

SACHVERSTÄNDIGE

Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten
und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

Heft **4** 2021

Aus dem Inhalt:

Vis. Prof. Dipl.-Ing. Dr. Matthias Rant
Editorial

Vis. Prof. Dipl.-Ing. Dr. Matthias Rant
Hat das Sachverständigenwesen Zukunft?

Mag. Jan Wannemacher
Digitale Aktenführung bei Gerichten und Staatsanwaltschaften

Mag. Johann Guggenbichler
Bauträgervertragsgesetz: Wer darf den Baufortschritt prüfen?

Dr. Michael Paul, CVA, MRICS
Ermittlung der angemessenen Entschädigung bei Grundeinlöse, Enteignung und Beanspruchung
von Betriebsimmobilien

A. Univ.-Prof. Dr. Günther Schaubeger
Forensische Meteorologie: Kann eine Wetterauskunft ein meteorologisches Gutachten ersetzen?

Univ.-Prof. Dr. Thomas Christian Gasser und Dr. Peter Eichelner
Berechnung von Bewegungsabläufen bei Skiunfällen?

Mag. Johann Guggenbichler, Mstⁱⁿ. Adeline Lageder, Komm.-Rat Karl-Horst Lorenz und Patrick Kovacs
Die Schätzung von Fahrnissen in der Verlassenschaft durch Sachverständige

GERICHTSSACHVERSTÄNDIGE

Linde

Ermittlung der angemessenen Entschädigung bei Grundeinlöse, Enteignung und Beanspruchung von Betriebsimmobilien

Aufgaben der Unternehmensbewertung bei öffentlichen Infrastrukturprojekten

1. Problemstellung

Entlang viel befahrener Straßen und Schienenwege haben sich – nicht zuletzt genau wegen der verkehrsgünstigen Lage – zahlreiche Betriebe angesiedelt. Ein Ausbau der Verkehrsinfrastruktur (etwa zur Beseitigung von Engpässen) führt deshalb immer häufiger dazu, dass Flächen jener Betriebe temporär oder gar gänzlich für Baumaßnahmen benötigt werden. Die Hürden für Eingriffe in privates Eigentum (auch im überwiegenden öffentlichen Interesse) sind hoch. Dazu gehört auch, dass ein vollständiger Ausgleich des Vermögensschadens der betroffenen Eigentümer zu leisten ist. In der Praxis zeigt sich bei dessen Bezifferung: Die Bestimmung der sogenannten Nebenschäden durch Unterbrechung oder Beendigung des Betriebs ist zum Teil wesentlich komplexer in der Ermittlung und diese können sogar höher ausfallen als der Hauptschaden durch temporäre Inanspruchnahme oder Verlust der Immobilie. Dieser Beitrag will aus der praktischen Erfahrung mit solchen Fällen eine Systematisierung verschiedener Fallkonstellationen vornehmen, wesentliche daraus resultierende Aspekte der Unternehmensbewertung an der Schnittstelle zur Immobilienbewertung vorstellen.

2. Ausgleich der Vermögensdifferenz: Maßstab der Bestimmung des Schadens

Wie in Literatur und Rechtsprechung mehrfach herausgearbeitet,¹ hat das EisbEG über seinen eigentlichen Geltungsbereich hinaus vielfach dort „*subsidiäre Geltung*“² erlangt, wo es an Spezialnormen im Sinne von speziellen Enteignungs- und Entschädigungsgesetzen mangelt. Daher gilt – zumindest analog –, dass auch nicht schienengebundene Infrastrukturunternehmen nach § 3 EisbEG verpflichtet sind, „*den Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gemäß § 365 ABGB schadlos zu halten*“.³ Damit ist gemeint, dass **genau** der Unterschied in der Vermögenslage vor und nach dem Verlust der Immobilie sowie (über den wörtlichen Sinn hinaus nach allgemeiner Auffassung auch) der temporären Inanspruchnahme zu entschädigen ist.⁴

Sohin ist die Aufgabe für die Unternehmensbewertung in solchen Grundeinlöseverfahren eine spezielle, nämlich im Falle von externen Schädigungen von Betrieben den Schaden am Vermögen der Eigentümer zu bestimmen. In der Literatur wird in diesem Zusammenhang zur Schadensbestimmung die methodische Umsetzung der Differenzhypothese als adäquat angesehen: Eine reale Lage (gestörter Betrieb) wird mit einer hypothetischen Lage (normaler Weiterlauf des Betriebs) verglichen.⁵ Dazu sind beide Vermögenslagen zu ermitteln, zumindest für die betroffenen Teile des Vermögens des Geschädigten. Die Differenz stellt den Schaden dar.

Aus dem Grundsatz des vollständigen Ausgleichs und der Maßgabe der exakten Entschädigung der Vermögenswertdifferenz lassen sich wesentliche Rahmenbedingungen für die Bewertungsaufgabe ableiten:

Die Berechnung hat objektiv-konkret zu erfolgen. Diese insbesondere auf *Rummel* zurückgehende und inzwischen in Lehre und Rechtsprechung allgemein geteilte Auffassung bedingt die „*Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse des Enteigneten unter Heranziehung eines objektiven Maßstabs bei der Wertermittlung*“.⁶ Für die in Österreich weitestgehend am Fachgutachten KFS/BW 1 der Kammer der Wirtschaftstreuhand⁷ orientierte Bewertungspraxis sind „*objektiv*“ und „*konkret*“ ein ungewohntes Begriffspaar. Denn im Fachgutachten KFS/BW 1 wird von einem „*objektivierten*“ Unternehmenswert gesprochen, wenn „*unter typisierenden Annahmen*“⁸ bewertet wird und eben nicht konkret auf einen speziellen Unternehmenseigentümer bezogen. Gemeint ist aber ein „*subjektiver Unternehmenswert*“. „*In ihn fließen die subjektiven Vorstellungen und persönlichen Verhältnisse sowie sonstige Gegebenheiten (zB Synergieeffekte) des Bewertungsobjekts ein.*“⁹ Wobei ein wesentlicher Unterschied zum subjektiven Unternehmenswert zB im Sinne einer Kaufpreisuntergrenze eines Eigentümers darin besteht, dass der „*Wert der besonderen Vorliebe*“ gemäß § 7 Abs 3 EisbEG und § 18 BStG bei der Ermittlung der Vermögensdifferenz nicht berücksichtigt werden darf. Die Auflösung dieser Begriffsunterschiede zwischen Normenwelt und bewerteterischer Praxis besteht darin,

- einerseits bei der den Bewertungen zugrunde liegenden Unternehmensplanungen „von den individuellen Fähigkeiten und Möglichkeiten des Bewertungssubjekts“¹⁰ auszugehen – mit der Konsequenz, dass die ermittelten Werte möglicherweise über den für typische dritte Käufer anzusetzenden liegen (ein und dasselbe Unternehmen kann mithin in der Hand und aus der Sicht jeweils unterschiedlicher Eigentümer verschiedene Werte haben, weil diese zB unterschiedliche Synergien nutzen können, unterschiedliche Wünsche und alternative Investitionsmöglichkeiten haben; die Frage an den Bewerter ist nicht, für welchen Preis der Eigentümer das Unternehmen an einen unabhängigen Dritten verkaufen könnte, sondern, welchen Wert es für ihn im Rahmen mehrerer Optionen hat, von denen der eigene Weiterbetrieb eine und die Veräußerung eine andere ist);
- andererseits aber intersubjektive Nachprüfbarkeit dadurch sicherzustellen, dass man sich hinsichtlich der Methodik im Rahmen des Fachgutachtens KFS/BW 1 oder anderer einschlägiger Normen und Standards bewegt und marktübliche oder objektivierte Werte als Vergleich heranzieht (Abweichungen bedürfen dann einer besonderen Prüfung, ob sie auf „besonderen Fähigkeiten zur Nutzung dieses Vermögensgegenstands“¹¹ fußen, oder auf „der besonderen Vorliebe“).

Es ist drauf zu achten, dass es nicht zu Vermögenswertsteigerungen durch die Entschädigung kommt. Zu vermeiden sind deshalb zunächst **Doppelentschädigungen** von Unternehmenswerten und Immobilienwerten. Der Unternehmenswert ergibt sich gemäß dem Fachgutachten KFS/BW 1 als Summe des Barwerts zukünftiger finanzieller Überschüsse des Unternehmens und des nicht betriebsnotwendigen Vermögens. Der Barwert der zukünftigen finanziellen Überschüsse beinhaltet das gesamte betriebsnotwendige Vermögen und damit auch alle Immobilien, „die dem Unternehmen für seine Leistungserstellung notwendigerweise zur Verfügung stehen“, wie es das Fachgutachten KFS/BW 1 für betriebsnotwendiges Vermögen definiert.¹² Insofern kann immer nur entweder der Wert der betriebsnotwendigen Immobilie **oder** der Wert zukünftiger Cashflows ersetzt werden. Dieser – in der Praxis häufig schwer zu vermittelnde – Zusammenhang beruht darauf, dass nicht gleichzeitig Erträge aus dem Geschäftsbetrieb selbst und der Veräußerung der dafür notwendigen Betriebsmittel gezogen werden können. Der Kuchen kann nicht gleichzeitig gegessen und besessen werden. Es ist also sorgsam zwischen betriebsnotwendigem und nicht betriebsnotwendigem Vermögen in der Bewertung zu trennen.

Ebenfalls zwecks Vermeidung einer Vermögensmehrung zu berücksichtigen sind **Kausalitäten** (und im Zuge dessen auch Stichtage), bezogen auf den Eingriff in die Flächenverfügbarkeit. Positive oder negative Einflüsse auf den Erfolg des Betriebs, die unabhängig von der Grundeinlöse sind, dürfen nicht in die Differenzrechnung einbezogen werden. Betriebliches Geschehen ist aber durch mannig-

faltige interne und externe Einflüsse geprägt, die allesamt wertrelevant sein können. Es gilt also, diejenigen Einflüsse für die Wertermittlung herauszufiltern, die originär auf die Grundeinlöse zurückgehen. Dabei muss es nicht erst der Stichtag des Flächenverlustes sein, zu dem wirtschaftliche Auswirkungen sichtbar werden. Schon dessen Ankündigung kann zB zu einer Umorientierung von Mitarbeitern etc führen.

Das **Abstellen auf das Vermögen erfordert zuletzt eine erweiterte Perspektive gegenüber der Betrachtung von unmittelbaren Maßnahmen zur Schadensbegrenzung**. Diese Weitung der Analyse bedingt, dass Verbundeffekte zu berücksichtigen sind zwischen unmittelbaren und mittelbaren Effekten des Flächenverlustes oder zwischen kurz- und langfristiger Perspektive (mit einer entsprechenden Berücksichtigung einer Diskontierung von anfallenden oder wegfallenden Zahlungsströmen mit einem angemessenen Zinssatz).

3. Typische Fallkonstellationen und daraus folgende Bewertungsaufgaben

Die durch Baumaßnahmen bedingten Störungen auf einer Betriebsimmobilie eines Unternehmens lassen sich danach unterscheiden,

- ob sie nur temporär auftreten oder dauerhaft wirken,
- wie tief sie über eine Veränderung des Betriebslayouts (Zusammenspiel Zufahrt, Gebäude, Verkehrswege, notwendige Lager- und Freiflächen) in die Betriebsabläufe eingreifen und inwiefern der Betrieb an diesem Ort sachlich und/oder wirtschaftlich weiterhin möglich ist,
- ob eine Übersiedlung des Betriebs sachlich und/oder wirtschaftlich möglich ist.

Daraus ergeben sich die in Abbildung 1 dargestellten Grundtypen von Fallkonstellationen, die in der Praxis auch in Kombination vorkommen können:¹³

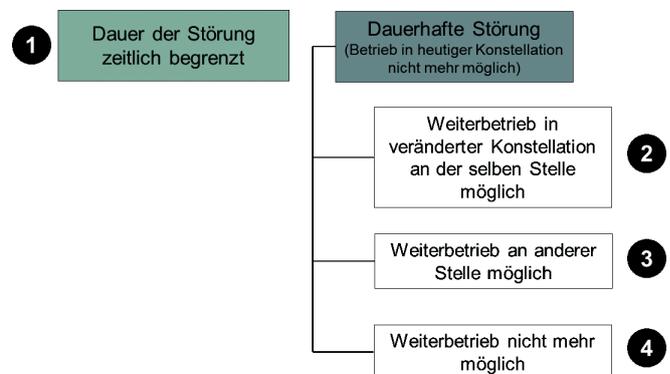


Abbildung 1

1. **Vorübergehende Störungen** ergeben sich zB dadurch, dass Geländestreifen für Bauarbeiten benötigt

werden, danach aber wieder geräumt werden können, oder durch die Einschränkung der Zufahrbarkeit zu Betriebsimmobilien.¹⁴ All dies kann Betriebsabläufe ändern oder stoppen. Möglicherweise müssen etwa auf Zeit die innerbetriebliche Logistik geändert, provisorische Bauwerke errichtet, Stillstandzeiten eingeplant oder gar die Produktion verlagert werden. Der Vermögensschaden besteht hier zum einen in einem höheren Aufwand und/oder in geringeren Umsätzen durch derartige Betriebserschwernisse. In der Regel wird man diese konkret anhand des Bauzeitplans bestimmen und bewerten: Sie bedeuten einen Verlust an Vermögen, verglichen mit einem Weiterlauf des Betriebs ohne die Baumaßnahme. Zieht sich diese über einen längeren Zeitraum, wird der Barwert erhöhter Aufwendungen und verminderter Erlöse zum Bewertungsstichtag zu ermitteln sein. Ist der Umfang der Störungen begrenzt (insbesondere hinsichtlich länger andauernder Nachwirkungen), wird man eher auf eine komplette Unternehmensplanung im Sinne des Fachgutachtens KFS/BW 1 als Grundlage einer Bestimmung des Schadens verzichten. Vom Immobiliensachverständigen zu bestimmen sind ein eventuelles Entgelt für die temporäre Nutzung der Flächen und gegebenenfalls eine Wertveränderung für nicht betriebsnotwendige Flächen. Rein temporäre Störungen durch das Bauen selbst sind gegebenenfalls auch bei der Schadensbemessung in den folgenden Fallkonstellationen ergänzend zu berücksichtigen.

2. Bei **dauerhaften Störungen, die die Fortführung des Betriebs am bisherigen Ort nicht infrage stellen**, ist wesentlich, wie tiefgreifend der Betriebsablauf geändert wird (zB ob durch Baumaßnahmen Prozessveränderungen oder eine Verkleinerung des Betriebs notwendig werden). Je tiefer und länger andauernd die Veränderungen sind, desto eher ist es sinnvoll, die vielfältigen und auch miteinander vernetzten Effekte der Veränderung in einer mehrphasigen integrierten Unternehmensplanung abzubilden (mit Fein- und Grobplanungsphase sowie gegebenenfalls Phase der ewigen Rente). Der sich auf dieser Basis ergebende Barwert der zukünftigen Zahlungsüberschüsse kann dann mit demjenigen verglichen werden, der sich mit realistischen Erwartungen bei einem unveränderten Fortbetrieb ergeben hätte. Zu dieser Differenz hinzuzurechnen sind gegebenenfalls der Wert von nicht betriebsnotwendigen Flächen, die dauerhaft dem Eigentum des Unternehmens entzogen werden, und Wertveränderungen von weiterhin beim Unternehmen verbleibenden Teilflächen, die nicht betriebsnotwendig sind.

3. **Ist ein Verbleib am bisherigen Standort nicht möglich**, weil dieser nach Abschluss der Baumaßnahme sachlich oder wirtschaftlich nicht mehr für den Betrieb geeignet ist (zu geringe Fläche, keine geeignete Zufahrt, Erlöschen Betriebserlaubnis etc), so ist hier der gesamte Aufwand eines Umzugs inklusive der Wiederbeschaffungskosten¹⁵ und einer Neuinstallation an

einem anderen Standort zu planen. Auch hier stellt sich wieder die Frage, wie tief die Folgen des Umzugs Betriebsablauf und Geschäftsmodell verändern. Zieht ein Betrieb zB an einen Standort mit einer anderen Kundenfrequenz, kann wiederum eine vollständige integrierte Planung als Grundlage des Vergleichs mit vs ohne Umzug sinnvoll sein. Der so ermittelte Wertunterschied enthält dann auch den Effekt einer besseren oder schlechteren Standortqualität. Der Wert der verlassenen Immobilie ist ergänzend zu ersetzen. Es wird davon ausgegangen, dass damit eine vergleichbare Ersatzimmobilie erworben werden kann.

4. **Ist eine Übersiedlung nicht möglich** (zu möglichen Gründen weiter unten), verliert der Eigentümer die Möglichkeit, finanzielle Überschüsse mit diesem Betrieb zu erzielen komplett. Es ist deshalb der Barwert der wahrscheinlich erzielbaren Cashflows zu ersetzen. Dies deckt das betriebsnotwendige Vermögen und damit auch die betriebsnotwendigen Flächen mit ab. Verfügt der Betrieb am Standort auch über nicht betriebsnotwendige Teilflächen, so ist deren Wert ebenfalls zu ermitteln.¹⁶ Insbesondere bei älteren Betrieben, bei denen eine alternative beste Nutzung des Geländes vorteilhaft sein könnte, sollte als Kontrollwert der Verkehrswert der gesamten Immobilie zuzüglich des Liquidationswerts des Anlagevermögens ermittelt werden. Da der Eigentümer immer die Alternative zwischen Verkauf und Weiterbetrieb hat, ist dies die Wertuntergrenze.

Zusammenfassend stellen sich die Bewertungsaufgaben für die einzelnen Fallkonstellationen wie in Abbildung 2 illustriert dar.

	Unternehmensbewertung	Immobilienbewertung
1	Betriebserschwernisse	Nutzungsentgelt für temporär beanspruchte Flächen
2	Barwert - Differenz zukünftiger finanzieller Überschüsse mit/ohne Betriebsveränderung	<ul style="list-style-type: none"> Wert „verlorener“ Teilflächen Wertveränderung von Teilflächen
3	Barwert-Differenz zukünftiger finanzieller Überschüsse alter/neuer Standort oder Aufwand Umzug	Wert der Betriebsimmobilie
4	Barwert zukünftiger finanzieller Überschüsse ohne Enteignung (Liquidationswert ohne Immobilienwert)	Wert nicht-betriebsnotwendiger Teilflächen oder (Wert Gesamtimmobilie als Vergleichswert)

Abbildung 2

4. Ausgewählte praktische Überlegungen in der Bewertung

4.1. Beurteilung der Übersiedelbarkeit des Betriebs

Ist ein Betrieb am verkleinerten bzw veränderten Standort nicht fortführbar, wird in der Mehrzahl der Fälle ein Umzug realistisch sein. Die geltende Rechtsprechung orientiert sich an der zB im Verfahren zur Enteignung einer Tankstelle vom OGH vertretenen Auffassung, wonach es „mit der nach dem Verkehrswert bestimmten Entschädigungssum-

me grundsätzlich möglich sein [müsste], eine vergleichbare Ersatzliegenschaft zu erwerben, wobei die Kosten der Übersiedlung der wiederverwendbaren Teile der bisherigen Tankstelle sowie die Kosten der erforderlichen Neuerrichtung der übrigen Anlage zu berücksichtigen sind.¹⁷ Selbst wenn zum Zeitpunkt der Grundeinlöse noch keine Ersatzliegenschaft erworben werden konnte, so kann doch davon ausgegangen werden, dass eine solche in den meisten Fällen in einem überschaubaren Zeitpunkt verfügbar ist.¹⁸ Zu überlegen ist, inwiefern ein längerer Suchprozess nach einer Ersatzliegenschaft in der Berechnung des Ertragsausfalls in dem Sinn zu berücksichtigen ist, dass wegen unvermeidlicher Zeit des Suchens eine längere Betriebsunterbrechung droht, die wiederum zu einem Einkommensnachteil führt. Auch ist zu prüfen, ob es gleichwertige Standorte überhaupt geben kann. Für eine Tankstelle an einer Straße, die zu den meistbefahrenen in Österreich gehört, wird schwerlich und – wenn überhaupt – nur in einem sehr langen Suchprozess eine identische Alternative zu finden sein. Hier kann es erforderlich werden, den Wertunterschied im Vergleich zu einem durchschnittlichen Standort auszugleichen. Zu beachten ist aber: Ist die Summe aus ersetzttem Immobilienwert, Übersiedlungsaufwendungen inklusive aller Wiederbeschaffungskosten und einem möglichen Nachteilsausgleich für einen schlechteren Standort höher als der jetzige Unternehmenswert, stellt Letzterer die Obergrenze der Entschädigung dar. Andernfalls würde mehr als der Vermögensnachteil ersetzt. Der Umzug des Betriebs ist in diesem Fall wirtschaftlich nicht sinnvoll. Eine Vergleichsrechnung ist von daher gerade in engen Fällen anzuraten. Es können auch Gründe vorliegen, die einen Umzug sachlich unmöglich machen. Diese sind aber eingehend zu prüfen. So gibt es zB Fälle, in denen das Geschäftsmodell an den konkreten Standort gebunden ist (weil sich nur dort eine bestimmte Kundschaft erreichen lässt, weil es Abhängigkeiten zu Betrieben in der unmittelbaren Umgebung gibt etc) oder in denen der bestehende Betrieb am bisherigen Standort über behördliche Genehmigungen verfügt, die ihm an anderer Stelle mit überwiegender Wahrscheinlichkeit nicht erteilt würden.

4.2. Eigenständigkeit des Geschäftsmodells

Oftmals sind die zu bewertenden Objekte Betriebsstätten größerer Unternehmen. Das gilt für die Mehrzahl der Tankstellen und Servicebetriebe, Einzelhandelsgeschäfte etc. Dann können die künftigen Aussichten des einzelnen Standorts nur vor dem Hintergrund der Entwicklung des gesamten Unternehmens und dessen (dynamischen) Geschäftsmodells beurteilt werden. Es muss dann auch die Frage nach einer eigenständigen nachhaltigen Lebensfähigkeit beantwortet werden. Leistungen einer Unternehmenszentrale für eine Filiale sind, selbst wenn sie im laufenden internen Rechnungswesen nicht der einzelnen Filiale zugerechnet werden, in die Berechnung von deren Wert einzubeziehen.

4.3. Kausalität, Zustand des Betriebs und Nachhaltigkeit des Geschäftsmodells

Der Unternehmenswert hängt im Wesentlichen davon ab, ob und – wenn ja – vor allem wie lange das Unternehmen in der Lage ist, mit seinem Geschäftsmodell positive Cashflows zu erzielen. In der Praxis zeigt sich, dass Betriebe häufig Probleme aufweisen, die selbst bei aktuell erfolgreichem Geschäftsverlauf zu erheblich eingeschränkten Zukunftsperspektiven und damit auch zu niedrigeren Bewertungen führen. So werden bei Betrieben mit einem Investitionsstau oder begrenztem Wachstum am jetzigen Standort absehbar entweder die Erlöse sinken oder umfangreiche Investitionen erforderlich werden. Unter Umständen verschärft sich diese Situation, weil bei Veränderungen, die Betriebsgenehmigungen erfordern, der Bestandsschutz ausläuft. Mangelnde Zukunftsfähigkeit von Geschäftsmodellen (zB durch die Folgen von Dekarbonisierung oder Digitalisierung) ist ebenfalls zu berücksichtigen.

Eine ohnehin bestehende Notwendigkeit zu einer Veränderung oder einem Umzug des Betriebs führt zu einem kritischen Blick auf die Kausalität von Wertverlusten, die eben nicht unbedingt durch das Enteignungsereignis bedingt sein müssen: Es können nur solche Schäden angerechnet werden, die sich tatsächlich aus dem enteignungsbezogenen Umzug ergeben und nicht ohnehin angefallen wären.¹⁹ Für vorgezogene, aber ohnehin notwendige Veränderungen kann nur der Finanzierungsaufwand angesetzt werden, weshalb die Restnutzungsdauer von Anlagen und die Dauer der Tragfähigkeit der aktuellen Konstellation des Betriebs kritisch zu prüfen ist. Aufwendungen können nur in dem Umfang ersetzt werden, wie sie den Zustand vor dem Eingriff durch die Grundeinlöse wiederherstellen. Verbesserungen, so sie entstehen und nicht auf zusätzlichen Kapitaleinsatz etc zurückgeführt werden können, müssen gegengerechnet werden. Das heißt, die Berechnungen erfolgen unter der Fiktion, dass nachher die gleichen Verhältnisse herrschen (zB hinsichtlich des Stands der Technik). Der Ersatz der Nebenschäden steht unter dem Vorbehalt der Verpflichtung zur Schadensminderung.²⁰ Die gewählte Lösung soll also bei gleichwertigem Ersatz des Vermögensschadens den möglichst geringsten Aufwand verursachen. Ein weiterer Maßstab ist eine übliche unternehmerische Entscheidung: Wie würde ein üblicher Unternehmer ohne den Druck einer Grundeinlösesituation entscheiden?²¹

5. Schlussfolgerungen für die Zusammenarbeit mit Immobiliensachverständigen

Unternehmensbewertung muss sich bei der Ermittlung der Schadenshöhe von Grundstücksverlusten eng mit der Immobilienbewertung abstimmen.²² Es muss ein gemeinsames Verständnis davon geben, welche Flächen in welcher Weise betrieblich genutzt werden bzw genutzt werden können. Die Schnittfläche zur Immobilienbewertung kann aber auch noch wesentlich größer werden (zB dann,

wenn es darum geht, welche Lebensdauer für Gebäude bzw welcher Instandhaltungs- oder Erneuerungsaufwand anzusetzen ist). Bei Vergleichsrechnungen (zB Umzug oder Umbau am bisherigen Standort bzw Entschädigung des gesamten Unternehmenswerts) müssen in der Regel beide Sichtweisen in die Betrachtung einfließen und zu einer ganzheitlichen Berechnung führen. Insofern ist nicht nur zumindest ein Basisverständnis für die Arbeitsweise der jeweils anderen Bewertungsdisziplin erforderlich, sondern auch eine gemeinsame Bewertungsstrategie. Diese beginnt bei der gemeinsam abgestimmten Datenerhebung beim betroffenen Unternehmen und umfasst weiters einen synchronisierten Zeitplan des Bewertungsprozesses. Teil der Bewertungsstrategie ist ferner zB ein Szenario, wann welche Beeinträchtigungen des Betriebs durch Bauarbeiten eintreten werden, oder im Falle einer Betreiberimmobilie eine einheitliche Definition, welche Assets der Sphäre des Immobilieneigentümers bzw der Sphäre allfälliger Mieter bzw Pächter zuzurechnen sind. Es sollte auch definiert sein, wo die Expertise der beiden Disziplinen nicht ausreicht und zB die Notwendigkeit besteht, Sachverständige für die im Betrieb eingesetzte Technik hinzuzuziehen, um zB eine realistische Einschätzung von aktuellem Zustand oder Restnutzungsdauern zu erhalten.

6. Fazit

Schadenersatzfälle weichen in der Arbeit von Unternehmensbewertungssachverständigen trotz der vermeintlichen Einfachheit einer Differenzrechnung doch meist vom Üblichen ab. Die Ermittlung von Schäden durch Infrastrukturmaßnahmen ist dafür ein gutes Beispiel, nicht nur wegen der häufig komplexen Schadenskonstellation und der Notwendigkeit, gezielt zu hinterfragen, wo eine „objektivierte“ und wo eine „konkrete“ Betrachtung anzuwenden ist. Auch die interdisziplinäre Zusammenarbeit mit anderen Sachverständigen wird in der Regel besonders intensiv sein.

Anmerkungen:

- ¹ Vgl *Rummel/J. Schlager*, Enteignungsentschädigung (1981) 23.
- ² *M. Schlager*, Enteignungsentschädigung insbesondere für Mieter und Pächter (2017) 8.

- ³ *Probst*, Grundeinlöse und Enteignung (2017) Rz 2.42.
- ⁴ Vgl OGH 21. 9. 2006, 2 Ob 282/05t.
- ⁵ Vgl zB allgemein zur Methode *Wollny* in *Fleischer/Hüttemann*, Rechts-handbuch Unternehmensbewertung² (2019) § 25 Rz 15 ff; *Wächter*, M&A Litigation³ (2017) Rz 12.76.
- ⁶ *Rummel/J. Schlager*, Enteignungsentschädigung, 200; *M. Schlager*, Enteignungsentschädigung, 48 ff; vgl dort auch die ausführliche Diskussion zu diesem Berechnungsmaßstab.
- ⁷ Online abrufbar unter https://www.ksw.or.at/PortalData/1/Resourcen/fachgutachten/KFSBW1_15052014_RF.pdf.
- ⁸ KFS/BW 1, Rz 16.
- ⁹ KFS/BW 1, Rz 19.
- ¹⁰ *Wollny* in *Fleischer/Hüttemann*, Unternehmensbewertung², § 25 Rz 48.
- ¹¹ *Wollny* in *Fleischer/Hüttemann*, Unternehmensbewertung², § 25 Rz 48.
- ¹² KFS/BW 1, Rz 25.
- ¹³ Vg. ähnlich schon *Rummel/J. Schlager*, Enteignungsentschädigung, 298.
- ¹⁴ Vgl *Probst*, Grundeinlöse, Rz 2.65 ff.
- ¹⁵ Siehe *Probst*, Grundeinlöse, Rz 2.53 ff.
- ¹⁶ Handelt es sich zB um eine sogenannte Betreiberimmobilie, für die sich auf der Grundlage erzielbarer Pachtwerte marktübliche Bewertungsmethoden etabliert haben, kann vereinfachend auch alleine auf eine solche zurückgegriffen werden, also keine gesonderte Bewertung des Betriebs erfolgen. Die praktische Erfahrung zeigt aber, dass es häufig Besonderheiten gibt, die ein solches Vorgehen als nicht ausreichend erscheinen lassen, insbesondere im Hinblick auf den Anspruch einer objektiv-konkreten Bewertung.
- ¹⁷ Vgl OGH 24. 2. 1987, 2 Ob 518/86.
- ¹⁸ Dazu schon *Rummel/J. Schlager*, Enteignungsentschädigung, 293.
- ¹⁹ Vgl zu den folgenden Punkten *M. Schlager*, Enteignungsentschädigung, 137; *Rummel/J. Schlager*, Enteignungsentschädigung, 218.
- ²⁰ Vgl *Probst*, Grundeinlöse, Rz 2.86 und 2.91; *Rummel/J. Schlager*, Enteignungsentschädigung, 164; *M. Schlager*, Enteignungsentschädigung, 139.
- ²¹ Vgl *Probst*, Grundeinlöse, Rz 2.43.
- ²² Zum allgemeinen Zusammenhang von Immobilien- und Unternehmensbewertung *Paul/B. Huber*, Immobilienbewertung vs Unternehmensbewertung – ein und dasselbe oder doch zwei Welten? SV 2016/2, 92; *Paul/Bienert*, Grundlagen der Unternehmensbewertung, in *Bienert/M. Funk*, Immobilienbewertung Österreich³ (noch nicht erschienen).

Korrespondenz:

Dr. Michael Paul, CVA, MRICS
E-Mail: M.Paul@paulcollegen.com