

Enteignungsschädigung

insbesondere für gewerblich genutzte Objekte

von o. Univ.-Prof. Dr. Peter Rummel

mit einem Beitrag zu betriebswirtschaftlichen
und steuerrechtlichen Fragen

von Mag. rer. soc. oec. Dr. Josef Schlager

HERAUSGEGEBEN

VOM INSTITUT FÜR ANGEWANDTE SOZIAL- UND WIRTSCHAFTSFORSCHUNG
TM

SIGNUM-VERLAG

1981

3. GUTACHTERSTELLUNG UND INHALT DES GUTACHTENS

Im Hinblick auf die Vielschichtigkeit des festzustellenden Wertes von Unternehmen bzw. unternehmerisch genutzten Liegenschaften kann davon ausgegangen werden, daß weder die Parteien im Enteignungsverfahren noch das angerufene Gericht in der Regel über genügend eigene Fachkenntnis zur Bestimmung der Entschädigungssumme verfügen¹⁸⁵. Dies kommt auch im § 20 Abs 2 BStG zum Ausdruck, wo auf die Schätzung durch beidete unparteiische Sachverständige abgestellt wird. Der Sachverständige wird nach dem Gesetz als neutraler Gutachter bestellt. Der Gutachter nimmt, wenn er vom Gericht beauftragt ist, eine exponierte Stellung ein, da die Parteien von ihrem Interessenstandpunkt das Gutachten entweder angreifen oder einseitig auswerten werden. Der Richter dagegen soll sich begründet auf das Gutachten berufen können. Dabei ist diese gerichtliche Gutachterposition jedoch insoweit erleichtert, als bereits aus den behördlichen Vorverfahren Informationen gezogen werden können. Ein zu Beginn des Verfahrens beauftragter Gutachter hat diese Möglichkeit naturgemäß nicht.

Die Berufsgrundsätze der Sachverständigen sehen vor, daß auch bei Parteigutachten nicht einseitig nur die Auftraggeberinteressen berücksichtigt werden dürfen. In derartigen Fällen würde es sich um Beratungen handeln. Ein Gutachten muß also immer als Beurteilungsgrundlage verwendet werden können. Dies ist bei der Abfassung zu berücksichtigen.

Ein wesentliches Merkmal eines Gutachtens ist darin zu sehen, daß Laienbeurteilungen nicht darunter verstanden werden können. Das Sachverständigengesetz soll gewährleisten, daß geeignete Gutachter beauftragt werden können¹⁸⁶. Bei Unternehmensbewertungen wird es nicht ausreichen, wenn Sachverständige nur Branchen- und Ortsverfahren besitzen. Es muß ein allgemein betriebswirtschaftliches Sachwissen vorhanden sein.

¹⁸⁵ „Für die Bewertung gewerblicher Betriebe muß regelmäßig ein Sachverständiger herangezogen werden, der unter Beachtung der allgemeinen und speziell einschlägigen entscheidungsrechtlichen Grundsätze auf Grund betriebswirtschaftlicher, technischer und ähnlicher Überlegungen und Methoden den Umfang des zu ersetzenden Schadens ermittelt“. (BÜCHS, Grunderwerb, aaO, 310.)

¹⁸⁶ BG vom 19. 2. 1975, BGBl 137/75; siehe KRAMMER, Sachverständigen- und Dolmetschergesetz, Gebührenanspruchsrecht 1975 (1975).

Wenn es erforderlich ist, daß für Einzelfragen Spezialgutachter beigezogen werden, dann wird eine Absprache zwischen den Sachverständigen erforderlich, die möglichst schriftlich festgehalten werden soll¹⁸⁷. Ausführlich mit der Prüfung von Gutachten durch das Gericht hat sich der VwGH im Erk vom 31. 1. 1963 befaßt und die Anforderungen beschrieben, die an ein Gutachten zu stellen sind. Dort ist ausgeführt: „Den Sachverständigen obliegt es, aufgrund ihres Fachwissens ein Urteil (Gutachten) über Sachverhaltselemente abzugeben (...). Welche Sachverhaltselemente in Betracht kommen (Beweisthema), hat die erkennende Behörde festzulegen, weil nur sie beurteilen kann, welche Umstände für die Entscheidung der Rechtssache maßgebend sind. Der Sachverständige hat sein Gutachten zu begründen (...). Das Gutachten des Sachverständigen hat die Behörde auf seine Schlüssigkeit, dh daraufhin zu überprüfen, ob das Gutachten den Gesetzen des richtigen, zur Erkenntnis der Wahrheit führenden Denkens entspricht. Fehler, die hier festzustellen sind, hat die Behörde durch die Einholung ergänzender oder neuer gutachtlicher Äußerungen zu beseitigen (...). Die erkennende Behörde hat aber auch zu prüfen, ob die Meinung des Sachverständigen dem heutigen Stand der wissenschaftlichen Forschung und Erkenntnisse entspricht (...). Die Behörde kann auch von dem Gutachten eines Sachverständigen abweichen. In einem solchen Fall muß sie aber ihre abweichende Meinung begründen und darf diese Begründung das Niveau einer wissenschaftlichen Darstellung nicht unterschreiten“¹⁸⁸.

Aus diesen Ausführungen wird deutlich, daß der Gutachter gewisse Berichterstattungsgrundsätze zu beachten hat. Deren Einhaltung wird durch die an sachverständige Personen allgemein gestellten Anforderungen abgesichert. Genannt seien etwa: Eigenverantwortlichkeit, Verschwiegenheit und Unvoreingenommenheit. Allgemein gilt, daß die Be-

¹⁸⁷ Vgl. Entwurf, aaO, 421.

¹⁸⁸ VwGH 31. 1. 1963, VwSlg 5654/A. Unterschiedliche Auffassungen finden sich in der Rechtsprechung über die anzuwendende Methode. Nach dem Hinweis, daß in der Praxis Bewertungsunterschiede von 100% und mehr bekannt geworden sind, führt das OLG Düsseldorf aus: „Im Rahmen dieser möglichen und voll nicht ausschließbaren, sondern allenfalls einzuschränkenden Unterschiede bei der Unternehmensbewertung muß es dem Sachverständigen vorbehalten bleiben, einen für den Einzelfall brauchbaren und überzeugenden Weg... zu wählen, ohne daß ihm durch Gesetz oder wissenschaftliche Lehre ein bestimmtes, allgemein gültiges Verfahren vorgeschrieben wäre oder werden könnte“. (OLG Düsseldorf 29. 10. 1976, AG 71, 1969.) Das vom Sachverständigen gefundene Ergebnis hat der Richter frei zu würdigen; so BGH 13. 3. 1978, NJW 1978, 1319.

richterstattung so ausführlich sein muß, „daß der Empfänger des Gutachtens in der Lage ist, die getroffenen Annahmen und Grundsatzüberlegungen aus seiner Sicht zu würdigen“¹³⁹. Ein Gutachten wird durch die (intersubjektive) Überprüfbarkeit erst verkehrsfähig. Ohne die Beschreibung der Tatsachen können Gutachten nicht als Beweismittel angesehen werden. Dieser Grundsatz kommt insbesondere auch dort zum Tragen, wo auf Fachrichtlinien Bezug genommen wird. Auf diese kann man sich nur berufen, wenn sie im Hinblick auf den Einzelfall beurteilt und abgewogen wurden¹⁴⁰. Bei der Abfassung eines Gutachtens ist zu beachten, daß eine Begrenzung auf die wesentlichen Informationen vorgenommen wird (Grundsatz der Wesentlichkeit)¹⁴¹. Ein weiteres Wirtschaftlichkeitsgebot ist im § 28 Abs 3 RealSchO ausgedrückt, das vom Sachverständigen mit dem Richter abzuklären ist. Demnach muß der Zeit- und Kostenaufwand für Schätzungen im Verhältnis zum Ergebnis stehen.

Die Überlegung, daß in Schätzgutachten in leicht verständlicher Weise die angegebenen Wertungen und Berechnungsverfahren darzustellen sind (§ 29 Abs 1 RealSchO), darf nicht bedeuten, daß vom fachlichen Standpunkt aus gesehen unzulässige Vereinfachungen getroffen werden. Unangemessen ist die Verwendung von formelhaften Aussagen, die nicht überprüfbar sind¹⁴².

Nicht immer einfach wird der Forderung entsprochen werden können, daß ein in eindeutiger Weise ausgedrückter Wert zu nennen ist¹⁴³. Man wird insbesondere die Wertänderungen aufzeigen müssen, die sich beim Wegfall von getroffenen Annahmen ergeben. In komplizierten Fäl-

len wird eine Variation der angenommenen Größen die Eingrenzung des Unternehmenswertes erleichtern.

Vom Inhalt her werden die Beschreibung der relevanten Tatsachen (Befund) und die Schlußfolgerungen (Gutachten) auseinanderzuhalten sein. Eine stärkere Aufgliederung eines Gutachtens erweist sich vielfach sowohl im Hinblick auf die Leitfunktion bei der Problembearbeitung als auch wegen der besseren Kommunikation zwischen Auftraggeber und Gutachter nützlich. In Anlehnung an den Fachgutachtenentwurf seien folgende Gliederungspunkte genannt¹⁴⁴:

1. Auftrag und Darstellung der Bewertungsaufgabe (Funktion des Prüfers und Standpunkt der Beurteilung),
2. Unterlagen und Ablauf der Gutachtenerstellung,
3. Beschreibung des Bewertungsobjektes,
4. Beschreibung und Begründung der Bewertungsmethode,
5. Ermittlung und Begründung der Einzelwerte (Hinweise auf die Qualität der Daten sowie auf notwendige Vereinfachungen),
6. gutachtliche Feststellungen (und eventuell)
7. abschließende Bemerkung.

C. STEUERFOLGEN DER ENTEIGNUNG

1. ALLGEMEINES

Die Besteuerungsfolgen in Enteignungsfällen werden von den Betroffenen vielfach gar nicht ins Kalkül gezogen bzw unterschätzt. Tatsächlich sind die auftretenden Steuerfragen jedoch sehr vielschichtig. Begründet ist dies einerseits im Steuerrecht, da durch den Enteignungsanlaß sowohl einmalige Steuern als auch zukünftige laufende Steuern ausgelöst bzw verändert werden, andererseits in der Beurteilung, inwieweit die anfallenden Steuern entschädigungsfähig sind. Vom enteignungsrechtlichen Standpunkt wird teilweise argumentiert, daß Steuern, die auf-

¹⁴⁴ Entwurf, aaO, 42l. Vgl auch LUIK, Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung über die Bewertung von Unternehmen und Unternehmensteilen, Wpg 1978, 189 ff.; PORT-WÖHL, Das wirtschaftliche Gutachten (1980).

¹³⁹ VwGH 6. 5. 1980, Zl 1217, 1306/79; siehe weiters KLECATSKY, Der Sachverständigenbeweis im Verwaltungsverfahren, ÖJZ 1961, 313.

¹⁴⁰ LEFFSON führt aus: „Zwar setzt nicht der Gutachter im konkreten Einzelfall die Normen, da er sie als Richtlinien und ähnliches vorfindet. Doch kann der Normenkonsens der Gruppe, zu der der Gutachter gehört, . . . , problematisch sein, . . . Übernimmt der Gutachter solche Normen unreflektiert — schon um sich keinen Angriffen aussetzen — so führt seine Arbeit nicht zu einem dem Auftrag entsprechenden sachgerechten Ergebnis. Diese Problematik verstärkt sich, wenn Begutachtungsnormen dem Gutachter Ermessensspielräume belassen, wie Wertansatzfreiräume, die Höhe des kalkulatorischen Zinsfußes uä.“ (LEFFSON, Zum Beitrag von N. SZYPERSKI „Gutachten und Gutachter“, DBW 1980, 321.)

¹⁴¹ Vgl GRÜNEFELD, Das betriebswirtschaftliche Gutachten (1972) 24 ff.
¹⁴² THEOENNES führt etwa an „Abschläge ,wegen kapazitätsmäßiger Überdimensionierung‘ bestimmter Anlagen oder wegen ,unorganischen technischen Aufbaus“ (THEOENNES, Anforderungen an Form und Inhalt eines betriebswirtschaftlichen Gutachtens über die Bewertung eines Unternehmens im Ganzen, Wpg 1968, 411.)

¹⁴³ Entwurf, aaO, 42l.