

Das Oberlandesgericht Trient - Außenabteilung Bozen

Abteilung für Zivilsachen

erlässt durch

Dr. Johann Pichler Vorsitzender und Abfasser
Dr. Elisabeth Roilo Senatsmitglied
Dr. Tullio Joppi Senatsmitglied

im Zivilverfahren Nr. 177/2012 A.R. V.i.nö.S. eingeleitet

- Widerspruchsklägerin -

gegen

Gemeinde Meran, St.Nr. 00394920219, mit Sitz und mit Wahlmizil im Gemeindehaus, Laubengasse Nr. 192, 39012 Meran, in der Person des amtierenden Bürgermeisters Dr. Günther Januth, vertreten und verteidigt von den Rechtsanwälten RA Dr. Jochen Pichler und RA Dr. Alda Dellantonio der Anwaltschaft der Gemeinde Meran, kraft Vollmacht am Rande des Einlassungsschriftsatzes und laut Beschluss des Gemeindevausschusses Nr. 5 vom 15.01.2013

- Widerspruchsgegner -

Widerspruch gegen ein Schätzungsdekret zur Bestimmung der Enteignungsentschädigung

zu folgenden Schlussanträgen der Widerspruchsklägerin:

Möge das OLG Trient, Außenstelle Bozen, nach Ablehnung aller gegnerischen Einwände und summarischer Prüfung des Streitfalls,

1. die von der Gemeinde Meran festgelegte Enteignungsentschädigung für die Gp.....von € 1.920.140,00 zuzüglich Mehrwertsteuer, wie sie im Schätzungsdekret der Gemeinde Meran vom 16.11.2012 Registernr. 1043 angegeben wird, als unzureichend und jedenfalls nicht angemessen erklären,
2. die korrekte Enteignungsentschädigung für die Gp.... festlegen und zwar in Höhe von € 2.473.948,80 oder des niederen oder höheren Betrages, den das Gericht als angemessen erachtet sowie die entsprechende Hinterlegung bzw. Auszahlung dieses Betrages an die Rekursstellerin anordnen,
3. festlegen und erklären, dass auf die laut Punkt 2) festgelegten Beträge, beschränkt auf die beim Schatzamt hinterlegten Summe von € 1.920.140,00 die Schatzamtszinsen zustehen und zwar ab dem Tag der Hinterlegung beim Schatzamt bis zur vollständigen Zahlung,
4. festlegen und erklären, dass auf die laut Punkt 2) festgelegten Beträge, für den Teil, der über die Summen hinausgeht, die beim Schatzamt hinterlegten wurden, die von der Rekursstellerin nachgewiesenen Bankzinsen zustehen, oder hilfsweise die gesetzlichen Zinsen und die Geldentwertung bzw. in jedem Fall die Zinsen in Höhe der durchschnittlichen Nettorendite von Staatspapieren und zwar ab der Zustellung dieses Rekurses bis zur vollständigen Zahlung,
5. die Gemeinde Meran zur Zahlung der Beträge laut den Punkten 1-4 zugunsten der ... verurteilen,

6. die Gemeinde Meran zur Tragung der Gebühren, Kosten und Honorare für dieses Verfahren verurteilen.

In beweisrechtlicher Hinsicht, beantragt

1) den ASV nochmals einzuberufen und mit einer Überprüfung seiner Aussagen sowie zu einer Stellungnahme zu den in a), b), c) und d) angeführten Punkten des Protokollzusatzes vom 26.3.2014 zu beauftragen;

2) den ASV und/oder die Gemeinde Meran i.S. von Art.210 ZPO auffordern, das Mail Dr. Angela Musillo vom 21.5.2013 9:49 sowie die entsprechenden Schätzdekrete für die Enteignungen betreffend die Feuerwehrhallen von Labers und Obermais vorzulegen;

3) den ASV auffordern, zu präzisieren,

a) ob der von ihm gemachte Bezug auf die Gp.... K.G.Mais eine im Grundbuch existierende Parzelle betrifft;

b) ob er sich auf eine Zubehörsfläche der Feuerwehrhalle Obermais bezieht und ob diese gegebenenfalls verbaut werden könnte;

c) ob die unter a) genannte Parzelle und die Gp.610/2 K.G.Mais im Stadtzentrum von Meran liegen, wobei er jedenfalls deren Lage beschreibe;

d) ob die Gp.28312 und die Gp.61012, beide K.G.Mais, in den letzten Jahren Gegenstand einer Enteignung waren.

4) die Abwertungskoeffizienten für die Dienstbarkeiten betreffend die Schlamm-, Gas- und Elektroleitung im Lichte der vorliegenden Stellungnahme sowie der Einwände laut Verhandlungsprotokoll vom 16.10.2013 zu evaluieren und eventuell zu korrigieren, wobei er auch die Kosten für eine allfällige Verlegung der genannten Leitungen beziffere.

Schlussanträgen des Widerspruchsgegners:

Möge das Oberlandesgericht Trient, Außenstelle Bozen, den Widerspruch der gegen die Schätzung der Enteignungsentschädigung aus den im Sachverhalt geschilderten Gründen vollständig abweisen, somit die Schätzung bestätigen und die Widerspruchsklägerin zum Ersatz sämtlicher Verfahrenskosten verurteilen.

VERFÜGUNG gemäß Art. 702 ZPO

Mit dem Schätzungsdekret vom 16.11.2012, das gemäß Artikel 5 des Landesgesetzes vom 15.4.1991 Nr. 10 erlassen wurde, erklärte der Amtsdirektor für Vermögen, Ankäufe und Wirtschaftsdienste der Gemeinde Meran zunächst die Gemeinnützigkeit des Vorhabens zur Erweiterung der Kläranlage, das auch die Grundparzelle, im Eigentum der, umfasste, sowie die Notwendigkeit der Enteignung der zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Flächen der genannten Liegenschaft und setzte schließlich die Enteignungsentschädigung für diese Liegenschaft fest, wobei für die bevorstehende Enteignung einer Fläche von 10.196 m² der genannten Gp. der insgesamte Betrag von € 1.920.140,00 festgesetzt wurde, der im Falle der Nichtanfechtung um 10%, also auf € 2.112.254,00, erhöht wurde.

Gegen dieses Schätzungsdekret erhob die Widerspruch, indem sie die Stadtgemeinde Meran und die Autonome Provinz Bozen mit dem Rekurs vom 06.12.2012 vor diese Außenabteilung des Oberlandesgerichts lud.

Die Widerspruchsklägerin brachte darin folgende Anfechtungsgründe vor:

- Verletzung von Art. 1/bis Abs. 3, L.G. Nr. 10/1991, da die Gemeinde Meran die Schätzung nicht selber vorgenommen habe, sondern das Landeschätzamt.

- Das Schätzdekret sei nicht begründet und stehe im Widerspruch zu den Landesrichtwerten sowie den Schätzkriterien laut Beschluss der Landesregierung Nr. 751/2010. Für die Gemeinde Meran sehen die Landesrichtwerte in Bezug auf einen Nebenort wie es die Fraktion Sinich ist, folgende Werte vor:

Für Wohnbauzonen einen Wert zwischen 700 und 380 Euro/m²,
für Gewerbegebiete einen Wert zwischen 290 und 235 Euro/m².

- Der Wert der angrenzenden Grundstücke wurde nicht berücksichtigt.

In den letzten Jahren wurde bei Verkäufen in der nahe gelegenen Zone „Sandhof“ ein Kaufpreis von € 330 bis € 388 /m² gezahlt. Mit Urteil Nr. 124/2011 dieses Oberlandesgerichtes sei für diese Zone ein Marktwert von € 333,75/m² festgelegt worden. Der Wert der zur Enteignung anstehenden Fläche wurde viel zu niedrig angesetzt.

- In früheren Schätzungen wurde ein Marktwert von € 260/m² angegeben. Der Marktwert ist in Übereinstimmung mit der Feststellung des Urteils Nr. 124/2011 mit € 333,75/m² anzusetzen.

Die Widerspruchsklägerin beantragte daher die Festsetzung der geschuldeten Entschädigung unter Zugrundelegung der dargestellten Umstände mit Verurteilung der Gemeinde Meran zur Zahlung der Differenz mit den entsprechenden Verzugszinsen und der Geldentwertung.

Die Gemeinde Meran ließ sich mit einer Klagebeantwortung vom 27.02.2013 ins Verfahren ein, bestritt die Einwendungen der Widerspruchsklägerin und hob insbesondere hervor, dass die zur Enteignung anstehende Grundparzelle direkt angrenzend an eine Kläranlage liege und dass dieselbe mit den Dienstbarkeiten einer Hochspannungsleitung, einer Schlammlleitung und einer Erdgasleitung belastet sei, dass weiters an der gesamten Westseite der Ablaufkanal der Kläranlage unterirdisch verlaufe, dass durch die Grundparzelle auch eine verrohotes öffentliches Gewässer verlaufe, dass an der Westseite auch die Eisenbahntrasse verlaufe und dahinter der Etschdamm.

Sie beantragte daher die Abweisung des Widerspruchs.

Die Autonome Provinz Bozen ließ sich trotz ordnungsgemäß zugestelltem Rekurs nicht in das Verfahren ein.

Die Parteien hinterlegten in der Folge weitere Stellungnahme, Urkunden und Dokumente.

Mit der Schätzung des Wertes der Liegenschaften und mit der Ermittlung der angemessenen Enteignungsentschädigung wurde in der Verhandlung vom 03.04.2013 der Amtssachverständige ... betraut, der in der Folge einen ersten Bericht mit Datum 26.08.2013 und sodann einen weiteren Bericht mit Datum 26.02.2014 samt Lageplänen und Fotografien vorlegte.

In der Verhandlung vom 17.12.2014 stellten die Parteien die jetzt eingangs wiedergegebenen Schlussanträge, woraufhin die Streitsache zur Entscheidung angesetzt wurde und den Parteien Fristen für die Hinterlegung von Schlusschriften und allfälligen Erwidierungseingaben eingeräumt wurden.

GRÜNDE DER ENTSCHEIDUNG

Einleitend gilt dazu festzuhalten, dass - der ständigen Spruchpraxis des Obersten Gerichtshofes zufolge, der sich dieses Gericht anschließt - der Widerspruch gegen ein Schätzungsdekret nicht vorrangig der Anfechtung der auf die Bestimmung der Enteignungsentschädigung abzielenden Verwaltungsmaßnahme dient, sondern ein eigenständiges Verfahren in Gang setzt, das die gerichtliche Feststellung der für eine Enteignung gerechterweise geschuldete Entschädigung zum Gegenstand hat und in welchem es dem Gericht zufällt, eigenverantwortlich und unter Ausschöpfung der ihm eigenen Instruktionsbefugnisse die Höhe dieser Entschädigung zu bestimmen. (vgl. Kass. Nr. 3544/97, Nr. 10934/2001, Nr. 24703/07 und 18435/2013).

Daraus folgt zudem, dass dem Umstand, dass die Schätzung vom Landesschätzamt vorgenommen wurde, keinerlei Bedeutung beizumessen ist.

Durch die verschiedenen Abänderungen des Landesgesetzes Nr. 10/1991, und insbesondere durch die eingeschobenen Bestimmungen des Art. 7bis, ter, quarter, quinquies und die Abänderung des Art. 8 (siehe die L.G. Nr. 4/2008, L.G. Nr. 1/2009, L.G. Nr. 9/2009, L.G. Nr. 11/2009 und L. G. Nr. 1/2011 – die letztthin getroffene Abänderung durch das L.G. Nr. 10/2013 betrifft den gegenständliche Fall nicht und wäre auch mangels einer Übergangsbestimmung auf diesen nicht anwendbar) hat sich die Autonome Provinz Bozen den staatlichen Vorgaben in wesentlichen Aussagen, was die Bestimmung der Enteignungsentschädigung betrifft, angepasst, so wie diese im D.P.R. Nr. 327 vom 08.06.2001 festgeschrieben und von den Urteilen des Verfassungsgerichtshofes unterstrichen worden sind.

Auf Grund dieser Regelung ergibt sich somit nun auch für das Gebiet der Autonomen Provinz Bozen, zum Zwecke der Bestimmung der Enteignungsvergütung, die Unterscheidung zwischen einer bebaubaren Fläche (im Sinne des Absatzes 1 des Art. 7bis) und einer nicht bebaubaren Fläche.

Für die Bestimmung der Enteignungsentschädigung gilt es also nun grundsätzlich im Sinne der Neuregelung zu untersuchen, ob es sich bei den zur Enteignung anstehenden Flächen um bebaubare Flächen („*aree edificabili*“) oder um nicht bebaubare Flächen („*aree non edificabili*“) handelt.

Und diese Unterscheidung hat nun der Gesetzgeber in der Bestimmung des Art. 7/ter selber getroffen, indem er jene Kategorien definiert hat, die auf Grund einer besonderen urbanistischen Zweckbestimmung oder einer sonstigen Vinkulierung als nicht bebaubare Flächen zu gelten haben bei gleichzeitiger Festlegung, dass Flächen mit einer anderen urbanistischen Zweckbestimmung als bebaubar zu gelten haben.

Weiters bestimmt Absatz 1 des Art. 7, quinquies: „**Die Entschädigung für die Enteignung von bebaubaren Flächen entspricht dem Verkehrswert des Gutes zum Zeitpunkt des Erlasses des Dekrets laut Artikel 5**“, während Absatz 4 festlegt: „**Für Flächen, die für Dienstleistungen und Anlagen von allgemeinem Interesse bestimmt sind, wird der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Eigenschaften der Grundstücke, ihrer Einbindung ins urbanistische Gefüge und der urbanistischen Zweckbestimmung der umliegenden Grundstücke festgelegt**“.

Im Anlassfall wurde die zur Enteignung anstehende Fläche im Bauleitplan der Gemeinde Meran als „**Zone für öffentliche übergemeindliche Einrichtungen**“ zweckbestimmt, und zwar zuerst mit dem Beschluss der Landesregierung Nr. 4961 vom 18.12.2000. Diese Zweckbestimmung ist dann anlässlich der Genehmigung des Bauleitplanes im Jahre 2010 durch den Beschluss der Landesregierung Nr. 1696 vom 18.10.2010 bestätigt worden (siehe Bericht ASV).

Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan (Art. 22) umfasst eine Zone für übergemeindliche Einrichtungen jene Flächen, welche zur Deckung des Bedarfs an Bauten und Einrichtungen im Staatsinteresse, im Regional bzw. im Landesinteresse sowie für übergemeindliche Belange bestimmt sind.

Zulässig sind jene Bauten und Einrichtungen von allgemeinem Interesse, die für übergemeindliche Zwecke bestimmt sind, wie die Bauten für die Verwaltung, für die öffentlichen Dienste, für kulturelle und soziale Tätigkeiten, für Fürsorge –und Gesundheitsdienste und Erschließungsanlagen sowie die Bauten für den Unterricht und für Sportanlagen. (siehe Bericht des ASV).

Vor der Zweckbestimmung für öffentliche übergemeindliche Einrichtungen durch die genannte Abänderung des Bauleitplanes mit dem Beschluss Nr. 4961 vom 18.12.2000 war die Zone zum großen Teil als Landwirtschaftsgebiet im Gemeindebauleitplan ausgewiesen worden, und zwar mit dem Beschluss der Landesregierung Nr. 4701 vom 24.08.1981, und zu einem geringen Teil als Wald, wie der ASV erhoben hat.

Dies bedeutet nun konkret, dass die Zone im Sinne der obgenannten Bestimmungen als bebaubar zu gelten hat. In diesem Zusammenhang ist allerdings zu berücksichtigen, dass zum Zwecke der Festlegung der Enteignungsentschädigung auch die Möglichkeiten der konkreten Bebauung in der betreffenden Zone zu berücksichtigen sind (***“È inoltre evidente che i criteri per la determinazione dell'indennità di espropriazione riguardante aree edificabili devono fondarsi sulla base di calcolo rappresentata dal valore del bene, quale emerge dal suo potenziale sfruttamento non in astratto, ma secondo le norme ed i vincoli degli strumenti urbanistici vigenti nei diversi territori”*** – siehe Urteil des Verfassungsgerichtshofes Nr. 348/2007).

Erwähnung finden muss in diesem Zusammenhang auch der Umstand, dass die Zweckbestimmung im Bauleitplan als „Zone für öffentliche übergemeindliche Einrichtungen“ im Anlassfall einen sogenannten „vincolo conformativo“ darstellt, da die Ausweisung dieser Zone im Zuge der Abänderung des gesamten Bauleitplanes erfolgt ist, die mehrere Zonen betroffen hat, wie der ASV festgestellt hat, und die Bestimmungen der entsprechenden Durchführungsbestimmung (Art. 22) für all diese Zonen Gültigkeit hat und somit allgemeiner und abstrakter Natur sind.

Dies bedeutet, dass die Bestimmungen über die konkrete Möglichkeiten der Verbauung gemäß den Vorgaben des Bauleitplanes bei der Bestimmung der Enteignungsentschädigung zu berücksichtigen sind (siehe Kass. Nr. 28051/2008 und 11455/2013).

Dies vorausgeschickt, gilt es im Anlassfall die Merkmale und die Charakteristik der enteigneten Fläche festzustellen.

Dazu ergibt sich aus den Berichten des ASV ...vom 26.08.2013 und vom 26.02.2014 folgendes:

- Bei der Gp. 3094/61 handelt es sich um eine Obstbaufläche. Sie liegt auf einer Höhe von 280 M. ü. d.M. in der Örtlichkeit Sinich, am südlichen Rand der Gemeinde Meran. Die Erreichbarkeit der Liegenschaft ist gut, auch wenn die Fläche nicht direkt mit einer gebrauchsgerechten Straße an das Verkehrsnetz angebunden ist. Andere primäre Infrastrukturen sind keine vorhanden.

- Die Parzelle liegt zwischen der Staatsstraße SS 38 Meran – Bozen und dem Fluss Etsch und ist von diesem durch die Eisenbahnlinie Bozen – Meran getrennt. Im Norden grenzt die Grundparzelle an die Liegenschaft, auf der die Kläranlage der Bezirksgemeinschaft Burg-

grafenamt errichtet wurde. Rechts der Parzelle liegt die Gp. 2139, die teilweise als Obstanbaufläche und teilweise als Gartenanbaufläche genutzt wird. Im Süden liegt eine Dauerwiesenfläche.

- Zu Lasten der Gp. 3094/61 sind folgende Dienstbarkeiten eingetragen:

- Dienstbarkeit der Elektroleitung und der Errichtung eines Mastens, mit dem Zugang und der Zufahrt im Sinne der Punkte 1, 2 und 3 des Vertrages vom 31.01.1992 zu Gunsten der B.p. 38 K.G. Forst (was einen Grundstreifen mit einer Länge von 68 Metern und einer Breite von 7 Metern betrifft),
- Dienstbarkeit der Schlammeleitung im Sinne des Dekretes vom 17.01.1994, mit der Unverrückbarkeit der Rohrleitung und der Anlagen und dem Verbot Gebäude jeglicher Art in einer Entfernung von vier Metern von der Achse der Leitung zu errichten und der Verpflichtung, die belastete Oberfläche als landwirtschaftlichen Boden zu erhalten,
- Dienstbarkeit der Erdgasleitung im Sinne des Dekretes vom 14.05.2002 mit der Auflage, dass diese und die dazugehörigen Vorrichtungen unversetzbar sind, dass die Betreiberin „SNAM AG“ berechtigt ist, ungehindert und jederzeit die Anlagen zu erreichen, dass Neubauten jeglicher Art parallel zur Erdgasleitung nur in einem Abstand von wenigsten 8 Metern auf beiden Seiten errichtet werden können.

- Die Obstanlage, die sich auf der betroffenen Fläche befindet, befindet sich nicht in einem ordnungsgemäßen Zustand. Die Bäume sind vollkommen zu erneuern, wie sich dies aus der von der Beklagten vorgelegten Fotodokumentation ergibt.

- Es scheint unbestritten, dass die Gp. zum Zwecke der Erweiterung der im Norden sich befindenden Bezirkskläranlage enteignet werden sollte.

Im Anlassfall hat der ASV in seinem ersten Bericht darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert der betroffenen Fläche jenen Flächen entspricht, die für Dienstleistungen und Anlagen von allgemeinem Interesse bestimmt sind.

Gleichzeitig hat er aber darauf hingewiesen, dass es für Flächen diese Art keinen transparenten und ordnungsgemäßen Markt gibt, dann aber festgehalten, dass er über das Vergleichswertverfahren erhoben habe, dass der Verkehrswert von Flächen im Zentrum von Meran, die für Dienstleistungen und Anlagen von allgemeinem Interesse bestimmt sind, bei € 450/m² liege.

Von diesem Wert ausgehend, hat er dann einer Abwertungskoeffizienten von 0,80 angewandt, für den Umstand, dass die betroffene Grundparzelle am Gemeinderand von Meran liegt, in einer mäßig begehrten Zone ohne Infrastrukturen. Für den Umstand, dass ein Drittel der umliegenden Fläche Landwirtschaftsgebiet oder Waldgebiet ist, hat er einen weiteren Abwertungskoeffizienten von 0,85 zu Anwendung gebracht.

Für die Belastung der betroffenen Fläche mit Dienstbarkeiten hat er dann noch einen Abwertungskoeffizienten von 0,70 berücksichtigt und hat dann auf Grund dieser Vorgaben eine Entschädigung von € 2.164.705,20 berechnet, was einem Preis von € 214,20/m² entspricht (€ 2.164.705,20: 10.106m²).

Nun ist aber in der Tat diese Vorgehensweise nicht nachvollziehbar. Der ASV hat keinerlei Elemente erhoben und dargestellt, aus denen sich der Ausgangswert von € 450/m² ergeben könnte.

Der Hinweis, dass er diesen Wert mittels des Vergleichswertverfahren bestimmt habe, ist auch nicht nachzuvollziehen, da er auf der einen Seite festgehalten hat, dass es für solcherlei

Flächen keinen Markt gibt und auf der anderen Seite keinerlei Übertragungsverträge erhoben und angeführt hat, die dem Vergleichsverfahren zu Grunde liegen müssten.

Auch können als Vergleichsobjekte nicht Liegenschaften herangezogen werden, die im Zentrum von Meran liegen oder in einer begehrten Wohngegend dieser Stadt.

Beide Parteien haben den vom ASV angeführten Ausgangswert unter verschiedenen Gesichtspunkten kritisiert, und in der Tat ist dieser Ausgangswert nicht nachzuvollziehen und kann deshalb nicht als Grundlage für die Bestimmung der Enteignungsentschädigung herangezogen werden.

Auszugehen ist von der Bestimmung des Art 7, quinquies, des L.G. Nr. 10/1991, gemäß welcher der Verkehrswert für Flächen, die für Dienstleistungen und Anlagen von allgemeinem Interesse bestimmt sind, unter Berücksichtigung der Eigenschaften der Grundstücke, ihrer Einbindung ins urbanistische Gefüge und der urbanistischen Zweckbestimmung der umliegenden Grundstücke festgelegt wird.

Auf Grund des Umstand, dass für Flächen, die für allgemeine öffentliche Anlagen bestimmt sind, kein konkreter Marktwert bestimmt werden kann, ist dieser nach dem Willen des Landesgesetzgebers auf Grund ihrer Eigenschaften, der Einbettung ins urbanistische Gefüge und der urbanistischen Zweckbestimmung der umliegenden Grundstücke zu bestimmen, was nur soviel bedeuten kann, dass er im Wesentlichen dem Verkehrswert der umliegenden Liegenschaften zu entsprechen hat, immer aber auch unter Beachtung ihre konkreten Eigenschaften.

Wie oben schon darstellt, liegt im Norden der Grundparzelle eine Zone für öffentliche Einrichtungen, auf der die Kläranlage errichtet wurde, anschließend an diese Zone liegt ein Gewerbegebiet, im Süden und Westen ist die Grundparzelle hingegen von Landwirtschaftgebiet und Waldgebiet umgeben.

In seinem zweiten Gutachten hat der ASV erhoben, dass rund 67% der umliegenden Gründe als „Zone für öffentliche übergemeindliche Einrichtungen“ im Bauleitplan zweckgebunden ist, während rund 25% als Landwirtschaftgebiet ausgewiesen ist und rund 8% als Wald.

Nach Meinung dieses Senates können diese unmittelbar umliegenden Flächen bei der Bestimmung der Enteignungsentschädigung im Sinne der genannten Bestimmung des Art. 7, quinquies, konkrete Berücksichtigung finden, da auch die Zweckbestimmung der Liegenschaften in einem etwas weiteren Umfeld in etwa diesem Schlüssel entspricht, wie sich dies aus den grafischen Unterlagen des ASV Gutachtens ergibt (siehe insbesondere den Mappenauszug im Maßstab 1:5000, von der beklagten Partei vorgelegt, und auch die von derselben vorgelegte Fotodokumentation).

Dabei kann allerdings von dem Waldgebiet abgesehen werden, da dieses nur einem Randstreifen entlang des Flusses Etsch entspricht und grundsätzlich die konkrete Zweckbestimmung der umliegenden Liegenschaften Berücksichtigung finden muss.

Deshalb ist das umliegende Landwirtschaftgebiet mit 33% anzusehen. Auf jeden Fall entsprechen diese zwei Prozentsätze (67% und 33%) den umliegenden Flächen, auch wenn nicht nur die unmittelbar angrenzenden Liegenschaften Berücksichtigung finden, sondern auch die mittelbaren. Der ASV selber spricht in seinem Gutachten, dass rund ein Drittel der umliegenden Flächen als Landwirtschaftsgebiet oder Waldgebiet im Bauleitplan zweckgebunden ist.

Was die Anbindung an die Zone für übergemeindliche Einrichtungen betrifft, so gibt zu berücksichtigen, dass die Ausweisung im Bauleitplan als Zone für übergemeindliche Anlagen der Gp. ... nur eine Erweiterung der bestehenden Zone, auf der die Bezirkskläranlage errichtet wurde, darstellt, und man deshalb als eigentlichen Bezugspunkt im Sinne der umliegenden Liegenschaften auf das anschließende Gewerbegebiet zurückgreifen kann (Bei einer Bestimmung des Enteignungspreises für die gesamte Zone für übergemeindliche Einrichtungen müsste man, für den Teil der unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzt, auf jeden Fall auf dieses abstellen).

Für dieses wurde, wie von der Widerspruchsklägerin selber dargestellt, von diesem Oberlandesgericht in einem Widerspruchsverfahren gegen das Schätzdekret mit dem Urteil Nr. 124/2011 ein Verkehrswert von € 333,75/m² festgelegt (Dok. Nr. 11).

Wie sich aus dem Urteil ergibt, wurde dieser Preis auf Grund eines Sachgutachtens festgelegt, das den Preis mittels Vergleichswertverfahren festgelegt hat (Dok. Nr. 10 der Widerspruchsklägerin).

Beide Parteien haben diesen vom genannten Urteil festgelegten Verkehrswert nicht weiter bestritten, die Widerspruchsklägerin hat explizit beantragt, dass die Enteignungsentschädigung auch für die Gp. ... auf der Grundlage dieses Verkehrswertes bestimmt werden möge.

Es ist auch nicht notwendig, diesen Preis pro Quadratmeter, der in Bezug auf ein Schätzdekret aus dem Jahre 2006 (Dezember 2006) festgesetzt wurde, auf den Zeitpunkt des Erlass des hier angefochtenen Schätzdekretes (November 2012) aufzuwerten oder anzupassen.

Es hat sich nämlich herausgestellt, dass in den letzten Jahren die Immobilienpreise für Gewerbegebiete keinerlei Steigerung erfahren haben, auf Grund der allgemein bekannten Wirtschaftskrise, die sich besonders in den Gewerbegebieten bemerkbar gemacht hat, was dazu geführt hat, wie allgemein bekannt ist, dass in diesen Zonen Gewerbebauten und Immobilien leer stehen oder ungenutzt sind und allgemein der Markt für solche Immobilien eingebrochen ist.

Dies ergibt sich im Übrigen auch aus den Landesrichtwerten, die für Gewerbebezonen im Gemeindegebiet von Meran allgemein von einem Preis von € 235 bis € 290 ausgehen, bezogen auf das Jahr 2012 (siehe Dok. Nr. 17 der Widerspruchsklägerin).

Wenn also für die 67% der umliegenden Fläche der genannte Verkehrswert herangezogen werden kann, so müssen aber zudem laut der genannten Bestimmung des Art. 7 quinquies die konkreten Eigenschaften der Liegenschaft Berücksichtigt finden.

Und diese ist nun einmal von einer Stromleitung mit entsprechender Dienstbarkeit, von der Erdgasleitung, von der Klärschlammleitung, vom unterirdisch verlaufenden Abfluss eines Gewässers sowie mit den anderen oben angeführten Dienstbarkeiten belastet.

Und solange diese Dienstbarkeiten eingetragen sind und als Belastung im Grundbuch konkret aufscheinen, müssen sie natürlich bei der Bewertung konkrete Berücksichtigung finden.

Auch hat der ASV darauf hingewiesen, dass auf Grund der bestehenden Einschränkungen die Gp. ... nur bedingt bebaubar ist (die nicht bebaubare Fläche würde rund 30% betragen) und dass auf jeden Fall auf Grund der genannten Umstände die Verbauung und die Gestaltungsmöglichkeiten erheblich beeinträchtigt sind.

Der AVS hat für diese bestehenden Belastungen und Einschränkungen einen Abschlag von 30% vorgeschlagen, der auf Grund der aufgezeigten Umstände auf jeden Fall mehr als gerechtfertigt erscheint.

Der ASV selber hat in seinem Zusatzgutachten darauf hingewiesen, dass eine Abwertung von 30%, „gelinde gesagt, sehr vorsichtig angesetzt“ ist und dass auf Grund der bestehenden Belastungen die Verbauung „wenn nicht vollständig, so doch in einem sehr (schweren) Maße beeinträchtigt und erschwert“ wird. Man bedenke zudem, dass die Lage der Liegenschaft zwischen dem Fluss Etsch, der Bahnlinie und der Staatsstraße, wie sich dies aus der Fotodokumentation ergibt, an sich schon eine Wertminderung mit sich bringt, ganz abgesehen vom Umstand, dass die Fläche auch unmittelbar angrenzend an einer bestehenden Kläranlage liegt.

Auch kann nicht eingewandt werden, dass die Stromleitung oder die Gasleitung mit einem kleinen oder größeren finanziellen Aufwand verlegt werden könnte oder dass die errichtete Schlammlleitung nie in Betrieb gegangen ist.

Solange die Dienstbarkeiten als Belastung eingetragen sind, ergeben sie eine Wertminderung der Liegenschaft und sind somit zu berücksichtigen. Im Übrigen wäre eine Verbauung durch Private gar nicht möglich, da die Fläche für öffentliche übergemeindliche Anlagen zweckgebunden ist.

Daraus ergibt sich also, dass für die 67% der betroffenen Fläche der Gp. ... von einem Preis von € 233,62/m² auszugehen ist.

Was den Verkehrswert einer Obstbaufläche betrifft, so hat der ASV darauf hingewiesen, dass eine solche in der betreffenden Lage mit € 60/m² zu beziffern ist. Dieser Wert ist nicht weiter bestritten worden und kann somit übernommen werden.

Bei einer Gesamtfläche von 10.106 m² und einer Berücksichtigung der obgenannten Prozentsätze ergibt sich somit eine Gesamtentschädigung von € 1.781.978,33 (€ 1.581.879,53 für die 67%, die als Gewerbegebiet Berücksichtigung finden und € 200.098,80 für die 33% als Landwirtschaftsgebiet-Obstwiese).

Gegen diese so festgesetzte Entschädigung kann nun nicht angeführt werden, dass diese auf Grund der Bestimmung des Art. 1bis des L.G. Nr. 10/1991 auf jeden Fall sich an den Landesrichtwerten für das Jahr 2012 orientieren hätte müssen.

Zum einen sehen diese Landesrichtwerte nur Richtpreise für Wohnbauzonen und Gewerbegebiet vor und nicht auch für Zonen, die ausschließlich für öffentlichen Anlage bestimmt sind, zum anderen kann die Bestimmung des Landesgesetzes nicht so verstanden werden, dass bei der Festlegung des Marktwertes diese vom Landeschätzamt erhobenen Werte als bindend anzusehen sind.

Es handelt sich um Richtwerte, die auf jeden Fall nach unten oder oben korrigiert werden können, sollte der effektive Marktwert der betreffenden Liegenschaft auf Grund seiner Lage, Beschaffenheit, seiner Einbindung und der bestehenden Belastungen ein anderer sein.

Das ganze System würde „ad absurdum“ geführt und wäre wohl auch verfassungsrechtlich bedenklich, sollte diese Richtwerte für die Bestimmung des Marktwertes als bindend angesehen werden müssen, wo doch gerade der effektive und tatsächliche Marktwert, sollte dieser bestimmt werden können, nach den letzten Novellierungen des genannten Landesgesetzes als das entscheidende Kriterium für die Bestimmung der Enteignungsentschädigung in Betracht zu ziehen ist.

Auch kann der Umstand, dass bei früheren Schätzungen durch das Landesschätzamt von einem Marktwert von € 260/m² für die betroffene Grundparzelle ausgegangen worden sein soll, keine Berücksichtigung finden, da aus den vorgelegten Unterlagen in keiner Weise nachvollziehbar ist, dass dieser Preis ermittelt worden sein soll und besonders nicht auf Grund welcher Kriterien.

Auf jeden Fall aber wurde er im Lichte der Bestimmungen des L.G. Nr. 10/1991 ermittelt, die in der Zwischenzeit abgeändert worden sind (wobei sich aus der Schätzung vom 14.04.2008 – siehe Dok. Nr. 18 der Widerspruchsklägerin – ergibt, dass für den eventuellen Ankauf der Liegenschaften ein Preis von € 152,90/m² festgelegt wurde, in einem Schreiben vom 25.05.2009 spricht man von einem Preis von € 195/m², ohne auf irgendwelche Kriterien hinzuweisen, aus denen sich dieser Preis ergibt (siehe immer Dok. Nr. 18), und in dem Schreiben vom 14.05.2010 (auch unter Dok. Nr. 18) wurde ein Ablösepreis von € 190/m² angegeben auf Grund der eingeführten Neuerungen im Enteignungsgesetz, die eine „nochmalige Überprüfung der Angelegenheit“ erfordern.

Daraus ergibt sich nun, dass die von der betroffenen Verwaltung angebotene Enteignungsentschädigung höher ist (€ 1.920.140,00) als die hier festgesetzte und deshalb in der Folge der Widerspruch abgewiesen werden muss, da die eingelassene Verwaltung nicht im Wege der Widerklage die Festlegung dieser niedrigeren Entschädigung beantragt hat.

Auf Grund des Ausgangs des Verfahrens müssen die Verfahrenskosten der Widerspruchsklägerin angelastet werden.

Spruch

Aus diesen Gründen erkennt das Oberlandesgericht Trient - Außenabteilung Bozen – in Entscheidung über den Widerspruch, den die ... im Sinne des Artikels 15 des Landesgesetzes vom 15.4.1991 Nr. 10 zur Bekämpfung des Schätzungsdekretes Nr. 1043 vom 16.11.2012 des Amtsdirektors des Amtes für Vermögen, Ankäufe und Wirtschaftsdienste der Gemeinde Meran eingelegt hat, unter Abweisung aller sonstigen erhobenen Ansprüche und Einwendungen und unter Außerachtstellung gegenteiliger Darlegungen wie folgt zu Recht:

- Der Widerspruch wird abgewiesen.
- Die .. wird verurteilt, der Gemeinde Meran die Verfahrenskosten zu ersetzen, die in ihrer Gesamtheit mit insgesamt Euro 22.034,00 bestimmt werden, und zwar € 4.180 für die Phase des Studiums, € 2.430 für die einleitende Phase, €5.600 für die Phase der Untersuchung, € 6.950 für die Phase der Entscheidung und € 2.874 für die pauschale Abgeltung der allgemeinen Unkosten, die um die Aufschläge (Beitrag zur Vorsorgekasse der Rechtsanwälte und Mehrwertsteuer) sowie um die anfallenden weiteren Anschlusskosten zu ergänzen sind.
- Die Kosten für den ASV, die bereits vorläufig beziffert wurden, werden definitiv der Widerspruchsklägerin angelastet.

Bozen, am 20.05.2015

Der Vorsitzende und Abfasser Dr. Johann Pichler
Der Leitende Kanzleibeamte Ruth Pechlaner