

Mehr Enteignungsentschädigung bei Leitungsrechten (Differenzwertmethode)

§§ 4, 6 EISBEG; § 21 Abs 2 OÖ StarkstromwegeG; § 364a ABGB. Der Leitungsberechtigte ist verpflichtet, den Enteigneten (hier zwangsweise Servitutspflichteten) für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gem § 365 ABGB schadlos zu halten.

- ▶ Dem Enteigneten soll nicht weniger, aber auch nicht mehr als der Unterschied zwischen seiner Vermögenslage vor oder nach der Enteignung ausgeglichen werden.
- ▶ Auch ein durch die Dienstbarkeit der Duldung einer Starkstromleitung Belasteter hat Anspruch auf Ersatz all jener Vermögensnachteile, die er infolge der ihm auferlegten Beeinträchtigungen und Pflichten erleidet, nicht jedoch für Nachteile, die keine unmittelbare Folge der ihn belastenden Dienstbarkeit sind, sondern allein aus der Existenz der Leitungsanlage entstehen.
- ▶ Es sind auch die aus der konkreten Enteignung sich ergebenden Verkehrswertminderungen des Gesamtgrund-

stücks zusätzlich zum Wert des enteigneten bzw unmittelbar betroffenen Grundstücksteils zu ersetzen.

- ▶ Bei Führung der Dienstbarkeit auf der Nachbarliegenschaft läge hier keine wertmäßig erfassbare Beeinträchtigung der Grundstücke des belasteten Eigentümers vor (Parallelverschiebungstheorie).
- ▶ Die von Sachverständigen begründet angewendete Differenzwertmethode kann grundsätzlich im konkreten Fall geeignet sein.

Energierecht; Entschädigungsrecht

OGH 19. 3. 2024, 4 Ob 126/23 t

Enteignungsentschädigung bei Leitungsanlagen; Differenzwertmethode; Parallelverschiebungstheorie

RdU 2024/106

Bearbeitet von FERDINAND KERSCHNER

Sachverhalt

1. Zu den Rollen der Parteien, zum Sachverhalt und zu den offenen Tatsachen- und Rechtsfragen kann auf die aufhebende E des Senats im ersten Rechtsgang 4 Ob 39/21 w verwiesen werden.¹

OGH erstreckt Enteignungsentschädigung bei Leitungsanlagen auch auf Nachteile auf der Gesamtliegenschaft.

2. Gegenstand des zweiten Rechtsgangs und des nunmehrigen RevRekursverfahrens ist demnach nur noch die Frage der Festsetzung eines Teils einer nach § 21 Abs 2 OÖ StarkstromwegeG vom Leitungsberechtigten (der Antragsgegnerin) dem Grundeigentümer (dem AST) für die mit dem Bau, der Erhaltung, dem Betrieb, der Änderung und der Beseitigung von elektrischen Leitungsanlagen unmittelbar verbundenen Beschränkungen ihrer zum Zeitpunkt der Bewilligung bestehenden Rechte zu zahlenden angemessenen Entschädigung von € 75.395,37 (inkl 13% USt) als Teil der Gesamtentschädigung, und zwar im Pkt Masten; Überspannung samt Schutzstreifen sowie im Pkt mit der aufhebenden E 4 Ob 39/21 w waren den Tatsacheninstanzen konkrete Feststellungen zur Wertminderung der Grundstücke des AST in Ansehung dieser beiden Aspekte aufgetragen worden.

3. Im ersten Rechtsgang unangefochten blieben dagegen die Berechtigung der Festsetzung einer Entschädigung im Umfang von € 52.678,69 (inklusive 13% USt) als Teil der Gesamtentschädigung, die Verpflichtung der Antragsgegnerin zur Zahlung von (über bereits bescheidmäßig festgesetzte und hinterlegte € 50.190,81 hinausgehenden) € 2.487,88 sowie die Abweisung des Mehrbegehrens.

4. Die **Vorinstanzen** setzten nunmehr die nach der Differenzwertmethode ermittelte Enteignungsentschädigung in einer die beiden noch offenen Positionen zur Gänze zusprechenden Gesamthöhe von (unter Einschluss der bereits im ersten Rechtsgang unangefochten gebliebenen Teile) insgesamt € 128.074,06 brutto fest, weil dies der Wertminderung der Grundstücke des AST durch die Servitutseinräumung entspreche, und verpflichteten

die Antragsgegnerin zur Zahlung von (über bereits bescheidmäßig festgesetzte und hinterlegte € 50.190,81 hinausgehenden und die im ersten Rechtsgang bereits unangefochten bestimmten € 2.487,88 einschließenden) € 77.883,25 brutto.

Aus den Entscheidungsgründen:

5. Der von der Antragsgegnerin dagegen erhobene **Revisionsrekurs** ist entgegen dem – den OGH gem § 71 Abs 1 (des hier gem § 19 Abs 1 lit a bis lit d OÖ SG iVm § 24 EISBEG anzuwendenden) AußStrG nicht bindenden – Ausspruch des RekG nicht zulässig, weil keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG zu beantworten ist. Die Zurückweisung des o RevRekurses der Antragsgegnerin kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 71 Abs 3 S 4 AußStrG):

[Ersatz aller unmittelbaren Beschränkungen]

6. **1.1.** Der Senat hat im ersten Rechtsgang zu 4 Ob 39/21 w bereits festgehalten, dass nach § 21 Abs 2 OÖ StarkstromwegeG der Leitungsberechtigte den Grundeigentümer und die am Grundstück dinglich Berechtigten für alle mit dem Bau, der Erhaltung, dem Betrieb, der Änderung und der Beseitigung der elektrischen Leitungsanlagen unmittelbar verbundenen Beschränkungen ihrer zum Zeitpunkt der Bewilligung bestehenden Rechte angemessen zu entschädigen hat. Für das Verfahren gilt § 19 Abs 1 lit a bis lit d OÖ StarkstromwegeG sinngemäß, wonach auf das Enteignungsverfahren und die behördliche Ermittlung der Entschädigung die Bestimmungen des EISBEG anzuwenden sind.

[Objektiv-konkrete Wertminderung – Differenzwertmethode]

7. Nach § 4 Abs 1 EISBEG ist das Eisenbahnunternehmen – hier: die Antragsgegnerin als Leitungsberechtigte – verpflichtet, den Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gem § 365 ABGB schadlos zu halten. Das Wesen der Enteignungsentschädigung besteht somit in der

¹ Siehe RdU 2022/86, 175.

Ersatzleistung für das dem Enteigneten durch besonderen Hoheitsakt abgenötigte Sonderopfer am Vermögen, wobei nur der positive Schaden zu ersetzen ist (RS0030513). Enteignungsbedingte Vermögensnachteile, bezogen auf den Zeitpunkt der Aufhebung des durch Bescheid enteigneten Rechts, sind unter Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse des Enteigneten, jedoch unter Heranziehung eines objektiven Wertermittlungsmaßstabs festzustellen (6 Ob 161/10k mwN). Gegenstand der – in den eine Enteignung vorsehenden Gesetzen geregelten – Enteignungsentschädigung ist daher immer nur der durch die Enteignung verursachte vermögensrechtliche Nachteil (§ 4 Abs 1 EISBEG); dem Enteigneten soll nicht weniger, aber auch nicht mehr als der Unterschied zwischen seiner Vermögenslage vor und nach der Enteignung ausgeglichen werden. Schäden des Eigentümers durch das Enteignungsprojekt, die auch dann eingetreten wären, wenn diesem nichts enteignet worden wäre, sind demnach nicht zu ersetzen (vgl RS0058497; RS0010844 [T 9]). Bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung ist daher nur auf jene Nachteile Bedacht zu nehmen, die sich unmittelbar aus dem Entzug des Eigentumsrechts durch den Enteignungsakt ergeben; nicht zu entschädigen sind dagegen mittelbare Folgen und Nachteile, für die der nicht enteignete Nachbar entweder keinen oder einen erst auf anderem Weg durchsetzbaren Ersatz geltend machen kann (vgl eingehend 7 Ob 39/13f mwN).

[Entschädigung bei Starkstromleitungsservitut]

8. 1.2. Auch ein durch die Dienstbarkeit der Duldung einer Starkstromleitung Belasteter hat Anspruch auf Ersatz all jener Vermögensnachteile, die er infolge der ihm auferlegten Beeinträchtigungen und Pflichten erleidet, nicht jedoch für Nachteile, die keine unmittelbare Folge der ihn belastenden Dienstbarkeit sind, sondern allein aus der Existenz der Leitungsanlage entstehen. Wird zur gelinderen Form der Enteignung, nämlich bloß zur Einräumung einer Dienstbarkeit, gegriffen, dann kann dem dadurch Belasteten nicht mehr Ersatz zugesprochen werden als im Fall des völligen Eigentumsentzugs. Hätte der dauernde Bestand der elektrischen Leitungsanlage die Enteignung eines Streifens der Liegenschaft des Ast iSd Eigentumsentzugs erfordert, dann hätte der Ast Anspruch auf Ersatz des Wertes des enteigneten Grundstücksteils sowie einer allfälligen Entwertung des Restgrundes, nicht aber auf Ersatz der Nachteile, die durch die Bauführung auf dem enteigneten Grundstück und den Bestand der Leitung eintreten (vgl 4 Ob 544/95). Gem § 6 EISBEG ist dementsprechend im Fall teilweiser Enteignung bei der Ermittlung des Schädigungsbetrags auch auf die Wertminderung der dem Enteigneten verbleibenden Teile seines Grundbesitzes Bedacht zu nehmen. Dies gilt auch dann, wenn – wie hier – nicht eine Liegenschaft enteignet, sondern nur im Enteignungswege über einen Teil derselben eine Dienstbarkeit begründet wird (vgl RS0057972; 3 Ob 204/15v mwN).

[Verkehrswertminderung des Gesamtgrundstücks]

9. 2.1. Nach den sich auf das Sachverständigengutachten stützenden Feststellungen liegt die Differenz zwischen der bereits festgesetzten und der allein noch Gegenstand des RevRekursverfahrens bildenden Entschädigungssumme darin, dass die nicht von der Enteignung (Überspannung samt Schutzstreifen sowie Mast-Grundflächen) betroffenen Restgrundstücksteile durch die Enteignung eine Verkehrswertminderung erfahren haben. Es handelt sich dabei nicht um Immissionsschäden durch Nachteile aus Bau, künftigen Bestand oder Betrieb und Benützung der Anlage als bloße mittelbare Enteignungsfolgen, für welche dem Enteigneten kein Sonderopfer abverlangt würde, sodass er bezüglich der weiteren

Folgen nicht anders zu behandeln wäre als seine Umwelt und ihm für diese deshalb nach der überwiegenden Rspr kein Ersatz zustünde (vgl 7 Ob 39/13f Pkt 3.2). Es handelt sich vielmehr um sich unmittelbar kausal aus der konkreten Enteignung ergebende Verkehrswertminderungen des Gesamtgrundstücks, die auch nach der Rspr einem durch die Dienstbarkeit der Duldung einer Starkstromleitung Belasteten zusätzlich zum Wert des enteigneten bzw von der Duldungsverpflichtung unmittelbar betroffenen Grundstücksteils zugestanden werden, zumal er dadurch einen Ausgleich für ein erbrachtes Sonderopfer der Eigentumsentziehung erhält, bei dem ihm nicht mehr Ersatzanspruch als im Fall des völligen Eigentumsentzugs zugesprochen wird (vgl oben Pkt 1.2.).

10. 2.2. Die E der Vorinstanzen halten sich daher vertretbar im Rahmen der dargelegten Rspr.

[Parallelverschiebungstheorie]

11. Überlegungen zur „Parallelverschiebung“ in Ansehung von Projektfolgen spielen nach den Feststellungen bei der Frage der optischen Beeinträchtigung für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke abgesehen von der Hofstelle keine Rolle; dies würde hier aber auch zumindest vertretbar nicht gegen eine Berücksichtigung der Wertminderung sprechen, da bei Führung der Dienstbarkeit auf der Nachbarliegenschaft hier keine wertmäßig erfassbare Beeinträchtigung der Grundstücke des Ast vorläge. Hier liegt daher auch nicht die in 6 Ob 108/20f erwogene Fallkonstellation vor, wonach die Wertminderung aufgrund einer weithin sichtbaren Freileitung wegen der von potentiellen Käufern erwarteten Preisreduktion iSd „Parallelverschiebungstheorie“ auch dann bestünde, wenn die Freileitung nicht auf dem Grundstück des Ast, sondern unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet worden wäre.

[Anspruch nach § 364a ABGB]

12. 2.3. Auf die vom RevRekurs angesprochene, ebenfalls zu 6 Ob 108/20f – in teilweiser Abkehr von der E 7 Ob 39/13f – erwogene Frage, ob der Enteignete Ersatz für unter § 364a ABGB fallende zu dulddende Immissionen im Rahmen des außerstreitigen Entschädigungsverfahrens geltend machen kann, wenn ein Nachbar unter sonst gleichen Voraussetzungen nach § 364a ABGB anspruchsberechtigt wäre, kommt es somit hier nicht an. Sekundäre Feststellungsmängel liegen idZ nicht vor.

13. [...]

14. 3.1. Die Ermittlung des Verkehrswerts gehört grundsätzlich ebenso dem Tatsachenbereich an (RS0043704 [T 1, T 2, T 5]; RS0043122 [insb T 4, T 6, T 8, T 11]; vgl auch RS0109006 [T 2, T 3, T 5, T 6]) wie die Anwendung der von einem Sachverständigen zur Gewinnung des maßgeblichen Sachverhalts herangezogenen Erfahrungsgrundsätze (vgl RS0118604); die Auswahl der Berechnungsmethode obliegt grundsätzlich dem Sachverständigen (vgl RS0119439). Ob ein Sachverständigengutachten schlüssig und nachvollziehbar ist und die von den Vorinstanzen getroffenen Feststellungen rechtfertigt, gehört zur Beweiswürdigung und ist im Revisionsverfahren ebenfalls nicht überprüfbar (RS0043320 [T 8, T 12, T 14, T 21]; RS0043163).

15. Mit Rechtsrüge wären Gutachtensergebnisse nur bekämpfbar, wenn dabei ein Verstoß gegen zwingende Denkgesetze, (sonstige) Erfahrungssätze oder zwingende Gesetze des sprachlichen Ausdrucks unterlaufen wäre (vgl RS0043168; RS0043404; RS0043122). Das Ergebnis der Anwendung einer an sich geeigneten Methode ist daher vom OGH grundsätzlich nicht überprüfbar (vgl 4 Ob 102/17d mwN; vgl nochmals 4 Ob 39/21 w).

16. 3.2. Mit dem auch im RevRekurs erhobenen Einwand, die Vorgangsweise des Sachverständigen erfülle die zuletzt genann-

Ohne das hier näher ausführen zu können, greift ohnehin die Parallelverschiebungstheorie, in Wahrheit nur eine besondere Form der Kausalitätsprüfung, ein: Was der nichtenteignete Nachbar ersatzlos zu dulden hat, muss auch der Zwangsbelastete hinnehmen, nur die Mehrbelastung durch die Servitut ist zu entschädigen: Im konkreten Fall ist die Grundgrenze allerdings so weit weg vom tatsächlichen Leitungsverlauf (so in 2. Instanz festgestellt), dass die gesamte kausale Wertminderung zu ersetzen ist.

Unmittelbare Nachteile

Der 4. Senat versucht, semantisch recht geschickt, aber mE durchschaubar, hier auf **unmittelbare Nachteile** zu erkennen, indem er die Unmittelbarkeit auf den Zusammenhang allein mit dem Begründungsakt samt Zweckbestimmung bezieht. Damit wird wohl auf *Brunners* These zurückgegriffen,⁴ dass die Zweckbestimmung untrennbar zum Inhalt der Servitut selbst (zum Rechtsakt) gehöre. Dabei kann aber – wie schon die Rev zu Recht eingewendet hat – nicht auf die konkreten Folgen („nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge“) verzichtet werden! Es handelt sich bei den konkreten Nachteilen mE eindeutig um

Projektfolgen. **Das ist aber in Fällen der Vollenteignung überhaupt nicht anders.** Auch diese ist unmittelbar mit deren Zweck (Projekt) begrenzt. **Erfolgt nämlich keine Zweckerreichung** (Projekt wird nicht gebaut), **hat der Enteignete einen Anspruch auf Rückübertragung** wegen Zweckverfehlung.⁵

Methode der Nachteilsermittlung

Zuletzt zur **Methodenwahl** bei der Schadensermittlung: Das Gesetz kann diese begrenzen und zum Gesetz gehört auch deren **Normzweck**. Nur eine diesem entsprechende Methode ist **geeignet, funktionsadäquat**; so auch der OGH in 4 Ob 39/21 w: „Auswahl ... nicht im Belieben“ – „jene ... zu ermitteln, ... welche die Beurteilung der dargelegten entscheidungsrelevanten Umstände erlauben“ (Senatsvorsitzender OGH-Präsident *Kodek*). Die bisher meist praktizierte Schutzstreifen- bzw Schätzpreismethode ist in keiner Weise geeignet, alle maßgeblichen konkreten Umstände des Gesamtgrundstücks auch nur annähernd zu ermitteln!

⁴ Siehe *Brunner*, Enteignung von Bundesstraßen (1983) 148 und 236.

⁵ Vgl näher *Holzner* in *Rummel/Lukas*, ABGB⁴ § 365 Rz 62.

Veranstaltungen & Seminare

Podcast Recht aktuell

Was ist und wie funktioniert dezentrale Energieversorgung? Mit *Marie Sophie Reitingner*

Hätte, hätte ... Lieferkette! Mit *Bernhard Müller* und *Christian Richter-Schöller*

Energiewende und UVP-Verfahren. Mit *Tatjana Katalan*
Greenwashing zwischen Nachhaltigkeit und Irreführung. Mit *Alexandra Ciarnau* und *Axel Anderl*

Themen, an denen man nicht vorbeikommt. Mit Menschen, die etwas zu sagen haben. Hören Sie hinein!

www.manz.at/rechtaktuell/podcast und überall wo es Podcasts gibt!

Intensivtagung Nachhaltigkeitsberichterstattung

25. 9. 2024, Wien

Veranstalter: Rechtsakademie

Preis: € 650,-/€ 550,- (Berufsanwärter:in; Abonnent:in der Zeitschrift DJA, jeweils + 20% USt)

Information: www.manz.at/rechtsakademie

Anmeldungen: www.manz.at/rechtsakademie

Seminar „Altlastenmanagement und Flächenrecycling. Das neue ALSAG im Überblick“

8. 10. 2024, Wien

Veranstalter: Österreichischer Wasser- und Abfallwirtschaftsverband (ÖWAV)

Preis: € 280,-/€ 400,- (Mitglieder/Nichtmitglieder ÖWAV, jeweils + 20% USt)

Information: ÖWAV, Tel.: 01/535 57 20-88,

E-Mail: resch@oewav.at

Anmeldungen: www.oewav.at/Kurse-Seminare

Seminar „Fachdialog: Abfallverbrennungsverordnung 2024“

22. 10. 2024, Wien

Veranstalter: Österreichischer Wasser- und Abfallwirtschaftsverband (ÖWAV) in Kooperation mit BMK und Umweltbundesamt

Preis: € 200,-/€ 300,- (Mitglieder/Nichtmitglieder ÖWAV, jeweils + 20% USt)

Information: ÖWAV, Tel.: 01/535 57 20-88,

E-Mail: resch@oewav.at

Anmeldungen: www.oewav.at/Kurse-Seminare

Seminar „3. Österreichischer Wasserstofftag“

23. 10. 2024, Wien

Veranstalter: Österreichischer Wasser- und Abfallwirtschaftsverband (ÖWAV) in Kooperation mit BMK, Österreichs Energie, Schönherr Rechtsanwälte und Verbund AG

Preis: € 280,-/€ 440,- (Mitglieder/Nichtmitglieder ÖWAV, jeweils + 20% USt)

Information: ÖWAV, Tel.: 01/535 57 20-75,

E-Mail: waschak@oewav.at

Anmeldungen: www.oewav.at/Kurse-Seminare