

# Literatur

---

## **Handbuch zur Grundeinlöse: Bewertungs- und Entschädigungsansätze**

## **Weißbuch 2009 zur Grundeinlöse: Bewertungs- und Entschädigungsansätze**

**Herausgeber:** *SCHIG – Schieneninfrastruktur-Dienstleistungsgesellschaft mbH Wien, Dezember 2009. Redaktionelle Bearbeitung:* *ÖIR – Österreichisches Institut für Raumplanung; Dipl.-Ing. Barbara Bory, Mag. Gabriela Hinterberger, Dipl.-Ing. Dr. Erich Dallhammer.*

Das als Handbuch und Weißbuch bezeichnete Werk gibt vor, den aktuellen Stand der Technik bei Grundeinlösen nachvollziehbar darzustellen (siehe Vorwort des Buchs) und darüber hinaus dazu einheitliche Standards zu schaf-

fen, das heißt, unter anderem (siehe Ziele des Weißbuchs, Seite 13) die rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte der Grundeinlöse zusammenzufassen, die dabei stattfindende Entscheidungsfindung zu erklären, Begriffe zu vereinheitlichen, Bewertungsvorgänge transparent zu machen, zu einer Kostenreduktion für die öffentliche Hand zu führen und einen Überblick über die bestehenden Standards der Grundeinlöse zu bieten. Diese Veröffentlichung geht von sehr hohen fachlichen Anforderungen aus. Eine Beurteilung der vorliegenden Veröffentlichung muss sich daher am aktuellen Stand der Bewertungswissenschaft, der einschlägigen Gesetzeslage und der dazu ergangenen Rechtsprechung orientieren.

Als Ergebnis ist vorweg anzuführen, dass das vorliegende Handbuch zur Grundeinlöse die selbst gestellten hohen Anforderungen nicht erfüllt, da es weder dem aktuellen Stand der Technik noch der aktuellen Lehre und Rechtsprechung entspricht. Aus fachlicher Sicht ist von einer Anwendung des Handbuchs im Rahmen von Grundeinlöseverfahren und Bewertungen abzuraten, weil auf dieser Basis eine korrekte Ermittlung der Entschädigungen und damit eine einvernehmliche Grundeinlöse nicht erwartet werden kann.

Als Begründung werden einige Beispiele angeführt:

### 1. Probleme der Wertermittlung – objektiv-konkret versus objektiv-abstrakt

Laut dem den meisten Entschädigungsverfahren und somit Grundeinlöseverfahren zugrunde liegenden Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz – EisbEG (BGBl 1954/71 idF BGBl I 2010/111) besteht die Verpflichtung, „den Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gemäß § 365 ABGB schadlos zu halten“ (§ 4 EisbEG). Aus fachlicher Sicht muss dieser Verpflichtung in Form einer **objektiv-konkreten Schadensberechnung** (Bewertung) nachgekommen werden. Diese Vorgabe besteht bereits seit langer Zeit. Schon Brunner führt in seinem weitgehend überholten Werk „Enteignung für Bundesstraßen“ (Nachtrag 1987) auf Seite 3 an, dass die „Feststellung der enteignungsbedingten Nachteile konkret unter Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse des Enteigneten und unter Heranziehung eines objektiven Maßstabes bei der Wertberechnung“, also **objektiv-konkret** zu erfolgen hat.<sup>1</sup> Objektiv-konkret bedeutet die konkrete objektive Berechnung der Entschädigungsbeträge anhand der individuellen Gegebenheiten und nicht anhand von vereinfachten, abstrakten Annahmen. Wesentliche Teile des vorliegenden Handbuchs<sup>2</sup> verweisen aber auf – sicherlich einfacher zu handhabende – **abstrakte Wertberechnungen**, die aber nicht mit den Rahmenbedingungen einer objektiv-konkreten Ermittlung in Einklang stehen. Bei den heute verfügbaren technischen Mitteln besteht für die in Einlöseverfahren tätigen Sachverständigen keine Notwendigkeit, seit den 1980er-Jahren nicht mehr zulässige Wertansätze anzuwenden. Infolge der Verwendung bereits veralteter und nicht zutreffender Vereinfachungen werden unzutreffende und zumeist auch nicht nachvollziehbare Abgeltungsbeträge ermittelt.

### 2. Irrige Zuordnung des Begriffsinhalts des ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs

Beim Vergleichswertverfahren sind bei der zu treffenden Auswahl von Kauffällen ungewöhnliche Geschäftsfälle auszuscheiden. Zur Abgrenzung des gewöhnlichen vom ungewöhnlichen Geschäftsverkehr werden im Handbuch (Seite 20) die Bodenwert-Richtlinien der Finanzbehörde – Richtlinien für die Ermittlung der Bodenwerte (Bodenwert-RL), Amtsblatt der österreichischen Finanzverwaltung 1972, 57. Stück vom 30. 11. 1972 – herangezogen. Unter Bezugnahme auf die Bodenwert-RL wird im Handbuch der Grunderwerb für öffentliche Zwecke ausschließlich dem ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet, obwohl dieser Grunderwerb unter der Formulierung „*Neuanschaffung von (Auto-)Straßen, Brücken oder sonstigen Verkehrsaufschlüssen*“ auch in den **Erläuterungen zum gewöhnlichen Geschäftsverkehr** der Bodenwert-RL als Beispiel aufscheint. Die im Handbuch getroffene – angeblich auf der Bodenwert-RL beruhende – **ausschließliche Zuordnung des Grunderwerbs für öffentliche Zwecke zu ungewöhnlichen und daher auszuscheidenden Geschäftsfällen** (Kaufpreisen) steht daher weder in Einklang mit der zitierten Literaturstelle noch mit der aktuellen Rechtsprechung und führt zu Fehlbewertungen.

### 3. Problematische Verwendung von Fachbegriffen

Im Zusammenhang mit der Erstellung einer Kaufpreissammlung wird im „Handbuch zur Grundeinlöse“ (Seite 16) angeführt: „*In der ersten Sortierung müssen die Grundstücksqualitäten getrennt werden. Dazu ist jeder Kauffall einer der drei Kategorien Forstwirtschaft, Landwirtschaft oder Bauland zuzuordnen ...*“

Diese Unterteilung der Grundstücksqualitäten in „*Forstwirtschaft, Landwirtschaft oder Bauland*“ ist in mehrfacher Hinsicht irritierend. Der Begriff Grundstücksqualität bildet die **wertmäßige** Entwicklungsstufe eines Grundstücks ab, also ob es sich um eine Land- bzw Forstfläche, um Bauerwartungsland, um Rohbauland oder um baureifes Land handelt. Die hier vorgenommene Kategorisierung in „*Forstwirtschaft, Landwirtschaft oder Bauland*“ bezieht sich eindeutig auf die **Flächenbewirtschaftung (-nutzung)** und nicht auf die Grundstücksqualitäten. Diese Kategorisierung kann zu Fehlzuordnungen und somit zu fehlerhaften Bewertungen führen.

Erläuterungen zu wesentlichen Bewertungsverfahren (Ertragswert – Sachwert) scheinen nur in äußerst rudimentärer Form (zirka eine halbe Druckseite) auf, obwohl gerade diese im Rahmen von Einlöseverfahren in der Praxis – und somit für die „*interessierte Öffentlichkeit*“ (siehe Vorwort) – von beträchtlicher Bedeutung sind. Eine Befassung mit dem den drei Bewertungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags-, Sachwert) übergeordneten Verkehrswert unterbleibt zur Gänze, obwohl auf Seite 123 des Handbuchs auf „*Verkehrswertminderungen*“ verwiesen wird und dieser Begriff daher sehr wohl einer Erläuterung bedurft hätte.

Anzumerken ist weiters das Fehlen von notwendigen Begriffsdefinitionen zwecks „*Vereinheitlichung von Begriffen*“ (siehe Ziele, Seite 13 des Handbuchs). So wird zwar auf Seite 104 des Handbuchs die Verwendung eines „*modifizierten Ertragswertverfahrens*“ empfohlen, ohne darauf auch nur ansatzweise einzugehen, wie eine Modifikation des in der Land- bzw Forstwirtschaft verwendeten Ertragswertverfahrens auszusehen hätte.

Derartige Begriffsunklarheiten bzw fehlerhafte Begriffsinhalte dienen nicht der Standardisierung und Vereinheitlichung von Bewertungsprinzipien (siehe Ziele, Handbuch Seite 13) und führen in der Folge zu Falschbewertungen.

### 4. Beispiel für fachlich nicht haltbare Darstellungen

Im Zusammenhang mit der Entschädigung von vorübergehend in Anspruch genommenen Flächen wird auf Seite 113 ausgeführt, dass derartige „*Kalkulationen eher überschlägig*“ vorgenommen werden. Allein dieser Hinweis lässt bereits Zweifel an einer objektiven Darstellung dieses Abschnitts erkennen. Die Auswirkungen von vorübergehenden Beanspruchungen hängen sehr stark vom geplanten Verwendungszweck der zu beurteilenden Fläche ab (zB Baustellenzufahrt einschließlich Einschotterung, Humuslagerung, Baumateriallagerung, vorübergehende Errichtung von Baustelleneinrichtungen einschließlich im Boden verbleibender Fundamenteile). Daher liegen unterschiedliche Belastungen der vorübergehend in Anspruch

genommenen Flächen vor, welche nun „auf der Basis von 4 % des jeweiligen Verkehrswertes pro Jahr der Beanspruchung“ abgegolten werden sollen (wortidentische Übernahme aus den Ergebnissen der BMVIT-Arbeitsgruppe, Seite 8).

Ausgehend von einem im Regelfall aus Kaufpreisen abgeleiteten Vergleichswert (= Verkehrswert) für Grundstücke sollen unter Verwendung eines nicht nachvollziehbaren Prozentsatzes von 4 % sämtliche während der Dauer der vorübergehenden Inanspruchnahme auftretende Ertragsbeeinträchtigungen abgegolten werden. Dadurch liegt eine aus fachlicher Sicht nicht begründbare und daher unzulässige Ableitung von Ertragsbeeinträchtigungen aus Kaufpreisen von Grundstücken vor, welche weder mit der Realität noch mit der Gesetzeslage in Einklang steht und in der Regel zu falschen Abgeltungsbeträgen führen muss.

Hier ist darauf zu verweisen, dass offenkundig ein für die Grundeinlöser sehr bequemer Berechnungsmodus als zutreffender Standard dargestellt werden soll. Die mit der Ermittlung von Nebenentschädigungen und der Ermittlung von vorübergehenden Beanspruchungen betrauten Personen müssen fachlich in der Lage sein (dies entspricht dem Stand der Technik; siehe dazu Vorwort, Seite 11), die daraus entstehenden Beeinträchtigungen in objektiver, korrekter und nachvollziehbarer Art und Weise – also ohne Verwendung derartiger fachlich falscher Lösungsvorschläge – zu ermitteln.

### 5. Anmerkungen zum Abschnitt „Grundzüge des Vergleichswertverfahrens“

Speziell bei Grundeinlösen für öffentliche Zwecke stellt die fachliche Einordnung der beanspruchten Flächen und die Ermittlung des Preisniveaus mittels des Vergleichswertverfahrens Kernbereiche der Grundeinlöse dar.<sup>3</sup> Aus fachlicher Sicht sind dabei allerdings zwei voneinander unabhängige Stichtage zu berücksichtigen. Es ist dies

- der **Zeitpunkt der Feststellung der Grundstücksqualität** unter Berücksichtigung eventueller vom Projekt ausgehender Vorwirkungen auf die beanspruchte Fläche, also der Zeitpunkt des Ausschlusses des zu beanspruchenden Grundstücks von einer monetären Weiterentwicklung der Grundstücksqualität<sup>4</sup> und
- der **Zeitpunkt der Preisbemessung**, also der Zeitpunkt der Ermittlung des zutreffenden Grundstückspreises je Quadratmeter, da dieser die zum Enteignungszeitpunkt (bzw. bei Rechtskraft) bestehenden aktuellen Preisverhältnisse deshalb abbilden soll,<sup>5</sup> denn die „*Enteignungsentschädigung muss dabei auf den Zeitpunkt der Aufhebung des Rechts bezogen festgesetzt werden*“ (OGH 18. 1. 2011, 4 Ob 213/10t, Punkt 2.).

In der hier vorliegenden Veröffentlichung wird nun der Eindruck des Zusammenfallens dieser beiden fachlich voneinander unabhängigen Stichtage erweckt. Diese Vorgangsweise steht allerdings mit den gesetzlichen Intentionen nicht in Einklang, da zwischenzeitlich eingetretene Entwicklungen des Bodenmarkts nicht erfasst werden können und somit in der Folge Über- oder Unterbewertungen vorliegen können.

Im Abschnitt „Kaufpreissammlung“ wird zwar auf „relevante“ Verkaufsfälle (Seite 21) und auf eine „notwendige Anzahl von Vergleichspreisen“ (Seite 22) verwiesen, ohne die mit diesen Begriffen verbundene Vorgangsweise in fundierter Form zu konkretisieren. Im Zusammenhang mit dem Vergleichswertverfahren tapen in der Praxis Gutachter immer wieder in die sogenannte Teilmarktfälle. Aus einem umfassenden, weit über den von der öffentlichen Maßnahme betroffenen Bereich hinausgehenden Bodenmarkt werden nur in einem räumlich eingeschränkten Bereich Grundstücke zur Verkehrswertermittlung herangezogen. Weiters wird der zeitliche Erfassungsbereich eingeschränkt und zusätzlich werden nach Ansicht der Gutachter zu hohe bzw. zu niedrige Preise oft ohne plausible Begründung ausgeschieden. Durch diese Vorgangsweise kommt es zur Bildung eines typischen Teilmarkts, der kaum oder nur sehr eingeschränkt die real am tatsächlichen Grundstücksmarkt bestehenden Verhältnisse abbilden kann. Die Verwendung von auf einem Teilmarkt beruhenden Vergleichspreisen führt aber zu unrichtigen Grundstückspreisen.

### Zusammenfassung

Als Kriterien für die Besprechung des Handbuchs (Weißbuchs) zur Grundeinlöse dienen die von den Verfassern und Herausgebern definierten Ziele der vorliegenden Veröffentlichung. Diese (siehe Vorwort und Ziele) soll den aktuellen Stand der Technik bei Grundeinlösen nachvollziehbar darstellen und darüber hinaus einheitliche Standards schaffen.

Eine Durchsicht der Veröffentlichung ergab zahlreiche Mängel, von denen einige beispielhaft dargestellt wurden. Aus diesen Beispielen ist klar ersichtlich, dass das von der *Schieneinfrastruktur-Dienstleistungsgesellschaft mbH* herausgegebene „Handbuch zur Grundeinlöse“ die selbst gestellten Anforderungen nicht erfüllt und daher eine Anwendung bei Bewertungen und somit Grundeinlösen nicht empfohlen werden kann.

### Anmerkungen:

- <sup>1</sup> Siehe dazu auch beispielsweise OGH 29. 3. 1990, 6 Ob 517/90; 27. 6. 1995, 4 Ob 544/95; 12. 11. 1997, 4 Ob 324/97v; weiters insbesondere OGH 18. 1. 2011, 4 Ob 213/10t, Punkt 7.5.
- <sup>2</sup> Siehe beispielsweise den Bereich der Nebenentschädigungen und den der vorübergehend in Anspruch genommenen Flächen. Der im Handbuch auf Seite 113 aufscheinende Vorschlag der Abgeltung von Ertragsbeeinträchtigungen infolge von vorübergehenden Einlösen mittels eines Betrags von 4 % des Verkehrswerts lässt diesen Sachverhalt deutlich erkennen. Er ist nicht nur fachlich falsch (Ableitung einer Ertragswertveränderung anhand eines Grundstücksvergleichswerts), sondern auch rechtlich nicht haltbar.
- <sup>3</sup> Die Verfasser des Handbuchs sind dazu anderer Meinung, da sie auf Seite 17 anführen, dass das Vergleichswertverfahren „*auch bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen ... so nicht ... das Ertragswertverfahren gewählt wird*“ zur Anwendung kommen kann (Fettdruck nicht im Original).
- <sup>4</sup> Siehe dazu beispielsweise *Köhne*, Landwirtschaftliche Taxationslehre<sup>4</sup> (2007); *Korinek/Pauger/Rummel*, Handbuch des Enteignungsrechts (1994) 284; *Aust/Jacobs/Pasternak*, Die Enteignungsentschädigung<sup>6</sup> (2007); OGH 26. 5. 1983, 6 Ob 802/81.
- <sup>5</sup> Siehe dazu *Köhne*, Taxationslehre<sup>4</sup>, 258; *Korinek/Pauger/Rummel*, Handbuch, 284 ff; und *Feil*, Enteignung und Enteignungsentschädigung (2011) 103.