

TE OGH 1976/6/2 1Ob621/76

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.06.1976

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schneider als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel, Dr. Scheiderbauer, Dr. Petrasch und Dr. Schubert als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1.) Verlassenschaft nach J*, Liegenschaftseigentümer, verstorben *, zuletzt wohnhaft gewesen in *, 2.) M*, Liegenschaftseigentümerin, *, beide vertreten durch Dr. Erich Wöhrle, Rechtsanwalt in Linz, wider die Antragsgegnerin Republik Österreich (Bundesstraßenverwaltung), vertreten durch die Finanzprokurator, Wien I, Rosenbursenstraße 1, wegen Festsetzung der Enteignungsentschädigung infolge der Revisionsrekurse der Antragsteller und der Antragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgerichtes vom 6. Februar 1976, GZ 13 R 22/76-85, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Linz vom 10. November 1975, GZ 1 Nc 46/68-79, teilweise abgeändert wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schneider als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel, Dr. Scheiderbauer, Dr. Petrasch und Dr. Schubert als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1.) Verlassenschaft nach J*, Liegenschaftseigentümer, verstorben *, zuletzt wohnhaft gewesen in *, 2.) M*, Liegenschaftseigentümerin, *, beide vertreten durch Dr. Erich Wöhrle, Rechtsanwalt in Linz, wider die Antragsgegnerin Republik Österreich (Bundesstraßenverwaltung), vertreten durch die Finanzprokurator, Wien römisch eins, Rosenbursenstraße 1, wegen Festsetzung der Enteignungsentschädigung infolge der Revisionsrekurse der Antragsteller und der Antragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgerichtes vom 6. Februar 1976, GZ 13 R 22/76-85, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Linz vom 10. November 1975, GZ 1 Nc 46/68-79, teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird nicht Folge gegeben.

Dem Revisionsrekurs der Antragsteller wird hingegen Folge gegeben und der angefochtene Beschluß, soweit er den Antrag auf Festsetzung der Enteignungsentschädigung mit einem 582.562,50 S übersteigenden Betrag abweist, aufgehoben und die Rechtssache in diesem Umfang an das Erstgericht zur Fortsetzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Mit Bescheid des Amtes der Oberösterreichischen Landesregierung vom 27. Februar 1967, BauR-338/2-1967, bestätigt und rechtskräftig geworden durch den Bescheid des Bundesministeriums für Bauten und Technik vom 9. Oktober 1967, Zl. 554.566-II/Ref H/67, wurde die im Miteigentum der Antragsteller stehende Liegenschaft EZ 39 KG *

mit dem Grundstück 37 Bauarea im Ausmaß von 166 m² für den Ausbau der Wiener Bundesstraße im Bereich der Ortsdurchfahrt * in Linz zur Gänze enteignet. Das Grundstück war voll aufgeschlossen. Auf ihm bestand ein vor der Jahrhundertwende errichtetes solides Haus in gutem Erhaltungszustand und ohne auffallende Schäden mit einer Kubatur von 707 m³ zuzüglich Verandazubau und Flugdach im Hof. Im Erdgeschoß war ein Geschäftslokal mit zwei Magazinen und einem Büroraum mit zusammen 67,82 m² vorhanden, in dem die Antragsteller einen Galanteriewarenhandel betrieben. Das Obergeschoß mit 104,30 m² diente Wohnzwecken und wurde von den Antragstellern und deren Familienangehörigen benützt. Die Lage der Liegenschaft war für den Geschäftsbetrieb günstig, da in unmittelbarer Nähe Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen vorhanden sind. Der rechtskräftige Bebauungsplan hatte für das Grundstück eine dreigeschossige Verbauung zugelassen.

Den Antragstellern wurde gemäß § 15 Abs. 2 des Bundesstraßengesetzes 1948 durch die enteignende Verwaltungsbehörde eine Entschädigung von 418.328,60 S zuzüglich 9.000 S monatlich für jene Monate, in denen der Geschäftsbetrieb im enteigneten Objekt infolge der Enteignung tatsächlich eingestellt ist, maximal jedoch für 18 Monate, beginnend mit Rechtskraft der Entscheidung, zuerkannt. Fristgerecht stellten die Antragsteller am 18. März 1968 beim Erstgericht den Antrag, die ihnen zustehende Entschädigung mit 1.548.278 S festzusetzen. Sie gingen dabei davon aus, daß sie ein Ersatzgrundstück von 500 m² zu 560 S je Quadratmeter benötigten, wofür ihnen 280.000 S zustünden; der Zeitwert des Wohn- und Geschäftshauses betrage 378.000 S, der Einheitswert des im Haus betriebenen Galanteriewarenhandels 188.278 S, der Wertverlust durch den Abverkauf des Warenlagers 150.000 S und der entgangene Gewinn für eine Lebenserwartung von 13 Jahren 552.000 S. Die Antragsgegnerin hielt hingegen nur eine Entschädigung von 74.700 S für die Grundfläche und von 200.000 S für das Gebäude, insgesamt 274.700 S, als gerechtfertigt. Den Antragstellern wurde gemäß Paragraph 15, Absatz 2, des Bundesstraßengesetzes 1948 durch die enteignende Verwaltungsbehörde eine Entschädigung von 418.328,60 S zuzüglich 9.000 S monatlich für jene Monate, in denen der Geschäftsbetrieb im enteigneten Objekt infolge der Enteignung tatsächlich eingestellt ist, maximal jedoch für 18 Monate, beginnend mit Rechtskraft der Entscheidung, zuerkannt. Fristgerecht stellten die Antragsteller am 18. März 1968 beim Erstgericht den Antrag, die ihnen zustehende Entschädigung mit 1.548.278 S festzusetzen. Sie gingen dabei davon aus, daß sie ein Ersatzgrundstück von 500 m² zu 560 S je Quadratmeter benötigten, wofür ihnen 280.000 S zustünden; der Zeitwert des Wohn- und Geschäftshauses betrage 378.000 S, der Einheitswert des im Haus betriebenen Galanteriewarenhandels 188.278 S, der Wertverlust durch den Abverkauf des Warenlagers 150.000 S und der entgangene Gewinn für eine Lebenserwartung von 13 Jahren 552.000 S. Die Antragsgegnerin hielt hingegen nur eine Entschädigung von 74.700 S für die Grundfläche und von 200.000 S für das Gebäude, insgesamt 274.700 S, als gerechtfertigt.

Das Erstgericht setzte die Entschädigung mit 583.100 S (auf Grund eines Rechenfehlers hieß es 663.100 S) fest und ging dabei von Bewertungen für Oktober 1967, dem Zeitpunkt der Rechtskraft des Enteignungsbescheides, aus. Es nahm einen Verkehrswert von 500 S je Quadratmeter abzüglich 10 % als Wertverlust aus der Verbauung und der damit zusammenhängenden erschwerten Verwertungsmöglichkeit und demnach einen Verkehrswert des Grundstückes von 74.400 S an. Den Neubauwert des Gebäudes berechnete es mit 530.250 S (Baukosten je Kubikmeter umbauten Raumes rund 750 S) und zog 50 % für die altersbedingte Abnutzung, die wirtschaftliche Abschreibung und den verlorenen Bauaufwand ab; es kam somit zuzüglich des Zeitwertes der Veranda von 11.000 S und des Flugdaches von 6.000 S auf einen Zeitwert von 282.125 S. Dem stellte es bei Annahme einer erzielbaren Nettomiete von 8 S monatlich pro Quadratmeter Wohnraum und von 20 S monatlich pro Quadratmeter der gewerblich genutzten Fläche und Abzug von jährlich 1 % vom Neubauwert für Instandhaltung und Amortisation einen (auf einer Kapitalisierung für 25 Jahre berechneten) Ertragswert von 524.675 S gegenüber. Als Verkehrswert nahm es das arithmetische Mittel aus Sach- und Ertragswert im Betrag von 403.400 S an. Den Abverkaufsverlust setzte es, von der Annahme ausgehend, daß der am 1. Jänner 1969 vorhandene Warenvorrat im Werte von 117.881 S mit einem Verlust von 75.673 S verkauft wurde, und bei Enteignung ein Warenvorrat von 200.000 S vorhanden war, mit 100.000 S fest, wozu 5.000 S aus dem Verlust der Geschäftsausstattung kamen. Eine weitere Entschädigung für das Unternehmen anerkannte das Erstgericht nicht, weil das das Gewerbekapital darstellende Anlage- und Betriebsvermögen nicht enteignet worden sei.

Das Rekursgericht gab den von beiden Teilen erhobenen Rekursen teilweise Folge und setzte die Enteignungsentschädigung von 582.562,50 S fest, wovon 83.000 S auf das Grundstück, 394.562,50 S auf das Gebäude und 105.000 S auf den Abverkaufs- und Inventarverlust entfielen, und trug der Antragsgegnerin die Bezahlung dieser Entschädigung auf. Zunächst verwies es auf die ständige Rechtsprechung, wonach der für die Wertermittlung

maßgebliche Tag der der Erlassung des Enteignungsbescheides sei, so daß auf den Februar 1967 abzustellen sei. Ebenso sei durch die ständige Rechtsprechung klargestellt, daß entgangener Gewinn nicht entschädigt werden könne, sondern nur positiver Schaden. Der Enteignete solle einen Wertausgleich für die durch die Enteignung hervorgerufenen objektiven Vermögensnachteile erhalten und damit jenen Wert, der im rechtsgeschäftlichen Verkehr ausschlaggebend sei, den Verkehrswert, der subjektive Aspekte der besonderen Vorliebe ausschließe. Im vorliegenden Falle betreffe die Enteignung auch den Verlust eines Unternehmens und habe damit die Antragsteller auch um Erwerbschancen gebracht. Ein ersatzfähiger Vermögensbestandteil sei aber nur anzunehmen, wenn das Unternehmen einen im Zeitpunkt der Enteignung selbständig realisierbaren Vermögenswert dargestellt habe. Der ersatzfähige Wert eines Unternehmens könne nur darin bestehen, daß es auf Dauer einen Gewinn abwerfe, der die als normal angesehene Verzinsung des eingesetzten Kapitals sowie den anderweitig erzielbaren Erlös der eigenen Arbeit übersteige. Diese zur Ermittlung des positiven Schadens beim Unternehmensverlust durchaus brauchbare Ertragswertberechnung führe dazu, den Wert des auf der enteigneten Liegenschaft betriebenen Unternehmens mit Null zu veranschlagen, weil die Vermietung des Geschäftslokales und der vom Unternehmer für seine Tätigkeit anderweitig erzielbare Arbeitslohn insgesamt und auf Dauer mehr abwerfen würden als das Unternehmen. Die günstige Lage des enteigneten Objektes schlage beim Ertragswert zu Buche und könne nicht doppelt berücksichtigt werden. Da die Enteignungsentschädigung nur einen Wertausgleich für den Verlust eines konkreten Vermögens verschaffe, könnten die Antragsteller für einen 166 m² großen Grund auch nicht die Anschaffungskosten für ein 500 m² großes Grundstück beanspruchen. Nicht gerechtfertigt sei nur die Ansicht des Erstgerichtes, daß vom Schätzwert des Grundstückes mit 500 S pro Quadratmeter ein Abzug wegen der verminderten Verwertungsfähigkeit des verbauten Grundstückes stattzufinden habe. Daß richtig auf den Februar 1967 und nicht auf den Oktober 1967 abzustellen sei, ergebe keine ins Gewicht fallende Wertveränderung. Der Verkehrswert sei demnach mit 83.000 S anzunehmen. Der Goodwill des Unternehmens sei nicht zu berücksichtigen, weil er nur insoweit vorhanden sei, als er sich im Reinertrag des Unternehmens niederschlage. Liege hingegen der durchschnittliche Reinertrag eines Unternehmens unter jenem Wert, der bei einer als normal anzusehenden Verwendung des eingesetzten Kapitals zu erzielen wäre, liege kein wertsteigernder Goodwill des Unternehmens vor. Der Galanteriewarenhandel der Antragsteller habe keinen für die Wertermittlung maßgeblichen Reingewinn abgeworfen, wenn man über die reinen Kosten des Betriebes hinaus auch die kalkulatorische Miete und den fiktiven Unternehmerlohn vom Rohertrag des Unternehmens abziehe. Was den Antragstellern als Ertrag des Unternehmens erschienen sei, sei nichts anderes als der anderweitig erzielbare Lohn ihrer Arbeit sowie der Ertrag ihrer Liegenschaft, den sie auch ohne Unternehmensführung erzielen hätten können, wenn sie ihr Geschäftslokal vermietet hätten. Nicht ein besonderer Goodwill ihres Unternehmens habe für Einkünfte der Antragsteller gesorgt, sondern die günstige Lage ihres Geschäftsobjektes, die im Ertragswert ihrer Liegenschaft aufgehe. Der Rekurs der Antragsgegnerin sei insofern berechtigt, als er darauf verweise, daß das Erstgericht vom Bewertungszeitpunkt Oktober 1967 und nicht Februar 1967 ausgegangen sei. Auszugehen sei von den auch im verwaltungsbehördlichen Enteignungsverfahren angenommenen Neubaukosten von 700 S pro Kubikmeter umbauten Raumes Anfang 1967. Demzufolge sei als Neubauwert des enteigneten Gebäudes ein Betrag von 494.900 S anzunehmen. Keine Bedenken bestünden gegen die Annahme einer 50 %igen Abnutzung vom Neubauwert unter Bedachtnahme auf das Alter des Hauses und eine Restnutzungsdauer von 70 Jahren. Unter Bedachtnahme auf § 273 ZPO könne der Zeitwert der Veranda auch für Februar 1967 mit 11.000 S und jener des Flugdaches mit 6.000 S angenommen werden. Das Rekursgericht ging davon aus, daß der Sachwert des enteigneten Gebäudekomplexes demnach zum Bewertungszeitpunkt Februar 1967 insgesamt 264.450 S betragen habe. Ihm sei noch der Ertragswert des Gebäudes zuzuzählen, um aus ihrem arithmetischen Mittel jenen Wert zu gewinnen, den die im erstgerichtlichen Verfahren angehörten beiden Sachverständigen nach der beiderseits unwidersprochenen Methode (vgl. § 16 Abs. 3 Realschätzordnung) als Verkehrswert festgestellt hätten. Der Ertragswert eines Gebäudes sei der um den Verzinsungswert des Bodenwertes verminderte und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte nachhaltig erzielbare Reinertrag, der dem Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten entspreche. Die beiden vom Erstgericht angehörten Sachverständigen hätten ihrer Ertragswertberechnung einen kalkulatorischen Nettomietzins für die Wohn- und Geschäftsräume zugrundegelegt. Sie hätten es nicht verabsäumt, vom Reinertrag den Verzinsungsertrag des Bodenwertes abzuziehen und neben den Kosten der Instandhaltung und Amortisation, die sie mit 1 % des Neubauwertes im Jahr angenommen hätten, auch die Kosten für die Verwaltung des Gebäudes, die Grundsteuer, Versicherungsprämien usw. zu veranschlagen. Keine Bedenken bestünden dagegen, die in Anschlag gebrachten Nettomietzinse von 8 S pro Quadratmeter Wohnraum und

20 S pro Quadratmeter Geschäftsraum monatlich zugrunde zu legen. Unter der Annahme einer Restnutzungsdauer von 70 Jahren sei auch der angewendete Kapitalisierungsfaktor, der zu einem Ertragswert von 524.675 S geführt hätte, anzuerkennen. Daraus ergebe sich ein Verkehrswert des Gebäudes im Enteignungszeitpunkt von 394.562,50 S. Den Antragstellern stünde auch eine Entschädigung für Abverkaufsverlust zu. Dieser Verlust sei auf den Wert des Warenlagers zur Zeit der Enteignung abzustellen, wovon der Wert abzuziehen sei, der bei einer sofortigen Realisierung erzielt hätte werden können. Es könne aber an der Tatsache nicht vorbeigegangen werden, daß der Warenabverkauf dem inzwischen verstorbenen Erstantragsteller überlassen und ihm hie für eine Frist von zwei Jahren eingeräumt worden sei. Die dadurch veranlaßte Weiterführung seines Unternehmens habe es mit sich gebracht, daß er weiterhin Waren gekauft und verkauft habe. Daß deswegen Abverkaufsverluste nicht eingetreten seien, sei aber nicht richtig. Dem Erstantragsteller sei nicht zuzumuten gewesen, sich nur mehr dem Abverkauf des Warenlagers zu widmen. Festgestellt sei, daß der Warenvorrat am 1. Jänner 1969 117.881 S betragen habe und hieraus ein Abverkaufsverlust von 55.673 S eingetreten sei. Da der Wert des Warenvorrates im Zeitpunkt der Enteignung rund 200.000 S betragen habe, könne nach § 273 ZPO angenommen werden, daß der fiktive Abverkaufsverlust rund 100.000 S betrage, wozu die 5.000 S für den Verlust der Geschäftsausstattung kämen. Das Rekursgericht gab den von beiden Teilen erhobenen Rekursen teilweise Folge und setzte die Enteignungsentschädigung von 582.562,50 S fest, wovon 83.000 S auf das Grundstück, 394.562,50 S auf das Gebäude und 105.000 S auf den Abverkaufs- und Inventarverlust entfielen, und trug der Antragsgegnerin die Bezahlung dieser Entschädigung auf. Zunächst verwies es auf die ständige Rechtsprechung, wonach der für die Wertermittlung maßgebliche Tag der der Erlassung des Enteignungsbescheides sei, so daß auf den Februar 1967 abzustellen sei. Ebenso sei durch die ständige Rechtsprechung klargestellt, daß entgangener Gewinn nicht entschädigt werden könne, sondern nur positiver Schaden. Der Enteignete solle einen Wertausgleich für die durch die Enteignung hervorgerufenen objektiven Vermögensnachteile erhalten und damit jenen Wert, der im rechtsgeschäftlichen Verkehr ausschlaggebend sei, den Verkehrswert, der subjektive Aspekte der besonderen Vorliebe ausschließe. Im vorliegenden Falle betreffe die Enteignung auch den Verlust eines Unternehmens und habe damit die Antragsteller auch um Erwerbschancen gebracht. Ein ersatzfähiger Vermögensbestandteil sei aber nur anzunehmen, wenn das Unternehmen einen im Zeitpunkt der Enteignung selbständig realisierbaren Vermögenswert dargestellt habe. Der ersatzfähige Wert eines Unternehmens könne nur darin bestehen, daß es auf Dauer einen Gewinn abwerfe, der die als normal angesehene Verzinsung des eingesetzten Kapitals sowie den anderweitig erzielbaren Erlös der eigenen Arbeit übersteige. Diese zur Ermittlung des positiven Schadens beim Unternehmensverlust durchaus brauchbare Ertragswertberechnung führe dazu, den Wert des auf der enteigneten Liegenschaft betriebenen Unternehmens mit Null zu veranschlagen, weil die Vermietung des Geschäftslokales und der vom Unternehmer für seine Tätigkeit anderweitig erzielbare Arbeitslohn insgesamt und auf Dauer mehr abwerfen würden als das Unternehmen. Die günstige Lage des enteigneten Objektes schlage beim Ertragswert zu Buche und könne nicht doppelt berücksichtigt werden. Da die Enteignungsentschädigung nur einen Wertausgleich für den Verlust eines konkreten Vermögens verschaffe, könnten die Antragsteller für einen 166 m² großen Grund auch nicht die Anschaffungskosten für ein 500 m² großes Grundstück beanspruchen. Nicht gerechtfertigt sei nur die Ansicht des Erstgerichtes, daß vom Schätzwert des Grundstückes mit 500 S pro Quadratmeter ein Abzug wegen der verminderten Verwertungsfähigkeit des verbauten Grundstückes stattzufinden habe. Daß richtig auf den Februar 1967 und nicht auf den Oktober 1967 abzustellen sei, ergebe keine ins Gewicht fallende Wertveränderung. Der Verkehrswert sei demnach mit 83.000 S anzunehmen. Der Goodwill des Unternehmens sei nicht zu berücksichtigen, weil er nur insoweit vorhanden sei, als er sich im Reinertrag des Unternehmens niederschlage. Liege hingegen der durchschnittliche Reinertrag eines Unternehmens unter jenem Wert, der bei einer als normal anzusehenden Verwendung des eingesetzten Kapitals zu erzielen wäre, liege kein wertsteigernder Goodwill des Unternehmens vor. Der Galanteriewarenhandel der Antragsteller habe keinen für die Wertermittlung maßgeblichen Reingewinn abgeworfen, wenn man über die reinen Kosten des Betriebes hinaus auch die kalkulatorische Miete und den fiktiven Unternehmerlohn vom Rohertrag des Unternehmens abziehe. Was den Antragstellern als Ertrag des Unternehmens erschienen sei, sei nichts anderes als der anderweitig erzielbare Lohn ihrer Arbeit sowie der Ertrag ihrer Liegenschaft, den sie auch ohne Unternehmensführung erzielen hätten können, wenn sie ihr Geschäftslokal vermietet hätten. Nicht ein besonderer Goodwill ihres Unternehmens habe für Einkünfte der Antragsteller gesorgt, sondern die günstige Lage ihres Geschäftsobjektes, die im Ertragswert ihrer Liegenschaft aufgehe. Der Rekurs der Antragsgegnerin sei insofern berechtigt, als er darauf verweise, daß das Erstgericht vom Bewertungszeitpunkt Oktober 1967 und nicht Februar 1967 ausgegangen sei. Auszugehen sei von den auch im verwaltungsbehördlichen Enteignungsverfahren angenommenen

Neubaukosten von 700 S pro Kubikmeter umbauten Raumes Anfang 1967. Demzufolge sei als Neubauwert des enteigneten Gebäudes ein Betrag von 494.900 S anzunehmen. Keine Bedenken bestünden gegen die Annahme einer 50 %igen Abnützung vom Neubauwert unter Bedachtnahme auf das Alter des Hauses und eine Restnutzungsdauer von 70 Jahren. Unter Bedachtnahme auf Paragraph 273, ZPO könne der Zeitwert der Veranda auch für Februar 1967 mit 11.000 S und jener des Flugdaches mit 6.000 S angenommen werden. Das Rekursgericht ging davon aus, daß der Sachwert des enteigneten Gebäudekomplexes demnach zum Bewertungszeitpunkt Februar 1967 insgesamt 264.450 S betragen habe. Ihm sei noch der Ertragswert des Gebäudes zuzuzählen, um aus ihrem arithmetischen Mittel jenen Wert zu gewinnen, den die im erstgerichtlichen Verfahren angehörten beiden Sachverständigen nach der beiderseits unwidersprochenen Methode vergleiche Paragraph 16, Absatz 3, Realschätzordnung) als Verkehrswert festgestellt hätten. Der Ertragswert eines Gebäudes sei der um den Verzinsungswert des Bodenwertes verminderte und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte nachhaltig erzielbare Reinertrag, der dem Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten entspreche. Die beiden vom Erstgericht angehörten Sachverständigen hätten ihrer Ertragswertberechnung einen kalkulatorischen Nettomietzins für die Wohn- und Geschäftsräume zugrundegelegt. Sie hätten es nicht verabsäumt, vom Reinertrag den Verzinsungsertrag des Bodenwertes abzuziehen und neben den Kosten der Instandhaltung und Amortisation, die sie mit 1 % des Neubauwertes im Jahr angenommen hätten, auch die Kosten für die Verwaltung des Gebäudes, die Grundsteuer, Versicherungsprämien usw. zu veranschlagen. Keine Bedenken bestünden dagegen, die in Anschlag gebrachten Nettomietzinse von 8 S pro Quadratmeter Wohnraum und 20 S pro Quadratmeter Geschäftsraum monatlich zugrunde zu legen. Unter der Annahme einer Restnutzungsdauer von 70 Jahren sei auch der angewendete Kapitalisierungsfaktor, der zu einem Ertragswert von 524.675 S geführt hätte, anzuerkennen. Daraus ergebe sich ein Verkehrswert des Gebäudes im Enteignungszeitpunkt von 394.562,50 S. Den Antragstellern stünde auch eine Entschädigung für Abverkaufsverlust zu. Dieser Verlust sei auf den Wert des Warenlagers zur Zeit der Enteignung abzustellen, wovon der Wert abzuziehen sei, der bei einer sofortigen Realisierung erzielt hätte werden können. Es könne aber an der Tatsache nicht vorbeigegangen werden, daß der Warenabverkauf dem inzwischen verstorbenen Erstantragsteller überlassen und ihm hie für eine Frist von zwei Jahren eingeräumt worden sei. Die dadurch veranlaßte Weiterführung seines Unternehmens habe es mit sich gebracht, daß er weiterhin Waren gekauft und verkauft habe. Daß deswegen Abverkaufsverluste nicht eingetreten seien, sei aber nicht richtig. Dem Erstantragsteller sei nicht zuzumuten gewesen, sich nur mehr dem Abverkauf des Warenlagers zu widmen. Festgestellt sei, daß der Warenvorrat am 1. Jänner 1969 117.881 S betragen habe und hieraus ein Abverkaufsverlust von 55.673 S eingetreten sei. Da der Wert des Warenvorrates im Zeitpunkt der Enteignung rund 200.000 S betragen habe, könne nach Paragraph 273, ZPO angenommen werden, daß der fiktive Abverkaufsverlust rund 100.000 S betrage, wozu die 5.000 S für den Verlust der Geschäftsausstattung kämen.

Gegen den Beschluß des Rekursgerichtes richten sich die Revisionsrekurse der Antragsteller und der Antragsgegnerin. Die Antragsteller beantragen, den angefochtenen Beschluß dahin abzuändern, daß die Enteignungsentschädigung mit 1.548.278 S festgesetzt und die Antragsgegnerin schuldig erkannt werde, ihnen diesen Betrag samt 4 % Zinsen bei Verzug binnen 14 Tagen zu bezahlen. Die Antragsgegnerin beantragt, den angefochtenen Beschluß dahin abzuändern, daß die Enteignungsentschädigung mit 279.700 S (74.200 S Grund, 200.000 S Liegenschaft, 5.000 S Übersiedlungsverlust) festgesetzt werde und die Antragsteller wegen ihres offensichtlich ungerechtfertigten Einschreitens die Kosten des Verfahrens im Sinne des § 44 EiszEG zu tragen hätten. In eventu beantragten beide Parteien, es möge der angefochtene Beschluß aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen werden. Gegen den Beschluß des Rekursgerichtes richten sich die Revisionsrekurse der Antragsteller und der Antragsgegnerin. Die Antragsteller beantragen, den angefochtenen Beschluß dahin abzuändern, daß die Enteignungsentschädigung mit 1.548.278 S festgesetzt und die Antragsgegnerin schuldig erkannt werde, ihnen diesen Betrag samt 4 % Zinsen bei Verzug binnen 14 Tagen zu bezahlen. Die Antragsgegnerin beantragt, den angefochtenen Beschluß dahin abzuändern, daß die Enteignungsentschädigung mit 279.700 S (74.200 S Grund, 200.000 S Liegenschaft, 5.000 S Übersiedlungsverlust) festgesetzt werde und die Antragsteller wegen ihres offensichtlich ungerechtfertigten Einschreitens die Kosten des Verfahrens im Sinne des Paragraph 44, EiszEG zu tragen hätten. In eventu beantragten beide Parteien, es möge der angefochtene Beschluß aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen werden.

In ihrer Äußerung zum Revisionsrekurs beantragte die Antragsgegnerin, dem Rekurs der Antragsteller nicht Folge zu geben. Eine Äußerung der Antragsteller langte nicht ein.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist berechtigt, der der Antragsgegnerin ist nicht berechtigt.

Zunächst fällt auf, daß die Revisionsrekurse so ausgeführt sind, als handle es sich um die Bekämpfung einer erstinstanzlichen Entscheidung an das Rekursgericht. Auch im außerstreitigen Verfahren ist der Oberste Gerichtshof jedoch nur Rechts- und nicht Tatsacheninstanz (EvBl 1973/222; JBl 1966, 149 u.v.a.; nur ein Senat des Obersten Gerichtshofes vertrat vorübergehend u.a. in den von der Antragsgegnerin zitierten Entscheidungen die gegenteilige Auffassung). Er hat also nur die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, nicht aber die Würdigung der Beweise durch die zweite Instanz, der es, da das außerstreitige Verfahren nicht vom Unmittelbarkeitsgrundsatz beherrscht ist, gestattet war, selbständige Feststellungen, zu treffen, zu überprüfen. Soweit also die Revisionsrekurse Verfahrensmängel rügen, die nur darin liegen sollen, daß die Untergerichte zu Unrecht den Inhalt der Gutachten der vom Erstgericht vernommenen Sachverständigen übernahmen, ist auf sie nicht weiter einzugehen. So können insbesondere die Feststellungen über den erzielbar gewesenen Mietzins, den Grundpreis, die vermutliche Lebensdauer des Hauses und damit der Kapitalisierungsfaktor bei Ermittlung des Ertragswertes, Abschreibungsquoten, die Höhe eines Abverkaufsverlustes usw. als im Tatsachenbereich liegende Umstände nicht mehr im nunmehrigen Verfahrensabschnitt bekämpft werden. Auch ob die Voraussetzungen des § 273 Abs. 1 ZPO vorhanden sind, ist eine verfahrensrechtliche Frage, die in dritter Instanz nicht mehr aufgerollt werden kann; nur ob bei Anwendung dieser Bestimmung richtig entschieden wurde, stellt eine Rechtsfrage dar, die der Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof unterliegt (JBl 1973, 257 u.a.). Damit erübrigt sich weitgehend eine nähere Befassung mit dem Revisionsrekurs der Antragsgegnerin, der vor allem die Tatsachengrundlagen, auf Grund deren die angefochtene Entscheidung erfolgte, bekämpft. Die Antragsgegnerin kann auch nicht dartun, daß, ausgehend von den tatsächlichen Entscheidungsgrundlagen der Unterinstanzen, die in Anwendung des § 273 Abs. 1 ZPO gezogenen Schlußfolgerungen ungerechtfertigt wären. Insbesondere ist die Schlußfolgerung, daß der Abverkaufsverlust etwa 100.000 S betragen habe, auf Grund der Feststellungen, daß das Warenlager im Zeitpunkt der Erlassung des Enteignungsbescheides einen Wert von etwa 200.000 S hatte und der Abverkaufsverlust der Antragsteller im Jahre 1969 tatsächlich etwa die Hälfte des Wertes des damals noch vorhandenen Warenlagers betrug, durchaus gerechtfertigt. Da der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin keine anderen zu behandelnden Rügen vorträgt, ist ihm ein Erfolg zu versagen.

Zunächst fällt auf, daß die Revisionsrekurse so ausgeführt sind, als handle es sich um die Bekämpfung einer erstinstanzlichen Entscheidung an das Rekursgericht. Auch im außerstreitigen Verfahren ist der Oberste Gerichtshof jedoch nur Rechts- und nicht Tatsacheninstanz (EvBl 1973/222; JBl 1966, 149 u.v.a.; nur ein Senat des Obersten Gerichtshofes vertrat vorübergehend u.a. in den von der Antragsgegnerin zitierten Entscheidungen die gegenteilige Auffassung). Er hat also nur die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, nicht aber die Würdigung der Beweise durch die zweite Instanz, der es, da das außerstreitige Verfahren nicht vom Unmittelbarkeitsgrundsatz beherrscht ist, gestattet war, selbständige Feststellungen, zu treffen, zu überprüfen. Soweit also die Revisionsrekurse Verfahrensmängel rügen, die nur darin liegen sollen, daß die Untergerichte zu Unrecht den Inhalt der Gutachten der vom Erstgericht vernommenen Sachverständigen übernahmen, ist auf sie nicht weiter einzugehen. So können insbesondere die Feststellungen über den erzielbar gewesenen Mietzins, den Grundpreis, die vermutliche Lebensdauer des Hauses und damit der Kapitalisierungsfaktor bei Ermittlung des Ertragswertes, Abschreibungsquoten, die Höhe eines Abverkaufsverlustes usw. als im Tatsachenbereich liegende Umstände nicht mehr im nunmehrigen Verfahrensabschnitt bekämpft werden. Auch ob die Voraussetzungen des Paragraph 273, Absatz eins, ZPO vorhanden sind, ist eine verfahrensrechtliche Frage, die in dritter Instanz nicht mehr aufgerollt werden kann; nur ob bei Anwendung dieser Bestimmung richtig entschieden wurde, stellt eine Rechtsfrage dar, die der Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof unterliegt (JBl 1973, 257 u.a.). Damit erübrigt sich weitgehend eine nähere Befassung mit dem Revisionsrekurs der Antragsgegnerin, der vor allem die Tatsachengrundlagen, auf Grund deren die angefochtene Entscheidung erfolgte, bekämpft. Die Antragsgegnerin kann auch nicht dartun, daß, ausgehend von den tatsächlichen Entscheidungsgrundlagen der Unterinstanzen, die in Anwendung des Paragraph 273, Absatz eins, ZPO gezogenen Schlußfolgerungen ungerechtfertigt wären. Insbesondere ist die Schlußfolgerung, daß der Abverkaufsverlust etwa 100.000 S betragen habe, auf Grund der Feststellungen, daß das Warenlager im Zeitpunkt der Erlassung des Enteignungsbescheides einen Wert von etwa 200.000 S hatte und der Abverkaufsverlust der Antragsteller im Jahre 1969 tatsächlich etwa die Hälfte des Wertes des damals noch vorhandenen Warenlagers betrug, durchaus gerechtfertigt. Da der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin keine anderen zu behandelnden Rügen vorträgt, ist ihm ein Erfolg zu versagen.

Da die Enteignung der Liegenschaft der Antragsteller, auf der ein Gebäude errichtet war, das die Wohnung der Antragsteller und ein Geschäftslokal, in dem sie einen Galanteriewarenhandel betrieben, enthielt, mit Bescheid des Amtes der Oberösterreichischen Landesregierung vom 27. Februar 1967 stattfand, ist von der Rechtslage auszugehen, die im damaligen Zeitpunkt bestand. Die Enteignung erfolgte also nach § 12 des Bundesstraßengesetzes 1948, BGBl. Nr. 59 in der damals geltenden Fassung. Gemäß § 15 Abs. 2 dieses Gesetzes hatte der Enteignungsbescheid zugleich eine Entscheidung über die Höhe der Entschädigung zu enthalten. Dabei waren die Grundsätze des § 13 Abs. 1 Bundesstraßengesetz 1948 anzuwenden, wonach dem Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile Schadloshaltung (§ 1323 ABGB) gebührte. Eine Berufung gegen die Höhe der im Verwaltungsverfahren zuerkannten Entschädigung war unzulässig, jedoch stand es jedem der beiden Teile frei, binnen einem Jahr die Entscheidung über die Höhe der Entschädigung beim zuständigen Bezirksgericht zu begehren, wodurch die verwaltungsbehördliche Entscheidung über die Höhe der Entschädigung außer Kraft trat; bei Zurücknahme des Antrages mit Zustimmung des Gegners konnte aber immer noch der im Enteignungsbescheid bestimmte Entschädigungsbetrag als vereinbart gelten (§ 15 Abs. 3 Bundesstraßengesetz 1948). Aus dieser Gesetzeslage ergibt sich, daß ansich gleichzeitig mit der Enteignung auch der dem Enteigneten gebührende Entschädigungsbetrag festzusetzen ist. Daß dabei nur der Wert des Gegenstandes der Enteignung im Zeitpunkt der Erlassung des Enteignungsbescheides zu berücksichtigen ist, ist selbstverständlich. Aufgabe des gerichtlichen Verfahrens, das sich, wenn die Parteien des Enteignungsverfahrens den als Entschädigung festgesetzten Betrag für unrichtig halten, daran anschließen kann, kann es nur sein, die Richtigkeit der von der Verwaltungsbehörde festgesetzten Entschädigung zu überprüfen. Auch die gerichtliche Entscheidung kann dann aber nicht auf einen anderen Zeitpunkt abstellen als auf den, der für die Verwaltungsbehörde maßgeblich war. Die Bestimmung, daß der Bescheid der Verwaltungsbehörde mit Anrufung des Gerichtes außer Kraft tritt, trägt nur dem Umstand Rechnung, daß Art. 94 B-VG es verbietet, die ordentlichen Gerichte durch einfaches Gesetz als Kontrollinstanzen zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit der Entscheidungen von Verwaltungsbehörden zu berufen, so daß sukzessive Zuständigkeiten geschaffen werden mußten, die der Verfassungsgerichtshof anerkennt (SZ 46/74 und die dort zitierte Judikatur des Verfassungsgerichtshofes). Das Gericht trifft nun zwar die Verpflichtung, die Höhe der Entschädigung ohne Rücksicht auf die Vorentscheidung der Verwaltungsbehörde und auch ohne Bezugnahme auf diese festzusetzen (SZ 46/74), was aber nichts daran ändert, daß der Eigentumsverlust immer noch mit dem Enteignungsbescheid der Verwaltungsbehörde, der durch das gerichtliche Verfahren unberührt bleibt, eingetreten ist und die Entscheidung über die Entschädigung auf derselben rechtlichen Basis zu treffen ist, die auch für die Verwaltungsbehörde im Zeitpunkt der Erlassung des Enteignungs- und Entschädigungsbescheides maßgeblich war. Dem Gesetz kann nicht die Auffassung entnommen werden, daß etwa dann, wenn die Festsetzung der Enteignungsentschädigung durch die Verwaltungsbehörde vollkommen richtig war, etwa nur unter Bedachtnahme auf inzwischen eingetretene Wertveränderungen das Gericht dennoch einen höheren oder niedrigeren Betrag als Entschädigung zuzuerkennen hätte. Entgegen der Auffassung des Revisionsrekurses der Antragsteller kann es daher auch bei der gerichtlichen Entscheidung nur auf den Wert der enteigneten Sache im Zeitpunkt des Enteignungsentzuges und nicht auf spätere Zeitpunkte, so etwa den der Entscheidung der ersten Instanz, ankommen. Der Oberste Gerichtshof vertritt in diesem Sinne auch in ständiger Rechtsprechung die Auffassung, daß die Entschädigung für den Wert des durch den Enteignungsbescheid aufgehobenen Rechtes denknotwendig nur nach dem Zeitpunkt seiner Aufhebung beurteilt werden kann (JB1 1974, 202; ZVR 1963/251; SZ 34/119; JBl 1961, 594; ZVR 1961/166 u.a.). Hiebei muß allerdings, wie insbesondere in der Entscheidung JBl 1961, 59 hervorgehoben wurde, unterschieden werden. Nur auf eine Werterhöhung der enteigneten Liegenschaft, etwa auf Grund einer Änderung von Angebot und Nachfrage, kann bei der späteren Festsetzung der Enteignungsentschädigung nicht Bedacht genommen werden; wenn also die Grundpreise eine steigende Tendenz aufweisen, weil im örtlichen Bereich, in dem die Enteignung stattgefunden hat, fast keine Baugründe mehr zur Verfügung stehen, so daß ein gewisser Bodenmangel besteht, sind die dadurch veranlaßten Preissteigerungen zwischen dem Zeitpunkt der Enteignung und der Festsetzung der Entschädigung durch das Gericht nicht zu berücksichtigen. In den Entscheidungen ZVR 1961/166, JBl 1961, 594 und SZ 34/119 wurde aber ausdrücklich hervorgehoben, daß in den dort zu beurteilenden Fällen Gründe, aus denen einer inflationären Entwicklung Rechnung zu tragen wäre, wie sie den Entscheidungen Judikat 15 neu = SZ 6/226 und SZ 5/68 zugrundegelegt seien, nicht vorlägen. Eine Ablehnung dieser Judikatur fand also nicht statt. Auch der Entscheidung JBl. 1974, 202 (ähnlich später noch 5 Ob 4/74) kann nicht ohne weiteres unterstellt werden, sie habe von dieser Rechtsmeinung abgehen wollen, betonte sie doch ausdrücklich, eine solche Auffassung nicht zu haben; im letztgenannten Fall war auch der Enteignungsbescheid erst im Jahre 1971 erlassen

worden; zwischen diesem Zeitpunkt und dem der Erlassung der Entscheidung des Gerichtes erster Instanz über den Entschädigungsbetrag (20. 3. 1973) war kein so wesentlicher Zeitraum vergangen, daß unbedingt auch auf eine zwischenzeitige inflationäre Entwicklung Bedacht genommen hätte werden müssen; hätte die Entscheidung eine solche Bedachtnahme ablehnen wollen, könnte ihr, wie noch auszuführen sein wird, nicht gefolgt werden. Da die Enteignung der Liegenschaft der Antragsteller, auf der ein Gebäude errichtet war, das die Wohnung der Antragsteller und ein Geschäftslokal, in dem sie einen Galanteriewarenhandel betrieben, enthielt, mit Bescheid des Amtes der Oberösterreichischen Landesregierung vom 27. Februar 1967 stattfand, ist von der Rechtslage auszugehen, die im damaligen Zeitpunkt bestand. Die Enteignung erfolgte also nach Paragraph 12, des Bundesstraßengesetzes 1948, BGBl. Nr. 59 in der damals geltenden Fassung. Gemäß Paragraph 15, Absatz 2, dieses Gesetzes hatte der Enteignungsbescheid zugleich eine Entscheidung über die Höhe der Entschädigung zu enthalten. Dabei waren die Grundsätze des Paragraph 13, Absatz eins, Bundesstraßengesetz 1948 anzuwenden, wonach dem Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile Schadloshaltung (Paragraph 1323, ABGB) gebührte. Eine Berufung gegen die Höhe der im Verwaltungsverfahren zuerkannten Entschädigung war unzulässig, jedoch stand es jedem der beiden Teile frei, binnen einem Jahr die Entscheidung über die Höhe der Entschädigung beim zuständigen Bezirksgericht zu begehren, wodurch die verwaltungsbehördliche Entscheidung über die Höhe der Entschädigung außer Kraft trat; bei Zurücknahme des Antrages mit Zustimmung des Gegners konnte aber immer noch der im Enteignungsbescheid bestimmte Entschädigungsbetrag als vereinbart gelten (Paragraph 15, Absatz 3, Bundesstraßengesetz 1948). Aus dieser Gesetzeslage ergibt sich, daß ansich gleichzeitig mit der Enteignung auch der dem Enteigneten gebührende Entschädigungsbetrag festzusetzen ist. Daß dabei nur der Wert des Gegenstandes der Enteignung im Zeitpunkt der Erlassung des Enteignungsbescheides zu berücksichtigen ist, ist selbstverständlich. Aufgabe des gerichtlichen Verfahrens, das sich, wenn die Parteien des Enteignungsverfahrens den als Entschädigung festgesetzten Betrag für unrichtig halten, daran anschließen kann, kann es nur sein, die Richtigkeit der von der Verwaltungsbehörde festgesetzten Entschädigung zu überprüfen. Auch die gerichtliche Entscheidung kann dann aber nicht auf einen anderen Zeitpunkt abstellen als auf den, der für die Verwaltungsbehörde maßgeblich war. Die Bestimmung, daß der Bescheid der Verwaltungsbehörde mit Anrufung des Gerichtes außer Kraft tritt, trägt nur dem Umstand Rechnung, daß Artikel 94, B-VG es verbietet, die ordentlichen Gerichte durch einfaches Gesetz als Kontrollinstanzen zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit der Entscheidungen von Verwaltungsbehörden zu berufen, so daß sukzessive Zuständigkeiten geschaffen werden mußten, die der Verfassungsgerichtshof anerkennt (SZ 46/74 und die dort zitierte Judikatur des Verfassungsgerichtshofes). Das Gericht trifft nun zwar die Verpflichtung, die Höhe der Entschädigung ohne Rücksicht auf die Vorentscheidung der Verwaltungsbehörde und auch ohne Bezugnahme auf diese festzusetzen (SZ 46/74), was aber nichts daran ändert, daß der Eigentumsverlust immer noch mit dem Enteignungsbescheid der Verwaltungsbehörde, der durch das gerichtliche Verfahren unberührt bleibt, eingetreten ist und die Entscheidung über die Entschädigung auf derselben rechtlichen Basis zu treffen ist, die auch für die Verwaltungsbehörde im Zeitpunkt der Erlassung des Enteignungs- und Entschädigungsbescheides maßgeblich war. Dem Gesetz kann nicht die Auffassung entnommen werden, daß etwa dann, wenn die Festsetzung der Enteignungsentschädigung durch die Verwaltungsbehörde vollkommen richtig war, etwa nur unter Bedachtnahme auf inzwischen eingetretene Wertveränderungen das Gericht dennoch einen höheren oder niedrigeren Betrag als Entschädigung zuzuerkennen hätte. Entgegen der Auffassung des Revisionsrekurses der Antragsteller kann es daher auch bei der gerichtlichen Entscheidung nur auf den Wert der enteigneten Sache im Zeitpunkt des Enteignungsentzuges und nicht auf spätere Zeitpunkte, so etwa den der Entscheidung der ersten Instanz, ankommen. Der Oberste Gerichtshof vertritt in diesem Sinne auch in ständiger Rechtsprechung die Auffassung, daß die Entschädigung für den Wert des durch den Enteignungsbescheid aufgehobenen Rechtes denknotwendig nur nach dem Zeitpunkt seiner Aufhebung beurteilt werden kann (JB1 1974, 202; ZVR 1963/251; SZ 34/119; JBl 1961, 594; ZVR 1961/166 u.a.). Hierbei muß allerdings, wie insbesondere in der Entscheidung JBl 1961, 59 hervorgehoben wurde, unterschieden werden. Nur auf eine Werterhöhung der enteigneten Liegenschaft, etwa auf Grund einer Änderung von Angebot und Nachfrage, kann bei der späteren Festsetzung der Enteignungsentschädigung nicht Bedacht genommen werden; wenn also die Grundpreise eine steigende Tendenz aufweisen, weil im örtlichen Bereich, in dem die Enteignung stattgefunden hat, fast keine Baugründe mehr zur Verfügung stehen, so daß ein gewisser Bodenmangel besteht, sind die dadurch veranlaßten Preissteigerungen zwischen dem Zeitpunkt der Enteignung und der Festsetzung der Entschädigung durch das Gericht nicht zu berücksichtigen. In den Entscheidungen ZVR 1961/166, JBl 1961, 594 und SZ 34/119 wurde aber ausdrücklich hervorgehoben, daß in den dort zu beurteilenden Fällen Gründe, aus denen einer

inflationären Entwicklung Rechnung zu tragen wäre, wie sie den Entscheidungen Judikat 15 neu = SZ 6/226 und SZ 5/68 zugrundegelegt seien, nicht vorlägen. Eine Ablehnung dieser Judikatur fand also nicht statt. Auch der Entscheidung JBl. 1974, 202 (ähnlich später noch 5 Ob 4/74) kann nicht ohne weiteres unterstellt werden, sie habe von dieser Rechtsmeinung abgehen wollen, betonte sie doch ausdrücklich, eine solche Auffassung nicht zu haben; im letztgenannten Fall war auch der Enteignungsbescheid erst im Jahre 1971 erlassen worden; zwischen diesem Zeitpunkt und dem der Erlassung der Entscheidung des Gerichtes erster Instanz über den Entschädigungsbetrag (20. 3. 1973) war kein so wesentlicher Zeitraum vergangen, daß unbedingt auch auf eine zwischenzeitige inflationäre Entwicklung Bedacht genommen hätte werden müssen; hätte die Entscheidung eine solche Bedachtnahme ablehnen wollen, könnte ihr, wie noch auszuführen sein wird, nicht gefolgt werden.

Im vorliegenden Fall kann nicht unberücksichtigt bleiben, daß der Enteignungsbescheid der Verwaltungsbehörde im Februar 1967 ergangen ist, wogegen der erstgerichtliche Beschluß vom November 1975 stammt, was nicht nur auf eine Saumseligkeit des Erstgerichtes, sondern auch auf immer wieder gestellte Anträge beider Parteien, insbesondere auch der Antragsgegnerin, zurückzuführen ist; zwischen dem Bescheid der Verwaltungsbehörde und dem Beschluß des Erstgerichtes liegen fast neun Jahre. In diesem Zeitraum sind nicht nur die Preise im allgemeinen, sondern vor allem auch die Baupreise gewaltig gestiegen. So betrug der Index der Verbraucherpreise 1966 im Februar 1967 103,2, im November 1975 166,6, der auf die Preise des Jahres 1945 abgestellte Baukostenindex (für Wien) im Februar 1967 1659, im November 1975 4210. Es kann keine Frage sein, daß die Antragsteller unter Berücksichtigung der Preise des Jahres 1967 heute nicht mehr im entferntesten in der Lage wären, sich ein Äquivalent für die enteignete Liegenschaft zu verschaffen.

Dem Revisionsrekurs der Antragsteller ist darin beizupflichten, daß es sich beim Gegenstand der Enteignung um eine einzige Liegenschaft handelte und es daher Sache des Gerichtes ist, bei der Bemessung der Entschädigung selbständig die einzelnen dem Enteigneten verursachten Vermögensnachteile zu berücksichtigen; die Entschädigung darf nur insgesamt nicht höher als der von den Enteigneten begehrte Betrag sein (SZ 46/74). Als Grundsatz hat nach wie vor zu gelten, daß der Staat zwar im Interesse der Gesamtheit das Recht hat, individuelles Eigentum aufzuheben, nicht aber das Vermögen des einzelnen als eine Summe von Werten durch Enteignung zu vernichten oder zu vermindern; der Staat ist daher zur Gewährung eines Äquivalents an Werten verpflichtet, um das Vermögen des Enteigneten zu erhalten bzw. wiederherzustellen; es ist eine Forderung der Gerechtigkeit, daß dem einzelnen für das Opfer, das er für die Gesamtheit erbringen muß, eine Vergütung zuteil wird (Grünhut, Das Enteignungsrecht 97). Für die Höhe der Entschädigung hat daher der Grundsatz zu gelten, daß der Enteignete so weit als möglich in die Lage versetzt werden muß, sich mit Hilfe der Entschädigungssumme dieselben Rechte und Vorteile zu verschaffen, die ihm durch die Enteignung im allgemeinen Interesse entzogen wurden (Grünhut a.a.O. 99). Als Entschädigung ist die Differenz zwischen dem Vermögen des Enteigneten im Zustand vor und im Zustand nach der Enteignung zu gewähren (Layer, Prinzipien des Enteignungsrechtes 505 f.).

Mit der Frage, inwieweit inflationärer Geldentwicklung Rechnung zu tragen ist, hatte sich vor allem die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes Judikat 15 neu = SZ 6/226 zu befassen. In dieser wurde eingehend dargelegt, daß das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch, insbesondere dessen § 304, deutlich erkennen läßt, daß es dem Geld die Funktion eines unveränderlichen Wertmessers einräumte; das Geld sollte das Mittel sein, an und mit welchem alle Sachen, wenn sie überhaupt schätzbar sind, gemessen und ihrem Wert nach miteinander verglichen werden können. Hat das Geld aber die vorausgesetzte Eigenschaft seiner Wertbeständigkeit eingebüßt, so muß bei der Wertbestimmung (Schätzung) und der danach vorzunehmenden Festsetzung der Ersatzleistung darauf Bedacht genommen werden, daß die in solchem Geld festgesetzte Ersatzleistung dem wahren Wert, welchen das Gesetz als Maßstab bezeichnet, entspricht. Es ist daher Ersatz zu leisten in Geld mit der Kaufkraft im Zeitpunkt der Feststellung der Ersatzleistung und nicht etwa in Geld mit jener Kaufkraft, die es in einem früheren Zeitpunkt (etwa dem des Eintrittes des schädigenden Ereignisses) hatte. Nur dann erhält der Anspruchsberechtigte den durch den maßgebenden Wert umgrenzten Vermögensausfall wirklich und nicht bloß fiktiv zuerkannt, wenn dieser Vermögensausfall mit dem zur Zeit der Messung und Feststellung zur Verfügung stehenden Wertmaßstab gemessen wird. Es muß dem Gläubiger (im Umfang seines Begehrens) so viel an Geld mit der Kaufkraft zur Zeit der Feststellung zugesprochen werden, daß dadurch der durch den maßgebenden Wert umgrenzte Ausfall gedeckt erscheint. Wird ihm in Geld, das seither in seinem inneren Wert (in seiner Kaufkraft) eine Einbuße erfahren hat, ziffernmäßig nur jener Betrag zugesprochen, der dem maßgebenden Wert nach dem seinerzeitigen höheren inneren Wert des Geldes entspricht, so erhält er in Wirklichkeit nicht jenen Ausfall gedeckt, auf

den er Anspruch hat, sondern um soviel weniger als der Geldwert seither zurückgegangen ist. Der Oberste Gerichtshof sprach daher aus, daß dann, wenn ein Ersatz nach Maßgabe des Wertes, den ein Gut in einem verflossenen Zeitpunkt hatte, gerichtlich festzusetzen ist, die zwischen diesem und dem Zeitpunkte der gerichtlichen Feststellung des Ersatzbetrages, d.i. der Urteilsfällung erster Instanz, in der in Betracht kommenden Währung eingetretene Wertänderung zu berücksichtigen ist. Dieser Grundsatz wurde auch in der Rechtsprechung nach dem Zweiten Weltkrieg nicht verlassen (EvBl 1968/57; SZ 25/128 und 271 u.a.). Insbesondere wurde für den Bereich des Schadenersatzrechtes ausgesprochen, der Grundsatz, daß für die Ermittlung des Verkehrswertes der Zeitpunkt der Beschädigung maßgebend sei, könne nur in wirtschaftlich normalen Zeiten Anwendung finden. Offenkundig erhebliche Preissteigerungen auf dem Bausektor müssen beachtet werden (6 Ob 529/76; 6 Ob 160, 161/73). Nichts anderes gilt auch für die Enteignungsentschädigung, bei der auf den Zeitpunkt der Beschlußfassung darüber in erster Instanz abzustellen ist (SZ 5/68, Ehrenzweig2 I/2, 227; Jesch in ÖJZ 1962, 535; Anderluh in JBl 1961, 312, letztlich auch Klang in seinem Komm.2 II 196; vgl. auch Koziol, Österreichisches Haftpflichtrecht 153). Dieses Ergebnis ist auch deswegen notwendig, weil für die Zeit während des gerichtlichen Verfahrens nicht einmal Zinsen zuzuerkennen sind (§ 33 Abs. 2 EISBEntG). Mit der Frage, inwieweit inflationärer Geldentwicklung Rechnung zu tragen ist, hatte sich vor allem die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes Judikat 15 neu = SZ 6/226 zu befassen. In dieser wurde eingehend dargelegt, daß das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch, insbesondere dessen Paragraph 304, deutlich erkennen läßt, daß es dem Geld die Funktion eines unveränderlichen Wertmessers einräumte; das Geld sollte das Mittel sein, an und mit welchem alle Sachen, wenn sie überhaupt schätzbar sind, gemessen und ihrem Wert nach miteinander verglichen werden können. Hat das Geld aber die vorausgesetzte Eigenschaft seiner Wertbeständigkeit eingebüßt, so muß bei der Wertbestimmung (Schätzung) und der danach vorzunehmenden Festsetzung der Ersatzleistung darauf Bedacht genommen werden, daß die in solchem Geld festgesetzte Ersatzleistung dem wahren Wert, welchen das Gesetz als Maßstab bezeichnet, entspricht. Es ist daher Ersatz zu leisten in Geld mit der Kaufkraft im Zeitpunkt der Feststellung der Ersatzleistung und nicht etwa in Geld mit jener Kaufkraft, die es in einem früheren Zeitpunkt (etwa dem des Eintrittes des schädigenden Ereignisses) hatte. Nur dann erhält der Anspruchsberechtigte den durch den maßgebenden Wert umgrenzten Vermögensausfall wirklich und nicht bloß fiktiv zuerkannt, wenn dieser Vermögensausfall mit dem zur Zeit der Messung und Feststellung zur Verfügung stehenden Wertmaßstab gemessen wird. Es muß dem Gläubiger (im Umfang seines Begehrens) so viel an Geld mit der Kaufkraft zur Zeit der Feststellung zugesprochen werden, daß dadurch der durch den maßgebenden Wert umgrenzte Ausfall gedeckt erscheint. Wird ihm in Geld, das seither in seinem inneren Wert (in seiner Kaufkraft) eine Einbuße erfahren hat, ziffernmäßig nur jener Betrag zugesprochen, der dem maßgebenden Wert nach dem seinerzeitigen höheren inneren Wert des Geldes entspricht, so erhält er in Wirklichkeit nicht jenen Ausfall gedeckt, auf den er Anspruch hat, sondern um soviel weniger als der Geldwert seither zurückgegangen ist. Der Oberste Gerichtshof sprach daher aus, daß dann, wenn ein Ersatz nach Maßgabe des Wertes, den ein Gut in einem verflossenen Zeitpunkt hatte, gerichtlich festzusetzen ist, die zwischen diesem und dem Zeitpunkte der gerichtlichen Feststellung des Ersatzbetrages, d.i. der Urteilsfällung erster Instanz, in der in Betracht kommenden Währung eingetretene Wertänderung zu berücksichtigen ist. Dieser Grundsatz wurde auch in der Rechtsprechung nach dem Zweiten Weltkrieg nicht verlassen (EvBl 1968/57; SZ 25/128 und 271 u.a.). Insbesondere wurde für den Bereich des Schadenersatzrechtes ausgesprochen, der Grundsatz, daß für die Ermittlung des Verkehrswertes der Zeitpunkt der Beschädigung maßgebend sei, könne nur in wirtschaftlich normalen Zeiten Anwendung finden. Offenkundig erhebliche Preissteigerungen auf dem Bausektor müssen beachtet werden (6 Ob 529/76; 6 Ob 160, 161/73). Nichts anderes gilt auch für die Enteignungsentschädigung, bei der auf den Zeitpunkt der Beschlußfassung darüber in erster Instanz abzustellen ist (SZ 5/68, Ehrenzweig2 I/2, 227; Jesch in ÖJZ 1962, 535; Anderluh in JBl 1961, 312, letztlich auch Klang in seinem Komm.2 römisch zwei 196; vergleiche auch Koziol, Österreichisches Haftpflichtrecht 153). Dieses Ergebnis ist auch deswegen notwendig, weil für die Zeit während des gerichtlichen Verfahrens nicht einmal Zinsen zuzuerkennen sind (Paragraph 33, Absatz 2, EISBEntG).

Nicht unerwähnt soll bleiben, daß auch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes der Bundesrepublik Deutschland die gleiche Auffassung vertritt. So sprach dieser aus (BGHZ 25/27, 225), daß, weil die Entschädigung den Betroffenen in die Lage versetzen soll, sich für das entzogene Vermögensstück einen gleichwertigen Ersatz zu schaffen, für die Berechnung der Enteignungsentschädigung in der Regel der Zeitpunkt maßgebend sein muß, der der Auszahlung der Entschädigung möglichst nahe ist; grundsätzlich komme es zwar auf den Zeitpunkt der Festsetzung der Entschädigung durch die Verwaltungsbehörde an, dieser Zeitpunkt könne aber in Zeiten schwankender Preise dann nicht maßgebend sein, wenn sich herausstelle, daß die Verwaltungsbehörde die Entschädigung objektiv zu niedrig festgesetzt habe. In

einem solchen Fall sei der durch die unrichtige Festsetzung Betroffene genötigt, den Rechtsweg zu beschreiten, so daß er die Entschädigung regelmäßig erheblich später erhalte als im Falle der korrekten Festsetzung der Entschädigung durch die Verwaltungsbehörde, so daß er sich nicht mehr einen gleichwertigen Ersatz verschaffen könnte. In einem derartigen Fall könne dem Enteigneten die angemessene Enteignungsentschädigung nur dadurch gesichert werden, daß der Tag der letzten Tatsachenverhandlung als der dem Zeitpunkt der Auszahlung möglichst nahekommende als der für die Wertermittlung maßgebliche Zeitpunkt anerkannt werde (ähnlich BGHZ 26/64, 373 BGHZ 44/11, 52, vgl. auch Soergel-Baur, BGB10, Band 4, 168, Anm. 60 und die dort zitierte weitere Judikatur des BGH; Haager in BGB-RGRK11 1166 f., Anm. 19). Dieser Rechtsstandpunkt hat entgegen der Auffassung des Rekursgerichtes auch im vorliegenden Fall zu gelten. Die Antragsteller mußten das gerichtliche Verfahren durchführen; wollte die Antragsgegnerin doch nur eine Entschädigung von 274.700 S bezahlen. Da die Antragsgegnerin auch die von der Verwaltungsbehörde als gerechtfertigt angesehene Entschädigung nicht anerkannte (S. 57), konnte auch der Zeitpunkt der gerichtlichen Hinterlegung der von der Verwaltungsbehörde festgesetzten Entschädigungssumme (Krzizek a.a.O. 597) nicht von ausschlaggebender Bedeutung sein. Nicht unerwähnt soll bleiben, daß auch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes der Bundesrepublik Deutschland die gleiche Auffassung vertritt. So sprach dieser aus (BGHZ 25/27, 225), daß, weil die Entschädigung den Betroffenen in die Lage versetzen soll, sich für das entzogene Vermögensstück einen gleichwertigen Ersatz zu schaffen, für die Berechnung der Enteignungsentschädigung in der Regel der Zeitpunkt maßgebend sein muß, der der Auszahlung der Entschädigung möglichst nahe ist; grundsätzlich komme es zwar auf den Zeitpunkt der Festsetzung der Entschädigung durch die Verwaltungsbehörde an, dieser Zeitpunkt könne aber in Zeiten schwankender Preise dann nicht maßgebend sein, wenn sich herausstelle, daß die Verwaltungsbehörde die Entschädigung objektiv zu niedrig festgesetzt habe. In einem solchen Fall sei der durch die unrichtige Festsetzung Betroffene genötigt, den Rechtsweg zu beschreiten, so daß er die Entschädigung regelmäßig erheblich später erhalte als im Falle der korrekten Festsetzung der Entschädigung durch die Verwaltungsbehörde, so daß er sich nicht mehr einen gleichwertigen Ersatz verschaffen könnte. In einem derartigen Fall könne dem Enteigneten die angemessene Enteignungsentschädigung nur dadurch gesichert werden, daß der Tag der letzten Tatsachenverhandlung als der dem Zeitpunkt der Auszahlung möglichst nahekommende als der für die Wertermittlung maßgebliche Zeitpunkt anerkannt werde (ähnlich BGHZ 26/64, 373 BGHZ 44/11, 52, vergleiche auch Soergel-Baur, BGB10, Band 4, 168, Anmerkung 60, und die dort zitierte weitere Judikatur des BGH; Haager in BGB-RGRK11 1166 f., Anmerkung 19,). Dieser Rechtsstandpunkt hat entgegen der Auffassung des Rekursgerichtes auch im vorliegenden Fall zu gelten. Die Antragsteller mußten das gerichtliche Verfahren durchführen; wollte die Antragsgegnerin doch nur eine Entschädigung von 274.700 S bezahlen. Da die Antragsgegnerin auch die von der Verwaltungsbehörde als gerechtfertigt angesehene Entschädigung nicht anerkannte (S. 57), konnte auch der Zeitpunkt der gerichtlichen Hinterlegung der von der Verwaltungsbehörde festgesetzten Entschädigungssumme (Krzizek a.a.O. 597) nicht von ausschlaggebender Bedeutung sein.

Mit Recht rügt dann aber der Revisionsrekurs der Antragsteller, daß das Rekursgericht allein von auf den Februar 1967 abgestellten Bewertungen ausgegangen ist und der bis zur Beschlußfassung durch das Erstgericht eingetretenen Geldwertverschlechterung durch Kostensteigerungen nicht Rechnung getragen hat. Allein aus diesem Grunde ist es bereits notwendig, das Verfahren in erster Instanz insbesondere durch Klärung der Lage und Entwicklung auf dem allgemeinen Realitätenmarkt zu ergänzen.

Dem Enteigneten gebührt nicht der gemeine, sondern der außerordentliche Wert des besonderen Interesses, nicht der Ertragswert, sondern auch ein diesen übersteigender Verkehrswert (Klang in seinem Komm.2 II 195, Gschnitzer, Sachenrecht 115; Ehrenzweig2 I/2, 227). Der Verkehrswert (Austauschwert) ist jener Betrag, um den die Sache im Verkehr angeschafft oder veräußert werden kann (Koziol a.a.O. 147), konkret jener Betrag, der für ein Grundstück gleicher Art und Beschaffenheit zum Zeitpunkt der Enteignung im örtlichen Bereich (Jesch in ÖJZ 1962, 533) von Kauflustigen geboten worden wäre; nur daß sich etwa auch ein Käufer gefunden hätte, der einen über diesem Verkehrswert liegenden Preis zu zahlen bereit gewesen wäre, ist außer Betracht zu lassen (EvBl 1965/423 u.a. Krzizek in ÖJZ 1969, 567), wogegen auf nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge (Jesch a.a.O. 535) bestehende wirtschaftliche Möglichkeiten Bedacht zu nehmen ist (ZVR 1958/249 u.a.). Zu ersetzen ist der objektive Vermögensnachteil (1 Ob 4/71; Brunner in ÖJZ 1969, 141). Die Realschätzordnung, RGBl 1897/175, ist entgegen der Auffassung der Untergerichte nicht anzuwenden, weil sie für andere Zwecke bestimmt ist (Krzizek a.a.O. 568). Wenn von Wiederbeschaffungskosten gesprochen wird, so ist dies allerdings nicht dahin zu verstehen, daß sich der Enteignete mit der Entschädigung tatsächlich immer einen dem enteigneten Gegenstand gleichartigen und gleichwertigen Gegenstand beschaffen kann;

er soll vielmehr das volle Äquivalent für das enteignete Gut in Form einer Geldsumme erhalten (Brunner in JBl. 1975, 583 und die dort zitierte Entscheidung des BGH NJW 1966, 497). Damit sind die Antragsteller darin im Unrecht, wenn sie für ihre 166 m² groß gewesene Liegenschaft den Anschaffungspreis für ein 500 m² großes im übrigen gleichwertiges Grundstück als Entschädigung erhalten wollen. Ihnen ist vielmehr nur das zu ersetzen, was sie wirklich verloren haben; es ist davon aus-zugehen, als könnten sie auf dem Realitätenmarkt ein 166 m² großes gleichwertiges Grundstück erwerben. Dem Enteigneten gebührt nicht der gemeine, sondern der außerordentliche Wert des besonderen Interesses, nicht der Ertragswert, sondern auch ein diesen übersteigender Verkehrswert (Klang in seinem Komm. 2 römisch zwei 195, Gschnitzer, Sachenrecht 115; Ehrenzweig 2 I/2, 227). Der Verkehrswert (Austauschwert) ist jener Betrag, um den die Sache im Verkehr angeschafft oder veräußert werden kann (Koziol a.a.O. 147), konkret jener Betrag, der für ein Grundstück gleicher Art und Beschaffenheit zum Zeitpunkt der Enteignung im örtlichen Bereich (Jesch in ÖJZ 1962, 533) von Kauflustigen geboten worden wäre; nur daß sich etwa auch ein Käufer gefunden hätte, der einen über diesem Verkehrswert liegenden Preis zu zahlen bereit gewesen wäre, ist außer Betracht zu lassen (EvBl 1965/423 u.a. Krzizek in ÖJZ 1969, 567), wogegen auf nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge (Jesch a.a.O. 535) bestehende wirtschaftliche Möglichkeiten Bedacht zu nehmen ist (ZVR 1958/249 u.a.). Zu ersetzen ist der objektive Vermögensnachteil (1 Ob 4/71; Brunner in ÖJZ 1969, 141). Die Realschätzordnung, RGBl 1897/175, ist entgegen der Auffassung der Untergerichte nicht anzuwenden, weil sie für andere Zwecke bestimmt ist (Krzizek a.a.O. 568). Wenn von Wiederbeschaffungskosten gesprochen wird, so ist dies allerdings nicht dahin zu verstehen, daß sich der Enteignete mit der Entschädigung tatsächlich immer einen dem enteigneten Gegenstand gleichartigen und gleichwertigen Gegenstand beschaffen kann; er soll vielmehr das volle Äquivalent für das enteignete Gut in Form einer Geldsumme erhalten (Brunner in JBl. 1975, 583 und die dort zitierte Entscheidung des BGH NJW 1966, 497). Damit sind die Antragsteller darin im Unrecht, wenn sie für ihre 166 m² groß gewesene Liegenschaft den Anschaffungspreis für ein 500 m² großes im übrigen gleichwertiges Grundstück als Entschädigung erhalten wollen. Ihnen ist vielmehr nur das zu ersetzen, was sie wirklich verloren haben; es ist davon aus-zugehen, als könnten sie auf dem Realitätenmarkt ein 166 m² großes gleichwertiges Grundstück erwerben.

Besondere Probleme treten zweifellos auf, wenn eine Entschädigung für auch gewerblich genutzte Flächen und Gebäude festzusetzen ist. Wird von der Enteignung auch ein Geschäftslokal betroffen, so sind bei Festsetzung der Entschädigung grundsätzlich auch die Kosten der Übersiedlung, der Übertragung der Waren und Gerätschaften aus den Magazinen, der mit dem Transport trotz aller Vorsichtsmaßnahmen verbundenen Verschlechterungen, der durch die Unterbrechung des Geschäftsbetriebes und durch den Zeitverlust beim Aussuchen eines neuen Lokales entstandenen Nachteile, unter Umständen auch der Ersatz für eine Schmälerung der Kundschaft, soweit diese weniger durch die Person des Geschäftsinhabers als durch die vorteilhafte Lage der Liegenschaft bedingt und gesichert war, zu berücksichtigen; es muß dabei nur darauf Rücksicht genommen werden, ob nicht die günstige Lage der Liegenschaft für den Gewerbebetrieb bereits im Verkehrswert veranschlagt wurde (Grünhut a.a.O. 103; Klang a.a.O. 195; vgl. Layer a.a.O. 517, Krzizek a.a.O. 569; EvBl. 1976/49). Gewiß ist auch der Entgang einer bestimmten Gewinnmöglichkeit zu berücksichtigen, wenn deren Bestehen im Verkehr als selbständiger Vermögenswert angesehen wird (vgl. SZ 40/2; ZVR 1964/133, SZ 29/43 u.a.) und damit im Verkehrswert seinen Niederschlag findet. An Stelle dieses zu entschädigenden Verlustes kann selbstverständlich, wie es im vorliegenden Fall geschehen ist, bei Nichtverlegung des Unternehmens auch der Ersatz der Verluste treten, die durch den notwendigen raschen Abverkauf des Warenlagers als Folge der Enteignung entstehen müssen. Besondere Probleme treten zweifellos auf, wenn eine Entschädigung für auch gewerblich genutzte Flächen und Gebäude festzusetzen ist. Wird von der Enteignung auch ein Geschäftslokal betroffen, so sind bei Festsetzung der Entschädigung grundsätzlich auch die Kosten der Übersiedlung, der Übertragung der Waren und Gerätschaften aus den Magazinen, der mit dem Transport trotz aller Vorsichtsmaßnahmen verbundenen Verschlechterungen, der durch die Unterbrechung des Geschäftsbetriebes und durch den Zeitverlust beim Aussuchen eines neuen Lokales entstandenen Nachteile, unter Umständen auch der Ersatz für eine Schmälerung der Kundschaft, soweit diese weniger durch die Person des Geschäftsinhabers als durch die vorteilhafte Lage der Liegenschaft bedingt und gesichert war, zu berücksichtigen; es muß dabei nur darauf Rücksicht genommen werden, ob nicht die günstige Lage der Liegenschaft für den Gewerbebetrieb bereits im Verkehrswert veranschlagt wurde (Grünhut a.a.O. 103; Klang a.a.O. 195; vergleiche Layer a.a.O. 517, Krzizek a.a.O. 569; EvBl. 1976/49). Gewiß ist auch der Entgang einer bestimmten Gewinnmöglichkeit zu berücksichtigen, wenn deren Bestehen im Verkehr als selbständiger Vermögenswert angesehen wird (vergleiche SZ 40/2; ZVR 1964/133, SZ 29/43 u.a.) und damit im Verkehrswert seinen Niederschlag findet. An Stelle dieses zu entschädigenden Verlustes kann

selbstverständlich, wie es im vorliegenden Fall geschehen ist, bei Nichtverlegung des Unternehmens auch der Ersatz der Verluste treten, die durch den notwendigen raschen Abverkauf des Warenlagers als Folge der Enteignung entstehen müssen.

Primär ist bei der Bemessung der Entschädigung der durch die Enteignung herbeigeführten Nachteile aber doch auf bestehende wirtschaftliche Möglichkeiten Bedacht zu nehmen (ZVR 1958/249 u.a.). Das Unternehmen ist eine organisierte Erwerbsgelegenheit und bildet eine den Erfolg einer Erwerbstätigkeit sichernde oder fördernde Organisation der Produktionsmittel oder eine gesicherte Absatzgelegenheit, die ein Gewerbetreibender entweder durch eigene Arbeit oder durch Überlassung an einen Dritten zum Zweck der Förderung seiner gleichartigen Tätigkeit verwerten kann (EvBl 1967/84; JBl 1958, 72, Wegan in ÖJZ 1960, 449, Klang in seinem Komm.2 II 39; Ehrenzweig2 I/1, 138 f.; Pisko, Das Unternehmen als Gegenstand des Rechtsverkehrs 19). Für Unternehmen gibt es keinen gangbaren Kaufpreis; dem Rekursgericht ist daher grundsätzlich darin beizupflichten, daß der Wert eines einzelnen Unternehmens vor allem im Wege einer Kapitalisierung des Reinertrages zu ermitteln ist, das heißt der Bruttoerträge für eine bestimmte Zeitperiode abzüglich der auf diese Zeit fallenden Betriebskosten (Pisko a.a.O. 76). Das gilt jedoch nicht uneingeschränkt, was sich etwa daraus ergibt, daß auch im Konkurs, in dem die Passiven die Aktiven übersteigen, ein Unternehmen vielfach noch verwertet werden kann (Pisko a.a.O. 78). Um den Wert eines Unternehmens beurteilen zu können, ist es notwendig, für den Zeitpunkt der Enteignung eine Vermögensbilanz aufzustellen, für die der „lebende Geschäftswert“ maßgebend ist; es ist insbesondere zu berücksichtigen, ob der Wert des Unternehmens auch die Summe der einzelnen Werte übersteigt (Firmenwert, Geschäftswert, innerer Wert, ideeller Wert, Goodwill) und daher einen höheren Veräußerungserlös erzielen läßt (EvBl 197/149). Zum Firmenwert, dem Barwert künftiger Erträge (Loitsberger in GesRZ 1975, 100), gehören mancherlei Faktoren, wie Alter der Firma, mutmaßliche Dauer der gesicherten Absatzmöglichkeiten, lokale Lage des Unternehmens, Vorhandensein von Konkurrenzunternehmen, Nähe der Bezugsquellen, der kaufmännische Ruf des Unternehmens, die Kreditfähigkeit bei den Lieferanten, die Stamm- und Laufkundschaft, die rationelle Ausgestaltung der Betriebsanlagen und nur darunter natürlich auch der Umsatz (Wegan in ÖJZ 1960, 451, vgl. auch Koziol-Welser3 II/14). Dazu gehört gewiß auch die Leistungsfähigkeit der Unternehmensführung (Loitsberger a.a.O. 105; Pisko a.a.O. 76; Layer a.a.O. 519), aber auch die Ausnutzungsmöglichkeit der vorhandenen Räume (Ehrenzweig2 I/1, 139).

Primär ist bei der Bemessung der Entschädigung der durch die Enteignung herbeigeführten Nachteile aber doch auf bestehende wirtschaftliche Möglichkeiten Bedacht zu nehmen (ZVR 1958/249 u.a.). Das Unternehmen ist eine organisierte Erwerbsgelegenheit und bildet eine den Erfolg einer Erwerbstätigkeit sichernde oder fördernde Organisation der Produktionsmittel oder eine gesicherte Absatzgelegenheit, die ein Gewerbetreibender entweder durch eigene Arbeit oder durch Überlassung an einen Dritten zum Zweck der Förderung seiner gleichartigen Tätigkeit verwerten kann (EvBl 1967/84; JBl 1958, 72, Wegan in ÖJZ 1960, 449, Klang in seinem Komm.2 römisch zwei 39; Ehrenzweig2 I/1, 138 f.; Pisko, Das Unternehmen als Gegenstand des Rechtsverkehrs 19). Für Unternehmen gibt es keinen gangbaren Kaufpreis; dem Rekursgericht ist daher grundsätzlich darin beizupflichten, daß der Wert eines einzelnen Unternehmens vor allem im Wege einer Kapitalisierung des Reinertrages zu ermitteln ist, das heißt der Bruttoerträge für eine bestimmte Zeitperiode abzüglich der auf diese Zeit fallenden Betriebskosten (Pisko a.a.O. 76). Das gilt jedoch nicht uneingeschränkt, was sich etwa daraus ergibt, daß auch im Konkurs, in dem die Passiven die Aktiven übersteigen, ein Unternehmen vielfach noch verwertet werden kann (Pisko a.a.O. 78). Um den Wert eines Unternehmens beurteilen zu können, ist es notwendig, für den Zeitpunkt der Enteignung eine Vermögensbilanz aufzustellen, für die der „lebende Geschäftswert“ maßgebend ist; es ist insbesondere zu berücksichtigen, ob der Wert des Unternehmens auch die Summe der einzelnen Werte übersteigt (Firmenwert, Geschäftswert, innerer Wert, ideeller Wert, Goodwill) und daher einen höheren Veräußerungserlös erzielen läßt (EvBl 197/149). Zum Firmenwert, dem Barwert künftiger Erträge (Loitsberger in GesRZ 1975, 100), gehören mancherlei Faktoren, wie Alter der Firma, mutmaßliche Dauer der gesicherten Absatzmöglichkeiten, lokale Lage des Unternehmens, Vorhandensein von Konkurrenzunternehmen, Nähe der Bezugsquellen, der kaufmännische Ruf des Unternehmens, die Kreditfähigkeit bei den Lieferanten, die Stamm- und Laufkundschaft, die rationelle Ausgestaltung der Betriebsanlagen und nur darunter natürlich auch der Umsatz (Wegan in ÖJZ 1960, 451, vergleiche auch Koziol-Welser3 II/14). Dazu gehört gewiß auch die Leistungsfähigkeit der Unternehmensführung (Loitsberger a.a.O. 105; Pisko a.a.O. 76; Layer a.a.O. 519), aber auch die Ausnutzungsmöglichkeit der vorhandenen Räume (Ehrenzweig2 I/1, 139).

Im vorliegenden Fall darf nur insbesondere nicht übersehen werden, daß das örtlich besonders günstig gelegene Geschäftslokal der Antragsteller zumindest einen Vorteil hatte, der bisher übersehen wurde: Es war mit der im gleichen

Haus vorhandenen, von den Antragstellern und ihren Rechtsvorgängern nach ihren Behauptungen seit der Jahrhundertwende, ohne daß jemals ein Mietverhältnis bestanden hätte, benützten Wohnung eine wirtschaftliche Einheit. Im Falle einer Veräußerung der Liegenschaft hätten die Antragsteller daher nicht nur ein lebendes Unternehmen, sondern auch eine dazugehörige, die Führung des Geschäftsbetriebes wesentlich erleichternde Wohnung mitverkaufen können. Im Falle einer freiwilligen Veräußerung der Liegenschaft und unter der Annahme, daß jedermann bestrebt sein wird, den bestmöglichen Preis zu erzielen, hätten die Antragsteller daher wohl zunächst versucht, die gesamte Liegenschaft mit dem lebenden Unternehmen und der Wohnung gemeinsam zu verkaufen. Auch dieser Umstand muß bei der Bemessung der Entschädigung mitberücksichtigt werden. Es kommt daher primär überhaupt nicht darauf an, ob das Unternehmen der Antragsteller verlegt hätte werden können, welche Kosten dies verursacht hätte oder wie hoch ein Abverkaufsverlust ist, sondern welchen Preis die Liegenschaft mit dem lebenden Unternehmen und der Wohnung auf dem freien Markt als Verkehrswert erzielt hätte. Im bisherigen Verfahren wurde diese naheliegende Variante überhaupt nicht erörtert und daher nicht geklärt, ob nicht auf diese Weise auch ein gewisser Unternehmenswert entsprechend zu Buche geschlagen hätte und daher auch von der Antragsgegnerin mit ersetzt werden müßte. Grundsätzlich kann jedenfalls dem Rekursgericht nicht beigespflichtet werden, daß allein auf Grund der – noch dazu nicht einmal festgestellten– geringen Umsätze das Unternehmen der Antragsteller keinen bei Festsetzung der Entschädigung zu berücksichtigenden Wert darstellen kann. Es fehlen also auch die erforderlichen Feststellungen, um abschließend beurteilen zu können, ob der Wert der enteigneten Liegenschaft unter Berücksichtigung des lebenden Unternehmens und der Bereitstellbarkeit einer Wohngelegenheit im Haus für den Erwerber eines Unternehmens nicht doch über dem Betrag lag, den die Untergerichte auf Grund ihrer Berechnungen annahmen. Eine Ergänzung des Verfahrens in erster Instanz ist daher auch in dieser Richtung erforderlich. Der Beschluß des Rekursgerichtes ist insoweit aufzuheben, als der Antrag der Antragsteller abgewiesen wurde.

Textnummer

E800262

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1976:0010OB00621.76.0602.000

Im RIS seit

04.03.2025

Zuletzt aktualisiert am

04.03.2025

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at