

Umbau des Tankstellenshops

Sind Umbaumaßnahmen eigentlich alleine Entscheidung der Mineralölgesellschaften, oder nicht?

Immer wieder kommt es vor, dass ein Tankstellenshop veraltet ist und er somit für Kunden kein besonders ansehnliches Bild mehr macht. Mitunter beschließt die Mineralölgesellschaft auch, dass der Shop ein neues Konzept und Erscheinungsbild benötigt, welches zur einheitlichen Gestaltungslinie der Mineralölgesellschaft passt. Dabei kommt es dann oftmals nicht nur zu neuen Schlichtplänen für Shopwaren, sondern auch zu erheblichen Umbaumaßnahmen, welche natürlich zu einer vorübergehenden Einschränkung des Shop-Geschäfts für den Pächter führt. Je nach Baumaßnahme kann es sogar vorkommen, dass die Tankstelle für eine gewisse Zeit komplett gesperrt werden muss.

Es stellt sich dabei nun immer wieder die Frage, ob derartige Umbaumaßnahmen eigentlich alleine Entscheidung der Mineralölgesellschaften sind, oder ob auch der Pächter diese Entscheidung absegnen muss.

Vertragliche Vereinbarung

Ob derartige Umbaumaßnahmen nun zulässig sind oder nicht, ist im Gesetz nicht geregelt. Es kommt somit auf die vertragliche Vereinbarung an. In der Regel haben die Mineralölgesellschaften in ihren Tankstellenverträgen entsprechende Klauseln, dass der Tankstellenpächter sich mit einem solchen Umbau des Shops vorab einverstanden erklären muss. Es ist also zuerst der Vertrag zu prüfen, ob im eigenen Kontrakt nun auch eine derartige Klausel vorhanden ist.

Dass ein solcher Umbau grundsätzlich vorab vertraglich geregelt werden kann, bedeutet nicht, dass es folglich im Belieben der Mineralölgesellschaft steht, **wann** und **wie** ein derartiger

Umbau vor sich geht. Die Mineralölgesellschaft hat gegenüber dem Tankstellenpächter auch vertragliche **Fürsorgepflichten**. Das bedeutet, dass die Mineralölgesellschaft selbst das ihnen zukommende Recht auf den Shopumbau nur derart ausüben darf, dass hierdurch möglichst wenig Schaden für den Tankstellenpächter entsteht. Konkret heißt das, dass die Mineralölgesellschaft darauf Rücksicht nehmen muss, dass der **Tankstellenbetrieb möglichst wenig behindert** wird und der Tankstellenpächter weiterhin möglichst gute Umsätze und Provisionen erzielen kann. Nimmt die Mineralölgesellschaft jedoch Umbaumaßnahmen vor, ohne auf die Interessen des Tankstellenpächters Rücksicht zu nehmen, kann diese **schadenersatzpflichtig** werden.

In der Regel wird zwischen Tankstellenpächter und Mineralölgesellschaft aber vereinbart, dass es zu einer Sonderzahlung für die Umsatzverluste an den Pächter kommt. Eine solche Vereinbarung sollte nach Möglichkeit im Vorfeld und **schriftlich** getroffen werden.

Umbau während der Kündigungsfrist

Oft wird ein Shopumbau gerade dann besonders "dringend", wenn der Tankstellenvertrag mit dem bisherigen Pächter bereits gekündigt wurde. Dies hat zum einen den Grund, dass die Tankstelle an eine andere Gesellschaft verkauft wurde (und dann nicht mehr in das Shop-Konzept passt) oder aber, dass der Nachfolgpächter eben nicht mit diesen Umbaumaßnahmen belastet werden soll. Für den Tankstellenpächter hat dies natürlich den Nachteil, dass es dadurch zu einer Reduktion des Umsatzes im letzten Vertragsjahr



Foto: Matthias Weissengrubler

„Die Verhinderung eines Umbaus ist aufgrund der abgeschlossenen vertraglichen Vereinbarung meistens nicht möglich,“ weiß **Dr. Clemens Pichler**.

kommt. Gerade die Umsätze des letzten Vertragsjahres sind aber besonders relevant für die Berechnung des **Ausgleichsanspruches**.

Wird nun seitens der Mineralölgesellschaft eine derartige Vorgehensweise gewählt, um für sich selbst Vorteile (neuer Tankstellenshop für den Folgepächter sowie Reduktion der Bemessungsgrundlage für den Ausgleichsanspruch) zu erzielen, kann das Gericht aber genau diesem Umstand Rechnung tragen. Konkret bedeutet dies, dass Umsatzverluste in Folge derartiger Umbaumaßnahmen bei der Berechnung des Ausgleichsanspruches durch einen **Billigkeitszuschlag** ausgeglichen werden können.

Ob dieser Billigkeitszuschlag letztlich 10%, 20% oder gar 50% beträgt, muss jeweils von den Gerichten für den Einzelfall geprüft werden. Ausschlaggebend ist dabei immer, wie hoch der Ausgleichsanspruch ohne diese Umsatzverluste gewesen wäre.

Praxistipp

Bei einem aufrechten Vertragsverhältnis sollte mit der Mineralölgesellschaft im Vorfeld der Ersatz der Umsatzein-

bußen vereinbart werden. Wird der Tankstellenumbau während der Kündigungsfrist durchgeführt, kann ein entsprechender Ausgleich durch einen Billigkeitszuschlag bei der Berechnung des Ausgleichsanspruches erzielt werden. Sollte die Mineralölgesellschaft durch diese Baumaßnahmen den Tankstellenpächter vorsätzlich schädigen, kann dies auch **Schadenersatzansprüche** gegen die Mineralölgesellschaft auslösen.

Die Verhinderung eines Umbaus ist aufgrund der abgeschlossenen vertraglichen Vereinbarung meistens nicht möglich. ■

Tankstellenanwalt Dr. Pichler und sein Team sind auf die Geltendmachung von Ausgleichsansprüchen spezialisiert. Er vertritt zahlreiche Tankstellenpächter Österreichweit gegen Mineralölkonzerne.

Dr. Pichler ist Autor von diversen Veröffentlichungen zum Thema Ausgleichsanspruch und Tankstellenrecht sowie auch Vortragender für die Wirtschaftskammer, Fachgruppe der Garagen-Tankstellen- und Servicestationen.

Er ist zudem Betreiber der Homepage **www.tankstellenanwalt.at**

drpichler
Anwaltskanzlei Dr. Pichler, LL.M.

**Tankstellenanwalt
Dr. Clemens Pichler**

Dornbirn:
Marktstraße 33, 6850 Dornbirn
Tel.: 05572 / 200 444
Fax: 05572 / 200 444 – 2
Sprechstelle Wien:
Parkring 10, 1010 Wien
Tel.: 01/51 30 700
Fax: 01/51 30 777

Kostenlose Erstberatung!

Besseres Waschergebnis

Mikrobiologische Wasserreinigung mit aquaclear

Die hohe Salzkonzentration im Winter und der unangenehme Geruch im Sommer sind Probleme mit denen Betreiber von **Waschwasser-Recyclinganlagen** oft zu kämpfen haben. Das Resultat sind folglich unbefriedigende Waschergebnisse, eine verschmutzte Waschhalle und Bürsten, der verdammt hohe Serviceaufwand und vor allem der zu hohe Verbrauch an Frischwasser.

Es gibt eine Lösung

Für all diese Probleme hat **aquaclear** die passende Antwort. Deren Mikrobiologie stoppt die Geruchsbildung auf völlig natürliche und chemiefreie

Weise. Leitungen und Filter verstopfen nicht mehr, die Korrosion wird verhindert und die Brauchwasserqualität entscheidend verbessert. Die Waschhalle ist dadurch deutlich sauberer und auch die Standzeit der Bürsten erhöht sich.

Dank der **mikrobiologischen Wasserreinigung** von aquaclear kann also eine deutliche **Erhöhung der Brauchwasserquote** erzielt und damit eine enorme Einsparung an Frischwasserkosten ermöglicht werden.

Ein weiterer Vorteil ist auch, dass dieses System ohne Umbau der Anlage funktioniert. Die fachgerechte und umfangreiche Betreuung durch das Team von aquaclear versteht sich natürlich von selbst.



Foto: © Garms

Dank der mikrobiologischen Wasserreinigung kann eine Erhöhung der Brauchwasserquote erzielt werden.

Fordern Sie jetzt den **kostenlosen Anlagencheck** bis zum 30. Juni 2011 an. ■

aquaclear

Am Hafen 6
A-2100 Korneuburg
Tel.: 0664/18 61 888
Fax: 02262/618 88
Mail: office@aquaclear.at
www.aquaclear.at

Ihre **Autowaschanlage** kann **Kosten einsparen!**

Mehr unter **www.aquaclear.at**

aquaclear^o
Mikrobiologische Wasserreinigung

Harald Kisielewski KG | Am Hafen 6 | A-2100 Korneuburg | Tel.: 0664 / 18 618 88 | Fax: 02262 / 618 88 | office@aquaclear.at