jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1987/2/24 2Ob518/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.02.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Kralik, Dr.Melber, Dr.Huber und Dr.Egermann als weitere Richter in der Rechtssache der antragstellenden Partei R***** Ö***** (Bundesstraßenverwaltung), vertreten durch die Finanzprokuratur, Singerstraße 17-19, 1011 Wien, wider die Antragsgegnerin M*****-OIL-A***** AG, ***** wegen Neufestsetzung einer Enteignungsentschädigung, infolge Revisionsrekurses beider Parteien gegen den Beschluss des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 7.November 1985, GZ 47 R 412/85-48, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Schwechat vom 28.Dezember 1984, GZ 2 Nc 69/82-44, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Den Revisionsrekursen wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Auf Grund eines am 14. Februar 1981 in Rechtskraft erwachsenen Bescheides wurde das im Eigentum der Antragsgegnerin stehende, ein Ausmaß von 630 m2 aufweisende Grundstück Nr. 225/2 KG Schwechat nach den Bestimmungen des Bundesstraßengesetzes 1971 gegen eine Entschädigungssumme von 3,928.348 S enteignet. Am 1.Februar 1982 begehrte die Antragstellerin die gerichtliche Festsetzung der Enteignungsentschädigung.

Mit Beschluss ON 44 setzte das Erstgericht die Enteignungsentschädigung ebenso wie die Verwaltungsbehörde mit 3,928.348 S fest.

Das von der Antragstellerin angerufene Gericht zweiter Instanz gab ihrem Rekurs Folge, hob den erstgerichtlichen Beschluss hinsichtlich des über den unbekämpft gebliebenen Zuspruch von 1,638.158 S hinausgehenden Entschädigungsbetrages von 2,290.190 S auf und verwies die Rechtssache in diesem Umfang an das Erstgericht mit dem Auftrag zurück, das Verfahren zu ergänzen und neuerlich zu entscheiden.

Gegen den rekursgerichtlichen Aufhebungsbeschluss erheben sowohl die Antagstellerin als auch die Antragsgegnerin Revisionsrekurse. Die Antragstellerin beantragt, den angefochtenen Beschluss mit der Maßgabe zu bestätigen, dass dem Erstgericht die von ihr im einzelnen dargelegten Rechtsansichten überbunden werden. Die Antragsgegnerin stellt den Antrag auf Abänderung des zweitinstanzlichen Beschlusses im Sinne der Wiederherstellung der erstgerichtlichen Entscheidung.

In ihren Rekursbeantwortungen beantragen die Antragstellerin und die Antragsgegnerin jeweils, dem gegnerischen Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Keiner der Revisionsrekurse ist gerechtfertigt.

Das Erstgericht traf seine Entscheidung nach Einholung der Gutachten dreier Sachverständigen. Es führte aus, dass es bei der Festsetzung des Entschädigungsbetrages den Gutachtern B***** und Prof. Dr. B***** folge, welche im Hinblick auf die von der Antragstellerin auf der Liegenschaft betriebene Tankstelle den Ertragswert der Liegenschaft zugrundelegten. Die Ermittlung eines bei Enteignungen im allgemeinen maßgeblichen Verkehrswertes der Liegenschaft sei vorliegendenfalls mangels entsprechender Vergleichswerte nicht möglich. Liegenschaften mit in Betrieb befindlichen Tankstellen seien in Schwechat in den letzten 10 Jahren überhaupt nicht verkauft worden, die vom Sachverständigen Dipl. Ing. Dr.M***** zum Vergleich herangezogenen, in Wien erfolgten 47 Transaktionen mit Tankstellenliegenschaften seien keine geeignete Vergleichsgrundlage, da sie überwiegend nur Liegenschaften zum Bau von Tankstellen betroffen hätten. Bei diesen Verkäufen sei somit der Ertrag aus einer bereits betriebenen Tankstelle nicht berücksichtigt worden oder zumindest nur insoweit, als die Grundstückspreise im Hinblick auf den beabsichtigten Tankstellenbau über dem örtlichen Preisniveau gelegen seien. Ein Preisvergleich zwischen Liegenschaften samt betriebenen Tankstellen und solchen, auf welchen bloß der Bau einer Tankstelle beabsichtigt sei, erscheine daher problematisch. Als Vergleichsobjekte heranziehbar sei nur eine geringe Zahl der vom Sachverständigen Dr. M***** genannten Fälle, aber auch diese seien meist durch besondere Umstände gekennzeichnet, sodass lediglich zwei Transaktionen, nämlich die unter Nr. 33 und 36 angeführten, einen echten Vergleich zuließen. Diese Zahl sei einerseits zu gering, zum anderen kämen bei einer Tankstelle jeweils spezifische Faktoren hinzu, welche für die Ertragslage und damit für den Verkehrswert von Einfluss seien wie Verkehrslage, Verkehrsdichte, Art des Verkehrs, Zufahrtsmöglichkeiten usw. Der überdies geringe Markt hinsichtlich Liegenschaften mit in Betrieb befindlichen Tankstellen bei offenbar entsprechend großer Nachfrage nach Liegenschaften zum Bau von Tankstellen zeige, dass funktionierende Tankstellen in guter Lage einen derart hohen Wert hätten, dass sie im Regelfall niemand mehr aus der Hand gebe. Die Festsetzung eines Verkehrswertes nach dem reinen Sachwertverfahren sei nicht zielführend, weil beim Verkauf einer in Betrieb befindlichen Tankstelle nicht nur der Wert der Liegenschaft und der Einbauten, sondern eben noch die genannten anderen Faktoren mitbestimmend seien. Dies führe allerdings nicht dazu, statt des Wertes der Liegenschaft den Wert des auf dieser befindlichen Betriebes zu ermitteln. Beim Ertragswert handle es sich um einen rein rechnerischen Wert. Der zugrundegelegte Zinssatz von 9 % sei genau erhoben worden und unbedenklich, ebenso unbedenklich erschienen die erhobenen Spesen und die Art ihrer Ermittlung nach dem Durchscnitt der letzten Jahre. Im Hinblick darauf, dass die "vom Bau der Ostautobahn A 4" - die Enteignung erfolgte wegen dieses Straßenbaues - nicht betroffenen Tankstellen gerichtsbekanntermaßen Investitionen getätigt hätten, müssten entsprechende Umsatzeinbußen der auf der enteigneten Liegenschaft betriebenen Tankstelle berücksichtigt werden, sodass für die Ermittlung des Ertragswertes die Jahre 1975 - 1979 heranzuziehen gewesen seien. Die Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer der Tankstelle von 20 Jahren sei gerechtfertigt.

Das Rekursgericht verwies zunächst darauf, dass der Sachverständige Prof. Dr. B***** nach dem Sachwertverfahren einen Verkehrswert der gesamten Anlage (einschließlich Grundwert, abzüglich des Wertes der wiederverwendbaren Teile) von 1,987.540 S und einen Ertragswert von 3,928.348 S ermittelte, wobei er bei letzterem von den Nettoerträgen der Jahre 1975-1979, einer zwanzigjährigen Restnutzungsdauer und einer 9 %igen Verzinsung ausgegangen sei. Der Sachverständige B***** habe ausgeführt, dass ihm eine Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren nicht möglich sei, da am Markt keine Verkäufe von betriebsfertigen Tankstellen getätigt würden. Der Wert der Tankstelle nach dem Ertragswertverfahren sei ident mit dem Wert des Tankstellenbetriebes, da auf Grund der örtlichen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen ein weiterer Tankstellenbetrieb im Stadtbereich von Schwechat nicht zugelassen werde, sodass eine Verlegung der Betriebsanlage nicht stattfinden könne. Er schließe sich dem Gutachten des Sachverständigen Prof. Dr. B***** in Ansehung der Ermittlung des Ertragswertes des Tankstellenbetriebes abzüglich des Wertes der wiederverwendbaren Teile vollinhaltlich an. Der weiters vom Erstgericht beigezogene Sachverständige Dipl. Ing. Heinz M***** ermittelte auf Grund des Vergleichswertverfahrens einen Verkehrswert des gegenständlichen Grundstückes von 2,004.710 S, zusammengesetzt aus dem Sachwert der Gebäude, der Tankstelleneinrichtungen, der Grünanlagen, der Befestigungen und des Flugdaches von zusammen 1,456.613 S und einem Grundwert von 548.100 S. Hiebei berücksichtigte der Sachverständige den Zeitwert der wiederverwendbaren Teile der Tankstellenanlage nicht gesondert, zu einer Ertragswertberechnung der Tankstelle sah er sich nicht in der Lage.

In seiner rechtlichen Beurteilung führte das Rekursgericht unter Hinweis auf die nach § 20 Abs. 5 des Bundesstraßengesetzes 1971 anzuwendende Bestimmung des § 4 Abs. 1 EisbEG aus, dass der Enteignete für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile schadlos zu halten sei. Die Entschädigung stelle die Differenz zwischen dem Vermögen des Enteigneten im Zustand vor und im Zustand nach der Enteignung dar (EvBl 1976/255). Gegenstand des Enteignungsverfahrens sei vorliegendenfalls nicht der Tankstellenbetrieb sondern lediglich das Grundstück samt den Tankstelleneinrichtungen. Es sei daher nicht ein Ertragswert des Unternehmens sondern lediglich der Verkehrswert des bebauten Grundstückes zu ermitteln, in welchen freilich die Ertragskomponente einfließen müsse. Daneben gebühre dem Enteigneten der Ersatz von Folgeschäden, soweit diese nicht bereits im Verkehrswert der enteigneten Sache berücksichtigt worden seien. Zu den Folgeschäden gehörten auch die durch die Enteignung verursachten Schäden eines auf dem enteigneten Grundstück betriebenen Unternehmens, zum Beispiel die Kosten der Betriebsverlagerung und der Übersiedlung, die durch die Übersiedlung verursachte Wertminderung und die durch die Unterbrechung und die Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebes verursachten Nachteile. Von den vom Sachverständigen Dipl. Ing. Dr. M***** angeführten Grundstücksverkäufen beträfen die mit den Nr. 1, 33, 36 und 47 bezeichneten Transaktionen vergleichbare Fälle. Bei allen diesen Verkäufen sei der Kaufpreis für die übernommenen Sachwerte in dem Quadratmeterpreis enthalten, welcher seinerseits in allen Fällen beträchtlich unter dem Quadratmeterpreis liege, der sich nach der Schätzung durch den Sachverständigen Dr. M***** für das gegenständliche Grundstück unter Einrechnung der Sachwerte ergebe. Der Sachverständige Dr. M***** habe es unterlassen, aus den erhobenen Vergleichspreisen Schlussfolgerungen für den gegenständlichen Fall zu ziehen bzw. daraus einen Vergleichswert für das gegenständliche Grundstück samt Tankstelleneinrichtung zu ermitteln. Er habe vielmehr den Quadratmeterpreis für das gegenständliche Grundstück (ohne Tankstelleneinrichtung) für den Zeitraum Februar 1981 in der Weise errechnet, das er den Verkaufspreis für zwei in unmittelbarer Nachbarschaft im Betriebsgebiet liegende Bauplätze, welche im Jahre 1980 an die Fa. A*****-D***** zum Zweck der Errichtung einer neuen Betriebsstätte veräußert worden waren, um 50 % aufgewertet und dies damit begründet habe, dass der Wert eines an einer Durchzugsstraße gelegenen, für einen Tankstellenneubau geeigneten Grundstücks um 50 % höher einzuschätzen sei wie der eines anderen Betriebsgrundstückes. Er habe sich dabei ohne nähere Ausführung auf die Wiener Verhältnisse bezogen lediglich mit dem Hinweis auf die Vergleichstransaktion Nr. 16, wo für zwei Teile ein- und derselben Liegenschaft im Jahre 1972 einerseits für die Errichtung einer Tankstelle ein Quadratmeterpreis von 2.068 S, andererseits für die Errichtung von Wohnbauten ein solcher von 1.391 S/m2 erzielt worden sei. Zu dem solcherart ermittelten Grundpreis habe er den Sachwert der Einrichtungen dazugezählt und sei so - ohne jede Bezugnahme auf die Vergleichstransaktionen - zu einem Verkehrswert gekommen. Dieser Sachverständige werde daher im fortgesetzten Verfahren sein Gutachten einerseits dahin zu ergänzen haben, welchen Verkehrswert er für das gegenständliche Grundstück einschließlich Tankstelleneinrichtung auf Grund der im Anhang zu seinem Gutachten angeführten Vergleichstransaktionen ermittelt und andererseits auf Grund welcher vergleichbaren Transaktionen er zu der Ansicht gelange, dass der Wert eines an einer Durchzugsstraße gelegenen, für einen Tankstellenneubau geeigneten Grundstücks um 50 % (und nicht um mehr oder um weniger) höher einzuschätzen sei als der Wert eines sonstigen Betriebsgrundstückes. Er werde auch dazu Stellung zu nehmen haben, dass sich auf Grund seines Gutachtens unter Einschluss der Sachwerte für das gegenständliche Grundstück ein Quadratmeterpreis von 3.182 S ergebe, während die Vergleichstransaktionen gemäß dem Anhang zu seinem Gutachten - aufgewertet auf Februar 1981 - als höchsten Preis einen Betrag von 2.668 S/m2 auswiesen. Der Sachverständige werde aber auch dazu Stellung zu nehmen haben, welche Nachteile für die Antragsgegnerin mit der Auflassung des Betriebes auf dem gegenständlichen Grundstück verbunden seien (Kosten der Übersiedlung bzw. Geschäftsverluste durch die Unterbrechung des Betriebes). Davon, dass sich im gegenständlichen Fall kein Verkehrswert ermitteln ließe, könne keine Rede sein, zumal der Sachverständige Dr. M***** in einem anderen Verfahren (6 Ob 724/83) für eine in Wien enteignete Liegenschaft, auf welcher sich eine betriebene Tankstelle befunden habe, auf Grund 40 vergleichbarer Transaktionen einen erzielbaren Verkaufserlös von 1.750 S/m2 ermittelt habe. Auch vorliegendenfalls habe dieser Sachverständige erklärt, dass die Übertragung von Wiener Verhältnissen auf Schwechat, wo in den letzten 10 Jahren keine Tankstellengrundstücke veräußert worden seien, unproblematisch erscheine. Nötigenfalls könnten auch Vergleichsfälle insbesondere aus dem östlichen Bereich von Niederösterreich herangezogen oder weitere Verkäufe von Betriebsgrundstücken im Gemeindegebiet von Schwechat unter entsprechend prozentuellem Aufschlag nach der Relation der allgemeinen Grundstückspreise zu jenen für Tankstellengrundstücke berücksichtigt werden. Nach Ermittlung eines Verkehrswertes des Grundstückes müsse weiter festgestellt werden, welcher Schaden der

Antragsgegnerin als Folge der Enteignung an dem Unternehmen entstehe. Dabei dürfe der Wert wiederverwertbarer Teile nicht berücksichtigt sondern nur auf die Kosten des Ausbaues, Transportes usw. Bedacht genommen werden. Für die Beurteilung eines Folgeschadens der Antragstellerin komme es nicht darauf an, ob diese in der Lage sei, die auf dem enteigneten Grundstück betriebene Tankstelle auf ein anderes Grundstück innerhalb der Stadtgemeinde Schwechat zu verlegen bzw., ob ein solches Grundstück in Schwechat verfügbar sei, für welches der Antragsgegnerin die erforderlichen Bewilligungen erteilt würden. Ein Folgeschaden am Unternehmen der Antragsgegnerin wäre nur dann zu kompensieren, wenn diese in der Lage sei zu bescheinigen, dass sie - um den Verlust des Tankstellenbetriebes auf dem enteigneten Grundstück auszugleichen - ein entsprechend teureres Grundstück mit fertiger Tankstellenbetriebsanlage erwerben oder mit einem entsprechend höheren Aufwand, der jedenfalls im entschädigten Verkehrswert nicht gedeckt sei, eine neue Tankstelle errichten müsse, bzw. wenn die Antragsgegnerin darzutun vermöge, dass sie infolge der Verlegung des Tankstellenbetriebes Umsatz- bzw. Gewinneinbußen hinnehmen habe müssen. Zusammenfassend ergebe sich, dass das Erstgericht einen Verkehrswert der Liegenschaft nach der Vergleichwertmethode zu ermitteln habe, in welchen der Ertragswert einfließe. Nicht maßgebend sei der Ertragswert des Tankstellenbetriebes, da nicht das Unternehmen der Antragsgegnerin enteignet worden sei und sie die auf dem enteigneten Grundstück erzielten Erträge im Falle der Verlegung des Standortes nach einer allfälligen vorübergehenden Umsatzeinbuße aller Voraussicht nach im bisherigen Umfang weiterbeziehen werde.

In ihrem gegen den rekursgerichtlichen Aufhebungsbeschluss gerichteten Revisionsrekurs führt die Antragstellerin aus, entgegen der rekursgerichtlichen Ansicht komme es nicht darauf an, ob die Antragsgegnerin ein entsprechend teureres Ersatzgrundstück mit fertiger Tankstellenbetriebsanlage erwerben müsste. Der Enteignete könne nämlich nur Ersatz für die ihm weggenommenen Werte verlangen und setze ihn die für Liegenschaft-, Gebäude- und Übersiedlungskosten bemessene Geldentschädigung in abstracto in die Lage, eine gleich ausgestattete Liegenschaft zu kaufen und mit den übersiedelten Gebäudeteilen zu ergänzen, wobei es nicht darauf ankomme, dass ein solches tatsächlich erhältlich sei. Bei richtiger Bewertung sei im Verkehrswert auch bereits der Ertrag enthalten, sodass mit einer gleichwertigen Ersatzliegenschaft wieder dieselben Unternehmensgewinne erzielbar seien. Wenn die Antragsgegnerin eine neue Tankstelle errichte, dann sei der höhere Aufwand durch den Ersatz der veralteten, enteigneten Anlage bedingt. Von der Antragsgegnerin als einem Ölkonzern könne erwartet werden, dass sie ihre Verlegungsmaßnahmen schon zu einem Zeitpunkt einleite, in dem mit Sicherheit feststehe, dass es zur Enteignung kommen werde.

Die Antragsgegnerin vertritt in ihrem Revisionsrekurs den Standpunkt, der Wert der Liegenschaft sowie die aus dem mit dem Verlust der Tankstelle hervorgehenden Folgeschäden seien nach gleichen Grundsätzen zu entschädigen. Die Aussage des Rekursgerichtes, der Ertragswert des Unternehmens sei nicht zu ermitteln, weil nur das Grundstück enteignet worden sei, erscheine unrichtig, denn die Enteignung habe zum Verlust auch des Unternehmens geführt. Der Wert der wiederverwendbaren Anteile sei hier verhältnismäßig völlig unerheblich. Wenn nur 2,5 % des Betriebsvermögens an einen anderen Standort verlegbar seien, so könne von einer "Verlegung" des Unternehmens nicht mehr gesprochen werden. Eine Tankstelle sei spezifisch standortgebunden und für Verlegungen daher praktisch ungeeignet. Der Wert des Unternehmens sei im Sinne der Gutachten B***** und Prof. Dr. B***** nach dem Ertragswertverfahren zu ermitteln. Die an sich anzuwendende Vergleichswertmethode versage hier, denn in den wenigen vorhandenen Vergleichsfällen sei nicht, wie hier, ein jahrelang geführtes Unternehmen vorhanden gewesen. Der Wert einer Tankstelle richte sich primär nach den Standortvorteilen, die wiederum für Umsatz- und Gewinnmöglichkeit ausschlaggebend seien. Von diesen Komponenten hänge es ab, wie viel ein Käufer zu zahlen bereit sei. Das Sachverständigengutachten des Prof.Dr.M***** gehe an diesen Fakten völlig vorbei. Bei Betriebsobjekten, deren Wert primär vom Standort abhänge, versage die Vergleichswertmethode. Hier sei sie auch mangels der erforderlichen Zahl vergleichbarer Transaktionen nicht anwendbar und bloß auf hypothetische Annahmen, wie z.B. Anwendung der Wiener Verhältnisse auf Schwechat, gestützt. Ein vergleichbarer Standort für eine Verlegung der gegenständlichen Tankstelle sei tatsächlich nicht vorhanden. Die Errichtung einer neuen Tankstelle in einem anderen Marktgebiet stelle keine Verlegung dar, auch sei ein solcher Standort (Ortsgebiet, Ausfallsstraße) im Hinblick auf die verschärften Umweltauflagen nicht zu finden. Aus diesem Grunde seien neue Tankstellen nur mehr an Autobahnen und bestimmten Durchzugsstraßen außerhalb von Ortsgebieten und zu Kosten errichtet worden, welche ein Vielfaches des Ertragswertes der gegenständlichen Liegenschaft betragen hätten. Die vom Sachverständigen M***** zugrundegelegte Annahme eines Restwertes übersehe, dass ein Gebäude für den Enteigneten praktisch denselben Wert wie ein neues habe. Ein altes Gebäude an einem attraktiven Standort habe keinesfalls einen Restwert Null

sondern einen unverhältnismäßig hohen Marktwert. Der Großteil einer Tankstelle ließe sich auch nicht verlegen (Gebäude, unterirdische Tankanlagen, Leitungen, Fahrbahnen, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen), eine Verlegung einer Tankstelle würde daher einem Neubau gleichkommen. Auch eine Neuanlage habe keine wesentlich längere Amortisationszeit als die hier zugrudegelegte von 20 Jahren. Die anfänglich geringeren Wartungskosten fielen gegenüber den Kosten der Neuherstellung nicht ins Gewicht. Die Versuche der Antragsgegnerin, bestehende Anlagen anderer Firmen zu erwerben, seien wegen der hohen Preise fehlgeschlagen. Zusammenfassend sei zu sagen, dass das reine Sachwertverfahren vorliegendenfalls ungeeignet sei, weil die spezifischen Vorteile, Infrastruktur, Verkehrsfluss, örtlicher Kundenstamm, Zufahrtsmöglichkeit usw, außer acht gelassen würden. Für die Anwendung der Vergleichswertmethode fehle es an vergleichbaren Transaktionen. Das Sachverständigengutachten M***** erfasse zugestandenermaßen nicht die Nachteile des Verlustes des auf der Liegenschaft betriebenen Unternehmens. Hinsichtlich der sonstigen Sachwerte wende dieser Sachverständige überhaupt nur Abschreibungssätze von fiktiven Herstellungskosten an. Somit sei hier ausschließlich die Anwendung der Ertragswertmethode zielführend.

Die Revisionsrekurse sind zulässig (SZ 48/54, JBl. 1983, 434 ua), jedoch nicht gerechtfertigt.

Entgegen den Ausführungen der beiden Revisionsrekurse ist die Rechtsauffassung des Rekursgerichtes grundsätzlich zu billigen.

Der Antragstellerin ist zu erwidern, dass die von ihr bekämpfte rekursgerichtliche Rechtsansicht unter der Voraussetzung ausgesprochen wurde, dass ein vergleichbares Grundstück, auf welchem sich eine betriebsfertige Tankstelle befindet, allenfalls mangels Angebotes auf dem Markt von der Antragsgegnerin nicht erworben werden kann und sie daher zum Ankauf eines teureren Ersatzgrundstückes oder zur Neuerrichtung ihrer Tankstelle gezwungen wäre, zumal ihr grundsätzlich ein Anspruch auf Weiterführung eines Tankstellenunternehmens zusteht (vgl. SZ 55/133, SZ 48/54, JBl. 1983, 434 f). Die Antragsgegnerin bringt in ihrem Revisionsrekurs vor, entsprechende Versuche, ein Ersatzgrundstück zu erwerben, seien fehlgeschlagen. Auf Grund eines solchen Nachweises oder aber auf Grund einzuholender Sachverständigengutachten wäre im ergänzenden Verfahren daher zu prüfen, ob der Erwerb eines geeigneten Ersatzgrundstückes, auf welchem das Tankstellenunternehmen geführt werden könnte, im Raume Schwechat oder im östlichen Niederösterreich tatsächlich nicht möglich ist. In diesem Falle wäre bei Festsetzung der Enteignungsentschädigung entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes der Ertragswert der Liegenschaft zugrunde zu legen, soferne die Kosten der Neuerrichtung einer Tankstelle unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des auf der enteigneten Liegenschaft vorhandenen Tankstellenbetriebes samt den Übersiedlungskosten nicht geringer erschienen.

Auch den Ausführungen der Antragsgegnerin kann im Ergebnis nicht gefolgt werden. Dass die Enteignung zum Verlust ihres Tankstellenbetriebes geführt habe, kann nicht gesagt werden. Wie oben ausgeführt, müsste es ihr mit der nach dem Verkehrswert bestimmten Entschädigungsumme grundsätzlich möglich sein, eine vergleichbare Ersatzliegenschaft zu erwerben, wobei die Kosten der Übersiedlung der wiederverwendbaren Teile der bisherigen Tankstelle sowie die Kosten der erforderlichen Neuerrichtung der übrigen Anlagen zu berücksichtigen sind. Ist ein solcher Erwerb einer Tankstelle im Raume Schwechat oder östliches Niederösterreich im Verhältnis zum bisherigen Standort mit - unter Umständen erheblichen - Standortnachteilen verbunden, dann sind diese bei Festsetzung der Entschädigungssumme voll zu berücksichtigen (vgl. Rummel, Schlager, Enteignungsentschädigung, 214; SZ 55/175), wie ebenso vorübergehende Ertragseinbußen. Mangels einer solchen Erwerbsmöglichkeit ist die Wiedererrichtung an einem zumutbaren Standort ins Auge zu fassen. Soferne deren Kosten, wie dargestellt, höher liegen würden als der Ertragswert der derzeit vorhandenen Liegenschaft, ist dieser Ertragswert zu ersetzen. Hinsichtlich der von der Antragsgegnerin zugrunde gelegten Restnutzungsdauer der bisherigen Tankstellenanlage von 20 Jahren ist darauf hinzuweisen, dass die Unterinstanzen ohnehin von einer solchen ausgegangen sind. Richtig ist also lediglich die Revisionsrekursausführung der Antragsgegnerin, dass die Anwendung des reinen Sachwertverfahrens vorliegendenfalls nicht in Frage kommt, wovon das Rekursgericht aber ohnehin ausgegangen ist. Die spezifischen Vorteile der auf der enteigneten Grundfläche - an der Gabelung zweier Bundesstraßen - bisher betriebenen Tankstelle, wie Infrastruktur, Verkehrsfluss, örtlicher Kundenstamm, Zufahrtsmöglichkeiten usw., sind, wie dargelegt, im Rahmen des Vergleiches der besonderen Standortvorteile dieser Tankstelle mit jenen einer zu erwerbenden oder zu errichtenden Tankstelle festzustellen und voll zu berücksichtigen. Auf etwaige Zweifel an der Berechnungsmethode bei Ermittlung der sonstigen Sachwerte durch den Sachverständigen wird im ergänzenden Verfahren Bedacht zu nehmen sein.

Somit war im Ergebnis keinem der Revisionsrekurse Folge zu geben.

Textnummer

E10123

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0020OB00518.86.0224.000

Im RIS seit

01.01.1995

Zuletzt aktualisiert am

01.04.2011

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at