



# TE OGH 1982/4/27 50b577/81

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.04.1982



## Norm

EEG §4  
StGG Art5

## Kopf

SZ 55/56

## Spruch

Da der Zweck der Enteignungsentschädigung im Ausgleich der enteignungsbedingten Vermögensdifferenz liegt, muß zur Festsetzung ihrer Höhe jene Wertermittlungsmethode herangezogen werden, die am besten geeignet erscheint, dieses Ziel zu erreichen. Der jeweils für den Enteigneten günstigeren Methode ist der Vorzug zu geben. Die von der Enteignung betroffenen Bestandnehmer haben ein Teilnahmerecht am gerichtlichen Verfahren zur Festsetzung der Enteignungsentschädigung nach den Bestimmungen des EisenbahnteignungsG. In diesem Verfahren steht ihnen der vom Enteigneten für sie geltend zu machende Anspruch auf Ersatz aller vermögensrechtlichen Nachteile zu, der ihnen vor allem die Beschaffung eines gleichwertigen Bestandobjektes ermöglicht

OGH 27. April 1982, 5 Ob 577/81 (LG Linz 13 R 608/80; BG Urfahr-Umgebung 1 Nc 66/75)

## Text

Das Amt der Oberösterreichischen Landesregierung hat zum Zwecke des Ausbaues der Rohrbacher Bundesstraße nach den Bestimmungen des Bundesstraßengesetzes eine Teilfläche von insgesamt 3 000 m<sup>2</sup> der im Eigentum der Antragstellerin stehenden Liegenschaft EZ 178 des Grundbuches über die KG P zugunsten der Antragsgegnerin enteignet, und zwar das Grundstück 10 Baufläche mit Wohnhaus und Gaststättenbau im Ausmaß von 964 m<sup>2</sup> zur Gänze und von dem Grundstück 36/4 Garten eine Teilfläche von 2 036 m<sup>2</sup>. Infolge der Enteignung verloren fünf Mieter ihre Wohnung; die Antragstellerin mußte den Betrieb ihres Gastgewerbeunternehmens auf dem enteigneten Grund aufgeben.

Die Antragstellerin beehrte beim Erstgericht, ihr als Entschädigung zuzusprechen:

1. Für die Gründenteignung ..... 2 400 000
- S 2. für die Entwertung der Restfläche des Grundstückes 36/4 408 000
- S 3. für den Bewuchs (Obstbäume) .....
- 26 460
- S 4. für das Gebäude auf dem Grundstück 10 .....
- 4 706 940
- S 5. für das verlorene Gastgewerbeunternehmen samt Zubehör

1 588 500 S 6. für Kosten und Gebühren zur Ersatzbeschaffung

..... 168 000 S 7. für die Bestandnehmer

..... 452 000 S

Das Erstgericht bestimmte die Entschädigungssumme mit insgesamt 6

977 710 S, wobei es im einzelnen veranschlagte:

1. Für die Grundfläche 580 S/m<sup>2</sup> ..... 1 740 000

S 2. für den Bewuchs ..... 26

460 S 3. für die Gebäude und zwar ..... a)

Wohngebäude ..... 2 253 000 S b) Wirtschaftsanbau

..... 395 000 S c) Gaststättenanbau

..... 1 887 000 S d) Außen-(Neben-)Anlagen

..... 137 870 S ----- 4 672 870 S      4 672.870

S 4. für das Gaststätteninventar ..... 369

500 S 5. für Ersatzbeschaffungskosten, und zwar

Vertragerrichtungskosten und Einverleibungsgebühr 2 % vom

Entschädigungsbetrag 6 808 830 S ..... 136 180 S 6.

für Übersiedlungskosten und zwar fünf Mietparteien a 6540 S

..... 32 700 S ----- Summe

6 667 710 S

Für die Entwertung des Restgrundstückes 36/4 und für den Verlust der Möglichkeit, auf dem enteigneten Grund den Gastgewerbebetrieb weiter zu führen, wurde keine Entschädigung zuerkannt. Die Wertermittlung für die Grundflächen wurde nach der Vergleichswertmethode vorgenommen, dem Bewuchs (Obstbäume) wurde gesonderte Entschädigungsfähigkeit beigemessen. Den von der Enteignung betroffenen Mietern gebühre nur Entschädigung für die Kosten der Übersiedlung.

Mangels Anfechtung wurden der Zuspruch von 369 500 S als Entschädigung für das Gaststätteninventar und die Abweisung des Entschädigungsantrages für Restgrundentwertung (Grundstück 36/4) rechtskräftig.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs der Antragsgegnerin nicht, jenem der Antragstellerin teilweise und jenem der von der Enteignung betroffenen Mieter als Nebenbeteiligten zur Gänze Folge. Es setzte die Entschädigung der Antragstellerin für die enteignete Grundfläche mit 1 980 000 S und für die Gründersatzbeschaffungskosten mit 140 976.60 S fest und hob die Entscheidung des Erstgerichtes zum Zwecke der Verfahrensergänzung und neuerlichen Festsetzung der den Bestandnehmern zusätzlich zu den Übersiedlungskosten gebührenden Enteignungsentschädigung auf. Zur Begründung dieser Entscheidung führte das Rekursgericht im wesentlichen an: Zum Rekurs der Antragsgegnerin: Der Meinung, für den Bewuchs auf den enteigneten Grundflächen sei keine gesonderte Entschädigung zu gewähren, könne nicht zugestimmt werden, weil der Bewuchs für die auf der enteigneten Grundfläche betriebene Gastwirtschaft einen selbständigen Wert gehabt habe und dem Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten Vermögensnachteile Schadloshaltung gebühre. Dem Erstgericht könne kein Ermessensfehler vorgeworfen werden, weil es sich die Ansicht des Sachverständigen Dipl.-Ing. E zu eigen gemacht habe, nach dem es zur Feststellung gekommen sei, daß der Sachverständige Ing. Gerold H schon bei der Schätzung der enteigneten Grundfläche einen wirklichkeitsfremden Wert errechnet habe.

Zum Rekurs der Antragstellerin und der von der Enteignung betroffenen Mieter: Den Bestandnehmern komme zwar keine Parteistellung im Verfahren zur Festsetzung der Enteignungsentschädigung zu; § 18 Abs. 2 BStG 1971 gewähre diese nur dem Eigentümer der enteigneten Grundstücke oder dem daran dinglich Berechtigten. Bestandnehmer hätten aber eigene Entschädigungsansprüche, auf die im gerichtlichen Verfahren Rücksicht zu nehmen sei (§ 5 EiszEG). Der Enteignete habe die Funktion eines Mittlers zwischen Enteigner und Bestandnehmer zu erfüllen. Diese Mittlerfunktion sei jedoch dadurch

belastet, daß der Enteignete verhalten sein könne, einen Teil der ihm gewährten Entschädigung - also nicht nur den zusätzlich ausgewiesenen Entschädigungsbetrag für die Folgeschäden der Nebenberechtigten - dem Bestandnehmer auszufolgen. Dem Bestandnehmer müsse deshalb ein erhebliches rechtliches Interesse zuerkannt werden, mit dem Enteigneten für eine möglichst hohe Entschädigung zu streiten. Jedem, der sich durch eine gerichtliche Verfügung in Außerstreitsachen beschwert erachte, gewähre das Außerstreitgesetz das Recht des Rekurses (§ 9 AußStrG). Überdies ordne § 2 Abs. 1 AußStrG die Beachtung der allgemeinen Vorschriften über die Erfordernisse rechtsgültiger Verhandlungen und Verfügungen an, zu denen auch die Bestimmung der ZPO über die Nebenintervention zu zählen seien (§§ 17 ff.). Der Rekurs der nebenbeteiligten Bestandnehmer sei deshalb zulässig.

Der vom Erstgericht angenommene Wert von 580 S/m<sup>2</sup> Grundfläche beruhe weder auf dem Gutachten des Sachverständigen Ing. H noch auf jenem des Sachverständigen Dipl.-Ing. E. Das Erstgericht sei nämlich der Meinung, daß der eine den 26. 6. 1975) vernachlässigt und der andere eine methodisch anzweifelbare Differenzierung des Grundwertes nach der faktischen Nutzung für Wohn- und Gewerbezwecke vorgenommen habe. Daran sei aber nur soviel richtig, daß sich der Grundkauf Dr. J sehr wohl als Vergleichswert anbiere, weil er in engem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem hier abzuhandelnden Enteignungsfall stehe. Grundsätzlich sei dem Gutachten des Sachverständigen Dipl.- Ing. E zu folgen, der diesen Vergleichswert und den Grundverkauf des Stiftes W vom 4. 4. 1975 (dort seien 550 S/m<sup>2</sup> für ein nicht aufgeschlossenes Grundstück in der Nähe der enteigneten Grundfläche gezahlt worden) zum Ausgangspunkt seiner Überlegungen genommen allerdings, daß er die Vergleichswertmethode zugunsten einer Ertragswertberechnung beim gewerblich genutzten Grundstücksteil aufgegeben habe; überzeugender wäre es gewesen, eine gemischte Nutzungsmöglichkeit der ganzen enteigneten Grundfläche anzunehmen, weil dadurch eine Annäherung an jene Preisvorstellungen gelungen wäre, die offensichtlich auch dem Grundkauf Dr. J zugrunde gelegen seien, als nach dem Grundstück für Wohn- und "Geschäfts-"zwecke (Arztpraxis) gesucht worden sei. Im Ergebnis entspreche der vom Sachverständigen Dipl.-Ing. E ermittelte Wert einem Quadratmeterpreis von 660 S. Bezogen auf den Enteignungszeitpunkt (14. 11. 1974) sei dies ungefähr der Preis, der von Dr. J für ein gleichartiges Grundstück mit ähnlichen Nutzungsmöglichkeiten gezahlt worden sei. Das Erstgericht sei vor allem deshalb zu einem geringeren Wert gekommen, weil es der gewerblichen Nutzbarkeit der enteigneten Grundflächen keinen werterhöhenden Einfluß beigemessen habe. Es erhöhe aber zweifellos die preisbestimmende Nachfrage, wenn ein Grundstück nicht nur für Wohn-, sondern auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden könne, weil sich dann Interessenten aus verschiedenen Käuferschichten für ein derartiges Grundstück fänden. Aus diesen Erwägungen nehme das Rekursgericht den Wert der enteigneten Grundflächen mit 1 980 000 S an und sehe sich in dieser Annahme dadurch bestätigt, daß im zweiten Vergleichsfall (Stift W J-Bau vom 4. 4. 1975) 550 S/m<sup>2</sup> für nicht aufgeschlossene Grundflächen gezahlt worden seien und dort keinerlei gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten preisbestimmend gewesen seien. Nicht zuletzt komme auch dem Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. E, der zum selben Ergebnis gelangt sei, eine gewichtige Kontrollfunktion zu.

Über den Wert des von der Enteignung betroffenen gastgewerblichen Unternehmens liege ein Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Kfm. J vor. Dieser habe aus der Gegenüberstellung des vorhandenen Substanzwertes mit dem nachhaltig erzielbaren Unternehmenserfolg den Schluß gezogen, daß ein selbständiger "Firmenwert" des Unternehmens im Enteignungszeitpunkt nicht vorhanden gewesen sei. Nur um diesen "Firmenwert" gehe es bei der mit 1 219 000 S bezifferten Entschädigungsforderung der Antragstellerin, weil ihr der Substanzwert des Unternehmens durch die Ablöse von Grund, Haus, Inventar und Nebenanlagen bereits abgegolten worden sei. Der Firmenwert eines Unternehmens stelle einen Teilwert dar, der dann im Anschaffungspreis Berücksichtigung finde, wenn er die Eigenschaft eines relativ dauerhaften Wirtschaftsgutes erlangt habe. Das sei dann anzunehmen, wenn er durch besondere Aufwendungen geschaffen worden sei oder im geschäftlichen Verkehr allgemeine Anerkennung gefunden habe. Er äußere sich im nachhaltig erzielbaren Ertrag des Unternehmens und werde regelmäßig so ermittelt, daß der kapitalisierte Reinertrag des Unternehmens mit dessen Sachwerten verglichen werde. Diese anerkannte Methode der Firmenwertermittlung habe der Sachverständige Dipl.-Kfm. J angewandt und habe das so gewonnene Ergebnis noch zusätzlichen Kontrollen unterworfen. Ein Fehler in seinen Berechnungen sei nicht zu erkennen und auch von der rekurrierenden Antragstellerin nicht aufgezeigt worden. Für die von ihr geforderte Beziehung eines zweiten Sachverständigen fehle ein zwingender Grund; die dafür von der Vorschrift des § 24 Abs. 1 EiszEG geforderten besonderen Verhältnisse lägen nicht vor. Die den inneren Wert eines Unternehmens bestimmenden Faktoren (Lage, Güte der Organisation, Geschäftserfahrung, Kundenkreis, allgemeiner Ruf udgl ...) kämen hier nicht zum Tragen, denn die Lage des Unternehmens habe bereits bei der Entschädigung für das enteignete Grundstück durch Bedachtnahme auf seine gewerbliche Nutzbarkeit Berücksichtigung gefunden und alle übrigen Gütemerkmale könnten nicht auf ein Unternehmen zutreffen, das von 1964 bis 1972 verpachtet gewesen, zwei

Jahre vor dem Enteignungsfall stillgelegt worden sei und bei einem Kapitaleinsatz von annähernd 2.5 Mill. S keine höheren Pachteinnahmen als 60 000 S jährlich erbracht habe. Auf die Ertragslage vor dem Jahre 1964, als von der Enteignung noch keine Rede gewesen sei, könne nicht eingegangen werden, weil der Unternehmenswert zum Zeitpunkt der Enteignung abzugelten sei. Die monatlichen Pachteinnahmen von 4000 S bis 5000 S stellten keine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals dar. Die Antragstellerin beziffere den Ertragswert des Unternehmens mit 1.5 Mill. S, setze dabei aber den "Firmenwert" mit dem Wert des gesamten Unternehmens gleich und lasse außer acht, daß sie den Einsatz an Sachwerten (Grundanteil, Gebäude, Inventar, Nebenanlagen) mit annähernd 2.5 Mill. S vergütet erhalten habe. Dies sei ein zusätzlicher Beweis dafür, daß ein selbständiger "Firmenwert" des Gaststättenbetriebes nicht bestanden habe.

Nach der Rechtsprechung seien die voraussichtlichen Ersatzbeschaffungskosten mit 2% der Substanzwertentschädigung abzugelten. Zuzugleich Erhöhung des Schadensbetrages müsse der Antragstellerin ein entsprechend höherer Ersatz dafür zuerkannt werden (das sind statt 136 180 S nun 140 976.60 S).

§ 5 EisbEG (§ 20 Abs. 2 BStG 1971) gewähre dem von der Enteignung betroffenen Bestandnehmer einen eigenen Schadensanspruch. Es gebühre ihm Schadloshaltung für alle durch die Enteignung verursachten Vermögensnachteile; er könne deshalb Wertersatz für das verloren gegangene Bestandsrecht verlangen und habe Anspruch auf Ersatz der Folgeschäden unabhängig davon, ob zivilrechtliche Ansprüche aus der Auflösung des Bestandsverhältnisses gegen den Enteigneten bestehen.

Als Enteignungsschädigung für die fünf von der Enteignung betroffenen Bestandnehmer in dem ehemaligen Wohnhaus der Antragstellerin weise der Beschluß des Erstgerichtes lediglich Übersiedlungskosten aus, weil es nur Folgeschäden der Bestandnehmer als ersatzfähig anerkannt habe. Über die Ersatzansprüche für die verlorenen Bestandsrechte habe das Erstgericht nicht abgeprochen, weil es der Ansicht gewesen sei, daß den Bestandnehmern dafür Ersatz aus der dem Enteigneten ungeschmälert zukommenden Substanzwertentschädigung gebühre. Diese Ansicht sei aber nicht richtig. Es müsse der Wert der betroffenen Bestandsrechte ermittelt werden. Da die Ermittlung des Verkehrswertes von Bestandsrechten auf Schwierigkeiten stoße, sei bei der Festsetzung des Schadensbetrages von den Aufwendungen auszugehen, die der Bestandnehmer machen müsse, um im näheren Umkreis des bisherigen Bestandsobjektes ein annähernd gleichwertiges Ersatzlokal in Bestand nehmen zu können. Sei erwiesen, daß keine derartige Ausweichmöglichkeit bestanden habe, seien dem Bestandnehmer sogar die konkreten Aufwendungen der Ersatzbeschaffung zu vergüten. Jedenfalls aber gehe sein Schadensanspruch über den Ersatz der reinen Übersiedlungskosten hinaus. Das Erstgericht werde über die Schadensansprüche der am Verfahren beteiligten Bestandnehmer zu befinden und so abzusprechen haben, daß Klarheit zwischen Enteignetem und Bestandnehmern getroffen werde, denn der Enteignete sei gemäß § 5 EisbEG Mittler zwischen dem Enteigner und den Bestandnehmern und das Gericht müsse aussprechen, welchen Betrag er insgesamt an den Bestandnehmer weiterzuleiten habe. Es fehlten Feststellungen darüber, wie die Wohnungen der vom Enteignungsakt betroffenen Bestandnehmer beschaffen gewesen seien, welche Möglichkeiten der Ersatzbeschaffung bestanden hätten und was von den Bestandnehmern tatsächlich für diesen Zweck aufgewendet worden sei. Vorher könne nicht gesagt werden, ob der Sachverständige Dipl.-Ing. E, der den Barwert der untergegangenen Bestandsrechte durch die Kapitalisierung der Differenz zwischen tatsächlich gezahlten Mieten und ortsüblichen Aufwendungen für vergleichbare Wohnungen ermittelt habe, zu verwertbaren Ergebnissen gekommen sei. Da die der Antragstellerin zuerkannte Enteignungsschädigung dem vollen Substanzwert des enteigneten Objektes entspreche und die Wertminderung durch die bestehenden Bestandsrechte außer Betracht lasse, fehlten "Aufschlüsse" darüber, was die Antragstellerin von der ihr zuerkannten Schadenszahlung an die Bestandnehmer abführen müsse. § 5 EisbEG unterscheide nämlich zwischen Schadensansprüchen des Bestandnehmers, die aus der dem Enteigneten unmittelbar zufließenden Schadenssumme zu befriedigen seien, und solchen, auf die bei der gerichtlichen Ermittlung des Schadensbetrages noch zusätzlich Rücksicht zu nehmen sei, weil sie über das hinausgingen, was der Enteignete aus der ihm gewährten Substanzwertentschädigung an den Bestandnehmer weiterzuleiten habe. Das Erstgericht werde deshalb ein Gutachten eines Sachverständigen einzuholen haben, aus dem sich ergebe, wie sich das Bestehen der geschützten Mietrechte auf den Substanzwert des enteigneten Wohnhauses ausgewirkt habe. Der Betrag, um den der Verkehrswert des Wohnhauses niedriger angesetzt werden müsse, hätte ein potentieller Käufer den Fortbestand der Mietrechte einzukalkulieren, sei zugleich jener, den die Antragstellerin iS des § 5 EisbEG an die Bestandnehmer abzuführen habe. Was dann von den festgestellten Schadensansprüchen der Bestandnehmer noch offen sei, werde gemäß § 25 Abs. 4 EisbEG im Beschluß besonders anzugeben sein.

Der Oberste Gerichtshof gab den Revisionsrekursen der Antragstellerin und der Antragsgegnerin nicht Folge.

## Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

A. Zum Teilnahmerecht der von der Enteignung betroffenen Mieter am gerichtlichen Verfahren zur Festsetzung der Enteignungsentschädigung:

Drei Mieterehepaare haben im Verfahren erster Instanz ihren Beitritt als "Nebenbeteiligte" erklärt und zu den von der Antragstellerin für sie geltend gemachten Entschädigungsansprüchen ausführliches Sachvorbringen erstattet; gegen die Entscheidung des Erstgerichtes brachten sie schließlich auch Rekurs ein, den das Gericht zweiter Instanz gegen den Widerspruch der Antragsgegnerin als zulässig und berechtigt erachtete.

Die Antragsgegnerin wendet sich in ihrem Revisionsrekurs neuerlich und entschieden gegen die Rechtsmittellegitimation der "Nebenbeteiligten" und beantragt, in Abänderung des Beschlusses des Gerichtes zweiter Instanz den Rekurs der Nebenbeteiligten gegen das Erkenntnis des Erstgerichtes über die sie betreffenden Entschädigungsansprüche zurückzuweisen.

Der OGH kann diese Rechtsansicht der Antragsgegnerin nicht billigen.

Als Enteigneter gilt nach der ausdrücklichen Anordnung des § 18 Abs. 2 BStG, die der VfGH jüngst als verfassungsrechtlich unbedenklich beurteilte (ÖJZ 1982, 81 ff), nur derjenige, welchem der Gegenstand der Enteignung gehört oder dem ein dingliches Recht zusteht. Die Entschädigung obligatorisch Berechtigter als sogenannter "Nebenberechtigter", etwa der Bestandnehmer, ist vom Enteigneten gemäß der hier sinngemäß anwendbaren Vorschrift des § 5 EibEG selbst zu leisten. Er hat im Entschädigungsverfahren Ersatz für die vermögensrechtlichen Nachteile zu begehren, die als Folgeschäden des Entzuges der enteigneten Sache Personen erwachsen, welchen obligatorische Nutzungsrechte an der enteigneten Sache zustehen; der auf die Vergütung dieser Nachteile entfallende Betrag ist nach der Anordnung des § 30 Abs. 1 BStG iVm § 25 Abs. 4 EibEG im Entschädigungserkenntnis besonders zu bestimmen. Die Geltendmachung dieser Sonderentschädigung für den obligatorisch Berechtigten gegen den Enteigner ist ausschließlich dem Enteigneten zugewiesen. Durch diese Regelung, deren nachweisbarer Zweck die Verhinderung einer Verzögerung des Enteignungsvollzuges durch die Beteiligung der von der Enteignung betroffenen obligatorisch Berechtigten am Enteignungsverfahren sein sollte (nachzulesen bei Kaserer, EibEG 181 ff), hat der Gesetzgeber einerseits den Enteigneten mit der in einem bedenklichen Konflikt zu den berechtigten eigenen Interessen stehenden Pflicht belastet, bei sonstiger Schadenersatzhaftung auch die Interessen seiner durch den Enteignungsakt geschädigten Vertragsgegner im Entschädigungsverfahren gegenüber dem Enteigner wahrzunehmen, und andererseits die betroffenen obligatorisch Berechtigten allen daraus entspringenden Risiken ausgeliefert, wie da sind die mangelhafte Verfolgung ihrer Ansprüche im Verfahren gegen den Enteigner, langwierige Rechtsstreitigkeiten zur Geltendmachung des Anspruches auf Entschädigung und allfälligen Schadenersatz wegen mangelhafter Anspruchsverfolgung gegen den Enteigneten, das Risiko der schließlichen Einbringlichkeit der Forderung beim Enteigneten uam. Auf diese mißliche Rechtslage wurde in der Literatur schon wiederholt und mit Nachdruck hingewiesen (vgl. Strobl, JBl 1962, 294 ff, insbesondere 297 ff, und die bei Rummel - Schlager, Enteignungsentschädigung 138 in FN 275 angegebene Literatur sowie Rummel dortselbst). Die - nunmehr teilweise - Einsicht in die aus dieser Regelung erwachsenden Gefahren hat den Gesetzgeber bei späteren Enteignungsregelungen - jedenfalls ist dies aus den EB zum Munitionslagergesetz 1967 feststellbar (423 BlgNR, 1. GP) - zur Anerkennung eines direkten Entschädigungsanspruches der obligatorisch Berechtigten (Bestandnehmer ua.) gegen den Enteigner veranlaßt (vgl. außer § 15 Munitionslagergesetz 1967 auch noch § 18 Bodenbeschaffungsgesetz 1974, § 21 Stadterneuerungsgesetz 1974, § 31 Abs. 5 Forstgesetz 1975, § 5 Güter- und Seilwege-Grundsatzgesetz 1967 und als Beispiel für eine landesgesetzliche Regelung § 47 Abs. 5 Vorarlberger Landesstraßengesetz 1969). Gewinnt man in Übereinstimmung mit Rummel (in Rummel - Schlager, Enteignungsentschädigung 138) die Einsicht, daß eine Verfahrensbeteiligung der sogenannten "Nebenberechtigten" dem vom Gesetzgeber gewollten Zweck der Verfolgung ihrer Ansprüche durch den Enteigneten vom Zeitpunkt der Möglichkeit des Enteignungsvollzuges an, die nach der hier anwendbaren Vorschrift des § 20 Abs. 4 BStG der gerichtliche Erlag des vom Landeshauptmann (im Enteignungsbescheid: § 20 Abs. 2 BStG) ermittelten Entschädigungsbetrages oder einer Sicherheit für die erst nach Vollzug der Enteignung zu leistende Entschädigung, nicht mehr entgegensteht, so erscheint zur Vermeidung der dem Enteigneten und den von der Enteignung betroffenen obligatorisch Berechtigten aus der unzulänglichen gesetzlichen Regelung drohenden Nachteile die Anerkennung eines dem elastischen Parteibegriff des Außerstreitverfahrens durchaus zuzuordnenden Teilnahmerechtes der obligatorisch Berechtigten an dem gerichtlichen Verfahren zur Festsetzung der Enteignungsentschädigung geboten. Der Parteibegriff des

Außerstreitverfahrens ist schließlich derart umfassend, daß er auch jenes Teilnahmerecht Dritter einschließt, das von der Zivilprozeßordnung nur mit dem Begriff der Nebenintervention bewältigt werden kann. Da die Entscheidung über den vom Gesetzgeber in die Rechtszuständigkeit des Enteigneten verwiesenen Entschädigungsanspruch der obligatorisch Berechtigten ("Nebenberechtigten"), die im Erkenntnis darüber nach der Anordnung des § 30 Abs. 1 BStG iVm § 25 Abs. 4 EibEG gesondert auszuweisen ist, Tatbestandswirkung auch ihnen gegenüber schafft, ist sie auch für ihre Rechtssphäre bestimmend. Ihr rechtliches Interesse am Ausgang des gerichtlichen Verfahrens zur Festsetzung der Enteignungsentschädigung muß deshalb ebenso anerkannt werden wie jenes des Enteigneten an ihrer Verfahrensteilnahme zum Zwecke der (besseren) Verfolgung ihrer Ansprüche und der Vermeidung repressiver Schadenshaftung wegen mangelhafter Anspruchsverfolgung. Der Teilnahme der obligatorisch Berechtigten am Entschädigungsverfahren steht auch kein schutzwürdiges Interesse des Enteigners entgegen; sie ist indessen der Erfüllung des Gebots zur amtswegigen Erforschung der entscheidungserheblichen Umstände und Verhältnisse iS der Anordnung des § 2 Abs. 2 Z 5 AußStrG nur förderlich.

Mit Recht hat deshalb das Erstgericht die Teilnahme der von der Enteignung betroffenen Bestandnehmer am Entschädigungsverfahren gestattet und das Rekursgericht über ihren Rekurs gegen die Entscheidung des Erstgerichtes sachlich abgesprochen.

B. Zu den Ansprüchen der "Nebenberechtigten":

Zutreffend hat das Rekursgericht in der Sache selbst die Ansicht des Erstgerichtes verworfen, den von der Enteignung betroffenen Mietern gebühre lediglich der Ersatz der Übersiedlungskosten. Nach nunmehr einhelliger Lehre und Rechtsprechung sind alle vermögenswerten Privatrechte als geschütztes Eigentum iS des Art. 5 StGG zu werten, sodaß bei ihrem Entzug jeweils ein selbständiger Enteignungstatbestand vorliegt (Rummel aaO 113 und die dort in FN 256 angegebene Judikatur; ferner Walter - Mayer, Grundriß des österreichischen Bundesverfassungsrechts<sup>[3]</sup> 348; VfSlg. 1667, 5499 sowie ÖJZ 1982, 81 betreffend Bestandrecht). Dies gilt nicht nur, wenn der hoheitliche Eingriff allein auf dieses Privatrecht gerichtet ist, sondern auch dann, wenn es ohne formelle Enteignung, dh. ohne selbst Gegenstand eines Verfahrens gegen den Berechtigten zu sein, durch einen Verwaltungsakt (Bescheid) oder unmittelbar durch Gesetz ("Legalenteignung") gänzlich aufgehoben oder zumindest wesentlich beschränkt wird (vgl. Walter - Mayer aaO 349 und die dort angegebene Judikatur des VfGH und Literatur; ferner Rummel aaO 133). Für Bestandnehmer ist dies in der hier maßgeblichen Bestimmung des § 5 EibEG (§ 20 Abs. 5 BStG) ausdrücklich anerkannt. Von einem "mittelbar Geschädigten" zu sprechen ist deshalb bei einem Bestandnehmer, dessen Bestandrechte durch die formell nur gegen den Bestandgeber gerichtete Enteignung der Liegenschaft untergehen oder doch wesentlich beschränkt werden, unzutreffend (Rummel aaO 133 in FN 256). Dem sogenannten "Nebenberechtigten" steht wie dem Eigentümer selbst gemäß § 5 EibEG iVm § 20 Abs. 5 BStG ein Anspruch auf Ersatz aller vermögensrechtlichen Nachteile zu. Vor allem muß ihm die Beschaffung eines gleichwertigen Bestandobjektes möglich sein (Rummel aaO 140; JBl. 1963, 527). Voraussetzung für einen derartigen Entschädigungsanspruch ist freilich, daß dem Bestandnehmer als Folge der Enteignung eine gesicherte Rechtsposition als Bestandnehmer entzogen wurde (Rummel aaO 140). Bei mietengeschützten Objekten kann bei der Ersatzbemessung in der Regel nur der Betrag einen Anhaltspunkt liefern, der für die Wiederbeschaffung eines nach Lage und Qualität vergleichbaren Objektes nötig ist. Wenn eine vergleichbare Wohnung in zumutbarer Nähe nicht auffindbar ist, müssen unter Vorteilsausgleichung auch die Kosten für die Finanzierung einer teureren Ersatzwohnung erstattet werden. Diese Voraussetzungen behaupten hier die dem Verfahren beigetretenen Mieter, sodaß der Ersatz des Wertes ihrer Bestandrechte - eine Verkehrswertfeststellung ist durchaus auch bei mietengeschützten Objekten möglich (Rummel aaO 141) -, die durch den Enteignungsakt untergegangen sind, nicht ausreichen wird, ihnen den vollen vermögensrechtlichen Nachteil aus dem Verlust dieser Rechte zu ersetzen. Ihr Schaden muß dann nämlich objektivkonkret berechnet werden, wie Rummel (aaO 140) richtig erkannt hat. Bei der Berechnung des Ersatzbetrages muß von der voraussichtlichen Lebensdauer der Bestandnehmer - bei Vorhandensein etwa eintrittsberechtigter Personen ausnahmsweise auch von einer diesen Umstand berücksichtigenden längeren Zeit - ausgegangen werden, weil bei mietengeschützten Objekten nur so die restliche Vertragsdauer veranschlagt werden kann. Für diese Zeit muß den schon bisher mietengeschützt gewesenen Bestandnehmern die Differenz auf den höheren neuen Mietzins kapitalisiert ersetzt werden. Ob und in welchem Ausmaß den Bestandnehmern auch Baukostenzuschüsse - hier wurde die Bezahlung solcher Beträge von den dem Verfahren beigetretenen Mietern behauptet - zu ersetzen sind, die sie bei Begründung der neuen Mietverträge dem Vermieter bezahlen mußten, oder ob ihnen nur die für die Beschaffung dieser Finanzierungsmittel notwendigen Kosten zu ersetzen sein werden, hängt davon ab, ob und in welchem Ausmaß sie im Falle der Beendigung des Bestandvertrages diese Beiträge

zurückerstattet oder von ihrem Rechtsnachfolger ersetzt bekommen. Auch erlaubte Ablöse, die sie für unbewegliche Einrichtung und Ausstattung der neuen Wohnungen ihren Rechtsvorgängern bezahlen mußten, ist ihnen zu ersetzen, sofern ihnen nicht Ersatzansprüche gegen den neuen Vermieter, die ihnen vom Rechtsvorgänger zediert wurden, zustehen. Sollten ihnen Kosten der Anpassung der Einrichtung (insbesondere der Einbaumöbel) der alten Wohnung an die Verhältnisse der neuen Wohnung erwachsen sein, sind sie ihnen ebenso zu ersetzen wie der Zwischenzins für die vorzeitige Neuanschaffung beweglicher Einrichtungsgegenstände, die durch den enteignungsbedingten Umzug überhaupt unbrauchbar geworden sind (zutreffend Rummel aaO 142 f.). Andererseits müssen sich die Bestandnehmer auch alle Vermögensvorteile anrechnen lassen, die sie durch die größere Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Nutzung und die bessere Qualität und Lage der Ersatzwohnung (zB schönere Aussicht und Lage, bequemere und wirtschaftlichere Heizung, bessere Ausstattung, Vorhandensein von Gemeinschaftsanlagen uäm.) und auch durch eine allenfalls bessere Rechtsposition (zB Recht zur Weitergabe oder Untervermietung der Wohnung) erlangt haben. Da sich das Erstgericht - von seiner unrichtigen Rechtsansicht ausgehend, daß die Kosten der Beschaffung einer neuen Wohnung nicht ersatzfähig seien - mit all diesen Fragen nicht befaßte, hat das Rekursgericht im Ergebnis mit Recht die darüber ergangene Entscheidung der ersten Instanz aufgehoben. In dieser Hinsicht ist die Sache keineswegs, wie beide Rechtsmittelwerber - jeweils is entgegengesetzter Erledigungen - meinen, bereits entscheidungsreif, denn es sind erhebliche Tatsachen und Verhältnisse noch nicht geklärt.

#### C. Zur Entschädigung der enteigneten Grundflächen:

Das Erstgericht nahm einen Preis von 580 S/m<sup>2</sup> an. Das Rekursgericht legte unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzbarkeit der gesamten enteigneten Grundfläche einen Preis von 660 S/m<sup>2</sup> seiner Berechnung zugrunde. Dagegen wendet sich nun die Antragsgegnerin mit dem Einwand, daß ein derartiger Quadratmeterpreis in keinem der vorliegenden Sachverständigengutachten Begründung finde.

Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden, denn tatsächlich hat der Sachverständige Dipl.-Ing. E im Vergleichswertverfahren mit dargelegten Zu- und Abschlägen - insbesondere einem Zuschlag für die gewerbliche Nutzbarkeit der Liegenschaft - zutreffend einen Quadratmeterpreis von 660 S ermittelt; er ist nur nach dem dann von ihm als richtig angesehenen Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung gemischter Nutzung zu einem Mischpreis von 656 S/m<sup>2</sup> gekommen. Die Wahl der Wertermittlungsmethode, mit der man den Verkehrswert der entzogenen Sache feststellen kann, ist wohl ein Problem der Betriebswirtschaftslehre, doch muß die Methode der gestellten Aufgabe gerecht werden. Die Aufgabenadäquanz der vom Sachverständigen gewählten Bewertungsmethode und das Bewertungsergebnis sind jedenfalls vom Gericht frei zu würdigen, wobei das Gewicht der angeführten Gründe maßgebliche Bedeutung haben wird (so schon OGH in GesRZ 1981, 44 ff. = EvBl. 1981/72 S 238 = JBl. 1981, 546 ff. zur Frage der Unternehmens- bzw. Geschäftsanteilsbewertung unter Berufung auf Moxter in Schmalenbachs Zeitschrift für betriebswirtschaftliche Forschung 1980, 454 ff., insbesondere 456 und 458). Da der Zweck der Entschädigung im Ausgleich der enteignungsbedingten Vermögensdifferenz liegt, muß jene Wertermittlungsmethode herangezogen werden, die am besten geeignet erscheint, dieses Ziel zu erreichen (Rummel aaO 106). In diesem Sinne wurde schon bisher vom OGH der jeweils für den Enteigneten günstigeren Methode der Vorzug gegeben (ZVR 1956/131 und 143; RZ 1969, 107 uva.). Nach dem Ergebnis des von dem Sachverständigen Dipl.-Ing. E erstatteten Gutachtens ist hier der Verkehrswert höher als der berechnete Ertragswert, sodaß dieser Wert der für die enteignete Grundfläche zu gewährenden Entschädigung zugrunde zu legen ist. Das hat das Rekursgericht im Ergebnis auch getan. In diesem Punkte ist seine Entscheidung zu bestätigen.

#### D. Zur Entschädigung für den Bewuchs der enteigneten Grundflächen:

Ungeachtet der bestätigenden Entscheidung des Rekursgerichtes ist hier in Ermangelung eines selbständigen Entschädigungsanspruchs eine nicht durch die Bestimmung des § 16 Abs. 1 AußStrG beschränkte Anfechtung zulässig. Die Anfechtung des Entschädigungsanspruches durch die Antragsgegnerin ist jedoch sachlich nicht berechtigt.

Wie die Antragsgegnerin selbst zugibt, hat bei der Wertermittlung der enteigneten Grundflächen im Wege des Vergleichswertermittlungsverfahrens keine Berücksichtigung des Bewuchses stattgefunden. Bewuchs wirkt in aller Regel entschädigungserhöhend; es ist dem Enteigneten nur dann ein entsprechender Abzug vom Wert zu machen, wenn - und dies wurde von der Antragsgegnerin nicht behauptet - er den Bewuchs nach der Enteignung noch weiterverwenden oder verwerten kann (so auch Rummel aaO 199). Der Wert des Bewuchses selbst ist hier unbestritten geblieben, sodaß aus den angeführten Gründen die Entscheidung der Vorinstanzen in diesem Punkte zu bestätigen ist.

#### E. Zur Entschädigung für das enteignete Gebäude:

Auch hier ist ungeachtet der Bestätigung der diesbezüglichen Entscheidung durch das Rekursgericht in Ermangelung der Selbständigkeit des Entschädigungsanspruches die volle Anfechtung zulässig. Dieser Ausspruch wird nur von der Antragsgegnerin bekämpft, die eine Entschädigung nur mit einem Betrag von 4 415 772 S anerkennt. Diese Anfechtung ist nicht berechtigt.

Sicherlich sind auch bei Gebäuden die Vergleichs- und die Ertragswertmethode anwendbar, doch muß berücksichtigt werden, daß sich ungeachtet der grundsätzlich mit unbebauten Liegenschaften weitgehend vergleichbaren Problemlage hier Unterschiede aus der zeitlich beschränkten Nutzbarkeit, dem deshalb sinkenden Wert mit steigendem Alter und dem häufigen Fehlen vergleichbarer Objekte ergeben, sodaß schon aus diesen Gründen eine Determination der Bewertungsmethoden stattfindet (Rummel aaO 201). Das Vergleichswertverfahren scheidet wegen der großen Individualität von Baulichkeiten in der Praxis meist aus und das Ertragswertverfahren kommt vor allem bei nicht eigengenutzten Gebäuden zur Anwendung, deren Ertrag sich aus den Zinseinnahmen aus Vermietung oder Verpachtung abzüglich der Aufwendungen für die Erhaltung zusammensetzt (Rummel aaO 203). Leichtere Überprüfbarkeit, größere Klarheit, einfachere Berechnung und Vermeidung von Doppelentschädigungen sprechen jedoch für die Anwendung des Sachwertverfahrens zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes (Rummel aaO 204). Nach dieser Methode hat auch hier der von beiden Vorinstanzen bevorzugte Sachverständige Dipl.-Ing. E die Gebäudebewertung vorgenommen; die Antragsgegnerin selbst bringt keine konkreten Bedenken gegen die Richtigkeit der Berechnung vor. Der OGH hat keine Zweifel an der Richtigkeit des Gutachtens dieses Sachverständigen. Der reine Liegenschaftswert, auf dem sich das Gebäude befindet, hat dabei außer Ansatz zu bleiben; er wurde mit Recht gesondert nach der Vergleichswertmethode ermittelt (vgl. die hier mangels Vorhandenseins verbindlicher Normen heranziehbaren Richtlinien des § 15 Abs. 2 der deutschen Wertermittlungsverordnung, abgedruckt im Anhang 1 bei Rummel - Schlager aaO).

Aus den angeführten Gründen ist deshalb auch dieser Ausspruch der Vorinstanzen zu bestätigen.

F. Zur begehrten Entschädigung für den Verlust des auf der enteigneten Liegenschaft (zuletzt von Pächtern) betriebenen Gastgewerbeunternehmens:

Die Vorinstanzen haben übereinstimmend eine über den Wert des Inventars - der unbekämpft mit 369 500 S vom Erstgericht festgesetzt wurde - hinausgehende Entschädigung für Unternehmensverlust abgelehnt, weil nach dem Ergebnis des Sachverständigengutachtens ein nachhaltiger Unternehmenserfolg nicht mehr erzielbar war und die Sachwerte des Unternehmens und die gewerbliche Nutzbarkeit der Liegenschaft ohnedies bei der Entschädigungsbemessung für die Liegenschaft berücksichtigt wurden.

Die Anfechtung der vom Rekursgericht bestätigten Ablehnung einer Entschädigung für den Verlust des Unternehmens ist mangels Selbständigkeit dieses Anspruches ohne die Beschränkung des § 16 Abs. 1 AußStrG zulässig. Sie ist aber nicht berechtigt.

Die Antragstellerin selbst gibt zu, daß in den letzten Jahren vor der Enteignung das Gastgewerbeunternehmen, das vorher verpachtet war, nicht mehr betrieben worden ist. Es war also im Zeitpunkt der Enteignung der Liegenschaft ein lebendes Unternehmen nicht mehr vorhanden. Deshalb konnte auch ein die Sachwerte des seinerzeit bestandenen Unternehmens, soweit sie im Enteignungszeitpunkt noch vorhanden waren, übersteigender besonderer Geschäftsbestehenswert als Folge der Enteignung der Liegenschaft, auf der sich das Betriebsgebäude befand, nicht betroffen sein. Da, wie der betriebswirtschaftliche Sachverständige Dipl.-Kfm. Otto J in seinem Gutachten an Hand anerkannter Methoden überzeugend nachgewiesen hat, mit den zum Zeitpunkt der Enteignung vorhanden gewesenen Betriebsmitteln ein nachhaltiger erzielbarer Unternehmenserfolg von nur rund 30 000 S jährlich möglich gewesen wäre, muß die Möglichkeit einer Verpachtung der Betriebsmittel überhaupt ausgeschlossen werden, sodaß auch für den Entgang von Erträgen aus einer (möglichen) Verpachtung kein Ersatz zugesprochen werden kann. Die gewerbliche Nutzbarkeit der ganzen Liegenschaft wurde bei der Bewertung der enteigneten Grundfläche ohnedies durch einen angemessenen Zuschlag berücksichtigt (s. lit. C oben).

G. Zur Entschädigung für Nebenkosten des Neuerwerbs:

Solche Kosten, insbesondere Vertragserrichtungskosten und Ertragsgebühren, die hier der Antragstellerin zugesprochen wurden, sind nach der neueren Rechtssprechung des Obersten Gerichtshofes zu ersetzen (vgl. die bei Rummel aaO 197 in FN 39 angegebenen Entscheidungen). Dies wird von der Antragsgegnerin, die in ihrem Revisionsrekurs nur auf die untrennbare Verbundenheit dieser Kosten mit dem bemessenen Grundwert hinweist, dessen Festsetzung sie ja bekämpfte, auch gar nicht bestritten. Da die Bemessung der Grundflächenentschädigung durch das Rekursgericht richtig



vorgenommen wurde (s. lit. C oben), muß auch den Rechtsmitteln beider Teile gegen diesen Ausspruch der Erfolg versagt bleiben.

### **Schlagworte**

Bestandnehmer, Teilnahmerecht am gerichtlichen, Enteignungsentschädigungsverfahren, Bestandnehmer, Umfang des Ersatzanspruches bei Enteignung, Enteignung, Teilnahmerecht der Bestandnehmer am gerichtlichen Verfahren, Enteignung Umfang des Ersatzanspruches des Bestandnehmers, Enteignung, Wahl der für Enteigneten günstigeren Wertermittlungsmethode, Mieter, s. a. Bestandnehmer, Pächter, s. a. Bestandnehmer

### **Anmerkung**

Z55056

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1982:0050OB00577.81.0427.000

### **Dokumentnummer**

JJT\_19820427\_OGH0002\_0050OB00577\_8100000\_000

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

© 2021 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)