

Die Anwendung des Enteignungsverfahrens - Die Auswirkung auf die Wertermittlung betroffener Liegenschaften am Beispiel des Flughafens Graz-Thalerhof

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science“

eingereicht bei
DI Harald PEHAM

Mag. Maria Christine SCHÖNBERGER

9611769

Wien, 01 April 2016

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. MARIA CHRISTINE SCHÖNBERGER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "DIE ANWENDUNG DES ENTEIGNUNGSVERFAHRENS, DIE AUSWIRKUNG AUF DIE WERTERMITTLUNG BETROFFENER LIEGENSCHAFTEN AM BEISPIEL DES FLUGHAFENS GRAZ-THALERHOF", 79 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 01 April 2016

Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	1
1.1	Rechtliche Grundlage der Forschungsarbeit	3
1.2	Rahmenbedingungen der Bewertung	4
1.3	Zielsetzung und Gliederung	5
2	Beschreibung der Liegenschaften des Schotterwerkes	6
2.1	Allgemeine Rahmenbedingungen der Liegenschaften.....	6
2.1.1	Analyse der Makrolage, Geographische Lage	6
2.1.2	Mikrolage, Umfeld, Erreichbarkeit, Flughafen Graz und Erweiterungspotenzial einer Liegenschaft.....	9
2.1.3	Bodenverhältnisse und Bedeutung der Ausweisung im Verdachtsflächenkataster.....	19
2.1.4	Grundbuch.....	28
2.1.5	Zeitliche Entwicklung der Flächenwidmung von 1981-2006 als Vorwirkung der Planung	29
2.1.6	Aktuelle Sicherheitszonenverordnung – Sicherheitszonen als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung zur Sicherung des Luftverkehrs.....	38
3	Besonderheiten im Enteignungsverfahren	46
3.1	Voraussetzung der Anwendung des Enteignungsverfahrens	46
3.2	Enteignungsverfahren.....	50
3.3	Art und Umfang der Enteignungsentschädigung	53
3.4	Wertermittlung von betrieblichen Grundstücken mit und ohne Planungsvorwirkung.....	59
4	Praxisteil.....	64
4.1	Zweck der Wertermittlung	64
4.2	Bewertungsmethode	66
4.3	Grundsätze der Wertermittlung von Flughäfen.....	68
4.4	Grundsätze zur Wertermittlung des Schotterwerkes	70
4.5	Auswirkungen der Nutzungseinschränkung.....	71
4.6	Ermittlung des Verkehrswertes	72
5	Zusammenfassung und Schlussfolgerung	75
	Kurzfassung.....	79
	Literaturverzeichnis.....	80

1 Einleitung

Der Flughafen „Graz – Thalerhof“ hat im Jahr 2014 sein 100 jähriges Bestehen gefeiert und zählt zu den ältesten Verkehrsflughäfen Österreichs. Der Flughafen ist zum überwiegenden Teil in der Gemeinde Feldkirchen und zum kleineren Teil in Kalsdorf gelegen. Nach Wien Schwechat und Salzburg- Maxglan ist er der drittgrößte Flughafen Österreichs. Seit dem 1. Oktober 2008 dient der Flughafen Graz ausschließlich der zivilen Luftfahrt.

Die **Flughafen Graz Betriebs GmbH** kurz **FBG** ist ein im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung tätiges Unternehmen in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung und ist für den Betrieb des Flughafens zuständig. Die **Gesellschafter** sind zu 99,9% die Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH sowie zu 0,1% die GSU Gesellschaft für Strategische Unternehmensbeteiligungen m.b.H.¹

Unter dem Titel „**Die Anwendung des Enteignungsverfahrens**“ und dem Untertitel „ **Die Auswirkung auf die Wertermittlung betroffener Liegenschaften am Beispiel des Flughafens Graz- Thalerhof**“ versucht diese Arbeit darzustellen, welche Auswirkungen die Erweiterung der Flugplatzgrenzen auf die unmittelbar benachbarten Grundstückseigentümer besonders für das im Westen angrenzende Schotterwerk hat und ob der Flughafen Graz den Erwerb der nunmehr als Flugplatz gewidmeten Grundstücke durch eine behördliche Enteignung durchsetzen kann.

Die Vorgehensweise der FBG im Zuge des Grundstückserwerbs für öffentliche Zwecke wird von Fachleuten bereits selbst als „**steirischer Tanz**“ bezeichnet. Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke sind seit dem Jahr 1986 im Rahmen der 4. Flughafenerweiterung als Flugplatz ausgewiesen. Einwendungen der betroffenen Grundstückseigentümer sowohl gegen die Ausweisung im Flächenwidmungsplan als Flugplatz als auch gegen die Flugplatzerweiterungen wurden stets mit dem Argument des Überwiegens des öffentlichen Interesses an der gegenständlichen Erweiterung

¹ www.flughafen-graz.at

gegenüber einem möglichen wirtschaftlichen Interesse der Grundeigentümer abgewiesen.

Zum einen bewirkt die 30jährige wertmindernde Planungsvorwirkung, dass die Grundstücke von jeder weiteren wirtschaftlichen Entwicklung in der Form einer Blockierung zur Weiterentwicklung zu einer höherwertigen Nutzungskategorie ausgeschlossen werden, zum anderen durch die eben schon angebotene unangemessene geringe Abgeltung. Dadurch kann es zu einer 2fachen Schädigung der Grundstückseigentümer kommen. Die ehemaligen Eigentümer der im Osten angrenzenden großteils landwirtschaftlichen Grundstücke wurden im Jahr 2005/2006 durch Vorspiegelung eines „drohenden“ Enteignungsverfahrens zum Verkauf ihrer Grundstücke um € 70.- für den Bodenwert zuzüglich eines Akzeptanzzuschlages in der Höhe von € 10.-, sohin gesamt € 80.- pro m², bewegt. Gegen diejenigen Grundstückseigentümer, die zum Verkauf um € 80.- pro m² ihre Zustimmung verweigerten, wurde ein Enteignungsverfahren gemäß §§ 97 ff Luftfahrtgesetz eingeleitet. Zuletzt versuchte die FBG durch eine Änderung der Sicherheitszonenverordnung die Inanspruchnahme der betroffenen Grundstücke als im öffentlichen Interesse für Zwecke der Luftfahrt entgegen einer von dieser selbst in Auftrag gegebenen luftfahrttechnischen Untersuchung zu rechtfertigen.²

Die **Problematik** dieser Flughafenerweiterung besteht darin, dass die FBG untätig bleibt die Bescheide zur Erweiterung des Flughafens ordnungsgemäß umzusetzen, wodurch sich für die Grundstückseigentümer eine nachteilige Entwicklung ergibt. Diese nachteilige Entwicklung entsteht einerseits durch den Ausschluss allfälliger Bewilligungen im Sinne von Betriebsbewilligungen und andererseits durch die Versagung einer Baugenehmigung, welche den Verlust der Bebaubarkeit zur Folge hat. Entgegen einer von der FBG im Masterplan selbst abgegebenen Erklärung, die erforderlichen Flächen vertraglich erwerben zu wollen, zeigt der bisherige Verhandlungsverlauf, dass die FBG die Verfügungsmacht über die erforderlichen Grundflächen im Wege eines behördlichen Enteignungsverfahrens zu erlangen versucht. Nach rechtskräftigem Abschluss eines behördlichen Enteignungsverfahrens würde die FBG die sofortige Verfügungsmacht zugesprochen bekommen.

² Zwischenbericht vom 29.08.2012 von der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung Dresden

1.1 Rechtliche Grundlage der Forschungsarbeit

Grundlage dieser gegenständlichen **Forschungsarbeit** ist zunächst der **Bescheid** des Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie vom **22.10.2002**, mit welchem der FBG über ihren Antrag gemäß §§ 68 und 72 des Luftfahrtgesetzes BGBl Nr. 253/1957 i.d.F. BGBl. I Nr. 65/2002 (LFG) die **Bewilligung zur Änderung** der nach der Zivilflugplatzbewilligung vom 9.3.1962 i.d.F. des Bescheides vom 16.7.1991 festgelegten Flugplatzgrenzen und Bodeneinrichtungen erteilt wurde.³

Die bewilligte Flugplatzenerweiterung bezieht sich auf Maßnahmen im **östlichen Teil** des Flughafenareals, im Bereich Fluggastgebäude und Frachtgebäude auf die Errichtung von **Infrastruktureinrichtungen (unterirdischer Bahnhof, Autobahnanschluss, Hotel, Büros, Geschäfte)** und die **Erweiterung des Frachtgebäudes**; im **nordöstlichen Teil** des Flughafenareals wird die Änderung der Flughafengrenze zur Erweiterung der Luftfahrzeugabstellfläche und zur Errichtung einer Halle; im **südlichen Bereich** ist die Erweiterung der Flughafengrenze zur Sicherstellung der **Hindernisfreiheit** im Pistenvorfeld geplant.⁴

Die Anträge zur Flughafenerweiterung wurden jeweils mit der **Zunahme des Verkehrsaufkommens** und dem damit im Zusammenhang stehenden Interesse eines **sicheren und geordneten Flugplatzbetriebes** begründet. Im obig zitierten Bescheid aus dem Jahr 2002 wurde von einer stetigen Steigerung des Flugverkehrsaufkommens bis 2015 ausgegangen.

Die Grundlage für die Planung der bewilligten Maßnahmen im Osten und Nordosten basiert auf dem **Masterplan**, in dem von einer Steigerung der Flugbewegungszahlen im Bereich der gewerblichen Luftfahrt von ca. 17.400 auf 23.000 bis 2015 ausgegangen wurde. Ca. 8.400 Fluggäste würden im Jahr 2015 pro Spitzentag erwartet werden.⁵ Tatsache ist, dass das Flugverkehrsaufkommen entgegen der dem Bescheid aus dem Jahr 2002 zugrunde gelegten Erwartungen **nicht** – bzw. **nicht im erwarteten Ausmaß** gestiegen ist.

³ GZ: 60.103/8-PMV/02

⁴ Masterplan integrierter Bestandteil des Bescheides vom 22.10.2002

⁵ Masterplan integrierter Bestandteil des Bescheides vom 22.10.2002

1.2 Rahmenbedingungen der Bewertung

Grundstückserwerbe im öffentlichen Interesse für Zwecke der Luftfahrt kommen unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande. Nur 1 Kaufinteressent, keine Ausweichmöglichkeiten auf andere Grundstücke, Zeitdruck, Mitwirkung von Sachverständigen, Lobbying seitens der Interessensvertretung sowie politische Einflussnahmen erschweren im gegenständlichen Flughafenareal das Zustandekommen der Grundstückseinkäufe nach freien Marktverhältnissen. Aufgrund des Großankäufers liegt ein gewisser Teilmarkt vor, welcher das Preisniveau niedrig hält und somit den Markt verzerrt.

Der **Forschungsschwerpunkt** dieser gegenständlichen Arbeit liegt in der Wertermittlung für die **im Westen** an das Flughafengelände angrenzenden Grundstücke, welche durch den Betrieb eines Schotterwerks als Betriebsgrundstücke einer gewerblichen Nutzung unterliegen.

Die FBG beansprucht Teile der gewerblich genutzten Liegenschaften von insgesamt **101.417m²** als Flugplatzareal. Aufgrund des Bescheides über die 5. Flughafenerweiterung vom 22.10.2002 wurden diese Grundstücke im Flächenwidmungsplan 3.0 vom 21.3.2006 **zu Gänze als Flugplatzfläche** ausgewiesen. Im Flächenwidmungsplan 2.0 vom 17.5.1996 wurde die **Hälfte der Grundstücksfläche** als Flugplatz ausgewiesen. Davor waren diese Grundstücke als **Sgr (L) Sondernutzung Schottergrube** mit Nachfolgenutzung Freiland ausgewiesen.

Die **im Osten** befindliche Grundstücke Nr. 141/5 sowie 141/9 beide EZ 1597, KG 63248 Lebern mit einer Gesamtfläche von 14.850m², weisen eine gewerbliche Widmung (J/2) 0,2-1,5 auf. Davon beträgt die Grundinanspruchnahme seitens der FBG 8.702m². Diese Grundstücke sind demnach seit dem Jahr 2004 als Flugplatz ausgewiesen und sollen auch in die Bewertung dieser gegenständlichen Arbeit einfließen.

1.3 Zielsetzung und Gliederung

Die vorliegende **Forschungsarbeit** beleuchtet die komplexen **Besonderheiten** der Ermittlung des Verkehrswertes der vom Schotterwerk genutzten Grundstücke sowie die **Auswirkungen** eines **Enteignungsverfahrens** im Zusammenhang mit der Grundinanspruchnahme seitens des Flughafens Graz Thalerhof.

Ziel dieser Arbeit ist es, den fragwürdigen Umstand der beabsichtigten Erschließung neuer Ertragsquellen dahingehend zu untersuchen, ob diese Grundinanspruchnahme seitens der FBG im östlichen Bereich für diese Art der Zusatznutzung überhaupt Gegenstand eines behördlichen Enteignungsverfahrens sein kann, wobei seitens der FBG stets beteuert wird, dass der Zweck der Grundstücksabtretung in der Erweiterung der Flugplatzgrenzen liegt. Das Kapitel 2 beinhaltet zunächst die allgemeinen Rahmenbedingungen der Liegenschaften des Schotterwerks in Bezug auf die Makro- und Mikrolage, Erreichbarkeit und Umgebung. Des Weiteren werden auch die Bodenverhältnisse, die zeitliche Entwicklung im Flächenwidmungsplan als Planungsvorwirkung sowie die aktuelle Sicherheitszonenverordnung als rechtliche Eigentumsbeschränkung näher erläutert. Das 3. Kapitel widmet sich ausführlich den Besonderheiten im behördlichen bzw. gerichtlichen Enteignungsverfahren sowie der Art und des Umfangs der zu leistenden Enteignungsentschädigung.

Im anschließenden praktischen Teil wird die Ermittlung des Verkehrswertes der betroffenen Grundfläche unter gewöhnlichen Verhältnissen sowie die Ermittlung des Verkehrswertes im Enteignungsverfahren gegenübergestellt, um einen daraus möglichen eingetretenen Schaden ableiten zu können. Nicht außer Acht zu lassen ist insbesondere der Umstand, dass der Schotterbetrieb das bestehende Betriebsareal zur Aufrechterhaltung der Betriebsfortführung benötigt, weil brauchbare Ersatzgrundstücke nicht vorliegen und eine Flächenverkleinerung eine erschwerte Betriebsfortführung bewirkt. Im Ergebnis würde diese Grundstücksabtretung eine geänderte reduzierte Betriebsführung mit sich bringen. Außerdem bewirken die Änderungen der Flächenwidmungspläne zu Gunsten der FBG eine Hemmung der ursprünglich möglichen betrieblichen Entwicklung.

2 Beschreibung der Liegenschaften des Schotterwerkes

Dieses vorliegende Kapitel beleuchtet ausführlich die geographischen Merkmale der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften. Der Schwerpunkt dieses Kapitels liegt in der Beschreibung der zeitlichen Entwicklung der Flächenwidmung von 1981-2006 als wertmindernde Planungsvorwirkung. Darüberhinausgehend wird die Bedeutung der Sicherheitszone als öffentliche Eigentumsbeschränkung zur Sicherung des Luftverkehrs aufgezeigt.

2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen der Liegenschaften

2.1.1 Analyse der Makrolage, Geographische Lage

Die **Makrolage** beschreibt das großräumige Verflechtungsgebiet von Stadt, Gemeinde, Region und Land, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet.⁶ Allgemein werden im Rahmen der Beurteilung der Makrolage die großräumige Verkehrsanbindung, die Wirtschaftsstärke der Region, die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Soziodemografischen Strukturen als Parameter herangezogen.⁷ Im Zuge der Berücksichtigung der Standortqualität ist nicht die derzeitige Situation im Sinne des Status quo ausschlaggebend, vielmehr kommt es auf die Entwicklung des Standortes und der Region an.⁸

Die **Steiermark** ist mit rund 1.231.865 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2016)⁹ bezogen auf die Zahl der Bevölkerung das viertgrößte und mit einer Fläche von 16.401,04 km² das flächenmäßig zweitgrößte Bundesland Österreichs und grenzt an Slowenien sowie an die Bundesländer Oberösterreich, Niederösterreich, Salzburg, Burgenland und Kärnten.⁹ Aufgrund eines Waldanteils von 61 Prozent an der gesamten Bodenfläche wird die Steiermark als die „Grüne Mark“ bezeichnet, ein weiteres Viertel wird von Wiesen, Weiden, sowie Obst- und Weingärten eingenommen. Der größte und wichtigste Fluss der Steiermark ist die Mur, die von Westen kommend durch die

⁶ vgl. Bienert in Bienert – Funk (Hrsg.) Immobilienbewertung, ÖVI Wien 2009, S.148

⁷ vgl. Bienert in Bienert – Funk (Hrsg.) Immobilienbewertung, ÖVI Wien 2009, S.150

⁸ vgl. Kleiber-Fischer Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2014, RZ. 242, S. 2229

⁹ <https://de.wikipedia.org/wiki/Steiermark>

Obersteiermark und in ihrem weiteren Verlauf Richtung Süden durch die Landeshauptstadt Graz sowie auch durch den Bezirk Leibnitz fließt.¹⁰ Die Steiermark untergliedert sich durch die Bezirksfusionen 2012 nunmehr in 12 statt 16 Verwaltungsbezirke sowie die steirische Landeshauptstadt Graz, die eine Statutarstadt (Stadt mit eigenem Statut) bildet. Der Bezirk Graz Umgebung umschließt die Landeshauptstadt Graz.¹¹ In Bezug auf die Wirtschaftskraft des Landes gilt die Steiermark durch die Forschungs- und Entwicklungsquote von 4,7% als das Innovationsland Nummer eins in Österreich. Wirtschaftlich auf Kurs halten das Land die steigende Sachgüterproduktion, Beschäftigungshöchststand trotz steigender Arbeitslosenzahlen sowie der Tourismus. Im Zeitraum November 2013 bis Oktober 2014 vermeldete die Landesstatistik Steiermark 3.552.900 Gästeankünfte und rund 11.000.000 Nächtigungen.¹²

Die steirische **Landeshauptstadt Graz** liegt inmitten des Grazer Beckens zu beiden Seiten der Mur und ist das wirtschaftliche, politische und soziale Zentrum der Steiermark und stellt mit 282.479 Einwohnern (Stand: 1. Jänner 2016) die zweitgrößte Stadt Österreichs dar. In den letzten 10 Jahren war der Großraum der Landeshauptstadt der am schnellsten wachsende Ballungsraum Österreichs.¹³

Bevölkerungsentwicklung/-Struktur: in der Landeshauptstadt beträgt der Frauenanteil 51,28%, 17,62% der Grazer sind unter 20 Jahre alt, wobei der überwiegende Anteil der Bevölkerung nämlich 65,26% zwischen 20 und 65 Jahre alt ist.¹⁴

Die Stadt Graz ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des Bundeslandes Steiermark und weist die höchste Arbeitsplatzzahl im Bundesland auf. Am Produktionssektor sind Fahrzeug- und Fahrzeugteilkonstruktion, Maschinen- und Stahlbauindustrie, Anlagen- und Apparatebau sowie die Nahrungs- und Genussmittelindustrie vorherrschend. Weitere wichtige Standbeine sind Handel,

¹⁰ <https://de.wikipedia.org/wiki/Steiermark>

¹¹ <https://de.wikipedia.org/wiki/Steiermark>

¹² vgl. www.flughafen-graz.at, Geschäftsbericht 2014, Seite 36

¹³ <https://de.wikipedia.org/wiki/Graz>

¹⁴ <https://de.wikipedia.org/wiki/Graz>

Tourismus und die Freizeitindustrie. Als Messestadt hat sich Graz auch einen Namen gemacht.



Abb.1: Steiermark Bezirk Graz Umgebung

Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich in der aufstrebenden **Marktgemeinde Feldkirchen**, südlich von Graz im Bezirk Graz- Umgebung. Die Gemeinde umfasst eine Fläche von 11,57 km² mit einer Gesamtbevölkerung von 5917 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2016).¹⁵

Feldkirchen ist südlich von Graz an der Mur gelegen und im Laufe der Jahre mit der Landeshauptstadt verwachsen. Das Gemeindegebiet umfasst die Katastralgemeinden Wagnitz und Lebern mit den Orten Abtissendorf, Feldkirchen bei Graz, Lebern und Wagnitz. Umschlossen wird Feldkirchen von den Nachbargemeinden Kalsdorf bei Graz im Süden, Seiersberg, Pirka, Premstätten im Westen, Graz im Norden sowie Gössendorf und Fernitz im Osten.¹⁶

Marktgemeindegebiet Feldkirchen

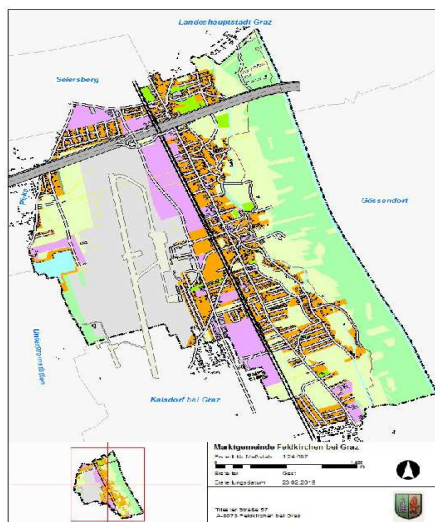


Abb. 2: Marktgemeindegebiet Feldkirchen

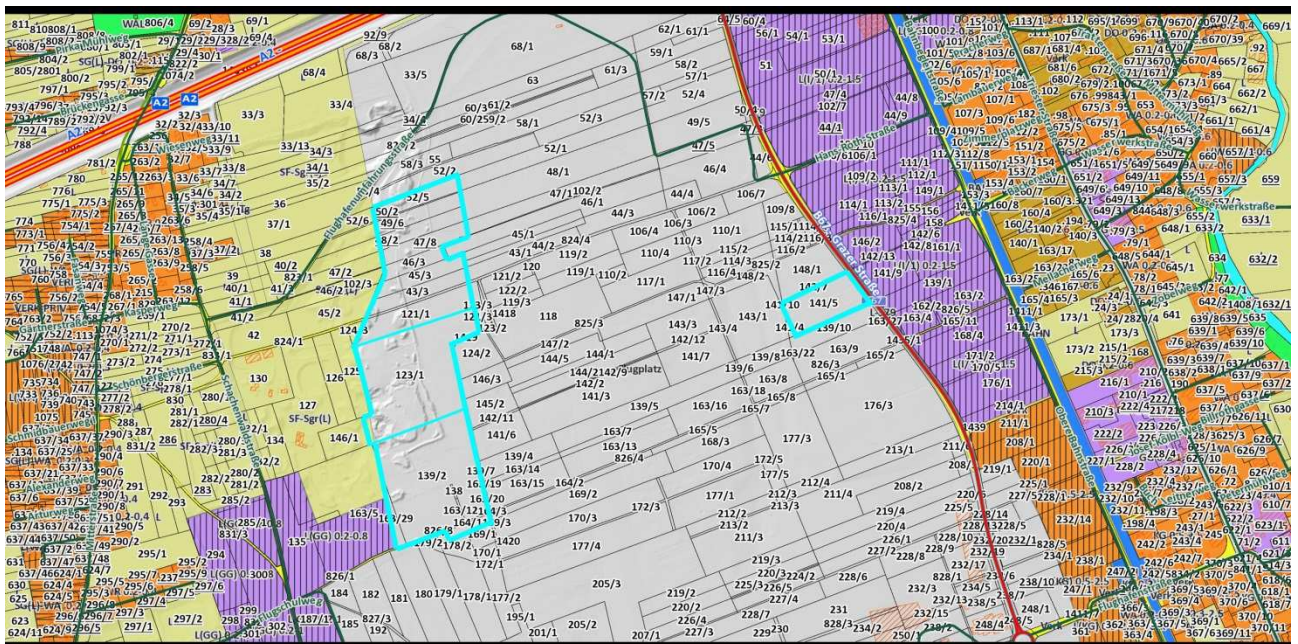
¹⁵ https://de.wikipedia.org/wiki/Feldkirchen_bei_Graz

¹⁶ https://de.wikipedia.org/wiki/Feldkirchen_bei_Graz

2.1.2 Mikrolage, Umfeld, Erreichbarkeit, Flughafen Graz und Erweiterungspotenzial einer Liegenschaft

Als **Mikrolage** wird die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft bezeichnet, welche mit den Aspekten der infrastrukturellen Verkehrsanbindung, der versorgungstechnischen Infrastruktur, der planungsrechtlichen Ausweisung, der Bebauungsdichte und der Bauweise in der Umgebung, sowie Image und Sozialstruktur des Stadtteils, Zentralität, Nahversorgung, Parkplatzsituation und Immissionen der Umgebung analysiert wird.¹⁷

Lagebeschreibung der Grundstücke



Westen

Osten

Abb. 3: Lagebeschreibung

Alle bewertungsgegenständlichen unbebauten Liegenschaften befinden sich in der Marktgemeinde Feldkirchen, Katastralgemeinde 63248 Lebern, südlich von Graz im Bezirk Graz- Umgebung.

Die im Osten befindlichen **unbebauten und derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücke** Nr. 141/5 sowie 142/9 beide EZ 1597, KG 63248 Lebern mit einer Gesamtfläche von 14.850m² sind zwischen der Landesstraße L379 (Umfahrung

¹⁷ vgl. Bienert in Bienert – Funk (Hrsg.) Immobilienbewertung, ÖVI Wien 2009, S.148

Feldkirchen) und dem Flughafengelände gelegen. Die beiden Grundstücke sind durch die Straßenführung der Landesstraße L379 getrennt. Die Grundinanspruchnahme seitens der FBG beträgt für das Grundstück Nr. 141/5, EZ 1597 **8.702m²**.

Das **im Westen** gelegene gewerblich genutzte Grundstück Nr. 123/1 EZ 1908 KG 63248 Lebern mit einer Gesamtfläche von 31.075m² befindet sich im Betriebsareal des Schotterwerkes Alois Schönberger GmbH, das zwischen der Schachenwaldstraße/Schönbergerstraße und dem Flughafengelände liegt.

Aufgrund von Abweichungen zwischen der Katasterfläche und der digitalen Katastermappe erfolgte am 20.10.2010 eine flächenmäßige Richtigstellung bzw. Festlegung in Zusammenarbeit zwischen dem von der Flughafen Graz Betriebs GmbH kurz FBG beauftragten Zivilgeometer DI Meinrad Breinl und dem von der Alois Schönberger GmbH beauftragten Zivilgeometer DI Rudolf Gutmann.

Die Grundinanspruchnahme von der Flughafen Graz Betriebs GmbH kurz FBG für die 5. Flughafenerweiterung entsprechend des Bescheides des BMVIT vom 22.10.2002 beträgt im Westen insgesamt **101.417m²** als Flugplatzareal. Von dieser gesamten Grundinanspruchnahme wird lediglich eine Teilfläche nämlich das Grundstück Nr. 123/1 EZ 1908 KG 63248 mit **31.075m²** in dieser Masterthese bewertungsgegenständlich sein.

Osten Gst.Nr. 141/5 Westen Gst.Nr. 123/1



Abb. 4: Luftbild

Umfeld

IBC Business Center

Das IBC Business Center mit einer Grundstücksfläche von rund 200.000m² ist südlich des Schwarzl Sees gelegen und verteilt sich auf die Gemeindegebiete Unterpremstätten, Kalsdorf und Zettling. Das IBC Business Center mit den Schwerpunkten Telekommunikation, Information, Medien und E-Business befindet sich in der näheren Umgebung der gegenständlichen Grundstücke und ist mit dem Auto in wenigen Fahrminuten erreichbar. Im Jahr 2000 wurde das erste Bürogebäude errichtet und seitdem ständig erweitert. Heute sind hier rund 25.000m², Büro- und Lagerflächen, Konferenz- und Seminarräume, eine Hochgarage sowie ein 4 Stern Hotel Courtyard by Marriott situiert. Dieses Hotel bietet 112 Zimmer, 2 Suiten sowie 6 Tagungsräume.

Schwarzl See Freizeitzentrum

Mit einer Gesamtfläche von 140 ha ist das Schwarzl – Freizeitzentrum das größte Freizeit- und Veranstaltungszentrum Österreichs. Es hat sich seit 1984 aus einem ehemaligen Schotterabbaugebiet zu einem abwechslungsreichen Freizeitzentrum entwickelt. Besucher können hier diverseste Wassersportarten ausüben, Tandem springen, Go Kart fahren und Paint Ball spielen. Campingplatz, Summer Dance Club und ein Hochseilgarten sind dort untergebracht. Für Open Air Veranstaltungen steht ein 57.000m² großes Areal zur Verfügung. Auch auf dem Gelände befinden sich die Davis Cup Halle mit 10.000m² für Ausstellungen, Konzerte, Messen und Kongresse.

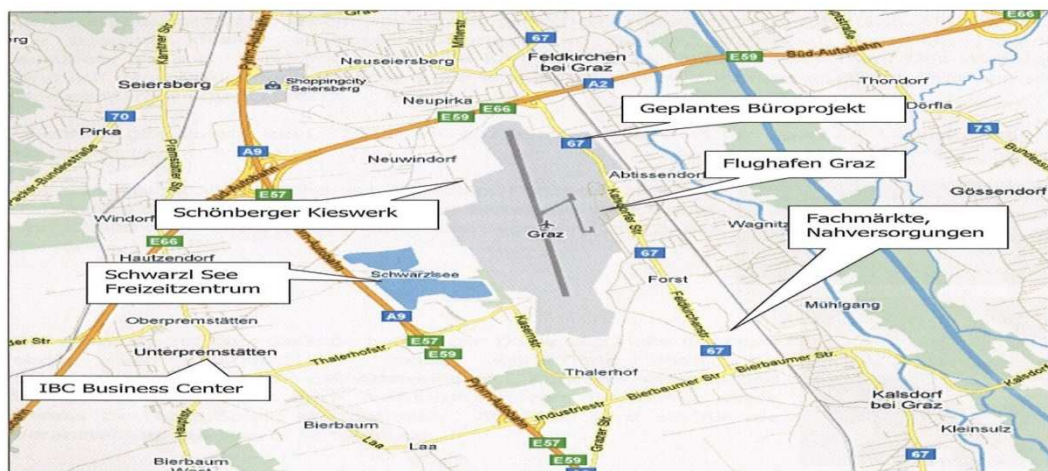


Abb. 5: Umfeld

Der im Jahr 2003 vom Schweizer Landschaftsarchitekten Dieter Kienast entworfene 7 ha große Skulpturenpark umfasst Labyrinth, Rosengärten und Lotusblütenteiche.



Abb. 6: Luftbild

Erreichbarkeit - Verkehrssituation

Die beiden Grundstücke sind verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. So führt die Süd Autobahn (A2) durch das Gemeindegebiet und ist über die Anschlussstelle Graz-Flughafen/Feldkirchen (183) seit 2004 zugänglich. Ebenfalls gut erreichbar ist die Pyhrn-Autobahn (A9) über die Anschlussstelle Kalsdorf in etwa 5 Kilometer Entfernung. Durch Feldkirchen verläuft die Grazer Straße (B 67). Sodass zusammengefasst die **individuelle Verkehrsanbindung** der Standorte durch die lokale Verkehrserschließung über die A2 Südautobahn, die A9 Pyhrnautobahn, direkte Autobahnabfahrt, die Ortsumfahrung Feldkirchen sowie die Landesstraße L379 und die Flughafenumfahungsstraße als sehr gut zu beurteilen sind. Das Grundstück Nr. 141/5, EZ 1597 liegt direkt an der Landesstraße L379 und das Grundstück Nr. 123/1 EZ 1908 ist über die Flughafenumfahungsstraße auch gut erreichbar. Die überregionale Anbindung an den Regionalflughafen Graz Thalerhof, den Ausbau der Koralmbahn sowie den unmittelbaren Autobahnanschluss stellen entscheidende

Standortfaktoren im Rahmen einer gewerblichen Nutzung für diese bewertungsgegenständlichen Grundstücke dar. Somit kann die Verkehrssituation in diesem Bereich für künftige Betriebsansiedelungen als besonders gut angesehen werden.

Zugverbindungen: Die Gemeinde Feldkirchen verfügt über zwei Haltestellen der Südbahn: Feldkirchen-Seiersberg (seit 11. Dezember 2005) und Flughafen Graz-Feldkirchen. Von beiden Haltestellen gibt es stündliche S-Bahn-Verbindungen nach Graz und Spielfeld-Straß. In der Morgen- und Abendspitze verkehren die Züge teilweise im 15 oder 30-Minuten Takt. **Koralmbahn:** Die Koralmbahn soll auf einer Streckenlänge von rund 130km die Bundeshauptstädte Graz und Klagenfurt miteinander verbinden. Rund 33 km dieser Strecke führen durch den Koralmtunnel. Die Verbindung dieser beiden Städte soll nach Fertigstellung von derzeit drei Stunden auf 45 Minuten verkürzt werden.

Dies soll aufgrund der elektrifizierten Hochleistungsstrecke mit einer Geschwindigkeit von bis zu 250 km/h erreicht werden. Je nach Streckenabschnitt ist geplant, dass täglich bis zu 256 Züge verkehren. Die Gesamtinbetriebnahme der Koralmbahn ist für 2023 vorgesehen.¹⁸ Insgesamt sollen 12 Bahnhöfe und Haltestellen angeschlossen werden. Für den Bereich Flughafen Graz ist vorgesehen, dass die Trasse nach der Querung der A2 Südautobahn zum Flughafen schwenkt, wo diese in den Untergrund verschwindet und auf einer langen Gerade das Flughafenareal unterfährt. Am Flughafen ist ein direkt in das Flughafengebäude integrierter unterirdischer Bahnhof geplant. Die ÖBB- Infrastruktur AG wurde vom Bundesminister für Verkehr, Innovation und Technologie mit der Planung und dem Bau des Streckenabschnittes Feldkirchen- Flughafen- Terminal Werndorf, der Hochleistungsstrecke Koralmbahn Graz- Klagenfurt beauftragt. Seit 2014 liegt nun auch der Vorstandsbeschluss für den Beginn der Grundeinlöse in diesem Abschnitt vor. Im Jahr 2015 wurden Gespräche mit den betroffenen Grundeigentümern zur Einlöse begonnen.

¹⁸ Quelle www.oebb.at

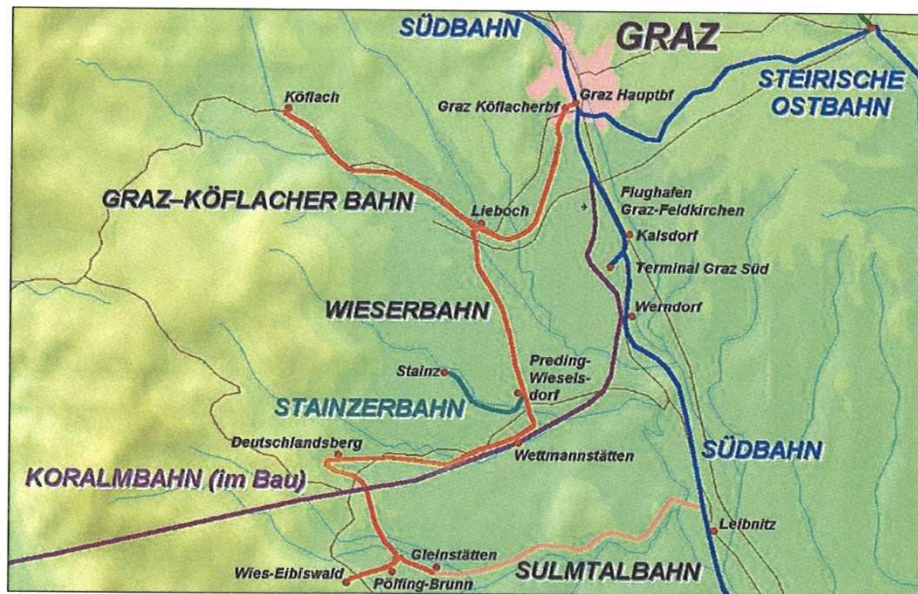


Abb. 7: Streckenverlauf Koralmbahn

Flughafen Graz

Der Flughafen „Graz – Thalerhof“ hat im Jahr 2014 sein 100 jähriges Bestehen gefeiert und zählt zu den ältesten Verkehrsflughäfen Österreichs. Der Flughafen ist zum überwiegenden Teil in der Gemeinde Feldkirchen und zum kleineren Teil in Kalsdorf gelegen. Nach Wien Schwechat und Salzburg- Maxglan ist er der drittgrößte Flughafen Österreichs. Seit dem 1. Oktober 2008 dient der Flughafen Graz ausschließlich der zivilen Luftfahrt.

Die **Flughafen Graz Betriebs GmbH** kurz **FBG** ist ein im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung tätiges Unternehmen in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung und ist für den Betrieb des Flughafens zuständig. Die **Gesellschafter** sind zu 99,9% die Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH sowie zu 0,1% die GSU Gesellschaft für Strategische Unternehmensbeteiligungen m.b.H.¹⁹ In Bezug auf das Beteiligungsmanagement ist die Flughafen Graz Betriebs GmbH mit 63% an der **Flughafen Graz Bodenservices GmbH** beteiligt, welche die Betreuung der abfliegenden Passagiere/Innen innehat. Des Weiteren hält die Flughafen Graz Betriebs GmbH eine Beteiligung von 49% an

¹⁹ Quelle www.flughafen-graz.at

der **Flughafen Graz Sicherheitsdienste GmbH**, welche die Sicherheitskontrollen gemäß Luftsicherheitsgesetz durchführt. Für die Parkraumbewirtschaftung ist die Airport Parking GmbH zuständig, welche sich zu 85% im Eigentum der Flughafen Graz Betriebs GmbH befindet.²⁰

Kurzer Auszug der Entwicklung des Flughafens²¹

1914	Beginn der Bautätigkeit am Flughafen Graz
1925	Das erste österreichische Flugnetz mit der Strecke: Wien-Graz-Klagenfurt wird gebildet – Bau eines Flughafengebäude
1927	Die Strecken Budapest, Venedig und Rijeka kommen dazu
1929/30	Der Wiederaufbau der österreichischen Fliegertruppe beginnt
1933	Durchführung des ersten Postsegelfluges von Graz nach Marburg
1934	Thalerhof ist die Geburtsstätte der Fliegertruppe der Ersten Republik
Ab 1945	Britische Militärmaschinen starten und landen in Graz
1949	Sportfliegerei und Flugschulungszentrum
1954/55	Errichtung einer 1.500m langen Betonpiste mit Anflugbefeuerungs- und Flugsicherungsanlagen (erste Neubau dieser Art in Österreich), Gründung Fallschirmspringer
1957	Austrian Airlines – Österreichische Luftverkehrs AG wird gegründet
1962	1.000 Flugpassagiere werden gezählt
1966	Eingliederung in das internationale Streckennetz der AUA
1971	Ausbau des Streckennetzes und Verlängerung der Piste auf 2.500m
1988	Jahrespassagieraufkommen überschreitet die Schwelle von 250.000
1992-1994	Umbau des Fluggastgebäudes
1996-1997	Errichtung eines Parkhauses mit 315 Stellplätzen
1997-1998	Errichtung eines Bürogebäudes
2001	Errichtung eines neuen Frachtgebäudes
2002	Eröffnung des neuen Towers
2003	Autobahnanschluss an die A2 Südbahn
Derzeit	Über 42 Fluggesellschaften bieten eine Auswahl von mehr als 60 nationalen und internationalen Destinationen Über 2.200 Parkplätze stehen im Freigelände und Parkhaus zur Verfügung Restaurant „Airest“ und zwei Cafes Vorhandene Geschäfte: Duty- Free/Heinemann, Spar Supermarkt, press&more, flying forever (Fachhandel für Piloten/-innenbedarf) Steiermärkische Sparkasse
	1 Piste: 17C/35C- 3000m*45m Asphalt
	1 Piste: 17L/35R- 640*30m Gras
	1 Piste: 17R/35R 760m*25m Gras



Flughafen um 1963



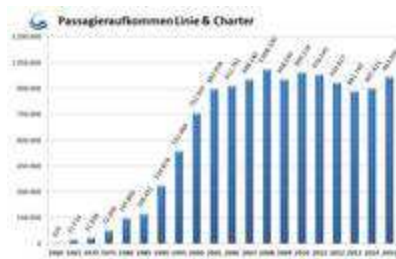
2.Terminal um die 80er Jahre

²⁰ vgl. www.flughafen-graz.at, Geschäftsbericht 2014, Seite 36

²¹ Quelle www.flughafen-graz.at



Abb. 8: Luftbild

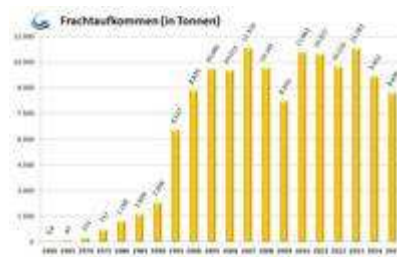


Verkehrszahlen Passagiere - die Entwicklung des Passagieraufkommens stellt sich in folgender Grafik dar

Dem Geschäftsbericht 2014 ist zu entnehmen, dass mit insgesamt 14.384 Starts und Landungen im Linien- und Charterverkehr im Jahr 2014 im Vergleich zu 2013 um 495 Flugbewegungen weniger (-3,3%) verzeichnet wurden.²² Das Passagieraufkommen beträgt für das Wirtschaftsjahr 2014 897.421 Passagiere und zeigt eine leichte Steigerung von +1,8% im Vergleich zum Jahr 2013 mit 881.740 Fluggästen, davon sind 2014 174.168 Passagiere dem Charterverkehr sowie 723.253 Fluggäste dem Linienverkehr zuzuordnen.²³ Das Frachtaufkommen 2014 ist hingegen mit 9.652 Tonnen im Vergleichszeitraum 2013 mit 11.281 Tonnen um 14,4% rückläufig.²⁴



Verkehrszahlen Bewegungen



Verkehrszahlen Fracht

²² vgl. www.flughafen-graz.at, Geschäftsbericht 2014, Seite 10

²³ vgl. www.flughafen-graz.at, Geschäftsbericht 2014, Seite 8

²⁴ vgl. www.flughafen-graz.at, Geschäftsbericht 2014, Seite 12

Diese tatsächlichen Flugbewegungszahlen entsprechen nicht annähernd jenen zukünftig getätigten Erwartungen, die im Masterplan, der langfristigen Ausbauplanung des Flughafens Graz angeführt sind. Darin wird bis zum Jahr 2015 eine Steigerung der Flugbewegungszahlen im Bereich der gewerblichen Luftfahrt von ca. 17.000 im Jahr 2000 auf ca. 23.000 prognostiziert, dies ergibt eine Steigerung von rund 5.600 Flugbewegungen in 15 Jahren.²⁵

Bei Betrachtung der wirtschaftlichen Eckdaten weist die Bilanz 2014 einen Umsatz in der Höhe von rund EUR 31,9 Mio. auf, davon sind rund EUR 25,2 Mio. dem Bereich Aviation sowie rund 6,7 Mio. Bereich Non-Aviation zuzuordnen.²⁶ Das Unternehmen beschäftigt durchschnittlich 200 Mitarbeiter/Innen bei einer Eigenkapitalausstattung in der Höhe von EUR 53 Mio. und einem Cashflow von EUR 7,3 Mio.²⁷ Im Wirtschaftsjahr 2014 hat der Flughafen Graz im Rahmen der bescheidmäßig durchzuführenden Erweiterung der Zivilflugplatzgrenzen sechs Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 13.267m² erworben.²⁸

In Anbetracht der voraussichtlich künftigen Entwicklung des Unternehmens geht man im Lagebericht 2014 von einem nur schwach steigenden Passagieraufkommen aus, dass durch einen gezielten „landseitigen“ Geschäftsausbau im Sinne der Non-Aviation Erträge abgedeckt werden sollte.²⁹

Angesichts stagnierender Passagierzahlen wird beabsichtigt mit Büros, Hotels und einem Gewerbe sowie Logistikstandort **neue Ertragsquellen** für den Flughafen Graz –Thalerhof zu erschließen. Amsterdam und Zürich gelten in Europa als Vorreiter bei der Immobilienentwicklung. Entsprechend den Angaben eines Zeitungsberichtes machen die Mieten bereits 41 Prozent des Betriebsergebnisses von Schiphol aus.³⁰ Im Vergleich dazu erwirtschaftete der Frankfurter Flughafen im Jahr 2001 66% des Gewinnes aus dem sogenannten Non-Aviation Bereich, nämlich aus der Vermietung

²⁵ GZ: 60.103/8-PMV/02 Masterplan integrierter Bestandteil des Bescheides vom 22.10.2002

²⁶ vgl. www.flughafen-graz.at, Geschäftsbericht 2014, Seite 2

²⁷ vgl. www.flughafen-graz.at, Geschäftsbericht 2014, Seite 2

²⁸ vgl. www.flughafen-graz.at, Geschäftsbericht 2014, Seite 16

²⁹ vgl. www.flughafen-graz.at, Geschäftsbericht 2014, Seite 38

³⁰ Quelle: Zeitungsbericht Presse vom 13.02.2009

und Verpachtung von Läden, Büros, Parkhäuser, der Gastronomie sowie aus Werbeflächen.³¹

Der Flughafen Graz Thalerhof zeichnet sich nicht nur durch Passagierzahlen und deren Arbeitsplätze aus, sondern insbesondere als **Verkehrsdrehscheibe** für Wirtschaft und Tourismus und erlangt eine große Bedeutung durch seine Infrastrukturfunktion in der Region.

„Der Standort wird zunehmend für Unternehmen attraktiv, die nicht unmittelbar mit dem Flugverkehr zu tun haben. Grundstücke für eine nachhaltige Standortentwicklung zu sichern, hat weiterhin höchste Priorität.“³²

Allgemeine Grundstückseigenschaften

Der **Standort** beschreibt das Grundstück mit den strukturellen Merkmalen der Topografie, Erschließung, Zuschnitt der Fläche, Himmelsausrichtung, Bodentragfähigkeit, sowie Kontaminierung.³³ Neben der Grundstücksqualität, der Nutzungsart und der Nutzungsintensität (Ausmaß der baulichen Nutzbarkeit) sind sonstige allgemeine sowie individuelle Eigenschaften des Grundstücks bei der Verkehrswertermittlung wertbestimmend, wobei die Lagequalität des Grundstückes bzw. der Immobilie das werthaltigste Hauptmerkmal darstellt. Aus diesem Grund wurde zuvor der Makro- und Mikrostandort ausführlich beschrieben.

Die **Größe eines Grundstückes** ist für die zulässige Nutzungsmöglichkeit von Bedeutung. Zu kleine oder zu große Grundstücke oder unzuweckmäßig geschnittene Grundstücke können unter Umständen den Wert mindern.³⁴ Grundsätzlich kann die Aussage getroffen werden, dass je größer die Gesamtfläche, desto kleiner der Quadratmeterpreis, je tiefer das Grundstück, desto weniger werthaltig sind die hinteren Flächenteile (Zoning) und je unregelmäßiger die Form des Grundstückes, desto geringer der Quadratmeterpreis.

³¹vgl. Kleiber-Fischer Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2014, RZ. 700, S. 2450

³² vgl. Geschäftsbericht der FBG 2007

³³ vgl. Bienert in Bienert – Funk (Hrsg.) Immobilienbewertung, ÖVI Wien 2009, S.148

³⁴ vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Manz Wien 2010, S.51

In Bezug auf den **Zuschnitt** können Grundstücke rechteckige, quadratische, mehreckige, langgezogene oder polygonal im Sinne von spitz zulaufende Formen aufweisen, wobei die Zweckmäßigkeit und gleichmäßige Konfiguration im Zusammenhang der baulichen Nutzung wertentscheidend sind. Unzweckmäßig geschnittene Grundstücke schränken die bauliche Nutzung ein und führen dadurch zu einer Wertminderung.³⁵

Das **im Osten** gelegene Grundstück Nr. 141/5 EZ 1597 hat mit einer Gesamtfläche von 8.702m² für eine Betriebsansiedlung eine ideale Größe. Der Zuschnitt des Grundstückes ist durch die rechteckige Grundrissform entlang der Landesstraße L379 als günstig zu werten. Das **im Westen** gleichfalls in ebener Lage befindliche Grundstück Nr. 123/1 EZ 1908 hat im Vergleich zum Grundstück Nr. 141/5 mit 31.075m² ein weitaus größeres Flächenausmaß, wobei diese Flächengröße für Lager und Deponiezwecke im Rahmen der derzeitigen gewerblichen Nutzung vorteilhaft ist. Dieses Grundstück weist einen quadratischen Zuschnitt entlang des Flughafengeländes auf.

2.1.3 Bodenverhältnisse und Bedeutung der Ausweisung im Verdachtsflächenkataster

Die Beschaffenheit des Untergrundes kann die bauliche Nutzung insbesondere bei ehemals industriell gewerblich vorgemerkten Grundstücken wesentlich beeinflussen.³⁶ Ungünstige Bodenverhältnisse können massive Erhöhungen der Baukosten durch höhere Fundierungskosten zur Folge haben. Die ÖNORM B 4430 trifft Unterscheidungen zwischen gewachsenen Böden, Felsböden und geschütteten Böden, wobei gewachsene Böden wiederum in nicht- bindige Böden, bindige sowie organische Böden untergliedert werden.³⁷ Zur Vermeidung unerwarteter Risiken ist es daher unbedingt ratsam bereits vor Ankauf eines Grundstückes die Bodenverhältnisse einerseits auf die Tragfähigkeit durch eine bodenmechanische Untersuchung und andererseits auf Kontaminierung sowie die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes

³⁵ vgl. Bienert in Bienert – Funk (Hrsg.) Immobilienbewertung, ÖVI Wien 2009, S.222

³⁶ vgl. Bienert in Bienert – Funk (Hrsg.) Immobilienbewertung, ÖVI Wien 2009, S.216

³⁷ vgl. Bienert in Bienert – Funk (Hrsg.) Immobilienbewertung, ÖVI Wien 2009, S.216

durch eine geotechnische Untersuchung zu erkunden. Das Grundstück Nr. 141/5 EZ 1597 diente in der Vergangenheit nicht dem Schotterabbau, sodass es sich dabei um einen gewachsenen Boden handelt. Anders hingegen verhält es sich beim Grundstück Nr. 123/1 EZ 1908, welches dem Schotterabbau diente und nach erfolgter Entnahmen des Schotters wieder bescheidkonform rekultiviert wurde. Hier ist von einem geschütteten Boden auszugehen.

Kontaminationen des Bodens, des Grundwassers oder der Bausubstanz als tatsächliche Eigenschaften bzw. sonstige Beschaffenheit eines Grundstückes sind bei der Vermittlung des Verkehrswertes von Bedeutung, denn § 3 Abs.3 LBG sieht vor, dass Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen sind.³⁸ In Deutschland sind gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV bei der Wertermittlung zu berücksichtigen, ob Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können.³⁹ Auch § 6 Abs. 5 ImmoWertV führt im Rahmen der Bodenbeschaffenheit schädliche Bodenveränderungen als weitere Grundstücksmerkmale an.⁴⁰

Bei kontaminationsverdächtigen Standorten treten umfangreiche Fragestellungen in der Weise auf, ob erstens überhaupt eine Kontamination vorliegt, wenn ja in welcher Form dadurch die Nutzbarkeit des Grundstückes eingeschränkt wird, wer zur Beseitigung verantwortlich ist, in welcher Höhe sich die Sanierungs- und oder Sicherungskosten belaufen werden und in welcher Höhe dadurch der Liegenschaftswert beeinflusst wird. Keineswegs darf Außeracht gelassen werden, dass der Kauf eines kontaminierten Grundstückes mit erheblichen Risiken verbunden sein kann. Im Falle der Verunreinigung des Bodens mit schädlichen Substanzen hat der Grundstückseigentümer mit einer möglichen Haftung für eine Sanierung in Anspruch genommen zu werden, zu rechnen.

³⁸ vgl. ÖNORM B 1802 Punkt 4.2.6

³⁹ vgl. Kleiber-Fischer Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2014, S. 551

⁴⁰ vgl. Kleiber-Fischer Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2014, S. 551

Kontaminationen werden als anthropogene Veränderung des Untergrundes oder von Bauwerken, der natürlichen Zusammensetzung des Bodens, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe definiert, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen.⁴¹

§ 2 Abs. 1 ALSAG definiert **Altlasten** als Altablagerungen, Altstandorte sowie durch diese kontaminierte Böden und Grundwasserkörper, von denen – nach den Ergebnissen einer Gefährdungsabschätzung- erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgehen. Demnach liegen Altlasten dann vor, wenn erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgehen und somit die Erheblichkeitsschwelle überschritten wird. **Verdachtsflächen** sind hingegen gemäß § 2 Abs. 11 ALSAG im Gegensatz dazu all diejenigen Flächen, von denen aufgrund früherer Nutzungsformen erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgehen **können**. Tatsächliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

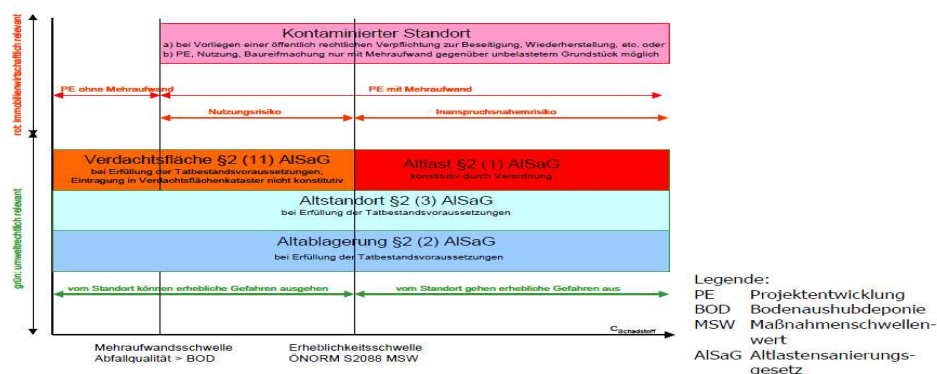


Abb. 9: Kontaminierung

In Bezug auf das Verfahren normiert § 13 Abs. 1 ALSAG, dass der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt, Jugend und Familie Verdachtsflächen bekanntzugeben hat. Zur Erfassung von Altlasten sind die bundesweite Erfassung, Abschätzung und Bewertung von Verdachtsflächen im Zusammenwirken mit dem Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten und dem Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft zu koordinieren und ergänzende Untersuchungen nach

⁴¹ vgl. Erhart-Schipppek, Bewertung von Grundstückskontamination, Folien, TU Wien, 2015, S.2

Maßgabe der vorhandenen Mittel (§12 Abs.2 ALSAG) durch den Landeshauptmann zu veranlassen; dazu zählen auch Beobachtungen, soweit diese für die Bewertung der Verdachtsfläche notwendig sind, weil eine abschließende Bewertung auf Grund der vorgenommenen ergänzenden Untersuchungen noch nicht möglich ist.⁴² Danach erfolgt die Eintragung im Verdachtsflächenkataster. Das Umweltbundesamt hat als Dienstleister für den Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft eine Datenbank über die Gefährdungsabschätzungen und die Prioritätenklassifizierungen gemäß §14 Abs.1 ALSAG zu den Verdachtsflächen und Altlasten zu führen und die Daten auf der Internetseite des Umweltbundesamtes für jedermann zur Einsichtnahme zugänglich zu veröffentlichen. Vereinfacht dargestellt wird das Verfahren durch die **Meldung des Landeshauptmanns** eingeleitet, dann folgen eine **Erstabschätzung des Gefährdungspotenzials** sowie die **Eintragung im Verdachtsflächenkataster**.⁴³ Im Altlastenatlas stehen Altablagerungen und Altstandorte, welche als Verdachtsfläche gemeldet und durch Untersuchungen nachgewiesen wurden, dass von ihnen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen und der Umwelt ausgehen. Liegenschaften gelten erst dann als kontaminiert, ab einem Verunreinigungsgrad über dem Grenzwert der Baurestmassendeponie.⁴⁴

⁴² vgl. § 13 Abs. 1 ALSAG

⁴³ vgl. Erhart-Schippek, Bewertung von Grundstückskontamination, Folien, TU Wien, 2015, S.21

⁴⁴ vgl. Anlage 1 der Deponieverordnung BGBl 164/1996

Verdachtsflächenkataster

Katastralgemeinde	63248 Lebern
Grundstücksnummer	123/1
Ergebnis	Bezeichnung: Leberfeld 3 Art: Altablagerung Status: Verdachtsfläche

Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Verdachtsflächenkataster

23.02.2016 13:09:29

Verdachtsflächenkataster

Katastralgemeinde	63248 Lebern
Grundstücksnummer	141/5
Ergebnis	Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Verdachtsflächenkataster

23.02.2016 13:10:37

Die oben eingefügte Abfrage ergibt für das Grundstück Nr. 123/1 EZ 1908 jedenfalls einen Ausweis im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes. Das Grundstück Nr. 141/5 EZ 1597 ist hingegen darin nicht verzeichnet.

Was das **Vorhandensein von Altlasten** anlangt, gibt es in Österreich keine gesetzlich festgelegten Grenzwerte im Unterschied zur Bundesrepublik Deutschland, wonach im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) gesetzlich Maßnahmenschwellenwerte enthalten sind, wann eine Bodenverunreinigung vorliegt.⁴⁵ Lediglich in der ÖNORM S 2088 Teil 1 und Teil 2 sind Grenzwerte im Sinne von Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte angeführt. Bei Überschreitung des Prüfwertes sind weitere Erhebungen notwendig⁴⁶. Wird jedoch der Maßnahmenschwellenwert überschritten, sind Sicherungs- u. Sanierungsmaßnahmen notwendig. Man spricht von einem sogenannten Inanspruchnahmerisiko, welches eine Sanierungsverpflichtung auf Grund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen darstellt.⁴⁷ Die Höhe des Inanspruchnahmerisikos ist kaum steuerbar, da die Sanierungsziele, welche in der Ermöglichung einer universellen Bodennutzung liegen nach der gegenwärtigen Rechtslage von der Behörde unabhängig von der beabsichtigten Nachnutzung festgelegt werden.

Des Weiteren werden bei einer mit Altlasten belasteten Liegenschaft das Investitionsrisiko, sowie das Nutzbarkeitsrisiko unterschieden.⁴⁸ Grundsätzlich umfasst das Investitionsrisiko als Teil des Nutzungsrisikos (zweiter Bestandteil ist das Nutzbarkeitsrisiko) die Kosten aufgrund von Umweltschutzverpflichtungen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung der künftigen, geänderten und künftig zulässigen Nutzung zu erwarten sind. Das Investitionsrisiko wirkt sich im erhöhten Mehraufwand bei der Baureifmachung im Rahmen der Grundstücksentwicklung aus, welches primär aufgrund der Entsorgungsverpflichtung im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes und dem Überschreiten der Grenzwerte nach der Deponieverordnung besteht.⁴⁹

⁴⁵ vgl. Kleiber-Fischer Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2014, RZ. 298 S. 835

⁴⁶ vgl. Erhart-Schippeck, Bewertung von Grundstückskontamination, Folien, TU Wien, 2015, S.53

⁴⁷ vgl. Erhart-Schippeck, Bewertung von Grundstückskontamination, Folien, TU Wien, 2015, S.53

⁴⁸ vgl. Bienert in Bienert – Funk (Hrsg.) Immobilienbewertung, ÖVI Wien 2009, S.225

⁴⁹ vgl. Erhart-Schippeck, Bewertung von Grundstückskontamination, Folien, TU Wien, 2015, S.53

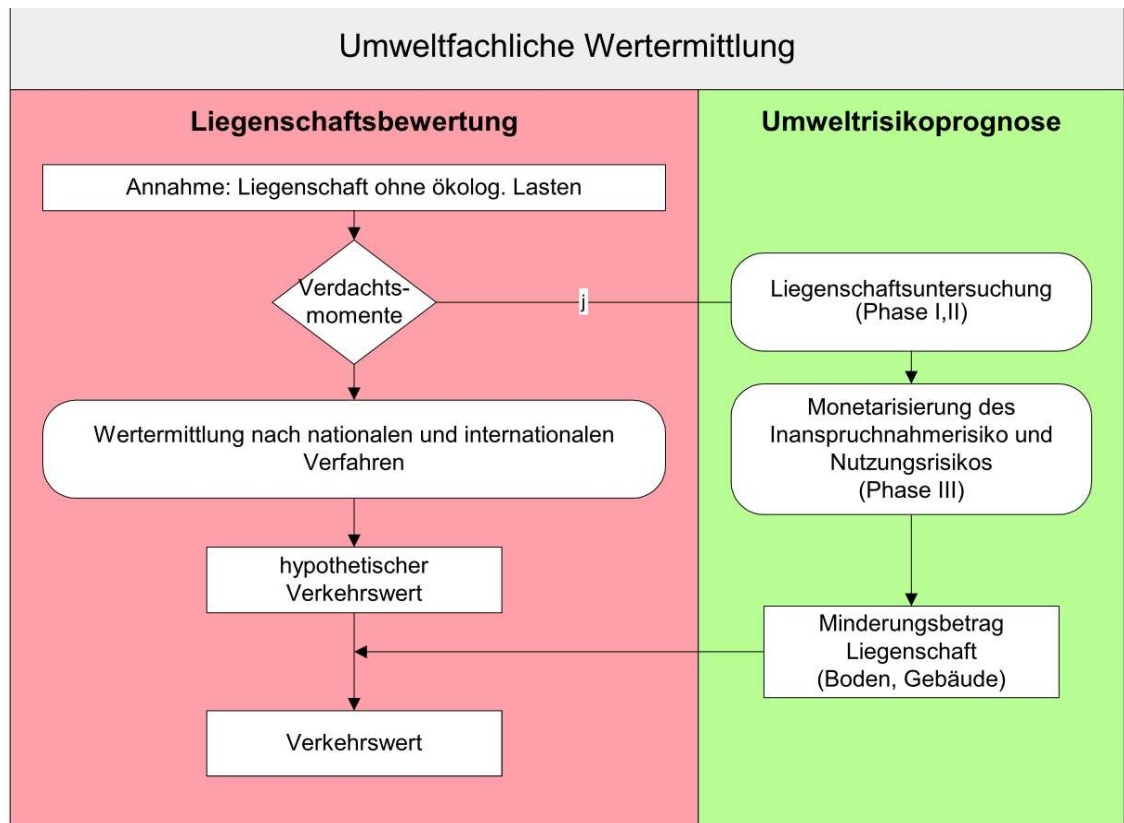


Abbildung 3: Ablauf der umweltfachlichen Wertermittlung

Abb. 10: Umweltfachliche Wertermittlung

Die obige Darstellung ⁵⁰versucht zu veranschaulichen, wie bei der Ermittlung des Verkehrswertes mit Altlasten belasteten Grundstücken vorzugehen ist. Einerseits ist der hypothetische Verkehrswert unter der Annahme, dass keine Altlasten vorliegen und andererseits sind die Umweltrisiken durch Monetarisierung zu ermitteln, denn pauschale oder prozentuelle Abschläge auf Grund ökologischer Lasten sind methodisch unzulässig, da sie nicht marktkonform und auch nicht dem Bewertungsstandard entsprechen.⁵¹ Ökologische Lasten sind ein Resultat einer individuellen Vornutzung und auch die maßgeblichen Standorteigenschaften entziehen sich jeder statistischen Ableitung, sodass ein genereller Marktabschlag weder gerechtfertigt noch nachvollziehbar ist. Umweltrisikoprognose stellt den eigentlichen Vorgang zur monetären Bewertung der ökologischen Risiken dar und erfolgt getrennt vom Wertermittlungsverfahren jedoch mit klar definierten

⁵⁰ vgl. Erhart-Schippek, Bewertung von Grundstückskontamination, Folien, TU Wien, 2015, S.59

⁵¹ vgl. Erhart-Schippek, Bewertung von Grundstückskontamination, Folien TU Wien, 2015, S.54

Schnittstellen⁵². Daher sind individuelle sowie grundstücksbezogene Untersuchungen durchzuführen.

Aus diesen angeführten Gründen wurde im Bereich der Verdachtsfläche auf dem Grundstück Nr. 123/1 EZ 1908, 9 Kernbohrungen durchgeführt und über die Beschaffenheit der abgelagerten Materialien ein Gutachten von einem Ingenieurbüro für technische Chemie zur Beurteilung des Gefährdungspotenzials erstellt. Daraus ist auszugsweise zu entnehmen, dass auf diesem Grundstück Trockenbaggerungen durchgeführt wurden und die anschließenden Auffüllungen mit behördlichen Bewilligungen erfolgten.

Bohrkern A1

0-1 m	Abdeckung
1-5,5 m	Aushub
5,5-6 m	Bauschutt mit hohem Ziegelanteil
6-10,5 m	Aushub mit Ziegeln
ab 10,5 m	Schotter

Bohrkern A2

0-0,4 m	Abdeckung
0,4-2 m	Aushub mit geringem Ziegelanteil
2-4 m	Aushub mit ganz geringem Ziegelanteil
4-6 m	Aushub mit geringen Bauschuttanteil
6-7 m	Aushub
7-8 m	Aushub mit geringem Ziegelanteil
8- 11 m	Aushub
ab 11 m	Schotter

Bohrkern A3

0-0,5 m	Abdeckung
0,5-1 m	Aushub mit geringem Ziegelanteil
1-6 m	Aushub
8-7 m	Aushub mit Ziegelanteil
7-8 m	Aushub mit geringem Ziegelanteil
8-10,7 m	Aushub
ab 10,7 m	Schotter

⁵² vgl. Erhart-Schippke, Bewertung von Grundstückskontaminationen, Skriptum TU Wien 2015, S. 27

Bohrkern G1

0-0,4 m	Abdeckung
0,4-9,5 m	Asche
ab 9,5 m	Lehmige Schichte, Schotter

Bohrkern G2

0-0,5 m	Abdeckung
0,5-9 m	Asche
9-10 m	Lehmige Schichte, Asche

Bohrkern G3

0-0,5 m	Abdeckung
0,5-9 m	Asche
9-10 m	Lehmige Schichte, Asche

Bohrkern M1

0-0,6 m	Abdeckung
0,6-2 m	Aushub mit Ziegelanteilen
2-2,5 m	Aushub
2,5-9,5 m	Asche
ab 9,5 m	Lehmige Schichte, Schotter

Bohrkern M2

0-0,5 m	Abdeckung
0,5-0,8 m	Bauschutt
0,8-1,5 m	Aushub (lehmig)
1,5-5 m	Bauschutt
5-10 m	Aushub mit Ascheanteilen
ab 10 m	Lehmige Schicht, Schotter

Bohrkern M3

0-1 m	Tragschicht
1-2 m	Asche, Schlacke
2-8 m	Schlacke
8-10,5 m	Lehmiges Material mit Ascheanteilen
ab 10,5 m	Schotter

Aus den bescheidmäßigen Bewilligungen ist ersichtlich, dass die vorgenommenen Trockenbaggerungen mit Bewilligungen der Wasserrechtsbehörden mit Materialien wie Bodenaushübe, Abraummateriale, Bauschutt und Aschen aufgefüllt wurden, also mit Materialien, die von den beteiligten Amtssachverständigen als Inerbstoffe, bei deren Ablagerung keine negative Beeinträchtigung des Grundwassers zu erwarten

war, bezeichnet wurden. Aus obiger Aufstellung ist zu entnehmen, dass im Bereich diese Bohrkerne nur Materialien abgelagert wurden, die keine Grundwasserbeeinträchtigung zur Folge haben. Besonders hervorzuheben ist der Umstand, dass keinerlei Anzeichen für eine Ablagerung von Müll oder anderen organischen Stoffen vorzufinden waren. Daher erscheint die in einer Ersteinschätzung durch das Umweltbundesamt vorgenommene Einstufung in den Risikobereich 4,1 als zu hoch angesetzt. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass aus fachlicher Sicht aufgrund obiger Feststellungen und der zwischenzeitlich erhaltenen neuen Erkenntnisse über die Abschätzung des Langzeitverhaltens von Ablagerungen eine Einstufung in einen geringeren Risikobereich kleiner 2 und somit auch eine Streichung aus dem Verdachtsflächenkataster positiv begutachtet wurde.

2.1.4 Grundbuch



REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 69248 Lebern
BEZIRKSGERICHT Gras-Ost

EINLAGEZAHL 1908

Letzte TZ 2307/2014

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
123/1		GST-Fläche	31078	
		Landw (10)	14150	
		Sonst (60)	16928	

Legende:

Landw (10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst (60): Sonstige (Abbauf Flächen, Halden und Deponien)

2 a 3578/1963 Sicherheitssone Flughafen Gras Gat 123/1

b 2307/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1253

3 a 11119/1969 Erlag einer Entschädigung bezüglich Gst 123/1

(20 Nc 129/69)

b 2307/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1253

1 ANTEIL: 1/1

Mag. Maria Schönberger

GEB: 1977-07-12 ADR: Liebensdorf 71, Heiligenkreuz 8081

a 2307/2014 Aufsandungserklärung 2012-10-24, Schenkungsvertrag auf den Todesfall 1993-12-22 Eigentumsrecht

HINWEIS

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

23.02.2016 13:01:55

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63248 Lebern EINLAGEZAHL 1597
BEZIRKSGERICHT Gras-Ost

.....
Letzte TZ 19876/2013
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 142/2012 am 07.05.2012
..... A1

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
141/5	Landw(10)	8676	
141/9	Landw(10)	6174	
GESAMTFLÄCHE		14850	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

..... A2

2 a 3858/1962 10066/2005 Sicherheitssone Flughafen Gras 141/5 141/9
b 21098/1991 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 100

6 a gelöscht

..... B

2 ANTEIL: 2/3

Erika Steiner

GEB: 1945-07-12 ADR: Liebensdorf 71, Heiligenkreuz am Waasen 8081

a 799/2003 Schenkungsvertrag 2002-06-05 Eigentumsrechte

2 ANTEIL: 1/3

Mag. Maria Schönberger

GEB: 1977-07-12 ADR: Liebensdorf 71, Heiligenkreuz am Waasen 8081

c 19876/2013 Beschluss 2012-09-14 S

d 19876/2013 fideikommissarische Substitution auf den Überrest vorgemerkt

zugunsten

Erika Steiner geb 1945-07-12

Gertrude Schönberger geb 1952-12-05

Ing. Alois Schönberger geb 1956-03-14

Stefan Schönberger geb 1994-05-26

Victoria Pototschnig geb 1983-08-30

..... C

..... HINWEIS

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

.....

Grundbuch

23.02.2016 12:53:20

Seite 1 von 1

2.1.5 Zeitliche Entwicklung der Flächenwidmung von 1981-2006 als Vorwirkung der Planung

Nach der Definition des VfGH umfasst der Begriff der „Raumordnung“ die planmäßige und vorausschauende Gesamtgestaltung eines bestimmten Gebietes in Bezug auf seine Bebauung, insbesondere für Wohn- und Industriebzwecke einerseits und für die Erhaltung von im wesentlichen unbebauten Flächen andererseits.⁵³ Die Materie „Raumordnung“ wird durch die starke kompetenzrechtliche Zersplitterung auch als „Querschnittmaterie“ bezeichnet. Nach der Generalklausel des Art 15 B-VG fällt die Raumordnung daher in Gesetzgebung und Vollziehung den Ländern zu, soweit nicht Teile davon in die Kompetenz des Bundes bzw. Kompetenz der Gemeinden fallen.⁵⁴ Gemäß Art 10 B-VG sind dem Bund ausdrücklich Raumordnungskompetenzen in Gesetzgebung und Vollziehung in den Bereichen Eisenbahnwesen, Bergwesen, Forstwesen, Wasserrecht, Luftfahrt,

⁵³ vgl. VfSlg 2674/1954

⁵⁴ vgl. Trenner, Bau-, Raumordnungs- und Denkmalschutzrecht Skriptum TU Wien 2015, S. 14

Bundesstraßenwesen vorbehalten.⁵⁵ Den Gemeinden obliegt die Vollziehung der örtlichen Raumplanung im eigenen Wirkungsbereich unter Aufsicht der Länder, wobei die Gemeinden im Zusammenhang ihrer Raumplanungsaktivitäten an die übergeordneten Vorgaben des Bundes und jeweiligen Landes gebunden sind.⁵⁶ Da die Planungskompetenzen von Bund und Ländern gleichrangig nebeneinander stehen, entsteht aus der zersplitterten Kompetenzlage ein großer Koordinationsbedarf, welcher vor allem durch freiwillige Zusammenarbeit gedeckt wird. Zwischen der Landes- und Gemeindeplanung besteht jedoch keine Gleichrangigkeit, sodass die Gemeindeplanung der Landesplanung nachgeordnet ist.⁵⁷

Die **überörtliche Raumplanung auf Landesebene** umfasst Maßnahmen der Raumforschung, die Erstellung überörtlicher Raumplanungsprogramme, die Beratung der Gemeinden, Planungskoordination mit Bund und Nachbarländern sowie das Aufsichtsrecht über die Raumplanungen der Gemeinden.⁵⁸ Im Rahmen der **örtlichen Raumplanung** sind die Gemeinden zur Raumforschung, Erstellung örtlicher Raumpläne und zur Wahrung der Belange der örtlichen Raumplanung gegenüber anderen Planungsträgern verpflichtet.⁵⁹

Die zentralen Planungsinstrumente der Gemeinden sind einerseits der **Flächenwidmungsplan** und andererseits der **Bebauungsplan**. Der Flächenwidmungsplan hat konkret die geordnete Art der Nutzung der gesamten Fläche des Gemeindegebietes festzulegen. Die Gemeinden sind verpflichtet für ihr Gebiet flächendeckend einen Flächenwidmungsplan zu erlassen, welcher den Raumordnungsgrundsätzen sowie den Raumordnungsprogrammen des Landes nicht widerspricht.⁶⁰ Zu berücksichtigen sind insbesondere dabei die voraussehbaren wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernisse einer Gemeinde mit den Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sowie die Belange des Umweltschutzes. Gesetzliche Grundlage der Flächenwidmungspläne ist das jeweilige Raumordnungsgesetz des Landes und beinhalten **Ersichtlichmachungen** und **Widmungsfestlegungen**. Diese

⁵⁵ vgl. Trenner, Bau-, Raumordnungs- und Denkmalschutzrecht Skriptum TU Wien 2015, S. 14

⁵⁶ vgl. Trenner, Bau-, Raumordnungs- und Denkmalschutzrecht Fragenkatalog TU Wien 2015, S. 1

⁵⁷ vgl. Trenner, Bau-, Raumordnungs- und Denkmalschutzrecht Skriptum TU Wien 2015, S. 17

⁵⁸ vgl. Trenner, Bau-, Raumordnungs- und Denkmalschutzrecht Skriptum TU Wien 2015, S. 18

⁵⁹ vgl. Trenner, Bau-, Raumordnungs- und Denkmalschutzrecht Skriptum TU Wien 2015, S. 20

⁶⁰ vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Manz Wien, 2010, S. 23

verbindlichen Festlegungen können lediglich durch eine Flächenwidmungsplanänderung beseitigt werden. Ersichtlichmachungen enthalten festgelegte Flächennutzungen für die Bereiche Eisenbahn, Flugplatz, Bundes- und Landesstraßen, Versorgungsanlagen, Naturschutzgebiete, Schutzgebiete nach dem Wasserrechtsgesetz, Sicherheitszonen für Flugplätze, Naturdenkmal, Bergbauggebiet, militärisches Sperrgebiet, Wälder entsprechend der forstrechtlichen Planung.⁶¹ Im Rahmen der Widmungsfestlegungen unterscheidet grundsätzlich jedes Raumordnungsgesetz die Widmungskategorien **Bauland**, **Grünland** und **Verkehrsflächen**. Innerhalb dieser drei Hauptwidmungskategorien sind wiederum die jeweiligen Widmungsarten näher auszuweisen, denn in manchen Ländern zählen zum Bauland mehr als zehn verschiedene Widmungs(Nutzungs)arten wie (Kerngebiet, Einkaufszentren, gemischtes Baugebiet, reines Wohnbaugebiet, Dorfgebiet, Betriebsbaugebiet, Industriebaugebiet I oder II).⁶² Was die Rechtswirkungen des Flächenwidmungsplans betrifft, ist dieser eine **Verordnung** der Gemeinde, die vom Gemeinderat zu erlassen ist. Der Verfahrensablauf hinsichtlich des rechtmäßigen Zustandekommens des Flächenwidmungsplans ist zwar in den jeweiligen Raumordnungsgesetzen der Bundesländer unterschiedlich geregelt, wobei das **Anhörungsrecht** des Grundeigentümers und der **Genehmigungsvorbehalt** des Landes vergleichbar sind. Grundsätzlich ist jeder berechtigt innerhalb der Auflagefrist zum Flächenwidmungsplanentwurf begründete schriftliche Einwendungen zu erheben, wobei der Gemeinderat verpflichtet ist, diese erhobenen Einwendungen in die Beratung vor der endgültigen Beschlussfassung einzubeziehen. In der Folge ist der Flächenwidmungsplan von der Landesregierung nach Überprüfung auf Übereinstimmung mit den übergeordneten raumordnungsrechtlichen Regelungen zu genehmigen. Nach erfolgter Genehmigung durch die Landesregierung ist der Flächenwidmungsplan kundzumachen. Mit der Kundmachung tritt der Flächenwidmungsplan in Kraft.⁶³ **Ein Rechtsanspruch auf eine bestimmte Widmung besteht für den Grundeigentümer nicht.**⁶⁴ Die Gemeinden haben bei der

⁶¹ vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6 Auflage, Manz Wien, 2010, S.24

⁶² vgl. Bachmann, Baumgartner, Feik, Giese, Jahnel, Kostal, Lienbacher, Besonderes Verwaltungsrecht, 4. Auflage, Springer 2002, S.333

⁶³ vgl. Bachmann, Baumgartner, Feik, Giese, Jahnel, Kostal, Lienbacher, Besonderes Verwaltungsrecht, 4. Auflage, Springer 2002, S.333

⁶⁴ vgl. Trenner, Bau-, Raumordnungs-und Denkmalschutzrecht Skriptum TU Wien 2015, S. 27

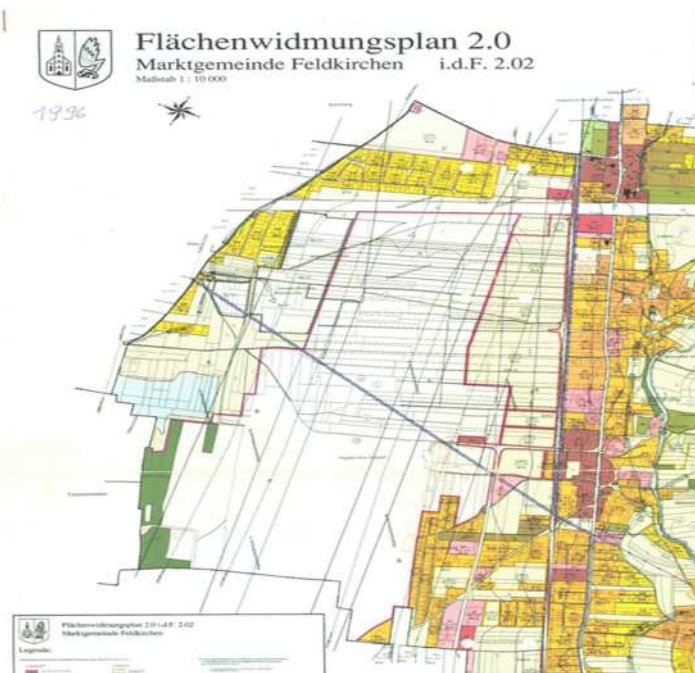
WROCLAW

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

1:10 000

	TERENY OGRANICZONEGO WYKORZYSTANIA	1. 2004. 01.01
	TERENY OGRANICZONEGO WYKORZYSTANIA	1. 2004. 01.01
	TERENY OGRANICZONEGO WYKORZYSTANIA	1. 2004. 01.01
	TERENY OGRANICZONEGO WYKORZYSTANIA	1. 2004. 01.01
	TERENY OGRANICZONEGO WYKORZYSTANIA	1. 2004. 01.01

Abb. 11: Flächenwidmungsplan 1.0 GR –Beschluss 8.5.1981



Beim Flächenwidmungsplan 2.0 mit Rechtskraft am 17.5.1996 wurde die Hälfte der Grundstücksfläche als Flugplatzfläche ausgewiesen. Bei der anderen Grundstückshälfte blieb die SF-Sgr (L) Schottergrubenwidmung aufrecht.

Das Grundstück Nr. 141/5 EZ 1597 war als L(J/2) GG 0,2-1,5 Aufschließungsgebiet Gewerbegebiet gewidmet.

Abb. 12: Flächenwidmungsplan 2.0 mit Rechtskraft am 17.05.1996



Beim Flächenwidmungsplan 3.0 mit Rechtskraft vom 21.3.2006 wurden aufgrund des Bescheides des Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie vom 22.10.2002, mit welchem der FBG über ihren Antrag gemäß §§ 68 und 72 des Luftfahrtgesetzes BGBl Nr. 253/1957 i.d.F. BGBl. I Nr. 65/2002 (LFG) die Bewilligung zur Änderung der nach der Zivilflugplatzbewilligung vom 9.3.1962 i.d.F. des Bescheides vom 16.7.1991 festgelegten Flugplatzgrenzen und

Abb. 13: Flächenwidmungsplan 3.0

Bodeneinrichtungen erteilt wurde, wurde das Grundstück Nr. 123/1 EZ 1908 zur Gänze als Flugplatz ausgewiesen. Für das Grundstück Nr. 141/5 EZ 1597 hat es im Rahmen des Flächenwidmungsplanes 3.0 keine Änderungen gegeben, sodass die Widmung L(J/2) GG 0,2-1,5 Aufschließungsgebiet Gewerbegebiet aufrecht blieb.

Durch die Flächenwidmung wird die **Verwendbarkeit** und **Verwertbarkeit** eines Grundstückes vorgegeben. Im Enteignungsverfahren bildet zudem die rechtliche und wirtschaftliche Verwendungsmöglichkeit den Bewertungsmaßstab. Die Flächenwidmung nimmt einen entscheidenden Einfluss auf den Wert eines Grundstückes. Diese bestimmt die rechtliche und wirtschaftliche Verwendungs- und Verwertungsmöglichkeit. Grundstücke, die schon lange im Flugplatz liegen (mehr als 10 Jahre) sind seit der Benützungsübertragung von jeder weiteren wirtschaftlichen Entwicklung ausgeschlossen. Grundstücke, die erst mit dem Entwurf zum neuen Flächenwidmungsplan 3.0 aus dem Jahr 2002 als Flugplatz ausgewiesen wurden, sind nach den Verhältnissen zu beurteilen, wie sie vor der Bescheiderlassung bestanden haben.

Zwischen der 4. aus dem Jahr 1986 und der 5. Flughafenerweiterung aus dem Jahr 2002 gibt es keine flächenmäßige Änderung im Westen des Flugplatzes; dies zeigt Übersichtsplan vom März 2001, PlanNr. V125/6/1/102-01, der integrierter Bestandteil des Bescheides.

Die im Flächenwidmungsplan 3.0 ausgewiesene Widmung Sondernutzung „Flugplatz“ ist als wertmindernde Vorwirkung einer Flughafenerweiterung anzusehen. Das bewertungsgegenständliche Grundstück Nr. 123/1 EZ 1908 ist seit dem Jahr 1986 im Zuge der 4. Flughafenerweiterung als Flugplatz ausgewiesen. Das hat zur Folge, dass durch die wertmindernde 30-jährige Enteignungsvorwirkung das Grundstück von jeder weiteren wirtschaftlichen Entwicklung ausgeschlossen wurde. Die Erweiterungen des Flughafens bewirken ein Zurückdrängen der industriell – gewerblichen Nutzung.

In dieser Flughafenerweiterung ist das Hindernis für eine Ausweisung der beanspruchten Grundstücke als höherwertiges Bauland zu sehen. Daraus ergibt sich, dass die Entschädigung für jene fiktive Nutzungsmöglichkeit festgesetzt werden muss,

die sich für die betroffene Grundfläche ergeben hätte, wäre die Widmung als „Freilandsondernutzung Flughafen“ nicht erfolgt.⁶⁵

Für die Bewertung der beanspruchten Grundstücksfläche beim Grundstück Nr. 123/1 EZ 1908 ist jedenfalls auf die vorhanden gewesene rechtliche Widmung **SF-Sgr (L)** abzustellen. Gemäß § 22 Abs. 4 StROG bedeutet die Abkürzung **SF-Sgr (L)** **Sondernutzung im Freiland Schottergrube mit der Folgenutzung Landwirtschaft**. Für das Grundstück Nr.141/5 EZ 1597 ist im Rahmen der Bewertung die Widmung **L(J/2) GG 0,2-1,5 Aufschließungsgebiet Gewerbegebiet** heranzuziehen.

In diesem Zusammenhang ist immer wieder festzustellen, dass der **Begriff Aufschließungsgebiet** in der Praxis in willkürlicher und unterschiedlichster Art und Weise verwendet wird. **Aufschließungsgebiet** ist als Bauerwartungsland zu verstehen. Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklungsstufe eines Grundstückes ausgehend vom land- und forstwirtschaftlichen Grundstück über das höherwertige Grünland, dann folgen das Bauerwartungsland sowie das Rohbauland bis hin zum baureifen Land.

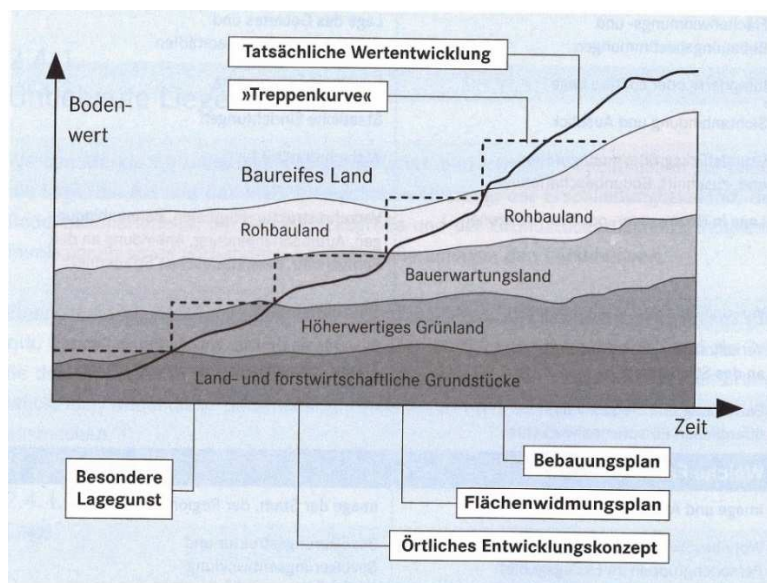


Abbildung 22 Schema des immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungsprozesses bei unbebauten Grundstücken in Österreich⁶⁵

Abb. 14: Schema Wertschöpfungsprozess

⁶⁵ vgl. 6Ob802/81 vom 26.05.1983 sowie 2 Ob234/65

Bei der Verkehrswertermittlung problematisch erscheinen jedoch wegen mangelnder Vergleichspreise die beiden Stufen des „werdenden Baulandes“ nämlich jene des Bauerwartungslandes sowie des Rohbaulandes.

Die ÖNORM B 1802 definiert **Bauerwartungsland** als eine Grundstücksfläche, die nach der Verkehrslage, Funktion, und Nähe zum Siedlungsgebiet oder anderen örtlichen Umständen **in absehbarer Zeit eine Bauwidmung erwarten lässt**.⁶⁶ Grundlegendes Hauptmerkmal ist dabei stets das Vorhandensein objektiver Anhaltspunkte für eine mögliche Bebauung in absehbarer Zeit. Da diese Begriffsdefinition nur einen Teil der wesentlichen tatsächlichen Aspekte beinhaltet, folgt die österreichische Judikatur oftmals der genaueren deutschen Begriffsbestimmung, wonach nach § 5 Abs. 2 ImmoWertV Bauerwartungsland Flächen darstellen, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.⁶⁷ Daraus ergibt sich der Umstand, dass konkrete Tatsachen vorliegen müssen, die bei einer entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan oder aufgrund der städtebaulichen Entwicklung künftig auf eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit schließen lassen. Dass der Begriff des Bauerwartungslandes keiner exakt bestimmten und eindeutigen Definition zugänglich ist, und demnach als labil und risikobehaftet bezeichnet werden kann, zeigt auch, dass bei einer entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan lediglich die Chance der Zuführung einer baulichen Nutzung besteht. Auch ist der zeitliche Aspekt in „absehbarer Zeit“ als unbestimmt zu werten, zumal darunter Zeiträume von bis zu acht Jahren und mehr verstanden werden.⁶⁸ Abschließend ist festzustellen, dass eine Bauerwartung dann als gegeben anzusehen ist, wenn eine bauliche Nutzung nach allen Umständen tatsächlicher und rechtlicher Art aufgrund konkreter Taschen mit hinreichender Sicherheit in absehbarer Zeit zu erwarten ist.⁶⁹ Demzufolge stellt das Bauerwartungsland behaftet mit allen Chancen,

⁶⁶ vgl. ÖNORM B1802, S. 2

⁶⁷ vgl. Kleiber-Fischer Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2014, RZ. 138 S. 625

⁶⁸ vgl. Kleiber-Fischer Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2014, RZ. 142 S. 626

⁶⁹ vgl. Kleiber-Fischer Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2014, RZ. 152 S. 628

Risiken und voraussichtlichen Entwicklungszeiten eine Zwischenstufe zwischen den Flächen der Land- und Forstwirtschaft und dem Rohbauland dar. Aufgrund der vielfältigen nicht abschätzbaren situationselastischen Einflüsse hängt die Höhe des Wertes für Bauerwartungsland davon ab, wie groß die Chance der Zuführung einer baulichen Nutzung beurteilt werden kann. Da für den Grundeigentümer kein Rechtsanspruch auf eine Umwidmung in Bauland besteht, sollte im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung der Grünlandpreis angesetzt werden.⁷⁰

Nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV sind **Rohbauland** Flächen, die nach den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.⁷¹ Dieser Begriff des Rohbaulandes ist in der ÖNORM B 1802 nicht enthalten. Grundsätzlich ist Rohbauland als baureifes Land zu qualifizieren, wobei die Faktoren der vollständigen Erschließung, ein Bebauungsplan oder eine geeignete Grundstückskonfiguration fehlen.⁷² Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Rohbauland sind vom ortsüblichen Preis die Anliegerleistungen und Anschließungskosten in Abzug zu bringen, wobei in der Praxis Ansätze von 50-70% vom baureifen Grundstückspreis gezahlt werden.⁷³

Baureifes Land als letzte Entwicklungsstufe unbebauter Grundstücke bezeichnet jene Flächen, die bereits gänzlich aufgeschlossen sind. Nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV werden als baureifes Land Grundstückflächen bestimmt, für die nach der Gesamtheit der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten ein Anspruch auf Zulassung einer baulichen Anlage besteht. Eine idente begriffliche Bestimmung enthält die ÖNORM B1802, wonach diese Flächen aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften als bebaubar anzusehen sind. Essentieller Bestandteil hierfür ist jedoch, dass für diese Flächen eine unbeschränkte Baulandwidmung also ohne Kennzeichnung als Anschließungsgebiet vorliegt und alle Anschließungserfordernisse vorhanden sind.⁷⁴ Nach öffentlich-rechtlichen

⁷⁰ vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6 Auflage, Manz Wien, 2010, S.44

⁷¹ vgl. § 5 Abs. 3 ImmoWertV

⁷² vgl. Bienert in Bienert – Funk (Hrsg.) Immobilienbewertung, ÖVI Wien 2009, S.205

⁷³ vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6 Auflage, Manz Wien, 2010, S.44

⁷⁴ vgl. Bienert in Bienert – Funk (Hrsg.) Immobilienbewertung, ÖVI Wien 2009, S.206

Vorschriften keineswegs sofort baulich nutzbar und als Rohbauland einzustufen sind jene als Aufschließungsgebiet gekennzeichneten Flächen die als Bauland im Flächenwidmungsplan ausgewiesen sind. Zur Erschließung einer Liegenschaft und zum Anschluss an das öffentliche Ver.- und Entsorgungsnetz werden seitens der Gemeinde vom Grundstückseigentümer sogenannte Anliegerleistungen gefordert, welche als Aufschließungskosten oder Aufschließungsbeiträge bezeichnet werden.⁷⁵ Grundsätzlich kann die Aufschließung in eine rechtliche und in eine praktische unterteilt werden. In Anbetracht der rechtlichen Aufschließung muss jeder Bauplatz an das öffentliche Gut anschließen oder einen direkten Zugang zu diesem besitzen und eine je nach Land, Stadt, Gemeinde abhängige bestimmte Mindestgröße aufweisen. Unter der praktischen Aufschließung werden die Stromversorgung, Trinkwasserversorgung, sonstige Energieversorgung, Abwasserversorgung, Kommunikationsleitungen, Zufahrt und Zugang vom öffentlichen Gut verstanden. Der Begriff Vollaufschließung meint, dass alle Anschlüsse bis in die Liegenschaft geführt sind.

2.1.6 Aktuelle Sicherheitszonenverordnung – Sicherheitszonen als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung zur Sicherung des Luftverkehrs

Da die FBG durch eine Änderung der Sicherheitszonenverordnung die Enteignung der betroffenen Grundstücke als im öffentlichen Interesse für Zwecke der Luftfahrt zur Sicherstellung der Hindernisfreiheit zu rechtfertigen versuchte, werden in diesem Kapitel die gesetzlichen Rahmenbedingungen über Sicherheitszonen als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen zur Sicherung des Flugverkehrs näher ausgestaltet.

Die Bestimmung des § 86 Abs. 1 Luftfahrtgesetz (LFG) normiert, dass die Sicherheitszone der Bereich eines Flugplatzes und seiner Umgebung ist, innerhalb dessen ein Luftfahrthindernis nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde errichtet, abgeändert oder erweitert werden darf. Eine Sicherheitszone für Flughäfen und für Flugfelder mit Instrumentenflugbetrieb ist auf jeden Fall festzulegen, für sonstige

⁷⁵ vgl. Bienert in Bienert – Funk (Hrsg.) Immobilienbewertung, ÖVI Wien 2009, S.207

Flugfelder ist eine solche nur dann erforderlich, wenn an der Festlegung ein öffentliches Interesse besteht.⁷⁶ Die Sicherheitszone ist bei Flughäfen vom Bundesminister für Verkehr, Innovation und Technologie, bei Flugfeldern von der Bezirksverwaltungsbehörde in dem für die Sicherheit der Abflug- und Landebewegungen notwendigen Umfang durch Verordnung festzulegen, wobei Rechte Dritter nicht weitgehend eingeschränkt werden dürfen.⁷⁷

In Bezug auf den Verfahrensablauf ist der Landesregierung vor Erlassung dieser Sicherheitszonen – Verordnung Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Der Entwurf zur Änderung dieser Verordnung ist bei der zuständigen Behörde und bei den Gemeinden, auf deren Gebiet sich die Änderung bezieht, für die Dauer von acht Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen. Davon betroffene Grundstückseigentümer sind von der Auflegung schriftlich zu verständigen und haben das Recht innerhalb der Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme abzugeben. Wenn aber von der Änderung der Sicherheitszonen - Verordnung mehr als 100 Personen berührt sind, kommt es in der Folge zum Entfall der Verständigung. Eigentümer, die Einwendungen gegen die Änderung erhoben haben, sind schriftlich zu benachrichtigen, ob diese Berücksichtigung gefunden haben oder nicht. Ist die Sicherheitszone für die Sicherheit der Abflug- und Landebewegungen nicht mehr erforderlich, kommt es zur Aufhebung dieser beschränkenden Verordnung.⁷⁸ Integrierten Bestandteil dieser Verordnung bildet der **Sicherheitszonenplan**, indem Flugplatzbezugspunkte, Instrumentenanflugsektoren sowie bereits bestehende Luftfahrthindernisse darzustellen sind.⁷⁹ Mit der Kundmachung erfolgt das Inkrafttreten der Sicherheitszonen Verordnung.⁸⁰ § 90 Luftfahrtgesetz (LFG) sieht vor, dass die erlassende Behörde dem Grundbuchsgericht bekanntzugeben hat, welche Grundstücke sich in der Sicherheitszone befinden. Das Grundbuchsgericht veranlasst von Amts wegen die grundbücherliche Ersichtlichmachung bei den zur Sicherheitszone zugehörigen Grundstücken.

⁷⁶ vgl. § 86 Abs. 2 Luftfahrtgesetz (LFG)

⁷⁷ vgl. § 87 Abs. 1 Luftfahrtgesetz (LFG)

⁷⁸ vgl. § 87 Abs. 10 Luftfahrtgesetz (LFG)

⁷⁹ vgl. § 88 Abs. 1 Luftfahrtgesetz (LFG)

⁸⁰ vgl. § 89 Luftfahrtgesetz (LFG)

Luftfahrthindernisse innerhalb von Sicherheitszonen sind Bauten, Bäume, Sträucher, gespannte Seile und Drähte, Kräne sowie aus der Landschaft herausragende Bodenerhebungen und Verkehrswege sowie Gruben, Kanäle und ähnliche Bodenvertiefungen.⁸¹ Die Errichtung und Erweiterung eines Luftfahrthindernisses ist der zuständigen Luftfahrtbehörde mindestens zwei Monate vorher schriftlich unter Vorlage einer Beschreibung von Art und Beschaffenheit des Projektes anzuzeigen. Wird die Luftfahrtbehörde binnen vier Wochen nach Einlangen der Errichtungsanzeige nicht tätig, ist der Einschreiter zur Ausführung des Vorhabens berechtigt.⁸² Wird durch die Errichtung oder Erweiterung des Luftfahrthindernisses die Sicherheit der Luftfahrt nicht beeinträchtigt, ist eine Ausnahmegewilligung nach § 92 Luftfahrtgesetz (LFG) mit Bescheid zu erteilen. Im Falle der Störung des Betriebes von Flugsicherungsanlagen (§122) durch Gegenstände, trifft den Eigentümer eine bescheidmäßige Beseitigungspflicht, wobei der Bund die Kosten der Beseitigung sowie die damit verbundenen Vermögensnachteile zu ersetzen hat.⁸³ Darüber hinausgehend normiert § 97 lit cc LFG explizit eine Enteignungsmöglichkeit zum Zweck der Beseitigung von Luftfahrthindernissen oder deren Anpassung an die Bedürfnisse der Sicherheit der Luftfahrt, soweit die im § 96 LFG vorgesehenen Beseitigungsmaßnahmen nicht ausreichen.

Am **18.11.2011** stellte die Flughafen Graz Betriebs GmbH (FBG) bei der zuständigen Bezirkshauptmannschaft Graz- Umgebung den **Antrag auf Enteignung** des Grundstückes **Nr. 47/8 EZ 1909 KG 63248** Lebern mit einer Gesamtfläche von 4.202m² nach den Bestimmungen der §§ 97 LFG iVm den Bestimmungen des Eisenbahn- Enteignungsentschädigungsgesetz. Dabei gab die Enteignungswerberin begründend an, dass ihr mit Bescheid des Bundesministers für öffentliche Wirtschaft und Verkehr vom 23.04.1986 zu GZ 33.226721-I/6-86 (**3. Erweiterung 1986**) sowie mit Bescheid des Bundesministers für Verkehr, Innovation und Technologie vom 22.10.2002 zu GZ 60. 103/8-PMV/02 (**5. Erweiterung 2002**) die Erweiterung des Flughafens Graz bewilligt wurde. Die Durchführung eines Enteignungsverfahrens wurde deshalb als notwendig erachtet, da mit der Enteignungsgegnerin trotz zahlreicher Verhandlungen sowie der Setzung einer Nachfrist keine Einigung über die

⁸¹ vgl. § 85 Abs. 1 Luftfahrtgesetz (LFG)

⁸² vgl. § 91a Abs. 5 Luftfahrtgesetz (LFG)

⁸³ vgl. § 96 Abs. 2 Luftfahrtgesetz (LFG)

Ablöse der Grundfläche erzielt wurde. In der Eingabe vom **20.04.2012** führte die Enteignungswerberin aus, dass die beantragte Enteignung die **Verfüllung der Liegenschaften sowie die Gewährung und Erhaltung der Baufreiheit und Ebenheit, etwa durch keinen erfolgenden LKW- Verkehr mehr** auf der enteigneten Liegenschaft bezweckt. Die gegenständliche Grundstücksfläche sollte deshalb enteignet werden, da es sich um eine Erweiterung der Flughafengrenzen zur Sicherstellung der Hindernisfreiheit handele. Bei der Erweiterung und der Enteignung würde es sich um die Einbeziehung von Flächen im Flughafenareal handeln, um eine Maßnahme zur Verbesserung der Sicherheit der Luftfahrt und um einen sicheren Flughafenbetrieb zu gewährleisten. Des Weiteren erhielt die FBG mit Bescheid des Bundesministers für öffentliche Wirtschaft und Verkehr vom 23.04.1986 zur **3. Zivilflugplatzenerweiterung** die Berechtigung zum Erwerb der Schottergruben im nordwestlichen Flughafenbereich, sowie den Auftrag zu deren Beseitigung als Luftfahrthindernisse.

Die belangte Behörde wies mit **Bescheid vom 22.02.2013** den Enteignungsantrag ohne Durchführung einer Verhandlung ab und begründete ihre Entscheidung damit, dass Voraussetzung für eine Enteignung nach dem LFG nicht nur ein öffentliches Interesse daran bestehen müsse, sondern auch der Nachweis, dass die Einbeziehung der betreffenden Liegenschaft für das konkrete Vorhaben der Erweiterung des Flughafens tatsächlich erforderlich sei. Da die Enteignungswerberin selbst einen Zwischenbericht der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung zur luftfahrttechnischen Untersuchung zu Schutzbereichen und Freiflächen am Flughafen Graz vorlegt hatte und die Ausführungen in diesem Gutachten vollinhaltlich zu ihren Äußerungen erhoben hatte und in diesem Bericht festgestellt wurde, dass sowohl für den nördlichen als auch für den südlichen Bereich des Flughafengelände die geforderten Flächen nicht erforderlich seien, sei auch die Notwendigkeit zur Freihaltung nicht gegeben.

Gegen diese bescheidmäßige Abweisung der Erstbehörde brachte die FBG als Berufungswerberin fristgerecht das Rechtsmittel der Berufung zur Aufhebung des bekämpften Bescheides ein und bemängelte einerseits das nicht erfolgte umfassende Ermittlungsverfahren und andererseits, dass der Enteignungsantrag nicht für die Realisierung eines konkreten Bauprojektes, sondern aus Sicherheitserwägungen erfolgte.

Äußerst bemerkenswert erschien in verfahrensrelevanter Hinsicht der Umstand, dass der betroffene Grundstückseigentümer als Enteignungsgegner überhaupt keine Kenntnis vom bisherigen Verfahrensablauf also weder vom eingebrachten Enteignungsantrag noch von der ergangenen Entscheidung erster Instanz hatte. Erst Monate nach Erlassung des Bescheides erster Instanz über die Abweisung der Enteignung erlangte der Betroffene durch Zufall Kenntnis vom Enteignungsverfahren, worin ein erheblicher Verfahrensmangel wegen Verletzung des Parteiengehörs begründet war. Erst kurz vor der anberaumten Berufungsverhandlung bekam der Grundstückseigentümer durch die Einbringung einer Berufungsgegenschrift die Möglichkeit zur Geltendmachung seiner Rechte.

Darin führte die Berufungsgegnerin erstmals aus, dass die Voraussetzungen für die Bewilligung der Enteignung nicht vorliegen, zumal unter Punkt 5. des Bescheides vom 23.04.1986 sämtliche Luftfahrthindernisse die innerhalb der erweiterten Flugplatzgrenzen – wie die Schottergrube im nordöstlichen Flughafenbereich- **vor** der Antragstellung auf Erteilung der Betriebsaufnahmewilligung zu beseitigen gewesen wären. Tatsächlich wurde die Betriebsaufnahmewilligung mit Bescheid vom 03.09.1098 zu GZ 60.125/6-Z8/98 erteilt.⁸⁴ Offenkundig ist daher, dass der sichere Flugbetrieb auch ohne Beseitigung der Schottergrube gewährleistet ist, ansonsten hätte die Betriebsaufnahmewilligung versagt werden müssen. Denn eine solche Betriebsaufnahmewilligung darf nur erteilt werden, wenn der Inhaber der Bewilligung nachweist, dass auf dem Zivilflugplatz ein geordneter Flugbetrieb gewährleistet ist und der Zivilflugplatz den Anforderungen der Zivilflugplatz-Verordnung entspricht.⁸⁵ Daher kann die Auflage aus dem Bescheid vom 23.04.1986 nicht mehr als Grundlage für die Enteignung herangezogen werden. Dem Argument, dass die Wiederverfüllung der bestehenden Schottergrube Gegenstand des „Sicherheitsprojektes“ ist, ist entgegen zu halten, dass kein Bedarf eines derartigen Sicherheitsprojektes aus luftfahrttechnischer Sicht gegeben ist.

Der Unabhängige Verwaltungssenat (UVS) für die Steiermark kam am 28.11.2013 zu dem Ergebnis den angefochtenen Bescheid zu beheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde erster

⁸⁴ vgl. Ausführungen im Bescheid vom 22.10.2002, S. 17

⁸⁵ vgl. § 73 Abs. 2 und 3 Luftfahrtgesetz (LFG)

Instanz zurückzuverweisen⁸⁶ aus dem Grund zur Abklärung der Frage, ob eine Enteignung der beanspruchten Fläche nach mehr als 27 Jahren und aufgrund der in der Zwischenzeit erteilten Betriebsaufnahmegewilligung sowie der bereits erfolgten Verfüllung der Schottergrube nach wie vor erforderlich ist, oder ob nicht mit gelinderen Maßnahmen das Auslangen gefunden werden kann. Darüberhinausgehend hat die belangte Behörde unter Beiziehung eines luftfahrttechnischen Sachverständigen die Erforderlichkeit der Enteignung zu prüfen.

In weiterer Folge begutachtete ein luftfahrttechnischer Amtssachverständige der Steiermärkischen Landesregierung, dass das betreffende Grundstück **Nr. 47/8 EZ 1909 KG 63248** Lebern sich nach dem Sicherheitszonenplan des Flughafens Graz **zur Gänze** innerhalb der auf die Erdoberfläche projizierten nördlichen Sicherheitszone „A“ befindet, da sich die Sicherheitszone A in einem Abstand von 300m beidseitig der Pistenmittellinie erstreckt.

Nach den Begriffsbestimmungen des LFG stellen **Luftfahrthindernisse** innerhalb von Sicherheitszonen Bauten, Bäume, Sträucher, gespannte Seile und Drähte, Kräne sowie aus der Landschaft herausragende Bodenerhebungen und Verkehrswege sowie Gruben, Kanäle und ähnliche Bodenvertiefungen dar. Um den Bereich der Sicherheitszone A hindernisfrei halten zu können, sieht § 35 Abs. 1 ZFV 1972 vor, dass der Betreiber des Flughafens entsprechende Verfügungsgewalt über die betreffenden Flächen benötigt. Im Rahmen des durchgeführten Ortsaugenscheins am 15.10.2014 wurde festgestellt, dass die bisher als Luftfahrthindernis bezeichnete Schottergrube mittlerweile verfüllt wurde. Das Grundstück wird jedoch als Lager- und Manipulationsfläche im Rahmen des Betriebes des Schotterwerkes verwendet. **Als konkrete Hindernisse wurden Sträucher und Baumaterial (Betonrandleisten) vorgefunden, welche als mobile Hindernisse bezeichnet wurden.** Da für die Lagerung und Manipulation auch Fahrbewegungen auf entsprechenden Verkehrswegen erforderlich sind, stellen diese Verkehrswege ex lege Luftfahrthindernisse dar.

Aufgrund dieser festgestellten Tatsachen kam es zur Abweisung des Antrages auf Enteignung durch die Bezirkshauptmannschaft Graz- Umgebung als Behörde erster

⁸⁶ vgl. GZ: UVS 43.17—2/2013-23

Instand betreffend die auf dem Grundstück **Nr. 47/8 EZ 1909** KG 63248 bestehenden Luftfahrthindernisse, wobei sich die Abweisung auf § 97 li.cc LFG in Verbindung mit § 96 Abs. 1 LFG stützt, da letztere Bestimmung eine als gelindere Maßnahme zu bezeichnende Beseitigungspflicht für Luftfahrthindernisse statuiert.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Sicherheitszonen öffentlich- rechtliche Eigentumsbeschränkungen zur Sicherung des An- und Abfluges im Bereich eines Flugplatzes und seiner Umgebung sind. Die Sicherheitszonen – Verordnung beinhaltet Belastungen und zwar Bauverbote für Dritte. Durch die im Zivilflugplatz – Bewilligungsbescheid enthaltene Umschreibung der in Aussicht genommenen Sicherheitszone bzw. durch die Sicherheitszonen- Verordnung selbst werden öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen in dem Sinn festgelegt, dass für die Errichtung und Erweiterung eines Luftfahrthindernisses im Sinne des § 85 Abs. 1 LFG eine Bewilligung erforderlich ist. Sie sichern im Zusammenhalt mit § 96 LFG die Hindernisfreiheit für die Zukunft.⁸⁷ Durch diese rechtliche Qualifikation der Sicherheitszone ist eine zusätzliche Enteignung des Grundstückes innerhalb der Sicherheitszone durch den Zivilflugplatzhalter weder erforderlich noch geboten. Eine Enteignungsmöglichkeit lediglich aus dem Grund, dass ein Grundstück innerhalb der Sicherheitszone situiert ist, besteht auch gemäß § 97 LFG (Enteignung für Zwecke der Luftfahrt) nicht.

§ 4 der neuen Sicherheitszonenverordnung vom 15.01.2014 beinhaltet die im Sicherheitszonenplan rot dargestellten und im Anhang 2 bezeichneten Objekte und Bodenerhebungen Luftfahrthindernisse im Sinne von § 85 Abs. 1 LFG, wobei das Grundstück **Nr. 47/8 EZ 1909** KG 63248 Lebern nicht als Luftfahrthindernis angeführt ist. Gemäß § 85 Abs. 1 letzter Satz LFG gilt ein in der Z1 genanntes Objekt als innerhalb der Sicherheitszone gelegen, wenn es die in der Sicherheitszonen – Verordnung (§87 LFG) bezeichneten Flächen durchragt. **Der Umstand, dass ein Grundstück innerhalb der Fläche A liegt, macht dieses noch nicht zu einem Luftfahrthindernis im Sinne des LFG.** Erst bei der Durchragung der Flächen der Sicherheitszone liegt ein Luftfahrthindernis vor, welches einer luftfahrtrechtlichen

⁸⁷ vgl. Erkenntnis des VWGH vom 25.01.1995 zu GZ 93/03/188

Bewilligung gemäß §§ 92 ff LFG bedürfte, wobei nicht jede Bewilligung eines solchen auch zu einer Änderung des Sicherheitszonenplanes führt.⁸⁸

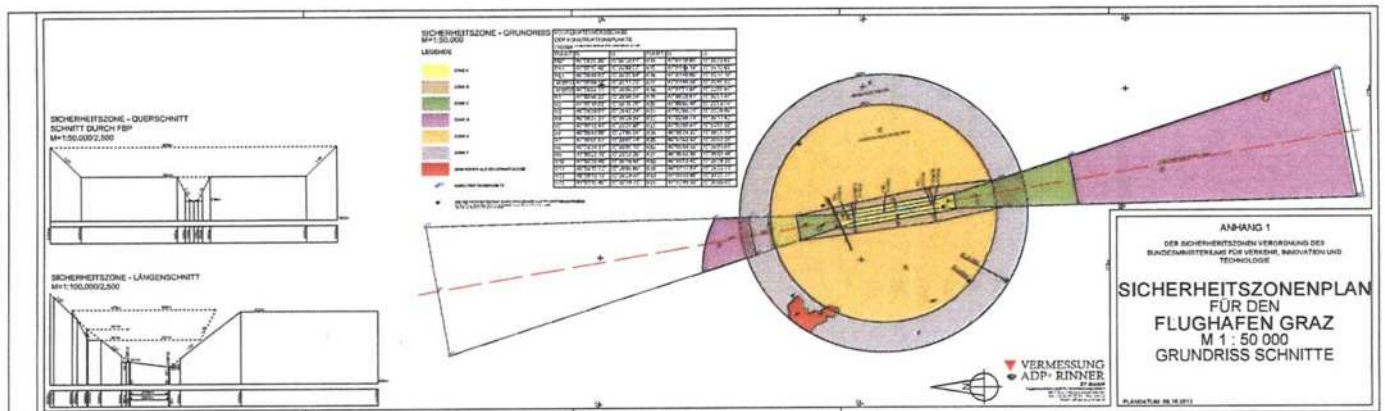


Abb. 15: Sicherheitszonenplan

⁸⁸ vgl. GZ. BMVIT- 60.106/0005-IV/L3/2014

3 Besonderheiten im Enteignungsverfahren

Dieses Kapitel stellt ausführlich alle Voraussetzungen zur Anwendung des Enteignungsverfahrens dar. Des Weiteren enthält dieses Kapitel eine genaue Beschreibung des Enteignungsverfahrens nach dem Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG). Auch die Art sowie der Umfang der Entschädigung sind Gegenstand dieses dritten Kapitels. Der letzte Abschnitt behandelt die Wertermittlung von betrieblichen Grundstücken mit und ohne Planungsvorwirkung.

3.1 Voraussetzung der Anwendung des Enteignungsverfahrens

Die Bestimmung des § 97 Luftfahrtgesetz (LFG) regelt die Enteignungsmöglichkeiten für Zwecke der Luftfahrt, wonach das Eigentum und andere dingliche Rechte entzogen oder beschränkt werden können, wenn darauf im öffentlichen Interesse nicht verzichtet werden kann.

- a) im Bereich der Zivilluftfahrt
 - aa) zum Zweck der Errichtung oder Erweiterung von Anlagen der Flugsicherung, oder
 - bb) zum Zweck der Errichtung oder Erweiterung eines Flugplatzes, oder
 - cc) zum Zweck der Beseitigung von Luftfahrthindernissen oder deren Anpassung an die Bedürfnisse der Sicherheit der Luftfahrt, soweit die im §96 hierfür vorgesehenen Maßnahmen nicht ausreichen
- b) im Bereich der Militärluftfahrt für Zwecke der Landesverteidigung

§ 99 Abs. 1 LFG normiert, dass hinsichtlich des Gegenstandes und des Umfanges der Enteignung, der Entschädigung, des Enteignungsverfahrens und des Vollzuges der Enteignung für Zwecke der Zivilluftfahrt die Bestimmungen des Eisenbahn – Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG) Geltung haben.

Durch **Enteignungen** oder Eigentumsbeschränkungen kommt es zu Eingriffen in das Eigentum. Eine Enteignung liegt nach der Definition des VfGH vor, wenn eine Sache

dem Eigentümer durch Verwaltungsakt oder unmittelbar kraft Gesetz zwangsweise entzogen und auf den Staat, eine öffentliche Körperschaft oder eine gemeinnützige Unternehmung übertragen wird oder wenn an der Sache auf die gleiche Weise fremde Rechte begründet werden.⁸⁹ Jeder andere Eigentumseingriff ist eine **Eigentumsbeschränkung**. Dazu zählen Beschränkungen oder Erschwerungen hinsichtlich der Nutzung der Eigentumsrechte wie die Versagung sowie der Widerruf einer Baubewilligung, weil damit die Ausübung des aus dem Eigentum fließenden Rechts zur Bebauung eines Grundstückes versagt wird.⁹⁰ Auch die Stellung eines Gebäudes unter Denkmalschutz sowie bestimmte raumordnungsrechtliche Widmungen werden darunter verstanden.⁹¹

Das Eigentum wird bundesverfassungsrechtlich durch Art 5 Staatsgrundgesetz (StGG) und Art 1 1. Zusatzprotokoll zur Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten (ZPEMRK) geschützt. Nach Art 5 StGG ist das Eigentum unverletzlich. Eine Enteignung gegen den Willen des Eigentümers kann nur in den Fällen und in der Art eintreten, welche das Gesetz bestimmt. Nach § 365 ABGB muss ein Mitglied des Staates, wenn es das allgemein Beste erheischt, gegen eine angemessene Schadloshaltung selbst das vollständige Eigentum einer Sache abtreten. Wobei diese Vorschrift als gesetzliche Grundlage für den Eigentumseingriff verfassungsrechtlich keinesfalls ausreicht.⁹²

Eine Enteignung ist nur dann verfassungsrechtlich erlaubt, wenn und soweit es notwendig ist, Privatrechte zu entziehen, um einem Gebot des allgemeinen Besten zu entsprechen.

Es muss demnach ein **konkreter Bedarf** vorliegen, dessen **Deckung im öffentlichen Interesse** liegt, es muss weiter das Objekt der Enteignung überhaupt **geeignet** sein, diesen Bedarf unmittelbar zu decken und es muss schließlich unmöglich sein, den Bedarf, anders als durch Enteignung zu decken.⁹³ Auch Eigentumsbeschränkungen müssen einem öffentlichen Interesse dienen und verhältnismäßig sein.⁹⁴ Ein Eingriff

⁸⁹ vgl. VfSlg 9911/1993

⁹⁰ vgl. VfSlg 9306/1981

⁹¹ vgl. VfSlg 15.625/1999

⁹² vgl. VfSlg 1123/1928

⁹³ vgl. VfSlg 3666/1959, 16.753/2002

⁹⁴ vgl. VfSlg 13.659/1993

ist verhältnismäßig, wenn er ein für die Zielerreichung geeignetes und erforderliches Mittel darstellt und das öffentliche Interesse am Eingriff das Interesse des Betroffenen am Unterbleiben des Eingriffs überwiegt.

Im Enteignungsverfahren nach dem LFG ist Voraussetzung für die Enteignung nicht nur ein öffentliches Interesse, sondern auch der **Nachweis**, dass die Einbeziehung der betreffenden Liegenschaften für das konkrete Vorhaben **tatsächlich erforderlich** ist. Die Rechtskraft eines Bescheides über die Zivilflugplatz- Bewilligung im Sinne des § 68 LFG ist also noch nicht hinreichende Voraussetzung für die Enteignung eines innerhalb der neuen Flugplatzgrenzen liegenden Grundstückes, solange nicht feststeht, dass dieses Grundstück für die **Umsetzung eines konkreten Projektes** im Rahmen der neuen Widmung erforderlich ist. **Voraussetzung für die Bewilligung der Enteignung ist daher der Nachweis der konkreten Notwendigkeit**, denn **Enteignungen auf Vorrat** sind demnach ebenso verfassungswidrig wie Enteignungen, die ohne vorangegangenen Versuch einer privatrechtlichen Einigung erfolgen (**Subsidiarität der Enteignung**).⁹⁵

Die Verwirklichung eines Projektes liegt dann im öffentlichen Interesse, wenn im Enteignungszeitpunkt wegen der Unzulässigkeit der Enteignung auf Vorrat ein konkreter Bedarf vorliegt, dessen Deckung im öffentlichen Interesse liegt, wobei allerdings nicht nur die gegenwärtige, sondern auch die künftige Entwicklung maßgebend ist. Die Notwendigkeit der Enteignung umfasst nach der Rechtsprechung des VfGH zwei Aspekte: einerseits, dass die zu enteignenden Grundstücke zur Realisierung des Projektes unmittelbar erforderlich sind, andererseits, dass der für das Projekt erforderliche Grund nicht auf andere Weise beschafft werden kann als durch die Enteignung.⁹⁶

Vice Versa ist nämlich der Umstand zu beachten, dass dem durch Art. 5 StGG verfassungsgesetzlich gewährleisteten Eigentumsschutz von vornherein die Einschränkung immanent ist, dass eine Enteignung nur zu einem vom Gesetz bestimmten öffentlichen Zweck möglich ist, jedoch ist diese Einschränkung aber ihrer Natur nach an die Voraussetzung geknüpft, dass der vom Gesetz bestimmte Zweck

⁹⁵ vgl. VwGH 26.03.2012, 2009/03/0142

⁹⁶ vgl. VfSlg 5171//1965

verwirklicht wird. Wird dieser Zweck nach Ausspruch einer Enteignung nicht verwirklicht oder wird die enteignete Sache zu seiner Verwirklichung nicht benötigt, so fehlt die innere Rechtfertigung für die Aufrechterhaltung der Enteignung und es wird der verfassungsrechtlich gewährleistete Eigentumsschutz uneingeschränkt wirksam. In der Eigentumsgarantie des Art 5 StGG ist somit auch die Rückgängigmachung der Enteignung für den Fall grundgelegt, dass die enteignete Sache dem vom Gesetz als Enteignungsgrund genannten öffentlichen Zweck nicht zugeführt wird, sei es, weil dieser Zweck überhaupt nicht, sei es, weil er nicht in dem ursprünglich beabsichtigten Umfang verwirklicht wird. Jeder bescheidmäßigen Enteignung haftet daher in der Wurzel der Vorbehalt an, dass sie erst endgültig wirksam ist, wenn der vom Gesetz als Enteignungsgrund normierte öffentliche Zweck verwirklicht ist, dass sie aber rückgängig zu machen ist, wenn dieser Zweck nicht verwirklicht wird.⁹⁷

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Graz – Umgebung vom 07.05.2008 wurde gemäß §§ 97ff LFG die Enteignung zu Gunsten der Flughafen Graz Betriebs GmbH für die benachbarten Grundstücke Nr. 148/1 der EZ 91 im Flächenausmaß von 7.299m², Grundstück Nr. 225/5 der EZ 1355 mit 319m² sowie das Grundstück Nr. 163/29 der EZ 1169 im Flächenausmaß von 1.497m² alle KG 63248 Lebern verfügt.⁹⁸ Grundlage für diese Enteignung war wiederum der Bescheid des Bundesministers für Verkehr, Innovation und Technologie vom 22.10.2002 zu GZ 60. 103/8-PMV/02 (**5. Erweiterung 2002**), mit welchem der Flughafen Graz Betriebs GmbH die Bewilligung zur Erweiterung der Flugplatzgrenzen erteilt wurde. Mit Bescheid vom 06.02.2013 wurde hingegen dieser rechtskräftige Enteignungsbescheid von der Erstbehörde wieder aufgehoben, weil die Flughafen Graz Betriebs GmbH mehrere Jahre nach der erfolgten Enteignung nicht in der Lage war, die Notwendigkeit der Enteignung unter Beweis zu stellen.⁹⁹ Hiezu hätte es der Vorlage eines im Detail ausgearbeiteten konkreten Projektes bedurft, für welches eine baurechtliche oder straßenbaurechtliche Bewilligung vorliegt oder zumindest darum angesucht wurde. Der Masterplan selbst, in dem eine Reihe von Maßnahmen angeführt wurden, bildete lediglich eine Grundlage für die Planung von Teilprojekten und war für sich allein

⁹⁷ vgl. Erkenntnis des VwGH vom 12.09.2006 zu Gz:2003/0370179

⁹⁸ vgl. Bescheid vom 07.05.2008 zu GZ: 11.4-16/2007

⁹⁹ vgl. Bescheid vom 06.02.2013 zu GZ: 11.4-16/2007 (12)

nicht geeignet, den Nachweis des konkreten Bedarfs zu erbringen, aus dem sich die zwingende Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Grundstücke hätte ableiten lassen.

3.2 Enteignungsverfahren

Parteien des Verfahrens im Rahmen der Enteignung gemäß § 97 LFG zum Zweck der Errichtung oder Erweiterung eines Zivilflugplatzes sind der Flugplatzhalter sowie zum Zweck der Beseitigung von Luftfahrthindernissen der Bund, vertreten durch die Austro Control GmbH, die als Enteignungswerber anzusehen sind, und der bzw. die zu Enteignenden als Enteignungsgegner.¹⁰⁰ Da die Enteignung ein antragsbedürftiger Verwaltungsakt ist, darf diese nur ausgesprochen werden, wenn ein nach diesen Zuständigkeitsvorschriften entsprechender **Enteignungsantrag** vorliegt bzw. gestellt wird. Nach § 4 Abs. 2 Eisen- Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG) ist als Enteigneter 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. Während der VwGH bei Inanspruchnahme des Eigentums oder der zwangsweisen Begründung anderer dinglicher Rechte nur dem Eigentümer des Enteignungsgegenstandes und nur bei Einschränkung oder Aufhebung anderer dinglicher Rechte ohne Inanspruchnahme des Eigentums demjenigen, dessen dingliche Rechte aufgehoben oder eingeschränkt werden, Parteistellung zuerkannte¹⁰¹, billigte der VfGH neben dem Eigentümer auch allen dinglich Berechtigten Parteistellung zu. Auch Nebenberechtigte im Sinn des § 5 EisbEG also Nutzungs- Gebrauchsberechtigte und Bestandnehmer genießen Parteistellung im Verfahren.

Gemäß § 99 Abs. 4 LFG entscheidet über einen eingebrachten Enteignungsantrag in 1. Instanz in mittelbarer Bundesverwaltung die **Bezirksverwaltungsbehörde**. Zu den Bezirksverwaltungsbehörden zählen neben den Bezirkshauptmannschaften auch die Magistrate der Städte mit eigenem Statut. In 2. Instanz entscheidet mit Erkenntnis das

¹⁰⁰ vgl. § 98 Luftfahrtgesetz (LFG)

¹⁰¹ VwSlgNF 9341A/1977; ZfVB 1977/6/2254

jeweilige **Landesverwaltungsgericht**, das nach Maßgabe der Rechtsmittelbelehrung bei Verfassungsgerichtshof und Verwaltungsgerichtshof angefochten werden kann.

§ 11 Abs.1 EibEG sieht vor, dass der Gegenstand und der Umfang der Enteignung sowie die Höhe der Entschädigung auf Grund der maßgeblichen tatsächlichen Verhältnisse und unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer mündlichen Verhandlung festgesetzt werden.

Der Enteignungswerber hat der Behörde die Grundeinlösungspläne samt Verzeichnisse der in Anspruch genommenen Grundstücke und Rechte vorzulegen. Diese Verzeichnisse haben zu enthalten: die Namen und Wohnorte der zu Enteignenden, den Gegenstand der Enteignung, bei Grundstücken die Nummer des Grundeinlösungsplanes, wenn das Grundstück einen Gegenstand des Grundbuches bildet, die Bezeichnung der Grundbucheinlage, bei öffentlichem Gute die Zahl des bezüglichen Verzeichnisses, ferner die Katastralbezeichnung, die Benützungsort, das Gesamtflächenausmaß und das Ausmaß der beanspruchten Fläche. Die Behörde hat auf Grund der Grundeinlösungspläne und Verzeichnisse eine **mündliche Enteignungsverhandlung** anzuberaumen.¹⁰²

In der Enteignungsverhandlung ist auch die Höhe der infolge der Enteignung zu leistenden Entschädigung auf Grund einer Bewertung durch Sachverständige zu ermitteln und zu erörtern¹⁰³, denn der Enteignungsbescheid hat den Ausspruch der Enteignung und die Festsetzung der Entschädigung zu enthalten. Unter Bezugnahme auf die Entschädigung ist verfassungsrechtlich bestimmt, dass weder Art 5 StGG noch Art 1 1. ZPEMRK dem Grundrechtsträger bei Eingriffen in das Eigentum einen Anspruch auf finanzielle Entschädigung einräumt. Die heutige Lehre vertritt jedoch die Auffassung, dass Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die zu einer enteignungsgleichen Wertminderung und Nutzungsbeschränkung führen, ohne eine angemessene Entschädigung gegen die Eigentumsgarantie verstoßen,¹⁰⁴ siehe hiezu den Begriff der „materiellen Enteignung“. Diese Darstellung zeigt die Rechtszersplitterung im Enteignungsrecht sowohl in formeller als auch in materieller

¹⁰² vgl. § 12 EibEG

¹⁰³ vgl. § 16 EibEG

¹⁰⁴ vgl. Öhlinger, Verfassungsrecht, WUV Wien 2003, 5. Auflage S.308

Hinsicht. Daher empfiehlt es sich, vorweg einen kurzen Überblick über die bedeutsamsten Entschädigungsregelungen zu geben.

1. Nach Art 5 StGG ist das Eigentum unverletzlich. Eine Enteignung gegen den Willen des Eigentümers kann nur in den Fällen und in der Art eintreten, welche das Gesetz bestimmt.
2. Nach § 365 ABGB muss ein Mitglied des Staates, wenn es das allgemein Beste erheischt, gegen eine angemessene Schadloshaltung selbst das vollständige Eigentum einer Sache abtreten. Verfassungsrechtlich reicht diese Vorschrift allein zur Rechtfertigung der Enteignung nicht aus. Für den Eigentumseingriff bedarf es daher jeweils einer gesonderten gesetzlichen Grundlage.
3. Diese gesonderte gesetzliche Grundlage bildet § 97 Luftfahrtgesetz (LFG), wonach die Enteignungsmöglichkeiten für Zwecke der Luftfahrt, insbesondere zur Errichtung und Erweiterung eines Flugplatzes sowie zur Beseitigung von Luftfahrthindernissen vorgesehen sind.
4. § 99 Abs. 1 LFG verweist explizit auf das EisbEG, wonach hinsichtlich des Gegenstandes und des Umfanges der Enteignung, der Entschädigung, des Enteignungsverfahrens und des Vollzuges der Enteignung für Zwecke der Zivilluftfahrt die Bestimmungen des Eisenbahn – Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG) anzuwenden sind.
5. Das EisbEG stellt die erste umfassende Kodifikation des Entschädigungsrechtes dar. Die heutige Lehre und Judikatur anerkennt, dass die Entschädigung das Wesensmerkmal jeder Enteignung im Sinne des Art 5 StGG darstellt.
6. Aus diesem Grund erfüllt das EisbEG die Funktion eines allgemeinen Entschädigungsrechts, da dessen sinnngemäße Anwendung ausdrücklich im Luftfahrtgesetz vorgesehen ist.
7. Ausdrücklich normiert § 4 EisbEG eine Entschädigungspflicht. Diese Bestimmung enthält explizit die Verpflichtung des Enteigners den Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gemäß §365 ABGB schadlos zu halten.
8. Die Frage der Zuständigkeit regelt § 99 Abs. 4 LFG, wonach über einen eingebrachten Enteignungsantrag in 1. Instanz in mittelbarer Bundesverwaltung die **Bezirksverwaltungsbehörde** entscheidet. Zu den

Bezirksverwaltungsbehörden zählen neben den Bezirkshauptmannschaften auch die Magistrate der Städte mit eigenem Statut.

9. Gegen den Enteignungsbescheid der Erstbehörde kann im Verwaltungsrechtsweg Berufung erhoben werden. Eine Berufung gegen die Entscheidung über die Entschädigung ist aber unzulässig. Dem Enteigneten und dem Enteigner steht es frei, binnen drei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Enteignungsbescheides die Festsetzung der Entschädigung bei dem zuständigen Landesgericht zu begehren. Mit der Anrufung des Gerichtes tritt die verwaltungsbehördliche Entscheidung über die Entschädigung außer Kraft.¹⁰⁵ Das Gericht hat die Entschädigung auf Grund eigener Beweiserhebungen völlig unabhängig von dem außer Kraft getretenen Bescheid festzusetzen. Es kann dabei auch solche Vermögensnachteile berücksichtigen, die im Enteignungsverfahren gar nicht berücksichtigt wurden bzw. werden konnten. Daraus folgt, dass der verwaltungsbehördlichen Entschädigungsfestsetzung im gerichtlichen Verfahren keinerlei Wirkung zukommt.

Aus dieser Tatsache geht auch hervor, dass das Gericht die Entschädigung für den Antragsteller auch ungünstiger festsetzen kann als im Verwaltungsverfahren. Hauptsächliche Entscheidungsgrundlage für die Entschädigungsfestsetzung des Gerichtes ist das Gutachten eines Sachverständigen, dessen Einholung zwingend vorgeschrieben ist.¹⁰⁶

3.3 Art und Umfang der Enteignungsentschädigung

Entschädigen bedeutet nach dem EisbEG grundsätzlich vermögensrechtliche Nachteile auszugleichen. Der durch Eingriffe belastete Grundeigentümer soll mit der Leistung einer Ausgleichszahlung wieder in jene Vermögenslage versetzt werden, in der er sich vor diesem Eingriff befunden hat. Entschädigen heißt somit, den Grundeigentümer nicht finanziell schlechter, aber auch nicht finanziell besser zu

¹⁰⁵ vgl. § 18 EisbEG

¹⁰⁶ vgl. § 25 EisbEG

stellen.¹⁰⁷ Der zu zahlende Wertausgleich muss den Enteigneten in die Lage versetzen, sich ein gleichwertiges Grundstück zu beschaffen.¹⁰⁸

Bei der Ermittlung der vermögensrechtlichen Nachteile des Enteigneten bildet der Verkehrswert der entzogenen Sachen in aller Regel die entscheidende Grundlage. Die Ermittlung des Verkehrswertes des entzogenen Gutes (hier gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke) nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG durch Vergleich mit ähnlichen Objekten bezweckt hingegen nicht den essentiellen Umstand der Ersatzbeschaffung nach dem EibEG. Der ermittelte Verkehrswert berücksichtigt mit aller Deutlichkeit nicht, dass sich der belastete Grundeigentümer mit der Entschädigung ein gleichwertiges Grundstück beschaffen kann, wobei das Vorhandensein der Verfügbarkeit eines gleichwertigen Ersatzgrundstückes wiederum ein anderes Thema darstellt. Im Ergebnis bedeutet dies keine Gleichsetzung des ermittelten Verkehrswerts nach dem LBG mit der Entschädigungspflicht zur Ersatzbeschaffung nach dem EibEG. Denn der Zweck der Entschädigung besteht darin, dem Enteigneten die Wiederbeschaffung eines gleichwertigen Objekts zu ermöglichen.¹⁰⁹

Im Allgemeinen ist eine Enteignungsentschädigung eine Geldleistung als Wertersatz für das entzogene Rechtsgut. In Bezug auf die Form der Entschädigungsleistung ordnet das EibEG an, dass die Entschädigung in barem Gelde zu leisten ist, sodass im direkten Anwendungsbereich eine Naturalleistung ausgeschlossen ist. Die Geldleistung besteht bei dauernder Enteignung durch Zahlung eines Kapitalbetrages, bei vorübergehender Enteignung durch Zahlung einer Rente. Wenn jedoch infolge einer vorübergehenden Enteignung eine bei der Bestimmung der Rente nicht berücksichtigte Wertverminderung eintritt, ist dafür nach dem Aufhören der vorübergehenden Enteignung durch Zahlung eines Kapitalbetrages Ersatz zu leisten.¹¹⁰

¹⁰⁷ vgl. Schlager Entschädigung bei behördlicher Nutzungsbeschränkung, Forstzeitung Schwerpunkt, 2-2005

¹⁰⁸ vgl. Bochsichler, Bewertungs- und Entschädigungsgrundsätze bei Grundeinlösen, Wien, 2004, S.43

¹⁰⁹ vgl. ZVR 1965/234; SZ 48/54

¹¹⁰ vgl. § 8 EibEG

Auf Verlangen des Enteigneten kann im Rahmen des Luftfahrtgesetzes an die Stelle einer Geldentschädigung eine Entschädigung in Form einer gleichartigen Naturalleistung treten, wenn der Enteignungswerber ohne Verzögerung des Entschädigungsverfahrens hiezu imstande ist. Im Streitfalle hat das Gericht festzustellen, ob eine solche Entschädigung nach den Umständen des Falles tunlich und geeignet ist.¹¹¹ Im Ergebnis sieht das EisbEG eine Geldleistung als Entschädigung vor, im Unterschied zum LFG, wonach auch eine Entschädigung in Form einer gleichartigen Naturalleistung möglich ist.

Lange Zeit blieb die Rechtsfrage ungeklärt, ob der Entschädigungsanspruch seiner Rechtsnatur nach als Schadenersatzanspruch, Kaufpreis oder Wertausgleich zu qualifizieren ist. In Übereinstimmung mit der hL vertrat der OGH die Meinung, dass die Enteignungsentschädigung ihrer Rechtsnatur nach **kein Schadenersatz** ist, weil der Entzug des Eigentumsrechtes nicht rechtswidrig erfolgt ist, sondern das Entgelt für die Aufhebung des enteigneten Rechtes darstellt.¹¹² Bei Betrachtung des Umstandes, dass eine Enteignung einen bewussten schädigenden Eingriff in das Vermögen des Enteigneten darstellt, so kann die Entschädigung durchaus mit dem Schadenersatz verglichen werden, zumal sowohl das Rechtsinstitut der Entschädigung als auch der Schadenersatz auf die im ABGB verankerten Begriffe der „Schadloshaltung“, dem „Ersatz aller vermögensrechtlicher Nachteile“ sowie durch den Verweis auf § 1323 ABGB einer Zentralnorm des Schadenersatzrechts zurückgreifen. Die Anordnung des § 4 EisbEG alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile zu ersetzen sowie durch ausdrücklichen Verweis auf §365 ABGB begründen die inhaltliche Anwendung des ABGB.

Die oftmalige Anlehnung der österreichischen Judikatur an jene der deutschen Rechtsprechung lässt einen Blick über die Grenzen zu. Die deutsche Auffassung grenzt die Enteignungsentschädigung vom Schadenersatz ab und sieht den grundlegenden Unterschied darin begründet, dass diese im Gegensatz zu jenem am tatsächlichen Wert des Genommenen also dem Substanzverlust und nicht wie die Schadenersatzleistung an einer fiktiven gedachten Vermögenslage ausgerichtet ist. Die Schadenersatzleistung dient nämlich dazu, den Geschädigten in vermögensrechtlicher Hinsicht so zu stellen,

¹¹¹ vgl. § 99 Abs. 3 LFG

¹¹² vgl. OGH JBl 1974,202

wie er ohne das schädigende Ereignis stünde und berücksichtigt somit sämtliche Vermögenseinbußen.¹¹³ Der BGH führte in seiner Judikatur aus, dass der der erlittenen Einbuße entsprechende Wertausgleich nur bildhaft und nicht tatsächlich, wie beim Schadenersatz den Enteigneten in die Lage versetzen soll, sich ein gleichwertiges Objekt zu verschaffen.¹¹⁴

Auch wenn der Ausflug zum deutschen Nachbar keine eindeutige Erklärung zu liefern vermag, muss die österreichische Entschädigung die Abgeltung aller enteignungsbedingten vermögensrechtlichen Nachteile (§365ABGB) sowie eine angemessene Schadloshaltung (§1323 ABGB) umfassen. Bei den vermögensrechtlichen Nachteilen, die eine Enteignung bewirkt, unterscheidet man einerseits den Substanzverlust durch den Entzug des Rechtsgutes und andererseits die dadurch bedingten Vermögensfolgeschäden.

In Bezug auf die Schadensberechnung unterscheidet § 1323 ABGB zwischen der eigentlichen Schadloshaltung und der vollen Genugtuung. Da bei der eigentlichen Schadloshaltung nur der erlittene Schaden ersetzt wird, umfasst die Entschädigung ausschließlich nur den positiven Schaden, nicht aber den entgangenen Gewinn.¹¹⁵

Da das Schadenersatzrecht die Abstufung der Rechtsfolgen an den Verschuldensgrad (leichtes oder grobes) knüpft, ist aus § 1332 ABGB abzuleiten, dass der positive Schaden stets objektiv abstrakt zu berechnen ist, das heißt ohne Berücksichtigung der besonderen subjektiven Umstände des Geschädigten und des Stellenwertes, das der entzogenen Sache im Vermögen des Geschädigten zukommt.

Die **abstrakte Schadensberechnung** hat daher zur Folge, dass bei der Bemessung der Entschädigung die persönlichen Umstände des Enteigneten und die Stellung der enteigneten Sache im Vermögen des Enteigneten außer Betracht zu bleiben haben, dass also nur die enteignete Liegenschaft oder bei Enteignung von Betriebsliegenschaften das betroffene Unternehmen für sich allein zu betrachten ist.

¹¹³ vgl. Gelzer, Busse, Fischer, Entschädigungsanspruch aus der Enteignung und enteignungsgleichem Eingriff, 3. Auflage, Verlag C. H. Beck München 2010, RZ 1

¹¹⁴ vgl. BGHZ 59, 250, 258=NJW 1973,467

¹¹⁵ vgl. Koziol- Welser, Bürgerliches Recht, Manz Verlag, 13 Auflage, S. 323.

Darüberhinausgehend ist bei der Ermittlung der Entschädigung 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.¹¹⁶

Wird nur ein Teil eines Grundbesitzes enteignet, so ist bei der Ermittlung der Entschädigung nicht nur auf den Wert des abzutretenden Grundstückes, sondern auch auf die Verminderung des Wertes, die der zurückbleibende Teil des Grundbesitzes erleidet, Rücksicht zu nehmen.¹¹⁷

§ 7 EisbEG bestimmt, dass der Wert der besonderen Vorliebe, insbesondere dann eine Werterhöhung, die der Gegenstand der Enteignung infolge der Errichtung der Anlage erfährt, bei der Berechnung der Entschädigung außer Betracht zu bleiben haben.

Zusammenfassend ergibt sich sohin, dass der Zweck der Entschädigung darin besteht, den enteignungsbedingten Vermögensnachteil wieder auszugleichen. Dabei ist die Entschädigung nicht auf den Ersatz des Substanzverlustes beschränkt, sondern hat auch alle übrigen Vermögensnachteile einzubeziehen.¹¹⁸

Dem nach dem LBG ermittelten Verkehrswert des entzogenen Rechtsgutes kommt dabei wesentliche Bedeutung zu, wobei der durch die Enteignung hervorgerufene Schaden des Enteigneten auch höher sein kann als der festgestellte Verkehrswert. Die **Beweislast** für die über dem Verkehrswert hinausgehenden Folgeschäden trifft jedenfalls den Enteigneten.

Wirft man wiederum einen Blick zum deutschen Nachbar, führte dazu der BGH aus, dass Schäden am Vermögen, die dem gewerblichen Betrieb durch die Enteignung gewerblich genutzter Grundstücke entstehen, nicht einen im Grundstückswert enthaltenen Substanzverlust darstellen, sondern vielmehr als **Folgekosten** zu bewerten und zu ersetzen sind.¹¹⁹ Diese Nachteile werden nach der deutschen Judikatur bis zur

¹¹⁶ vgl. § 5 EisbEG

¹¹⁷ vgl. § 6 EisbEG

¹¹⁸ vgl. Rummel- Schlager, Enteignungsentschädigung- ins. Für gewerblich genutzte Objekte ,Signum Verlag Wien, 1981, S. 117

¹¹⁹ vgl. BGH WM 1964, 968; BGH NJW 1966, 493

Höhe jenes Aufwandes erstattet, der bei vernünftiger Wertung erforderlich würde, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise wie das enteignete Grundstück zu nutzen, und zwar unabhängig davon, ob sich der Enteignete zu einem späteren Zeitpunkt ein Ersatzgrundstück tatsächlich beschafft oder nicht.¹²⁰ Nach herrschender deutscher Literatur zählen folgenden Kosten zu den Folgenkosten:¹²¹

1. Kosten für die Beschaffung und die Herrichtung des Ersatzgrundstückes
2. Kosten der Verlegung des Betriebs
3. Einbußen nach der Verlegung des Betriebs
4. Existenzverlust als Folge der Grundstücksenteignung
5. Rechtsverfolgungs- und Gutachterkosten
6. Versteuerung der Entschädigungsleistung

Folgerichtig gewährt auch die österreichische Rechtsprechung dem Enteigneten Ersatz für alle sonstigen Vermögensfolgeschäden mit der Begründung, dass der Verkehrswert der entzogenen Sache allein hierfür nicht ausreicht.¹²² Es sei denn, dass diese Folgekosten bereits im Verkehrswert der enteigneten Sache Berücksichtigung gefunden haben. Die österreichische Literatur enthält für Folgeschäden folgende Systematisierung¹²³:

1.Einkommensverluste bei gewerblicher Nutzung: Verlust betrieblicher Lagervorteile, Betriebsentgang während der betrieblichen Verlegung mit anschließenden Anlaufverlusten, Verhinderung von Betriebserweiterungen, Verlust eines ortsgebundenen Kundenstocks, Einbußen durch Investitionsstopp vor der Enteignung

2.Wertminderung des Restgrundstückes: Einschränkung der Verwendungsmöglichkeiten durch Grundstücksverkleinerung, und Durchschneidung,

¹²⁰ vgl. Gelzer, Busse, Fischer, Entschädigungsanspruch aus der Enteignung und enteignungsgleichem Eingriff, 3. Auflage, Verlag C. H. Beck München 2010, RZ 516

¹²¹ vgl. Gelzer, Busse, Fischer, Entschädigungsanspruch aus der Enteignung und enteignungsgleichem Eingriff, 3. Auflage, Verlag C. H. Beck München 2010, RZ 517

¹²² vgl. Rummel- Schlager, Enteignungsentschädigung- ins. für gewerblich genutzte Objekte ,Signum Verlag Wien, 1981, S. 90

¹²³ vgl. Rummel- Schlager, Enteignungsentschädigung- ins. für gewerblich genutzte Objekte ,Signum Verlag Wien, 1981, S. 132

Erschwerung oder Verlust von Zufahrtsmöglichkeiten und Parkplätzen; sonstige Nutzungseinschränkungen durch das Projekt

3. Wiederbeschaffungskosten: Grunderwerbssteuer, Makler, Vertragserrichtungskosten, Vermessungskosten, Kreditkosten für Neubauerrichtung, Aufschließungskosten, Baumehrkosten wegen gestiegener Preise

4. Übersiedelungs- und Verlagerungskosten: Transportkosten, Versicherungsprämien, Lagerkosten, Adaptierungskosten für Altbau, Verschlechterung beim Transport, Schäden wegen enteignungsbedingten vorzeitigen Lagerabverkaufs

5. Gutachter- und Rechtsberatungskosten

6. Steuerliche Belastungen

Abschließend sei noch angemerkt, dass im Enteignungsverfahren der Enteignungsgegner (Enteignete) Anspruch auf Ersatz der zur zweckentsprechenden **Rechtsverteidigung notwendigen Kosten seiner rechtsfreundlichen Vertretung und sachverständigen Beratung**. Dem Enteignungsgegner gebührt voller Kostenersatz, soweit der Enteignungsantrag ab- oder zurückgewiesen oder in einem nicht nur geringfügigen Umfang zurückgezogen wird. In allen anderen Fällen gebührt dem Enteignungsgegner eine Pauschalvergütung in Höhe von 1,5 vH der festgesetzten Enteignungsentschädigung, mindestens aber 500 Euro und höchstens 7.500Euro.¹²⁴

3.4 Wertermittlung von betrieblichen Grundstücken mit und ohne Planungsvorwirkung

Grundlage bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung ist der **Verkehrswert**, da der Enteignete durch die Entschädigung theoretisch in die Lage versetzt werden soll, sich einen dem enteigneten gleichwertigen und gleichartigen Gegenstand wieder

¹²⁴ vgl. § 7 Abs. 3 EisbEG

zu beschaffen.¹²⁵ Somit geht das Enteignungsrecht von der Ersatzbeschaffung aus. In diesem Zusammenhang sind auch die anfallenden Ersatzbeschaffungsspesen zu erwähnen. Zu diesen Spesen der Ersatzbeschaffung zählen die tatsächlichen Ausgaben und notwendigen Nebenkosten für die mögliche Beschaffung eines gleichwertigen Grundstückes. Nach der Rechtsprechung setzen sich diese Wiederbeschaffungskosten zusammen aus den Kosten der Vertragserrichtung mit 1% des Kaufpreises der neu zu erwerbenden Liegenschaft, die Kosten der Verbücherung mit 1,1% des Kaufpreises, Ersatz der Grunderwerbssteuer in der Höhe von 3,5% sowie aus den fiktiv angesetzten Maklergebühren in der Höhe von 2% des Kaufpreises; ergibt sohin gesamt 7,6% an **Wiederbeschaffungskosten**.¹²⁶ Nach ständiger Judikatur des OGH werden die Wiederbeschaffungskosten pauschal in der Höhe von 7,5% angenommen.¹²⁷ Dem Enteigneten sind diese Ersatzbeschaffungsspesen zusätzlich als Folgeschäden zu ersetzen, zumal er sie bei der Wiederbeschaffung aufwenden muss.¹²⁸ Bei der Entschädigung der Vermögensfolgeschäden ergibt sich jedoch in der Praxis die Schwierigkeit, dass fast nie ein völlig gleichartiges und gleichwertiges Ersatzgrundstück mangels Verfügbarkeit beschafft werden kann.¹²⁹

Nicht hingegen bedeutet das, dass die Entschädigung dem Enteigneten ermöglichen muss, sich tatsächlich ein Ersatzgrundstück wieder zu beschaffen. Zumal auch der Fall eintreten kann, dass dem Enteigneten später mangels Verfügbarkeit einer gleichartigen Liegenschaft die Beschaffung des Ersatzgrundstückes nicht gelingt und er sich aus diesem Grund für eine andere Anlageform der Entschädigung entscheidet. Die Entschädigung muss nur so hoch sein, dass die Anschaffung eines gleichwertigen Ersatzgrundstückes möglich wäre.¹³⁰

Nach § 2 Abs. 2 LBG ist der **Verkehrswert** der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben

¹²⁵ vgl. SZ 35/87; SZ 37/165, SZ 48/98; EvBl 1976/49

¹²⁶ vgl. Bochsichler, Bewertungs- und Entschädigungsgrundsätze bei Grundeinlösen, Wien, 2004, S.103

¹²⁷ vgl. 7Ob138/05b vom 19.10.2005

¹²⁸ vgl. OGH SZ 50/158; EvBl 1979/54

¹²⁹ vgl. Rummel- Schlager, Enteignungsentschädigung- ins. Für gewerblich genutzte Objekte ,Signum Verlag Wien, 1981, S. 119

¹³⁰ vgl. 2 Ob 178/61; IBl 1974,202

bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. Der Verkehrswert der entzogenen Sache stellt somit einen entscheidenden Anhaltspunkt für die Enteignungsentschädigung dar und wird aus der Ableitung von Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren ermittelt. Keine Rücksicht nimmt jedoch der ermittelte Verkehrswert darauf, ob ein gleichwertiges und gleichartiges Ersatzgrundstück beschafft werden könnte, zumal der Verkehrswert nicht berücksichtigt, ob ein Ersatzgrundstück überhaupt zur Verfügung steht.

Im gerichtlichen Verfahren und im Verwaltungsverfahren mit sukzessiver gerichtlicher Kompetenz wie im relevanten Enteignungsverfahren ist das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) zwingend anzuwenden.

Nach ständiger Rechtsprechung sind enteignungsbedingte Vermögensnachteile, bezogen auf den Zeitpunkt der Aufhebung des durch Bescheid enteigneten Rechtes, unter Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse des Enteigneten, jedoch unter Heranziehung eines objektiven Wertermittlungsmaßstabs festzustellen, wobei die Festsetzung des Entschädigungsbetrags von der konkreten Verwendbarkeit der betroffenen Grundstücke nach der Sach- und Rechtslage unmittelbar vor dem enteignungsgleichen Eingriff abhängt.¹³¹ Die Enteignungsentschädigung bildet das Entgelt für die durch die Aufhebung des enteigneten Rechtes eingetreten vermögensrechtlichen Nachteile. Maßgeblich für die Höhe der Entschädigung ist somit das Maß der verursachten vermögensrechtlichen Nachteile, die dem Enteigneten erwachsen, soll doch durch die zu gewährende Entschädigung dem Enteigneten grundsätzlich der Unterschied zwischen seiner Vermögenslage vor und nach der Enteignung ausgeglichen werden.¹³²

In Bezug auf die **Vorwirkung der Planung** ist festzuhalten, dass grundsätzlich der tatsächliche und rechtliche Zustand des Enteignungsobjektes zum Zeitpunkt der Enteignung für die Entschädigungsbemessung maßgebend ist. Jedoch erfährt dieser Grundsatz eine Ausnahme bei Vorwirkungen und Vorwegnahme der Enteignung. Die

¹³¹ vgl. 8 Ob 625/90; 6 Ob 502/93; 1 Ob 321/98g

¹³² vgl. 1 Ob 245/99g; 1 Ob 76/00h

Verhängung einer Bausperre und die Ausweisung der Verkehrsfläche (hier Flugplatzfläche) im Flächenwidmungsplan bewirken eine Wertminderung.

Bezogen auf das **im Westen** gelegene gewerblich genutzte Grundstück Nr. 123/1 EZ 1908 KG 63248 Lebern mit einer Gesamtfläche von 31.075m², welches sich im Betriebsareal des Schotterwerkes Alois Schönberger GmbH befindet, wurde im Flächenwidmungsplan 2.0 die Hälfte der Grundstücksfläche als Flugplatzfläche ausgewiesen, und im Flächenwidmungsplan 3.0 wurde das Grundstück zur Gänze als Flugplatzfläche ausgewiesen. Diese ausgewiesene Sondernutzung „Flugplatz“ ist als wertmindernde Vorwirkung einer Flughafenerweiterung anzusehen.

Im Enteignungsverfahren bildet zudem die rechtliche und wirtschaftliche Verwendungsmöglichkeit den Bewertungsmaßstab. Dabei geht es um die Frage, von welcher Qualität, das heißt von welcher wertbestimmenden Verwendungsmöglichkeit des Grundstückes bei der Ermittlung der Enteignungsentschädigung auszugehen ist. In zeitlicher Hinsicht ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Enteignung maßgebend. Eine Vorverlegung ist nötig, wenn Enteignungsvorwirkungen die wertbestimmenden Eigenschaften des Grundstückes verändern. Werterhöhungen infolge des geplanten Enteignungsprojektes haben gemäß § 7 Abs. 2 EISBEG außer Betracht zu bleiben. Dies hat aber ebenso für wertmindernde Vorwirkungen zu gelten¹³³, zumal eine wegen des Enteignungsprojektes verhängte Bausperre im Sinne der Beschränkung der Verbauungsmöglichkeit nicht zu Lasten des Enteigneten gehen kann. Aus diesem Grund wird in der Regel von der Qualität des Grundstückes auszugehen sein, die das enteignete Grundstück besaß, bevor die einleitende Planung ihre wertmindernde Funktion wirksam werden ließ.¹³⁴ Daher ist auf jene fiktive rechtliche Nutzungsmöglichkeit abzustellen, die sich für die betroffene Grundfläche ergeben hätte, wenn die „Freilandnutzung Flughafen“ nicht erfolgt wäre.

Auch bei gewerblich genutzten Liegenschaften ist also für die Bemessung der Enteignungsentschädigung deren Verkehrswert maßgebend, wobei nochmals festzuhalten ist, dass der Verkehrswert nicht berücksichtigt, ob überhaupt ein gleichwertiges Ersatzgrundstück verfügbar ist. Durch das Abstellen auf die fiktive

¹³³ vgl.5 Ob 630/80

¹³⁴ vgl.6 Ob 802/81

Nutzungsmöglichkeit eines Grundstückes kommt im Ergebnis der planenden Vorwirkung für die Bemessung der Entschädigung keiner Bedeutung zu, denn eine wegen des der Enteignung zugrundeliegenden Projektes erfolgte Flächenwidmung oder Bausperre, führt weder zu einer Verminderung noch zu einer Erhöhung der Entschädigung, sondern diese beeinflusst die Enteignungsentschädigung überhaupt nicht. Wegen der begrifflichen Subsidiarität der Enteignung sollte in diesem Zusammenhang noch der Akzeptanzzuschlag Erwähnung finden, zumal eine Enteignung ohne vorangegangenen Versuch einer gütlichen Einigung als verfassungswidrig zu qualifizieren wäre. Beim **Akzeptanzzuschlag** handelt es sich um eine freiwillige Zahlung des Projektwerbers an den betroffenen Grundstückseigentümer für das Zustandekommen eines privatrechtlichen Übereinkommens.¹³⁵ Bei Grundstückseinlösen im öffentlichen Interesse bürgerte sich Anfang der 90-iger Jahre der Akzeptanzzuschlag als eine Art Prämie ein. Die Zahlung eines solchen liegt begründet in der Ersparnis von Zeit und Kostenaufwendungen für den Enteignungswerber, zumal bei einer Einigung außerhalb eines Gerichts- und Verwaltungsverfahren kein Zeitverlust zur Projektverwirklichung eintreten würde. Denn im Falle der Nichteinigung ist einerseits das Enteignungsverfahren vor den Verwaltungsbehörden gemäß §§ 97 ff LFG zu führen, wobei bei einer Anrufung des VwGH oder VfGH mit einer Verfahrensdauer von 2 bis 3 Jahren zu rechnen ist, und andererseits das Verfahren über die Höhe der Entscheidung vor den Zivilgerichten mit einem dreigliedrigen Instanzenzug. Zur Frage, ob ein Akzeptanzzuschlag und in welcher Höhe ein solcher zu zahlen ist, wird seitens des Projektwerbers bestimmt. Derzeit befinden sich Akzeptanzzuschläge in der Höhe 10 bis 20%. In vergleichbaren Fällen lag das Anbot der Flughafen Graz Betriebs GmbH für einen Akzeptanzzuschlag bei 14,3%. Abschließend ist noch festzuhalten, dass weder im Sachverständigen Gutachten noch im Rahmen eines Enteignungsverfahrens der Akzeptanzzuschlag Berücksichtigung findet. Dennoch sprechen die Argumente des raschen Verfahrensabschlusses, die einsparende Kostenstruktur (dem Enteigner trifft die Tragung aller Verfahrenskosten im Außerstreitverfahren) sowie die Erlangung der raschen Rechtssicherheit für das Bestehen des Akzeptanzzuschlages.

¹³⁵ vgl. Bochsichler, Bewertungs- und Entschädigungsgrundsätze bei Grundeinlösen, Wien, 2004, S.98

4 Praxisteil

Das vierte Kapitel beschreibt einerseits den Zweck der Wertermittlung und andererseits die Bewertungsmethode. Auch die Grundsätze der Wertermittlung von Flughäfen sowie des Schotterwerks werden ausführlich dargestellt. Im vorletzten Abschnitt dieses Kapitels werden die Auswirkungen der Nutzungseinschränkung durch die Flughafenerweiterung auf das bestehende Schotterwerk näher beleuchtet. Abschließend enthält dieses Kapitel eine Verkehrswertermittlung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften.

4.1 Zweck der Wertermittlung

Im praktischen Teil wird die Ermittlung des Verkehrswertes der betroffenen Grundfläche unter gewöhnlichen Verhältnissen sowie die Ermittlung des Verkehrswertes im Enteignungsverfahren gegenüberstellt, um einen daraus eingetretenen Schaden ableiten zu können.

Der Zweck der Wertermittlung liegt in der Grundinanspruchnahme seitens der Flughafen Graz Betriebs GmbH für den Zweck der Erweiterung der Flugplatzgrenzen begründet. Die FBG beansprucht Teile der gewerblich genutzten Liegenschaften von insgesamt **101.417m²** als Flugplatzareal. Aufgrund des Bescheides über die 5. Flughafenerweiterung vom 22.10.2002 wurden diese Grundstücke im Flächenwidmungsplan 3.0 vom 21.3.2006 zu **Gänze als Flugplatzfläche** ausgewiesen. Im Flächenwidmungsplan 2.0 vom 17.5.1996 wurde die **Hälfte der Grundstücksfläche** als Flugplatz ausgewiesen. Davor waren diese Grundstücke als **SF- Sgr (L) Sondernutzung Schottergrube** mit Nachfolgenutzung Freiland ausgewiesen.

Der **Schwerpunkt** dieser gegenständlichen Arbeit liegt in der Wertermittlung für das **im Westen** an das Flughafengelände angrenzende Grundstück Nr. 123/1 EZ 1908 KG 63248 Lebern mit einer Gesamtfläche von 31.075m², welches durch den Betrieb des Schotterwerks als Betriebsgrundstück einer gewerblichen Nutzung unterliegt.

Die **im Osten** befindliche Grundstücke Nr. 141/5 sowie 141/9 beide EZ 1597, KG 63248 Lebern mit einer Gesamtfläche von 14.850m², weisen eine Widmung Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet (J/2) G 0,2-1,5 auf. Davon beträgt die Grundinanspruchnahme seitens der FBG 8.702m². Dieses Grundstück Nr. 141/5 EZ 1597 ist demnach seit dem Jahr 2004 als Flugplatz ausgewiesen und wird auch in die Bewertung dieser gegenständlichen Arbeit einfließen.

Zuvor gilt es den maßgebenden Umstand zu beschreiben, dass Grundstückserwerbe im öffentlichen Interesse für Zwecke der Luftfahrt, wie bereits erwähnt, unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande kommen. Nur 1 Kaufinteressent, keine Ausweichmöglichkeiten auf andere Grundstücke, Zeitdruck, Mitwirkung von Sachverständigen, Lobbying seitens der Interessensvertretung sowie politische Einflussnahmen erschweren im gegenständlichen Flughafenareal das Zustandekommen der Grundstückseinlöse nach freien Marktverhältnissen. Aufgrund des Großankäufers liegt ein gewisser Teilmarkt vor, welcher das Preisniveau niedrig hält und somit den Markt verzerrt. Durch die monopolistische Marktdominanz des Flughafens Graz Thalerhof kann im Ergebnis hier nicht von freien Marktverhältnissen gesprochen werden, sodass dadurch nur bedingt die Voraussetzungen eines freien Immobilienmarktes vorliegen. Nach den Grundsätzen der Liegenschaftsbewertung müssen bei der Ermittlung des Verkehrswertes im Vergleichswertverfahren Grundeinlösepreise der öffentlichen Hand, die nicht unter normalen Marktverhältnissen entstanden sind, ausscheiden. Die ehemaligen Eigentümer der im Osten angrenzenden großteils landwirtschaftlichen Grundstücke wurden im Jahr 2005/2006 durch Vorspiegelung eines „drohenden“ Enteignungsverfahrens zum Verkauf ihrer Grundstücke um € 70.- für den Bodenwert zuzüglich eines Akzeptanzzuschlages in der Höhe von € 10.-, sohin gesamt € 80.- pro m², bewegt. Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich der Preis nach Angebot und Nachfrage richtet, wobei die Verknappung von Grund und Boden, kleiner Käuferkreis, Werterhöhung in Folge fertiggestellter Infrastrukturmaßnahmen und konjunkturbedingtes Ansteigen als wertbestimmende Faktoren zu nennen sind. Die in behördlichen bzw. gerichtlichen Enteignungsverfahren ermittelten Verkehrswerte sind nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz nicht heranzuziehen, da es sich um fallspezifische

Bewertungsansätze handelt, die nicht aus dem allgemeinen freien Grundstücksverkehr ableitbar sind.

4.2 Bewertungsmethode

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht.¹³⁶

Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Hinsichtlich der **Wahl des Wertermittlungsverfahrens** normiert §7 Abs. 1 LBG, dass soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, dem Sachverständige die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens obliegt, wobei er dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten hat. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Sowohl die Bestimmung des § 3 der Allgemeinen Richtlinien für die Bewertung von Liegenschaften als auch TEGoVA¹³⁷ sehen vor, dass wenn geeignete Kaufpreise vergleichbarer Liegenschaften in ausreichender Zahl vorhanden sind, so ist vorzugsweise der Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.¹³⁸

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende

¹³⁶ vgl. § 3 Abs. 1 LBG

¹³⁷ vgl. TEGoVA, EVS 2003, S. 36

¹³⁸ vgl. Seiser. Kainz, der Wert von Immobilien, Seiser + Seiser Immobilien GmbH Graz, 2014, 2. Aufl. S.320

Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.¹³⁹

Im Sinne des § 4 Abs. 2 LBG sind zum Vergleich Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.¹⁴⁰

Hauptanwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens ist besonders für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken.

4.1 Ablaufschema nach ÖNORM B1802

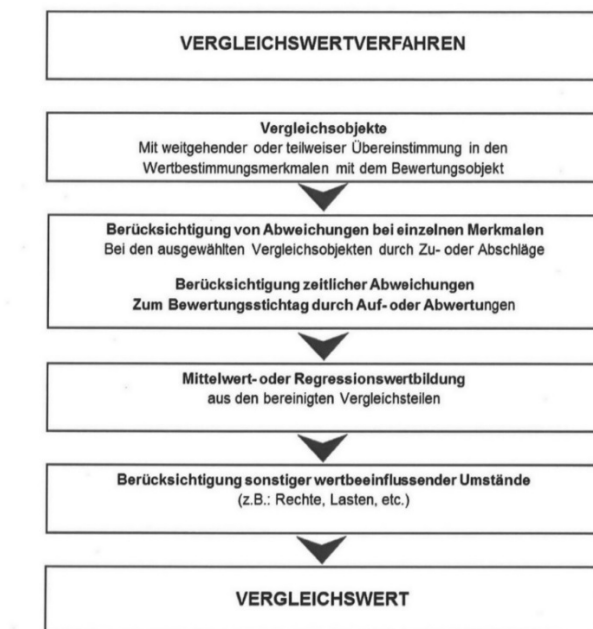


Abb. 16: Ablaufschema nach ÖNORM B1802

¹³⁹ vgl. § 4 Abs. 1 LBG

¹⁴⁰ vgl. § 4 Abs. 3 LBG

4.3 Grundsätze der Wertermittlung von Flughäfen

Die Ermittlung des Verkehrswertes eines in Nutzung stehenden Flughafens ist im Grunde nicht möglich, zumal Flughäfen am Grundstücksmarkt nicht zum Kauf angeboten werden.¹⁴¹ Der Aspekt der freien Disponierbarkeit der Anlage auf dem Markt ist nicht vorhanden. Aussagen über den Wert eines in Betrieb befindlichen Flughafens können nur im Rahmen einer Unternehmensbewertung getroffen werden. Ist dennoch ein Verkehrswert im Sinne des § 2 Abs. 2 LBG zu ermitteln, kann eine Wertermittlung nur unter der Annahme erfolgen, dass der Flughafenbetrieb entwidmet oder aufgegeben wird.¹⁴² Des Weiteren sind Überlegungen dahingehend anzustellen, welchen potenziellen Nutzungsmöglichkeiten den Flächen zugesprochen werden können. Zur Bewertung können grundsätzlich alle dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechenden Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Dazu kann der Verkehrswert auch unter Berücksichtigung einer fiktiven Folgenutzung abzüglich des dafür zu erwartenden Kostenaufwandes ermittelt werden.¹⁴³ Unter Anwendung des direkten und indirekten Preisvergleichs ist sodann der Bodenwert abzuleiten, wobei insbesondere auf die Folgenutzungsmöglichkeiten der Flächen des Flughafenareal abzustellen ist. Im Allgemeinen sind bebaute Flächen des Flughafengeländes als gewerbliches Bauland zu qualifizieren, wobei für Flächenvorhaltungen im Rahmen von Sicherheitsbestimmungen die Kapazitätsauslastung des Flugplatzes eine Rolle spielt.¹⁴⁴ Der Wert unbebauter Verkehrsflächen oder sogenannter Flughafenbetriebsflächen (Start und Landebahnen, Taxisways) hängt von der zu erwartenden Folgenutzung ab, wobei im Falle der Knappheit von Gewerbebauland diese Flächen durchaus als Rohbauland bzw. Bauerwartungsland eingestuft werden können. Die bei einem Flughafen vorhandenen nicht betriebsnotwendigen Randzonen werden in der Regel als geringwertiger angesehen und werden abhängig von den tatsächlichen Gegebenheiten als Umland, Waldflächen, Acker- oder Grünland zu entsprechenden ortsüblichen Preisen

¹⁴¹ vgl. Kleiber-Fischer Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2014, RZ. 705 S. 2452

¹⁴² vgl. Gross, Bewertung von Sonderimmobilien, Skriptum TU Wien, 2015 S.261

¹⁴³ vgl. Kleiber-Fischer Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2014, RZ. 708 S. 2458

¹⁴⁴ vgl. Kleiber-Fischer Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2014, RZ. 709 S. 2452

bewertet.¹⁴⁵ Sind bei denen in der Randzone eines Flughafens befindlichen Umgriffsflächen gewerbliche Folgennutzungen in absehbarer Zeit nicht zu erwarten, dürfte der Wert dieser Flächen mit etwa dem zwei- bis dreifachen ortsüblichen landwirtschaftlichen Verkehrswert angesetzt werden. Kleiber¹⁴⁶ ergänzt hierzu seine Ausführungen durch eine aus dem Jahr 1976 erfolgte Untersuchung, wonach für den Grund und Boden stets ein Mehrfaches der reinen land- und forstwirtschaftlichen Flächen bezahlt wurde und zwar konkret das Zwei bis Fünffache des landwirtschaftlichen Verkehrswertes für derartige Flächen in Ansatz gebracht wurden.

Auch wenn wie hier im gegenständlichen Fall die Flughafenbewertung irrelevant ist, möchte der Flughafen Graz Thalerhof diese bewertungsgegenständlichen Grundstücke lediglich nur zur Erweiterung seiner Flugplatzgrenzen erwerben. Dafür möchte der Flughafen Graz Thalerhof nur den wesentlich geringeren reinen land- und forstwirtschaftlichen Preis in Ansatz bringen, wobei hier im vorliegenden Fall nicht auf die zukünftige flugbetriebliche Nutzung abzustellen ist, auch wenn davon auszugehen ist, dass die Grundflächen auf Grund der direkt angrenzenden Lage zum internationalen Zivilflughafen Graz Thalerhof zukünftig zu flugbetrieblichen Zwecken genutzt werden wird. Im Rahmen dieser Bewertung ist aber auf die Gegebenheit der tatsächlichen gewerblichen Nutzung durch das betriebene Schotterwerk abzustellen und die Frage zu klären, welche Auswirkungen diese Nutzungseinschränkung durch die Grundinanspruchnahme seitens der FBG hat.

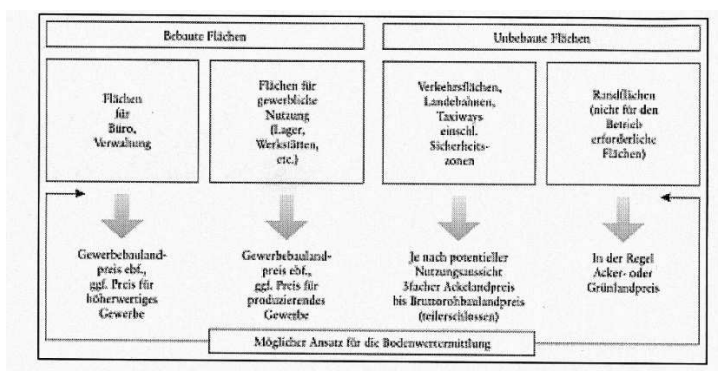


Abb. 17: Flächendifferenzierung Flughafen

¹⁴⁵ vgl. Kleiber-Fischer Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2014, RZ. 710 S. 2458

¹⁴⁶ vgl. Kleiber-Fischer Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2014, RZ. 712 S. 2460

4.4 Grundsätze zur Wertermittlung des Schotterwerkes

Eingangs ist zu erwähnen, dass eine vergleichende Bewertung nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens die Erhebung einer ausreichenden Zahl von Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke voraussetzt. Die Problematik des gegenständlichen Bewertungsfalles liegt darin, dass es Vergleichspreise für die Widmung SF- Sgr (L) nicht gibt, weil es am Grundstücksmarkt nicht gehandelt wird.

Im Rahmen des Schotterwerks ist im Allgemeinen für die Bewertung gewerblich genutzter Liegenschaften das Ertragswertverfahren anzuwenden. Die Ertragskomponente gilt jedoch nur solange als der Schotterabbau möglich ist. Beim bewertungsgegenständlichen Grundstück handelt es sich um ein bereits abgebautes und verfülltes Grundstück, sodass zur Bewertung das Vergleichswertverfahren heranzuziehen ist. Zur Ableitung der Vergleichspreise dient die Kaufpreissammlung der Beschaffung von Informationen über das Preisbild solcher Grundstücksqualitäten und –bonitäten, für die es am Markt Preise gibt. Aus der Relation der Verwendungs- und Verwertungsmöglichkeit der SF- Sgr (L) zu marktgängigen Widmungen lässt sich der Wert der Abbauflächen, der offenen Schottergrube und der bereits rekultivierten Flächen ableiten.

Es ist einleuchtend, dass Industriebauland nach erfolgtem Schotterabbau wertvoller ist als eine Sondernutzung im Freiland als Schottergrube mit vorbestimmter Folgenutzung Landwirtschaft. Solange aber solche Flächen als Betriebsbaugelände genutzt werden, haben sie jedoch einen höheren innerbetrieblichen Wert. Aus diesem Grund ist es notwendig, die als SF- Sgr (L) gewidmeten Flächen danach zu differenzieren, ob sie innerhalb des Unternehmens als Betriebsareal (Abbauflächen, Deponie, Lagerflächen, Rangierflächen genutzt werden oder ob es sich um bereits abgebaute rekultivierte Flächen handelt, die der Folgenutzung entsprechen. Dieses Grundstück wurde aber nach Beendigung der Abbauarbeiten und der Schotterentnahme nicht der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt, sondern dient im Rahmen der gewerblichen Betriebsstättenbewilligung als Manipulationsfläche sowie für den Betrieb einer mobiler Schotteraufbereitungsanlage. Im Ergebnis ist daher dem höheren Wert der überwiegenden gewerblichen Nutzung beizumessen. Außerdem stellte der VwGH in einem Erkenntnis dazu fest, dass die Schottergewinnung und

deren Verarbeitung keine landwirtschaftliche Nutzung¹⁴⁷, sondern eine gewerbliche Sondernutzung darstellt. Da das Grundstück aber seit dem Jahr 1986 im Zuge der 4. Flughafenerweiterung als Flugplatz im Flächenwidmungsplan ausgewiesen wurde, ist auf jene fiktive rechtliche Nutzungsmöglichkeit abzustellen, die sich für die betroffene Grundfläche ergeben hätte, wenn die „Freilandnutzung Flughafen“ nicht erfolgt wäre. Diese 30 jährige Planungsvorwirkung bewirkt jedoch, dass das Grundstück durch die Ausweisung als Flugplatz von jeder weiteren wirtschaftlichen Entwicklung zu einer höherwertigen Nutzungskategorie ausgeschlossen wurde bzw. wird, zumal eine wegen der Erweiterung der Flugplatzgrenzen verhängte Bausperre im Sinne der Beschränkung der Verbauungsmöglichkeit nicht zu Lasten des Eigentümers gehen kann. Auch wenn es grundsätzlich im Raumplanungsrecht kein Recht auf Bebaubarkeit eines Grundstückes gibt, bewirkt diese Nutzungseinschränkung insbesondere durch den Verlust der Bebaubarkeit eine planungsbedingte Wertminderung des Grundstückes. Nach der deutschen Judikatur erscheint der Zeitpunkt wesentlich, ab dem das Grundstück von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen ist.¹⁴⁸ Kann der Enteignete beweisen bereits vor der Einleitung des Enteignungsverfahrens Nachteile durch diese faktische Blockierung erlitten zu haben, so sind auch diese als sonstige Vermögensnachteile zu ersetzen.¹⁴⁹

4.5 Auswirkungen der Nutzungseinschränkung

Zur Frage der Auswirkungen der Flughafenerweiterung auf das bestehende Schotterwerk ist anzuführen, dass wenn die Betriebsliegenschaft der gewerblichen Nutzung entzogen wird, es zu einer betrieblichen Verkleinerung der nutzbaren Flächen kommt, die mit einer Belastung des Restbetriebes einhergeht. Denn der Schotterbetrieb benötigt das bestehende Betriebsareal zur Aufrechterhaltung der Betriebsfortführung und brauchbare Ersatzgrundstücke liegen nicht vor bzw. bedingen eine erschwerte Betriebsfortführung. Diese Grundstücksabtretung würde eine

¹⁴⁷ vgl. Erkenntnis des VwGH vom 09.07.1992 zu Zl. 91/06/0204

¹⁴⁸ vgl. BGHZ 28,160(162)

¹⁴⁹ vgl. Rummel- Schlager, Enteignungsentschädigung- ins. Für gewerblich genutzte Objekte ,Signum Verlag Wien, 1981, S. 121

geänderte reduzierte Betriebsführung mit sich bringen. Außerdem sind Ausweichgrundstücke in Feldkirchen mit vergleichbarer Widmung nicht erhältlich und die rekultivierten Flächen haben eine betriebliche Reservefunktion. Unter dem Gesichtspunkt, dass es unmöglich ist eine Liegenschaft mit einer vergleichenden Widmung und einem Nutzungspotenzial in der Marktgemeinde Feldkirchen oder in den benachbarten Gemeinden zu finden, sind die Wiederbeschaffungskosten als beträchtlich anzusehen. Auch durch den günstigen Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz, durch die Landesstraße L379, den direkten Autobahnanschluss, den Ausbau der Koralmbahn sowie die absolute Flughafennähe ist der Standort bestens für die Betriebsansiedlung für Logistik- und Transportunternehmen geeignet.

Die Restbetriebsprüfung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den zu ermittelten Verkehrswert der Betriebsliegenschaft, sondern findet nur im Rahmen einer gerichtlichen Entschädigung Anwendung. Denn bei der Enteignung von Betriebsliegenschaften kommt neben der Entschädigung des Verkehrswertes noch eine weitere Entschädigung aus dem Titel der Wertminderung des Restgrundes in Betracht. Beim Entzug von Betriebsteilen beschränkt sich die Entschädigung auf die Kosten und Nachteile, die entstehen würden, wenn der Betrieb bzw. Betriebsteile verlegt werden würden. Die auf die Entzugsfläche entfallenden festen Kosten sind nach dem Entzug der Teilfläche vom Restbetrieb mitzutragen, daher wird von Restbetriebsbelastung gesprochen. Infolge des Entzugs einer Teilfläche eines Betriebs verliert das betroffene Unternehmen den auf die Entzugsfläche entfallenden Deckungsbeitrag.

4.6 Ermittlung des Verkehrswertes

Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren erfolgt eine Gegenüberstellung der zu bewertenden Liegenschaft mit Objekten, die in zeitlicher und räumlicher Nähe veräußert wurden. Im Rahmen der Kaufpreiserhebung sind tatsächlich gezahlte Kaufpreise heranzuziehen. Im gegenständlichen Flughafenbereich konnten jedoch in zeitlicher Nähe nur wenige Vergleichswerte erhoben werden. Bei gewerblich genutzten

Liegenschaften ist also für die Bemessung der Enteignungsentschädigung deren Verkehrswert maßgebend, wobei nochmals festzuhalten ist, dass der Verkehrswert nicht berücksichtigt, ob überhaupt ein gleichwertiges Ersatzgrundstück verfügbar ist.

Bei diesen ermittelten Bodenwerten¹⁵⁰ handelt es sich um Erhebungen im Rahmen der derzeitigen Grundeinlöse der ÖBB Infrastruktur für den geplanten Streckenabschnitt Feldkirchen- Flughafen. Bei diesen erhobenen Vergleichspreisen handelt es um die Widmung L (J/1) Aufschließungsgebiet für Industrie- und Gewerbegebiet 1 mit einer Bebauungsdichte von 0,2- 1,5. Trotz der geringen verfügbaren Anzahl an Vergleichspreisen wurden die im Enteignungsverfahren (Egger; Mellacher) zu Gunsten der Flughafen Betriebs GmbH ermittelten Verkehrswerte (Egger im Jahr 2008 € 120,10 für 3.719m²- Mellacher im Jahr 2008 für 7.299m² € 101,71) trotz des besonderen Vergleichscharakters nicht in die Preisfindung miteinbezogen, da die in behördlichen bzw. gerichtlichen Enteignungsverfahren ermittelten Verkehrswerte nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz nicht heranzuziehen sind, weil es sich dabei um fallspezifische Bewertungsansätze handelt, die nicht aus dem allgemeinen freien Grundstücksverkehr ableitbar sind. Das Enteignungsverfahren Egger wurde jedoch mit Erkenntnis des VwGH¹⁵¹ als unzulässig abgewiesen und im Fall Mellacher wurde die rechtskräftig erfolgte Enteignung mit Bescheid vom 06.02.2013 aufgehoben, womit auch die Rechtskräftigkeit beseitigt wurde. Im Zuge der getätigten Recherche wurde ein Kaufvertrag datiert mit Jänner 2005, abgeschlossen zwischen Finster und Kutschi über das Grundstück Nr. 64/3 im Ausmaß von 2.827m² im Bereich des Autobahnanschlusses A2 Südautobahn mit einem Kaufpreis in der Höhe von € 165.-/m² erhoben, wobei diese Preisspitze als mathematischer Ausreißer zu behandeln ist und daher in der Wertermittlung keine Berücksichtigung findet, obwohl dieser Vergleichswert besonders geeignet ist, das tatsächliche Marktgeschehen in realistischer Weise abzubilden.

Zwecks der Anpassung der erhobenen Vergleichswerte an den zeitlichen Bewertungsstichtag wurde die Entwicklung der Grundstückspreise für Betriebsgrundstücke für den Bezirk Graz- Umgebung entsprechend des Immobilienpreisspiegel 2014 jährlich veröffentlicht von der Wirtschaftskammer

¹⁵⁰ Gross, Gutachten vom 25.08.2015

¹⁵¹ vgl. Erkenntnis des VwGH vom 26.03.2012 zu GZ 2009/03/0142

Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder berücksichtigt. Da die Entwicklung der Bodenpreise nicht dem klassischen Verbraucherpreisindex folgt, sondern meist vielmehr ein sprungfixes Verhalten aufweist, mit dem Effekt, dass die Wertentwicklung über mehrere Jahre stabil bleiben kann, bevor ein Preissprung nachzuweisen wäre.

Bei Grundeinlösen der öffentlichen Hand ist es üblich ohne konkreten Nachweis der Wiederbeschaffung **Wiederbeschaffungskosten** in der Höhe von **7,5%** vom Verkehrswert pauschal zu vergüten.

Bewertung							
Pos.	Datum	Widmung	Gst.-Nr.	Fläche	Preis/m ²	Valor.	Preis/m ²
2	02/2008	L(J1) 0,2-1,5	44/1	20.646 m ²	96,87 €	+25,22 %	121,30 €
8	08/2010	L(J1) 0,2-1,5	89/3	Teilfläche	90,00 €	+21,18 %	109,06 €
7	07/2010	L(J1) 0,2-1,5	92/15	Teilfläche	90,00 €	+21,18 %	109,06 €
7	07/2012	L(J1) 0,2-1,5	92/17	1.250 m ²	90,00 €	+17,61 %	105,85 €
14	10/2012	L(J1) 0,2-1,5	106/10	367 m ²	81,74 €	+17,51 %	96,05 €
Mittelwert:							108,26 €
Standardabweichung:						8,34 %	9,03 €/m ²
Arithm. Mittel (grdt.):							110,00 €

Grundstück	gegenständliche Fläche	€/m ²	Verkehrswert in €
Grundstück Nr. 123/1 EZ 1908	31.075 m ²	110,00	3.418.250,00
Grundstück Nr. 141/5 EZ 1597	8.702 m ²	110,00	957.220,00
Gesamt	39.777 m²		4.375.470,00

zzgl. Wiederbeschaffungskosten	7,50%	328.160,25
Verkehrswert gerundet		4.703.630,00

Abb. 18: Bewertung

5 Zusammenfassung und Schlussfolgerung

„Spezialimmobilien sind Immobilien, die selten, wenn überhaupt aufgrund der sich aus ihrer speziellen Natur, Gestaltung, Konfiguration, Größe, Lage ergebenden Einzigartigkeit auf dem Markt verkauft werden, sei es als Teil eines Unternehmens oder einer gesamten Einheit, der sie angehören.“¹⁵² Im Sinne dieser Begriffsbestimmung sind sowohl das Schotterwerk als auch der Flughafen als Sonderimmobilien zu qualifizieren. Bei Schotterabbaugebieten können bis zu drei Bewirtschaftungsphasen festgestellt werden: Die erste Phase ist jene der Schottergewinnung. Die zweite Phase kann als Rekultivierung bezeichnet werden, die nur dann den Wert positiv beeinflusst, wenn eine Zwischennutzung zu Deponiezwecken genehmigungsfähig ist. Alle anderen Formen der Nachnutzung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen bis hin zur Baulandnutzung bilden die dritte Phase, welche im Falle der Baulandnutzung wieder mit einer Wertsteigerung verbunden ist. Das Grundstück Nr. 123/1 EZ 1908 ist in besonderer Weise auf die gegenwärtige Nutzung ausgerichtet, denn diese in Betrieb befindliche Manipulationsfläche ist im Hinblick auf die Möglichkeit der Schotteraufbereitung als solche gewidmet, und daher ist auch die Nutzungsart behördlich festgelegt. Für bereits stillgelegte und rekultivierte Abbauflächen sind sehr wohl Alternativnutzungsüberlegungen anzustellen, wobei diese Überlegungen durch die Ausweisung als Flugplatz seit dem Jahr 1986 im Zuge der 4. Flughafenerweiterung aufgrund dieser klaren Ausrichtung sofort zerschlagen werden, sodass das Grundstück Nr. 123/1 EZ 1908 für jede Alternativnutzung gar nicht zugänglich ist. Die nunmehr 30jährige wertmindernde Planungsvorwirkung bewirkt, dass das Grundstück von jeder weiteren wirtschaftlichen Entwicklung in der Form einer Blockierung zur Weiterentwicklung zu einer höherwertigen Nutzungskategorie ausgeschlossen wurde. Die wegen der Erweiterung der Flugplatzgrenzen verhängte Bausperre im Sinne der Beschränkung der Verbauungsmöglichkeit kann nicht zu Lasten des Eigentümers gehen, wodurch eine Schädigung des Grundstückseigentümers eintreten kann. Diese Schädigung liegt einerseits im Ausschluss allfälliger Bewilligungen im Sinne von

¹⁵² International Valuation Standards 2001, S.30

Betriebsbewilligungen und andererseits in der Versagung einer Baugenehmigung, welche den Verlust der Bebaubarkeit bewirkt. Zur Frage der Auswirkungen der Flughafenerweiterung auf das bestehende Schotterwerk ist anzuführen, dass wenn die Betriebsliegenschaft der gewerblichen Nutzung entzogen wird, es zu einer betrieblichen Verkleinerung der nutzbaren Flächen kommt, die mit einer Belastung des Restbetriebes einhergeht. Der Schotterbetrieb benötigt das bestehende Betriebsareal zur Aufrechterhaltung der Betriebsfortführung und brauchbare Ersatzgrundstücke liegen nicht vor. Ausweichgrundstücke in Feldkirchen mit vergleichbarer Widmung sind nicht erhältlich und die rekultivierten Flächen haben eine betriebliche Reservefunktion. Unter dem Gesichtspunkt, dass es unmöglich ist eine Liegenschaft mit einer vergleichenden Widmung und einem Nutzungspotenzial in der Marktgemeinde Feldkirchen oder in den benachbarten Gemeinden zu finden, sind die Ersatzbeschaffungskosten als beträchtlich anzusehen, wobei nochmals zu erwähnen ist, dass der festgestellte Verkehrswert die Verfügbarkeit zur Beschaffung eines Ersatzgrundstückes nicht berücksichtigt. Aufgrund der monopolistischen Marktdominanz des Flughafens Graz Thalerhof durch das Vorliegen des Teilmarktes das Preisniveau wegen der mangelnden Drittverwendungsfähigkeit niedrig gehalten wird. Durch den günstigen Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz, durch die Landesstraße L379, den direkten Autobahnanschluss, den Ausbau der Koralmbahn sowie die absolute Flughafennähe ist der Standort bestens für die Betriebsansiedlung für Logistik- und Transportunternehmen geeignet.

Zusammenfassend ist zu beantworten, dass solange die FBG nicht im Stande ist, den Nachweis der Notwendigkeit zur Einbeziehung der betreffenden Liegenschaften für ein konkretes Vorhaben tatsächlich zu erbringen, sind die Voraussetzungen für ein Enteignungsverfahren nach dem LFG nicht gegeben. Für den Fall, dass die FBG den Nachweis der **Notwendigkeit** erbringen kann, und die Enteignung der Alois Schönberger GmbH zugehörigen Liegenschaften somit zulässig ist, hat der Enteignete im Rahmen der gerichtlichen Entschädigungsfestsetzung keinerlei vermögensrechtliche Nachteile zu erwarten. Das Enteignungsrecht geht von der Ersatzbeschaffung aus, sodass der durch den Eingriff belastete Grundeigentümer mit der Leistung einer Ausgleichszahlung wieder in jene Vermögenslage versetzt wird, in der er sich vor diesem Eingriff befunden hat. Entschädigen heißt somit, dass der zu

zahlende Wertausgleich den Enteigneten in die Lage versetzen muss, sich ein gleichwertiges und gleichartiges Grundstück beschaffen zu können. Bei der Enteignung von Betriebsliegenschaften kommt neben der Entschädigung des Verkehrswertes noch eine weitere Entschädigung aus dem Titel der Wertminderung des Restgrundes in Betracht. **Zusammenfassend ist sohin festzustellen, dass der Zweck der Entschädigung darin besteht, den enteignungsbedingten Vermögensnachteil wieder auszugleichen. Dabei ist die Entschädigung nicht auf den Ersatz des Substanzverlustes beschränkt, sondern es sind auch alle übrigen Vermögensnachteile zu ersetzen.**¹⁵³ Dem nach dem LBG ermittelten Verkehrswert des entzogenen Rechtsgutes kommt dabei wesentliche Bedeutung zu, wobei der durch die Enteignung hervorgerufene Schaden des Enteigneten auch höher sein kann als der festgestellte Verkehrswert.

Im Ergebnis setzt sich eine Enteignungsentschädigung aus folgenden drei Bestandteilen zusammen: 1. Ersatz des im Verkehrswerts enthaltenen Substanzverlustes des Grundstückes; 2. Ersatzbeschaffungsspesen in der anerkannten Höhe von 7,5%, sowie 3. Ersatz aller übrigen Vermögensfolgeschäden.

Die **Beweislast** für die über dem Verkehrswert hinausgehenden Folgeschäden trifft jedenfalls den Enteigneten. Beim Entzug von Betriebsteilen beschränkt sich die Entschädigung auf jene Kosten und Nachteile, die entstehen würden, wenn der Betrieb bzw. Betriebsteile verlegt werden würde. Conclusio ist, dass bei Gegenüberstellung des ermittelten Verkehrswerts der betroffenen Grundfläche unter gewöhnlichen Verhältnissen sowie bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung kein Raum für einen daraus abzuleitenden Schaden verbleibt, wobei im gerichtlichen Entschädigungsverfahren einer strengerer Maßstab anzulegen ist als im behördlichen Enteignungsverfahren. Im Endergebnis kommt nicht dem Wert des Enteignungsgegenstandes besondere Bedeutung zu, sondern der **Verfügbarkeit** eines gleichartigen Ersatzgrundstückes mit einer vergleichenden Widmung, wobei die Immobilienpreise für eine gewerbliche Nutzung in der südlich gelegenen

¹⁵³ vgl. Rummel- Schlager, Enteignungsentschädigung- ins. Für gewerblich genutzte Objekte ,Signum Verlag Wien, 1981, S. 117

Nachbargemeinde Kalsdorf doppelt so hoch angesiedelt sind als in Feldkirchen durch den Flughafenbereich.

Die **Problematik** dieser Flughafenerweiterung besteht darin, dass die FBG untätig bleibt die Bescheide zur Erweiterung des Flughafens ordnungsgemäß umzusetzen, wodurch sich für die Grundstückseigentümer eine nachteilige Entwicklung ergibt. Diese nachteilige Entwicklung entsteht einerseits durch den Ausschluss allfälliger Bewilligungen im Sinne von Betriebsbewilligungen und andererseits durch die Versagung einer Baugenehmigung, welche den Verlust der Bebaubarkeit zur Folge hat. Entgegen einer von der FBG im Masterplan selbst abgegebenen Erklärung, die erforderlichen Flächen vertraglich erwerben zu wollen, zeigt der bisherige Verhandlungsverlauf, dass die FBG die Verfügungsmacht über die erforderlichen Grundflächen im Wege eines behördlichen Enteignungsverfahrens zu erlangen versucht und keinesfalls willens ist eine privatrechtliche Einigung mit den Grundstückseigentümer zu erzielen. Diese Vorgehensweise ist mit rechtsstaatlichen Prinzipien schwer in Einklang zu bringen.

Kurzfassung

Diese Masterthese versucht darzustellen, welche Auswirkungen die Erweiterung der Flugplatzgrenzen auf die unmittelbar benachbarten Grundstückseigentümer besonders für das im Westen angrenzende Schotterwerk hat und ob der Flughafen Graz den Erwerb der nunmehr als Flugplatz gewidmeten Grundstücke durch eine behördliche Enteignung durchsetzen kann. Im Ergebnis ist zu beantworten, dass solange die FBG nicht im Stande ist, den Nachweis der Notwendigkeit zur Einbeziehung der betreffenden Liegenschaften für ein konkretes im öffentlichen Interesse liegendes Vorhaben tatsächlich zu erbringen, sind die Voraussetzungen für ein Enteignungsverfahren nach dem LFG nicht gegeben. Für den Fall, dass die FBG den Nachweis der **Notwendigkeit** erbringen kann, und die Enteignung der Alois Schönberger GmbH zugehörigen Liegenschaften somit zulässig ist, hat der Enteignete im Rahmen der gerichtlichen Entschädigungsfestsetzung keinerlei vermögensrechtliche Nachteile zu erwarten. Das Enteignungsrecht geht von der Ersatzbeschaffung aus, sodass der durch den Eingriff belastete Grundeigentümer mit der Leistung einer Ausgleichszahlung wieder in jene Vermögenslage versetzt wird, in der er sich vor diesem Eingriff befunden hat. Zusammenfassend ist sohin festzustellen, dass der Zweck der Entschädigung darin besteht, den enteignungsbedingten Vermögensnachteil wieder auszugleichen. Dabei ist die Entschädigung nicht auf den Ersatz des Substanzverlustes beschränkt, sondern es sind auch alle übrigen Vermögensnachteile zu ersetzen. Im Ergebnis setzt sich eine Enteignungsentschädigung aus folgenden drei Bestandteilen zusammen: 1. Ersatz des im Verkehrswertes enthaltenen Substanzverlustes des Grundstückes; 2. Ersatzbeschaffungsspesen in der anerkannten Höhe von 7,5%, sowie 3. Ersatz aller übrigen Vermögensfolgeschäden. Nicht dem Wert des Enteignungsgegenstandes kommt daher besondere Bedeutung zu, sondern der **Verfügbarkeit** zur Beschaffung eines gleichartigen und gleichwertigen Ersatzgrundstückes mit einer vergleichenden Widmung.

Literaturverzeichnis

- Bienert - Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung Österreich, Edition ÖVI Immobilienakademie, 2. Aufl., Wien 2009
- Bachmann, Baumgartner, Feik, Giese, Jahnel, Kostal, Lienbacher, Besonderes Verwaltungsrecht, 4. Auflage, Springer Wien 2002
- Bochsichler, Bewertungs- und Entschädigungsgrundsätze bei Grundeinlösen, Wien, 2004
- EVS-European Valuation Standards, in Übersetzung der „The European Group of Valuers' Association (TEGoVA)“ - Europäische Bewertungsstandards, 7. Aufl., Brüssel 2013
- Gelzer, Busse, Fischer, Entschädigungsanspruch aus der Enteignung und enteignungsgleichem Eingriff, 3. Auflage, Verlag C. H. Beck München 2010
- Gross, Skriptum „Bewertung von Sonderimmobilien“, im Rahmen Universitätslehrgang Immobilienmanagement und Bewertung, TU Wien 2015
- Immobilien-Preisspiegel 2015, Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. Wien 5/2015
- Koziol- Welser, Bürgerliches Recht, Manz Verlag, 13 Auflage
- Kleiber - Fischer - Werling (Hrsg.) Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl., Bundesanzeiger Verlag Köln 2014
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Aufl., Manz Wien 2010
- Öhlinger, Verfassungsrecht, WUV Wien 2003, 5. Auflage
- o.V., EVS-European Valuation Standards, in Übersetzung der TEGoVA-Europäische Bewertungsstandards, 7. Aufl., 2012, www.tegova.de
- o.V., Immobilien-Preisspiegel 2015, Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wien 5/2015
- Rummel- Schlager, Enteignungsentschädigung- insbesondere für gewerblich genutzte Objekte, Signum Verlag Wien, 1981
- Schlager Entschädigung bei behördlicher Nutzungsbeschränkung, Forstzeitung Schwerpunkt, 2-2005
- Schippeck, Skriptum „Bewertung von Grundstückskontaminationen“ im Rahmen Universitätslehrgang Immobilienmanagement und Bewertung, TU Wien 2015

Seiser - Kainz, Der Wert von Immobilien, Standards und Praxis der Bewertung,
Seiser+Seiser Immobilien GmbH Graz, 2. Aufl., Eigenverlag Graz 2014
Trenner, Skriptum, „Bau-, Raumordnungs-und Denkmalschutzrecht“ im Rahmen
Universitätslehrgang Immobilienmanagement und Bewertung, TU Wien 2015

Sonstige Quellen

(z.B. Gutachten, Studien, Dissertationen, Artikel aus Fachzeitschriften)

Bescheid vom 07.05.2008 zu GZ: 11.4-16/2007

Bescheid vom 06.02.2013 zu GZ: 11.4-16/2007 (12)

Bauer, Gutachten über den Verkehrswert A) Bürogebäude Wiener Straße 62 B)
Wohnhaus Wiener Straße 64 C) Bürogebäude Hochfeldgasse 28, Bauer & Partner
Immobilienbewertungs OG, Stand Okt. 2015 (im Auftrag der Energie Steiermark AG
bzw. Energie Steiermark Technik GmbH)

Eisold, Entscheidungsproblem Unternehmen - Standort, Vergleich normativer,
behavioristischer und struktureller Standortanalyseansätze, Universität München
2014, www.epub.ub.uni-muenchen.de

Erkenntnis des VWGH vom 25.01.1995 zu GZ 93/03/188

Erkenntnis des VwGH vom 12.09.2006 zu Gz:2003/0370179

Erkenntnis des VwGH vom 09.07.1992 zu Zl. 91/06/0204

Erkenntnis des VwGH vom 26.03.2012 zu GZ 2009/03/0142

Fachsenat für Betriebswirtschaft und Organisation, Fachgutachten Unternehmens-
bewertung (KFS/BW 1) des Instituts für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und
Organisation, Kammer der Wirtschaftstreuhänder Wien 2014

Geschäftsbericht der FBG 2007

Gross, Gutachten vom 25.08.2015

GZ: UVS 43.17—2/2013-23

GZ. BMVIT- 60.106/0005-IV/L3/2014

GZ: 60.103/8-PMV/02

Masterplan integrierter Bestandteil des Bescheides vom 22.10.2002

OGH JBl 1974,202

7Ob138/05b vom 19.10.2005

2 Ob 178/61; IBl 1974,202

8 Ob 625/90; 6 Ob 502/93; 1 Ob 321/98g

1 Ob 245/99g; 1Ob 76/00h

5 Ob 630/80

6 Ob 802/81

o.V., „Veröffentlichungen von Kapitalisierungszinssätzen“, Fachzeitschrift „Der Sachverständige“, des Hauptverbandes der Allgemein Beeideten und Gerichtlich Zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 1/2010, Wien 2010

Roth, Artikel „Internationale Aspekte der Immobilienbewertung – Stärken und Schwächen“ aus Fachzeitschrift „Der Sachverständige“, Online-Publikation 2003, www.immobiliennrating.at

Vogel, Abhandlung „Bodenwertermittlung anhand des Residualwertverfahrens“, Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Berlin 6/94, www.immoexpert.de/veroeffentlichungen

VfSlg 2674/1954

VfSlg 9911/1993

VfSlg 9306/1981

VfSlg 15.625/1999

VfSlg 1123/1928

VfSlg 3666/1959, 16.753/2002

VfSlg 13.659/1993

VfSlg 5171//1965

VwGH 26.03.2012, 2009/03/0142

VwSlgNF 9341A/1977; ZfVB 1977/6/2254

Zeitungsbericht Presse vom 13.02.2009

Zwischenbericht vom 29.08.2012 von der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung Dresden

Verwendete Gesetzestexte bzw. Normen:

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch 1812

Altlastensanierungsgesetz 2002

Deutsche Immobilienwertverordnung

Eisenbahn- Enteignungsentschädigungsgesetz 1954

Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992

Luftfahrtgesetz 2008

ÖNORM B 1802, Liegenschaftsbewertung v. 1.12.1997, Österreichisches Normungsinstitut Wien 1997

ÖNORM S 2093, Erfassung und Beurteilung des Umweltzustandes von vorgenutzten Flächen bei der Liegenschaftsbewertung, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2009

Österreichisches Bundesverfassungsgesetz 1930

Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010

Allgemeine Internet-Quelle

[https://de.wikipedia.org/wiki/Feldkirchen_bei_Gra](https://de.wikipedia.org/wiki/Feldkirchen_bei_Graz)

<https://de.wikipedia.org/wiki/Graz>

<https://de.wikipedia.org/wiki/Steiermark>

www.flughafen-graz.at

www.oebb.at

www.raumplanung.steiermark.at

www.rechnungshof.gv.at

www.umweltbundesamt.at

www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten

Abbildungsverzeichnis:

Abb.1: Steiermark Bezirk Graz Umgebung

Abb. 2: Marktgemeindegebiet Feldkirchen

Abb. 3: Lagebeschreibung

Abb. 4: Luftbild

Abb. 5: Umfeld

Abb. 6: Luftbild

Abb. 7: Streckenverlauf Koralmbahn

Abb. 8: Luftbild

Abb. 9: Kontaminierung

Abb. 10: Umweltfachliche Wertermittlung

- Abb. 11: Flächenwidmungsplan 1.0 GR –Beschluss 8.5.1981
- Abb. 12: Flächenwidmungsplan 2.0 mit Rechtskraft am 17.05.1996
- Abb. 13: Flächenwidmungsplan 3.0
- Abb. 14: Schema Wertschöpfungsprozess
- Abb. 15: Sicherheitszonenplan
- Abb. 16: Ablaufschema nach ÖNORM B1802
- Abb. 17: Flächendifferenzierung Flughafen
- Abb. 18: Bewertung