

Enteignungsentschädigung insbesondere für Mieter und Pächter

Dr. Melanie Schlager

12. Jänner 2018

Überblick

- 1) **Einleitung**
- 2) **Allgemeines zum Enteignungs- und Entschädigungsrecht**
 - Eigentumsschutz
 - Eingriff durch Enteignung → Entschädigungspflicht ?
- 3) **Kreis der Nebenberechtigten**
- 4) **Umfang und Berechnung der Enteignungsentschädigung**
- 5) **Enteignungsentschädigung bei Nebenberechtigten nach dem EisbEG**
 - Die Rechtsstellung der Nebenberechtigten im Verfahren
 - Die Entschädigungsbemessung bei Verlust eines Bestandrechts
 - Der „Wert“ eines Bestandrechts
 - Ersatzfähigkeit von (enteignungsbedingten) Vermögensfolgeschäden
 - „Gesamtentschädigung“

Dr. Melanie Schlager

2

Verfassungsrechtlicher Eigentumsschutz

Art 5 StGG. Das Eigentum ist unverletzlich. Eine Enteignung gegen den Willen des Eigentümers kann nur in den Fällen und in der Art eintreten, welche das Gesetz bestimmt.

Art 1 des 1. ZP zur EMRK. Jede natürliche oder juristische Person hat ein Recht auf Achtung ihres Eigentums. Niemandem darf sein Eigentum entzogen werden, es sei denn, daß das öffentliche Interesse es verlangt, und nur unter den durch Gesetz und durch die allgemeinen Grundsätze des Völkerrechts vorgesehenen Bedingungen. [...]

- umfasst sind alle vermögenswerten Privatrechte
- Enteignung ist zulässig, wenn sie
 - gesetzlich vorgesehen,
 - im öffentlichen Interesse geboten und
 - verhältnismäßig ist.
- Entschädigungspflicht ?

Dr. Melanie Schlager

3

Kreis der Nebenberechtigten

§ 4 Abs. 2 EisbEG. Als **Enteigneter** ist jeder anzusehen, dem der Gegenstand der Enteignung gehört, oder dem an einem Gegenstande der Enteignung ein mit dem Eigentume eines anderen Gegenstandes verbundenes dingliches Recht zusteht.

- anwendbares Enteignungsgesetz gibt Auskunft, wer förmlich zu enteignen ist → „Enteigneter“
- „**Nebenberechtigte**“ → all jene Personen, die von der Enteignungsmaßnahme (mit-) betroffen sind und vermögensrechtliche Einbußen erleiden
 - ➡ nach dem EisbEG zB: Personaldienstbarkeitsberechtigter, Mieter, Pächter, Leasingnehmer, Entlehner, Käufer; nicht aber der Prekarist

Dr. Melanie Schlager

4

§ 5 EisbEG

*§ 5. Bei der Ermittlung der Entschädigung ist auch **auf die Nachteile Rücksicht zu nehmen, die Nutzungsberechtigte, Gebrauchsberechtigte oder Bestandnehmer durch die Enteignung erleiden**, und deren Vergütung dem Enteigneten obliegt, sofern der als Ersatz für den Gegenstand der Enteignung zu leistende Betrag nicht zur Befriedigung der gegen den Enteigneten zustehenden Entschädigungsansprüche zu dienen hat.*

- Erstreckung des Rechtsverlusts durch Enteignung auch auf Nebenrechte
- Entschädigungsansprüche der Nebenberechtigten

Ersatz aller vermögensrechtlichen Nachteile

§ 4 Abs. 1 EisbEG lautet:

*Das Eisenbahnunternehmen ist verpflichtet, den Enteigneten für **alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile** gemäß § 365 ABGB schadlos zu halten.*

- auch einem Nebenberechtigten sind alle enteignungsbedingten Nachteile abzugelten (vgl etwa OGH 4.9.2013, 7 Ob 39/13f und 24.6.2015, 9 Ob 37/15d)
- Eingriff in gesicherte Rechtsposition → Entschädigung für Rechtsverlust und Vermögensfolgeschäden
- objektiv-konkrete Berechnung der Enteignungsnachteile
- Methodenwahl → grds! Verantwortung des SV

Enteignungsentschädigung nach dem EisbEG

- **behördliches Enteignungs- und Entschädigungsverfahren:**
Nebenberechtigte haben keine Parteistellung und kein Antragsrecht auf gerichtliche Neufestsetzung der Entschädigung → keine Bindung an das Ergebnis des Verwaltungsverfahrens
- **gerichtliches Entschädigungsfestsetzungsverfahren:**
Nebenberechtigte sind materielle Parteien iSv § 2 Abs 1 Z 3 AußStrG → Bindung und Rekursrecht der Nebenberechtigten

Dr. Melanie Schlager

7

Entschädigungsbemessung nach dem EisbEG – bei Verlust eines Bestandrechts

- bestimmend, ob und inwieweit eine rechtlich geschützte Position (vorzeitig) entzogen wurde
- **Wert des entzogenen Bestandrechts**, wenn bezahlter Bestandzins niedriger als marktüblich
- je sicherer die Rechtsposition des Bestandnehmers, desto geringer der Verkehrswert des Enteignungsobjekts
- **Berücksichtigung weiterer Vermögensfolgeschäden** → bei Bestandnehmern meist nur iH des Zwischenzinses ersatzfähig

Dr. Melanie Schlager

8

Ersatzfähigkeit von (enteignungsbedingten) Vermögensfolgeschäden

Beispielsweise:

- Kosten der Ersatzbeschaffung
- Wohnungsumzugs- bzw. Übersiedlungskosten
- Adaptierungskosten
- Betriebsverlegungskosten
- Erwerbsverluste durch eine Betriebsaufgabe oder eine Betriebs- bzw. Nutzflächenverkleinerung (siehe dazu etwa die E des OGH vom 26.11.2015, 6 Ob 203/15v)
- Wirtschafterschwernisse

Ersatz aller vermögensrechtlichen Nachteile

„Gesamtentschädigung“

- ... wird iaR bei vorhandenen Nebenberechtigten höher ausfallen, als wenn die Enteignung allein den jeweiligen Eigentümer trifft
- mehr konkretes Vermögen → Mehr an konkreten Nachteilen!

Weitere Enteignungs- und Entschädigungsgesetze

- zT **unzulängliche Verfahrensvorschriften** oder gar keine Entschädigungsansprüche für Nebenberechtigte → Starkstromwegegesetz; NÖ Straßengesetz
- teils **unmittelbare Entschädigungsansprüche** für Nebenberechtigte → Stadterneuerungs- und Bodenbeschaffungsgesetz; Tiroler Straßengesetz

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

weiterführender Literaturhinweis:

**Schlager, Enteignungsentschädigung insbesondere für Mieter und Pächter
Ein Wegweiser für Theorie und Praxis**

(2017 im Verlag Österreich erschienen)