

1. Einleitung

Gründe für Enteignungen können vielfältig sein. Vor allem die Errichtung, Erhaltung und Umgestaltung von Straßen, der Ausbau bestehender Eisenbahn- und Hochleistungsstrecken sowie die Erweiterung des Straßenbahn- und U-Bahn-Netzes bieten heutzutage Anlässe für Enteignungen. Zwangsweise Grundinanspruchnahmen zwecks einer Verlegung von Leitungsanlagen sind ebenfalls, wie sich insbesondere anhand der jüngeren Rsp zeigt, keine Seltenheit. Eine Begründung von Zwangsrechten ist überdies im Wasserrecht, im Rahmen des Naturschutzrechts sowie im Forst- und Bergbauwesen gesetzlich vorgesehen. Schließlich sind Enteignungen in den Bereichen Raumordnung, Baurecht, Bodenbeschaffung und Stadterneuerung möglich.

Wird jemandem sein Eigentumsrecht durch Enteignung entzogen, so knüpft sich daran idR eine Entschädigungspflicht des Enteigners. Häufig gestaltet sich die Situation nun aber derart, dass am Eigentum andere dingliche oder obligatorische Rechte haften und die Enteignung daher auch Auswirkungen auf diese Rechte zeitigt. Mit der Frage, wie solche Eingriffe in die Rechtsposition der dinglich und obligatorisch (Neben-) Berechtigten in enteignungs-, vielmehr aber natürlich in entschädigungsrechtlicher Hinsicht zu behandeln sind, gehen erhebliche persönliche und wirtschaftliche Konsequenzen für die Betroffenen einher. Zu denken ist beispielsweise an Mieter und Pächter, denen ihre Rechte am Bestandsobjekt infolge einer Enteignung entzogen werden. Sie müssen letztlich jedenfalls finanziell in der Lage sein, sich ein gleichartiges Objekt anmieten bzw pachten zu können.

Ausgehend von einer Reihe wissenschaftlicher Untersuchungen zum Enteignungsentschädigungsrecht, die freilich teils schon Jahrzehnte zurückliegen und allesamt den enteigneten Eigentümer im Blick haben, beschäftigt sich die vorliegende Dissertation umfassend und grundlegend mit der Enteignungsentschädigung bei Nebenberechtigten. Das Hinzutreten von Nebenberechtigten auf Seiten des Eigentümers kann in Enteignungsfällen zu schwierigen Problemlagen führen, die es zu lösen gilt.

Einleitend soll ein allgemeiner Überblick zu den Grundlagen des Enteignungs- und Entschädigungsrechts gegeben werden, wobei die Frage nach einer verfassungsgesetzlichen Entschädigungspflicht in den Vordergrund tritt. Anschließend ist zu klären, wer sogenannte „Nebenberechtigte“ sind. Das Privatrecht kennt unterschiedlichste Nebenrechte, die den jeweiligen Berechtigten verschieden weit reichende Rechtspositionen verleihen. Es gilt den Personenkreis der Nebenberechtigten daher zu umgrenzen und sowohl die inhaltlichen Eckpunkte der einzelnen Nebenrechte als auch deren Beendigungsmöglichkeiten nach allgemeinen Regeln darzustellen. Ausführungen zur Enteignungsentschädigung müssen auf diesen Grundlagen aufbauen. Zentrale Kriterien bei der Festsetzung einer Enteignungsentschädigung infolge des (vorzeitigen) Entzugs eines Nebenrechts sind die sonstige, vertragsgemäße Dauer des Rechts sowie mögliche allgemeine Endigungsgründe.

Schließlich folgt das eigentliche Kernstück der Arbeit. Die Enteignungsentschädigung muss den Substanz- bzw Rechtsverlust und sämtliche durch die Enteignung verursachte Folgeschäden ausgleichen. Dieser Grundsatz gilt für den Nebenberechtigten gleichermaßen wie für den enteigneten Eigentümer. Es geht um den Ersatz aller vermögensrechtlichen Nachteile. In diesem Zusammenhang ist zu ermitteln, ob der von der Rsp bei der Bemessung der Entschädigung zugrunde gelegte Bewertungszeitpunkt dem gebotenen Ausgleich aller Nachteile gerecht wird.

Die Frage nach der Enteignungsentschädigung bei Nebenberechtigten wird allem voran anhand des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes untersucht, wobei entsprechend der Gliederung dieses Gesetzes zunächst und soweit hier wesentlich das Enteignungs- und Entschädigungsverfahren vor der Verwaltungsbehörde erörtert wird, um daran anschließend die Festsetzung der Enteignungsentschädigung durch das Gericht sowie die Leistung der Entschädigung durch den Enteigner zu ergründen. Verwaltungsbehörden haben über Gegenstand und Umfang der Enteignung zu entscheiden und die Höhe der Entschädigung festzulegen. Für die Neufestsetzung der Enteignungsentschädigung sind aufgrund der im EisBEG normierten sukzessiven Kompetenz ordentliche Gerichte zuständig. In dieser Hinsicht ist vor allem die Anspruchsberechtigung von Nebenberechtigten, deren Rechtsstellung im Verfahren sowie die Durchsetzung ihrer Ansprüche zu klären, wobei ein strukturelles Ungleichgewicht zwischen Enteigneten und Nebenberechtigten deutlich wird.

Die nachfolgenden Ausführungen zum Umfang der Enteignungsentschädigung widmen sich sodann speziell den Dienstbarkeitsberechtigten sowie den Bestandnehmern. Aufzuzeigen ist, dass sich bei Vorhandensein von Nebenberechtigten im Enteignungsfall die erlittenen Nachteile von

mehreren Betroffenen häufen können, sodass mitunter letztlich mehr an Entschädigung zu leisten ist, als wenn es nur einen betroffenen Eigentümer gibt. Weiters wird herausgearbeitet, wie Dienstbarkeits- und Bestandrechte zu bewerten sind und welche Auswirkungen sie auf den Verkehrswert des Enteignungsgegenstands haben. Diverse Folgeschäden werden beispielhaft dargestellt.

In einem abschließenden Kapitel werden anhand weiterer bundes- und landesrechtlicher Enteignungs- und Entschädigungsbestimmungen Unterschiede und Besonderheiten, aber auch verschiedene gesetzliche Unzulänglichkeiten aufgezeigt.

Die dogmatische Auseinandersetzung hat anhand des derzeitigen Stands der Enteignungs- und Entschädigungsgesetze, unter Darstellung einschlägiger Literatur und Judikatur sowie auf Basis der für den enteigneten Eigentümer geltenden Grundsätze zu erfolgen. Ziel der vorliegenden Untersuchung ist es, letztlich eigene juristische Lösungsansätze zu entwickeln. Zu beantworten ist insbesondere, welche Rechtsposition den Nebenberechtigten in verfahrensrechtlicher Hinsicht zukommt, wofür ihnen Ersatz gebührt und wie die Enteignungsentschädigung bei Nebenberechtigten zu bemessen ist.

2. Allgemeines zu Enteignung und Enteignungsentschädigung

Die Enteignung ist ein öffentlich-rechtlicher Akt, durch welchen jemandem das Eigentum oder ein anderes Privatrecht aus öffentlichem Interesse ganz oder teilweise entzogen wird.¹ Die durch eine Behörde mittels Hoheitsaktes in einem formellen Verfahren verfügte Enteignung führt zur Übertragung des entsprechenden Rechts auf ein anderes Rechtssubjekt.² Das Eigentumsrecht entsteht beim Enteigner als demjenigen, zu dessen Gunsten die Enteignung erfolgt, originär,³ und zwar im Zeitpunkt des tatsächlichen Vollzugs der Enteignung durch freiwillige Besitzübertragung oder zwangsweise Besitzeinweisung nach Leistung, Hinterlegung oder Sicherstellung der Entschädigung.⁴

2.1. Verfassungsrechtlicher Eigentumsschutz

Art 5 StGG und Art 1 des 1. ZP zur EMRK bilden die bundesverfassungsgesetzlichen Grundlagen des Eigentumsschutzes.

Art 5 StGG lautet: „*Das Eigentum ist unverletzlich. Eine Enteignung gegen den Willen des Eigenthümers kann nur in den Fällen und in der Art eintreten, welche das Gesetz bestimmt.*“ (Eigene Hervorhebung).

1 Vgl schon *Klang* in *Klang*, Kommentar I/2¹ (1931) 365.

2 Vgl *Iro*, Bürgerliches Recht, Sachenrecht IV⁶ (2016) Rz 6/97; *Wimmer*, Die Entschädigung im öffentlichen Recht (2009) 64 f und 157 f; *Koziol-Welser/Kletečka*, Bürgerliches Recht I⁴ (2014) Rz 1064 ff; *Winner* in *Rummel/Lukas*, ABGB⁴ (2016) § 365 Rz 7; *Holzner* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.03} (Stand: 1.10.2016) § 365 Rz 2; *Klicka* in *Schwimann/Kodek*, ABGB II⁴ (2012) § 365 Rz 1; *Leupold* in *Fenyves/Kerschner/Vonkilch*, ABGB³ (2011) § 365 Rz 8; *Eccher/Riss* in *Koziol/P. Bydlinski/Bollenberger*, ABGB⁴ (2014) § 365 Rz 1.

3 Vgl *Iro*, Bürgerliches Recht IV⁶ Rz 6/97.

4 Vgl *Klicka* in *Schwimann/Kodek*, ABGB⁴ § 365 Rz 7 f; *Winner* in *Rummel/Lukas*, ABGB⁴ § 365 Rz 18; *Holzner* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.03} § 365 Rz 5 f; *Leupold* in *Fenyves/Kerschner/Vonkilch*, ABGB³ § 365 Rz 27; *Eccher/Riss* in *Koziol/P. Bydlinski/Bollenberger*, ABGB⁴ § 365 Rz 5.

Art 1 des 1. ZP zur EMRK hat folgenden Wortlaut: „*Jede natürliche oder juristische Person hat ein Recht auf Achtung ihres Eigentums. Niemandem darf sein Eigentum entzogen werden, es sei denn, daß das öffentliche Interesse es verlangt, und nur unter den durch Gesetz und durch die allgemeinen Grundsätze des Völkerrechts vorgesehenen Bedingungen.*“

Die vorstehenden Bestimmungen beeinträchtigen jedoch in keiner Weise das Recht des Staates, diejenigen Gesetze anzuwenden, die er für die Regelung der Benutzung des Eigentums in Übereinstimmung mit dem Allgemeininteresse oder zur Sicherung der Zahlung der Steuern, sonstiger Abgaben oder von Geldstrafen für erforderlich hält.“ (Eigene Hervorhebung).

Ergänzend ist an dieser Stelle auch auf einzelne landesverfassungsrechtliche Regelungen hinzuweisen. Art 11 der Tiroler Landesordnung⁵, Art 11 der Vorarlberger Landesverfassung⁶ und Art 10 Abs 3 des Salzburger Landes-Verfassungsgesetzes 1999⁷ sehen ausdrücklich den Schutz des Eigentums und einen Anspruch auf angemessene Entschädigung vor.⁸

Unter den verfassungsrechtlichen Eigentumsbegriff fällt nicht nur das Eigentumsrecht schlechthin, umfasst sind vielmehr alle vermögenswerten Privatrechte, wohingegen bloß wirtschaftliche Interessen keinesfalls geschützt sind.⁹ Für die nachfolgende Untersuchung gilt es festzuhalten, dass vom Schutzbereich der Eigentumsgarantie prinzipiell und unzweifelhaft auch Mietrechte, Pachtrechte oder Dienstbarkeiten als Ausschnitte des Vollrechts Eigentum umfasst sind.

Der Schutzbereich des Art 1 des 1. ZP zur EMRK erstreckt sich auch auf Ansprüche mit öffentlich-rechtlichem Charakter. Anzumerken ist, dass der VfGH zunächst etwa das Recht auf Notstandshilfe sowie einen Pensionsanspruch nach ASVG, BSVG und GSVG als vermögenswerte Rechte iSv Art 1 des 1. ZP zur EMRK qualifiziert hat.¹⁰ Begründend wurde ausgeführt, dass es sich dabei um Leistungen handle, denen iSe Gesamtbetrachtung (vorher zu erbringende) Gegenleistungen des jeweiligen Anspruchsberechtigten gegenüberstehen.¹¹ Nunmehr soll die Unterscheidung zwischen privatrechtli-

5 LGBI 1988/61 idgF LGBI 2015/61.

6 LGBI 1999/9 idgF LGBI 2015/38.

7 LGBI 1999/25 idgF LGBI 2016/40.

8 Vgl. *Öhlinger/Eberhard*, Verfassungsrecht¹¹ (2016) Rz 867.

9 Vgl. etwa *F. Bydlinski*, Der Ausgleich von Schadensfolgen der Durchführung öffentlicher Projekte, in *Wissenschaftliche Abteilung der Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft* (Hrsg), Rechtsprobleme der Planungsfolgen (1971) 27 ff (40); *Aicher*, Verfassungsrechtlicher Eigentumsschutz und Enteignung, Gutachten 9.ÖJT I/1 (1985) 26 f; *Öhlinger/Eberhard*, Verfassungsrecht¹¹ Rz 868.

10 Vgl. in Anlehnung an den EGMR: VfGH G 363/97 ua, VfSlg 15.129/1998 = JBl 1998, 438 (*Öhlinger*); G 165/08 ua, VfSlg 18.885/2009.

11 Siehe dazu auch *Öhlinger/Eberhard*, Verfassungsrecht¹¹ Rz 869.

cher und öffentlich-rechtlicher Rechtsposition im Hinblick auf Art 1 des 1. ZP zur EMRK nicht weiter maßgebend sein. Umfasst sind vielmehr nach neuerer Judikatur des VfGH alle erworbenen Rechte mit Vermögenswert.¹²

Eine Einschränkung erfährt die Eigentumsgarantie allerdings durch den Gesetzesvorbehalt in Art 5 Satz 2 StGG. Der einfache Gesetzgeber wird ermächtigt, unter gewissen Voraussetzungen durch Enteignung in das Grundrecht auf Eigentum einzugreifen. Ein (ausnahmsweiser) Entzug des Eigentums bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen bleibt schließlich auch nach Art 1 des 1. ZP zur EMRK möglich.

2.2. Rechtsgrundlagen

§ 365 ABGB erlaubt einen Entzug des Eigentums durch den Staat zum allgemeinen Besten gegen eine angemessene Schadloshaltung. Nach der Verfassungsbestimmung des Art 5 StGG (vgl auch Art 1 des 1. ZP zur EMRK und Art 17 GRC; dazu unten) bedarf eine Enteignung aber jeweils einer gesonderten gesetzlichen Grundlage, einer Ermächtigung durch den einfachen Gesetzgeber. Demnach ist der Enteignungsvorgang durch Gesetz näher festzulegen. Allein § 365 ABGB kann eine Enteignung nicht rechtfertigen.¹³

Im Bereich des Enteignungs- und Entschädigungsrechts findet man eine sehr weitgehende Zersplitterung der Rechtsgrundlagen vor. Der Grund dafür liegt in der bundesverfassungsgesetzlichen Kompetenzverteilung. Gem Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG handelt es sich beim Enteignungsrecht um eine Annexmaterie. Je nach Sachmaterie kommt dem Bund oder den Ländern auch die Gesetzgebungskompetenz in der Angelegenheit Enteignung zu. Als Teil der Enteignung folgt sodann auch das Recht der Enteignungsent-schädigung der jeweiligen Sachmaterie.¹⁴

2.3. Notwendigkeit der Enteignung

Jede Enteignungsmaßnahme setzt ein öffentliches Interesse voraus. Die Beurteilung obliegt grundsätzlich dem einfachen Gesetzgeber, letztlich unterliegt sie aber der nachprüfenden Kontrolle des VfGH.¹⁵ Nach dem VfGH

12 Vgl VfGH B 982/09, VfSlg 19.016/2010; B 550/2012 ua, VfSlg 19.802/2013; G 165/2015; vgl auch dazu *Öblinger/Eberhard*, Verfassungsrecht¹¹ Rz 869.

13 Vgl *Klicka* in *Schwimann/Kodek*, ABGB⁴ § 365 Rz 4.

14 Vgl *Wimmer*, Die Entschädigung im öffentlichen Recht 45 mit Verweis auf VfGH K II-6/63, VfSlg 4605/1963.

15 Vgl etwa *Korinek* in *Korinek/Pauger/Rummel*, Handbuch des Enteignungsrechts (1994) 21.