

---

**Rechtliche Stellungnahme  
betreffend Einlöse von Immobilien und Enteignungsverfahren  
in Bezug auf den geplanten Bau des Linzer Westrings**

**erstellt im Auftrag der Grünen Linz von:**

**Dr. Peter Wiesauer**

**Graben 21/3**

**4020 Linz**

**Telefon +43 (0) 732 / 77 22 00**

**Fax +43 (0) 732 / 77 22 00 - 4**

**Email: [kanzlei@wiesauer-muehlechner.at](mailto:kanzlei@wiesauer-muehlechner.at)**

**1.) VERFAHREN:**

Die Erklärung von Straßenzügen als Bundesstraßen A (Bundesautobahnen), die Bestimmung des Straßenverlaufes, die Grundsätze und der objektive Nachbarschutz

sowie der subjektive Nachbarschutz, das Bundesstraßenplanungsgebiet, das Bundesstraßenbaugesetz, die Enteignung, die Entschädigung, Parteistellung, das Enteignungsverfahren sind im Bundesstraßengesetz 1971 – BStG 1971, BGBl. Nr. 286/1971, zuletzt geändert durch BGBl. I. Nr. 58/2006 geregelt.

Nach § 4 Abs. 1 hat der Bundesminister für Verkehr, Innovation und Technologie vor dem Bau einer neuen Bundesstraße (Bundesautobahn oder ihrer Teilabschnitte) über Antrag des Bundes (Bundesstraßenverwaltung) unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen der § 7 (Grundsätze und objektiver Nachbarschutz) und § 7a (subjektiver Nachbarschutz), die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens, die Umweltverträglichkeit und die Erfordernisse des Verkehrs, darüber hinaus die funktionelle Bedeutung des Straßenzuges sowie unter Bedachtnahme auf die Ergebnisse der Anhörung, gemäß Abs. 5 den Straßenverlauf im Rahmen der Verzeichnisse durch Festlegung der Straßenachse, beides auf Grundlage eines konkreten Projektes, durch Bescheid zu bestimmen. Nach § 4 Abs. 5 sind vor Erlassung eines solchen Bescheides ausreichende Plan- und Projektunterlagen sowie Unterlagen zur Darlegung der Umweltverträglichkeit durch 6 Wochen in den berührten Gemeinden zur öffentlichen Einsicht aufzulegen. Zeit und Ort der Auflage sind durch einmalige Veröffentlichungen im Amtsblatt zur Wiener Zeitung und in einer im betreffenden Bundesland weit verbreiteten Tageszeitung, sowie durch Anschlag an den Amtstafeln des Gemeindeamtes (Rathauses) der berührten Gemeinden kund zu machen. Innerhalb dieser Auflagefrist kann **jedermann schriftlich eine Stellungnahme** und **Nachbarn (§ 7a) schriftliche Einwendungen** beim Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie einbringen.

Im § 7 sind die Grundsätze betreffend Planung, Bau und Erhaltung und der objektive Nachbarschutz geregelt. Demnach sind Bundesstraßen sowie Bundesautobahnen derart zu planen, zu bauen und zu erhalten, dass sie nach Maßgabe und bei Beachtung der straßenpolizeilichen und kraftfahrrechtlichen Vorschriften von allen Straßenbenützern unter Bedachtnahme auf die durch die Witterungsverhältnisse oder durch Elementarereignisse bestimmten Umstände, ohne Gefahr benutzbar sind, hierbei ist auch auf die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs, sowie auf die **Umweltverträglichkeit** Bedacht zu nehmen. Bei Planung, Bau und Betrieb von Bundesstraßen/Bundesautobahnen ist vorzusorgen, dass **Beeinträchtigungen von**

**Nachbarn vermindert oder vermieden werden.** Für die Beurteilung von Beeinträchtigungen ist die Widmung im Zeitpunkt der Kenntnisnahme der Gemeinde von den Planungsabsichten des Bundes bei der öffentlichen Auflage eines Bundesstraßenplanungsgebietes (§ 14) oder, falls ein solches nicht aufgelegt wurde, bei der öffentlichen Auflage des Bundesstraßenbauvorhabens (§ 4) heranzuziehen. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Beeinträchtigungen sind nur zu ergreifen, wenn dies im Verhältnis zum Erfolg mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand erreicht werden kann. Die Vorsorge gegen Beeinträchtigungen der Nachbarn durch den Bau und Betrieb der Bundesstraße/Bundesautobahn kann auch dadurch erfolgen, dass auf fremden Grundstücken mit Zustimmung des Eigentümers geeignete Maßnahmen gesetzt werden, insbesondere Baumaßnahmen an Gebäuden, Einbau von Lärmschutzfenstern und dergleichen, sofern die Erhaltung und allfällige Wiederherstellung durch den Eigentümer oder einen Dritten sichergestellt ist. In Fällen in denen mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand durch solche Maßnahmen kein entsprechender Erfolg erzielt werden kann, können **mit Zustimmung** des Eigentümers Grundstücke oder Grundstücksteile vom Bund (Bundesstraßenverwaltung) nach den Grundsätzen des § 18 und der §§ 4 – 8 des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes - EisbEG BGBl. Nr. 71/1954, eingelöst werden, sofern durch den Bau oder den Betrieb der Bundesstraße die Benützung eines Grundstückes oder Grundstücksteiles unzumutbar beeinträchtigt wird. Gleiches gilt, wenn die unzumutbare Beeinträchtigung durch bauliche Anlagen im Zuge einer Bundesstraße/Bundesautobahn, zum Beispiel durch Beeinträchtigung des Lichtraumes, erfolgt. Im Falle, dass sich Maßnahmen in der Umgebung von Bundesstraßen für die Abwicklung des Verkehrs und seiner Auswirkungen auf die Umwelt als zweckmäßiger und wirtschaftlicher erweisen, als Baumaßnahmen an der Bundesstraße, können auch solche an Stelle dieser Baumaßnahmen getroffen werden. Durch diese Bestimmungen werden keine subjektiven Rechte begründet.

## **2.) NACHBARSCHUTZ:**

Der subjektive Nachbarschutz ist im § 7a wie folgt geregelt: Eine Bestimmung des Straßenverlaufes nach § 4 Abs. 1 ist **nur zulässig**, wenn beim Bau und Betrieb der Bundesstraße vermieden wird,

a.) dass das Leben und die Gesundheit von Nachbarn gefährdet werden und

b.) dass das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbarn gefährdet werden.

**Nachbarn** im Sinne dieser Bestimmung sind alle Personen, die durch den Bau oder den Betrieb oder deren Eigentum oder sonstige dingliche Rechte dadurch gefährdet werden könnten. Als Nachbarn gelten nicht Personen, die sich vorübergehend in der Nähe der Bundesstraße aufhalten und nicht im Sinne des vorherigen Satzes dinglich berechtigt sind. Als Nachbarn gelten jedoch die Inhaber von Einrichtungen, in denen sich wie etwa in Beherbergungsbetrieben, Krankenanstalten und Heimen regelmäßig Personen vorübergehend aufhalten, hinsichtlich des Schutzes dieser Personen und die Erhalter von Schulen, hinsichtlich des Schutzes der Schüler, der Lehrer und der sonstigen in Schulen ständig beschäftigten Personen.

Einwendungen die sich auf zivilrechtliche Ansprüche beziehen, sind auf dem Zivilrechtsweg zu verweisen (§ 7a Abs. 3).

Nach § 7a (Abs. 4) sind Einwendungen, die eine Verletzung subjektiver öffentlicher Rechte, abgesehen von den Rechten nach Abs. 1 lit. a zum Inhalt haben, als unbegründet abzuweisen, wenn das öffentliche Interesse an der Errichtung der Bundesstraße größer ist, als der Nachteil, der der Partei durch die Bestimmung des Straßenverlaufes erwächst. Subjektive Rechte gemäß Abs. 1 lit. b können nach Maßgabe der Bestimmungen über die Enteignung (§§ 17 ff) eingeschränkt werden. Nach § 14 „Bundesstraßenplanungsgebiet“ ist folgendes vorgesehen: Zur Sicherung des Baues einer in den Verzeichnissen aufgenommenen Bundesstraße, kann der Bundesminister für Verkehr, Innovation und Technologie auch **vor** Bestimmung des Straßenverlaufes (§ 4 Abs. 1), das in einem Lageplan bezeichnete Gelände, das für die spätere Führung der Bundesstraße in Betracht kommt, durch Verordnung zum Bundesstraßenplanungsgebiet erklären. Eine solche Verordnung darf nur erlassen werden, wenn nach dem Stand der Planungs- und Bauvorbereitungsarbeiten die Bestimmung des Straßenverlaufes (§ 4 Abs. 1) in absehbarer Zeit zu erwarten ist und zu befürchten ist, dass durch bauliche Veränderungen in diesem Gelände der geplante Straßenbau erheblich erschwert oder wesentlich verteuert wird. Nach § 14

Abs. 2 sind vor Erlassung der Verordnung entsprechende Unterlagen durch 6 Wochen in den berührten Gemeinden zur öffentlichen Einsicht aufzulegen. Die Kundmachung erfolgt in sinngemäßer Anwendung des § 4 Abs. 5 (siehe oben). Im Bundesstraßenplanungsgebiet dürfen Neu-, Zu- und Umbauten nicht vorgenommen und Anlagen jeder Art weder errichtet noch geändert werden; ein Entschädigungsanspruch kann hieraus nicht abgeleitet werden, die Behörde hat jedoch Ausnahmen zuzulassen, wenn diese den geplanten Straßenbau nicht erheblich erschweren oder wesentlich verteuern oder zum Schutze des Lebens und der Gesundheit von Personen notwendig sind. Bauführungen, die in rechtlich zulässiger Weise vor Erklärung zum Bundesstraßenplanungsgebiet begonnen worden sind, werden hievon nicht berührt. Die mit der Erklärung zum Bundesstraßenplanungsgebiet verbundenen Rechtsfolgen sind auf höchstens 5 Jahre beschränkt. Mit der Bestimmung des Straßenverlaufes (§ 4 Abs. 1), treten die mit der Erklärung zum Bundesstraßenplanungsgebiet verbundenen Rechtsfolgen außer Kraft.

In ihrer Eigentümerinformation führt die ASFINAG an, dass nach der Festlegung der heutigen Trasse als Ergebnis eines umfassenden Variantenvergleichs im Jahr 2003, 2005 die so genannte § 14 Verordnung durch das Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie erwirkt werden konnte. Die Verordnung Bundesstraßenplanungsgebiet gemäß § 14 hat einen Hinweis auf Planunterlagen zu enthalten, welche beim Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, beim Amt der Landesregierung des jeweiligen Landes und in den betroffenen Gemeinden für die Dauer der Wirksamkeit der Rechtsfolgen der Verordnung gemeinsam mit dieser zur Einsichtnahme aufliegen. Es empfiehlt sich, dass von den Eigentümern, die die Eigentümerinformation der ASFINAG erhalten haben, Einsicht in die Planunterlagen beim Amt der OÖ - Landesregierung oder bei der Landeshauptstadt Linz nehmen, um festzustellen, ob ihre Liegenschaften und Häuser vom Bundesstraßenplanungsgebiet im gegenständlichen Bereich konkret betroffen sind.

Im § 16 sind Eingriffe durch Untersuchungen und Vorarbeiten für den Bau einer Bundesstraße, also für den Antrag nach § 4 wie oben dargelegt, vorgesehen. Auf Antrag hat die Behörde dem Bund (Bundesstraßenverwaltung) zur Vornahme von Untersuchungen und Vorarbeiten für den Bau einer Bundesstraße sowie für Erhebungen zur Beurteilung der Umweltsituation, die Bewilligung zu erteilen, fremde Grundstücke zu

betreten und auf diesen die erforderlichen Untersuchungen und sonstigen technischen Vorarbeiten gegen Entschädigung durchzuführen. Die Behörde entscheidet hierbei über die Zulässigkeit einzelner vorzunehmender Handlungen unter Bedachtnahme auf deren Notwendigkeit, sowie die möglichste Schonung und den bestimmungsgemäßen Gebrauch des betroffenen Grundstückes. Dabei hat die Behörde auch über eine zu leistende Entschädigung zu entscheiden. Ohne eine solche Bewilligung ist ein Betreten oder die Vornahme von Untersuchungen und sonstigen technischen Vorarbeiten nicht statthaft. Auch beim Betreten der Liegenschaften zur Vornahme von Schätzungen und Befundaufnahmen ist natürlich ohne Zustimmung der Eigentümer nicht statthaft.

### **3.) UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG:**

Umweltverträglichkeitsprüfung für Bundesstraßen, Anwendungsbereich des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 idgF. (UVP-G2000).

Nach § 23 a Abs. 1 Ziff. 1 UVP-G2000 ist für den Neubau von Bundesstraßen (Bundesautobahnen) eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1 durchzuführen. Im § 1 ist die Aufgabe von Umweltverträglichkeitsprüfung und Bürgerbeteiligung geregelt.

Nach § 1 Abs. 1 UVP-G2000 ist es Aufgabe der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unter Beteiligung der Öffentlichkeit auf fraglicher Grundlage

- 3.1)** die unmittelbaren Auswirkungen festzustellen, zu beschreiben und zu bewerten, die ein Vorhaben
  - a)** auf Menschen, Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume
  - b)** auf Boden, Wasser, Luft und Klima
  - c)** auf die Landschaft
  - d)** auf Sach- und Kulturgüter

hat oder haben kann, wobei Wechselwirkungen mehrerer Auswirkungen untereinander miteinzubeziehen sind.

- 3.2)** Maßnahmen zu prüfen, durch die schädliche, belästigende oder belastende Auswirkungen des Vorhaben auf die Umwelt verhindert oder verringert oder günstige Auswirkungen des Vorhabens vergrößert werden,
- 3.3)** die Vor und Nachteile der vom Projektwerber/von der Projektwerberin geprüften Alternativen, sowie die umweltrelevanten Vor- und Nachteile des Unterbleibens des Vorhabens darzulegen und
- 3.4)** bei Vorhaben für die gesetzlich die Möglichkeit einer Enteignung oder eines Eingriffs in private Rechte vorgesehen ist die umweltrelevanten Vor- und Nachteile der vom Projektwerber geprüften Standort- und Trassenvarianten darzulegen.

Es darf auf die einzelnen Bestimmungen des UVP-G2000 verwiesen werden und im gegenständlichen Zusammenhang folgendes hervorgehoben werden:

Wenn ein Vorhaben gemäß § 23 a UVP-G2000, also eine Bundesautobahn einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen ist, hat der Bundesminister für Verkehr, Innovation und Technologie die Umweltverträglichkeitsprüfung und ein teilkonzentriertes Genehmigungsverfahren durchzuführen. In diesem Genehmigungsverfahren hat er alle jene nach den bundesrechtlichen Verwaltungsvorschriften für die Ausführung des Vorhabens erforderlichen Genehmigungsbestimmungen anzuwenden, die ansonsten von ihm oder einem anderen Bundesminister zu vollziehen sind. Der Landeshauptmann kann mit der Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung ganz oder teilweise betraut werden, wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit und Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist.

Es darf im einzelnen auf die detaillierte Regelung, Verfahren und Behörden, aus § 24 UVP-G2000 verwiesen werden. Demnach sind die Bestimmungen im Sinne § 9 öffentliche Auflage mit der Maßgabe anzuwenden, dass die öffentliche Auflage und die Auflage gemäß § 4 Abs. 5 des BStG 1971 in einem durchzuführen sind. Weiters ist

auf die Partei- und Beteiligtenstellung der Bürgerinitiativen in den Genehmigungsverfahren hinzuweisen. Für die Entstehung der Bürgerinitiativen gilt § 19 Abs. 4 UVP-G2000.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gemäß § 9 UVP-G2000 hat die Behörde der Standortgemeinde eine Ausfertigung des Genehmigungsantrages der im § 5 Abs. 1 genannten Unterlagen und der Umweltverträglichkeitserklärung zu übermitteln. Diese sind bei der Behörde und bei der Gemeinde mindestens 6 Wochen lang zur öffentlichen Einsicht aufzulegen. § 44 b Abs. 2, 2ter und 3ter Satz, AVG sind anzuwenden. Die Behörde hat das Vorhaben gemäß § 44 a Abs. 3 AVG kund zu machen. Diese Kundmachung hat jedenfalls zu enthalten:

- 1.) Den Gegenstand des Antrages und eine Beschreibung des Vorhabens
- 2.) Die Tatsache, dass das Vorhaben Gegenstand einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist, welche Behörde zur Entscheidung zuständig ist.
- 3.) Ort und Zeit der möglichen Einsichtnahme und
- 4.) Einen Hinweis auf die gemäß Abs. 5 **jedermann** offen stehende Möglichkeit zur Stellungnahme und darauf, dass Bürgerinitiativen gemäß § 19 Partei- oder Beteiligtenstellung haben.

Der **Termin der mündlichen Verhandlung** (§ 16) kann in Einem mit dem Vorhaben geltend gemacht werden.

Zusätzlich zur Kundmachung nach Abs. 3 hat die Behörde das Vorhaben auch im Internet kund zu machen. Der Kundmachung sind jedenfalls eine Kurzbeschreibung des Vorhabens und die Zusammenfassung der Umweltverträglichkeitserklärung gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 6 anzuschließen.

Nach § 9 Abs. 5 UVP-G2000 kann jedermann innerhalb der Auflage fristgemäß Abs. 1 zum Vorhaben und zur Umweltverträglichkeitserklärung eine schriftliche Stellungnahme an die Behörde abgeben.

#### **Mündliche Verhandlung:**

Nach § 16 hat die Behörde eine für alle anzuwendenden Verwaltungsvorschriften gemeinsame mündliche Verhandlung an dem Ort abzuhalten, der der Sachlage nach

am zweckmäßigsten erscheint. Die mündliche Verhandlung ist unter Zuziehung der mitwirkenden Behörden und der anderen Formalparteien und Amtsstellen, die nach den anzuwendenden Verwaltungsvorschriften zu beteiligen sind, vorzunehmen und jedenfalls durch Anschlag in der Gemeinde kund zu machen.

Nach § 16 Abs. 2 UVP-G2000 gilt: Zeigen sich im Zuge des Genehmigungsverfahrens **große Interessenkonflikte** zwischen dem Projektwerber und den sonstigen Parteien oder Beteiligten, kann die Behörde das Verfahren auf Antrag des Projektwerbers zur **Einschaltung eines Mediationsverfahrens unterbrechen**. Die Ergebnisse des Mediationsverfahrens können der Behörde übermittelt und von dieser im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten im weiteren Genehmigungsverfahren und in der Entscheidung berücksichtigt werden. Darüber hinaus gehende Vereinbarungen zwischen dem Projektwerber und den Parteien oder Beteiligten können im Bescheid beurkundet werden. Der Projektwerber kann jederzeit einen Antrag auf Fortführung des Genehmigungsverfahrens stellen.

Nach § 19 Abs. 1 UVP-G2000 haben **Parteistellung**:

- 1.) Nachbarn. Als solche gelten Personen, die durch die **Errichtung**, dem **Betrieb** oder den **Bestand des Vorhabens gefährdet** oder **belästigt** oder deren dingliche Rechte im In- oder Ausland gefährdet werden könnten, sowie die Inhaber von Einrichtungen, in denen sich regelmäßig Personen vorübergehend aufhalten. Hinsichtlich des Schutzes dieser Personen; als Nachbarn gelten nicht Personen, die sich vorübergehend in der Nähe der Vorhaben aufhalten.
- 2.) Nachbarn die nach den anzuwendenden Verwaltungsvorschriften vorgesehenen Parteien (gegenständlich nach dem BStG), soweit ihnen nicht bereits nach Ziff. 1 Parteistellung zukommt.
- 3.) Nach Ziff. 6 **Bürgerinitiativen** gemäß Abs. 4 ausgenommen im vereinfachten Verfahren (Abs. 2) und Abs. 7 **Umweltorganisationen**, die gemäß § 19 Abs. 7 anerkannt wurden.

Nach § 19 Abs. 2 können im vereinfachten Verfahren **Bürgerinitiativen** gemäß Abs. 4 als Beteiligte mit dem Recht auf Akteneinsicht am Verfahren teilnehmen.

**Bürgerinitiativen** gemäß § 19 Abs. 4: Eine Stellungnahme gemäß § 9 Abs. 5 kann durch Eintragung in eine **Unterschriftenliste** unterstützt werden, wobei Name, Anschrift und Geburtsdatum anzugeben sind und die Unterschrift beizufügen ist. **Die Unterschriftenliste ist gleichzeitig mit der Stellungnahme einzubringen.** Auf die näheren Vorschriften im § 19 UVP-G2000 wird hier verwiesen. Ebenso hinsichtlich Umweltorganisationen nach § 19 Abs. 6.

Bezüglich Einleitung der **Umweltverträglichkeitsprüfung** wird auf § 24 a, bezüglich Zeitplan, auf § 24 b, bezüglich **Umweltverträglichkeitsgutachten** auf § 24 c UVP-G2000 verwiesen.

Bezüglich Entscheidung wird auf § 24 a verwiesen, wonach Genehmigungen nur dann erteilt werden dürfen, wenn im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge der anzuwendenden Verwaltungsvorschriften zusätzlich die dortigen Voraussetzungen wie diese festgelegt sind, erfüllt sind. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang § 24 a Abs. 2, wonach folgendes für Straßenbauvorhaben gemäß § 23 a Bundesautobahnen gilt: Wird bei Straßenbauvorhaben (§ 23 a) im Einzelfall durch die Verwirklichung des Vorhabens ein wesentlich größerer Kreis von Nachbarn bestehender Verkehrsanlagen dauerhaft entlastet, als Nachbarn des Vorhabens belastet werden, so gilt die Genehmigungsvoraussetzung des Abs. 1 Ziff. 2 lit. c (= unzumutbare Belästigung der Nachbarn im Sinne des § 77 Abs. 2 der GewO 1994) als erfüllt, wenn die Belästigung der Nachbarn so niedrig gehalten wird, als dies durch einen im Hinblick auf den erzielbaren Zweck wirtschaftlich vertretbaren Aufwand erreicht werden kann.

#### **4.) ENTEIGNUNG:**

In § 17 BStG ist die Enteignung wie folgt geregelt:

Für die Herstellung, Erhaltung und Umgestaltung von Bundesstraßen samt den zugehörigen baulichen Anlagen sowie aus Verkehrsrücksichten, kann das **Eigentum an Liegenschaften**, die **dauernde oder zeitweilige Einräumung, Einschränkung** und **Aufhebung von dinglichen und obligatorischen Rechten** (insbesondere Nut-

zungs- und Bestandrechten) an solchen im Wege der Enteignung in Anspruch genommen werden. Das **gleiche** gilt für **Baulichkeiten** und **sonstige Anlagen, deren Entfernung sich aus Gründen der Verkehrssicherheit als notwendig erweist**. Auch können zu diesen Zwecken durch Enteignung, die für die Anlage von Ablagerungsplätzen, Zufahrten, Straßenwärterhäusern, Bauhöfen und anderen Baulichkeiten sowie die zur Aufrechterhaltung der Verkehrsbeziehung erforderlichen Grundstücke erworben werden.

#### **5.) ENTSCHÄDIGUNG, PARTEISTELLUNG:**

Dem **Enteigneten** gebührt für alle durch die Enteignung verursachten **vermögensrechtlichen Nachteile Schadloshaltung** (§ 1323 ABGB). Bei Bemessung der Entschädigung hat jedoch der Wert der besonderen Vorliebe und die Werterhöhung außer Betracht zu bleiben, den die Liegenschaft durch die straßenbauliche Maßnahme erfährt. Hingegen ist **auf die Verminderung des Wertes eines etwa verbleibenden Grundstücksrestes Rücksicht zu nehmen**. Ist dieser Grundstücksrest unter Berücksichtigung seiner bisherigen Verwendung **nicht mehr zweckmäßig nutzbar**, so ist **auf Verlangen des Eigentümers** das **ganze Grundstück** einzulösen.

**Enteigneter** ist der **Eigentümer** des Gegenstandes der Enteignung, **andere dinglich berechnigte**, sofern das dingliche Recht mit einem nicht der Enteignung unterworfenen Gegenstand verbunden ist, sowie der dinglich und **obligatorische Berechnigte** (insbesondere der Nutzungs- und Bestandberechnigte), **sofern dieses Recht für sich allein Gegenstand der Enteignung ist (§ 18 Abs. 2)**.

§ 18 Abs. 3: Wird dem Enteigneten **durch Enteignung die seinem Hauptwohntz bildende Wohngelegenheit entzogen**, so ist die Entschädigung **unter Berücksichtigung** der Bestimmung des Abs. 1 zumindest **so zu bemessen**, dass ihm der **Erwerb einer nach Größe und Ausstattung ausreichenden Wohngelegenheit ermöglicht wird**. Entsprechend ist auch auf die Wohnversorgung der Bestandnehmer und sonstigen Nutzungsberechnigten Rücksicht zu nehmen (§ 18 Abs. 3).

#### **6.) EINLEITUNG DES ENTEIGNUNGSVERFAHRENS:**

Um die Enteignung ist unter **Vorlage der zur Beurteilung der Angelegenheit erforderlichen Pläne und sonstigen Behelfe**, insbesondere eines **Verzeichnisses der zu enteignenden Parzellen** mit den **Namen und Wohnorten der zu enteignenden Personen** und den **Ausmaßen der beanspruchten Grundfläche**, schließlich eines **Grundbuchsauszuges beim Landeshauptmann einzuschreiten**.

## **7.) ENTEIGNUNGSVERFAHREN:**

**7.1)** Über die **Notwendigkeit**, den **Gegenstand** und **Umfang der Enteignung** entscheidet der Landeshauptmann als Bundesstraßenbehörde unter sinngemäßer Anwendung des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes-EisbEG, BGBl. Nr. 71/1954, wobei auch auf die Wirtschaftlichkeit der Bauausführung Rücksicht zu nehmen ist (§ 20 Abs. 1).

**7.2)** Der **Enteignungsbescheid hat zugleich eine Bestimmung über die Höhe der Entschädigung zu enthalten**. Diese ist **aufgrund der Bewertung beideter unparteiischer Sachverständiger unter Beobachtung der im §§ 4 – 8 des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes-EisbEG aufgestellten Grundsätze zu ermitteln** (§ 20 Abs. 2).

**7.3)** Gegen die **Entscheidung des Landeshauptmannes über die Notwendigkeit, den Gegenstand und den Umfang der Enteignung** ist die **Berufung** an den Bundesminister für Verkehr, Innovation und Technologie **zulässig**.

Eine **Berufung** bezüglich der **Höhe** der im Verwaltungswege zuerkannten Entschädigung ist **unzulässig**, doch steht es jeden der beiden Teile frei **binnen drei Monaten nach Rechtskraft des Enteignungsbescheides die Entscheidung über die Höhe der Entschädigung bei jenem Landesgericht zu begehren**, in dessen **Sprengel** sich der Gegenstand der Enteignung befindet. Mit Anrufung des Gerichtes tritt die verwaltungsbehördliche Entscheidung über die Höhe der Entschädigung außer Kraft. Der Antrag auf gerichtliche Festsetzung der Entschädigung kann ohne Zustimmung des Antragsgegners nicht zurückgenommen werden. Bei Zurücknahme des Antrages gilt der im Enteignungsbescheid bestimmte Entschädigungsbetrag als vereinbart (§ 20 Abs. 3).

**7.4)** Der **Vollzug** des rechtskräftigen Enteignungsbescheides kann jedoch nicht gehindert werden, sobald der vom Landeshauptmann ermittelte Entschädigungsbetrag oder eine Sicherheit für die erst nach Vollzug der Enteignung zu leistende Entschädigung gerichtlich erlegt ist (§ 20 Abs. 4).

**7.5)** Für das gerichtliche Verfahren zur Ermittlung der Entschädigung für deren Feststellung im Wege des Übereinkommens **sowie für die Wahrnehmung der Ansprüche, welche dritten Personen auf die Befriedigung aus der Entschädigung aufgrund ihrer dinglichen Rechte zustehen**, finden die Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes-EisbEG, BGBl. Nr. 71/1954 sinngemäß Anwendung.

#### **8.) GEGENSTAND UND UMFANG DER ENTSCHÄDIGUNG GEMÄß DEN IN §§ 4 - 8 EisbEG AUFGESTELLTEN GRUNDSÄTZEN:**

**8.1)** Nach § 4 Abs. 1 EisbEG ist das Eisenbahnunternehmen, d.h. gegenständlich der Enteignungswerber, verpflichtet, den Enteigneten für **alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile** gemäß § 365 ABGB schadlos zu halten.

**8.2)** Nach § 4 Abs. 2 ist als Enteigneter jeder anzusehen, **dem der Gegenstand der Enteignung gehört**, oder dem **an einem Gegenstande der Enteignung** ein mit dem Eigentum eines anderen Gegenstandes verbundenes **dingliches Recht zusteht**.

**8.3)** Nach § 5 EisbEG ist bei Ermittlung der Entschädigung auch auf die Nachteile Rücksicht zu nehmen, die **Nutzungsberechtigte, Gebrauchsberechtigte** oder **Bestandnehmer** durch die Enteignung erleiden und **deren Vergütung dem Enteigneten obliegt**, sofern der als Ersatz für den Gegenstand der Enteignung zu leistende Betrag nicht zur Befriedigung der gegen den Enteigneten zustehenden Entschädigungsansprüche zu dienen hat.

**8.4)** Nach § 6 gilt: 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.

**8.5)** Nach § 7 Abs. 1 ist bei der Ermittlung der Entschädigung auf Verhältnisse keine Rücksicht zu nehmen, die ersichtlich in der Absicht hervorgerufen worden sind, sie als Grundlage für die Erhöhung der Ansprüche auf Entschädigung zu benützen.

**8.6)** Nach § 7 Abs. 2 bleiben der Wert der besonderen Vorliebe, dann eine Werterhöhung, die der Gegenstand der Enteignung in Folge der Anlage der Eisenbahn erfährt, bei der Berechnung der Entschädigung außer Betracht.

**8.7)** Gemäß § 8 Abs. 1 ist die Entschädigung in **barem Gelde** zu leisten. Diese geschieht bei dauernder Enteignung durch Zahlung eines Kapitalsbetrages bei vorübergehender Enteignung durch Zahlung einer Rente.

**8.8)** Zusammenfassend soll **durch Geldersatz das Integritätsinteresse des Enteigneten möglichst gewahrt bleiben, der Vermögensstand mit und ohne Enteignung gleich sein.** In zahlreichen Entscheidungen meint der OGH, dass das Vermögen vor und nach der Enteignung verglichen werden soll und der Enteignete so viel Geldersatz erhalten soll, dass er mit diesem in der Lage ist wieder ein gleichartiges entsprechendes Vermögen zu erwerben, wie er ehemals vor der Enteignung hatte. Aus diesem Grund gebühren auch so genannte **Wiederbeschaffungskosten** wie Grunderwerbssteuerersatz, Vertragskosten anlässlich der Wiederbeschaffung, wobei hier bei Grundstücken vielfach 7,5 % Wiederbeschaffungskosten pauschaliert zum geschätzten Verkehrswert aufgeschlagen werden. Bei der Festsetzung der Entschädigung ist vom **Verkehrswert**, nicht aber vom Wert der besonderen Vorliebe auszugehen (§ 7 Abs. 3 EibEG). Als **Verkehrswert ist grundsätzlich jener Preis anzusehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes zu erzielen war.** In der Regel wird bei der Ermittlung der Entschädigung durch Preisvergleich mit gleichartigen Grundstücken vorgegangen, dass Kaufpreise geeigneter vergleichbarer Grundstücke in ausreichender Zahl herangezogen werden, wobei die Vergleichs-

grundstücke hinsichtlich deren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstücke soweit wie möglich übereinstimmen müssen. Insbesondere sollen sie nach Lage, Art und Ausmaß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Gestaltungs- und Erschließungszustand einen Vergleich zulassen, wobei Unterschiede zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem zu bewertenden Grundstück durch angemessene Zu- und Abschläge zu den üblicherweise für Grundstücke des betreffenden Gebietes bezahlten Preisen zu berücksichtigen sind. Es ist hier im Einzelnen auf die zahlreiche Judikatur zu verweisen.

## **9.) NACHTEILE DRITTER – NEBENBERECHTIGTE – MIETER, PÄCHTER, etc:**

**9.1)** Nach § 5 EiszEG ist **bei der Ermittlung der Entschädigung auch auf die Nachteile Rücksicht zu nehmen, die Nutzungsberechtigte, Gebrauchsberechtigte oder Bestandnehmer** durch die Enteignung erleiden und deren Vergütung dem Enteigneten obliegt, sofern der als Ersatz für den Gegenstand der Enteignung zu leistende Betrag nicht zur Befriedigung der gegen den Enteigneten zustehenden Entschädigungsansprüche zu dienen hat. Zum Begriff Nutzungsberechtigte ist auf die §§ 509 ff ABGB zu den Gebrauchsberechtigten §§ 504 ff ABGB zu verweisen. Darunter fallen insbesondere Fruchtgenussrechte oder Dienstbarkeiten von Wohnungsgebrauchsrechten u. ä. m. (dinglich Berechtigte).

**9.2)** Zum Bestandnehmer, Mieter, Pächter etc. ist auf die §§ 1090 ff ABGB sowie verschiedene Sondergesetze, vor allem das Mietrechtsgesetz, zu verweisen.

Zur „Rechtsstellung der Nebenberechtigten“ ist grundsätzlich festzuhalten, dass die **bloß obligatorisch Berechtigten**, wie beispielsweise **Mieter, Pächter** etc. **keine Parteistellung im Enteignungsverfahren haben. Im Gegensatz** dazu haben die **dinglich Berechtigten** wie z.B. **Fruchtgenussberechtigte, Wohnungsgebrauchsberechtigte im Enteignungsverfahren eine Parteistellung.**

Allerdings steht nach der Rechtsprechung auch **den obligatorisch Berechtigten Mieter, Pächter** etc. ein **Teilnahmeberecht an dem gerichtlichen Verfahren zur Festsetzung der Enteignungsentuschädigung zu.**

**9.3)** Nach § 5 EisbEG braucht der **Bestandnehmer Mieter, Pächter** sich nicht auf dasjenige zu beschränken, was er nach dem Gesetz oder dem Vertrag aufgrund der vorzeitigen Auflösung des Bestandsverhältnisses vom Bestandgeber als Ersatz verlangen kann. Er hat viel mehr **Anspruch auf Ersatz aller ihm durch die Aufhebung des Bestandsverhältnisses zugefügten Nachteile**. Dabei kommt es darauf an, was er außer den angemessenen Übersiedlungskosten noch aufwenden muss, um an Stelle des durch die Enteignung verlorenen Bestandobjektes ein annähernd gleichwertiges zu erlangen. Auch der Bestandnehmer muss sich aber mit der in den §§ 8, 9 EisbEG vorgesehenen Art der Ersatzleistung, Kapitalabfindung, begnügen (SZ 42/95).

**9.4)** Durch die Entschädigung muss dem Bestandnehmer die **Beschaffung eines gleichwertigen Bestandobjektes möglich sein** (etwa SZ 55/56). Auch hier ist der Schaden objektiv- konkret zu berechnen. Der Ersatz des Wertes des Bestandrechtes wird daher nicht ausreichen, wenn z.B. eine gleichwertige Wohnung in zumutbarer Nähe nicht auffindbar ist. In solchen Fällen wird der Zwischenzins für die Finanzierung einer teureren Wohnung als Folgeschaden zu ersetzen sein.

Der Bestandnehmer ist **nur soweit** zu entschädigen, als ihm **eine gesicherte Rechtsposition entzogen** wird; bei frei kündbaren Verträgen ist daher nur die ordentliche Kündigungsfrist entschädigungsbestimmend, auch wenn mit einiger Sicherheit anzunehmen ist, dass der Vermieter ohne Enteignung nicht gekündigt hätte.

Bei **Verträgen auf bestimmte Zeit** ist nur die restliche Vertragsdauer zu entschädigen. Bei mietengeschützten Wohnungen kann in der Regel wohl nur der Betrag einen Anhaltspunkt liefern, der für die Wiederbeschaffung eines vergleichbaren Objektes nötig ist (vgl. § 18 Abs. 3 BStG). Gelingt das nur zu höherem Mietzins, so kann wohl nur die voraussichtliche Lebensdauer des Bestandnehmers, bei Vorhandensein von Eintrittsberechtigten ausnahmsweise auch eine längere Zeit entscheidend sein, wenn man sich nicht auf den unhaltbaren Standpunkt stellen will, die Vorteile aus dem Mieterschutz wirkten zwar gegen alle Vermieter, seien aber nicht „enteignungsfest“. Bestehende bzw. mit Sicherheit zu erwartende Auflösungsgründe sind allerdings zu beachten.

Als **Berechnungsfaktor für den Substanzschaden des Bestandnehmers** bietet sich **bei gewerblicher Nutzung** auch die Differenz zwischen Höhe des objektiven-konkret ermittelten Nutzungswerts und bezahltem Zins an. Im Allgemeinen wird dabei vom verkehrsüblichen Pacht- bzw. Mietzins für ein gleichwertiges Objekt auszugehen sein. Eine Verkehrswertfeststellung ist daher natürlich auch bei mietengeschützten Objekten möglich.

**9.5) Gewerbliche Nutzung** des Bestandobjektes bzw. dessen Verwendung für die Ausübung einer **freiberuflichen Tätigkeit** (Arzt - Ordination, Rechtsanwaltsbüro) hat zumeist einen entsprechenden Mehrwert des Bestandrechtes zur Folge (vgl. JBl 1970, 377). Konkreter darüber hinausgehender **Betriebsentgang ist als Folgeschaden zu ersetzen**. Als solcher kommt vor allem der **Verlust von Betriebseinnahmen** während der Betriebsverlegung bzw. von ortsgebundenen Unternehmenswertbestandteilen (**Verlust des Kundenstammes, Lageverschlechterung**) in Betracht. Führt die Enteignung wegen der besonderen Verhältnisse **zur endgültigen Betriebsaufgabe**, so besteht der zu ersetzende Schaden in **kapitalisiertem Betriebsentgang während der Restlaufzeit des Bestandvertrages**.

An einen früheren Mieter bezahlte erlaubte Ablöse für unbewegliche Einrichtung und Ausstattung ist nur insoweit entschädigungsauslösend, als dem enteigneten Bestandnehmer nicht Ersatzansprüche, die er sich vom Vormann hat zedieren lassen, gegen den Eigentümer zustehen. In diesem Fall kann der Enteignete einen entsprechenden Schaden geltend machen. Entsprechendes gilt auch für eigene Aufwendungen des Bestandnehmers, vor allem solche, die der Bestandgeber selbst hätte tätigen müssen. Die dadurch bedingte Wertsteigerung des Gebäudes erhöht die Grundentschädigung des Eigentümers, nur gegen diesen hat der Bestandnehmer daher Ansprüche nach § 1097 ABGB.

Wird durch den enteignungsbedingten Umzug bewegliche Einrichtung oder Ausstattung unbrauchbar, so ist der Zwischenzins für die vorzeitige Neuanschaffung („Neu für Alt“) als Entschädigung zu leisten. Ein Wertersatz selbst kommt nicht in Betracht, weil und so weit auch bei späterer z.B. vertraglicher Auflösung Unbrauchbarkeit eingetreten wäre. Ist nachweisbar, dass ohne Enteignung das bisherige Bestandobjekt bis zur völligen Entwertung der Einrichtung z.B. in Folge Vertragsverlängerung oder

unterlassener Kündigung hätte benützt werden können, ist hingegen der gesamte Zeitwert zu entschädigen (zuzüglich der Kreditkosten für den Mehraufwand der Neuanschaffung bis zum geschätzten Ende der Brauchbarkeit der Altobjekte). Dieselben Grundsätze gelten auch für die Übersiedlungs- bzw. Umzugskosten. Nur bei Nachweis einer dauernden Benutzungsmöglichkeit des enteigneten Bestandobjektes sind diese in vollem Umfang zu ersetzen, sonst nur Zwischenzins, da ein Wohnungs- bzw. Betriebswechsel auch ohne Enteignung bei Vertragsauflösung nötig gewesen wäre. Auch die Kosten der Anpassung der alten Einrichtung im neuen Betrieb (der neuen Wohnung) sind unter obigen Voraussetzungen zu erstatten. Vermögensvorteile aus der Übersiedlung bzw. Neubeschaffung sind nach allgemeinen Regeln anzurechnen.

**9.6)** Bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung sind unmittelbare Nachteile, die der Bestandnehmer der enteigneten Sache durch die Enteignung erleidet zu berücksichtigen. Der Entschädigungsanspruch des Bestandnehmers richtet sich **nicht gegen den Enteigner**, sondern **gegen den Enteigneten, d.h. seinen Bestandgeber**. Diesen trifft aber keine selbstständige, von der Entschädigungspflicht des Enteigners unabhängige Verpflichtung, den Bestandnehmer zu entschädigen; er ist lediglich verpflichtet ihm zu überlassen, was er vom Enteigner für ihn erhalten hat und daher erst dann zur Leistung verpflichtet, wenn die von diesem zu leistende Entschädigungssumme endgültig festgesetzt ist und ihm zur Verfügung steht. Der Anspruch auf Enteignungsentschädigung ist zwar privatrechtlicher Natur aber kein Schadenersatzanspruch und unterliegt daher nicht der kurzen Verjährung (OGH JBI 1981, 271).

**9.7)** Zu den Ansprüchen der „Nebenberechtigten“:

Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung sind alle vermögenswerten Privatrechte als geschütztes Eigentum im Sinne des iSd Art 5 StGG zu werten, sodass bei ihrem Entzug jeweils ein selbstständiger Enteignungstatbestand vorliegt. Dies gilt nicht nur wenn der hoheitliche Eingriff allein auf dieses Privatrecht gerichtet ist, sondern auch dann, wenn es ohne formelle Enteignung d.h. ohne selbst Gegenstand eines Verfahrens gegen den Berechtigten zu sein, durch einen Verwaltungsakt (Bescheid) oder unmittelbar durch Gesetz (legale Enteignung) gänzlich aufgehoben oder doch wesentlich beschränkt wird. Für die **Bestandnehmer** ist dies in der hier maß-

geblichen Bestimmung des § 5 EibEG (§ 20 Abs. 5 BStG) ausdrücklich anerkannt. Den so genannten „Nebenberechtigten“ steht wie dem Eigentümer selbst gemäß § 5 EibEG in Verbindung mit § 20 Abs. 5 BStG ein Anspruch auf **Ersatz aller vermögensrechtlichen Nachteile** zu. Vor allem muss ihm die Beschaffung eines gleichwertigen Bestandobjektes möglich sein. Voraussetzung für einen derartigen Entschädigungsanspruch ist freilich, dass dem Bestandnehmer als Folge der Entscheidung eine gesicherte Rechtsposition als Bestandnehmer entzogen wurde (OGH 27.04.1982, 5 Ob 577/81).

#### **9.8) Teilnahmerecht der obligatorisch Berechtigten (Nebenberechtigten) an dem gerichtlichen Verfahren zur Festsetzung der Enteignungsentschädigung:**

Das rechtliche Interesse der „Nebenberechtigten“ (§ 5 EibEG i. V. m. § 20 Abs. 20 BStG) am Ausgang des gerichtlichen Verfahrens zur Festsetzung der Enteignungsentschädigung muss ebenso anerkannt werden wie jenes des Enteigneten an ihrer Verfahrensteilnahme zum Zweck der besseren Verfolgung ihrer Ansprüche und der Vermeidung repressiver Schadenshaftung wegen mangelhafter Anspruchsverfolgung. Zu berücksichtigen ist, dass der Eigentümer bei der Anspruchsverfolgung der Ansprüche der obligatorischen Berechtigten in einen Interessenskonflikt kommt, da ja die vermögenswerten Rechte der obligatorisch Berechtigten, zumindest zum Teil, den Verkehrswert seiner Liegenschaft unter Umständen erheblich beeinträchtigen können. Beispielsweise kann eine Liegenschaft erheblich entwertet werden, wenn Mietverträge bestehen die geringe, womöglich gesetzliche geschützte Mietzinse zum Inhalt haben. Das entwertet natürlich bei einem Miethaus den Wert, weil hier der Akzent wesentlich auf der Ertragswertkomponente liegen kann.

#### **10.) KOSTEN DES ENTEIGNUNGSVERFAHRENS, KOSTENERSATZ**

Nach § 44 Abs. 1 EibEG sind die Kosten des Enteignungsverfahrens und der gerichtlichen Feststellung der Entschädigung, soweit sie nicht durch ein ungerechtfertigtes Einschreiten einer Partei hervorgerufen werden, **vom Eisenbahnunternehmen bzw. Enteigner zu bestreiten**. Nach der Rechtsprechung wird ein ungerechtfertigtes Einschreiten dann angenommen, wenn ein mutwilliges Einschreiten vorliegt. Da das Enteignungsverfahren und das Recht der Enteignungsentschädigung eine

sehr schwierige Rechtsmaterie darstellt, wird von der Rechtsprechung ein mutwilliges Einschreiten äußerst selten angenommen.

Im **gerichtlichen Verfahren** zur Feststellung der Entschädigung hat **der Enteignete auf** der Grundlage des von ihm ersiegten Entschädigungsbetrages **Anspruch auf Ersatz der zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendigen durch das Gerichtsverfahren verursachten Kosten seiner rechtsfreundlichen Vertretung** und sachverständigen Beratung. **Auch im verwaltungsbehördlichen Verfahren** sind die **Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung dem Enteigneten zu ersetzen.**

## **11.) ENTSCHÄDIGUNGSÜBEREINKOMMEN**

**11.1)** Vertragliche Vereinbarungen zwischen Unternehmen (Körperschaft) und Eigentümer können die Enteignung selbst erübrigen. Es liegt ein freihändiger Verkauf wie bei einem privatrechtlichem Kaufvertrag zwischen den Kaufvertragsparteien vor. Eine vertragliche Vereinbarung kann, je nach Inhalt, auch nur das gerichtliche bzw. behördliche Entschädigungsverfahren erübrigen. Der Verwaltungsgerichtshof hat in einer Entscheidung ausgesprochen, dass die Enteignung nur zulässig ist, wenn keine vertragliche Einigung vorliegt.

Eine Pflicht der Unternehmung, vor Einleitung des Enteignungsverfahrens, ein privatrechtliches angemessenes Kaufangebot zu stellen ist an sich nicht vorgesehen. Ein zwischen den Parteien abgeschlossenes Übereinkommen über die Höhe der Entschädigung, schließt eine gerichtliche Festsetzung des zu zahlenden Betrages aus. Es ist aber nicht vorgesehen, dass ein Vergleichsversuch oder gar ein Angebot freihändigen Erwerbs zwingend vorgeschrieben ist.

Eine Vereinbarung über die Höhe der Entschädigung schließt eine bescheidmäßige Festsetzung aus. **Ein Kontrahierungszwang für potenzielle Enteignete ist natürlich nirgends auffindbar.** Umgekehrt wird dem öffentlichen Unternehmen bezüglich der Höhe des Kaufpreises keinesfalls völlige Vertragsfreiheit zukommen. Abgesehen von den Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit des Verwaltungshan-

delns wird die Höhe des materiellen Entschädigungsanspruchs sicher einen gewissen Rahmen, also Verhandlungsspielraum, vorgeben.

Bietet das Unternehmen einen Kaufpreis, der den Verkehrswert der Liegenschaft geringfügig übersteigt, so wird der Eigentümer leicht versucht sein, dieses Angebot anzunehmen, da er sich oftmals über das Prozesskostenrisiko nicht im Klaren ist. Dabei können oft die Möglichkeit und der Umfang von Folgeschäden, die sich aus dem Verkauf ergeben, unterschätzt bzw. ganz übersehen werden. Die möglichen Auswirkungen des Entzugs werden dabei oft nur von einem Fachmann, z.B. bei gewerblich genutzten Liegenschaften, einem Betriebswirt, mit einiger Sicherheit abzuschätzen sein. Nur wenn die Folgeschäden mit einkalkuliert werden, lässt sich die Angemessenheit des Angebotes beurteilen.

Bei freiwilligem Verkauf bleiben die dinglichen Lasten bestehen, sofern die Berechtigten nicht ebenfalls der Löschung (allenfalls gegen Ablöse) zugestimmt haben. Mit obligatorisch Berechtigten, also Mietern oder Pächtern, hat der Eigentümer ebenfalls eine Vereinbarung zu treffen, da er sonst das Risiko von Ersatzansprüchen wegen schuldhafter Erfüllungsverweigerung eingeht.

Bei freiwilligem Verkauf greift freilich zunächst für den wichtigsten Fall § 1120 ABGB (bzw. § 2 MRG (1)). Das Bestandrecht bleibt also vorbehaltlich einer Kündigung durch den Erwerber aufrecht. Auch wird der Vermieter sich mit fehlendem Verschulden entlasten können (§ 1298 ABGB), wenn er die Unabwendbarkeit des Entzuges nachweist. Denkbar wäre jedoch, dass der Mieter geltend macht, im Enteignungsfalle hätte er eine gesonderte Entschädigung erhalten.

Bloße Entschädigungsvereinbarungen – bei im Übrigen bescheidmäßiger erfolgter Enteignung – ersetzen eine gerichtliche oder behördliche Festsetzung nur, wenn eine der alternativen folgenden Voraussetzungen des § 22 EibEG bzw. entsprechender Bestimmung erfüllt sind:

Entweder Fehlen von dinglich Berechtigten, die aus der Entschädigung zu befriedigen sind oder deren Zustimmung zur Vereinbarung in öffentlicher oder legalisierter Urkunde oder dass schließlich gemäß § 22 Abs. 3 die Hypotheken aus der nicht von

der Enteignung betroffenen Restliegenschaft, die dem § 1373 ABGB entsprechende Sicherheit behalten und andere dingliche Rechte in ihrer Sicherheit offenbar nicht gefährdet sind.

Wenn diese Voraussetzungen nicht vorliegen, ist eine Vereinbarung gemäß § 29 Abs. 2 EibEG nur dann zulässig, wenn das vereinbarte Entgelt nicht unter dem von den Sachverständigen geschätzten Betrag bleibt. Liegen mehrere unterschiedliche Gutachten vor, so ist deren Durchschnitt entscheidend.

Die Rechtsfolge eines gemäß § 22 EibEG unzulässigen Übereinkommens ist zweifelhaft. Die unzulässige Vereinbarung soll nach einer Entscheidung des OGH (JBI 1950, 343) privatrechtlich wirksam sein, sodass der Enteignete die Differenz zwischen vereinbartem Betrag und objektiv angemessener Entschädigung tragen müsste. Im Übrigen wird eine Vereinbarung zu empfehlen sein, die eine spätere Geltendmachung noch nicht erkennbarer Folgeschäden ermöglicht. Insbesondere wird diesbezüglich solche **enteignungsbedingter Steuerfolgen** nötig sein, die im Grunde oder der Höhe nach, noch nicht feststehen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass das Recht der Enteignungsentschädigung eine sehr komplexe schwierige Materie darstellt und es jedenfalls empfehlenswert erscheint, eine rechtsfreundliche Beratung in Anspruch zu nehmen. Da im Enteignungsverfahren Kostenersatz gilt und alle durch die Enteignung eintretende Nachteile zu ersetzen sind, erschiene es bei einem Übereinkommen, analog zu einem Kaufvertrag auch möglich und erstrebenswert, dass der Erwerber, d.h. der Enteigner, die Kosten hierfür vertraglich übernimmt.

**11.2)** In der Eigentümerinformation zur A 26 Linzer Autobahn „Westring Linz“ der ASFINAG Baumanagement GmbH im Vollmachtsnahmen der ASFINAG ist die Rede davon, es sei ein Expertenteam einberufen worden, welches die Enteignungsbetroffenen in den kommenden Monaten begleiten soll und ab sofort für Gespräche bereit steht. Es ist von einer Koordinationsstelle Petra Schmidt und einer Rechtsanwaltskanzlei die Rede. Es soll ein Begutachtungstermin vereinbart werden, an dem ein gerichtlich beeedeter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertungen die Immobilien besichtigt und erfassen werde. Auf der Basis dieses Gutachtens werde dann ein ak-

tueller Verkehrswert bestimmt, welcher wiederum die Grundlage für die folgenden Ablösegespräche bilde. Diese würde im Auftrag der ASFINAG von erfahrenen Linzer Experten, der angeführten Anwaltskanzlei und der Notariatskanzlei betreut. Meines Erachtens muss davon ausgegangen werden, dass diese Experten von der ASFINAG beauftragt werden und daher als Rechtsvertreter des Enteignungswerbers anzusehen sind und dabei als solche tätig werden. Demnach handelt es sich offenbar nicht um Vertreter, die den Enteignungsbetroffenen zur Verfügung gestellt werden und in deren Auftrag und Interesse, allerdings auf Kosten der ASFINAG tätig werden. Meines Erachtens empfiehlt sich daher die Beiziehung eigener rechtsfreundlicher Berater und das Verlangen auf Kostenersatz, welches auch im Enteignungsverfahren gerechtfertigt wäre.

In der Regel wird auch **bei derartigen Übereinkommen verlangt**, dem **Enteignungsprojekt zuzustimmen** und **allfällige Einwendungen dagegen**, welcher Art auch immer, als Nachbar oder als Eigentümer, **zu unterlassen**. Dafür wird vielfach ein ausgewiesener oder nicht ausgewiesener Akzeptanzzuschlag in Aussicht gestellt.

**11.3)** Bis zur Einleitung der Enteignungsverhandlung ist in der Regel auch vor der Enteignungsbehörde ein Übereinkommen über die Grundabtretung und Entschädigung möglich. Dies ist der eigentliche Vergleichsversuch vor Durchführung der Enteignungsverhandlung. Die gegenständlich angebotenen Gespräche sollen offenbar privatrechtliche Übereinkommen bewirken und die für das Autobahn-Projekt erforderlichen Grundstücke zu erwerben. Da ein konkretes Projekt bisher nicht vorliegt, wäre vorab der Umfang der Grundinanspruchnahmen und Liegenschaften zu klären. Bei Tunnelbauten wird vielfach keine Grundeinlösung, sondern eine so genannte **Tunnelservitut** angestrebt, wenn der Tunnel unterirdisch gebaut und betrieben wird

## **12.) ZUSAMMENFASSUNG**

Zusammenfassend ist zu sagen, dass diese Ausführungen lediglich einen Streifzug durch die sehr komplexe Materie darstellen. Eine konkrete rechtliche Beurteilung bedarf eines konkreten gegebenen Sachverhaltes, der ja noch nicht im Detail bekannt ist. Es handelt sich ja um verschiedenste Einzelfälle, die dann auch anhand des konkreten beanspruchten Eigentums- oder Nebenrechtes tatsächlich rechtlich genauer

geklärt werden könnten. In diesem Sinne verstehen sich diese Ausführungen dahin, dass damit ein allgemeiner Überblick gegeben werden soll.

Für nähere und detaillierte rechtliche Fragen bitten wir Sie, mit der Rechtsanwaltskanzlei Wiesauer & Mühllechner direkt Kontakt aufzunehmen:

**Dr. Peter Wiesauer**

**Graben 21/3**

**4020 Linz**

**Telefon +43 (0) 732 / 77 22 00**

**Fax +43 (0) 732 / 77 22 00 - 4**

**Email: [kanzlei@wiesauer-muehllechner.at](mailto:kanzlei@wiesauer-muehllechner.at)**