensrechtlichen Nachteile zu ersetzen. Die Verkehrswertminderung des gesamten Grundstücks ist zu ermitteln.

4.8.5. Die Entschädigung hat auch enteignungskausale Projektschäden zu ersetzen.¹⁴⁶ Das EisbEG sieht etwa völlig eindeutig für projektbedingte Bauschäden (*„zur Herstellung der Eisenbahn“*) eine Enteignungsentschädigung vor.

4.8.6. In der Regel wird das Gesamtgrundstück durch die Verlegung einer Leitung eine **merkantile Wertminderung** erfahren. Eine solche ist nicht nur bei reparierten Sachen zu ersetzen. Das LGZ Wien hat in seiner Entscheidung 42 R 412/06h bei einer Tunneldienstbarkeit eine solche

in Höhe von **10 % des Verkehrswerts der unbelasteten Liegenschaft** angenommen.

4.8.7. Neben einer merkantilen Wertminderung kann durch eine Zwangsservitut für Leitungen eine **Vielzahl von vermögensrechtlichen Nachteilen** den Wert des Gesamtgrundstücks reduzieren: „Man kann so vieles nicht mehr machen!“

4.8.8. Ein erhöhtes Haftungsrisiko bei Störfällen der Leitung besteht auch aufgrund der weiten Judikatur zur sogenannten Zustandsstörerhaftung des Liegenschaftseigentümers.

4.8.9. **Bewertungsmethoden, die allein am Servitutsstreifen ansetzen**, stimmen mit dem Normzweck des § 4 EibEG (Ersatz aller vermögensrechtlichen Nachteile) nicht überein und **sind daher unzulässig**. Am besten geeignet ist ein sogenanntes Abschlags- bzw. Punktierungsverfahren (auch „synthetische Methode“). Die „Abschlagspunkte“ je konkreten Nachteilen bedürfen einer realistischen und nachvollziehbaren Umrechnung in Prozente der Abwertung des Gesamtgrundstücks. Stets hat zur Kontrolle eine Marktanpassung zu erfolgen.

4.8.10. Bei einer Kumulierung von Leitungsdienstbarkeiten ist grundsätzlich jede neue Dienstbarkeit nach allgemeinen Grundsätzen zu entschädigen. Für entschädigungsmindernde Umstände trägt der Projektwerber, für entschädigungserhöhende Umstände der Enteignete die Beweislast.

Anmerkungen:

¹ *Trans-European Networks*; sie sollen eine bessere Vernetzung im Binnenmarkt und eine gewisse Vereinheitlichung der Verkehrssysteme ergeben; vgl näher etwa *Kerschner/Wagner*, Überblick über europarechtliche Vorgaben und Entwicklungen, in *Kerschner*, Österreichisches und Europäisches Verkehrsrecht (2001) 17 (30 ff).

² Vgl nur zuletzt *Mendel*, RdU 2012, 170.

³ Vgl nur *Aendorpf*, Mit schlauer Power, Die Zeit von 16. 8. 2012, S 31.

⁴ Vgl dazu *Granner/Raschauer*, Carbon Dioxide Capture and Storage (CCS), RdU 2011, 4 und 48; *Stangl*, Rechtliche Aspekte der geologischen Speicherung von Kohlendioxid, SPRW 2011, V & V-A, 22.

⁵ Dazu schon *Kerschner*, Der Verkehrswert von Liegenschaften bei der Enteignungsentschädigung, JBl 2006, 355 (368); *derselbe*, Landwirtschaftliche Nebenschäden bei der Enteignungsentschädigung, SV 2012/1, 9.

⁶ Dazu vor allem *Korinek/Pauger/Rummel*, Handbuch des Enteignungsrechts (1994) 94; *Kerschner*, Anmerkungen zum Recht der Enteignungsentschädigung, ZfV 1985, 22; *Leupold* in *Fenves/Kerschner/Vonkilch*, Klang³, § 365 ABGB Rz 31 ff; *Holzner* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON (2010) § 365 Rz 10 ff.

⁷ Zuletzt geändert durch das Budgetbegleitgesetz 2011, BGBl I 2010/111.

⁸ ZB §§ 17 ff OÖ Starkstromwegegesezt 1970.

⁹ Dazu demnächst näher die Beiträge von *Kerschner* und *Weiß* in *Rössler/Kerschner*, Wasserrecht und Privatrecht² (2012).

¹⁰ Siehe auch *P. Bydliński/Stefula*, Zur sachenrechtlichen Qualifikation von Leitungsrechten, JBl 2003, 69; *Th. Rabl*, Leitungsrechte und Unbundlung von Netzbetreibern, ecotex 2004, 84.

¹¹ Vgl etwa *Hofmann* in *Rummel*, ABGB³, § 472 Rz 1.

¹² Vgl *Hofmann* in *Rummel*, ABGB³, § 472 Rz 4; *Kiendl-Wendner* in *Schwimmann*, ABGB³, § 472 Rz 5; *Memmer* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON, § 472 Rz 4.

¹³ Siehe dazu *Aust/Jacobs/Pasternak*, Die Enteignungsentschädigung⁶ (2007) 90; vgl auch *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken⁶ (2010) 2857.

¹⁴ *Memmer* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON, § 472 Rz 18.

¹⁵ Vgl etwa *Rummel* in *Rummel*, ABGB³, § 484 Rz 3; *Koch* in *Koziol/Bydliński/Bollenberger*, ABGB³ (2010) § 484 Rz 4.

¹⁶ Siehe *Hofmann* in *Rummel*, ABGB³, § 481 Rz 1.

¹⁷ Vgl *Rassi* in *Kodek*, Grundbuchsrecht (2007) § 12 GBG Rz 54.

¹⁸ Vgl *Rassi* in *Kodek*, Grundbuchsrecht, § 12 GBG Rz 62 ff.

¹⁹ Meine Kritik an *Brunner* (Enteignung für Bundesstraßen [1983] 236), der meint, bei der Dienstbarkeit gehöre die Zweckbestimmung zum Inhalt des eingeräumten Rechts, muss ich daher stark relativieren; vgl *Kerschner*, Zur Enteignungsentschädigung für Wertminderung der Restliegenschaft, JBl 2009, 555 (556 f).

²⁰ Vgl schon *Wolfram*, Die Entschädigung für Energieversorgungsleitungen auf landwirtschaftlich genutzten Grundflächen (1983); *Schmitte*, Entschädigungsregelungen bei ober- und unterirdischen Leitungen, in *Schmitte/Strotkamp/Mährlein*, Enteignungsregelungen bei landwirtschaftlichen Grundstücken (2009) 7; *derselbe*, Leitungsrechtsentschädigungen, HLBS-Report 2011/1, 15; *Holznel*, Gesetzliche Änderungsansätze für die Entschädigungs- und Ausgleichsgrundsätze gegenüber den Grundstückseigentümern bei Inanspruchnahme ihrer Flächen für Energieleitungsstrassen (Rechtsgutachterliche Stellungnahme, 2010) uam.

²¹ Vgl etwa *Schmitte*, Entschädigungsregelungen, 10; *Kleiber/Simon*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken⁵ (2007) 2722; *Aust/Jacobs/Pasternak*, Enteignungsentschädigung⁶, 90 f uva.

²² *Leisner*, Grundeigentum und Versorgungsleitungen (1973).

²³ *Holznel*, Änderungsansätze, 11 ff.

²⁴ *Kleiber*, Verkehrswertermittlung⁶, 2857 Rz 404, vgl aber auch Rz 408 sowie 411: Im Allgemeinen sei die Wertminderung nach dem Schutzstreifen zu bemessen, wird das Grundstück aber durch ungünstige Lage des Schutzstreifens unbebaubar, so ist die Wertminderung auf das Gesamtgrundstück zu beziehen.

²⁵ *Kleiber*, Verkehrswertermittlung⁶, 2860 Rz 407.

²⁶ *Aust/Jacobs/Pasternak*, Enteignungsentschädigung⁶, 90; siehe auch das Bewertungsbeispiel bei *Simon/Gillich*, Wertermittlung von Grundstücken⁶ (2012) 372.

²⁷ BVerfG 18. 12. 1968, 1 BvR 638/64 ua, BVerfGE 24, 367, Rn 183.

²⁸ Vgl nur *Rummel* in *Rummel/Schlager*, Enteignungsentschädigung (1981) 66.

²⁹ Vgl *Holznel*, Änderungsansätze, 29; vgl auch *Müller*, Die Enteignungsentschädigung der Nebenberechtigten, NJW 1967, 1352.

³⁰ Vgl *Kerschner*, JBl 2006, 358.

³¹ So auch *Rummel*, Das Liegenschaftsbewertungsgesetz – Ansprüche und Erwartungen in der Praxis, SV 1993/1, 3 (9).

³² So *Spielbüchler* in *Rummel*, ABGB³, § 365 Rz 7.

³³ Vgl zum Problem – auch von Zwischenverfügungen – *Leupold* in *Fenves/Kerschner/Vonkilch*, Klang³, § 365 ABGB Rz 39 ff, die selbst für bloße *Ex-nunc*-Wirkung eintritt.

³⁴ *Lughammer* (Feststellung der Bodenwertminderung von Grünland gewidmeten Flächen durch die Errichtung und den Betrieb von Erdgasleitungen [Gutachten, 2007] 7) will dabei zwischen folgenden Schadensarten unterscheiden: Verkehrswertminderung, Bodensubstanzverluste, Flur- und Flurfolgeschäden, Ersatz für Bauschäden, „Abfertigungszahlungen“ für Eingriffe in normalen Betriebsablauf. Zeitlich später differenziert *Lughammer* (Wertminderung durch unterirdische Leitungen – Relevante Entschädigungspositionen [2009] 3) in Verkehrswertminderung, Substanzverlust, Effektschäden und Vitalitätsschäden. Diese Einteilung mag Ordnungscharakter haben und allenfalls Doppelentschädigungen vermeiden helfen, entschädigungsrechtlich hat sie aber keine Relevanz, da eben *alle* enteignungskausalen Nachteile zu ersetzen sind.

³⁵ Vgl dazu allgemein *Kerschner*, JBl 2006, 358; *Klang* in *Klang*, ABGB II², 49.

- ³⁶ So schon treffend *Klang* in *Klang*, ABGB II², 49.
- ³⁷ Vgl *Kerschner*, SV 2012/1, 9 ff.
- ³⁸ Dazu erstmals *Brunner*, Zur Bemessung der Enteignungsentschädigung nach dem Bundesstraßengesetz, ÖJZ 1969, 141; *derselbe*, Die Bewertung landwirtschaftlicher Grundstücke im Enteignungsfall aus juristischer Sicht, ÖJZ 1973, 430. *Brunner* selbst hat die These abstrakter Berechnung letztlich aufgegeben, jedoch ohne die entscheidenden Konsequenzen zu ziehen; vgl dazu *Brunner*, Enteignung, 133 ff und 144 f.
- ³⁹ Vgl RIS-Justiz RS0053657 sowie die nachfolgenden Ausführungen und die Auflistung der einzelnen OGH-Senate bei *Kerschner*, SV 2012/1, 10.
- ⁴⁰ Dazu *Rummel/Schlager*, Enteignungsentschädigung, 84 ff; *Rummel* in *Rummel/Gurtner/Sagl*, Enteignungsentschädigung in der Land- und Forstwirtschaft (1984) 56; *derselbe* in *Korinek/Pauger/Rummel*, Handbuch, 227; *Kerschner*, ZfV 1985, 23; *Winner*, Wert und Preis im Zivilrecht (2008) 310; *Spielbüchler* in *Rummel*, ABGB³, § 365 Rz 10; *Klicka* in *Schwimann*, ABGB³, § 365 Rz 25; *Holzner* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON, § 365 Rz 10; *Kisslinger* in *Fenyves/Kerschner/Vonkilch*, Klang³, § 305 ABGB Rz 63.
- ⁴¹ OGH 27. 4. 1982, 5 Ob 577/81; vgl in diesem Sinn auch *Kerschner*, ZfV 1985, 23.
- ⁴² OGH 22. 9. 1982, 1 Ob 505/82.
- ⁴³ Vgl OGH 11. 9. 1997, 5 Ob 2242/96h.
- ⁴⁴ Vgl etwa OGH 27. 6. 1995, 4 Ob 544/95; 5. 12. 1995, 1 Ob 21/95; 22. 10. 1999, 1 Ob 245/99g; 21. 9. 2006, 2 Ob 282/05t.
- ⁴⁵ *Rummel/Schlager*, Enteignungsentschädigung, 94; vgl auch *Kerschner*, SV 2012/1, 9 f.
- ⁴⁶ Vgl OGH 1. 9. 2010, 6 Ob 161/10k.
- ⁴⁷ Siehe *Kerschner*, SV 2012/1, 10.
- ⁴⁸ Vgl *Kerschner*, SV 2012/1, 15 und 17 f.
- ⁴⁹ Vgl auch *Kisslinger* in *Fenyves/Kerschner/Vonkilch*, Klang³, § 306 ABGB Rz 8 ff.
- ⁵⁰ Vgl etwa OGH 26. 3. 1996, 4 Ob 2010/96h; 21. 9. 2006, 2 Ob 282/05t; siehe bereits *Kerschner*, Aktuelle Rechtsfragen für den Sachverständigen – 2010, SV 2010/3, 123 (123 f); *Kisslinger* in *Fenyves/Kerschner/Vonkilch*, Klang³, § 305 Rz 9 und 48 ff.
- ⁵¹ Vgl OGH 27. 4. 1982, 5 Ob 577/81; 8. 3. 1983, 5 Ob 512/83; *Klicka* in *Schwimann*, ABGB³, § 365 Rz 20.
- ⁵² *Rummel* in *Korinek/Pauger/Rummel*, Handbuch, 237 und 252; vgl etwa auch OGH 27. 6. 1995, 4 Ob 544/95.
- ⁵³ Vgl *Kerschner*, Liegenschaftsentwertung durch Umweltbelastungen – Rechtliche Grundlagen, SV 2002/4, 185.
- ⁵⁴ Vgl bereits OGH 10. 5. 1988, 2 Ob 666/87; 20. 2. 1992, 7 Ob 523/92; 27. 6. 1995, 4 Ob 544/95; *Rummel/Schlager*, Enteignungsentschädigung, 132 und 199 f; *Brunner*, Enteignung, 144; *Kerschner*, JBl 2009, 555; *Klicka* in *Schwimann*, ABGB³, § 365 Rz 37; für eine Entschädigung einer Wertminderung an der Restliegenschaft, soweit diese auf den Eigentumsentzug zurückzuführen ist, auch *Spielbüchler* in *Rummel*, ABGB³, § 365 Rz 10; *Eccher* in *Koziol/Bydlin-ski/Bollenberger*, ABGB³, § 365 Rz 8; *Holzner* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON, § 365 Rz 10.
- ⁵⁵ Vgl RIS-Justiz RS0057972.
- ⁵⁶ OGH 10. 5. 1988, 2 Ob 666/87.
- ⁵⁷ Vgl *Klicka* in *Schwimann*, ABGB³, § 365 Rz 37; *Spielbüchler* in *Rummel*, ABGB³, § 365 Rz 10; *Eccher* in *Koziol/Bydlin-ski/Bollenberger*, ABGB³, § 365 Rz 8; *Holzner* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON, § 365 Rz 10.
- ⁵⁸ Vgl näher *Kerschner*, SV 2012/1, 11 f; zum „Gesamtgrundstück“ bei sehr großen Liegenschaften bzw Betrieben vgl oben.
- ⁵⁹ So schon *Rummel* in *Rummel/Schlager*, Enteignungsentschädigung, 39 ff.
- ⁶⁰ Vgl OGH 20. 2. 1992, 7 Ob 523/92.
- ⁶¹ Zur Beweislastverteilung im Entschädigungsverfahren vgl nochmals näher *Kerschner*, SV 2012/1, 17 f.
- ⁶² Zu den Voraussetzungen des Bauerwartungslandes/Bauhoffnungslandes vgl *Rummel*, Bewertung von Bauerwartungsland, SV 2002, 115; zuletzt und restriktiver als *Rummel* bei der Annahme von Bauerwartungsland *Kerschner*, Ausgewählte Fragen der Enteignungsentschädigung, SV 2011/1, 6 (12 ff) mwN.
- ⁶³ Ebenso *P. Wagner*, Überregionale Gas- und Stromleitungen, Grundlagen der Bewertung und Entschädigung – Wertminderung des Grundstücks (Sachverständigentagung Linz 2009) 10.
- ⁶⁴ So auch *P. Wagner*, Gas- und Stromleitungen, 10.
- ⁶⁵ Vgl *Lughammer*, Feststellung, 20.
- ⁶⁶ Vgl auch *P. Wagner*, Gas- und Stromleitungen, 11.
- ⁶⁷ Vgl auch *P. Wagner*, Gas- und Stromleitungen, 10.
- ⁶⁸ Die Aufzählung ist nur demonstrativ; vgl näher *P. Wagner*, Gas- und Stromleitungen, 10 ff; vgl auch die Tabellen bei *Lughammer*, Feststellung, 19 bis 21.
- ⁶⁹ *P. Wagner*, Gas- und Stromleitungen, 10.
- ⁷⁰ Vgl zum Verlust der Kiesabbbaumöglichkeit *Aust/Jacobs/Pasternak*, Enteignungsentschädigung⁶, 92.
- ⁷¹ Ebenso *P. Wagner*, Gas- und Stromleitungen, 10.
- ⁷² Siehe näher *Reischauer* in *Rummel*, ABGB³, § 1332 Rz 16 mwN aus der Rechtsprechung; *Harrer* in *Schwimann*, ABGB³, § 1323 Rz 21; vgl auch *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien (2011) 768.
- ⁷³ Vgl *Kleiber*, Verkehrswertermittlung⁶, 448 f.
- ⁷⁴ Vgl etwa OGH 22. 2. 2000, 1 Ob 321/99h (dazu *Kothbauer*, ZLB 2009/20); RIS-Justiz RS0031205.
- ⁷⁵ Vgl näher *Kerschner*, Der merkantile Minderwert bei der Liegenschaftsbewertung – das Unbehagen des Käufers, SV 2007/4, 174.
- ⁷⁶ Vgl nur LGZ Wien 29. 12. 2006, 42 R 412/06h.
- ⁷⁷ So *Seiser/Kainz*, Wert, 721.
- ⁷⁸ Vgl jeweils mwN aus der Rechtsprechung *Reischauer* in *Rummel*, ABGB³, § 1332 Rz 16; *Harrer* in *Schwimann*, ABGB³, § 1323 Rz 21; *Kisslinger* in *Fenyves/Kerschner/Vonkilch*, Klang³, § 305 Rz 62; siehe dazu auch *Schiemann* in *Staudinger*, BGB II (2005) § 251 Rz 94: Der Ersatz für merkantilen Minderwert von Grundstücken sei sogar eher berechtigt als jener von Kraftfahrzeugen.
- ⁷⁹ Vgl *Kerschner*, SV 2007/4, 174; *Kleiber*, Verkehrswertermittlung⁶, 2421; dass der merkantile Minderwert einer Liegenschaft ebenso bei der Entschädigungsbemessung von Bedeutung sein kann, zeigt auch OGH 18. 12. 2009, 6 Ob 171/09d, wo der OGH eine Entschädigung wegen merkantiler Wertminderung der Liegenschaft infolge einer im Enteignungsverfahren begründeten Tunnelservitut zuerkennt.
- ⁸⁰ Vgl *P. Wagner*, Gas- und Stromleitungen, 11.
- ⁸¹ *Kleiber*, Verkehrswertermittlung⁶, 453; BGH 2. 4. 1981, III ZR 186/79, NJW 1981, 1663.
- ⁸² OGH 3. 9. 1970, 1 Ob 161/70.
- ⁸³ Vgl dazu das Beispiel einer Bahnunterfahrung bei *Kleiber*, Verkehrswertermittlung⁶, 2870; weiters *P. Wagner*, Gas- und Stromleitungen, 11: Haftungsrisiken im Falle der Beschädigung von Anlagen, Maschinen von Lohnunternehmern oder Schadensrisiko zB durch Maschinenbruch, Mähwerk- oder Fahrzeugschäden durch Bodenabsenkungen infolge unterirdischer Ausschwemmung.
- ⁸⁴ Vgl *Rassi*, Der merkantile Minderwert bei Liegenschaften, RZ 2009, 162; *Kerschner*, SV 2007/4, 174.
- ⁸⁵ Vgl *P. Wagner*, Gas- und Stromleitungen, 12.
- ⁸⁶ *P. Wagner*, Gas- und Stromleitungen, 12.
- ⁸⁷ *Kerschner*, SV 2007/4, 174; *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich² (2009) 309.
- ⁸⁸ Vgl dazu *Kleiber*, Verkehrswertermittlung⁶, 448 f; *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung², 310.
- ⁸⁹ Vgl *Kleiber*, Verkehrswertermittlung⁶, 450; siehe auch *Seiser/Kainz*, Wert, 770; *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung², 311: Ein Nachweis wird nur bei erheblicher Minderung möglich sein.
- ⁹⁰ Vgl *Fucik/Hartl/Schlosser/Wielke*, Handbuch des Verkehrsunfalls II² (2008) Rz 308; *Kerschner*, SV 2007/4, 177.
- ⁹¹ Vgl etwa *Kerschner*, SV 2007/4, 177; *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung², 311.
- ⁹² Siehe *Fucik/Hartl/Schlosser/Wielke*, Handbuch II², Rz 304.

- ⁹³ Vgl zuletzt OGH 21. 1. 2011, 9 Ob 86/10b, immolex 2011/58 (*Cerha*) = JBI 2011, 503 (*Kisslinger*) = ZVB 2011/138 (*Parusel*): Bersten eines Kanalrohrs.
- ⁹⁴ Vgl OGH 17. 1. 1990, 1 Ob 35/89, ecolex 1990, 215 (*Wilhelm*); 30. 10. 2002, 7 Ob 182/02v; 11. 12. 2007, 4 Ob 196/07p, immolex 2008/55 (*Pfiel*); dazu auch *E. Wagner*, Umschwung in der Judikatur: Beseitigungsanspruch bei Überhang, RdU 2008, 76; *Hirsch*, (K)ein Recht auf Licht, ÖJZ 2009, 293; *Holzner*, Beschattungsverbot und Überhangrecht, JBI 2009, 144; OGH 29. 1. 2008, 1 Ob 11/08m, wobl 2008/84 (*Call*); 21. 1. 2011, 9 Ob 86/10b.
- ⁹⁵ Siehe dazu *Kerschner/Wagner* in *Fenyves/Kerschner/Vonkilch*, Klang³, § 364 ABGB Rz 322.
- ⁹⁶ Vgl näher *Kerschner/Wagner* in *Fenyves/Kerschner/Vonkilch*, Klang³, § 364 ABGB Rz 298 mit Rechtsprechungsnachweisen in FN 1002.
- ⁹⁷ Vgl dazu bereits *P. Wagner*, Gas- und Stromleitungen.
- ⁹⁸ Vgl *Lughammer*, Feststellung, 40.
- ⁹⁹ Vgl *Lughammer*, Feststellung, 40.
- ¹⁰⁰ Vgl OGH 28. 3. 1990, 2 Ob 595/89; 23. 5. 1991, 8 Ob 630/90.
- ¹⁰¹ So OGH 27. 6. 1995, 4 Ob 544/95.
- ¹⁰² Nämlich, dass auch bei Servitutseinräumung auf die Wertminderung des „Restgrunds“ Bedacht zu nehmen ist.
- ¹⁰³ Dazu *Rummel/Schlager*, Enteignungsentschädigung, 124 ff; *Rummel* in *Rummel/Gurtner/Sagl*, Enteignungsentschädigung, 64 ff; *derselbe* in *Korinek/Pauger/Rummel*, Handbuch, 260 ff; *Kerschner*, Verkehrsimmissionen (2007) 89; *derselbe*, JBI 2009, 555; *Winner*, Wert und Preis, 346; *Kisslinger* in *Fenyves/Kerschner/Vonkilch*, Klang³, § 305 ABGB Rz 65.
- ¹⁰⁴ *Winner*, Wert und Preis, 346.
- ¹⁰⁵ *Brunner*, Enteignung, 148 und 236.
- ¹⁰⁶ Vgl *Brunner*, Enteignung, 236.
- ¹⁰⁷ Dazu *Rummel* in *Rummel/Schlager*, Enteignungsentschädigung, 127; *derselbe* in *Korinek/Pauger/Rummel*, Handbuch, 264.
- ¹⁰⁸ Vgl *Kerschner*, SV 2011/1, 9.
- ¹⁰⁹ Dazu *Rummel* in *Rummel/Gurtner/Sagl*, Enteignungsentschädigung, 63 ff; *derselbe* in *Korinek/Pauger/Rummel*, Handbuch, 265; *Kerschner*, SV 2011/1, 9; ebenso der deutsche BGH: BGH 4. 10. 1973, III ZR 138/71, BGHZ 61, 253 (254); 8. 11. 1979, III ZR 87/78, BGHZ 76, 1 (7); 7. 5. 1981, III ZR 67/80, NJW 1981, 2116 = MDR 1981, 825; 9. 11. 2000, III ZR 18/00.
- ¹¹⁰ Dazu *Rummel* in *Korinek/Pauger/Rummel*, Handbuch, 264 f; *Kerschner*, Enteignungsentschädigung bei Jagdschäden (2010) 38; *derselbe*, SV 2011/1, 9.
- ¹¹¹ Dazu *Rummel* in *Rummel/Gurtner/Sagl*, Enteignungsentschädigung, 66; *derselbe* in *Korinek/Pauger/Rummel*, Handbuch, 265 f; *Kerschner*, Verkehrsimmissionen, 93; *derselbe*, JBI 2009, 559.
- ¹¹² Vgl BGH 4. 10. 1973, III ZR 138/71; 7. 5. 1981, III ZR 67/80; 9. 11. 2000, III ZR 18/00; 21. 1. 1999, III ZR 168/97, NJW 1999, 1247; siehe etwa auch *Aust/Jacobs/Pasternak*, Enteignungsentschädigung⁶, 355.
- ¹¹³ Vgl OGH 18. 9. 1991, 1 Ob 20/91 (Kanalservitut); 29. 3. 1990, 6 Ob 517/90; *Sagl* in *Rummel/Gurtner/Sagl*, Enteignungsentschädigung, 28; ebenso der BGH bei Dienstbarkeiten: BGH 15. 10. 1992, III ZR 147/91, BGHZ 120, 38 (42 f) = NJW 1993, 457.
- ¹¹⁴ Zum Bereicherungsverbot auch *Kerschner*, JBI 2006, 358; vgl etwa auch OGH 22. 9. 1982, 1 Ob 505/82; 29. 5. 1995, 1 Ob 620/94; 26. 2. 2002, 1 Ob 15/02s.
- ¹¹⁵ Vgl *Rössler/Langner*, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten⁸ (2004) 130; *Kleiber*, Verkehrswertermittlung⁶, 982.
- ¹¹⁶ Vgl *Kleiber*, Verkehrswertermittlung⁶, 2301 und 2305.
- ¹¹⁷ Ebenso OGH 27. 6. 1995, 4 Ob 544/95 (110.000-Volt-Hochspannungseinfachleitung); 25. 11. 1999, 2 Ob 334/98a (Erdgashochdruckleitung).
- ¹¹⁸ Vgl *Kerschner*, SV 2002/4, 187.
- ¹¹⁹ Vgl OGH 5. 6. 1986, 6 Ob 530/85: „Die durch eine Enteignung hervorgerufenen Nachteile können aber über den Substanzwert und die Verkehrswertminderung hinaus auch in weiteren Vermögensfolgeschäden bestehen.“
- ¹²⁰ Ebenso *P. Wagner*, Gas- und Stromleitungen, 9: „Zutreffend ist die Ermittlung einer Verkehrswertminderung des Grundstücks.“
- ¹²¹ *P. Wagner*, Gas- und Stromleitungen, 8.
- ¹²² *Lughammer*, Feststellung, 23 f unter Einbeziehung der Untersuchung von *Wolfram*.
- ¹²³ *F. Bauer*, Wertermittlung von Rechten und Lasten (Skriptum der Liegenschaftsbewertungsakademie GmbH, Stand 8. 9. 2003) 49.
- ¹²⁴ So etwa *Bauer*, Gutachten über die angemessene Entschädigung gem der §§ 57 ff und § 70 Gaswirtschaftsgesetz iVm dem Eisenbahnteignungsentschädigungsgesetz und Liegenschaftsbewertungsgesetz (2011) 9; vgl auch *Aust/Jacobs/Pasternak*, Enteignungsentschädigung⁶, 90.
- ¹²⁵ So auch für eine Tunneldienstbarkeit OGH 19. 5. 2010, 8 Ob 141/09g; vgl weiters für Deutschland *Biederbeck*, Bewertungsaufgaben und Bewertungsbeispiele beim Bau von ober- und unterirdischen Leitungen (2008) 20 uam.
- ¹²⁶ Vgl etwa *Jennissen/Wolbring*, Hochspannungsmast-Entschädigung (2010).
- ¹²⁷ Vgl näher *Kerschner*, JBI 2006, 366 f; ähnlich wegen des unvollkommenen Marktes auch *P. Wagner*, Gas- und Stromleitungen, 8 (aber Anhaltspunkte).
- ¹²⁸ Vgl dazu etwa zuletzt *Jennissen/Wolbring*, Hochspannungsmast-Entschädigung.
- ¹²⁹ Vgl etwa für Deutschland *Holznel*, Änderungsansätze, 11.
- ¹³⁰ Für Deutschland etwa BVerfG 30. 10. 2007, 1 BvR 522/06, Rn 10.
- ¹³¹ Vgl *Sagl*, Bewertung in Forstbetrieben (1995) 146: „Diese Methode [Anmerkung: die Sachwertmethode] ist ein Standardverfahren der Verkehrswertschätzung forstlicher Liegenschaften.“
- ¹³² Etwa bei Eingriffen in Jagdrechte; vgl die Methoden von *Bewer* und *Wolf*, dargestellt etwa in *Gablentz*, Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung⁴ (2008) 199; siehe weiters *Kerschner*, Jagdschäden, 42 f.
- ¹³³ Das dürfte weitgehend mit der „synthetischen Methode“ übereinstimmen; vgl dazu *P. Wagner*, Gas- und Stromleitungen, 8 ff.
- ¹³⁴ Natürlich müsste diese Annäherung durch Zu- bzw Abschläge wegen der sachlichen Unterschiede „bereinigt“ werden.
- ¹³⁵ Zum Einfluss von Vorbelastungen auf den merkantilen Minderwert *Kerschner*, SV 2007/4, 176; zu Leitungsrechten *Gablentz*, Grundstücksbewertung⁴, 126 (geringere Verkehrswertminderung).
- ¹³⁶ So beim merkantilen Minderwert *Kerschner*, SV 2007/4, 176; vgl auch OGH 5. 6. 1984, 2 Ob 80/83.
- ¹³⁷ *Leisner*, Grundeigentum, 51.
- ¹³⁸ Vgl *Köhne*, Landwirtschaftliche Taxationslehre⁴ (2007) 172.
- ¹³⁹ Vgl näher *Kerschner*, SV 2012/1, 9 ff.
- ¹⁴⁰ Symptomatisch dafür ist folgender Satz aus OGH 25. 11. 1999, 2 Ob 334/98a (Erdgashochdruckleitung): „Im vorliegenden Fall würde aber die Umrechnung des Entschädigungsbetrags auf die gesamte Fläche der Liegenschaften betragsmäßig keine Änderung bewirken“ (eigene Hervorhebung).
- ¹⁴¹ Vgl näher die fachliche Stellungnahme von *Haimböck* (Punkt 3.1.2); aber auch bereits früher *Bauer*, Wertermittlung, 55 ff.
- ¹⁴² *Leisner*, Grundeigentum; aber auch *Holznel*, Änderungsansätze; *Kleiber*, Verkehrswertermittlung⁶, 2857 Rz 404.
- ¹⁴³ Wenn man einmal vom Institut der Nachveranlagung absieht.
- ¹⁴⁴ Vgl auch in diesem Sinn OGH 24. 11. 1977, 7 Ob 690/77; 10. 5. 1988, 2 Ob 666/87; 28. 3. 1990, 2 Ob 595/89; 23. 5. 1991, 8 Ob 630/90; 18. 9. 1991, 1 Ob 20/91; 27. 6. 1995, 4 Ob 544/95; 5. 12. 1995, 1 Ob 21/95; 21. 9. 2006, 2 Ob 282/05t; 4. 8. 2009, 9 Ob 74/08k (dazu *Kerschner*, SV 2010/3, 123); 18. 12. 2009, 6 Ob 171/09d (dazu *Kerschner*, SV 2010/3, 123).
- ¹⁴⁵ Vgl nur OGH 4. 8. 2009, 9 Ob 74/08k; 18. 12. 2009, 6 Ob 171/09d.
- ¹⁴⁶ Vgl zuletzt wieder OGH 28. 9. 2011, 7 Ob 145/11s; ebenso OGH 21. 9. 2006, 2 Ob 282/05t (merkantile Wertminderung).