

Grundeinlöse im Umfeld öffentlicher Projekte Materiengesetze und spezielle Gegebenheiten

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

eingereicht bei
o.Prof. Dr. Franz Zehetner

Dipl.-Ing. Anton Dörtl

9526021

Wien, 26.04.2013

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **DIPL.-ING. ANTON DÖLTL**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "GRUNDEINLÖSE IM UMFELD ÖFFENTLICHER PROJEKTE - MATERIENGESETZE UND SPEZIELLE GEGEBENHEITEN", 77 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, 26.04.2013

Unterschrift

Danksagung

Mein besonderer Dank gilt Herrn o. Univ.-Prof. Dr. Franz Zehetner für die umsichtige Betreuung beim Abfassen der Master These und die rasche Begutachtung.

Weiters möchte ich mich bei Dipl.-Ing. Rainer Hochstöger, Franz Gartner, Dr. Gerald Kerschbaum, Mag. Sonja Wozak und Ing. Alois Vogl für die fachlichen Auskünfte und Informationen bedanken.

Bemerkung zum Sprachgebrauch

Auf die Verwendung von Doppelformen oder anderen Kennzeichnungen für weibliche und männliche Personen wird verzichtet, um die Lesbarkeit und Übersichtlichkeit zu wahren. Mit allen im Text verwendeten Personenbezeichnungen sind stets beide Geschlechter im gleichwertigen Sinn gemeint.

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	V
1 Einleitung.....	1
1.1 Motivation.....	2
1.2 Problemdefinition	2
1.3 Zentrale Fragestellung	4
1.4 Zielsetzung.....	5
1.5 Aufbau der Arbeit	5
2 Grundlagen / Begriffsbestimmungen	6
2.1 Eigentum.....	6
2.1.1 Definition	7
2.1.2 Eigentumserwerb	8
2.1.3 Dienstbarkeiten – Servitute	10
2.2 Grundinanspruchnahme.....	12
2.2.1 Grundeinlöse – gütliche Einigung	15
2.2.2 Enteignung.....	19
2.2.3 Belastung durch Dienstbarkeiten	28
2.2.4 Vorübergehende Beanspruchung	31
2.2.5 Grundabtretung.....	33
2.3 Öffentliches Interesse – Notwendigkeit.....	34
2.3.1 Überlagerung von unterschiedlichen öffentlichen Interessen.....	35
2.4 (Enteignungs-) Entschädigung	37
2.4.1 Basis der Entschädigung (Verkehrswert)	41
2.4.2 Nebenentschädigungen	42
2.4.3 Dienstbarkeitsentschädigungen (Bestandsverträge).....	44
2.4.4 Zusammensetzung der Entschädigung.....	44
2.4.5 Zeitpunkt für die Festsetzung.....	45
2.4.6 Spesen für die Ersatzbeschaffung („Wiederbeschaffungskosten“)	45
2.4.7 Freiwillige Zuschläge des Infrastrukturunternehmens.....	47
2.4.8 Einlösepreis	48
2.5 Rückübereignung	49
2.6 Grundstücksmarkt.....	50
2.7 Teilmarkttheorie	51
3 Enteignungsverfahren.....	53
3.1 Grundlagen	53
3.1.1 Gesetzliche Grundlagen.....	53
3.1.2 Organe – Parteien - Beteiligte	54
3.1.3 Behörde	57

3.1.4	(Amts-) sachverständige	58
3.2	Zuständigkeiten.....	59
3.3	Verfahrensablauf.....	60
3.3.1	Einleitung des Verfahrens	60
3.3.2	Auftrag an die SV	61
3.3.3	Mündliche Verhandlung	62
3.3.4	Bescheid	62
3.3.5	Verfahrensdauer	64
3.4	Neufestsetzung der Entschädigung	65
4	Fallbeispiel.....	66
4.1	Beschreibung des Projekts.....	66
4.2	Rechtliche Rahmenbedingungen	67
4.3	Verfahrensablauf.....	68
5	Analyse.....	70
6	Schlussfolgerungen	73
	Kurzfassung.....	77
	Literaturverzeichnis.....	A

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
ASV	Amtssachverständiger
AVG	Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
BGBI	Bundesgesetzblatt
BMVIT	Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie
BStG	Bundesstraßengesetz
EisbEG	Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz
EMRK	Europäische Menschenrechtskonvention
GrESt	Grunderwerbsteuer
HIG	Hochleistungsstreckengesetz
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LFG	Luftfahrtgesetz
MinRoG	Mineralrohstoffgesetz
NÖ	Niederösterreich
OÖ	Oberösterreich
RH	Rechnungshof
StGG	Staatsgrundgesetz
Stmk	Steiermark
SV	Sachverständigen
VEG	Verwaltungsentlastungsgesetz
VfSlg	Sammlung der Erkenntnisse und wichtigsten Beschlüsse des Verfassungsgerichtshofes
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
VwSlg	Sammlung der Erkenntnisse und Beschlüsse des Verwaltungsgerichtshofes
ZfV	Zeitschrift für Verwaltung
ZVR	Zeitschrift für Verkehrsrecht

1 Einleitung

Die Herrschaft über Grund und Boden beschäftigt die Menschheit seit dem Sesshaft werden. Die Verfügungsberechtigung über eine nutzbare Bodenfläche war und ist Basis für das Leben und Überleben. Ohne Grundbesitz gab und gibt es keine Möglichkeit, Nahrung zu erzeugen oder Baumaterial und Bodenschätze zu gewinnen. Neben der Abschaffung der Leibeigenschaft stellte die Vergabe von Grund für jeden Einzelnen (davor war Landbesitz vornehmlich dem Adel, Großgrundbesitzern und der Kirche vorbehalten) einen wesentlichen Meilenstein in der neueren Geschichte dar.

Die Priorität des Schutzes dieses Eigentums an Grund und Boden zeigt sich in den grundlegenden gesetzlichen Regelwerken.

Wie wichtig Grund und Boden aber vor allem für den einzelnen Besitzer ist, spiegelt sich speziell bei der Grundablöse im Umfeld öffentlicher Projekte wieder.

Vor allem in der Landwirtschaft ist der Gedanke der Versorgungssicherheit noch deutlich verankert. Deshalb werden bewirtschaftbare Flächen oft nur gegen gleichwertigen Ersatz abgegeben.

Dem Schutz des Eigentums steht allerdings der Bedarf unserer, modernen Gesellschaft gegenüber, notwendige leistungsfähige Verkehrs- und Energieinfrastruktur zu errichten, also Grund und Boden für den Bau und Ausbau von Verkehrswegen und Leitungen zu beanspruchen.¹

Dass die Grundinanspruchnahme im öffentlichen Interesse auch missbraucht werden kann zeigt sich am Beispiel des Truppenübungsplatzes Allentsteig.

Dabei handelte es sich um die bis heute größte Enteignung in Österreich. Insgesamt wurden 42 Dörfer mit dem gesamten Grundbesitz enteignet. Die etwa 6.800 betroffenen Menschen haben bis heute keine angemessene Entschädigung erhalten.

¹ Vgl. Bory 2009: 11

1.1 Motivation

Der Autor war im Zuge seiner beruflichen Tätigkeit als Amtssachverständiger immer wieder mit besonders langwierigen Grundeinlöseverfahren im Zuge von öffentlichen Projekten, im speziellen bei Straßenbauprojekten, wie der Umfahrungen von Städten und Gemeinden und dem Ausbau des hochrangigen Bundesstraßennetzes (Autobahnen und Schnellstraßen), konfrontiert.

Im Zuge der vom Autor beobachteten Verfahren wurde von den betroffenen Grundeigentümern besonders im Grenzbereich zu benachbarten Bundesländern oft das Argument vorgebracht, dass im benachbarten Bundesland alles anders oder besser sei.

Parteien, die bereits von mehreren Infrastrukturprojekten betroffen waren, brachten auch vor, dass andere Projektwerber/Infrastrukturerrichter für gleichwertige Flächen viel mehr Ablöseentschädigung gezahlt hätten.

Die daraus resultierenden und teils sehr polemisch geführten Debatten veranlassten den Autor, sich mit dem Thema der Grundeinlöse näher zu befassen und den subjektiv anmutenden Argumenten auf den Grund zu gehen.

1.2 Problemdefinition

„Neun Bundesländer, ein Ziel und neun unterschiedliche Wege um das Ziel – Grundstücke für die Öffentlichkeit zu erwerben – zu erreichen.“ (Gradischnig 2006)

Gemeinsames Ziel aller Bundesländer ist es, nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, der Wirtschaftlichkeit und der Zweckmäßigkeit Grundstücke für die Errichtung von Infrastruktureinrichtungen zu erwerben. Wobei gesetzliche Zwangsmaßnahmen nach Möglichkeit vermieden werden.²

Im Zuge großer Infrastrukturprojekte ist es nahezu unvermeidlich, dass die Vorhaben verschiedener Infrastrukturerrichter aufeinandertreffen. Dabei werden die Infrastrukturerrichter durch Grundeigentümer und Interessensvertretungen mit der

² Vgl. Gradischnig 2006

Praxis des Grunderwerbs in anderen Unternehmungen und Bundesländern konfrontiert.

„Nicht selten wird dabei der Versuch unternommen, Vorteile daraus zu ziehen, dass der eine Projektwerber oft wenig bis gar nichts über die jeweiligen Maßgaben des anderen weiß und so Grundeinlösesystematiken gleichsam in einem Wettbewerb zueinander stehen.“ (Ager 2006)

Dazu kommt der Einfluss der Politik – jeder Politiker vertritt die Interessen seiner Klientel. Besonders stark ist dies im landwirtschaftlichen Bereich ausgeprägt.

„Die Rolle der Politik ist eine gestaltende und eine fordernde.“ (Gradischnig 2006)

Ein weiteres Problem ist, dass die Zuständigkeit bei der Grundablöse, entsprechend dem jeweiligen Infrastrukturprojekt, in verschiedene Kompetenzen fällt. Für den juristisch nur mäßig gebildeten Bürger und Grundeigentümer ist dieser Kompetenzschungel, verbunden mit verschiedenen Einlösekulturen und Verfahrensabläufen nicht nachvollziehbar. Deshalb besteht in vielen Fällen bereits zu Beginn der Projekte eine gewisse Skepsis gegenüber den geplanten Maßnahmen.

Vom jeweiligen Projektwerber abhängig werden Projekte mit unterschiedlicher Vorbereitung in das Grundeinlöseverfahren geführt, mit den entsprechenden Konsequenzen bei ungenauer Abgrenzung des Projekts.

Die sehr aufgeblähten Verfahren liefern den Gegnern der Projekte und deren Rechtsvertretern genügend Angriffspunkte, da bereits geringe Formalfehler das Verfahren zurück an den Start werfen. Muss ein Verfahren neu aufgerollt werden, so ist dies nicht nur mit zusätzlichen Verfahrenskosten verbunden, sondern führt so auch zu einer Verzögerung der Umsetzung. Die Folgen: zusätzliche finanzielle Belastungen aufgrund gestiegener Baukosten.

Durch die Verzögerung ergibt sich zusätzlich das Problem der „Gültigkeit der Bewertungsgutachten“. Zwischen dem Bewertungsstichtag und dem Enteignungszeitpunkt liegen oft Jahre.

„Der Erwerb von Grundflächen im öffentlichen Interesse bedarf einerseits ausreichender Zeit, andererseits geeigneter rechtlicher Rahmenbedingungen. Beides war in der Vergangenheit, besonders in der jüngeren, nicht immer oder nicht mehr gegeben. Wenn gesetzliche Vorgaben einerseits im öffentlichen Interesse den Verkehrswert als Grundlage einer angemessenen Entschädigung für die Inanspruchnahme von Grund und Boden definieren, so bedarf es auf der anderen Seite rechtlicher Grundlagen und organisatorischer Maßnahmen im Bereich der Behörden, dies auch rechtzeitig durchsetzen zu können.“ (Ager 2006)

1.3 Zentrale Fragestellung

Mit dieser Arbeit soll versucht werden, Antworten auf die folgenden zentralen Fragen zu finden:

- **Ist es möglich durch einheitliche Vorgehensweise auf Bundesebene und Ersetzen der länderspezifischen Gesetzgebung durch eine bundesweite Regelung eine Verfahrensbeschleunigung und ein gerechtes System bei der Entschädigung zu etablieren?**
- **Ist es möglich durch einheitliche Standards und mehr Transparenz die Durchführung von Grundeinlöseverfahren zu beschleunigen?**

Außerdem ist zu hinterfragen, ob die Entscheidungsfristen (meist nach AVG) für ein derartiges Verfahren zu lang sind.

Wie groß ist der volkswirtschaftliche Schaden durch die Verzögerung von öffentlichen Projekten durch Enteignungsverfahren und den damit verbundenen Instanzenzügen und außerordentlichen Rechtsmittel einzuschätzen?

1.4 Zielsetzung

Mit der vorliegenden Arbeit soll durch Begriffserklärungen und die Darstellung des Verfahrensablaufes die Grundeinlöse nachvollziehbar und transparent dargestellt werden.

Mittels Analyse der Grundeinlöse eines Umfahrungsprojektes und Interviews mit den daran Beteiligten (Verwaltungsbeamten, Amtssachverständigen, Projektwerber und Grundeinlösern des NÖ-Straßendienstes) soll die Grundeinlöse sowie die Enteignung im öffentlichen Interesse an einem konkreten Projekt nachvollzogen werden. Zusätzlich soll versucht werden, Schwachpunkte im System des Grundeinlöseverfahrens aufzuzeigen. Durch Literaturstudium und Experteninterviews soll der Ablauf im Verfahrensablauf im Grundeinlöseverfahren dargestellt werden und versucht werden, Ansatzpunkte für eine Verfahrensbeschleunigung zu finden.

1.5 Aufbau der Arbeit

Im folgenden Kapitel 2 werden die Grundlagen erarbeitet und die maßgeblichen Begriffe erläutert bzw. kritisch kommentiert. Im Kapitel 3 werden die dem Grundeinlöse- und Enteignungsverfahren zugrundeliegenden maßgeblichen Gesetzesmaterien und ausgewählte einschlägige Judikatur näher betrachtet. Auch die Verfahrensabläufe bis hin zum außerordentlichen Rechtsmittel werden dargestellt. Ziel des 3. Kapitels soll es sein, das notwendige Grundwissen und Verständnis für das in Kapitel 4 gezeigte Fallbeispiel zu schaffen.

Im Kapitel 4 werden das Fallbeispiel einer Ortsumfahrung analysiert und Probleme, Schwachstellen in der gängigen Praxis der Grundeinlöse aufgezeigt, wobei ergänzend Informationen von beteiligten Verwaltungsbeamten eingeholt werden.

Am Rande wird auf den volkswirtschaftlichen „Schaden“ durch die Verzögerung der Umsetzung von öffentlichen Projekten eingegangen.

Im Kapitel 5 werden die erhobenen Abläufe auf Schwächen und Verbesserungspotential untersucht und Ansätze zur Verfahrensbeschleunigung aufgezeigt.

2 Grundlagen / Begriffsbestimmungen

Zum Verständnis des Nachfolgenden ist es erforderlich, die Grundlagen und Begriffe, die dem Grundeinlöseprozess und dem Enteignungsverfahren zugrunde liegen, anzuführen und entsprechend zu erläutern.

2.1 Eigentum

Generell besteht in Österreich ein Grundrecht auf Eigentum. Die Unverletzlichkeit des Eigentums ist einerseits im Staatsgrundgesetz Artikel 5 geregelt:

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

Andererseits ist das Recht auf Eigentum auch in der europäischen Menschenrechtskonvention³ verankert.

Die meisten Grundrechte wie auch dieses sind nicht unbeschränkt gewährleistet, sondern unterstehen einem Gesetzesvorbehalt. Grundrechte können daher auch durch Gesetze beschränkt werden.

„Wenn in Artikel 5 StGG von Gesetzen die Rede ist, sind damit Bundes- und Landesgesetze gemeint (VfSlg 1582, 2147 ua), ferner solche Normen, die nach der Transformationstheorie heute auf der Stufe eines Gesetzes stehen (VfSlg 1625; 3230).“ (Feil 2011: 15)

Neben der Einschränkung der Verfügungsgewalt über den eigenen Grund und Boden durch raumordnungsrechtliche Bestimmungen stellt die Möglichkeit der Enteignung im öffentlichen Interesse die bedeutendste Einschränkung des Grundeigentums dar.

Der besondere Schutz des Eigentums zeigt sich auch darin, dass bestimmte vorsätzliche Verletzungen fremden Eigentums strafbar sind.

³ Art. 1 des 1. Zusatzprotokolls zur EMRK

2.1.1 Definition

In der österreichischen Rechtswissenschaft bezeichnet man **Eigentum** das dingliche - das heißt gegenüber jedermann durchsetzbare - Herrschaftsrecht einer Person über eine Sache. Der Eigentümer hat das alleinige Recht, mit der Sache nach Belieben zu schalten und zu walten und jeden Dritten davon auszuschließen.⁴

Im Sinne des ABGB ist das Eigentum

- im objektiven Sinn als *„alles, was jemandem zugehört, alle seine körperlichen und unkörperlichen Sachen“* (§ 353 ABGB)
- im subjektiven Sinn als *„Befugnis, mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkür zu schalten, und jeden anderen davon auszuschließen“* (§ 354 ABGB)

zu sehen.

Daher kann der Eigentümer *„in der Regel seine Sache nach Willkür benützt oder unbenützt lassen; er kann sie vertilgen, ganz oder zum Teile auf andere übertragen, oder unbedingt sich derselben begeben, das ist, sie verlassen.“* (§ 362 ABGB)

Die Grenzen des Eigentums liegen dort, wo in Rechte eines anderen eingegriffen wird oder im allgemeinen Interesse erlassene Beschränkungen übertreten werden.⁵ Im allgemeinen Interesse gelegene Beschränkungen des Eigentums sind teilweise im ABGB normiert. So sind etwa im § 364 ABGB Regelungen zum Nachbarschaftsschutz zu finden.

Trotz der zuvor genannten Formulierungen im ABGB ist der Schutz des Eigentums in Österreich nur bedingt gegeben. Nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes ist bis heute eine entschädigungslose Enteignung zulässig.⁶

⁴ Vgl. §§ 353 und 354 ABGB

⁵ Vgl. § 364 Abs. 1 ABGB

⁶ Vgl. Gatterbauer (2005): Vorlesungsskriptum „Grundlagen des Rechts“, S 21

Neben dem Eigentum des Einzelnen gibt es das Eigentum, das allen Mitgliedern eines Staates überlassen ist: das öffentliche Gut.

Öffentliches Gut

Eine, wenn auch historische, Definition des öffentlichen Gutes findet sich im § 287 ABGB.

„Sachen, welche allen Mitgliedern des Staates zur Zueignung überlassen sind, heißen freystehende Sachen. Jene, die ihnen nur zum Gebrauch verstattet werden, als: Landstraßen, Ströme, Flüsse, Seehafen und Meeresufer, heißen ein allgemeines oder öffentliches Gut. (...)“

Weitere Hinweise auf den Begriff des öffentlichen Gutes finden sich in Verwaltungsvorschriften. Unter anderem findet sich im Wasserrecht der Begriff der **öffentlichen Gewässer**, die wiederum als Teil des **öffentlichen Gutes** definiert werden. Verschiedene Landesstraßengesetze sehen vor, dass öffentliche Straßen von jener Gebietskörperschaft als **öffentliches Gut** in ihr Eigentum zu übernehmen sind, die nach dem Gesetz zur Straßenverwaltung berufen ist.

2.1.2 Eigentumserwerb

Der Eigentumserwerb kann sowohl für das private Eigentum als auch das öffentliche Gut entweder

- derivativ (abgeleitet) erfolgen, d.h. der Erwerber leitet sein Recht von seinem Vorgänger ab, wie vor allem bei Erwerb des Eigentums durch Rechtsgeschäft (Kauf, Tausch, Schenkung, Erbe)

oder

- originär (ursprünglich) erfolgen, d.h. der Eigentumserwerb ist vom Recht eines Vorgängers unabhängig, das Recht entsteht beim Erwerber völlig neu, wie beispielsweise bei der Aneignung herrenloser Sachen, dem Fund, dem gutgläubigen Erwerb von Nichtberechtigten usw.

Der Erwerb des Eigentums erfordert zwei Akte:

- einen so genannten **Titel**, das ist vor allem ein Geschäft oder eine letztwillige Verfügung, kann aber auch eine richterliche Anordnung sein
- eine Erwerbungsart, einen **Modus**, das ist bei beweglichen Sachen die Übergabe, bei unbeweglichen in der Regel die Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch.

Zu Titel und Modus kommt als drittes Element die Berechtigung des Übergebenden hinzu. Niemand kann mehr Rechte übertragen als er selbst hat. Wenn also die Berechtigung des Vorgängers fehlt, kommt allenfalls ein gutgläubiger Erwerb zustande. Für diesen originären Erwerb müssen allerdings die Voraussetzungen des § 367 ABGB, wie beispielsweise der Kauf von einem befugten Unternehmer vorliegen.

Der Grundstückserwerb unterscheidet sich vom normalen Eigentumserwerb.

„Besonderheiten beim Grundstückskauf ergeben sich gegenüber dem Kauf von beweglichen Sachen – Mobilien – vor allem durch drei Gesichtspunkte: Materiell ist es unmöglich ein Grundstück in die Hand zu nehmen und durch körperliche Übergabe an den Käufer zu übereignen. Die Übergabe wird beim Grundstück durch die Eintragung des Käufers als Eigentümer in das Grundbuch ersetzt. In formeller Hinsicht fällt die Mitwirkung eines Notars auf, der als Dreh- und Angelpunkt des Geschehens wahrgenommen wird.“
(Preißler Uwe in Schmoll 2007: 396 ff)

Dadurch, dass das Eigentum an einem Grundstück erst durch die Eintragung in das Grundbuch übertragen wird, ist ein gutgläubiger Erwerb von Grundstücken nur äußerst schwierig zu beweisen. Das kann aufgrund des Eintragungsgrundsatzes nur dann der Fall sein, wenn man auf eine Eintragung im Grundbuch vertraut hat, die sich als falsch herausstellt.⁷

⁷ Vgl. <http://www.jus24.at> - abgefragt am 25.02.2013

2.1.3 Dienstbarkeiten – Servitute

Dienstbarkeiten stellen eine Ergänzung oder Einschränkung der Eigentumsrechte dar.

„Dienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Nutzungsrechte an fremden Sachen. Der Eigentümer wird verbunden, zum Vorteil eines anderen etwas zu dulden (»bejahende Servitute«) oder zu unterlassen (»verneinende Servitute«). Als dinglich Berechtigter hat der Servitutsinhaber ein Herrschaftsrecht und damit eine absolut geschützte Rechtsposition, die er gegenüber jedermann verteidigen kann.“ (Kozol, Weiser 2005: 22)

Ebenso wie bei der Begründung von Eigentum bedarf es bei der Begründung von Dienstbarkeiten eines Titels und eines Modus. Das Ausmaß der Dienstbarkeit richtet sich nach dem Titel, d.h. nach dem Dienstbarkeitsbestellungsvertrag. Der Modus ist bei Liegenschaften die Einverleibung des Eigentumsrechts im Grundbuch (im C-Blatt der dienenden Liegenschaft).

Bei offenkundigen Dienstbarkeiten können diese auch ohne grundbücherliche Eintragung begründet werden.⁸

„Relativ häufig werden Dienstbarkeiten auch im Wege der Ersitzung begründet.“ (Bienert, Funk 2007: 401)

Dienstbarkeiten werden in Grunddienstbarkeiten und persönliche Dienstbarkeiten unterteilt. Während bei den Grunddienstbarkeiten das Recht dem jeweiligen Eigentümer des so genannten herrschenden Grundstücks zusteht, haben persönliche Dienstbarkeiten, eine bestimmte Person als solche zum Subjekt, deren Recht mit ihrem Tod auch untergeht, wenn nicht eine Erstreckung auf die Erben ausdrücklich bedungen wurde.

Als absolute Rechte wirken beide Arten von Dienstbarkeiten auch gegen den jeweiligen Eigentümer der belasteten Sache; sie werden somit durch deren Veräußerung nicht berührt.⁹

⁸ Vgl. Bienert, Funk (2007): 401

⁹ Vgl. Kozol, Weiser (2005): 22

Eine Besonderheit stellen unregelmäßige Dienstbarkeiten dar.

Unter unregelmäßigen Dienstbarkeiten werden Dienstbarkeiten verstanden, die dem Inhalt nach eine Grunddienstbarkeit wären, aber einer bestimmten Person eingeräumt werden. Ein typisches Beispiel ist etwa ein Wegerecht, das nur zugunsten einer bestimmten Person bzw. einem bestimmten Personenkreis eingeräumt wird.¹⁰

¹⁰ Vgl. Bienert, Funk (2007): 403

2.2 Grundinanspruchnahme

Der Grundsatz jeder Grundinanspruchnahme für öffentliche Projekte ist: **Inanspruchnahme von öffentlichem Grund vor der Enteignung privater Grundstücke.**

Trotz dieser hehren Zielvorgabe ist oft die Inanspruchnahme von öffentlichem Gut aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich. In diesen Fällen muss jedenfalls auf private Flächen zurückgegriffen werden. Einen Grenzfall bilden wirtschaftliche Entscheidungskriterien, also die Frage ob öffentliches Gut, dessen Inanspruchnahme zwar technisch und rechtlich möglich wäre, auch dann in Anspruch zu nehmen ist, wenn seine Nutzung erheblich teurer zu stehen käme als die Nutzung privaten Gutes.¹¹

Die Inanspruchnahme öffentlichen Gutes ist jedenfalls unmöglich, wenn technische, rechtliche oder wirtschaftliche Gründe entgegenstehen. Wirtschaftliche Gründe stehen der Inanspruchnahme öffentlichen Gutes entgegen, wenn diese die Projektkosten wesentlich verteuern würde.¹²

Daraus ergibt sich ein Spannungsfeld, in dem sich die „Verpflichtung“ zur Nutzung öffentlichen Gutes und die „Pflicht“ zur Kostenminimierung gegenüberstehen. Welche dieser Maximen höher zu werten ist, ist weder in den Materiengesetzen geregelt, noch nimmt der Gesetzgeber dazu dezidiert Stellung.

Vielmehr findet sich in der Judikatur die Entscheidung, dass sich die Kosten für Infrastrukturprojekte durch die Schonung privaten Eigentums nicht erheblich verteuern dürfen.

Ab wann sich Projektkosten erheblich verteuern, bzw. wann die Erhöhung der Projektkosten wesentlich ist, liegt bei fehlender Judikatur im Ermessen des jeweiligen Entscheidungsträgers.

¹¹ Vgl. Hauer (2002): 13

¹² Vgl. Hauer (2002): 17

Der daraus entstehende Handlungsspielraum wird von vielen Enteignungswerbern dahingehend ausgenützt, dass unter dem Vorwand der Kostenminimierung für den Steuerzahler, Endkunden, usw. die meist billigste Projektvariante ohne besondere Rücksichtnahme auf private Grundeigentümer gewählt wird.

Das Ziel jeder Grundinanspruchnahme ist die gütliche Einigung. Die Enteignung kann nur als letzter Lösungsweg (ultima ratio) gesehen werden.

Oberstes Gebot bei der Grundeinlöse ist die Gleichbehandlung. Dementsprechend sollte jede Grundinanspruchnahme

- transparent,
- nachvollziehbar und
- neutral

sein.

Bei der Grundinanspruchnahme unterscheidet man die

- dauernde oder permanente Inanspruchnahme, d.h. die Ablöse (Kauf eines Grundstückes) oder Eintragung von Servituten
- die vorübergehende oder temporäre Grundinanspruchnahme, durch Bestandsverträge geregelt.

Beschränkte sich früher die Grundinanspruchnahme im öffentlichen Interesse auf Bahn und Straße, so sind heute durch das Fortschreiten unserer Zivilisation (öffentliche Wasser-, Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation) und die Nutzung erneuerbarer Energien vermehrte Flächenbeanspruchungen erforderlich.

Die Grundinanspruchnahme umfasst dabei neben den Flächen für die eigentliche Infrastruktureinrichtung (Gleisanlagen, Straßenfahrbahn, Leitungsmaste, ...) auch viele Flächen für begleitende Maßnahmen. Bei den begleitenden Maßnahmen kann es sich um dauernde oder temporär befristete Maßnahmen (z.B. auf die Bauphase eingeschränkt) handeln.

Unter anderem führt Weissbacher (2011) exemplarisch die nachfolgenden Grundinanspruchnahmen für begleitende Maßnahmen an:

- Flächen für Mess- und Kontrolleinrichtungen
- Wegerechte bzw. Einrichtungsrechte für Zufahrtsstraßen (Bau- und Betriebsphase)
- vorübergehende Leitungsrechte z.B. für Baustromversorgungseinrichtungen
- Flächen für Lawinenschutzanlagen
- Flächen für landschaftspflegerische und naturschutzfachliche Begleitmaßnahmen (Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen)

Wie erfolgt die Grundinanspruchnahme?

Die Grundinanspruchnahme kann wie im Nachstehenden angeführt durch

- Grundeinlöse
- Enteignung
- Dienstbarkeiten
- Vorübergehende Beanspruchung
- Grundabtretung

erfolgen.

In den folgenden Unterkapiteln werden die Möglichkeiten der Grundinanspruchnahme erläutert.

2.2.1 Grundeinlöse – gütliche Einigung

Bei der Grundeinlöse handelt es sich um einen derivativen Eigentumserwerb.

Es werden zivilrechtliche Verträge abgeschlossen.

Dabei ist zu unterscheiden zwischen¹³

- Kaufverträgen für dauernd beanspruchte Flächen
- Servitutsverträgen für die eingeräumten Dienstbarkeiten
- Bestandsverträgen über die vorübergehend beanspruchten Flächen

Prinzipiell ist, wie schon erwähnt, zwischen der dauernden Inanspruchnahme und der temporären Grundinanspruchnahme zu unterscheiden.

Grundsätze bei der Grundeinlöse¹⁴

- Verkehrswertermittlung durch unabhängige Sachverständige
- Verbindliche Anwendung des LBG
- Erstellung von Einzelgutachten - keine Pauschalgutachten
- Nachvollziehbare, transparente Grundeinlöse
- Gleichbehandlung

Jeder Grundeinlöse liegen Grundeinlöseunterlagen zugrunde. Diese wiederum basieren auf den jeweiligen Projektsunterlagen.

„Grundeinlöseunterlagen sollen leicht lesbar und über verschiedene Planungsabschnitte hinweg vergleichbar sein. Daher ist es z.B. erforderlich, im Rahmen der Grundeinlöse eine Auflistung aller möglichen Servitutsrechte für Infrastrukturprojekte verbindlich zu machen um für alle Planungsbüros die gleichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Diese Auflistung stellt die Grundlage für eine einheitliche Legende der Grundeinlöseunterlagen dar.“ (ÖBB Infrastruktur AG, 2005)

¹³ Vgl. Bory (2009): 28

¹⁴ Vgl. ÖBB Infrastruktur AG (2005): Leitfaden für die Vorgangsweise im Zuge der Grundeinlöse

Die Unterlagen gliedern sich generell in

- Grundeinlöseplan
- Grundeinlöseverzeichnis

„Im Grundeinlöseplan werden die Teilflächen pro Grundstück festgelegt und nicht nach den einzelnen Nutzungsarten.“ (ÖBB Infrastruktur AG, 2005)

Das Besondere bei der Grundstückseinlöse im öffentlichen Interesse ist, dass eine Vielzahl von Grundstücken unterschiedlicher Grundstücksqualität und Grundstücksbonität bewertet werden müssen. Der Sachverständige muss daher für jede Grundstücksqualität ein nach Grundstücksbonität abgestuftes Preisbild aus der Kaufpreissammlung und ihrer Streuung ableiten.¹⁵

Ablauf des Grundeinlöseprozesses

Die Grundeinlöse wird aufbauend auf den Projektunterlagen und einem vorläufigen Grundeinlöseplan in mehreren Schritten abgewickelt:

1. Erstellung eines Preisbandgutachtens
Für die grobe Budgetierung wird, bei größeren Projekten abschnittsbezogen, ein Preisband, in dem sich die Entschädigungen bewegen, festgelegt.
2. Grundsatzgutachten
In diesem wird die Methodik der Bewertung, insbesondere von Nebenentschädigungen fixiert.
3. Generelles Gutachten, Grundeinlösepläne und -verzeichnisse
Durch Zusammenführung der Ergebnisse der Preisbandermittlung und des Grundsatzgutachtens werden konkrete Vergleichspreise (m²-Preise) für verschieden Nutzungsarten niedergeschrieben.
4. Grundeinlöseinformationsveranstaltung
Im Zuge der Grundeinlöseinformationsveranstaltung wird erstmalig mit den Grundstückseigentümern in Kontakt getreten.

¹⁵ Vgl. Bochsichler (2006)

5. Erstellung der Einzelgutachten

Nach der Grundeinlöseinformationsveranstaltung erfolgt die Begehung und Befundaufnahme. Aufbauend auf dem generellen Gutachten werden danach die Einzelgutachten durch unabhängige Sachverständige erstellt.

6. Vertragsabschluss

Im idealen Fall kommt es am Ende des Grundeinlöseprozesses zum Vertragsabschluss, wobei die Einzelgutachten einen Vertragsbestandteil bilden.

„Die klarste Form gütlicher Übereinkommen ist der Abschluss separater Verträge für jede Form der Beanspruchung, (...)“ (Bory 2009: 28)

Das Preisband wird in NÖ bei Straßenbauprojekten laut Vogl vor Beginn der Einlöse mit der NÖ-Landwirtschaftskammer abgestimmt. Ein weiteres Spezifikum in NÖ ist, dass die NÖ-Landwirtschaftskammer in die Bürgerinformationsveranstaltung eingebunden ist. Dies deshalb, weil sich die Probleme der Grundeinlöse nicht bei der Einlöse von Bauland, sondern primär bei der Einlöse von landwirtschaftlichen Flächen ergeben.

Gesetzlich ist nach der Informationsveranstaltung den Grundstückseigentümern nur ein Angebot nachweislich zu übermitteln.

In NÖ ist es Teil der Einlösekultur, mit den Grundstückseigentümern persönliche Gespräche zu führen. Dabei zeigt sich, dass höchstens vier Gespräche sinnvoll sind. Bei mehr Gesprächen beginnt ein Argumentations- und Verhandlungskarussell, das in vielen Fällen bedeutet: Zurück an den Start.

Im Gegensatz zu NÖ werden in anderen Bundesländern (z.B. OÖ und Stmk) keine ausführlichen Verhandlungen geführt, hier erfolgt nur ein Angebot, danach heißt es „friss Vogel - oder stirb“.

Bei der Grundeinlöse in Zusammenhang mit Gemeinden ist zwischen öffentlichem Gut und den im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstücken („Privatgrundstücke“) zu unterscheiden.¹⁶

¹⁶ Vgl. ÖBB Infrastruktur AG (2005): Leitfaden für die Vorgangsweise im Zuge der Grundeinlöse

Die Bemessung der Ablöse sollt sich an der Enteignungsentschädigung orientieren.

„Der SV muss zu dem gleichen Ergebnis kommen, unabhängig davon, ob sein Gutachten für ein gütliches Übereinkommen oder für die Festsetzung des Enteignungspreises ist.“ (Bochsichler 2006)

Um den Grundstückseigentümern einen gewissen Anreiz zur rascheren Vertragsunterzeichnung zu bieten und ein Enteignungsverfahren zu vermeiden, werden in der Regel Zuschläge auf den ermittelten Entschädigungsbetrag gewährt.

„Basis für die Ablöse müsste bei rechtmäßigem Vorgehen der handelnden Unternehmensorgane die richtig bemessene Enteignungsentschädigung sein. (...) In einem gewissen Rahmen werden allenfalls (Verhandlungs-) Zuschläge zu gewähren sein, die in einem wirtschaftlich sinnvollen Verhältnis zu den Vorteilen der Vermeidung eines Enteignungsverfahrens stehen.“

(Kerschner 2006)

Bei Projekten für erneuerbare Energien, speziell bei Windparks, kommt es aufgrund von massiven Überzahlungen, oft einem Vielfachen der angemessenen Enteignungsentschädigung und - soweit dies dem Autor bekannt ist - ausschließlich zu gütlichen Einigungen. In diesen Fällen besteht eher das Problem, dass nicht betroffene Eigentümer massiv gegen ein Projekt vorgehen, weil sie bei diesen lukrativen Grundeinlösen nicht zum Zug gekommen sind.

Teils historisch bedingt zeigen sich bei der Vorgehensweise bei der Grundeinlöse regional deutliche Unterschiede. So wird in einzelnen Bundesländern die Grundablöse in Gestalt von Verwaltungsverfahren nach den Bestimmungen von Materiengesetzen de facto als Enteignungsverfahren abgewickelt.

Scheitert die gütliche Grundeinlöse, so kommt es in der Regel zur Einleitung eines Enteignungsverfahrens.

2.2.2 Enteignung

Unter Enteignung ist sowohl die Enteignung im engeren Sinn (vollständiger Entzug des Eigentums) als auch jede Eigentumsbeschränkung, sei sie auch nur temporär, zu verstehen.¹⁷

„Eine Enteignung kann nur auf Basis eines Gesetzes erfolgen. Sie muss im öffentlichen Interesse liegen, das gelindeste Mittel darstellen und es muss ein konkreter Bedarf nachgewiesen werden.“ (Bory 2009: 28)

In der Judikatur haben sich folgende Grundsätze für die Enteignung herausgebildet:¹⁸

- **ultima ratio:** Die Enteignung ist erst dann zulässig, wenn ein Versuch des Enteignungswerbers, das Eigentum privatrechtlich zu erwerben, gescheitert ist. Wobei hier zu hinterfragen ist welche Anstrengungen der Enteignungswerber unternehmen muss bis eine gütliche Einigung als gescheitert anzusehen ist. Die sehr unterschiedlichen Grundeinlösekulturen in den Bundesländern lassen einen großen Interpretationsspielraum zu.
- **Notwendiges Ausmaß:** Nur die betroffenen Liegenschaftsteile sind zu enteignen.
- **Volle Entschädigung:** Die Schadloshaltung umfasst nur den gemeinen Wert (Verkehrswert) und die Entschädigungsleistung ist in Geld zu leisten.

„Die Möglichkeit, Enteignungen im öffentlichen Interesse für einen konkreten Bedarf vorsehen zu können, ist ein der Eigentumsordnung immanentes, unerlässliches Korrelat zu Eigentumsinhalt und Eigentümerbefugnis (Sozialpflichtigkeit des Eigentums).“ (Gatterbauer 2005: Vorlesungsskriptum „Grundlagen des Rechts“, S 23)

¹⁷ Vgl. Gatterbauer (2005): Vorlesungsskriptum „Grundlagen des Rechts“, S 21

¹⁸ Vgl. Bienert, Funk (2007): 402

Die österreichische Rechtsordnung kennt eine Vielzahl von Gesetzen, die Eigentumsbeschränkungen und Enteignung vorsehen. Als Beispiel seien angeführt:

- Bundes- und Landesstraßengesetze
- Bauordnungen, Raumordnungsgesetze
- Luftfahrtgesetz
- Mineralrohstoffgesetz
- Forstgesetz
- Wasserrechtsgesetz
- Starkstromwegegesetz
- Naturschutzgesetze

In der Literatur findet sich immer wieder die, nach Meinung des Autors, falsche Behauptung, dass Enteignungen, sofern sie nicht ausdrücklich durch Gesetze geregelt sind, im öffentlichen Interesse allein aufgrund des § 365 ABGB erfolgen können.

Dem widerspricht der VfGH - § 365 ABGB allein ist nicht die gesetzliche Grundlage für die Enteignung.¹⁹

Nach der Rechtsprechung des VfGH darf nur die Hoheitsverwaltung enteignen, eine Enteignung im Bereich der Privatwirtschaftsverwaltung ist unzulässig.²⁰

Durch die Vielzahl an Rechtsnormen, die einen Eigentumseingriff ermöglichen, könnte sich eine - die Rechtssicherheit schwer beeinträchtigende - Vielzahl an verschiedenen Verfahrensabläufen ergeben. Daher sieht das Verwaltungsentlastungsgesetz vor, dass das EisbEG anzuwenden ist, sofern Gesetze Enteignungen zulassen und nicht anderes anordnen.²¹

Die meisten Verwaltungsvorschriften des Bundes und der Länder, die eine Enteignung vorsehen, verweisen auf die sinngemäße Anwendung des EisbEG.

¹⁹ Vgl. VfSlg 2374, 2431, 4373 ua

²⁰ Vgl. VfSlg 3301

²¹ Vgl. Art. 13 VEG

In den meisten dieser Rechtsvorschriften wird die Anwendung des EisbEG entweder eingeschränkt oder durch Sonderbestimmungen ergänzt.²²

Nur wenige Rechtsnormen, wie z.B. das BStG, sehen die „uneingeschränkte“ Anwendung des EisbEG vor.

Über Gegenstand und Umfang der Enteignung hat die zuständige Behörde mit Bescheid zu entscheiden.

Bei den zu enteignenden Sachen handelt es sich meist um²³

- Flächen für die Errichtung von Verkehrsflächen
- Grundstücke für öffentliche Bauten und Anlagen
- Ergänzungsflächen
- Wald- und Wiesengrundstücke
- Flächen für Elektrizitätsanlagen

Im Folgenden werden einige oft angewandte Materiengesetze, welche die Möglichkeit der Enteignung vorsehen, exemplarisch angeführt und näher erläutert. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Abweichungen bzw. Ergänzungen zu den Bestimmungen des EisbEG gelegt.

²² Vgl. Gatterbauer (2005): Vorlesungsskriptum „Grundlagen des Rechts“, S 23

²³ Vgl. Kranewitter (2010): 32 ff

Bundes- und Landesstraßengesetze

Gemäß §17 BStG kann *„für die Herstellung, Erhaltung und Umgestaltung von Bundesstraßen samt den dazugehörigen baulichen Anlagen sowie aus Verkehrsrücksichten das Eigentum an Liegenschaften, die dauernde oder zeitweilige Einräumung und Aufhebung von dinglichen und obligatorischen Rechten (insbesondere Nutzungs- und Bestandsrechten) an solchen im Wege der Enteignung in Anspruch genommen werden. Das gleiche gilt für Baulichkeiten und sonstige Anlagen, deren Entfernung sich aus Gründen der Verkehrssicherheit als notwendig erweist. Auch können zu diesen Zwecken durch Enteignung die für die Anlage von Ablagerungsplätzen, Zufahrten, Straßenwärterhäusern, Bauhöfen und anderen Baulichkeiten sowie die zur Aufrechterhaltung der Verkehrsbeziehungen erforderlichen Grundstücke erworben werden.“*

Grundlage der Enteignung bildet eine Straßenbaubewilligung.

“Im Bereich der Bundesstraßen ist die Erlassung eines Trassenbescheides nach den Bestimmungen des § 4 Bundesstraßengesetz (nach alter Rechtslage Trassenverordnung) zwingende Voraussetzung für ein Enteignungsverfahren. (...)
(Bory 2009: 29)

Nur exakt das bewilligte Projekt darf Gegenstand der Enteignung sein.²⁴

Welche Bestandteile einer Bundesstraße und damit in Zusammenhang stehende Anlagen enteignet werden dürfen, ist in den § 3 und § 17 BStG geregelt.²⁵

Für Maßnahmen zum Schutz der Nachbarn vor Beeinträchtigungen durch Bundesstraßen, landschaftspflegerische Maßnahmen und Verwirklichung naturschutzrechtlicher Auflagen ist nach BStG keine Enteignung möglich.²⁶

Dies heißt jedoch nicht, dass eine solche nicht nach anderen Materiengesetzen (z.B. Naturschutzgesetz) möglich ist.

²⁴ Vgl. VwGH 29.01.2008; 2005/05/193

²⁵ Vgl. Feil 2011: 51

²⁶ Vgl. Feil 2011: 51

Die im BStG formulierten Bestimmungen des EisbEG, sind im Gegensatz zum NÖ Straßengesetz, für das gesamte Enteignungsverfahren anzuwenden.

Neben dem BStG gibt es 8 Landesstraßengesetze, die eigene Regelungen, meist in Anlehnung an das EisbEG, für die Enteignung im öffentlichen Interesse vorsehen. In Wien bedient man sich mangels eines Landesstraßengesetzes der Wiener Bauordnung, die Maßnahmen für die Inanspruchnahme von Privatgrund vorsieht.

Luftfahrtgesetz

Aufgrund der derzeit laufenden Verfahren um die Erweiterung des Flughafens Wien Schwechat (3. Piste) ist ein kleiner Exkurs zur Enteignung nach Luftfahrtgesetz angebracht.

Die Enteignung für Zwecke der Luftfahrt ist in den §§ 97 ff Luftfahrtgesetz geregelt. Demnach ist auch im Luftfahrtgesetz für das Enteignungsverfahren die sinngemäße Anwendung des EisbEG vorgesehen.

Abweichend vom EisbEG kann auf Verlangen des Enteigneten an die Stelle einer Geldentschädigung auch eine Entschädigung in Form einer gleichartigen Naturalleistung treten, wenn der Enteignungswerber ohne Verzögerung des Enteignungsverfahrens dazu imstande ist.²⁷

Die Zuständigkeit liegt bei der Bezirksverwaltungsbehörde, in Belangen der militärischen Landesverteidigung beim Bundesminister für Landesverteidigung.

Tritt ein Enteignungsbescheid in Rechtskraft, so gelten Verträge der obligatorischen Nutzungsberechtigten, Gebrauchsberechtigten und Bestandnehmern und der dinglich Berechtigten, soweit sie nicht enteignet werden können, als zum nächsten Kündigungstermin aufgekündigt.²⁸

²⁷ Vgl. § 99 Abs. 3 LFG

²⁸ Vgl. § 99 Abs. 5 LFG

Wasserrechtsgesetz

Im 8. Abschnitt des WRG findet sich unter dem Titel „Zwangsrechte“ neben Eigentumsbeschränkungen auch der Punkt der Enteignung.

Nur die im §60 angeführten Zwangsrechte gewährleisten, dass Vorhaben, an deren Realisierung ein öffentliches Interesse besteht, gegenüber entgegenstehenden fremden Rechten zum Durchbruch verholfen werden kann.²⁹

Auch im Wasserrecht findet sich der Grundsatz, dass Zwangsrechte (nach § 60 Abs. 1) nur gegen angemessene Entschädigung (§ 117 WRG) ausgeübt werden dürfen und nur dann zulässig sind, wenn eine gütliche Übereinkunft zwischen den Beteiligten nicht erzielt werden kann.

Die Festsetzung der Entschädigung erfolgt durch die Wasserrechtsbehörde. Die Entschädigung kann als Sach- oder Geldleistung erfolgen. Bei der Feststellung der Entschädigung sind die §§ 4 bis 7 EiszEG anzuwenden.

Im §60 Abs 4 finden sich Bestimmungen zur Vorgehensweise bei der Überlagerung verschiedener öffentlicher Interessen.

„Bei Liegenschaften und Rechten, die Zwecken dienen, für die nach einem anderen Bundesgesetz ein Enteignungsrecht besteht, sind die im Abs. 1 bezeichneten Maßnahmen nur im Einvernehmen mit den für jene Zwecke sachlich zuständigen Behörden zulässig.“ (§ 60 Abs 4 WRG)

Die Enteignung von Liegenschaften und Bauwerken ist nur in den in § 63 taxativ aufgezählten Fällen zulässig. Die Enteignung selbst regelt der § 64 WRG.

Beim Erlöschen der Zwangsrechte sieht § 70 WRG die Möglichkeit der Rücküberweisung gegen angemessene Entschädigung vor.

Im Hinblick auf die Grundinanspruchnahme ist die automatische Einräumung von Dienstbarkeiten nach §111 Abs 4 WRG hervorzuheben.

²⁹ Vgl. Feil (2011): 70 ff

Starkstromwegegesetz

Die Dienstbarkeit, also das Leitungsrecht ist einzuräumen, „wenn das durch die Bewilligung der Errichtung, Änderung oder Erweiterung der elektrischen Leitungsanlage notwendig ist, keine Enteignung zu erfolgen hat und die Leitungsrechte nicht bereits auf Grund einer privatrechtlichen Vereinbarung bestehen.“ (Feil 2011: 63)

Die Einräumung der Dienstbarkeit einer Leitung über ein fremdes Grundstück ist einer Enteignung gleichzusetzen.³⁰ Eine Enteignung ist allerdings immer nur im öffentlichen Interesse erlaubt. Durch die zwangsweise Einräumung der Dienstbarkeit der Führung einer Starkstromleitung über Grundstücke werden keine verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte verletzt.³¹

Eine Enteignung darf nur dann ausgesprochen werden, wenn³²

- es aus zwingenden technischen Gründen der dauernde Bestand der Leitungsanlage erfordert
- die Verlegung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist und
- mit Leitungsrechten (Dienstbarkeiten/Servituten) nicht das Auslangen gefunden wird.

Die ledigliche Überspannung eines Grundstückes durch eine Stromleitung wird normalerweise die Nutzung des Grundstückes zwar nicht negativ beeinträchtigen, aber den Verkehrswert mindern. Die Wertminderung ist entschädigungspflichtig.

Aufgrund der zwangsweisen Einräumung von Servituten-Enteignung, besteht kein Anspruch des Enteigneten auf eine im Strombezugsrecht gelegene Naturalleistung (Stromdeputat) durch den Enteignungswerber, weil es hier an der geforderten Gleichartigkeit der Leistung fehlt.³³

³⁰ Vgl. VfSlg 7145, 10.236

³¹ Vgl. VfGH 10.12.1997, B 1961/96

³² Vgl. §18 StStrWG

³³ Vgl. VwSlg 10.821 A

Jeder der eine elektrische Leitungsanlage betreiben will, kann bei der Behörde die Einräumung von Leitungsrechten an Grundstücken und sogar die Enteignung beantragen. Voraussetzung dafür ist, dass die Maßnahme für die Errichtung der Leitungsanlage unbedingt notwendig ist und keine privatrechtliche Vereinbarung erzielt werden kann.³⁴

Es steht also jedem dieses Recht zu. Für die Errichtung eines Verteilnetzes (ein solches liegt laut Kerschbaum schon bei zwei Abnehmern vor) ist dieses Recht an eine Konzession der Landesregierung gebunden.

Gemäß §5 StStrWG besteht auch die Verpflichtung der Grundstückseigentümer zur Duldung von bestimmten Vorarbeiten für die Errichtung einer elektrischen Leitungsanlage. Die Vorarbeiten sind u.a. Vermessungsarbeiten, Bodenerkundungen und forstliche Erhebungen. Für die durch die Vorarbeiten entstandenen Schäden ist Schadenersatz zu leisten - nicht zu verwechseln mit einer Entschädigung!

Diese Duldungspflicht mit Verordnungscharakter schließt eine Bekämpfbarkeit durch einzelne Grundeigentümer (und dinglich Berechtigte) vor dem VwGH aus.³⁵

Bevor ein Bescheid erlassen wird ist die für den Gegenstand des Leitungsrechts oder der Enteignung zuständige gesetzliche Interessensvertretung anzuhören.³⁶

Als Interessensvertreter sind hier unter anderem die Landwirtschaftskammer und die Wirtschaftskammer zu verstehen. Die Umweltschutzkommission, die fälschlicherweise oft als Interessensvertretung gesehen wird, ist hingegen nur Partei im Bewilligungsverfahren und stellt keine Interessensvertretung im Sinne des StStrWG dar.

Für Schäden, die beim Bau der Anlage entstehen, besteht ebenso wie bei den Vorarbeiten Anspruch auf Schadenersatz.³⁷

Behörde im Sinne des Startstromweggesetzes ist der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten. Dieser kann die örtlich zuständigen Landeshauptmänner ermächtigen, die Aufgaben der Behörde wahrzunehmen, sofern

³⁴ Vgl. VwGH 04.03.2008, 2005/05/0821

³⁵ Vgl. VwGH 04.03.2008, 94/05/0021

³⁶ Vgl. § 7 Abs 1 StStrWG

³⁷ Vgl. VwGH 20.07.2004, 2002/05/0081

dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist.³⁸

Hervorzuheben ist, dass im Zuge eines elektrizitätsrechtlichen Verfahrens getroffene Übereinkommen (privatrechtliche Vereinbarungen) von der Behörde zu beurkunden sind, wobei diese Beurkundung im Sinne des § 47 AVG zu sehen ist. Aufgrund der von der Behörde vorgenommenen Beurkundung kann die Einverleibung der eingeräumten Rechte ohne Beiziehung eines Notars, erfolgen.

Neben den eher geläufigen oben angeführten Beispielen für Materiengesetz mit der Möglichkeit der Enteignung gibt es auch sehr „exotische“ Rechtsvorschriften wie z.B. das Militärbefugnisgesetz, das die Enteignung („Inanspruchnahme“) ermöglicht. Auf diese „Exoten“ wird, da in der Praxis kaum Enteignungen nach diesen Rechtsvorschriften stattfinden, nicht näher eingegangen.

³⁸ Vgl. §25 StStrWG

2.2.3 Belastung durch Dienstbarkeiten

„Für den Erwerber eines Grundstücks ist es von größter Bedeutung, ob er das Grundstück zu seinen Zwecken tatsächlich uneingeschränkt nutzen kann, oder ob seine umfassende Befugnisse aus dem Eigentum durch fremde Rechte oder tatsächliche Umstände eingeschränkt sind – ob das Grundstück „belastet“ ist.“
(Preißler Uwe in Schmoll 2007: 369)

Tatsächliche Belastungen können etwa darin liegen, dass das Grundstück im Überflutungsgebiet eines Flusses liegt oder durch Altlasten belastet ist.

„Von praktischer Bedeutung sind schließlich Verfügungsbeschränkungen, die aufgrund allgemeiner gesetzlicher Regelungen bestehen und nicht in jedem Fall in das Grundbuch - als Vermerk – eingetragen werden.“
(Preißler Uwe in Schmoll 2007: 394)

Dienstbarkeiten werden in persönliche Dienstbarkeiten und Grunddienstbarkeiten eingeteilt.³⁹

Persönliche Dienstbarkeiten sind an die Person des Berechtigten gebunden, also in der Regel nicht übertragbar, nicht vererblich und erlöschen mit dem Tod des Berechtigten (z.B. Wohnrecht, Fruchtgenussrecht).

Grunddienstbarkeiten (dingliche Rechte) beschränken das Eigentum des dienenden Gutes und fördern oder erweitern das Eigentum am herrschenden Gut.⁴⁰

Wichtige Grunddienstbarkeiten sind beispielsweise:

- Wege-, Fahr- und Straßendienstbarkeiten
- Leitungsdienstbarkeiten
- Tunnel- und Brückendienstbarkeiten

³⁹ Siehe auch Kapitel 2.1.3

⁴⁰ Vgl. Bory (2009): 118

Dienstbarkeiten oder Servitute können privatrechtlich oder, im Fall des öffentlichen Interesses, auch zwangsweise durch eine Enteignung begründet werden.⁴¹

Wege-, Fahr- und Straßendienstbarkeiten

Werden neue Wegeservitute begründet, so ist nur der Grundeigentümer betroffen. Bei der Enteignung eines mit einem Wegerecht belasteten Grundstückes sind neben dem Grundeigentümer die Wegeberechtigten als Nebenberechtigte zu berücksichtigen. Dementsprechend ist auf die Nachteile der Wegeberechtigten bei der Enteignungsentschädigungsbemessung Bedacht zu nehmen ist. Seinen Anspruch auf Entschädigung muss der Nebenberechtigte aber gegen den von der Grundeinlöse betroffenen Eigentümer geltend machen.

„Würde der Eigentümer nur den vollen Verkehrswert erhalten (ohne Berücksichtigung des Wegerechtes), könnte er die Ansprüche des Nebenberechtigten nicht erfüllen. Er müsste einen Teil der dem Eigentümer zustehenden Entschädigung an den Wegeberechtigten weitergeben; die volle Schadloshaltung wäre nicht mehr gegeben (Bewertungsfehler). Ist der Wert des Wegerechtes als Recht größer als die Wertminderung als Last, so ist der übersteigende Betrag neben dem vollen Verkehrswert zusätzlich abzugelten.“

(Bory 2009: 120)

Die Ansprüche des Nebenberechtigten gegen den von der Grundeinlöse betroffenen Eigentümer sind nicht als Schadensersatzansprüche, sondern als Entschädigungsansprüche anzusehen, da kein rechtswidriges oder schuldhaftes Verhalten vorliegt.⁴²

Der Nachteil, den der Wegeberechtigte durch die Aufhebung des Rechts erleidet, kann wesentlich größer sein als der des Grundeigentümers.⁴³

⁴¹ Vgl. Bienert, Funk (2007): 401

⁴² Vgl. Bory (2009): 119

⁴³ Vgl. Bory (2009): 119

Leitungsdienstbarkeiten

Leitungsdienstbarkeiten stellen aufgrund der Vielzahl an Leitungstypen, von der Starkstromleitung bis zur Pipeline für Erdölprodukte, nach den Wegerechten die häufigsten Dienstbarkeiten dar.

„Für die Errichtung von Leitungsanlagen ist in der Regel der volle Entzug des Eigentums nicht notwendig (Grundeinlöse). Es genügt eine teilweise Einschränkung des Eigentumsrechtes (Teileinlöse) in Form einer Dienstbarkeit.“ (Bory 2009: 121)

Die Einräumung der Dienstbarkeit einer Leitung über ein fremdes Grundstück ist nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes als Einräumung von Zwangsrechten und damit als Enteignung anzusehen.⁴⁴

Tunnel- und Brückendienstbarkeiten

Da die Herrschaft des Grundeigentümers über sein Grundstück nur in seiner horizontalen Ausdehnung durch Grenzen beschränkt ist, also nach unten unbeschränkt ist, stellt jeder Tunnel einen Eingriff ins Grundeigentum dar. D.h. die Untertunnelung erfordert die Einräumung eines Servituts. Aus der Einräumung der Dienstbarkeit begründet sich ein Entschädigungsanspruch für den Servitutstreifen. Der Entschädigungsanspruch richtet sich nach dem Ausmaß des Eigentumseingriffs und der damit verbundenen Wertminderung des Grundstücks.

Für bergmännisch hergestellte Tunnel ohne Nutzungsbeeinträchtigung haben sich Pauschalentschädigungen von 5% (Bauland) bzw. 10% (Grünland) des Verkehrswertes für den Servitutstreifen etabliert.⁴⁵

Bei Brücken wird die Fläche der Brückenpfeiler eingelöst. Für die überspannte Fläche genügt die Einräumung einer Dienstbarkeit.

Für die Bauzeit ist es darüber hinaus notwendig temporär befristete Dienstbarkeiten (z.B. die Zeit der Bauarbeiten) für die vorübergehende Beanspruchung einzuräumen.

⁴⁴ Vgl. VfGH 10.12.1997, B 1961/96 = VfSlg 15.044, sowie VfSlg. 7145/1973 und 10.236/1984

⁴⁵ Vgl. Bory (2009): 124 ff

2.2.4 Vorübergehende Beanspruchung

Neben der dauernden Beanspruchung von Grundstücken sind für die Realisierung von Infrastrukturprojekten auch vorübergehende Beanspruchungen erforderlich.

Die vorübergehend beanspruchten Flächen verbleiben im Eigentum des Besitzers.

Die vorübergehende Beanspruchung stellt eine Form der Teileinlöse dar.

Durch die vorübergehende Beanspruchung wird das Verfügungsrecht des Eigentümers (§ 362 ABGB) auf bestimmte Zeit eingeschränkt. Mit der vorübergehenden Beanspruchung können auch Bewirtschaftungerschwernisse verbunden sein.⁴⁶

„Dabei handelt es sich nicht um eine Enteignung im eigentlichen Sinn, sondern um die Verpflichtung zur Duldung bestimmter Tätigkeiten oder Einrichtungen. Die Eigentümer und sonstigen Berechtigten (zB Bestandnehmer) einer Liegenschaft haben zB zu dulden:

Die vorübergehende Benützung ihrer Grundstücke und Gebäude zur Erstellung von Plänen, zur Ausführung von Bauvorhaben, zu Instandhaltungsarbeiten oder zur Behebung von Baugebrechen; (...)“

(Kranewitter 2010: 34)

Maßnahmen, die eine vorübergehende Beanspruchung erfordern, sind zum Beispiel:

- Herstellung von Baustraßen
- Zwischenlagerung von Aushubmaterial
- Arbeitsstreifen neben Künetten

„Bei vorübergehend beanspruchten Grundstücken kann es zu einer Verkehrswertminderung und/oder Ertragsverlust kommen.“ (Bory 2009: 113)

Während es bei der vorübergehenden Beanspruchung von Bauland oder Verkehrsflächen nach einer entsprechenden Wiederherstellung zu keinen Auswirkungen bei Rückgabe kommt, sind bei landwirtschaftlichen genutzten

⁴⁶ Vgl. Bory (2009): 108

Grundstücken Folgeschäden, also jene Schäden, die sich nach der vorübergehenden Beanspruchung ergeben, zu berücksichtigen.

In der Praxis hat sich die Meinung durchgesetzt, dass vorübergehende Beanspruchungen zu keinen Folgeschäden für die Jagd führen.

„Vorübergehende Beanspruchungen führen nicht zu einer dauerhaften Wertminderung des Restgrundes in Ansehung seiner jagdlichen Nutzungsmöglichkeit.“ (Bory 2009: 114)

Die Beeinträchtigung der Jagd während der vorübergehenden Beanspruchung ist jedoch zu entschädigen.

2.2.5 Grundabtretung

Neben den bereits erwähnten Möglichkeiten der Grundinanspruchnahme besteht in einigen Bundesländern die Möglichkeit der unentgeltlichen Grundabtretung für die Errichtung von öffentlichen Verkehrsflächen. Diese Form der Enteignung wird prinzipiell im Zuge von Bauverfahren vollzogen und trifft nur den Eigentümer, also eine einzelne Person.

„Die Grundabtretungsverpflichtung unterscheidet sich von Enteignung nach dem Straßenrecht dadurch, dass sie nur aus Anlass und (im engeren oder weiteren) Zusammenhang mit der angestrebten Grundteilung ausgelöst wird (...)“

(VfSlg 14.686, 15.096)

Die Grundabtretung und Grundeinlöse im Abteilungs- oder Baufall ist nach Meinung des VwGH nicht als Enteignung im Rechtssinn zusehen.⁴⁷

Der VfGH⁴⁸ ist, obwohl er die Auffassung des VwGH hinsichtlich der Zuordnung der Grundabtretung in den Wirkungsbereich der Gemeinden teilt, der Ansicht, dass die Grundabtretung eine Enteignung ist.⁴⁹

Die Nähe der Grundabtretung zur Enteignung zeigt in den Bestimmungen zur Verfahrensabwicklung jener Rechtsvorschriften, die Grundabtretungen vorsehen. So ist etwa nach der NÖ Bauordnung die Neufestsetzung einer eventuellen Entschädigung für die Grundabtretung nach den Bestimmungen des EisbEG durchzuführen.

Die unentgeltliche Grundabtretung, wie sie in manchen Bauordnungen vorgesehen ist, ist wenn man der Rechtsmeinung des VfGH folgt, dass diese eine Enteignung ist, verfassungsrechtlich zu hinterfragen. Einige Juristen halten diese für verfassungswidrig.

⁴⁷ Vgl. VwSlg 7522 A

⁴⁸ Vgl. VfSlg 12.891

⁴⁹ Vgl. Feil (2011): 37

2.3 Öffentliches Interesse – Notwendigkeit

Der erforderliche Eingriff in das Eigentum eines Rechtunterworfenen muss im Vergleich zum Nutzen für die Allgemeinheit, der dadurch gewonnen wird, in einem vertretbaren Verhältnis stehen.

„Wenn es das allgemein Beste erheischt, muss ein Mitglied des Staates gegen eine angemessene Schadloshaltung selbst das vollständige Eigentum einer Sache abtreten.“ (§ 365 ABGB)

Art. 1 des 1. Zusatzprotokolls zur EMRK - Schutz des Eigentums: *„Jede natürliche oder juristische Person hat ein Recht auf Achtung ihres Eigentums. Niemandem darf sein Eigentum entzogen werden, es sei denn, dass das **öffentliche Interesse** es verlangt, und nur unter den durch Gesetz und durch die allgemeinen Grundsätze des Völkerrechts vorgesehenen Bedingungen.“*

Das öffentliche Interesse ergibt sich primär aus den Zielvorstellungen der Raumordnung. Die gesamte Raumordnung muss auf sachlich gerechtfertigte Kriterien gegründet und nachvollziehbar sein. Das bedeutet, dass die Planungsbehörden ihre Entscheidungsgrundlagen offen legen müssen, damit diese gegebenenfalls durch die Höchstgerichte geprüft werden können.⁵⁰

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist im straßenbaurechtlichen Bewilligungsverfahren unter anderem die Frage der Notwendigkeit der Errichtung einer Straße zu prüfen⁵¹, d.h. das öffentliche Interesse abzuwägen. Zur Prüfung der Notwendigkeit eines Bauvorhabens gehört dabei auch die Prüfung der Wirtschaftlichkeit.

Die Notwendigkeit ist in einem nachfolgenden Enteignungsverfahren nicht neuerlich zu hinterfragen.

⁵⁰ Vgl. Hiltgartner (2009): Vorlesungsskript „Nationales liegenschaftsbezogenes Recht“, S 22

⁵¹ Vgl. VwGH vom 15.6.2004, 2004/05/0085

Im NÖ-Straßengesetz finden sich im § 12a Kriterien für das Vorliegen von öffentlichem Interesse bei Straßenbauvorhaben. So ist von öffentlichem Interesse dann auszugehen, wenn

- *die Sicherheit oder Flüssigkeit des Verkehrs verbessert wird, wobei insbesondere auf die Interessen der Fußgänger und Radfahrer Bedacht zu nehmen ist,*
- *durch Baumaßnahmen ungünstige Verkehrsverhältnisse verbessert werden können,*
- *durch das Straßenbauvorhaben für die Verkehrsteilnehmer ein größerer Zeitaufwand vermieden werden kann,*
- *unter Berücksichtigung überörtlicher und örtlicher Planungsakte, insbesondere der Raumordnungsprogramme des Landes und der betroffenen Gemeinden, ein Verkehrsbedürfnis oder im Fall eines Straßenbauvorhaben des Landes ein übergeordneter Bedarf vorhersehbar ist.*⁵²

Ein übergeordneter Bedarf liegt dann vor, wenn ein Straßenbauvorhaben für die Erhaltung und den erforderlichen Ausbau eines überörtlichen Straßennetzes in einer Region oder im ganzen Land notwendig ist.⁵³

2.3.1 Überlagerung von unterschiedlichen öffentlichen Interessen

In bestimmten Fällen, vor allem bei schwierigen topographischen Verhältnissen oder im dicht verbauten Gebieten, kommt es oft zu einer Überlagerung von unterschiedlichen öffentlichen Interessen.

Wenn einem Projekt im öffentlichen Interesse andere öffentliche Interessen entgegenstehen, so ist abzuwiegen welchem Interesse der Vorrang gegeben wird.

Grundsätzlich hat sich bei Infrastrukturprojekten die Rangordnung 1. Wasser, 2. Bahn, 3. Straße etabliert.⁵⁴

⁵² Vgl. § 12a NÖ Straßengesetz

⁵³ Vgl. § 12a NÖ Straßengesetz

⁵⁴ Vgl. ÖBB Infrastruktur AG (2005): Leitfaden für die Vorgangsweise im Zuge der Grundeinlösung

Treffen öffentliches Wassergut und eine Bahnanlage aufeinander, so verbleibt das öffentliche Wassergut beim Grundeigentümer und der Bahn wird ein Servitut eingeräumt.

Wird eine Bahnbrücke über einer Straße errichtet, so verbleibt die Straße beim Grundeigentümer und der Bahn wird ein Servitut über eine Sondernutzung eingeräumt.

Bei Straßenbrücken über Bahnanlagen oder Straßenunterführungen unter der Bahn wird die Bahn Grundeigentümer. Der Straße wird ein Wegservitut eingeräumt.

Bei der Neuanlage von öffentlichem Gut ist der Bahngrund immer durchgehend, außer bei öffentlichem Wassergut. Andere öffentlichen Interessen werden mittels einer Servitutseinräumung sichergestellt.⁵⁵

⁵⁵ Vgl. ÖBB Infrastruktur AG (2005): Leitfaden für die Vorgangsweise im Zuge der Grundeinlösung

2.4 (Enteignungs-) Entschädigung

Die durch den Staat verfügte Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse ist nach dem ABGB nicht entschädigungspflichtig. Es obliegt dem Gesetzgeber, eine Entschädigung vorzusehen.⁵⁶

Aus dem Gleichheitsgrundsatz (Art 7 Bundesverfassungsgesetz) lässt sich ableiten, dass die Schadloshaltung zwingender Bestandteil der Enteignung sein muss.

Ob dies mit der unentgeltlichen Grundabtretung im Baurecht und der Rechtsmeinung des VfGH⁵⁷, dass die Grundabtretung eine Enteignung ist, vereinbar ist, bleibt hinterfragenswert.

Der Enteignungswerber hat dem Enteigneten (Eigentümer und sonstige Berechtigte) für alle vermögensrechtlichen Nachteile eine Entschädigung zu leisten. Diese hat den Verkehrswert zu umfassen und ist - von Ausnahmen abgesehen - in Geld zu leisten. Die Werterfassung richtet sich allerdings nicht nach den Wiederherstellkosten, um einen Eingriff oder ein Ereignis ungeschehen zu machen.⁵⁸

Die Festsetzung der Höhe der Entschädigung liegt, wenn keine gütlichen Einigungen zustande kommen, bei den Gerichten (im Anwendungsbereich des EisBEG bei den örtlich zuständigen Landesgerichten).

Für die Bemessung der Entschädigung hat das Gericht unter Zuziehung von SV die maßgeblichen Verhältnisse an Ort und Stelle zu erheben.

Die Enteignungsentschädigung ist kein Schadenersatz⁵⁹, *sondern ein angemessener, der erlittenen Einbuße entsprechender Wertausgleich (...)*“ (Feil 2011: 96)

Während der Schadenersatz seinem Wesen nach darauf gerichtet ist, das schädigende Ereignis ungeschehen zu machen, stellt die Enteignungsentschädigung

⁵⁶ Vgl. Gatterbauer (2005): Vorlesungsskriptum „Grundlagen des Rechts“, S 21

⁵⁷ Vgl. VfSlg 12.891

⁵⁸ Vgl. ÖNORM L 1123:2007

⁵⁹ Vgl. OGH 2 Ob 282/05t; 7 Ob 32/08v

den gestörten Vermögenspiegel wieder her und umfasst nicht alle Vermögenseinbußen des Enteigneten in Gegenwart und Zukunft.⁶⁰

„Kommt es zu einer Enteignung so muss der zu zahlende Wertausgleich den Enteigneten in die Lage versetzen sich ein gleichwertiges Grundstück zu beschaffen.“ (Bory 2009: 25)

„Der Enteignungswerber tritt dem Enteigneten im Bereich der Entschädigung auch dann, wenn es sich um eine öffentlich-rechtliche Körperschaft handelt, stets auf der Ebene des Privatrechts gegenüber.“ (VwGH 20.09.2004, 2002/06/0182)

Da es sich Enteignungsentschädigungsansprüche um zivilrechtliche Ansprüche handelt, können diese nicht im Verwaltungsrechtsweg geltend gemacht werden. Eine Klage nach Art. 137 B-VG ist nicht zulässig wie der VfGH mehrfach entschieden hat.⁶¹

Ungeachtet des öffentlich-rechtlichen Charakters der Enteignung ist die Frage der Entschädigung eine privatrechtliche Frage und wird im Allgemeinen folgerichtig den Gerichten zugewiesen.⁶²

„Bei der Bemessung der Entschädigung ist vom gemeinen Wert einer Sache auszugehen. Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist (Verkehrswert).“
(Bory 2009: 25)

Zum Verkehrswert: *„Dieser ist in aller Regel Grundlage und entscheidender Anhaltspunkt für die Geldentschädigung, (...)“*
(Rummel in Korinek, Pauser, Rummel: 257)

Liegen längere Zeiträume zwischen der Enteignung und der Auszahlung der Entschädigung, so sind die Veränderungen des Geldmarktes zu berücksichtigen.

⁶⁰ Vgl. SZ 73/128

⁶¹ Vgl. Wimmer (2009): 101 und ZB VfSlg 3287/1957, 8065/1977, 11.760/1988

⁶² Vgl. Gatterbauer (2005): Vorlesungsskriptum „Grundlagen des Rechts“, S 22

„Die Enteignungsentschädigung ist auf den Zeitpunkt der Aufhebung des Rechts bezogen festzusetzen und auf den Zeitpunkt der tatsächlichen Bezahlung des Entschädigungsbetrags kommt es nicht an (2 Ob 136/08a; 9 Ob 74/08k ua). Jedoch ist auf zwischenzeitliche Geldwertänderungen Bedacht zu nehmen. (...)“

(Feil 2011: 119)

Folgende Grundsätze lassen sich daher für die Enteignungsentschädigung ableiten:⁶³

- Die Entschädigung ist gemäß §8 EibEG in Geld zu leisten (wobei Ausnahmen bestehen, z.B. im Luftfahrtgesetz), bei dauernder Inanspruchnahme in Form eines Kapitalbetrages, bei vorübergehender Beanspruchung in Form einer Rente oder eines Rentenbarwertes.
- Die Enteignungsentschädigung ist kein Schadensersatz (der Entzug ist nicht rechtswidrig), sondern ein Entgelt für das enteignete Recht.
- Die Entschädigung richtet sich nach dem Schaden des Enteigneten, nicht nach dem Vorteil des Enteigners.
- Die Entschädigung umfasst die Abgeltung aller enteignungsbedingten vermögensrechtlichen Nachteile (ABGB §365) und eine angemessene Schadloshaltung (ABGB §1323).
- Die Entschädigung umschließt nur den positiven Schaden (das, was er hatte) nicht aber den entgangenen Gewinn (das, was er gehabt hätte).
- Der Wert der besonderen Vorliebe bleibt außer Ansatz.⁶⁴
- Bei der Bemessung der Entschädigung kommt es nicht auf die aktuelle Nutzung, sondern auf die faktische und rechtliche Verwendungs- und Verwertungsmöglichkeit am Stichtag an.
- Bei der Bemessung der Entschädigung ist auf die Wertminderung des Grundstückrestes (Restbetriebes) Rücksicht zu nehmen. Die Wertminderung wird in Form von Nebenentschädigungen, primär im landwirtschaftlichen Bereich, abgegolten.

⁶³ Vgl. Bory (2009): 25

⁶⁴ Vgl. § 2 Abs 3 LBG

- Entschädigungsfähig sind nur die unmittelbaren Enteignungsfolgen, nicht jedoch Schäden aus dem Bau und Betrieb der Anlage
- Werterhöhungen, die das zu enteignende Grundstück durch die geplante Anlage erfahren hat, bleiben unberücksichtigt.
- Vorwirkungen der Planung und Enteignung bleiben außer Ansatz (Ausweisung als Verkehrsfläche, Verhängung einer Bausperre).
- Nebenspesen der Ersatzbeschaffung⁶⁵ sind entschädigungspflichtig.
- Den Enteigneten trifft die allgemeine Schadensminderungspflicht (Betriebsumstellung, Zukauf oder Zupachtung von Flächen).

Wird in den Materiengesetzen das Verfahren für die Festlegung der Entschädigung nicht geregelt, setzt das Gericht in einem Verfahren nach den Bestimmungen der §§ 22 – 34 des EisBEG die Höhe der Entschädigung fest.

Die maßgebliche Rechtsvorschrift für die Feststellung des Verkehrswertes, der Basis der Enteignungsentschädigung, stellt das LBG dar.

Neben der Ermittlung des Verkehrswertes der dauernd beanspruchten Grundstücke müssen auch die bei der Realisierung eines Projektes entstehenden Vermögensfolgeschäden bewertet werden.

Hiezu zählen unter anderem:

- die mit dem Grundstück verbundenen Rechte und Lasten (Jagdrecht, Pachtrecht, Mietrecht, Ausgedinge, Fruchtgenuss)
- die auf dem Grundstück errichteten Objekte und Außenanlagen
- der auf dem Grundstück vorhandene Bewuchs
- die Entschädigung für die Einräumung von Dienstbarkeiten (Tunnel-, Brücken-, Wege-, Leitungs- und Ökoservitute)
- die Entschädigung für vorübergehende Beanspruchung
- die Vermögensfolgeschäden bei Teilflächenentzug

⁶⁵ Siehe Kapitel 2.4.6

Eine besondere Herausforderung stellt hierbei die Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenschäden (z.B. Feldverkürzungen, Formverschlechterungen, Wirtschaftsumwege, Betriebsverkleinerungen und forstliche Hiebsunreife) dar.⁶⁶

2.4.1 Basis der Entschädigung (Verkehrswert)

„Für die Entschädigung ist der Verkehrswert maßgebend, das ist jener Wert, den die Liegenschaft im Zeitpunkt der Entscheidung der Behörde nach Lage, Beschaffenheit und jenem Nutzen hat, den jemand bei vernünftigem Gebrauch erzielen kann.

Die Entschädigung muss den Ersatz aller vermögensrechtlichen Nachteile umfassen, die dem Liegenschaftseigentümer erwachsen, ein eventuell entgangener Gewinn wird allerdings nicht ersetzt. Darüber hinaus muss auf die Nachteile von Nutzungsberechtigten, Gebrauchsberechtigten oder Bestandsnehmer Rücksicht genommen werden.

Wird nur ein Teil eines Grundstückes enteignet, so wird auch die Verminderung des verbleibenden Teils bei der Ermittlung der Entschädigung berücksichtigt.“ (Kranewitter 2010: 33 und 34)

„Ein freier Markt liegt nicht vor. Der Grundstückspreis (Enteignungspreis) muss durch Sachverständige festgestellt werden. Der Enteignungspreis entspricht dem Verkehrswert des entzogenen Grundstückes.“ (Bochsichler 2006)

„Er ist ein theoretischer Wert (Punkt) der sich im Vergleichswertverfahren innerhalb der 1 bis 1,5 – fachen Standardabweichung einer normalverteilten Gaußschen Kurve aller Vergleichspreise befindet.“ (Gladischnig 2006)

Aufgrund seiner Erfahrungen und der Interpretation der vorliegenden Daten wird jeder Sachverständige einen anderen - wenn auch ähnlichen - Verkehrswert errechnen. Jeder ermittelte Wert innerhalb dieser Standardabweichung lässt sich bei entsprechend nachvollziehbarer Begründung zum Verkehrswert erheben. Bei der

⁶⁶ Vgl. Bochsichler (2006)

Einlöse im Infrastrukturbereich kommt der ermittelte Wert eher im höheren Bereich der Verteilung zu liegen.⁶⁷

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Vergleichswertverfahren dürfen keine Versteigerungserlöse als Vergleichswerte herangezogen werden, da es sich in der Regel bei Versteigerungen um keinen gewöhnlichen Geschäftsverkehr handelt.

„Der materielle Entschädigungsanspruch bei Enteignung erfasst nicht nur den gemeinen Wert bzw. Verkehrswert, sondern erstreckt sich auch auf Folgeschäden (Nachteile im Gesamtvermögen des Enteigneten)“

(Kerschner 2006)

2.4.2 Nebenentschädigungen

„Unter „Nebenschäden“ werden u.a. Wirtschafterschwernisse, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand durch Durchschneidungen, Mehrwege (Ersatz für Umwege), Ertragsausfälle durch die Verminderung der bewirtschaftbaren Fläche, Ertragsausfälle in der Jagd und Fischerei verstanden. Berechnungen der Entschädigung neben dem Grundwert seien auch andere vermögensrechtliche Nachteile zu ersetzen, (...)“ (Siffert 2011)

Der Begriff der Nebenschädigungen (auch Folgeschäden genannt) ist primär im landwirtschaftlichen Bereich angesiedelt. Durch Nebenentschädigungen sollen jene Nachteile berücksichtigt werden, die nicht aus der Einräumung von Dienstbarkeiten resultieren.

„Im Rahmen des Servitutsvertrages können nur jene (landwirtschaftlichen) Nebenschäden berücksichtigt werden, die aus der Einräumung der Dienstbarkeit resultieren. (...)“

(Bory 2009: 118)

⁶⁷ Vgl. Gladischnig (2006)

Zu den Vermögensfolgeschäden bei Teilflächenentzug zählen u.a.:

- Land- und forstwirtschaftliche Nebenschäden für Feldverkürzungen
- Formverschlechterungen
- Schlagverkleinerungen
- Wirtschaftsumwege
- Betriebsverkleinerungen

Für Immissionen sind in der Regel keine Entschädigungen vorgesehen.

„(...) Wurde aber durch die Entschädigung eine Wiederangleichung des Enteigneten an seine Umwelt erreicht, ist der Entschädigte bezüglich der weiteren Folgeschäden nicht anders zu behandeln als seine Umwelt und diese weiteren Folgeschäden sind dann mittelbare Schäden der Enteignung, deren Entschädigung zu unterbleiben hat.“ (Feil 2011: 96)

Jedes Grundstück kann nur eine Grundstücksqualität haben. Eine Grundstücksqualität kann aber sehr unterschiedliche Erscheinungsformen (Entwicklungsstufen) haben.⁶⁸ Als typische Entwicklungsstufe einer Grundstücksqualität ist das sogenannte Bauerwartungsland zu nennen.

Bei der Festsetzung des Verkehrswerts und der Nebenentschädigung ist von den gleichen Grundstücksqualitäten auszugehen. D.h. es kann zu keinen landwirtschaftlichen Nebenentschädigungen auf Bauerwartungsland kommen.

Die Nebenentschädigungen bilden laut Vogl bei Grundeinlösen den Verhandlungsspielraum des Grundeinlösers. Beim Verkehrswert ist der Spielraum durch das Preisband begrenzt.

Inwieweit dabei freiwillige Zuwendungen des Projektwerbers unter dem Deckmantel der Nebenentschädigung ausgezahlt werden, ist reine Interpretationssache.

⁶⁸ Vgl. Bochsichler (2006)

2.4.3 Dienstbarkeitsentschädigungen (Bestandsverträge)

„Der Wert einer Dienstbarkeit bemisst sich nicht nach dem Vorteil des Grunderwerbers, sondern nach der Schwere der Last für den von der Grundeinlöse betroffenen Eigentümer. Dienstbarkeiten sind nicht als Recht, sondern als Last zu bewerten. Es ist der objektive Nachteil für die belastete Liegenschaft zu ermitteln. (...)“ (Bory 2009: 118)

Die Entschädigung ergibt sich aus der Differenz des Verkehrswerts des unbelasteten Grundstücks und des Verkehrswerts des mit dem Servitut belasteten Grundstücks.

„Der Einfluss von Dienstbarkeiten auf den Verkehrswert hängt von mehreren Faktoren ab und ist bei jeder Bewertung zu prüfen. Dabei ist auch die jeweilige Widmung der Liegenschaft, der Umfang der Dienstbarkeit sowie deren Intensität zu erheben.“ (Bienert, Funk 2007: 404)

Zu entschädigen sind immer nur jene Belastungen, die auf die Dienstbarkeit zurückzuführen sind.

2.4.4 Zusammensetzung der Entschädigung

Die Enteignungsentschädigung setzt sich aus der Haupt- und Nebenentschädigung zusammen. Die Hauptentschädigung umfasst dabei:

- den Verkehrswert der beanspruchten Grundstücke, Bauwerke und des Bewuchses, sowie der Rechte und Lasten
- Servitutsentschädigungen für eingeräumte Dienstbarkeiten
- Entschädigung für vorübergehende Beanspruchungen

Diese Hauptentschädigung wird vor allem im landwirtschaftlichen Bereich durch Nebenentschädigungen⁶⁹ ergänzt.

⁶⁹ Siehe Kapitel 2.4.2

2.4.5 Zeitpunkt für die Festsetzung

Grundsätzlich ist bei der Ermittlung der Enteignungsentschädigung der Zeitpunkt der Erlassung des Enteignungsbescheides maßgebend.⁷⁰ Werden durch Enteignungsvorwirkungen die wertbestimmenden Eigenschaften des Grundstückes jedoch verändert, so ist eine Vorverlegung des Stichtages erforderlich. Bei der Verkehrswertermittlung ist immer von der Qualität des Grundstückes auszugehen, die es hatte, bevor durch die eingeleitete Planung der Wert beeinflusst wurde.⁷¹

2.4.6 Spesen für die Ersatzbeschaffung („Wiederbeschaffungskosten“)

„Das Entschädigungsrecht geht vom Grundgedanken der Wiederbeschaffung (Ersatzbeschaffung) aus. Es verpflichtet den Enteigner zum Ersatz der fiktiven Ersatzbeschaffungsspesen. Es glauben deshalb die Gerichte zu wissen, wie hoch die Ersatzbeschaffungsspesen sind.“ (Bochsichler 2006)

Entsprechend der Judikatur des OGHs (OGH 7 Ob 138/05b) sind die Pauschalentschädigungen mit bis zu 9% anzusetzen. Laut Ager (2006) ist dies problematisch zusehen, da sich 7,5% auf den Entschädigungsbeitrag (+10% Akzeptanzzuschlag auf den Entschädigungsbetrag) als Ansatz etabliert haben.

Der von Ager (2006) vertretene Ansatz inkludiert die Nebenentschädigung im Entschädigungsbetrag.

Wimmer (2008) dagegen sieht die Bemessungsgrundlage beim Grundpreis **ohne** Nebenentschädigung und Akzeptanzzuschlag.

Der Ansatz von 9% resultiert aus einem Enteignungsverfahren, in dem im Rahmen einer zivilrechtlichen Vereinbarung dieser Prozentbetrag inkl. Akzeptanzzuschlag (Gesamtpaket) angeboten wurde.⁷²

⁷⁰ Vgl. JBl 1991, 119; 7 Ob 727/88; SZ 51/175; EvBl 1976/256 ua

⁷¹ Vgl. Schubert Günter: Aktuelle oberstgerichtliche Judikatur zur Enteignungsentschädigung, Der Sachverständige 2/1992, S 2

⁷² Vgl. Ager (2006)

Gartner dagegen erläutert im Interview, das in NÖ die Spesen für die Ersatzbeschaffung generell bei 6,5% liegen und begründet dies damit, das in NÖ nicht kontrolliert wird, ob tatsächlich, eine Ersatzbeschaffung stattgefunden hat oder wenn, in welchem Ausmaß und zu welchen Kosten.

Die Wiederbeschaffungskosten setzen sich nach der Rechtsprechung in der Regel primär aus den Kosten für die Verbücherung (Eintragungsgebühr 1,1%) und Grunderwerbssteuer (3,5%) bei der Ersatzgrundbeschaffung zusammen.⁷³

Darüber hinaus sollen unter anderem folgende Spesen abgegolten werden:⁷⁴

- Kosten der Vertragserrichtung (Rechtanwalt, Notar)
- Kosten der Grundverkehrsbehörde
- Maklergebühren
- Kosten der Berichtigung
- Kosten für Freilassung
- Bankprovisionen

Im landwirtschaftlichen Bereich findet die Ersatzbeschaffung selten über Makler statt. Vielfach erfolgen die Grundtransaktionen im agrarbehördlichen Verfahren bei den Agrarbezirksbehörden, sodass vielfach auch keine GrESt-Pflicht entsteht. Somit stellt der Satz von 7,5% laut Ager 2006 ohnedies bereits ein (vertretbares) Zugeständnis an die Grundeigentümerseite dar.

Es ist nicht Aufgabe der Sachverständigen die Höhe der Spesen der Ersatzbeschaffung festzustellen.⁷⁵

Die Spesen der Ersatzbeschaffung sind Teil der Entschädigung und stellen keine freiwillige Leistung des Projektwerbers dar.

⁷³ 2 Ob 705/86; vgl. auch 5 Ob 512/83; 7 Ob 664-672/81; 6 Ob 794/81

⁷⁴ Vgl. Bochsichler (2006)

⁷⁵ Vgl. Bochsichler (2006)

2.4.7 Freiwillige Zuschläge des Infrastrukturunternehmens

Zur Beschleunigung der Grundeinlöse und Vermeidung allfälliger Enteignungsverfahren werden oftmals von Infrastrukturunternehmen Zuschläge zur Entschädigung geleistet. Diese begründen sich in der rascheren Abwicklung der Grundbeschaffung und damit der Vermeidung von Projektverzögerungen.

Gängige Zuschläge sind unter anderem:

- Akzeptanzzuschlag
- Dringlichkeitszuschlag
- Gruppenschlag
- Zuschlag für Preisdruck am Bodenmarkt

Durch die Leistung eines Akzeptanzzuschlags reduziert der Projektwerber die Aufwendungen für ein behördliches Enteignungs- bzw. gerichtliches Neufestsetzungsverfahren.

„Der Akzeptanzzuschlag ist gleichsam eine „Prämie“ für den Abschluss eines gütlichen Übereinkommens. Auch allfällige Auslagen des Grundeigentümers für Beratungsleitungen sind mit diesem Betrag abgegolten. Im Enteignungsfall gibt es keinen Akzeptanzzuschlag. Der Akzeptanzzuschlag liegt gänzlich außerhalb der Sphäre des Sachverständigen und seiner Verantwortung.“ (Bory 2009: 27)

Diese Zuschläge stehen in keinem Zusammenhang zur Enteignungsentschädigung und müssen deshalb in einem Übereinkommen getrennt ausgewiesen werden.

Freiwillige Zuschläge sind von den Projektwerbern jedenfalls ausführlich zu begründen.

„(...) Die Festlegung der Höhe der Zuschläge auf den Verkehrswert obliegt dem Errichter, der nicht nur auf die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit im Grundeinlöseprozess zu achten hat, sondern die gesamte Projektabwicklung diesen Grundsätzen unterlegen muss.

Dies befreit den Infrastrukturerrichter bei der Preisfindung jedoch nicht von der Anwendung der Maßstäbe des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und rechtfertigt nicht Zahlungen in der Höhe eines Vielfachen des in der Gesamtschau des Grundverkehrs für landwirtschaftliche Flächen ausgewiesenen Verkehrswertes. (...)
(Primig 2006)

2.4.8 Einlösepreis

Der Einlösepreis beinhaltet neben dem vom SV ermittelten Enteignungspreis auch die freiwilligen Zuschläge des Projektwerbers.

$$\begin{array}{r} \text{Gesamtentschädigung lt. SV Gutachten} \\ + \quad \text{Abgeltung der Ersatzbeschaffungsspesen} \\ + \quad \underline{\text{Freiwillige Zahlung des Infrastrukturunternehmens}} \\ = \quad \text{Einlösepreis}^{76} \end{array}$$

Der RH empfiehlt - um der Auseinanderentwicklung von Verkehrswert und Einlösepreis entgegenzuwirken - bei der Feststellung des Einlösepreises zum Erreichen von mehr Transparenz⁷⁷

- immer vom Verkehrswert der jeweiligen Qualitätsklasse auszugehen,
- das getrennte Ausweisen von Verkehrswert und Zuschlägen,
- eine einheitliche Vorgangsweise der Sachverständigen, um Gutachten mit unterschiedlichen Bewertungsansätzen, zu vermeiden.

Das Rechtsgutachten von Kerschner (2006) bestärkt die Praxis, Grundstücke zum Verkehrswert nach der Definition des LBG 1992 einzulösen und Nebenentschädigungen und Zuschläge getrennt und nachvollziehbar als solche auszuweisen.⁷⁸

⁷⁶ Vgl. Bochsichler (2006)

⁷⁷ Vgl. Primig (2006)

⁷⁸ Vgl. Gladischnig (2006)

2.5 Rückübereignung

Aus dem verfassungsrechtlich gewährleisteten Eigentumsschutz ergibt sich, dass eine Enteignung nur zu einem vom Gesetz bestimmten öffentlichen Zweck unter den von der Rechtsprechung erkannten Voraussetzungen möglich ist.⁷⁹

Wird dieser Zweck nach Ausspruch einer Enteignung nicht verwirklicht oder wird die enteignete Sache zu seiner Verwirklichung nicht benötigt, so fehlt die für die Aufrechterhaltung der Enteignung notwendige Rechtfertigung und der Eigentumsschutz wird voll wirksam.

Wird die enteignete Sache nicht dem Zweck zugeführt, weil dieser überhaupt nicht oder nur zum Teil verwirklicht wird hat, die Enteignung rückgängig gemacht zu werden.⁸⁰

Es besteht ein Anspruch des Enteigneten darauf, dass die Verfügung der Enteignung in der Weise rückgängig gemacht wird, dass der Enteignungsbescheid aufgehoben wird.⁸¹

„Wird der Enteignungsgegenstand ganz oder teilweise nicht für den Enteignungszweck verwendet, so kann der Enteignete nach Ablauf der für die Bauausführung und Betriebseröffnung festgelegten oder verlängerten Frist oder - wenn keine solche Frist festgelegt worden ist - nach Ablauf von drei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft des Enteignungsbescheides bei der Behörde die Rückübereignung des Enteignungsgegenstandes oder seines Teils beantragen. Der Anspruch erlischt, wenn ihn der Enteignete nicht innerhalb eines Jahres ab dem Zugang einer Aufforderung durch das Eisenbahnunternehmen bei der Behörde geltend macht, spätestens aber zehn Jahre nach Rechtskraft des Enteignungsbescheids.“ (§ 37 Abs. 1 EisbEG)

Solange ein Rückübereignungsanspruch besteht darf der Enteignungsgegenstand nicht veräußert werden.⁸²

⁷⁹ Vgl. Feil (2011): 166

⁸⁰ Vgl. Feil (2011): 92

⁸¹ Vgl. VwSlg 13.040 A

⁸² Vgl. §37 EisbEG Abs 5

2.6 Grundstücksmarkt

Auf dem freien Grundstücksmarkt bildet sich der Preis im freien Spiel von Angebot und Nachfrage.

Besonderheiten des Grundstückmarktes⁸³

Grund und Boden ist ein unbewegliches, nicht vermehrbar und verzehrbare Gut. Grund und Boden ist keine Massenware. Jedes Grundstück ist ein Unikat. Grund und Boden sind sowohl Standort (Bauland) als auch Produktionsfaktor (Landwirtschaft, Forstwirtschaft).

Wegen dieser Besonderheiten ist der Grundstücksverkehr stark reglementiert:

- Die Führung des Grundbuches gewährleistet Sicherheit - Eintragungsgrundsatz
- Die Nutzung von Grund und Boden unterliegt gesetzlichen Regelungen, wie Raumordnung und Raumplanung, Natur- und Landschaftsschutz, Grundverkehrsgesetze, Bauordnungen u. ä.
- Das Eigentumsrecht unterliegt Beschränkungen bis zum Entzug des Eigentums (Enteignung)

Für Zinshäuser, Eigentumswohnungen usw. liegt ein Markt vor, d.h. es gibt viele Vergleichspreise. Im Fall der Grundeinlöse und Enteignung existiert kein Markt. Hauptsächlich handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, Wald, Brach- und Restflächen. Auch wenn sich in einigen Gemeinden Pauschalpreise für Restflächen etabliert haben fehlen die Vergleichspreise.

Die Preisentwicklung folgt den Angeboten und der Nachfrage. Treten neue Interessenten wie Telekommunikationsunternehmen auf ändert sich das Preisniveau.

⁸³ Vgl. Bochsichler (2006)

2.7 Teilmarkttheorie

Von der „Teilmarkttheorie“ spricht man bei der Verengung des Grundstücksmarktes auf wenige Interessenten. Diese Marktsituation ist nach einem Erkenntnis des LG Potsdam durchaus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzurechnen wenn kein Abschlusszwang besteht.⁸⁴

Die Teilmarkttheorie zählt zu den umstrittensten Theorien der Liegenschaftsbewertung und wird von der Mehrheit der mit Liegenschaftsbewertung befassten Experten als falscher Ansatz gesehen. Von den Bundesländern wurde der Ansatz verworfen.

Auch wenn in der Literatur weiterhin von Teilmärkten die Rede ist, wie nachfolgende Formulierung zeigt:

„Gerade am Grundstücksmarkt hat sich in den letzten Jahrzehnten gezeigt, dass immer nur bestimmte Teilmärkte einer einheitlichen Entwicklung unterliegen und hierbei regionale Unterschiede besonders deutlich werden.

(...)

In der Regel zeichnet sich ein Teilmarkt durch eine einheitliche Struktur der Grundstücke aus rechtlicher, tatsächlicher Sicht aus, die wertbeeinflussend ist. Die großen allgemeinen Gruppen der Grundstücksteilmärkte werden nach den Nutzungen unterteilt, wo es dann häufig zu weiteren Unterteilungen insbesondere regionaler Struktur kommt.“

(Bischoff Bernhard in Schmoll 2007: 451)

Wie Gladischnig (2006) richtig feststellt kann es nur einen Verkehrswert geben.

„Es gibt nur einen Verkehrswert, ein einheitlich gewidmetes und genutztes Grundstück kann nur einen Verkehrswert haben, unabhängig davon wer dieses Grundstück erwirbt. D.h. es gibt auch keine Differenzierung zwischen inner- und außerlandwirtschaftlichen Verkehrswert.“

⁸⁴ Vgl. Kleiber in Kleiber-Simon (2007): 439

Bei landwirtschaftlich genutzten Flächen wird vielfach zwischen inner- und außerlandwirtschaftlichem Verkehrswert unterschieden. Diese Trennung widerspricht aber der Definition des Verkehrswertes.

„Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“

(§ 2 Abs. 3 LBG)

Die Praxis der Abkoppelung vom innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert bei der Grundeinlöse wird vom RH scharf kritisiert.

Besonders gerne wird die Teilmarkttheorie zur Rechtfertigung absurder Einlösepreisforderungen herangezogen. Dabei werden je nach Belieben immer neue Teilmärkte konstruiert.

Weichen Gutachten und Kontrollgutachten sehr weit voneinander ab, so liegt der Grund dafür nicht immer an der Teilmarkttheorie. Meist liegt die Ursache in der unterschiedlichen Einschätzung der Grundstücksqualität.⁸⁵

⁸⁵ Vgl. Bochsichler (2006)

3 Enteignungsverfahren

Da die gütliche Grundeinlöse im rechtlichen Sinn eine privatwirtschaftliche Angelegenheit ist und nur Fälle des Scheiterns der gütlichen Lösung ein Verwaltungsverfahren nach sich ziehen, wird im Folgenden nun auf das Enteignungsverfahren eingegangen.

3.1 Grundlagen

Die Grundnorm für das österreichische Verwaltungsrecht findet sich im Art. 18 Abs. 1 B-VG: *„Die gesamte staatliche Verwaltung darf nur aufgrund der Gesetze ausgeübt werden.“*

Die staatliche Verwaltung ist also in ihren Handlungen an die Gesetze gebunden. Sie darf also den gesetzesfreien Raum nicht ausnützen.

Gesetzesfreier Raum bedeutet nichts anderes als: „Es ist alles erlaubt, was nicht ausdrücklich verboten ist.“

3.1.1 Gesetzliche Grundlagen

Grundsätzlich läuft jedes Verwaltungsverfahren nach den Bestimmungen des AVG ab, es sei denn, das jeweilige Verwaltungs-/Materiengesetz enthält besondere Verfahrensanordnungen.

In Gemeindeangelegenheiten richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung.

Nachdem 1867 mit dem Artikel 5 des Staatsgrundgesetzes eine Enteignung nur noch aufgrund gesetzlicher Bestimmungen möglich war, wurden zahlreiche Sondergesetze eingeführt. Richtungsweisend für die Enteignung im öffentlichen Interesse war jedoch das Eisenbahn-Enteignungsgesetz 1878, auf dem das Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz 1954 basiert.

Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz 1954 (EisbEG)

Aufgrund des zurückgezogenen VEG hat sich das EisbEG zu einer generellen Enteignungsverfahrensnorm entwickelt. Nicht nur Gesetze, die eine Enteignung vorsehen, ziehen das EisbEG als Verfahrensnorm heran. So sind bei der Festsetzung von Jagd- und Wildschäden nach dem OÖ Jagdgesetz für Gerichtsverfahren die Bestimmungen des EisbEG anzuwenden.

Die Vorschriften des EisbEG sind relativ einfach und klar und suchen einen gerechten Ausgleich. Daher ist es nicht weiter verwunderlich, dass sich dieses Gesetz bewährt hat.⁸⁶

In zahlreichen Gesetzen (u.a. Bundesstraßengesetz, Gaswirtschaftsgesetz, Starkstromwegesetz) finden sich Gesamtverweise auf das EisbEG. Darüber hinaus ist in einigen Materiengesetzen die sinngemäße Anwendung vorgesehen.

„Das Gebot der sinngemäßen Anwendung des EisbEG ist so zu verstehen, dass dessen Bestimmungen nur dort nicht anzuwenden sind, wo sie dem Wesen der Regelung der Enteignungsnorm widersprechen, bzw. dass sie diesem entsprechend sinngemäß anzuwenden sind (ZfVB 1994/1389).“ (Feil 2011: 35)

3.1.2 Organe – Parteien - Beteiligte

Im Zuge eines Verfahrens ist zwischen den beteiligten und handelnden Personen und ihrer jeweiligen „Rechtsstellung“ zu unterscheiden.

Organe

„Organe sind rechtlich geregelte Einrichtungen, deren Funktionen durch Menschen wahrgenommen werden.“ (<http://www.help.gv.at> - abgefragt am 02.03.2013)

⁸⁶ Vgl. Gatterbauer (2005): Vorlesungsskriptum „Grundlagen des Rechts“, S 24

Juristische Personen, die im natürlichen Sinne nicht handeln und entscheiden können benötigen Organe. Organe können einerseits Einzelpersonen, andererseits Kollegialorgane, also Gremien sein. Typische Kollegialorgane sind der Vorstand, der Aufsichtsrat, die Mitgliederversammlung u.a..

Welche Organe es in juristischen Personen gibt oder geben muss, lässt sich aus den entsprechenden Gesetzen und den „Statuten“ der juristischen Person ablesen.

Wobei hier auch die den Organen zugewiesenen Aufgaben und Handlungsbefugnisse zu finden sind.

Zu unterscheiden ist zwischen behördlichen und privatrechtlichen Organen.

- Geschäftsführer
- Vorstände einer AG
- Richter
- Bezirkshauptmänner
- Polizisten

Parteien

„Personen, die eine Tätigkeit der Behörde in Anspruch nehmen oder auf die sich die Tätigkeit der Behörde bezieht, sind Beteiligte und, insoweit sie an der Sache vermöge eines Rechtsanspruches oder eines rechtlichen Interesses beteiligt sind, Parteien.“ (§ 8 AVG)

Parteien haben das Recht auf:⁸⁷

- Akteneinsicht
- Parteiengehör
- Ablehnung nicht-amtlicher Sachverständiger
- Fragen an Zeugen und Sachverständige in mündlichen Verhandlungen
- Erlassung des Bescheides
- Erhebung ordentlicher und außerordentlicher Rechtsmittel
- Geltendmachung der Entscheidungspflicht der Behörde

⁸⁷ Vgl. Hiltgartner (2009): Vorlesungsskript „Nationales liegenschaftsbezogenes Recht“, S 11

Parteien können u.a. Organe juristischer Personen sein. Zu beachten ist, dass nicht alle Organe einer juristischen Person zur Handlung nach außen berufen sind.

Beteiligte

Nach § 8 AVG sind beteiligte Personen, welche die Tätigkeit einer Verwaltungsbehörde in Anspruch nehmen, ohne dass ihre subjektiven Rechte berührt werden. Sie haben keine Parteistellung und dementsprechend keine Parteienrechte.⁸⁸

Beteiligte haben allerdings das Recht auf die Teilnahme an der mündlichen Verhandlung sowie die Mitwirkung bei der Feststellung des Sachverhaltes.

Bei Großverfahren hat das Publikum (Beteiligte) darüber hinaus folgende Rechte⁸⁹

- Einsicht in den Antrag
- Teilnahme an der mündlichen Verhandlung
- Einsicht in Niederschrift und Bescheid
- Recht auf Kopien

Nebenberechtigte im Sinne von § 5 EiszEG

Unter Nebenberechtigten sind Nutzungsberechtigte, Gebrauchsberechtigte, Bestandnehmer, aber auch noch nicht eingetragene Käufer, also Dritte zu verstehen.

Diese können dinglich oder obligatorisch berechtigt sein.

Unter anderem ist der Jagdpächter ein typischer Nebenberechtigter im Sinne § 5 EiszEG.

Bei der Ermittlung der Entschädigung sind neben den Nachteilen der Liegenschaftseigentümer auch die Nachteile der Nebenberechtigten zu berücksichtigen.

⁸⁸ Vgl. Hiltgartner (2009): Vorlesungsskript „Nationales liegenschaftsbezogenes Recht“, S 11

⁸⁹ Vgl. Hiltgartner (2009): Vorlesungsskript „Nationales liegenschaftsbezogenes Recht“, S 11

3.1.3 Behörde

Auch der Staat und die Bundesländer können wie andere juristische Personen nicht handeln und benötigen Organe. Die behördlichen Organe einer dem Staat untergeordneten Körperschaft werden als Behörde oder Amt bezeichnet. Vom jeweiligen Organ zu unterscheiden ist die Person, die in ihm tätig wird.⁹⁰

Das untergeordnete Organ hat im Rahmen der Gesetze das auszuführen, was ihm sein übergeordnetes Organ aufträgt. Die Weisungsgebundenheit gilt nur im eigenen Verwaltungsbereich.

Das nachgeordnete Organ kann die Befolgung einer Weisung ablehnen, wenn die Weisung entweder von einem unzuständigen Organ erteilt wurde oder die Befolgung gegen strafgesetzliche Vorschriften verstoßen würde.⁹¹

Die Behörde wird im Enteignungsverfahren vom zuständigen Juristen / Verhandlungsleiter und gegebenenfalls beigestellten administrativen Helfern (Schreibkräfte, Koordinatoren, usw.) vertreten.

Dem Verhandlungsleiter obliegt neben der Führung des Ermittlungsverfahrens in der Regel auch die Leitung der mündlichen Verhandlung. Die Aufgaben des Verhandlungsleiters sind im § 43 AVG geregelt.

⁹⁰ Vgl. <https://de.wikipedia.org> - abgefragt am 20.02.2013

⁹¹ Vgl. Art. 20 Abs 1 B-VG

3.1.4 (Amts-) sachverständige

Die Behörden bedienen sich sowohl bei gütlichen Grundeinlösen als auch Enteignungen eines Sachverständigen. Dies können, je nach Bundesland, entweder Amtssachverständige oder allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige sein.

Der Sachverständige ermittelt in seinem Gutachten den Verkehrswert der Grundstücke sowie die individuellen Vermögensfolgeschäden. Bei der Bewertung hat sich der Sachverständige dabei an das LBG 1992, an die ÖNORM B 1802 „Liegenschaftsbewertung - Grundlagen“ und gegebenenfalls an das EISBEG zu halten. Das Gutachten bildet die Basis der Verhandlungen mit dem Grundeigentümer. Die darüber hinausgehenden Zahlungen an den Grundeigentümer wie z.B. der Akzeptanzzuschlag oder der Dringlichkeitszuschlag liegen im Ermessen und der Verantwortung des Grundeinlösers.⁹²

Wird die Aufnahme eines Beweises durch SV notwendig, so sind zuerst Amtssachverständige beizuziehen. Stehen diese nicht zur Verfügung kann die Behörde auch andere geeignete Personen als Sachverständige (nichtamtliche Sachverständige) heranziehen. Zur Verfahrensbeschleunigung kann die Behörde auch nichtamtliche Sachverständige heranziehen wenn ASV zu Verfügung stehen. Dabei muss die Initiative von Antragsteller ausgehen, da dieser auch die Kosten zu tragen hat.⁹³

Der wesentliche Unterschied zwischen den amtlichen und nichtamtlichen SV liegt darin, dass nichtamtliche SV von einer Partei abgelehnt werden können, wenn diese Umstände glaubhaft macht, die Unbefangenheit oder Fachkunde des Sachverständigen in Zweifel stellen.

ASV haben sich bei Befangenheit der Ausübung ihrer Tätigkeit zu enthalten.

⁹² Vgl. Gradischnig (2006)

⁹³ Vgl. § 52 AVG

3.2 Zuständigkeiten

Grundsätzlich stellt sich zu Beginn jedes Verfahrens die Frage der Zuständigkeit. Diese ergibt sich einerseits aus der Lage des Projektes (örtliche Zuständigkeit) und andererseits aus den Bestimmungen der Materiengesetze (sachliche Zuständigkeit).

Normalerweise wird das verwaltungsrechtliche Enteignungsverfahren von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde (Bezirksverwaltungsbehörde, Landesregierung, Landeshauptmann, Bundesminister) nach den allgemeinen Vorschriften des AVG mit den im EisbEG vorgesehenen Besonderheiten durchgeführt. Bei Durchführung eines konzentrierten Genehmigungsverfahrens nach UVP-G ist jene Behörde zuständig, die ohne Umweltverträglichkeitsprüfung für die Erteilung der Baubewilligung zuständig wäre. Das gilt nach § 2 UVP-G für alle Enteignungen, ausgenommen Enteignungen nach § 111 Abs 4 WRG.⁹⁴

In diesem Zusammenhang ist auch Art. 6 EMRK zu beachten, nach dem über zivilrechtliche Ansprüche und Verpflichtungen (Vermögensfragen) ein unabhängiges und unparteiisches Gericht zu entscheiden hat.

Dieser Forderung werden viele österreichische Gesetze gerecht, wenn sie zur Entscheidung in oberster Instanz eine Verwaltungsbehörde nach Art. 133 Z 4 B-VG berufen.⁹⁵

Durch das Außerstreit-Begleitgesetz wurde die Zuständigkeit bei Streitigkeiten über die Höhe der Entschädigung bei Enteignungen, speziell nach dem EisbEG, von den Bezirksgerichten auf die Landesgerichte für Zivilrechtssachen verlagert.

⁹⁴ Vgl. Feil (2011): 131

⁹⁵ Vgl. Feil (2011): 11

3.3 Verfahrensablauf

Vor jedem Enteignungsverfahren liegen Grundeinlöseverhandlungen und ein (Bau-) Bewilligungsverfahren.

Scheitern die Einlöseverhandlungen, so wird auf Antrag des Projektwerber/Enteignungswerbers ein Enteignungsverfahren bei der zuständigen Behörde eingeleitet. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt nach den allgemeinen Vorschriften des AVG.

Die Grundsätze der Mündlichkeit und Unmittelbarkeit sowie der Öffentlichkeit des Verfahrens nach dem AVG gelten im Enteignungsverfahren, ausgenommen Verfahren in Angelegenheiten des Art 6 Abs 1 EMRK, nicht.⁹⁶

3.3.1 Einleitung des Verfahrens

Auf Basis des Antrags des Enteignungswerbers werden von der Behörde die weiteren Schritte gesetzt.

- Anmerkung der Enteignung im Grundbuch
- Einleitung des Ermittlungsverfahrens
- Auftrag an die Sachverständigen

Zweck des Ermittlungsverfahrens ist es, den für die Erledigung einer Verwaltungssache maßgebenden Sachverhalt festzustellen und den Parteien Gelegenheit zur Geltendmachung ihrer Rechte und rechtlichen Interessen zu geben.

Zur Anmerkung der Enteignung im Grundbuch führt §11 Abs 6 NÖ Straßengesetz aus:

„Die Einleitung des Verfahrens ist dem Grundbuchsgericht zur Anmerkung im Grundbuch mitzuteilen. Die Anmerkung hat zur Folge, dass der Bescheid über die Enteignung gegen jeden wirksam wird, für den im Range nach nach der Anmerkung eine Eintragung erfolgt. Wenn seit der Rechtskraft des

⁹⁶ Vgl. VfSlg 16.402

Enteignungsbescheides mindestens 3 Monate vergangen sind und die Entschädigung bezahlt oder bei Gericht hinterlegt worden ist, darf das Eigentumsrecht einverleibt werden.

Mit der Einverleibung ist gleichzeitig die Anmerkung der Einleitung des Verfahrens zu löschen.“

3.3.2 Auftrag an die SV

Der Auftrag an Sachverständige muss auf Erstattung von Befund und Gutachten, über den Verkehrswert, unter Bedachtnahme der Bestimmungen des EibEG und des LBG, lauten. Ein Auftrag zur Ermittlung eines „Einlösepreises“ muss die Warnpflicht des Sachverständigen auslösen.⁹⁷

Zum Fehlen eines konkreten Beweisthemas führt Kerschner (2006) aus : *„Wird der Bewertungsauftrag „neutral“, d.h. ohne ausdrückliche Konkretisierungen erteilt, dann wird der erkennbare Parteiwille des Auftraggebers gem. § 914 ABGB idR dahin zu verstehen sein, dass der Sachverständige den Verkehrswert samt die im konkreten Fall möglichen Folgeschäden zu ermitteln hat.“*

Die Ermittlung des Einlösepreises ist also nicht Aufgabe des SV. Es aber auch nicht die Aufgabe des SV, bereits ausverhandelte Einlösepreise, zu denen Grundeigentümer bereit sind, ein gütliches Übereinkommen abzuschließen, gutachterlich zu bestätigen.⁹⁸

Wie die Praxis zeigt, werden immer wieder weit überhöhte Preise, fernab von Verkehrswert, durch Sachverständige (oft unter Heranziehung der Teilmarkttheorie) bestätigt.

Den Abschluss des Ermittlungsverfahrens bildet die mündliche Verhandlung.

⁹⁷ Vgl. Bochsichler (2006)

⁹⁸ Vgl. Bochsichler (2006)

3.3.3 Mündliche Verhandlung

Nach § 11 Abs 1 EisbEG ist eine mündliche Verhandlung obligatorisch, für die Behörde besteht kein Ermessensspielraum, nach §39 Abs 2 AVG.

Die mündliche Verhandlung ist gemäß § 40 Abs 1 AVG unter Zuziehung aller bekannten Beteiligten sowie der Zeugen und Sachverständigen vorzunehmen. Es gilt der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit, auch als Parteiöffentlichkeit bezeichnet.⁹⁹

Sofern die mündliche Verhandlung mit einem Augenschein (§ 54 AVG) verbunden ist, ist diese möglichst an Ort und Stelle, sonst am Sitz der Behörde oder an jenem Ort abzuhalten, der nach der Sachlage am zweckmäßigsten erscheint.

Die Anberaumung der mündlichen Verhandlung hat nach § 41 Abs 1 AVG durch persönliche Verständigung der bekannten Beteiligten zu erfolgen. Wenn noch andere Personen als Beteiligte in Betracht kommen ist die Verhandlung überdies an der Amtstafel der Gemeinde oder durch Verlautbarung in der für amtliche Kundmachungen der Behörde bestimmten Zeitung (Ladung per Edikt) kundzumachen.

Die Verhandlung ist so anzuberaumen, dass die Teilnehmer rechtzeitig und vorbereitet erscheinen können. Die mündliche Verhandlung stellt die letzte Möglichkeit dar, Einwände zu erheben, sofern nicht § 42 Abs 3 AVG zu tragen kommt.

Über die mündliche Verhandlung ist gemäß § 44 Abs 1 AVG eine Verhandlungsschrift nach den §§ 14 und 15 AVG aufzunehmen.

3.3.4 Bescheid

Der Bescheid im Enteignungsverfahren gliedert sich in der Regel in zwei Sprüche. Im ersten Spruch wird die Enteignung an sich erledigt. Im zweiten Spruch wird die Enteignungsentschädigung festgehalten.

„Der Spruch hat die in Verhandlung stehende Angelegenheit und alle die Hauptfrage betreffenden Parteianträge, ferner die allfällige Kostenfrage in

⁹⁹ Vgl. VfSlg 6808; siehe auch Feil (2011): 131

möglichst gedrängter, deutlicher Fassung und unter Anführung der angewendeten Gesetzesbestimmungen, und zwar in der Regel zur Gänze, zu erledigen. Mit Erledigung des verfahrenseinleitenden Antrages gelten Einwendungen als miterledigt. Läßt der Gegenstand der Verhandlung eine Trennung nach mehreren Punkten zu, so kann, wenn dies zweckmäßig erscheint, über jeden dieser Punkte, sobald er spruchreif ist, gesondert abgesprochen werden.

Wird die Verbindlichkeit zu einer Leistung oder zur Herstellung eines bestimmten Zustandes ausgesprochen, so ist im Spruch zugleich auch eine angemessene Frist zur Ausführung der Leistung oder Herstellung zu bestimmen.“

(§ 59 Abs 1 und 2 AVG)

Mit der rechtskräftigen Baugenehmigung wird der Umfang der für die Herstellung und den Betrieb der Infrastruktureinrichtung notwendigen Baumaßnahmen verbindlich festgelegt. Vor diesem Hintergrund kann ein Eigentümer der durch den rechtskräftigen Baugenehmigungsbescheid betroffenen Liegenschaft im Enteignungsverfahren nicht mehr einwenden, dass die Inanspruchnahme nicht im öffentlichen Interesse liege.¹⁰⁰

Im Enteignungsverfahren ist zu prüfen, in welchem Umfang eine Enteignung für die Ausführung dieser Maßnahmen erforderlich ist. Der Umfang der Enteignung, welche Grundflächen in Anspruch genommen werden, lässt sich aus dem Spruch des Baugenehmigungsbescheides klar entnehmen.¹⁰¹

Der Enteignungsbescheid muss also den gleichen Umfang wie der Baugenehmigungsbescheid haben.

Die Aufhebung des Baugenehmigungsbescheides bewirkt auch die Aufhebung des Enteignungsbescheides.¹⁰²

¹⁰⁰ Vgl. VwGH 26.04.1995, 94/03/0231

¹⁰¹ Vgl. VwGH 19.12.2005, 2003/03/196

¹⁰² Vgl. VwGH 05.03.1997, 96/03/0276

3.3.5 Verfahrensdauer

Sofern die anzuwendende Rechtsvorschrift keine anderen Fristen vorgibt, hat die Behörde unverzüglich und keinesfalls länger als 6 Monate Zeit eine Bearbeitung abzuschließen. Dies ist nur insofern von Bedeutung, als einer Partei nach dieser Frist die Möglichkeit der Einbringung eines Devolutionsantrages zugestanden wird.¹⁰³

„Art 6 EMRK und § 73 Abs 2 AVG verpflichten die Verwaltungsbehörden „innerhalb einer angemessenen Frist“ zu entscheiden.“ (Feil 2011: 132)

„(...) Sofern sich in verbundenen Verfahren (§ 39 Abs. 2a) aus den anzuwendenden Rechtsvorschriften unterschiedliche Entscheidungsfristen ergeben, ist die zuletzt ablaufende maßgeblich.“ (§ 73 Abs 1 AVG)

Kommt die Behörde nicht innerhalb der ihr zugestandenen Frist zu einer Entscheidung, so geht die Zuständigkeit zur Entscheidung auf schriftlichen Antrag der Partei auf die sachlich in Betracht kommende Oberbehörde über. Besteht die Möglichkeit gegen den Bescheid beim unabhängigen Verwaltungssenat zu berufen, so geht die Zuständigkeit zur Entscheidung auf diesen über.

Der Devolutionsantrag ist bei der Oberbehörde (beim unabhängigen Verwaltungssenat) einzubringen. Er ist abzuweisen, wenn die Verzögerung nicht auf ein überwiegendes Verschulden der Behörde zurückzuführen ist.¹⁰⁴

Für die Oberbehörde bzw. den unabhängigen Verwaltungssenat beginnt die Entscheidungsfrist mit dem Tag des Einlangens des Devolutionsantrages zu laufen.¹⁰⁵

Die Verfahrenszeiten differieren in den einzelnen Bundesländer und Gemeinden erheblich.¹⁰⁶

In der Regel sind keine Parallelverfahren möglich, da etwa die Enteignung eine Baubewilligung voraussetzt.

¹⁰³ Vgl. § 73 Abs 1 und 2 AVG

¹⁰⁴ Vgl. § 73 Abs 2 AVG

¹⁰⁵ Vgl. § 73 Abs 3 AVG

¹⁰⁶ Vgl. Bienert, Funk (2007): 249

3.4 Neufestsetzung der Entschädigung

Die Zuständigkeit bezüglich der Neufestsetzung der Entschädigung liegt, wie bereits im Kapitel 3.2 erwähnt, beim Landesgericht für Zivilrechtssachen.

„Durch fristgerechte Anrufung des Gerichts (»sukzessive gerichtliche Kompetenz«) tritt der zunächst im Verwaltungsverfahren auf Basis eines Bewertungsgutachtens eines Sachverständigen ergangene Bescheid über die Festsetzung einer Enteignungsentschädigung nach den verschiedenen Enteignungsgesetzen außer Kraft. Die Enteignungsentschädigung ist nach Einholung eines neuerlichen Gutachtens eines Sachverständigen über den Verkehrswert der enteigneten Liegenschaft vom Gericht neu festzusetzen.“
(Bienert, Funk 2007: 119)

Ein vor der Enteignungsbehörde geschlossenes Entschädigungsübereinkommen gemäß § 22 Abs 1 EISBEG geht einer behördlichen Festsetzung der Entschädigung vor, damit wird eine solche unzulässig.¹⁰⁷

Eine unter den Voraussetzungen des § 29 Abs 1 und 2 EISBEG zustande gekommene Vereinbarung hat die Wirkung eines gerichtlichen Vergleichs und bildet daher einen Exekutionstitel.¹⁰⁸

Bemisst die Verwaltungsbehörde trotz eines vorliegenden Übereinkommens die Entschädigung selbst, kann der Bescheid im Verwaltungsweg angefochten werden.¹⁰⁹

Binnen 3 Monaten ab Rechtskraft des Bescheides darf sowohl der Enteignete als auch der Straßenerhalter beim Landesgericht die Neufestsetzung der Entschädigung begehren. Sobald ein solcher Antrag bei Gericht einlangt, tritt der diesbezügliche Spruch im Bescheid außer Kraft.¹¹⁰

¹⁰⁷ Vgl. Feil (2011): 147

¹⁰⁸ Vgl. Feil (2011): 155

¹⁰⁹ Vgl. OGH 7 Ob 72/00i

¹¹⁰ Vgl. §11 Abs 4 NÖ Straßengesetz

4 Fallbeispiel

Anhand des folgenden Fallbeispiels einer Umfahrungsstraße soll gezeigt werden, mit welchen Gegebenheiten die Grundeinlöser konfrontiert werden. Darüber hinaus wird der Verlauf des bis heute nicht abgeschlossenen Enteignungsverfahrens aufgezeigt und auf Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung untersucht.

Aufgrund des noch beim VwGH anhängigen Verfahrens werden die Daten anonymisiert.

4.1 Beschreibung des Projekts

Das gegenständliche Projekt umfasst die Umfahrung XY. Die Umfahrung soll die Konzentration des Verkehrs von zwei Ortsdurchfahrten auf eine leistungsfähige und umweltgerechte Freilandstraße verlagern. Neben der Entlastung der Ortsdurchfahrten vom regionalen und überregionalen Durchgangsverkehr soll mit der geplanten Umfahrungsstraße die Anbindung eines Hafens mit angeschlossenem Industriegebiet an das hochrangige Straßennetz erreicht werden. Durch die Reduktion der Konfliktpunkte wird eine deutliche Verbesserung des Unfallgeschehens erwartet.

Da sich die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs verbessern und der Zeitaufwand für die Verkehrsteilnehmer reduziert wird, lässt sich das öffentliche Interesse in der Definition des §12a NÖ Straßengesetz ableiten. Darüber hinaus ergibt sich der übergeordnete Bedarf durch die Rangordnung des gegenständlichen Straßenzuges und das Erfordernis der Aufschließung eines Industriegebietes.

Die Idee der Umfahrung bestand bereits mehrere Jahrzehnte, konkret mit Beginn des Entwicklungsplanes für das Industriegebiet, aber erst die dramatisch ansteigende Anzahl an Unfällen mit Personenschäden führte zu einem konkreten Projekt.

Bereits im Vorfeld des straßenrechtlichen Verfahrens nach §12 NÖ Straßengesetz war klar, dass das gegenständliche Umfahrungsprojekt von den betroffenen Grundeigentümern, die zu einem großen Teil im angrenzenden Bundesland

angesiedelt sind, abgelehnt wird. Einige dieser Grundeigentümer waren wenige Jahre zuvor bereits von anderen Infrastrukturprojekten (Bundesstraßenumfahrung, Hochleistungsbahnstrecke) betroffen und haben nach subjektivem Empfinden schlechte Erfahrungen bei der Grundeinlöse gemacht.

4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Durch die für die Umfahrung vorgesehenen Orte verläuft derzeit die Landesstraße B XXX. Diese ehemalige Bundesstraße wurde mit Übernahme in das Eigentum des Landes¹¹¹ zur Landesstraße B, damit fällt die zukünftige Umfahrung (neue Trasse) unter das NÖ Straßengesetz.

Die Grundeinlöse und in weiterer Folge die Enteignung sind also nach den Bestimmungen des NÖ Straßengesetzes, welches nur Teilweise auf das EisbEG kennt, abzuhandeln. Gemäß §11 Abs 5 ist das EisbEG nur für das gerichtliche Verfahren heranzuziehen.

Über die Notwendigkeit den Gegenstand und Umfang der Enteignung hat die Landesregierung zu entscheiden.

Da das EisbEG nur auf das Gerichtsverfahren anzuwenden ist, sind mangels anderer Rechtsvorschriften die im Verwaltungsverfahren erwachsenden Kosten nach § 74 AVG selbst zu tragen, im Gegensatz zu Bundesstraßengesetz wo auf die Bestimmungen des EisbEG verwiesen wird.

Gemäß NÖ Straßengesetz § 11 darf vom Straßenerhalter Eigentum an Grundstücken und Bauwerken für den Bau, die Umgestaltung und Erhaltung einer Straße durch Enteignung in Anspruch genommen werden. Dies gilt auch für die dauernde Einräumung, Abtretung, Einschränkung oder Aufhebung von dinglichen Rechten. Bei der Entschädigung einer Fläche oder eines Bauwerks ist der Verkehrswert heranzuziehen.

¹¹¹ Auf Grundlage des Bundesstraßen-Übertragungsgesetz (BGBl. I Nr. 50/2005, Art. 5)

Werterhöhungen des Grundstücks durch straßenbauliche Maßnahmen und Investitionen nach der ersten nachweislichen Information der Öffentlichkeit über ein konkretes Straßenbauvorhaben¹¹² sind nicht zu berücksichtigen.

Die Verminderung des Wertes eines verbleibenden Grundstückrestes ist zu berücksichtigen. Ist dieser Grundstückrest unter Berücksichtigung seiner bisherigen Verwendung nicht mehr zweckmäßig nutzbar, so ist auf Antrag des Eigentümers das ganze Grundstück einzulösen.

Im Enteignungsverfahren können, wegen der Bindung der Verwaltungsbehörde an Verordnungen, im Verwaltungsverfahren keine Einwendungen, die ausschließlich gegen eine mit VO festgelegte Trassenführung gerichtet sind, mit Erfolg geltend gemacht werden. Es besteht jedoch die Möglichkeit, in einer Beschwerde an den VfGH (Art 144 B-VG) oder an den VwGH (Art 131 B-VG) gegen einen Enteignungsbescheid die amtswegige Einleitung eines Verwaltungsprüfungsverfahrens bzw. die Stellung eines Antrag auf Aufhebung der VO wegen Gesetzwidrigkeit nach Art 139 B-VG anzuregen.¹¹³

4.3 Verfahrensablauf

Von der Trasse der geplanten Umfahrung sind insgesamt 15 Grundeigentümer betroffen. Bereits im Zuge des Baubewilligungsverfahrens nach §12 NÖ Straßengesetz äußerten alle privaten Grundeigentümer ihre Ablehnung gegen das Umfahrungsprojekt.

Dennoch konnten bei Grundeinlöseverhandlungen insgesamt fünf gütliche Einigungen erzielt werden. Dabei ist allerdings anzumerken, dass es sich bei diesen gütlichen Einigungen auch um Abschlüsse mit den zwei betroffenen Gemeinden und um einen Abschluss mit der ÖBB handelt.

¹¹² Vgl. § 4 Z.3 NÖ Straßengesetz

¹¹³ Vgl. Feil (2011): 53

Die vom Umfahrungsprojekt flächenmäßig am stärksten Betroffenen erschienen nur einmal zur Informationsveranstaltung und ignorierten im Anschluss jedes Angebot auf Einlösegespräche.

Dementsprechend wurden vom Projektwerber/Straßenerhalter bei der Enteignungsbehörde, in diesem Fall bei der NÖ-Landesregierung, 10 Anträge auf Enteignung eingebracht. Im Zuge des Enteignungsverfahrens konnten, teils während der mündlichen Verhandlungen, weitere drei gütliche Einigungen erzielt werden. Die verbleibenden Eigentümer wurden mit Bescheid der NÖ-Landesregierung enteignet.

Der Antrag auf Enteignung wurde am 02.08.2007 bei der Landesregierung eingebracht. Die Behörde veranlasste die Anmerkung der Enteignung im Grundbuch und leitete das Ermittlungsverfahren ein. Am 10.09.2007 erfolgt der Auftrag an die zwei Amtssachverständigen zur Ermittlung des Verkehrswertes und im Fall der Grünlandflächen zusätzlich zur Feststellung der Nebenentschädigungen. Das Gutachten bezüglich der Baulandflächen langte am 11.01.2008 bei der Behörde, das Gutachten über den Verkehrswert und die Nebenentschädigungen der landwirtschaftlich genutzten Flächen am 22.01.2008. In der ersten Februarwoche 2008 wurden die einzelnen mündlichen Verhandlungen durchgeführt.

Ende Februar/Anfang März 2008 ergingen die Enteignungsbescheide an die Grundeigentümer. Die Enteignungsbescheide wurden in 2 Sprüche gegliedert, da gemäß §11 Abs 3 NÖ Straßengesetz auch die Entschädigung durch die Behörde festzusetzen ist. Es gab daher einen Spruch über die Enteignung und einen Spruch über den Entschädigungsanspruch.

In weiterer Folge wurde von drei Enteigneten das Landesgericht bezüglich der Neufestsetzung der Enteignungsentschädigung angerufen.

Noch während des Enteignungsverfahrens wurde von diesen drei Grundeigentümern auch noch Beschwerde gegen die bewilligte Trasse beim VwGH eingebracht.

Die Beschwerden an den VwGH wurden bis auf eine abgewiesen.

Der VwGH beschäftigt sich nunmehr mit der Beschwerde bezüglich einer übergangenen Partei im Verfahren nach §12 NÖ Straßengesetz. Bei der übergangenen Partei handelt um einen durch die Baumaßnahmen betroffenen dinglich Berechtigten (Ausgedinge) gemäß §13 Abs. 1 Z 3 NÖ Straßengesetz.

Der Beschwerdeführer ist zwischenzeitlich tödlich verunglückt. Der Vater des verunglückten Beschwerdeführers, der Begünstigter des Ausgedinges ist, wurde mangels anderer Erben zum Grundeigentümer. Die Dienstbarkeit hat sich nach Rechtsmeinung der Baubewilligungsbehörde somit erübrigt.

Die Baubewilligung und der Enteignungsbescheid sind weiterhin rechtskräftig. Aufgrund der noch ausständigen Entscheidung des VwGH wurden der Baubeginn und die ursprünglich für 2009 geplante Verkehrsfreigabe ausgesetzt.

Durch die Verzögerung der Realisierung ergeben sich laut Hochstöger derzeit aber keine zusätzlichen Baukosten. Die Materialkosten sind zwar gestiegen, die Straßenbaukosten bewegen sich aber insgesamt (aufgrund der schlechten Auftragslage) auf dem Niveau des Jahres 2008.

5 Analyse

Die Grundeigentümer landwirtschaftlicher Flächen fühlen sich aufgrund der zunehmend schwierigen Situation in der Landwirtschaft tendenziell weniger an die Sozialpflichtigkeit des Eigentums gebunden, die Verwertungschancen rücken in den Vordergrund.¹¹⁴

Die Grundeigentümer im gegenständlichen Fallbeispiel waren bereits durch vergangene Infrastrukturprojekte vorbelastet und hatten die Ablehnung der Umfahrung im Innersten manifestiert. Die Grundeinlöser wurden mit einer nicht bewältigbaren Aufgabe betraut, denn bei den Grundeigentümern bestand von Beginn an ein latentes Misstrauen. Oft berechtigt stellten diese die Unabhängigkeit der Verwaltung in Frage. Mit Aussagen wie „Ihr steckt´s ja alle unter einer Decke“ wurde die Nähe von Verwaltung, Politik und öffentlichkeitsnahen Unternehmen zum Ausdruck gebracht.

¹¹⁴ Vgl. Weissbacher (2011)

Dass die Politik „hinter den Kulissen“ Einfluss auf die Verwaltung ausübt, ist im Informationszeitalter nicht mehr zu verbergen.

„Besonders im Straßenbau stehen 50% der Mittel des ordentlichen Budgets für Neubaumaßnahmen (=Wünsche aus der Politik) zur Verfügung.“

(Gradischnig 2006)

Bei den Grundeinlöseverhandlungen nehmen sich die Grundeinlöser ausreichend Zeit, um das Ziel der gütlichen Einigung zu erreichen. Es werden aber in der Regel nicht mehr als 4 Einlösegespräche geführt, da sich die Positionen der Verhandlungspartner danach nicht mehr verändern. Der Zeitraum von der ersten Informationsveranstaltung bis zum Abbruch der Einlöseverhandlungen erstreckt sich laut Vogl in der Regel aber nicht länger als 6 Monate.

Durch die Verweigerung jeglicher Gesprächsangebote konnten im Fall der gegenständlichen Umfahrung aber trotz intensiver Bemühungen der Grundeinlöser nur wenige gütliche Einigungen erzielt werden.

Im Enteignungsverfahren hat die Behörde gemäß § 73 Abs 1 AVG innerhalb von 6 Monaten zu entscheiden. Diese Frist ist von der Behörde, wie auch das gegenständliche Fallbeispiel zeigt, aufgrund der personellen Unterbesetzung (sowohl der Behörde selbst, als auch bei den ihr zur Verfügung stehenden ASV) nur schwer bis gar nicht einzuhalten.

Der Entscheidungsjuristin im gegenständlichen Verfahren sind keinerlei Mitarbeiter zur Seite gestellt, sie muss neben ihrer juristischen Tätigkeit sämtliche administrative Arbeiten selbst erledigen.

Auch wenn beim gegenständlichen Umfahrungsprojekt aufgrund der Marktlage derzeit keine Kostensteigerung durch die Bauverzögerung zu erwarten ist, so führt doch in der Regel bei Bauvorhaben jede Verzögerung zu höheren Kosten. Nimmt man auf den Baukostenindex für den Straßenbau (Basis 2000) Bezug, ergäbe sich für die Bauverzögerung bei der gegenständlichen Umfahrung bis zum heutigen Tag eine Steigerung der Baukosten von annähernd 30%.

Dazu kommt der volkswirtschaftliche Schaden durch Staukosten und Verkehrsunfälle.

Setzt man die Staukosten pro 1.000 km für einen Pkw mit € 77,-¹¹⁵ (ein Lkw verursacht diese Kosten pro Tonnenkilometer) an, so ergibt sich für die Bauverzögerung ein volkswirtschaftlicher Schaden (allein aus den Staukosten) von mehreren Millionen Euro. Geht man davon aus, dass sich die Unfälle auf der Umfahrung gegenüber der jetzigen Trasse halbieren werden, so ist derzeit für die Personen- und Sachschäden ein weiterer volkswirtschaftlicher Schaden in Millionenhöhe anzunehmen.

¹¹⁵ Laut VCÖ

6 Schlussfolgerungen

Aufgrund der geübten Einlösekultur kommt es in NÖ im Vergleich zu anderen Bundesländern zu weniger Enteignungen. Wesentlich dafür ist, dass bereits im Vorfeld der Einlöseverhandlungen das Gespräch mit den Interessensvertretungen gesucht wird und diese in den Grundeinlöseprozess mit eingebunden werden. So wird bei landwirtschaftlichen Flächen („Grünland“) das Preisband für die Entschädigung mit der niederösterreichischen Landwirtschaftskammer abgestimmt. Das Ergebnis dieser Abstimmung sind jene Preise (Verkehrswerte), mit denen in die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern eingetreten wird.

Die freiwillige Einbindung der Interessensvertretungen erfolgt außerhalb von Rechtsvorschriften, denn nur wenige Materiengesetzen (z.B. das Starkstromwegegesetz 1968) kennen Bestimmungen zum Gehör der Interessensvertretungen im Vorprüfungsverfahren.

Ein weiterer Grund für die geringe Anzahl der Enteignungsverfahren, speziell nach NÖ Straßengesetz, besteht im Risiko der Kostenübernahme (gemäß §74 AVG).

Die Dauer der Grundeinlöse ist stark abhängig von der Akzeptanz des Infrastrukturprojektes sowie der Grundeinlösekultur des jeweiligen Projektwerbers.

„Je transparenter der gesamte Planungsprozess von der ersten Idee eines Straßenbauvorhabens bis zur Verkehrsfreigabe abläuft, desto eher werden die z.T. auch negativ betroffenen Bürger von der Sinnhaftigkeit dieser Maßnahme zu überzeugen sein.“ (<http://www.verkehr.steiermark.at>)

Wesentlich für den Erfolg einer gütlichen Einigung bei der Grundeinlöse ist neben dem gebotenen Einlösepreis auch die positive Einstellung des zu Enteignenden zum zu realisierenden Projekt. Die Schlüsselrolle übernehmen die Grundeinlöser. Deren „Erfolg“ basiert mehrheitlich darauf, dass sie „die Sprache“ der zu Enteignenden sprechen.

Zu den zentralen Fragen ist folgendes festzustellen:

Ist es möglich durch einheitliche Standards und mehr Transparenz die Durchführung von Grundeinlöseverfahren zu beschleunigen?

Ja! Um eine Beschleunigung zu erreichen sind einerseits bei der Bewertung und andererseits bei den Verfahrensbestimmungen Maßnahmen zu setzen.

Die Bewertung muss nach den Bestimmungen des LBG erfolgen. Verschiedene nicht anerkannte Theorien, wie z.B. die Teilmarkttheorie sind abzulehnen. Die Gutachten sind auch für den Laien nachvollziehbar zu gestalten, pseudowissenschaftliche Formulierungen führen nur zur Verunsicherung der Grundeigentümer und erschweren die Vergleichbarkeiten der Bewertungsgutachten.

Im Grundeinlöseprozess muss der Transparenz gegenüber der Verschwiegenheit der Vorrang gegeben werden. Die Bewertungsgutachten müssen für alle Grundeigentümer einsehbar sein. Nur so können der Gerüchtebörse und dem Neid Einhalt geboten werden.

Das EisBEG muss die einzige Verfahrensnorm darstellen. Teilverweise auf das EisBEG und abweichende Verfahrensbestimmungen müssen eliminiert werden.

Mehrfach von Enteignungen betroffene Grundeigentümer fühlen sich zu – Recht - vor den Kopf gestoßen, wenn in einem Verfahren nach BStG die Verfahrenskosten vom Enteignungswerber getragen werden und in einem nachfolgenden Verfahren nach Landesstraßengesetz die Bestimmungen des § 74 AVG Anwendung finden. Das fehlende Verständnis für die verschiedenen Verfahrensbestimmungen in den einzelnen Materiengesetzen erzeugt beim rechtlich mäßig gebildeten Grundeigentümer zusätzliche Widerstände.

Im Enteignungsverfahren selbst besteht wenig Potential zur Verfahrensbeschleunigung. Größere Verfahrensverzögerungen sind meist in den vorgelagerten Genehmigungsverfahren (nach Straßengesetz, Eisenbahngesetz,...) zu suchen.

Geringe Verfahrensbeschleunigungen sind laut WOZAK nur durch mehr Verwaltungspersonal bzw. bessere Verfügbarkeit von Sachverständigen möglich.

Den Großteil der Verfahrensdauer nimmt in der Regel die Erstellung der Sachverständigengutachten in Anspruch.

Durch lange Verfahren steigen nicht nur die Baukosten, sondern auch die Kosten der Behörden. Der volkswirtschaftliche Schaden durch die verzögerte Realisierung geht meist in die Millionen.

Aus Sicht des Autors muss sich die Grundeinlöse im öffentlichen Interesse dem Dunstkreis der Politik entziehen, damit Entscheidungen über die Notwendigkeit und das Ausmaß von Infrastrukturprojekten auf objektiver Ebene erfolgen, und nicht aufgrund eines subjektiven „Wahlzuckerldenkens“. Transparenz darf nicht nur ein Wahlkampflogan sein. Nur wenn die Grundeigentümer erkennen, dass mit „offenen Karten“ gespielt wird, sind gütliche Vereinbarungen auf Marktniveau möglich.

Ist es möglich durch einheitliche Vorgehensweise auf Bundesebene und Ersetzen der länderspezifischen Gesetzgebung durch eine bundesweite Regelung eine Verfahrensbeschleunigung und ein gerechtes System bei der Entschädigung zu etablieren?

Ja! Weg vom bunten föderalen Gesetzesdschungel, hin zu einer bundesweit einheitlichen Regelung. Das Enteignungsverfahren muss von den verschiedenen Materiengesetzen losgelöst werden. Die länderspezifischen und unternehmensinternen Regelungen betreffend die Zusammensetzung der Einlösepreise müssen in einem verbindlichen Regelwerk zusammengeführt werden.

Dies bedeutet aber nicht, dass die Durchführung der Grundeinlöse zentralisiert werden soll. Denn die „Nähe zum Grundeigentümer“ ist wesentlich für den Erfolg einer gütlichen Einigung.

„Was die Chancen betrifft, so liegen diese mit Sicherheit in einer Intensivierung der Zusammenarbeit aller am Grunderwerb für Infrastrukturbauvorhaben Interessierter. Neben der daraus resultierenden Abstimmung und Vereinheitlichung von Vorgehensweisen, liegen sie auch in einer stetigen und einheitlichen Bewertung der Tätigkeit von Sachverständigen.“

(Ager 2006)

Kurzfassung

Die Umsetzung größerer Infrastrukturprojekte ist in fast allen Fällen mit der Grundinanspruchnahme von privatem Eigentum verbunden.

Generell besteht in Österreich ein Grundrecht auf Eigentum. Die meisten Grundrechte wie auch dieses sind aber nicht unbeschränkt gewährleistet, sondern unterstehen einem Gesetzesvorbehalt. Grundrechte können daher auch durch Gesetze beschränkt werden.

Eingriffe in das Eigentum müssen im Vergleich zum Nutzen für die Allgemeinheit, in einem vertretbaren Verhältnis stehen. Es muss also ein begründetes öffentliches Interesse bestehen.

Der Grundsatz jeder Grundinanspruchnahme für öffentliche Projekte ist: Inanspruchnahme von öffentlichem Grund ist der Enteignung privater Grundstücke vorzuziehen.

Müssen dennoch private Grundstücke in Anspruch genommen werden, so ist das Ziel die gütliche Einigung. Die Enteignung kann nur als letzter Lösungsweg (ultima ratio) gesehen werden.

Die Enteignung ist in verschiedenen Materiengesetzen geregelt. Die Abwicklung orientiert sich jedoch mehrheitlich am Eisenbahnteignungs-Entschädigungsgesetz.

Das Scheitern einer gütlichen Einigung führt durch das mitunter langwierige Enteignungsverfahren zu einer Verzögerung bei der Realisierung.

Aus der Verzögerung von Projekten im öffentlichen Interesse resultieren in der Regel Kostensteigerungen und volkswirtschaftliche Schäden.

Die wesentliche Beschleunigung bei der Grundinanspruchnahme im öffentlichen Interesse liegt daher in der Vermeidung von Enteignungsverfahren und transparenten Baubewilligungsverfahren. Voraussetzung für gütliche Einigungen ist in hohem Maß das „Geschick“ der Grundeinlöser. Diese müssen die Sprache der zu Enteignenden sprechen, um erfolgreich sein zu können.

Die Zukunft der Grundeinlöse liegt in bundesweit einheitlichen Standards, wobei aber nur die dezentrale Abwicklung eine erfolgreiche Grundeinlöse verspricht.

Literaturverzeichnis

AGER Albert (2006): Vorgangsweise bei der Grundeinlöse für das hochrangige Straßennetz. In: ÖVG Spezial Band 76: Grundeinlöse im öffentlichen Interesse, Wien.

BIENERT, FUNK (2007): Immobilienbewertung Österreich, ÖVI-Immobilien-Akademie, Wien.

BORY Barbara (2009): Handbuch der Grundeinlöse – Bewertungs- und Entschädigungsansätze. Schig (Hrsg.), Neuer wissenschaftlicher Verlag, Wien.

FEIL Erich (2011): Enteignung und Enteignungsentschädigung, Linde, Wien.

GRADISCHNIG Josef Gunter (2006): Sicht der Landesbehörden zur Vorgangsweise bei Grundeinlösen. In: ÖVG Spezial Band 76: Grundeinlöse im öffentlichen Interesse, Wien.

GRABMAIR Walter (2009): Bewertung von Wald bei Grundeinlöse. Vortrag im Rahmen der 29. Arbeitstagung der Bundesländer für Grundeinlöse- und Entschädigungsfragen im Bereich Landesstraßen, Schnellstraßen und Autobahnen 21. und 22. Oktober 2009, Freistadt/OÖ.

HAUER Andreas (2002): Rechtsfragen der Enteignung im Dienste der Erdgasversorgung. <http://www.energieinstitut-linz.at> – abgefragt am: 23.04.2013.

KATHREIN Georg (2006): Neues im Enteignungsrecht, ZVR, 2006, S. 70.

KERSCHNER Ferdinand (2006): Verkehrswert von Liegenschaften bei der Enteignungsentschädigung. In: ÖVG Spezial Band 76: Grundeinlöse im öffentlichen Interesse, Wien.

KLEIBER, SIMON (2007): Verkehrswertermittlung von Grundstücken⁵, Bundesanzeiger, Köln.

KORINEK, PAUSER, RUMMEL (1994): Handbuch des Enteignungsrechts, Springer, Wien

KOZIOL, WELSER (2005): Bürgerliches Recht¹¹ I, Manz'sche, Wien.

KRANEWITTER Heinz (2010): Liegenschaftsbewertung⁶, Manz'sche, Wien.

ÖNORM L 1123 (2008): Wertermittlung von Gehölzen und Vegetationsflächen, Österreichisches Normungsinstitut (Hrsg.), Wien.

ÖBB-Infrastruktur AG (2005): Leitfaden für die Vorgangsweise im Zuge der Grundeinlöse. Interner Leitfaden, Ausgabe vom 01.06.2005, Wien.

PRIMIG Herman (2006): Grundeinlöse, Verkehrswertermittlung und tatsächlich bezahlte Grundstückspreise im Vergleich zu den jeweiligen Verkehrswerten. In: ÖVG Spezial Band 76: Grundeinlöse im öffentlichen Interesse, Wien.

SCHMOLL Fritz genannt EISENWERTH (2007): Basiswissen Immobilienwirtschaft², Grundeigentum, Berlin.

SCHULTE (2008): Immobilienökonomie⁴, Oldenbourg, München.

SIFFERT Josef (2011): Tagung: Nebenentschädigungen bei Grundeinlösen nachvollziehbar berechnen. <http://www.agrarnet.info> – abgefragt am 25.01.2013.

STABENTHEINER Johannes (2005): Liegenschaftsbewertungsgesetz², Manz'sche, Wien.

WEISSBACHER Josef (2011): Die Bewertung von Landansprüchen der Energieversorger – Monetäre Bewertungsaufgaben in unterschiedlichen Entwicklungsphasen. Referat zur 40. Tagung der Bundesfachgruppe Natürliche Ressourcen – „Energie aus der Landschaft – was heißt das?“; 24. und 25. November 2011, Kufstein.

WIMMER Andreas W. (2009): Die Entschädigung im öffentlichen Recht, Jan Sramek, Wien.

WIMMER Wolfgang (2008): Leitfaden für die Grundeinlöse im öffentlichen Interesse in der Version 01, BMVIT-5.815/0008-I/REV/2008. Leitfaden, BMVIT, Wien.

ZEHETNER Franz (1996): Verfassungs- und Verwaltungsrecht. Vorlesungsmitschrift, Aktionsgemeinschaft TU Wien (Hrsg.), Wien.

<http://www.verkehr.steiermark.at> - abgefragt am 24.02.2013

<http://www.jus24.at> - abgefragt am 25.02.2013

Interview–Partner

GARTNER Franz (Grundeinlöser, Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung ST4)

HOCHSTÖGER DI Rainer (Leiter-Stellvertreter der NÖ Straßenbauabteilung 6)

KERSCHBAUM Dr. Gerald (Jurist, Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung RU4)

VOGEL Ing. Alois (Grundeinlöser, Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung ST4)

WOZAK Mag. Sonja (Juristin, Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung RU1)