

**Gericht**

OGH

**Entscheidungsdatum**

09.03.2006

**Geschäftszahl**

6Ob12/06t

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Pimmer als Vorsitzenden und durch die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Schenk sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schramm, Dr. Gitschthaler und Univ. Doz. Dr. Kodek als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragsteller 1. Hans Rudolf H\*\*\*\*\*, Schweiz, 2. Matthias H\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Franz Hitzenberger und andere Rechtsanwälte in Vöcklabruck, wider die Antragsgegnerin Marktgemeinde A\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Dr. Helmut Blum, Rechtsanwalt in Linz, wegen Entschädigung in Höhe von 449.438 EUR, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Wels als Rekursgericht vom 2. November 2005, GZ 22 R 254/05t-11, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Gmunden vom 13. Juni 2005, GZ 2 Nc 31/03v-6, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss gefasst:

**Spruch**

**Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.**

**Begründung:****Rechtliche Beurteilung**

Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 24 Abs 1 EisEG iVm § 71 Abs 1 AußStrG) - Ausspruch des Rekursgerichts ist der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig:

Das Rekursgericht hat seinen Zulässigkeitsausspruch mit fehlender Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu § 38 Abs 2 Oö Raumordnungsg 1994 „betreffend Entschädigung für Wertverminderung eines Grundstücks durch Erlassung oder Änderung eines Flächenwidmungsplans“ begründet.

Die Antragsteller begehren die Festsetzung einer Entschädigung nach § 38 Oö ROG 1994. Ihre im Gemeindegebiet der Antragsgegnerin liegenden beiden Grundstücke seien im Flächenwidmungsplan Nr. 4, der vom Gemeinderat der Antragsgegnerin beschlossen worden sei, von Bauland in Grünland rückgewidmet worden. Dadurch sei ein Wertverlust der Liegenschaften in Höhe von 445.738 EUR eingetreten. Darüber hinaus wird der Ersatz der Kaufvertragserrichtungskosten, der Eintragungsgebühren und der Grunderwerbssteuer in Höhe von insgesamt

3.700 EUR begehrt.

Die Antragsgegnerin hält diese Ansprüche nicht für nach § 38 Oö ROG 1994 entschädigungsfähig.

Die Vorinstanzen haben das Entschädigungsbegehren abgewiesen.

1. Im Revisionsrekursverfahren ist nicht mehr strittig, dass die geltend gemachten Ansprüche nicht unmittelbar von § 38 Abs 1 und 2 Oö ROG 1994 erfasst werden. Sie sind nämlich weder „Kosten für die Baureifmachung“ der Grundstücke der Antragsteller (Abs 1) noch werden diese Grundstücke „zur Gänze oder überwiegend von Bauland umschlossen“ (Abs 2).

2. Die Antragsteller machen jedoch geltend, § 38 Abs 1 Oö ROG 1994 müsse nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs verfassungskonform ausgelegt werden. Schwerwiegende Eigentumsbeschränkungen dürften nicht entschädigungslos erfolgen. Der Oberste Gerichtshof hat bereits mehrfach ausgesprochen, dass die mit dem Eigentumserwerb an einem später umgewidmeten Grund verbundenen Kosten grundsätzlich nicht unter die zu ersetzenden Aufwendungen fallen, die der Grundeigentümer im Hinblick auf die bisherige Widmungs- oder Nutzungsart tatsächlich getätigt hat (6 Ob 538/94; 2 Ob 52/99g = bbl 1999/185 [Auer]). Allerdings hat er es für geboten erachtet, bei der Auslegung von landesgesetzlichen Bestimmungen, die Entschädigungsleistungen im

Fall von Umwidmungen von Grundstücken vorsehen, auch auf verfassungsrechtliche Vorgaben Bedacht zu nehmen. Eine Enteignung oder sonstige einschneidende Eigentumsbeschränkung ohne Entschädigung sei zwar grundsätzlich nicht verfassungswidrig. Es sei aber mit dem Gleichheitssatz unvereinbar, wenn durch eine entschädigungslose Enteignung mehreren Personen zwar gleiche Vorteile, nicht aber auch gleiche Vermögenseinbußen entstünden. Unter „Aufwendungen“ könne daher auch der Anschaffungspreis für das als Bauland gekaufte und sodann in Grünland umgewidmete Grundstück zu verstehen sein, wenn dem Grundeigentümer ein Sonderopfer auferlegt werde (2 Ob 52/99g; 6 Ob 105/01m = bbl 2002/91 [Auer]; 7 Ob 303/04s).

3. Ein Sonderopfer eines Grundeigentümers ist anzunehmen, wenn seine vermögensrechtliche Position auf Grund der Umwidmung insgesamt gesehen (bei Berücksichtigung von Vor- und Nachteilen) erheblich ungünstiger ist als die anderer (vergleichbarer) Grundeigentümer (2 Ob 52/99g; 7 Ob 303/04s).

Nach den Feststellungen der Vorinstanzen erfolgte die Rückwidmung der Grundstücke der Antragsteller wegen nicht gegebener Baulandeignung, wegen der Lage in einem zentrumsfernen Siedlungssplitter, wegen fehlender Infrastruktur und wegen Hangrutschgefahr. Das Rekursgericht hat dazu auf § 21 Abs 1 Oö ROG 1994 verwiesen. Danach dürfen als Bauland nur Flächen vorgesehen werden, die sich auf Grund der natürlichen und der infrastrukturellen Voraussetzungen für die Bebauung eignen. Flächen, die sich wegen der natürlichen Gegebenheiten (wie Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Steinschlag, Bodenbeschaffenheit, Lawinengefahr) für eine zweckmäßige Bebauung nicht eignen, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden. Verfügt ein Grundstück auf Grund objektiv gegebener Umstände nicht über eine Baulandeignung, stellt seine Rückwidmung in Grünland letztlich die (Wieder-)Herstellung des gesetzmäßigen Zustands dar. Die Auffassung des Rekursgerichts, dass bereits auf Grund dieses Umstands ein Sonderopfer der Antragsteller im Sinne der dargestellten Rechtsprechung nicht anzunehmen ist, ist demnach durchaus vertretbar. Die Frage, ob im Einzelfall vom Grundeigentümer ein Sonderopfer verlangt wird oder nicht, ist aber keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 62 Abs 1 AußStrG.

4. Die Antragsteller verweisen in ihrem Revisionsrekurs auf den - ihrer Auffassung nach - identen Sachverhalt der Entscheidung 6 Ob 105/01m. Auch dort habe die Antragsgegnerin das Vorliegen eines Sonderopfers mit der Begründung bestritten, die Bebauung sei unter anderem wegen Rutschungsgefährdung des abschüssigen Hangs verweigert worden. In diesem Verfahren sei aber die Einholung eines Sachverständigengutachtens eines Ingenieurkonsulenten für Raumordnung angeordnet worden.

Mit dieser Argumentation übersehen die Antragsteller, dass im vorliegenden Verfahren die Tatsacheninstanzen - für den Obersten Gerichtshof bindend - Feststellungen über die fehlende Baulandeignung ihrer Grundstücke und die Hangrutschgefahr getroffen haben. Sie greifen daher in unzulässiger Weise die Beweiswürdigung der Vorinstanzen auf. Im Übrigen weisen sie selbst darauf hin, dass die Einholung des Sachverständigengutachtens in dem der Entscheidung 6 Ob 105/01m zu Grunde liegenden Verfahren vom Rekursgericht, also einer Tatsacheninstanz, angeordnet wurde. Grund war das Fehlen entsprechender Feststellungen zur behaupteten Hangrutschgefahr.

5. Schließlich meinen die Antragsteller noch, im nächsten Umkreis ihrer Grundstücke seien Bauplatzbewilligungen erteilt worden, obwohl es auch dort zu einer „negativen Stellungnahme der Wildbachverbauung“ gekommen sei.

Dem hat bereits das Rekursgericht entgegen gehalten, die Erteilung von Baubewilligungen für in der Nähe liegende Grundstücke bedeute nicht zwangsläufig, dass sie auch für die Grundstücke der Antragsteller zu erteilen gewesen wäre. Die konkreten geologischen Verhältnisse dieser anderen Grundstücke stehen jedenfalls nicht fest. Im Übrigen hat die Frage allenfalls gesetzwidrig erteilter Baubewilligungen in anderen Fällen nichts mit der Beurteilung der Sonderopferrolle zu tun.

Der Revisionsrekurs war somit zurückzuweisen.

Die Antragsgegnerin hat für ihre Revisionsrekursbeantwortung keine Kosten verzeichnet.