

# Enteignungsentschädigung und Schadensminderungspflicht

Dr. Johannes Olischar

## A. Einleitung

Umfang und Höhe der einem Enteigneten für den Entzug seines Eigentumsrechtes an einem Grundstück oder dessen Einschränkung (etwa durch die zwangsweise Einräumung von Dienstbarkeiten) gebührenden Entschädigung sind in nahezu jedem Enteignungsverfahren höchst umstritten. Differenzen treten nicht nur bei der Bewertung betroffener Sachen auf, sondern auch bei der Frage, welche Nachteile überhaupt zu vergüten sind. Dabei wird unter Anderem häufig übersehen, dass die aus dem Schadenersatzrecht bekannte Pflicht eines Geschädigten zur Schadensminderung auch im Enteignungsrecht zu beachten ist. Diese soll im folgenden Beitrag, am Beispiel einer Enteignung zum Bau einer U-Bahn, überblicksartig dargestellt werden.

## B. Anlassfall

Etwas vereinfacht stellte sich der Fall wie folgt dar: zum Bau der U-Bahn in Hochlage war die Beanspruchung eines Grundstückes des (späteren) Enteigneten erforderlich, auf dem dieser einen Produktions- und Handelsbetrieb führte. Die Bahn war derart über das Grundstück zu führen, dass sie dieses in zwei nahezu gleiche Hälften teilte. Der Enteigner bot dem Grundstückseigentümer im Vorfeld an, das betroffene Grundstück gegen ein benachbartes, nahezu gleich großes zu tauschen. Auch die Kosten der Übersied-

lung wollte der Enteigner übernehmen. Der Grundstückseigentümer lehnte ab. In der Folge enteignete das Eisenbahnunternehmen bloß eine Dienstbarkeit zum Bau und Betrieb einer U-Bahn auf dem benötigten Grundstück, im Enteignungsbescheid wurde auch die Höhe der dem Enteigneten gebührenden Entschädigung für die enteigneten Dienstbarkeiten festgesetzt.

Die Trasse wurde wie beschrieben ausgeführt. Der Enteignete begehrte die Neufestsetzung der Enteignungsentschädigung durch das Gericht. Dabei führte er (soweit hier relevant) aus, dass die Streckenführung eine Fortführung seines Betriebes unmöglich mache, sein Betrieb sei zu schließen. Er begehrte (unter anderem) Entschädigung in Höhe des Wertes seines Unternehmens, das durch den Bau der Bahn zerstört worden sei.

## C. Die Entschädigung im Überblick

Gemäß §§ 1ff Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG) kann ein Eisenbahnunternehmen das Enteignungsrecht ausüben, soweit die Herstellung und der Betrieb einer Eisenbahn dies erfordern. Im Gegenzug hat es den Enteigneten für alle vermögensrechtlichen Nachteile schadlos zu halten, die durch die Enteignung verursacht werden. Dabei sind auch Nachteile zu berücksichtigen, die Dritte erleiden, und die der Enteignete diesen zu

vergüten hat. Zu berücksichtigen ist auch die Wertminderung eines verbleibenden, nicht enteigneten Teils eines Grundstücks; das gilt auch bei Enteignung bloß einer Dienstbarkeit oder anderer Einschränkungen des Eigentumsrechtes (§§ 4ff EISBEG).

## D. Entschädigungsbeschränkungen

### D.1. Die Beschränkungen des § 7 EISBEG

Schrankenlos ist die Entschädigungspflicht aber nicht: Verhältnisse, die ersichtlich in der Absicht hervorgerufen worden sind, sie als Grundlage für eine Erhöhung der Entschädigung zu benützen, sind bei der Bemessung der Entschädigung ebenso wenig zu berücksichtigen wie der Wert der besonderen Vorliebe, oder die Werterhöhung, die eine Liegenschaft infolge der Anlage der Eisenbahn erfährt (§ 7 EISBEG).

Nur der dem Enteigneten direkt durch die Enteignung erlittene Nachteil ist zu vergüten. Der oben erwähnte Begriff „Verhältnisse“ erfasst auf jeden Fall Veränderungen durch (werterhöhende) Aufwendungen zur Erlangung einer höheren Entschädigung. Das werden alle über die bloße Erhaltung hinausgehenden Investitionen sein, die der Enteignete nach Kenntnis von der bevorstehenden Enteignung vornimmt. Damit stellt sich die Frage, wann er nachweislich davon weiß.

Zulässigkeitsvoraussetzung jeder Enteignung ist, dass sich der Enteigner erfolglos ernsthaft bemüht hat, das benötigte Grundstück oder

Nutzungsrecht zu angemessenen Bedingungen privatwirtschaftlich zu erwerben<sup>1</sup>. Der Enteignete weiß also spätestens von der bevorstehenden Enteignung, wenn der Enteigner ihm den rechtsgeschäftlichen Erwerb der von ihm benötigten Rechte anbietet; da er damit rechnen muss, dass der Enteigner im Fall einer Nichteinigung die Behörden bemüht, ist der (häufig eingenommene) Standpunkt, er habe erst mit Kenntnis von der Einleitung eines Enteignungsverfahrens von der Enteignung erfahren, nicht haltbar<sup>2</sup>.

Der „Wert der besonderen Vorliebe“ bedarf keiner näheren Erörterung. Unter Werterhöhungen „infolge der Anlage der Eisenbahn“ sind jene Wertsteigerungen gemeint, die direkt aufgrund des Eisenbahnbaus selbst eintreten<sup>3</sup>. Davon zu unterscheiden sind die „allgemeinen Planungsgewinne“, die sich aus der Erschließung eines gesamten Gebietes ergeben und allen Liegenschaftseigentümern in diesem Gebiet zukommen, nicht nur denjenigen, deren Grundstücke von einer Enteignung direkt betroffen sind. Diese allgemeinen Planungsgewinne verbleiben (auch) dem Enteigneten, auch wenn sie sich zum Zeitpunkt der Enteignung (gemeint ist der Stichtag für die Berechnung der Enteignungsentschädigung) bereits im Wert der betroffenen Sache niedergeschlagen haben<sup>4</sup>.

### D.2. Die Schadensminderungspflicht des Enteigneten

Die Enteignungsentschädigung ist nicht als Schadenersatz iSd 30. Hauptstücks des ABGB zu qualifizieren, weil sie kein Ausgleich für

<sup>1</sup> Vgl VfGH 13.10.1993, B200/92 und B 1897/92

<sup>2</sup> Aus dem gleichen Grund ist auch die Ansicht unzutreffend, Kenntnis sei erst bei Ablehnung des Anbots des Enteigners anzunehmen. Dann hätte es der Enteignete in der Hand, Scheinverhandlungen zu führen und währenddessen Vorbereitungsmaßnahmen für – ohne Enteignung nie geplante – Aufwendungen zu treffen. Damit würde die Absicht des Gesetzgebers unterlaufen werden.

<sup>3</sup> Etwa durch eine verbesserte Verkehrsanbindung gerade des betroffenen Grundstücks, die die benachbarten Grundstücke nicht erfahren.

<sup>4</sup> Vgl etwa OGH 21.9.2006, 2 Ob 282/05t

einen rechtswidrigen Eingriff in das Eigentum ist. Sie ist vielmehr Ausgleich für einen rechtmäßigen, aufgrund höherer Interessen gerechtfertigten Eingriff. Der Schadenersatzberechtigte und der Enteignete sind aber nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes gleich zu behandeln<sup>5</sup>. Der Grundsatz der Pflicht zur Schadensminderung gilt folglich auch im Enteignungsrecht<sup>6</sup>.

Diese legt dem Geschädigten die Verpflichtung auf, eine Vergrößerung des Schadens zu verhindern. Er darf die Folgen der Beschädigung durch Unterlassen des erforderlichen zumutbaren Verhaltens weder vergrößern noch verlängern<sup>7</sup>, und ist auch zu einem aktiven Tun verpflichtet, muss auch Deckungsgeschäfte vornehmen. Er hat sich ernstlich zu bemühen<sup>8</sup>, alle Handlungen und Unterlassungen zu setzen, die ihm möglich und zumutbar sind. Welche das sind, bestimmt sich nach den Interessen beider Teile im Einzelfall und nach den Grundsätzen des redlichen Verkehrs<sup>9</sup>. Besondere Opfer muss er allerdings nicht auf sich nehmen<sup>10</sup>. Bereits leichte Fahrlässigkeit schadet<sup>11</sup>. Kommt der Geschädigte seiner Pflicht bereits fahrlässig nicht nach, gebührt ihm für den daraus entstehenden Nachteil kein Ersatz, vielmehr hat er die Folgen selbst zu tragen.

## E. Lösung des Anlassfalls

Keine der Einschränkungen des § 7 EISBEG liegt vor; der Enteignete hat keine Aufwendungen getroffen, um die Entschädigung zu erhöhen. Er hat damit keine „Verhältnisse“ in

dieser Absicht hervorgerufen. Den Wert der besonderen Vorliebe behauptet er nicht, auch keine Werterhöhung seiner Liegenschaft oder seines Betriebes.

Im Anlassfall geht es (soweit hier relevant) nicht um den Wert der von der Enteignung betroffenen Liegenschaft, sondern um den des Betriebes, der aufgrund der Enteignung nicht mehr weitergeführt werden könne. Der Enteignete behauptet einen Nachteil, der ihm als direkte Folge der Enteignung erwachsen sei.

Dabei übersieht er, dass er seine Verpflichtung zur Schadensminderungspflicht verletzt hat: Ab dem Zeitpunkt des Tauschanbotes des Enteigners wusste der Enteignete, dass über sein Grundstück die U-Bahn fahren würde. Ab diesem Zeitpunkt hätte er jene Maßnahmen treffen müssen, die notwendig gewesen wären, um allfällige Verluste zu vermeiden, die ihm infolge einer Enteignung erwachsen könnten. War daher eine Fortführung des Betriebs auf dem betroffenen Grundstück nicht möglich, hätte der Enteignete bereits damals unverzüglich eine Übersiedlung in Angriff nehmen müssen. Dies hat er unterlassen, vielmehr hat er sich – ohne etwas zu unternehmen – auf das Enteignungsverfahren eingelassen. Die spätere Behauptung, sein Unternehmen sei zerstört, kann nach den oben dargestellten Grundsätzen nicht zu einer Erhöhung der für die Enteignung einer Dienstbarkeit an dem Grundstück des Enteigneten gebührenden Enteignungsentschädigung um den Wert des Unternehmens führen.

Außerdem wäre ihm das Anbot des Enteigners zumutbar gewesen: eine (auf Kosten des Enteigners vorgenommene) Betriebsübersiedlung auf das Nachbargrundstück zieht für den Enteigneten keine nachteiligen Folgen nach sich; aufgrund der kaum veränderten Lage ist ein Ausbleiben von Kunden, was

<sup>5</sup> Siehe schon OGH 6.12.1978, 1 Ob 756/78

<sup>6</sup> zB OGH 25.4.1985, 6 Ob 789/83

<sup>7</sup> SZ 36/37

<sup>8</sup> Vgl etwa ZVR 1961/177

<sup>9</sup> SZ 47/69 et mult

<sup>10</sup> Bereits OGH 9.1.1975, 7 Ob 221/74 und 7 Ob 222/74

<sup>11</sup> SZ 31/170

bei einer Verlegung über eine größere Distanz denkbar wäre, nicht anzunehmen. Der Standortwechsel ist marginal, sodass Nachteile daraus auch für die Produktion (z. B. aufgrund anderer Verhältnisse) kaum denkbar sind.

Auch aus diesem Grund steht eine Entschädigung für den behaupteten Verlust des Unternehmens nicht zu.

## **F. Zusammenfassung**

Die Höhe der Entschädigung für Nachteile des Enteigneten ist mehrfach begrenzt. Während der Gesetzgeber in § 7 EisbEG Schranken eingezogen hat, ist nach der Rechtsprechung die aus dem Schadenersatzrecht bekannte Pflicht zur Schadensminderung auch im Enteignungsrecht zu beachten. Ihre Verletzung führt dazu, dass die daraus resultierenden Nachteile vom Enteigneten selbst zu tragen sind.