

Praxistipps!

Mietrecht

Benutzungsentgelt –
die große Unbekannte

9 Ob 57/08 k: Erhaltungsanspruch und
Dauer der Mietzinsminderung

Baurecht

Enteignung nach der Wr BauO

Steuerrecht

Einkommensteuerliche Folgen
iZm Superädifikaten

Forum Immobilientreuhänder

Eigentümerversprecher
im Wohnungseigentum

Zur Enteignung und vorläufigen Kostenbestimmung nach der Wr BauO

Verwaltungsbehördliche Entscheidungen und Rechtsprechung verfehlen im Punkt der Bemessung von Enteignungsentschädigungen häufig das gesetzliche Ziel der vollen Schadloshaltung des Enteigneten, ohne dessen Bereicherung auf Kosten des Enteignungswerbers. Mit dem folgenden Beitrag soll dieses Problem anhand eines jüngst entschiedenen, in der Praxis häufig vorkommenden Sachverhalts, dargestellt werden.

§§ 38, 57
Wr BauO

Enteignung;
Enteignungs-
entschädigung;
vorläufige
Kostenbestimmung

JOHANNES OLISCHAR

A. Allgemeines

Mit Enteignungen nach der Wr BauO wird dem Enteignungsgegner im Enteignungsbescheid aufgetragen, dem Enteignungswerber Besitz an den enteigneten Liegenschaftsflächen einzuräumen. Sind die betroffenen Flächen bebaut, ergeht im Bescheid zusätzlich der Auftrag, die Bebauung abubrechen. Erstreckt sich diese Bebauung darüber hinaus auch auf nicht enteignete, aber direkt angrenzende Grundflächen, wird dem Enteignungsgegner aufgetragen, den nach dem Abbruch (auf der angrenzenden Fläche) verbliebenen Gebäudetorso wieder zu verschließen, um dessen weitere Nutzung zu ermöglichen. Die für das Verschließen anfallenden Kosten werden im Enteignungs-

bescheid vorläufig, nach Durchführung endgültig bestimmt.

Ungeklärt ist in diesem Zusammenhang **einerseits**, wie weit das Enteignungsrecht die **Verfügungsmacht** des Liegenschaftseigentümers über von der Enteignung nur indirekt betroffene, nämlich direkt **angrenzende (bebaute) Liegenschaftsflächen tangiert**, und **andererseits**, inwiefern die **endgültige Bestimmung** der Kosten für im Zuge der Enteignung aufgetragene **bauliche Maßnahmen** von der vorläufigen Festsetzung abweichen darf.

Dr. Johannes Olischar ist RA in Wien.
Kontakt: office@olischar.at

B. Beispiel – Anlassfall

Die Gemeinde Wien führte eine Erweiterung eines Straßenzugs durch, wofür mehrere, an die bisherige Straßenführung direkt angrenzende Liegenschaftsteile benötigt wurden. In einem, dem hier interessierenden, Fall war die betroffene Liegenschaft zur Gänze mit einem Einfamilienhaus bebaut, die straßenseitige Fassade war an der, mit der straßenseitigen Grundgrenze identen Baulinie, errichtet. Da eine Einigung mit dem Liegenschaftseigentümer über den Verkauf der erforderlichen Liegenschaftsfläche scheiterte, wurde sie mit Bescheid enteignet. Darin wurde dem Eigentümer (auch) aufgetragen, den auf dem gegenständlichen Areal befindlichen Gebäudeteil abzutragen und den verbleibenden Torso zu verschließen. Die Entschädigung für die Enteignung der betroffenen Fläche und des darauf errichteten Gebäudeteils wurde im Bescheid bestimmt. Jener Teil der Entschädigung, der auf das Verschließen des Torsos (die notwendigen Baumaßnahmen) entfiel, wurde nur vorläufig festgesetzt.

Der Liegenschaftseigentümer brach den betroffenen Gebäudeteil ab und übertrug die enteignete Fläche in den Besitz der Gemeinde. Da sich aber das Verschließen des übrigen Teils und die weitere Nutzung als unwirtschaftlich erwiesen, brach er in weiterer Folge auch den verbleibenden Gebäuderest ab. Danach setzte die Behörde (endgültig) einen geringeren Entschädigungsbetrag fest und begründete dies damit, dass für die Unterlassung des Verschließens des Gebäudetorsos dem Enteignungsgegner keine Kosten entstanden wären.

In weiterer Folge sollen zuerst die Grundlagen der Enteignung im Allgemeinen sowie die Voraussetzungen der Enteignung nach der Wr BauO und ihre Möglichkeiten im Besonderen überblicksartig dargestellt werden. Danach werden die oben dargestellten Probleme behandelt.

C. Enteignung im Überblick

1. Grundlagen der Enteignung

Im gegenständlichen Zusammenhang wird nur die Enteignung kraft Verwaltungsakt behandelt,¹⁾ weshalb kurz die Grundlagen für verwaltungsbehördliches Handeln zu beleuchten sind: Die verfassungsrechtliche Grundlage für Enteignungen findet sich in Art 5 StGG, der nicht nur die Unverletzbarkeit des Eigentums normiert, sondern auch festlegt, dass Enteignungen nur aufgrund gesetzlicher Ermächtigungen zulässig sind.²⁾ Diese kann der einfache Gesetzgeber vorsehen.

Art 1 1. ZP-MRK, der ebenfalls im Verfassungsrang steht, schränkt aber dessen Möglichkeiten ein, indem er festhält, dass öffentliches Interesse an einer „Entziehung“ bestehen muss. Hier wird auch zwischen **zwei Arten des staatlichen Eigentumseingriffs** differenziert, die sich nach ihrer Intensität unterscheiden: Sowohl eine vollständige **Entziehung** des Eigentumsrechts (Abs 1 Satz 2) als auch dessen **Einschränkung** (wörtlich „*Regelung der Benutzung*“, Abs 2) sind zulässig.³⁾

Die Frage, welche Eingriffe von dem Begriff „Enteignung“ erfasst werden, hat der VfGH mit der vom ihm entwickelten Übertragungstheorie beantwortet. Demnach liegt Enteignung vor, wenn eine Sache durch Verwaltungsakt oder unmittelbar kraft Gesetzes⁴⁾ dem Eigentümer zwangsweise entzogen und auf eine andere Person übertragen wird oder wenn daran in gleicher Weise fremde Rechte begründet werden.⁵⁾

2. Voraussetzungen der Enteignung

Sämtliche Eingriffe unterliegen dem vom VfGH entwickelten **Verhältnismäßigkeitsgrundsatz**. Eine Enteignung ist demnach zulässig, wenn ein **konkreter Bedarf** vorliegt, dessen Deckung im **öff Interesse** liegt, das zu enteignende Objekt zur Deckung dieses Bedarfs **geeignet** ist und es **unmöglich ist, diesen Bedarf anders als durch Enteignung** zu decken.⁶⁾

Der VfGH hat festgehalten, dass unter „Bedarf“ ein Mangelzustand zu verstehen ist. Wenn hinreichende andere Befriedigungsmöglichkeiten bestehen, ist Bedarf nicht anzunehmen.⁷⁾

Welche „Sachen“ können nun Gegenstand einer Enteignung sein? Von dem Begriff „Eigentum“ werden nicht nur Sachenrechte im engeren Sinne, sondern grundsätzlich alle vermögenswerten Privatrechte erfasst. Sie alle liegen im Schutzbereich der Art 5 StGG, und 1 1. ZP-MRK und können nur nach Maßgabe der dort gezogenen Grenzen enteignet werden.

3. Möglichkeiten nach der Wr BauO

In weiterer Folge interessiert hier abschließend, welche Rechte in **Enteignungsverfahren nach der Wr BauO** enteignet werden dürfen. § 38 Abs 1 leg cit bestimmt dreierlei:

- Erstens dürfen das Eigentumsrecht und andere, bereits **bestehende** dingliche Rechte an **fremden** Grundflächen **erworben** werden,
- zweitens auch dingliche oder sonstige Rechte an **fremden** Grundflächen **begründet** und
- drittens dingliche Rechte an **eigenen** Grundflächen **aufgehoben** werden.⁸⁾

Zulässig ist eine Enteignung nach der Wr BauO nur zu bestimmten, in § 38 Abs 3 leg cit abschließend aufgezählten Zwecken, nämlich

-
- 1) De-facto-Enteignungen wie Verstaatlichungen oä Maßnahmen sowie Legalenteignungen werden hier nicht behandelt.
 - 2) Vor Inkrafttreten des B-VG wurde § 365 ABGB als Grundlage zu Enteignungen herangezogen. Diese Ermächtigung wurde 1867 von Art 5 StGG überholt. Der normative Gehalt des nach wie vor geltenden § 365 ABGB erschöpft sich nach hM damit nur mehr im Hinweis auf die grundsätzliche Möglichkeit der Enteignung. Vgl *Spielbühler in Rummel*, ABGB³ § 365 Rz 1.
 - 3) Dabei unterliegt er freilich der nachprüfenden Kontrolle des VfGH.
 - 4) Legalenteignung wird hier nicht näher behandelt.
 - 5) Grundlegend VfSlg 9117/1983 ua.
 - 6) Vgl *Öblinger*, Verfassungsrecht⁷ Rz 875 unter Bezugnahme auf VfSlg 3666/1959.
 - 7) Vgl zuletzt VfGH 2004/07/0184.
 - 8) Die weiteren Voraussetzungen interessieren im gegenständlichen Zusammenhang nicht und bleiben außer Betracht.

- zur Herstellung von Verkehrsflächen und zur Anlage von Aufschließungsleitungen,
- zur Ausführung von Bauvorhaben oder Anlagen auf Grundflächen für öff Zwecke,
- zur Erhaltung, Ausgestaltung oder Herstellung der allgemeinen Zugänglichkeit des Wald- und Wiesengürtels,
- zur Vermeidung des Zurückbleibens von nach den Bebauungsbestimmungen selbständig nicht bebaubaren Grundflächen im Bauland sowie
- zur bauordnungsgemäßen Bebauung von Liegenschaften.

Gem § 44 Abs 1 Wr BauO sind für das Verfahren die Bestimmungen des EisbEG sinngemäß anzuwenden.

D. Wahl des Enteignungsmittels

Die jeweils möglichen Eingriffe in die Rechtssphäre des Enteignungsgegners unterscheiden sich durch ihre Intensität. Damit drängt sich die Frage auf, ob der Enteignungswerber frei wählen kann, welche Rechte er enteignet. § 38 Abs 1 letzter Satz Wr BauO beantwortet diese eindeutig und normiert, dass eine Enteignung sich auf den „jeweils geringsten, noch zum Ziel führenden Eingriff in fremde Rechte beschränken“ muss. Klar ist somit, dass der Enteignungswerber stets das **gelindeste Mittel** wählen muss, um sein Ziel (gerade noch) erreichen zu können.⁹⁾

E. Enteignung im Anlassfall

Im gegenständlichen Fall wurde Enteignung zur Herstellung von Verkehrsflächen begehrt: Eine bereits bestehende Straße sollte erweitert werden. Mit dem rk Abschluss des straßenbaulichen Bewilligungsverfahrens war das öff Interesse an den betroffenen Grundflächen dokumentiert.¹⁰⁾ In einem solchen Verfahren genießt der Liegenschaftseigentümer Parteistellung und kann die Zulässigkeitsvoraussetzungen der Enteignung thematisieren.¹¹⁾ Auch der zur Rechtmäßigkeit einer Enteignung erforderliche konkrete Bedarf an den gegenständlichen Flächen ist mit der endgültigen Festlegung des Straßenzugs nachgewiesen; dieser kann durch die Enteignung auch gedeckt werden. Hat der Liegenschaftseigentümer überdies einen Verkauf bzw eine Einräumung einer Dienstbarkeit an der gegenständlichen Fläche abgelehnt, steht der Einleitung eines Enteignungsverfahrens nichts im Wege.

Alle diese Voraussetzungen waren hier erfüllt. Als Zwischenergebnis kann festgehalten werden, dass im gegenständlichen Fall die Enteignung grundsätzlich zulässig war.

Damit stellt sich die Frage, ob der Entzug des Eigentumsrechts an den benötigten Flächen rechters war. Nach dem Wortlaut des Gesetzes war ja nur der geringste noch zum Ziel führende Eingriff ins Eigentum zulässig. Das gegenständliche „Ziel“ bestand darin, auf den benötigten Flächen eine Straße zu errichten und deren Bestand dauerhaft zu erhalten. Auf den ersten Blick schien die Enteignung einer Dienstbarkeit ausreichend.

Der VwGH hat zu einer ähnlichen vergleichbaren Bestimmung des Tir LStrG erkannt, dass für den Straßenbau die Enteignung durch Einräumung des

Eigentumsrechts erforderlich sei. Die Einräumung von Dienstbarkeiten sei wegen der Verkehrsbedeutung von Gemeindestraßen nicht zweckmäßig, da für eine Gemeinde die Straßenverwaltung nur administrierbar sei, wenn die Gemeinde auch Eigentümerin der Wegparzellen sei. Andernfalls brächte die ständige Abhängigkeit von zahlreichen Eigentümern die Verwaltung zum Erliegen.¹²⁾

Nach dieser Argumentation muss zur Herstellung von Verkehrsflächen nach § 38 Wr BauO der Entzug des Eigentumsrechts, jedenfalls an den benötigten Flächen, zulässig sein.

Aus dem Grundsatz, dass Enteignung nur ultima ratio sein kann und bei der Wahl des Enteignungsmittels stets nur das gelindeste Mittel zur Anwendung kommen darf, kann aber auch geschlossen werden, dass **weitere** für die Erreichung des Enteignungsziels nicht unbedingt erforderliche **Belastungen des Enteignungsgegners vermieden** werden müssen. Wenn schon beim Entzug von Rechten des Eigentümers an den direkt benötigten Flächen besonders behutsam vorgegangen werden muss, hat dies **umso mehr** für benachbarte Flächen zu gelten, die nur **indirekt betroffen** sind. Gerade hier besteht wohl kein Grund, Einschränkungen des Eigentümers zuzulassen.

Für den gegenständlichen Fall bedeutet dies, dass der Eigentümer mit seinem, an die enteignete Fläche angrenzenden, Grundeigentum nach **freiem Willen verfahren** darf. Es kann ihm **nicht** vorgeschrieben werden, **wie** er den bescheidmäßig angeordneten Zustand der enteigneten Flächen erreicht. Sogar muss er im gegenständlichen Fall nicht bloß einen Teil seines Gebäudes abbauen und den übrig bleibenden Torso wieder verschließen, sondern er darf auch das gesamte Gebäude abtragen.

F. Bestimmung der Kosten gem § 38 Abs 8 Wr BauO

Falls der Weiterbestand von Gebäudeteilen auf Restflächen durch bauliche Maßnahmen im Sinne der Wr BauO zulässig ist und die hierfür notwendigen Aufwendungen wirtschaftlich vertretbar sind, hat die Behörde gem § 38 Abs 6 Wr BauO auf Antrag des Enteignungswerbers oder des Gebäudeeigentümers die „Änderung“ der Gebäudeteile anzuordnen. Die Kosten hierfür sind von der Behörde zu ermitteln und mit der für die Enteignung zustehenden Entschädigung vorläufig zu bestimmen. Nach der Durchführung hat – auf Antrag des Enteignungswerbers oder des Gebäudeeigentümers – eine endgültige Festsetzung der Kosten zu erfolgen, „entsprechende“ Ausgleichszahlungen sind anzuordnen. Derjenige, der mit der Entscheidung der Behörde nicht zufrieden

9) Ermessensspielraum der Behörde besteht übrigens in diesem Zusammenhang nicht. Vgl VwGH 2006/03/0161 zu den vergleichbaren §§ 2 f EisbEG.

10) Vgl VwGH AW 2001/05/0045.

11) Vgl VwGH zum Tir LStrG 98/06/0112, zuletzt offenbar 2004/06/0217 ua. Im gegenständlichen Fall hatte sich der Liegenschaftseigentümer offenbar nicht am straßenbaulichen Bewilligungsverfahren beteiligt.

12) Vgl weiterführend zuletzt VwGH 2004/06/0217 zu § 63 Abs 3 Tir LStrG 1989.

den ist, kann gem § 44 Abs 6 Wr BauO Entscheidung durch das Gericht begehren. Durch dessen Anrufung tritt die Entscheidung der Behörde über die Kosten der baulichen Maßnahmen außer Kraft, die Gerichte entscheiden im Wege der sukzessiven Kompetenz.

1. Ergänzung des Sachverhalts im Anlassfall

Die Behörde sprach in der endgültigen Kostenbestimmung aus, dass dem Liegenschaftseigentümer aufgrund der Abtragung des Gebäuderests auf den nicht enteigneten Liegenschaftsflächen keine Kosten für das Verschließen des Gebäudes erwachsen waren, weshalb ihm auch kein „Ersatz“ zustünde. Damit fiel die endgültige „Kostenbestimmung“ geringer aus als die vorläufige. Dagegen rief der Liegenschaftseigentümer und Enteignungsgegner die Gerichte an, das Gericht in erster Instanz wies seinen Antrag mit Beschluss ab. Dem dagegen erhobenen Rek gab das BerG teilweise Folge und bestimmte die endgültigen Kosten in gleicher Höhe wie die Enteignungsbehörde, wies aber das Begehren des Liegenschaftseigentümers auf Zahlung der Differenz zum vorläufig bestimmten Betrag ab. Den dagegen erhobenen RevRek wies der OGH zurück, eine erhebliche Rechtsfrage erkannte er nicht. Vielmehr sprach er aus, dass nach dem „klaren und eindeutigen Wortlaut des § 30 Abs 8 Wr BauO nach vorläufiger Ermittlung der für die angeordneten Maßnahmen nötigen Kosten, ausschließlich die endgültigen und tatsächlich aufgrund der durchgeführten Baumaßnahmen entstandenen Kosten die Basis für die abschließende Festsetzung der Entschädigungssumme“ wären.¹³⁾

Auf den ersten Blick erscheint dies einleuchtend. Bei gründlicher Untersuchung zeigt sich aber, dass die Entscheidung im Ergebnis unrichtig ist. Dabei sind zwei Fehler aufgetreten, die im Folgenden zu örtern sind.

2. Enteignung und Entschädigung

Weder Art 5 StGG noch 1 1. ZP-MRK normieren wörtlich die Pflicht zur Entschädigung bei Enteignungen. Dennoch ist von Verfassungs wegen jedenfalls aus Art 5 StGG eine Entschädigungspflicht geboten. Die Entschädigung hat angemessen zu sein, dem Gesetzgeber steht innerhalb des verfassungsrechtlichen Rahmens Gestaltungsspielraum offen.¹⁴⁾

3. Enteignung und Entschädigung in der Wr BauO

Der VI. Abschnitt der Wr BauO normiert, für welche Maßnahmen Entschädigungen zu leisten sind. Gem § 57 Abs 1 ist für Beschränkungen und Entziehungen des Eigentums Entschädigung zu gewähren, soweit es die Wr BauO vorsieht. In Abs 2 leg cit wird festgehalten, dass die Entschädigung den „Ersatz aller durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile“ zu umfassen hat.¹⁵⁾ Dabei ist auch auf jene Wertminderung Bedacht zu nehmen, die ein nicht in Anspruch genomener Teil eines Rechtes oder einer Liegenschaft erleidet.¹⁶⁾

Die Enteignungsentschädigung ist somit die **umfassende Vergütung** für **alle Nachteile**, die der Enteignungsgegner durch die Enteignung erleidet. Hierbei sind nicht einzelne Teilbereiche zu differenzieren, vielmehr ist die Entschädigung als **Gesamtheit**¹⁷⁾ anzusehen. Sie gilt die **Beschränkung** oder den **Entzug eines Rechts** ebenso ab wie die **Wertminderung** eines von der Enteignung nur indirekt betroffenen Restteils einer Liegenschaft, bietet **Ersatz für Nachteile Dritter**, die der Enteignungsgegner diesen ersetzen muss (zB für Mieter, die das abzubrechende Gebäude zu räumen haben), und umfasst eben auch **Aufwendungen**, die dem Enteignungsgegner aufgrund der Enteignung erwachsen.

Wie oben umfassend ausgeführt wurde, kann der Enteignungsgegner aber **frei entscheiden**, wie er mit seinem Eigentum verfährt. Genauso wie niemand verhalten werden kann, ein Rechtsgeschäft so abzuschließen, dass ein Dritter daraus Vorteile zieht, kann auch dem Enteignungsgegner nicht vorgeschrieben werden, mit seinem Eigentum so zu verfahren, dass der Enteignungswerber daraus Vorteile schöpfen kann.

Die Entschädigung musste im gegenständlichen Fall – als Gesamtvergütung für alle erlittenen Nachteile – dem Enteignungsgegner zumindest in der vorläufig bestimmten Höhe zukommen, gleichgültig, wie er mit seinem Eigentum verfahren würde. Er musste sich daher keine Minderung der Entschädigungssumme gefallen lassen, wenn er einen, bei isolierter Betrachtung nur der unbedingt notwendigen Baumaßnahmen entstehenden, Aufwand vermied. Da er mit seinem, von der Enteignung nicht direkt betroffenen, Eigentum nach freiem Willen verfahren durfte und zum weiteren Abbruch auch seiner restlichen Bausubstanz jederzeit berechtigt war, war er durch Unterlassung des vorherigen baulichen Verschlusses des Torsos auch nicht bereichert.¹⁸⁾

Aus diesem Grund kann die Bestimmung des § 38 Abs 8 Wr BauO nur den Sinn haben, den Entschädigungsbetrag **nachträglich zu erhöhen**, wenn sich nach Durchführung der Baumaßnahmen herausstellt, dass der tatsächliche Aufwand höher war als ursprünglich angenommen. Nur zu diesem Zweck sind die hiefür voraussichtlich anfallenden Kosten zunächst vorläufig zu bestimmen: Andernfalls wäre es nicht möglich, nachträglich eine ursprünglich zu niedrige Kostenschätzung auszugleichen.

Die Anordnung in § 38 Abs 8 Wr BauO auf nachträgliche Bestimmung der Kosten darf also **nicht**

13) OGH 5 Ob 80/07 m und 5 Ob 81/07 f v 8. 5. 2007.

14) Die gesamte dogmatische Ableitung darzustellen, würde den Rahmen der Arbeit weit übersteigen. Eine anschauliche Darstellung bietet *Korinek in Korinek/Pauger/Rummel*, Handbuch des Enteignungsrechts (1994) 27 ff.

15) Die Wr BauO orientiert sich hier an § 4 EISBEg.

16) § 57 Abs 5 Wr BauO.

17) Das meint auch der OGH in der gegenständlichen Entscheidung, wenn er von der „*abschließenden Festsetzung der Entschädigungssumme*“ spricht.

18) Auch das oft ins Treffen geführte Argument, der Enteignungsgegner müsse seiner Pflicht zur Schadensminderung nachkommen, ist nicht stichhältig: Weder ist eine Enteignung ein Schaden, noch ist die Entschädigung als Schadenersatz zu qualifizieren.

so verstanden werden, dass die Enteignungsschädigung, gleich unter welchem Titel, gekürzt werden könnte. Dies entspräche einer nicht dem Wesen des Entschädigungsrechts entsprechenden Auslegung des Gesetzes.

Enteignungsbehörde und Gerichte vermischten hier die zu entschädigenden Enteignungsfolgen mit dem wirtschaftlichen Ergebnis von Verfügungen des Eigentümers, die zwar aus Anlass der Enteignung getroffen wurden, aber nicht getroffen werden mussten: Sie übersahen auch, dass dem Enteignungsgegner durch den **späteren vollständigen Abbruch** des Restgebäudes auch **Nachteile** erwachsen, die bei der Bemessung der Entschädigung nicht berücksichtigt wurden (und auch nicht zu berücksichtigen waren): Folgte man der Logik der gerichtlichen Argumentation, wären anstelle der ersparten Kosten der Verschließung des nach Teilabbruch übrig gebliebenen Torsos die tatsächlich entstandenen weiteren Abbruchkosten und die (eventuelle) Minderung des Wertes der Restliegenschaft infolge des Verlustes der Restbebauung gem § 57 Abs 2 Wr BauO zu ersetzen gewesen (arg „Ersatz **aller** Nachteile“), was nicht der Sinn der Gesetzesbestimmung sein kann: Sind diese „Nachteile“ doch keine unmittelbaren Enteignungs-

folgen, sondern Resultat der Entscheidung des Eigentümers, statt des notwendigen Teilabbruchs die Baustanz zur Gänze zu entfernen. Im Gegenzug muss dem Eigentümer der Vorteil aus dieser Entscheidung, nämlich die Ersparnis von Baukosten aus sonst notwendigen Verschleißarbeiten, zugutekommen.

SCHLUSSSTRICH

Bei genauer Untersuchung zeigt sich, dass das Recht zur Enteignung (zusätzliche) Beschränkungen des Eigentums, an von der Enteignung nur indirekt betroffenen Flächen, etwa weil diese direkt an enteignete Flächen angrenzen, nicht einräumt. Die Enteignungsschädigung ist als Gesamtheit zu sehen und für alle als Folge der Enteignung erlittenen Nachteile zu bestimmen. § 38 Abs 8 Wr BauO lässt bei richtiger rechtlicher Beurteilung die nachträgliche Minderung der ursprünglich vorläufig bestimmten Entschädigung grundsätzlich nicht zu, wenn enthaltene Kosten von Baumaßnahmen tatsächlich nicht entstanden, weil diese Baumaßnahmen vom Enteigneten zu Recht nicht oder in anderer Weise durchgeführt werden.