Enteignungsentschädigung und Grunderwerbsteuer

Von Univ.-Ass. Dr. Georg Schima

1. Problemstellung:

Mit dem am 1. 7. 1987 in Kraft getretenen GrESTG 1987¹⁾ beschritt der österreichische Gesetzgeber einen bereits in der BRD vorgezeichneten Weg. Die radikale Kürzung des Ausnahmenkataloges²⁾ wurde durch eine deutliche Senkung des Steuertarifes „kompensiert“.

¹⁾ BGBl 1987/309; RV 109 BlgNR XVII. GP; AB 204 BlgNR XVII. GP.

²⁾ Vgl die §§ 3, 4 GrESTG 1955.

Die damit verfolgten Ziele — *Verwaltungsvereinfachung und Erhöhung der Steuergerechtigkeit*³⁾ — verdienen uneingeschränkte Zustimmung, wenn auch nicht übersehen werden darf, daß es weniger das deutsche Vorbild war als vielmehr der VfGH, welcher mit einem bereits berühmten Erk⁴⁾ den letzten Anstoß für die Neuregelung lieferte.

³⁾ Vgl EBRV 109 BlgNR XVII. GP 5 f.

⁴⁾ VfGH G 175 — 177/86-7, G 238 — 245/86-6, G 249/86-7, G 53/87-8 (BGBl 1987/174) v 10. 12. 1986, WB 1987, 21 f = ÖStZB 1987, 439 f.

Der oben angesprochenen Reduktion der Befreiungsbestimmungen fiel auch jene Regelung zum Opfer, wonach der Erwerb von gleichwertigen Ersatzgrundstücken für enteignete Grundstücke innerhalb von drei Jahren ab erfolgter Enteignung von der Besteuerung ausgenommen war⁷⁾.

Im folgenden soll einerseits erörtert werden, ob der Wegfall dieser Bestimmung in Verbindung mit den aufrecht erhaltenen Ausnahmen nicht neue verfassungsrechtliche Probleme aufwirft und andererseits, ob bei Zugrundelegung der durch das GrEStG 1987 hergestellten Rechtslage in Hinkunft tatsächlich davon auszugehen ist, daß ein Enteigneter bei Ersatzbeschaffung die GrESt zu tragen hat.

2. Verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Neuregelung:

Zweifel an der Verfassungskonformität der Besteuerung von „Ersatzerwerben“ nach einer Enteignung könnten sich primär daraus ergeben, daß in § 3 Abs 1 Z 4 GrEStG 1987 weiterhin^{8a)} eine Ausnahme von der Besteuerung vorgesehen ist für den Erwerb eines Grundstückes im Wege eines Zusammenlegungsverfahrens oder eines Flurbereinigungsverfahrens iSd Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes⁹⁾.

Wie die Materialien zum GrEStG 1987 zeigen, war sich der Gesetzgeber des Problems auch ansatzweise bewußt, ohne allerdings daraus Konsequenzen zu ziehen.

In den EB zur RV⁷⁾ wird die Begünstigung für den Erwerb aufgrund eines Zusammenlegungsverfahrens damit begründet, daß es sich dabei „praktisch um den Erwerb eines anderen Grundstückes, das als Ersatz für von der Zusammenlegung betroffene Grundstücke gegeben wird, in diesem Sinne somit nicht um einen echten neuen Grundstückserwerb“ handle.

Die Begünstigung für den Erwerb im Wege eines Flurbereinigungsverfahrens iSd §§ 49 ff Flurverfassungs-GrundsatzG wurde von der RV mit gleichheitsrechtli-

chen Erwägungen begründet, da sich die Ziele der beiden Verfahrensarten deckten⁸⁾.

Im Bericht des Finanzausschusses findet sich dann die für das hier interessierende Problem entscheidende Feststellung, daß die unterschiedliche Behandlung von Ersatzerwerb nach Enteignung und Erwerb im Zusammenlegungs- bzw Flurbereinigungsverfahren „sachlich gerechtfertigt“ sei, da die Abfindung im ersten Fall durch eine *Geldleistung* erfolge, im zweiten Fall aber „notwendigerweise und im Regelfall“ durch *Zurverfügungstellung anderer Grundstücke*⁹⁾.

Im Gegensatz zu der eben referierten Auffassung des Finanzausschusses begegnet die Ungleichbehandlung mE aber sehr wohl verfassungsrechtlichen Bedenken.

Unrichtig ist nämlich schon die Prämisse.

Einerseits ist die Enteignungsentschädigung keineswegs generell in Geld zu leisten, und andererseits erfolgt die Ersatzleistung im Zusammenlegungs- bzw Flurbereinigungsverfahren nicht zwingend naturaliter. § 4 Abs 4 Flurverfassungs-GrundsatzG idF der Nov 1967¹⁰⁾ gestattet vielmehr Ausgleichszahlungen iHv 5% des Abfindungsanspruches generell; mit Zustimmung der Parteien sowie der dinglich Berechtigten kann gem § 4 Abs 3 Flurverfassungs-GrundsatzG idF der Nov 1967 der Abfindungsanspruch sogar *zur Gänze* (oder auch teilweise) *in Geld* abgegolten werden.

Umgekehrt entspricht die geldweise Entschädigung bei der Enteignung zwar der überwiegenden Praxis; rechtlich geboten ist sie hingegen nur in einem Teil der Fälle.

Eine ausdrückliche Verpflichtung des Enteigners zur Leistung einer Geldsumme sehen zB § 8 Abs 1 EisbEG oder § 23 Bgl NSchG vor¹¹⁾. Vom VwGH wird die erstgenannte Vorschrift überdies auf solche Enteignungen angewendet, bei denen das einschlägige Gesetz einen (nicht näher spezifizierten) Verweis auf das EisbEG enthält¹²⁾.

Daneben existiert aber eine Reihe von Gesetzen, welche entweder die Entscheidung über Geld- oder Naturalleistung dem Gericht (der Verwaltungsbehörde¹³⁾) überlassen¹⁴⁾ oder überhaupt vom Vorrang der Naturalleistung ausgehen¹⁵⁾.

Für die — in der Praxis sehr häufig vorkommende — Enteignung nach dem BStG ergibt sich der *prinzipielle*

⁷⁾ § 3 Z 6 GrEStG 1955.

^{8a)} § 4 Abs 1 Z 4 lit a GrEStG 1955 sprach von „Angelegenheiten der Bodenreform“ und erfaßte damit auch die Zusammenlegung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke und die Flurbereinigung nach dem Flurverfassungs-GrundsatzG (vgl Czurda, GrEStG Rdz 180, 182 zu § 4).

⁹⁾ WV BGBl 1951/103 idF BGBl 1967/78, 1976/301, 1977/390 und 1982/212 (VfGH).

^{8a)} Auf das Verhältnis des § 4 Abs 1 Z 4 lit a GrEStG 1955 bzw des § 3 Abs 1 Z 4 GrEStG 1987 zur Abgabenbefreiungsvorschrift des § 15 letzter Satz AgrVG wird im folgenden nicht näher eingegangen (vgl dazu VwGH 14. 6. 1973 2203/71 [verst Senat], ÖJZ 1974, 130 [F 103] = AnwBl 1975, 91). Nicht einsichtig ist für mich aber jedenfalls, warum W. Haller (Flurbereinigungsverträge, Flurbereinigungsübereinkommen und landwirtschaftliches Siedlungswesen, JBl 1974, 362 ff [364]) die Anwendbarkeit des § 15 AgrVG sowohl für private Flurbereinigungsverträge als auch für agrarbehördlich geschlossene Flurbereinigungsübereinkommen verneint, weil seit der Flurverfassungsnov 1967 § 53 letzter Satz FIVfGG die Befreiungsvorschrift des § 15 AgrVG ausdrücklich auch auf private Flurbereinigungsverträge und agrarbehördlich geschlossene Flurbereinigungsübereinkommen iSd § 50 Abs 2 FIVfGG idF der Nov 1967 erstreckt.

⁷⁾ 109 BlgNR XVII. GP 7.

⁸⁾ 109 BlgNR XVII. GP 7.

⁹⁾ 204 BlgNR XVII. GP 1 f.

¹⁰⁾ BGBl 1967/78; § 4 Abs 4 gilt für das Zusammenlegungsverfahren — hinsichtlich des Flurbereinigungsverfahrens verweist § 50 Abs 1 Flurverfassungs-GrundsatzG idF der Nov 1967 ua auf diese Bestimmung.

¹¹⁾ Vgl auch § 57 Abs 6 Wr BauO; Rummel — Schlager, Enteignungsentschädigung 72 ff.

¹²⁾ VwGH ÖJZ 1970, 165 (A 61); dagegen Rummel — Schlager aaO 73.

¹³⁾ Schaden, Außerstreitverfahren und Kompetenzverteilung, in Kralik-Rechberger, Vorschläge zur Reform des Außerstreitverfahrens (1987) 32 f wies zuletzt mit Recht darauf hin, daß alle Landesgesetze, welche eine ausschließliche Zuständigkeit der Verwaltungsbehörden oder eine sukzessive Kompetenz der Gerichte vorsehen, im Hinblick auf Art 11 Abs 2 B-VG verfassungswidrig sind.

¹⁴⁾ Vgl zB § 99 Abs 3 LuftfahrtG; vgl dazu Rummel — Schlager aaO 73.

¹⁵⁾ ZB § 14 lit e KurorteG; § 23 Abs 3 lit e Bgld FremdenverkehrsG; weitere Nachweise bei Rummel — Schlager aaO 73 ff.

Vorrang der Naturalleistung nach richtiger Auffassung schon aus dem in § 18 BStG enthaltenen Verweis auf § 1323 ABGB¹⁶⁾.

Der Gesetzgeber hat somit von seiner durch Art 5 StGG eingeräumten Kompetenz, die Art der Enteignung und damit auch der Entschädigung zu bestimmen¹⁷⁾, in durchaus unterschiedlicher Weise Gebrauch gemacht. Unverständlich erscheint nach alledem die oben wieder-gegebene Position des AB¹⁸⁾; bedenklich sind die daran geknüpften Konsequenzen.

Ein gewisses Unbehagen kann man schon aus der widersprüchlichen und unsinnigen Formulierung herauslesen, beim Zusammenlegungs- bzw. Flurbereinigungsverfahren erfolge die Entschädigung „notwendigerweise und im Regelfall“ durch Zurverfügungstellung anderer Grundstücke. Noch mehr Unbehagen hätte der Gesetzgeber allerdings bei der Feststellung verspüren müssen, daß bei der Enteignung die Abfindung (offenbar immer!) in Form einer Geldleistung erfolge. Diese Feststellung ist, wie gezeigt, schlichtweg falsch.

Damit tauchen naheliegenderweise schwerwiegende verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Ungleichbehandlung von Enteignung einerseits und Zusammenlegungs- bzw. Flurbereinigungsverfahren andererseits auf, da jene Umstände, auf welche die Materialien die sachliche Rechtfertigung ausschließlich stützen, nicht vorliegen.

Vorweg wäre aber noch eine Auslegungsfrage zu klären, welche die Neuregelung aufwirft. Soll die Steuerbefreiung des § 3 Abs 1 Z 4 GrEStG 1987 auch dann gelten, wenn der von einem Zusammenlegungs- bzw. Flurbereinigungsverfahren Betroffene gem § 4 Abs 1 iVm 50 Abs 1 Flurverfassungs-GrundsatzG in Geld abgefunden wird und sich damit ein neues Grundstück kauft? Der Wortlaut des § 3 Abs 1 Z 4 GrEStG (arg „Erwerb ... im Wege eines Zusammenlegungsverfahrens ...“) dürfte dies ausschließen und ebenso die vom Gesetzgeber verfolgte Zielsetzung, nur denjenigen zu begünstigen, der unmittelbar durch Grund und Boden entschädigt wird. Eine derartige Auslegung verhindert zwar, daß der in Geld abgefundene Betroffene eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens besser behandelt wird als der ebenfalls in Geld abgefundene Enteignete, doch werden damit die verfassungsrechtlichen Bedenken gegen § 3 Abs 1 Z 4 GrEStG 1987 nicht ausgeräumt. Bestehen bleibt nämlich zumindest die kaum zu rechtfertigende Benachteiligung des naturaliter entschädigten Enteigneten gegenüber demjenigen, dem „im Wege“ eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens ein anderes Grundstück zur Verfügung gestellt wurde.

Eine sachliche Rechtfertigung kann insbesondere nicht aus den mit den einzelnen Verfahren verfolgten Zwecken abgeleitet werden. Daß etwa das „Interesse an der Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen Landwirtschaft“¹⁸⁾ per se höher zu bewerten wäre als das Interesse

an der „Herstellung, Erhaltung und Umgestaltung von Bundesstraßen“¹⁹⁾ oder das Interesse an der Herstellung und dem Betrieb gemeinnütziger Eisenbahnunternehmen²⁰⁾, vermag nicht recht einzuleuchten und bedürfte wohl sehr eingehender Darlegung.

Als Zwischenergebnis muß daher festgehalten werden, daß die unterschiedliche grunderwerbsteuerrechtliche Behandlung von Grundstückserwerben im Wege eines Zusammenlegungs- bzw. Flurbereinigungsverfahrens einerseits und Grundstückserwerben im Enteignungsverfahren bzw. als Folge eines solchen andererseits *willkürlich und unsachlich* erscheint und deswegen mit der *Vermutung der Verfassungswidrigkeit wegen Verstoßes gegen das Gleichheitsgebot* des Art 7 B-VG belastet ist.

3. Grunderwerbsteuer als entschädigungspflichtiger Nachteil?

3.1. Vorbemerkung

Die oben geäußerten verfassungsrechtlichen Bedenken könnten allenfalls dann zerstreut werden, wenn sich der Nachweis führen ließe, daß ein in Geld entschädigter Enteigneter auch hinsichtlich der für ein Ersatzgrundstück zu zahlenden GrESt mit zu entschädigen ist, sowie, daß ein in Grund abgefundener Enteigneter ebenfalls keine GrESt zu zahlen hat. Es stellt sich daher zunächst die Frage, ob die de lege lata gegebene Grunderwerbsteuerpflicht von Grundstückserwerben im Zuge eines oder nach einem Enteignungsverfahren tatsächlich den Enteigneten wirtschaftlich belastet oder ob es nicht vielmehr die Pflicht des Enteigners ist, den Enteigneten hinsichtlich dieses vermögensrechtlichen Nachteils schadlos zu halten.

3.2. Abstrakte oder konkrete Berechnung?

Dies führt zu dem in Österreich bereits intensiv diskutierten Problem des *Umfanges der Enteignungsentschädigung*²¹⁾.

Die in dieser Frage zu beobachtende — nur zum Teil auf die Verschiedenartigkeit der zahlreichen Rechtsquellen zurückzuführende — *Uneinheitlichkeit der Rechtsprechung* bewirkt dabei, daß sowohl die Vertreter einer restriktiven als auch jene einer eher extensiven Entschädigungspflicht sich auf den OGH berufen können²²⁾.

Fest steht, daß der Anspruch auf Enteignungsentschädigung mangels Rechtswidrigkeit des Enteignungsvor-

¹⁹⁾ Vgl § 17 BStG.

²⁰⁾ Vgl §§ 1, 2 Abs 1 u 3 Abs 1 EibEG.

²¹⁾ Vgl dazu etwa *Jesch*, Wertbegriffe und Enteignungsentschädigung, ÖJZ 1962, 533 ff; *Geuder*, Die Entschädigungsermittlung bei Enteignungen nach dem Bundesstraßengesetz 1971 und nach der Bauordnung für Wien, ImmZ 1980, 85 ff; *Kühne — Hofmann — Nugent — Nagel*, EibEG 42 ff; *Brunner*, Die zivilgerichtliche Rechtsprechung zur Enteignungsentschädigung, JBl 1975, 580 ff; *Brunner*, Enteignung für Bundesstraßen (1983), 127 ff; *Rummel — Schlager* aaO; *Rummel — Gurtner — Sagl*, Enteignungsentschädigung in der Land- und Forstwirtschaft (1984).

²²⁾ Vgl einerseits *Brunner*, JBl 1975, 582 f; *Brunner*, Enteignung für Bundesstraßen 133, 202; *Swoboda*, Einige Gedanken zu Enteignungsfragen, ÖJZ 1984, 626 f; andererseits *Rummel — Schlager* aaO 62 f, 84 Fn 69, 86 Fn 75.

¹⁶⁾ *Rummel — Schlager* aaO 73, welche bemerken, daß bei Verweis auf § 1323 ABGB die allenfalls gleichermaßen angeordnete Verweisung auf das EibEG das Prinzip des Vorranges des Naturalersatzes nicht verdrängen kann.

¹⁷⁾ Vgl dazu *Aicher*, Grundfragen der Staatshaftung bei rechtmäßigen hoheitlichen Eigentumsbeeinträchtigungen 39.

¹⁸⁾ Vgl die programmatische Bestimmung des § 1 Abs 1 Flurverfassungs-GrundsatzG idF der Nov 1967.

ganges kein Schadenersatzanspruch sein kann²³). Anerkannt werden sollte aber auch, daß sich aus diesem Umstand allein keine rechtlichen Schlüsse ziehen lassen²⁴).

Die Anwendung schadenersatzrechtlicher Grundsätze auf die Bemessung der Enteignungsentschädigung drängt sich — unabhängig vom Vorhandensein eines gesetzlichen Verweises auf das ABGB — schon deshalb auf, weil die mit der Leistung von Schadenersatz und die mit der Leistung einer Enteignungsentschädigung verfolgten Zwecke weitestgehend identisch sind.

Hier wie dort geht es darum, denjenigen, der durch das Handeln eines anderen eine (vermögensrechtliche) Einbuße erlitten hat, grundsätzlich so zu stellen, als ob diese Einbuße nicht erfolgt wäre²⁵).

Einer der Hauptpunkte des in Literatur und Judikatur — teilweise sehr heftig — geführten Streites betrifft die Frage, ob die Entschädigung objektiv-abstrakt zu berechnen und (daher?) primär der Verkehrswert zu ersetzen ist²⁶) oder ob die auszugleichenden Nachteile individuell-konkret ermittelt werden müssen²⁷).

Erstere Auffassung wird — zumindest für den Bereich des Bundesstraßenrechts — primär darauf gestützt, daß § 18 Abs 1 BStG den Ausdruck „Schadloshaltung“ verwende und dabei auf § 1323 ABGB verweise, was in Verbindung mit § 1332 ABGB zu einer auf den gemeinen Wert der Sache beschränkten abstrakten Schadensberechnung führe²⁸).

Zu dem angesprochenen Problem kann hier nur ganz kurz Stellung genommen werden; es ist, wie zu zeigen sein wird, im Rahmen des gestellten Themas auch nicht relevant.

Zuzugeben ist den Vertretern einer restriktiven Position, daß bei einer rein historischen Interpretation des EibEG bzw einer rein logisch-grammatikalischen Interpretation des BStG manches für eine objektiv-abstrakte Schadensberechnung spricht²⁹).

Umgekehrt aber — und dies gilt insb für die meisten anderen Enteignungsgesetze, deren Wortlaut diesbezüglich „offener“ ist — führt eine teleologische Ausle-

gung³⁰) mE doch ziemlich eindeutig zum gegenteiligen Ergebnis. Es ist in der Tat nicht recht einzusehen, warum ein Enteigner, der private Grundstücke zur Erfüllung seiner — wenn auch gemeinnützigen — Aufgaben beansprucht und damit einen wirtschaftlich meßbaren Vorteil (Ersparnis von Aufwendungen) erlangt³¹), einem leicht fahrlässig handelnden Schädiger hinsichtlich des Ersatzes gleichgestellt werden soll³²).

Zwar darf der für die Öffentlichkeit durch die Heranziehung des Privatgrundstückes entstehende Vorteil nicht durch einen exzessiven, reine Spekulationsgewinne berücksichtigenden Ersatz an den Eigentümer (teilweise) wieder rückgängig gemacht werden, doch erscheint es umgekehrt grob unbillig, diesen Eigentümer für die Erbringung seines Opfers³³) zugunsten der Allgemeinheit durch eine knapp bemessene, allein am Verkehrswert orientierte Entschädigung zu bestrafen.

Gerade die Umlegung der Ersatzleistung auf die Allgemeinheit, welche — verantwortliches Handeln des Enteigners vorausgesetzt — dafür auch eine Gegenleistung erhält, rechtfertigt einen eher großzügigen, die subjektiven Verhältnisse berücksichtigenden Ersatz. Demgegenüber ist ein Schädiger, welcher sich bloß einer solchen Sorgfaltsverletzung schuldig macht, wie sie auch einem an sich sorgfältigen Normadressaten gelegentlich unterlaufen kann³⁴), und der keinerlei Vorteil — weder für

³⁰) Eine solche muß deshalb angewendet werden, weil — entgegen Brunner (Enteignung 130f) — die historische bzw logisch — grammatikalische Auslegung keineswegs „eindeutige“ Ergebnisse (in seinem Sinn) hervorbringt.

³¹) So zutreffend Rummel — Gurtner — Sagl aaO 49; fehlt es daran, dann wird regelmäßig auch das für Enteignungen allg zu fordernde öffentliche Wohl (vgl § 365 ABGB) nicht gewahrt sein. Dieser Aspekt des Vorteils spielt etwa auch bei der Eingriffshaftung nach § 364a ABGB eine Rolle, was zur Konsequenz hat, daß das volle Interesse zu ersetzen ist (Rummel — Gurtner — Sagl ebenda mwN in Fn 18).

³²) Brunner (Enteignung 131) meint, es sei unerfindlich, warum bloß deshalb, weil „ein freiwilliger Verkauf zu Marktpreisen“ trotz Bedarfes am Enteignungsgegenstand im öffentlichen Interesse nicht zustande gekommen sei, die Entschädigung den „erzielbaren angemessenen Verkaufspreis“ (= Verkehrswert) übersteigen solle. Dem ist entgegenzuhalten, daß ein „freiwilliger Verkauf“ des potentiellen Enteignungsgegenstandes nicht — wie Brunner offenbar unausgesprochen meint — deswegen unterbleiben muß, weil der Eigentümer seine „Monopolstellung“ ausnützt (dies wäre angesichts der dann jedenfalls drohenden Enteignung auch kurzfristig gedacht), sondern weil es eben oft so ist, daß der Enteigner nicht den am freien Markt erzielbaren Preis zu zahlen bereit ist. Jeder Eigentümer hat nämlich die Möglichkeit, mit dem Verkauf so lange zuzuwarten, bis er einen Käufer findet, der den geforderten und daher subjektiv gerechtfertigten (!) Preis zahlt. Der hoheitliche Eingriff der Enteignung nimmt dem Eigentümer jedenfalls diese Möglichkeit, sodaß es angemessen erscheint, den Entschädigungsbetrag an den persönlichen Verhältnissen des Enteigneten zu orientieren. Darüber hinaus ist zu bedenken, daß es Situationen gibt, wo der Grundstücksmarkt überhaupt zum Erliegen kommt — so etwa, wenn in einem Gebiet reiche Bodenschätze vermutet werden, ohne daß darüber bereits Gewißheit besteht. Gerade anhand derartiger Fälle wird die durch die Enteignung bewirkte Einengung des privatwirtschaftlichen (Ver-)Handlungsspielraumes deutlich.

³³) Ein Opfer bedeutet die zwangsweise Hingabe eines Grundstückes für sich nämlich allemal — dies ungeachtet der Entschädigung.

³⁴) Vgl Rummel — Gurtner — Sagl aaO 49; dies entspricht dem herkömmlichen Verständnis der leichten Fahrlässigkeit; vgl Wolff in Klang VI 124 mwN, der allerdings auf den bescheidenen Erkenntniswert derartiger Formeln hinweist.

²³) Vgl Rummel — Schlager aaO 62; Brunner, Enteignung für Bundesstraßen 127; OGH EvBI 1976/256.

²⁴) So Rummel — Schlager aaO 64 mit Verweis auf (andere) Fälle der Eingriffshaftung; der von Rummel — Schlager aaO 64 Fn 203 behauptete Gegensatz zu Klang in Klang² II 194 dürfte eher vordergründiger Natur sein (vgl Klang aaO 195); aA aber offenbar OGH EvBI 1976/256.

²⁵) Vgl Rummel — Schlager aaO 62f, 72, 84; ähnlich Jesch, ÖJZ 1962, 535; OGH ZVR 1965/234; SZ 48/54; EvBI 1979/54 = SZ 51/175.

²⁶) Dafür insbes Brunner, NZ 1967, 88 ff; derselbe, ÖJZ 1969, 141 ff; derselbe, ÖJZ 1973, 427 f; derselbe, Enteignung für Bundesstraßen 133 ff.

²⁷) Dafür etwa Klang in Klang II 195; Gschnitzer, Sachenrecht 115; Rummel — Schlager aaO 83 ff; Rummel — Gurtner — Sagl aaO 46 ff; Kerschner, Anmerkungen zum Recht der Enteignungsentschädigung, ZfV 1985, 23 f.

²⁸) Brunner, ÖJZ 1969, 141 f; derselbe, Enteignung 127 f, welcher (aaO 129) aus dem in § 20 Abs 2 BStG enthaltenen Verweis auf die §§ 4 — 8 EibEG schließt, daß auch letztere von einem auf den positiv-abstrakten Schaden beschränkten Ersatz ausgingen; dagegen aber zu Recht kritisch Rummel — Schlager aaO 86 ff; Rummel — Gurtner — Sagl aaO 50 ff.

²⁹) Vgl dazu Brunner, Enteignung 128 ff.

sich noch für Dritte — aus der Schädigung zieht, eindeutig schutzwürdiger hinsichtlich der Höhe der Entschädigung.

3.3. GrEST als „fiktive Herstellungskosten“?

Prüft man nun die Frage, ob die nach Fehlen der Befreiungsbestimmung für den Ersatzerwerb zu zahlende GrEST zu ersetzen, dh bei der Bemessung der Entschädigung zu berücksichtigen ist, so empfiehlt sich wiederum ein Rückgriff auf das Schadenersatzrecht.

Dort ist weitgehend anerkannt, daß ein Geschädigter dann, wenn die Naturalrestitution möglich ist, ihre Vornahme durch den Schädiger aber unzutunlich erscheint, Anspruch auf Ersatz der für die Wiederherstellung anfallenden konkreten Aufwendungen hat³⁵⁾.

Diese Aufwendungen stellen einen *positiven Schaden* dar, welcher aber begriffsmäßig nicht abstrakt, sondern nur konkret berechnet werden kann³⁶⁾. Der (konkrete) Aufwandsersatz gebührt daher auch dann, wenn der Schaden — entsprechend der hA vom „gegliederten Schadensbegriff“³⁷⁾ — nach § 1332 ABGB grundsätzlich abstrakt zu berechnen ist, dh auch bei bloß leichter Fahrlässigkeit des Schädigers³⁸⁾.

Logische Konsequenz der ausschließlich konkreten Berechenbarkeit der Aufwendungen zur Wiederherstellung ist, daß der Geschädigte die Wiederherstellung *tatsächlich vorgenommen* haben muß, wenn er die Aufwendungen verlangt, da er andernfalls ein bloßes *Wertinteresse* bekundet³⁹⁾. „Fiktive“ Herstellungskosten gebühren also grundsätzlich *nicht*.

Strittig ist, ob Naturalrestitution auch bei unverletzlichen Sachen möglich ist. Ein Teil der Lehre stellt auf die *wirtschaftliche Austauschbarkeit* der zu ersetzenden Sache ab und bejaht die Frage daher bei deren Vorliegen⁴⁰⁾. Dies ist im vorgegebenen Zusammenhang deshalb von Relevanz, weil Grundstücke zweifellos unverletzliche Sachen sind⁴¹⁾, innerhalb gewisser Grenzen aber wohl „wirtschaftlich austauschbar“.

Die Frage, ob bei irreparabler „Totalbeschädigung“ von Grundstücken in der Beschaffung eines annähernd gleichwertigen Ersatzgrundstückes eine Naturalrestitution iSd. § 1323 ABGB erblickt werden kann, ist aus

naheliegenden Gründen im Schadenersatzrecht bislang nicht relevant geworden — demnach auch nicht die Frage, ob die für das Ersatzgrundstück zu entrichtende GrEST vom Schädiger zu tragen wäre. Gäbe es die Konstellation, so könnte aber nach dem oben Gesagten die Ersatzfähigkeit der GrEST unter den dort genannten Voraussetzungen nicht bezweifelt werden.

Ein paralleles Problem wurde im Schadenersatzrecht anhand der Frage diskutiert, ob und unter welchen Voraussetzungen die Umsatzsteuer bei Zerstörung einer Sache vom Schädiger zu ersetzen ist. Zu folgen ist mE *Koziol*⁴²⁾, der darauf hinweist, daß die USt nicht schon im „gemeinen Wert“ nach § 1332 ABGB enthalten, sondern vielmehr als Geldaufwand nur dann zu ersetzen ist, wenn tatsächlich eine neue Sache angeschafft wurde⁴³⁾. Genau *daran* könnte aber eine Einbeziehung der GrEST in die Enteignungsentschädigung scheitern; es fehlt ja an der als wesentlich festgestellten Voraussetzung für die Zuerkennung von Aufwendungen zur Schadensbeseitigung, nämlich der tatsächlich erfolgten Wiederherstellung⁴⁴⁾.

Während ein Geschädigter mit der Erhebung der Schadenersatzklage so lange zuwarten kann, bis er weiß, was die Wiederherstellung gekostet hat⁴⁵⁾, erfolgt die Zuerkennung der Enteignungsentschädigung notwendigerweise *vor* jenem Zeitpunkt, in dem die Möglichkeit der Beschaffung eines Ersatzgrundstückes besteht⁴⁶⁾.

Damit gewänne die Einrechnung der GrEST in jedem Fall den Charakter des *Zuspruchs fiktiver Herstellungskosten*, welche bei Anwendung schadenersatzrechtlicher Grundsätze, wie es die Enteignungsgesetze regelmäßig verlangen, nach herrschender und mE überzeugender Auffassung gerade *nicht* zustehen.

Interessanterweise hat etwa *Brunner*, der vehementeste Befürworter einer restriktiven Entschädigung, keinerlei Bedenken, dem Enteigneten Anspruch auf Ersatz pauschalierter Vertragserrichtungskosten und der Intabulationsgebühr einzuräumen und damit fiktive Wiederherstellungskosten anzuerkennen⁴⁷⁾.

Diese Auffassung, welche auch von der jüngeren Judikatur geteilt wird⁴⁸⁾, ist aber nach dem oben Gesagten problematisch; sie kann insbes nicht aus einem (angeblichen) Prinzip der objektiv-abstrakten Schadensberechnung

³⁵⁾ Grundlegend *Apathy*, Aufwendungen zur Schadensbeseitigung 46 ff, 62 f; *Koziol*, Haftpflichtrecht² I 177.

³⁶⁾ So treffend *Koziol* I 25 f, 202 mit Kritik an der gegenteiligen Auffassung *Selbs* und eines Teils der Rsp des OGH.

³⁷⁾ Vgl *Bydlinski*, Probleme der Schadensverursachung nach deutschem und österreichischem Recht 24 ff; *Koziol* I 14 ff.

³⁸⁾ *Apathy*, Aufwendungen 79 ff; *Koziol* I 177.

³⁹⁾ Dies gilt nach *Apathy*, Aufwendungen 79 ff — in Abweichung von einem Teil der Lehre — auch dann, wenn nur der objektiv-abstrakte Schaden gebührt; ebenso *Koziol* I 178, der aber (*Koziol*² II 127 f) bei Körperverletzung fiktive Heilungskosten zusprechen will (krit dazu *Reischauer* in *Rummel* II Rdz 18 § 1325).

⁴⁰⁾ So *Westermann*, Der Ersatzanspruch bei Gebäudezerstörung und Gebäudeschäden, AcP 156 (1957) 137 ff (139 ff); *Koziol* I 181; aA *Wolff* in *Klang* VI 120, der aber andererseits der Auffassung des OGH (SZ 7/301) zustimmt, daß derjenige, der durch Verschulden eines anderen eine Wohnung verloren hat, als Ersatz eine „annähernd gleiche“ verlangen kann (*Wolff* aaO); *Larenz*, Lehrbuch des Schuldrechts¹⁴ I 472.

⁴¹⁾ In § 91 BGB ist dies ausdrückl normiert.

⁴²⁾ *Koziol* I 202 und Fn 66 gegen *Selb*, Schadenersatz und Mehrwertsteuer, ÖStZ 1974, 74; *Selb*, Schadenersatz und Mehrwertsteuer, FS Schwind 289 f.

⁴³⁾ Zu beachten ist in diesem Zusammenhang allerdings die schadenersatzrechtliche Sondervorschrift des Art XII Z 3 EUGStG.

⁴⁴⁾ Fn 39.

⁴⁵⁾ Sofern er die mit der Naturalrestitution verbundenen Aufwendungen verlangen will, *muß* er dies, wie gesagt, sogar tun.

⁴⁶⁾ Vgl § 20 Abs 2 BStG, wonach der Enteignungsbescheid sowohl aus dem Ausspruch der Enteignung als auch aus der Festsetzung der Entschädigung zu bestehen hat. Vgl dazu *Brunner*, Enteignung 31 ff.

⁴⁷⁾ *Brunner* aaO 139; vgl *derselbe*, JBl 1975, 583; OGH SZ 51/175 = EvBl 1979/54.

⁴⁸⁾ OGH EvBl 1979/54 = SZ 51/175; SZ 50/158; JBl 1983, 46 ff; zustimmend *Rummel* — *Schlager* aaO 132, 197.

nung abgeleitet werden⁴⁹⁾, da auch bei abstrakter Berechnung fiktive Herstellungskosten nicht gebühren⁵⁰⁾.

Allerdings ist mE der oben festgestellten Tatsache, daß im Zeitpunkt der (ersten) Bemessung der Entschädigung ein Ersatzerwerb noch gar nicht getätigt werden konnte, der Enteignete somit gar nicht die Möglichkeit hatte, seinen Willen zur Ersatzbeschaffung zu bekunden, in besonderer Weise Rechnung zu tragen.

Dieser wichtige *strukturelle Unterschied* zwischen Schadenersatzrecht und „Enteignungsentschädigungsrecht“ könnte bei der Bemessung des Ersatzes für Aufwendungen zur Ersatzbeschaffung eine „Ersatzbeschaffungsfiktion“ gebieten⁵¹⁾.

Freilich braucht man auch zur Bewältigung dieses Problems nicht den Boden des Schadenersatzrechtes zu verlassen. Fruchtbar gemacht werden können nämlich mE die in der Lehre entwickelten Überlegungen zur *Bevorschussungspflicht des Schädigers* hinsichtlich der vom Geschädigten erst zu tätigen Aufwendungen zur Schadensbeseitigung⁵²⁾.

Gerade die besondere Fallgestaltung bei der Enteignung läßt eine großzügige Bejahung dieser Bevorschussungspflicht als angebracht erscheinen. Dies bedeutet, daß mE insb die Frage, ob der Enteignete die GrEST ohne Schwierigkeiten vorläufig selbst tragen könnte, nicht näher zu prüfen, sondern vielmehr generell davon auszugehen ist, daß er dazu nicht imstande ist.

Dies führt zu dem Ergebnis, daß dem Enteigneten nach Wegfall der Befreiungsbestimmung, wie sie § 3 Z 6 GrESTG 1955 enthielt, ein Anspruch auf Einrechnung der für ein Ersatzgrundstück aufzuwendenden GrEST in die Entschädigung zusteht⁵³⁾.

Dieser Anspruch hat jedoch *keinen endgültigen Charakter*. Nimmt der solcherart Entschädigte nämlich in der Folge davon Abstand, ein Ersatzgrundstück anzuschaffen, dann kann der Enteigner die ersetzte GrEST nach § 1435 ABGB zurückfordern⁵⁴⁾.

Fraglich ist nur, welche *Frist* man dem Enteigneten gewährt, um den Ersatzerwerb zu tätigen. Anders als die Anschaffung einer beweglichen Sache liegt der Erwerb eines dem enteigneten Grundstück vergleichbaren Grundstückes nicht völlig im Belieben des Erwerbers und erfordert auch viel mehr Zeit. Schon deshalb wird man es

mE dem Enteigneten nicht verwehren können, auch ein Grundstück von *anderer* Beschaffenheit (Lage etc) zu kaufen und sich dadurch ebenfalls dem Bereicherungsanspruch zu entziehen.

Denkbar wäre hinsichtlich der Frist für den Ankauf eine Orientierung an der früher geltenden Dreijahresfrist des § 3 Z 4 GrESTG 1955, wobei aber zu starre Lösungen zu vermeiden sind.

Der Enteigner kann angesichts der Tatsache, daß für Bereicherungsansprüche die dreißigjährige Verjährungsfrist gilt, bei der Rückforderung ohnehin nicht unter Zeitdruck geraten.

3.4. „Nachträgliche“ Berücksichtigung der GrEST?

Gegen die hier vorgetragene Auffassung kann nicht eingewendet werden, daß ja die Möglichkeit bestünde, die GrEST zunächst nicht einzurechnen und sie im Rahmen des gerichtlichen Überprüfungsverfahrens dann unter der Voraussetzung des zwischenzeitlich erfolgten Ersatzerwerbes zuzusprechen. Die Berücksichtigung dieses Einwandes würde es dem Enteigner (theoretisch) ermöglichen, durch rasche Einbringung des Neufestsetzungsantrages den Enteigneten in „Zugzwang“ zu bringen und zum raschen Kauf zu nötigen. Davon, ob es nun früher dem Enteigner gelingt, das Verfahren entsprechend voranzutreiben (Schluß der mündlichen Verhandlung), oder dem Enteigneten, eine Ersatzliegenschaft zu beschaffen, darf aber der Umfang der Entschädigung nicht abhängen. Darüber hinaus versagt der obige Einwand natürlich in jenen — wenn auch verfassungswidrigen⁵⁵⁾ — Fällen, in denen ausschließlich Verwaltungsbehörden unter der nachprüfenden Kontrolle des VwGH zuständig sind⁵⁶⁾.

Nicht zutreffend ist aber die Ansicht des OGH⁵⁷⁾, daß nach der vor dem GrESTG 1987 geltenden Rechtslage im Rahmen des gerichtlichen Neufestsetzungsverfahrens Ersatz für die GrEST auch dann (generell) nicht gebühre, wenn der Enteignete innerhalb der Dreijahresfrist des § 3 Z 6 GrESTG 1955 sich keine annähernd gleichwertige Ersatzliegenschaft beschaffen habe können⁵⁸⁾. Mit dem (angeblichen) Prinzip der objektiv-abstrakten Berechnung läßt sich die E nicht rechtfertigen, weil dieses, wie bereits gesagt, dem Zuspruch der konkreten Aufwendungen zur Wieder-(Ersatz-)beschaffung nicht im Wege steht⁵⁹⁾. Im konkreten Fall hätte der OGH daher auf die Behauptung des Enteigneten, ein fristgerechter Ersatzerwerb sei unmöglich gewesen, zumindest eingehen müssen.

⁴⁹⁾ Vgl Fn 13.

⁴⁹⁾ So aber offensichtlich Brunner, Enteignung 139.

⁵⁰⁾ Vgl Fn 39.

⁵¹⁾ Anders im Schadenersatzrecht, wo eine derartige „Fiktion des Integritätsinteresses“ nicht am Platze ist (Apathy, Aufwendungen 81).

⁵²⁾ Ausführlich dazu Apathy, Aufwendungen 87 ff mwN.

⁵³⁾ Diese Auffassung dürfte wohl Zustimmung erfahren. Sowohl Rummel — Schlager (aaO 170 und Fn 93) als auch Brunner (Enteignung 139) sowie der OGH (SZ 50/138; SZ 51/175) scheinen davon auszugehen, daß der Ersatzpflichtigkeit der GrEST lediglich § 3 Z 6 GrESTG 1955 im Wege stand.

⁵⁴⁾ Vgl Apathy, Aufwendungen 92; die Auffassung des OGH in SZ 51/175, der Enteignete, der kein Ersatzgrundstück anschaffe, sei ebensowenig bereichert wie der Eigentümer eines Kfz, der die Reparatur nicht durchführen lasse, aber dennoch die fiktiven Reparaturkosten einschließlich USt (!) ersetzt bekomme, entbehrt ganz einfach der gesetzlichen Grundlage (abl zur Rsp, die fiktive Reparaturkosten zuerkennt, auch Reischauer in Rummel II Rdz 12 § 1323; vgl aber OGH SZ 51/7 = JBl 1985, 41 ff mit zust Anm v Apathy; OGH 26. 3. 1987, 7 Ob 23/87, wo der Zuspruch fiktiver Reparaturkosten abgelehnt wird).

⁵⁵⁾ Vgl Fn 13.

⁵⁶⁾ Daß im Rahmen der Geltung des EisbEG auch § 9 EisbEG betreffend die Festsetzung weiterer Entschädigungen keine Handhabe für die nachträgliche Berücksichtigung der GrEST bietet, ergibt sich schon aus dem Wortlaut sowie aus dem Sinn und Zweck der genannten Bestimmung (dazu Brunner, Enteignung 112 ff): § 9 Abs 1 EisbEG soll sicherlich nicht Nachteile abteilen helfen, deren Eintritt im Belieben des Enteigneten steht.

⁵⁷⁾ SZ 51/175 = EvBl 1979/54.

⁵⁸⁾ Zust Brunner, Enteignung 139 ohne Begründung; abl Rummel — Schlager aaO 197.

⁵⁹⁾ Der OGH gerät dabei auch in Widerspruch zu seiner eigenen Jud; in SZ 48/54 hatte das Höchstgericht noch festgehalten, daß die Übersiedlungskosten nicht zu pauschalieren, sondern vielmehr detailliert (konkret) zu berechnen wären.

Das vom OGH erzielte Ergebnis war möglicherweise zutreffend; dazu hätte es mE aber der Klärung der Frage bedurft, ob der Enteignete seine *Schadensminderungspflicht* dadurch verletzte, daß er die Dreijahresfrist, innerhalb der die Steuerbefreiung für einen Ersatzerwerb bestand, nicht einhielt⁶⁰⁾.

3.5. Verfassungskonforme Auslegung

Die hier vertretene Bejahung einer Ersatzpflicht des Enteigners hinsichtlich der GrEST läßt sich schließlich auch mit dem Gebot einer verfassungskonformen Interpretation rechtfertigen; die oben (2.) geäußerten verfassungsrechtlichen Bedenken blieben sonst nämlich bestehen⁶¹⁾.

Dies gilt auch und in besonderem Maße für die Beantwortung der Frage, ob Grundstückserwerbe „im Wege“ eines Enteignungsverfahrens, dh bei Leistung einer Naturalentschädigung, in Analogie zu § 3 Abs 1 Z 4 GrESTG 1987 grunderwerbsteuerfrei sind. Verneint man diese Frage, so ist die Neuregelung im GrESTG 1987 mE jedenfalls verfassungswidrig, da kein vernünftiger Grund gefunden werden kann, den Erwerber *im* Enteignungsverfahren grunderwerbsteuerlich schlechter zu stellen als den Erwerber im Zusammenlegungsverfahren.

⁶⁰⁾ Die für die Schadensminderungspflicht entwickelten Grundsätze scheinen mir hier durchaus analog anwendbar zu sein. In eine ähnliche Richtung geht wohl die Argumentation von *Rummel — Schlager* aaO 197.

⁶¹⁾ Demgegenüber vertritt die Rsp in der BRD die Auffassung, die GrEST sei nur dann in die Enteignungsentschädigung einzurechnen, wenn den Enteigner eine Naturalleistungspflicht trifft, welcher dieser nicht nachkommt (BFHE 116, 410ff, 413; BFHE 99, 406ff, 409), wohingegen in den Fällen, in denen bloß Anspruch auf Geldentschädigung besteht, nach wie vor die vom BGH vor mehr als 20 Jahren vertretene Auffassung (BGHZ 41, 354ff, 359) maßgebend ist, wonach nicht danach unterschieden werden könne, in welcher Weise der Enteignete das Geld verwende, und die Wahl einer „mit zusätzlichen Kosten“ verbundenen „Anlagemöglichkeit“ nicht durch die Enteignung erwachsen sei, sondern auf dem „persönlichen freien Entschluß“ des Enteigneten beruhe (zust *Boruttau — Klein — Egly — Sigloch*, GrESTG¹⁰ Rdz 266 Anh). Diese Ansicht ist auf das österr Recht nicht übertragbar, weil es nicht um die Berücksichtigung einer bestimmten „Anlagemöglichkeit“ geht, sondern allein darum, daß der Enteignete mittels der Entschädigung in die Lage versetzt werden muß, die *Naturalrestitution* zu bewirken (nicht den Kern der Sache trifft daher die Feststellung von *Boruttau — Klein — Egly — Sigloch* aaO, bei Anschaffung von Aktien als „Ersatz“ [für ein Grundstück!] könne die Börsenumsatzsteuer schließlich auch nicht ersetzt werden).

Zu berücksichtigen ist allerdings, daß in der BRD Art 14 Abs 3 Satz 3 GG ein Gebot der Abwägung zw Individual- und Allgemeininteressen bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung enthält, welches deren Höhe begrenzt (vgl dazu *Maunz in Maunz — Dürig — Herzog — Scholz*, GG Rdz 111f Art 14; *Rummel — Schlager* aaO 63 f, 66).

Die Zugrundelegung der eben geschilderten, in der BRD vertretenen Auffassung würde mE die verfassungsrechtl Bedenken gegen die Neuregelung im GrESTG 1987 nicht ausräumen, sondern vielmehr neue Ungleichheiten eröffnen: Es wäre dann nämlich zu fragen, ob zB § 8 Abs 1 EibEG, welcher eine ausschließliche Geldersatzpflicht normiert, nicht eine unsachliche und willkürliche Bevorzugung aller davon erfaßten Enteigner gegenüber jenen Enteignern darstellt, welche — etwa weil das einschlägige Gesetz auf § 1323 ABGB verweist — primär zum Naturalersatz verpflichtet sind.

ME ist die Analogie aber durchaus vertretbar, weil auch auf den Erwerb *im* Enteignungsverfahren die Feststellungen der EB zur RV des GrESTG 1987 zutreffen, es handle sich „nicht um einen echten neuen Grundstückserwerb“⁶²⁾.

Der Gesetzgeber war sich offenbar nicht der Tatsache bewußt, daß viele Enteignungsgesetze vom Vorrang des Naturalersatzes ausgehen; er wollte aber offenkundig den *unmittelbar auf* Grund eines behördlichen Aktes erfolgenden Erwerb steuerlich begünstigen.

Abschließend wäre noch zu vermerken, daß bei Zugrundelegung der hier vertretenen Auffassung der Entfall der Befreiungsregelung für Ersatzerwerbe nach einem Enteignungsverfahren auch *fiskalisch* eher *verunglückt* ist, da der — meist unmittelbar das Budget (des Bundes bzw der Länder) belastende — Enteigner angesichts seiner Vorschußpflicht nunmehr zumindest Zinsverluste hinnehmen muß, während dies nach der im GrESTG 1955 enthaltenen Befreiungsbestimmung nicht der Fall war. Sollte der OGH in Hinkunft die (mE unzutreffende) Auffassung vertreten, daß die GrEST unabhängig von einem konkreten Ersatzerwerb endgültig vom Enteigner zu tragen ist, dann trifft die eben gemachte Aussage natürlich in noch viel stärkerem Maße zu.

3.6. Ergebnisse

a) Die unterschiedliche grunderwerbsteuerrechtliche Behandlung von Grundstückserwerben im Wege eines Zusammenlegungs- bzw Flurbereinigungsverfahrens einerseits bzw im Wege eines oder nach einem Enteignungsverfahren ist a priori verfassungsrechtlich höchst bedenklich.

b) Eine verfassungskonforme Interpretation gebietet es, in Analogie zu § 3 Abs 1 Z 4 GrESTG 1987 auch Grundstückserwerbe *im* Enteignungsverfahren, dh bei Naturalentschädigung des Enteigneten, als grunderwerbsteuerbefreit zu betrachten.

c) Nicht grunderwerbsteuerbefreit sind aber Grundstückserwerbe, die ein gem § 4 Abs 1 iVm § 50 Flurverfassungs-GrundsatzG in Geld Abgefundenen *nach* dem Verfahren mittels der Entschädigung tätigt.

d) Die GrEST ist hinsichtlich ihrer Einrechnung in die Enteignungsentschädigung ein Aufwand zur „Schadens“beseitigung, welcher — selbst bei Geltung des § 1332 ABGB — nicht objektiv-abstrakt, sondern nur *konkret* berechnet werden kann.

e) Der Umstand, daß der Enteignete im Zeitpunkt der Zuerkennung der Entschädigung regelmäßig noch keinen Ersatzerwerb getätigt haben konnte, gebietet es, in analoger Heranziehung schadenersatzrechtlicher Grundsätze dem Enteigner eine *Bevorschussungspflicht* hinsichtlich der GrEST aufzuerlegen — und zwar ohne Rücksicht auf die Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Enteigneten.

f) Schafft der Enteignete innerhalb angemessener Frist ab endgültiger Festsetzung der Entschädigung kein anderes Grundstück an, dann kann der Enteigner die bevor-

⁶²⁾ Vgl Fn 7.

schuhte GrESt aus dem Titel der Bereicherung (§ 1435 ABGB) zurückfordern.

g) Der Enteigner hat nicht das Recht, den Enteigneten hinsichtlich der GrESt auf ein allfälliges gerichtliches Neufestsetzungsverfahren zu verweisen.

h) Nicht zutreffend ist die Ansicht des OGH, daß unter Geltung des GrEStG 1955 die GrESt auch dann nicht ersetzt werden konnte, wenn der Enteignete die Dreijahresfrist des § 3 Z 6 GrEStG 1955 (schuldlos) nicht einhalten konnte.