

Kriterien für die Festsetzung der Entschädigung für die Enteignung von bebaubaren Flächen

Gegenständliche Kriterien gelten für die Festlegung der Entschädigung für die Enteignung von bebaubaren Flächen gemäß Art. 7/quinquies (Entschädigung für die Enteignung von bebaubaren Flächen) des Landesgesetzes vom 15. April 1991, Nr. 10.

1. Begriffsbestimmungen

Es gelten folgende Begriffsbestimmungen:

Der Verkehrswert entspricht jenem Preis, der zum Wertermittlungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes müssen deshalb besondere Vorlieben und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen außer Betracht bleiben.

2. Allgemeine Regeln für die Bewertung

Die Festsetzung der Enteignungsvergütung ist eine Schätzungsaufgabe, bei deren Durchführung die grundlegenden Methoden der Schätzungslehre anzuwenden sind. Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Faktoren, welche objektiv und in angemessener Weise zu gewichten sind.

Im Schätzungsverfahren sind die Richtwerte für die Festsetzung der Enteignungsvergütungen zu berücksichtigen, welche jährlich vom Schätzamt des Landes gemäß Art. 1/bis, L.G. 10/91 festgelegt werden.

3. Kriterien nach Anwendungsbereich

3.1 FLÄCHEN GEMÄß ABS. 2 UND 3, ART. 7/QUINQUIES – GEWERBEZONEN UND ERWEITERUNGSZONEN FÜR DEN WOHNBAU

Es handelt sich hierbei um Flächen, auf denen die Ansiedlung von gewerblichen Tätigkeiten auf öffentliche Initiative sowie die Durchführung anderer wirtschaftlich-sozialer Reformmaßnahmen vorgesehen sind und um Flächen für Erweiterungszonen für den Wohnbau.

Für Flächen dieser Art ist der Verkehrswert im Rahmen der vom Schätzamt jährlich festgelegten Richtwerte zu ermitteln. Zusätzlich sind folgende, den Wert beeinflussende Faktoren in angemessener Weise zu berücksichtigen:

Lagemerkmale: geografische Lage, Topografie (z.B. Exposition, Höhenlage), lokale klimatische Verhältnisse (z.B. Belichtung, Sonneneinstrahlung, Windverhältnisse), Ortslage (z.B. Ortszentrum, Ortsrand, Randgebiet), Lage relativ zum verbauten Ortskern, Verkehrslage bzw. -anbindung, Wohn- und Geschäftslage, Lage zu Erholungsgebieten, kulturellen, wirtschaftlichen oder öffentlichen Ansiedlungen, Art und Verwendung der Liegenschaften in der Nachbarschaft;

Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften der Liegenschaft: Grundstücksgröße und -form, Bodenbeschaffenheit (z.B. Oberflächengestaltung, Neigungsverhältnisse, Eigenschaften des Baugrundes, Bodenverunreinigungen), Umwelteinflüsse (z.B. Immissionen wie Lärm, Rauch, Staub oder Gerüche);

Rechtliche Gegebenheiten: Bestimmungen des Landesraumordnungsgesetzes L.G. 13/97, Bestimmungen des Landesentwicklungs- und Raumordnungsplanes sowie der darin vorgesehenen Fachpläne (z.B. Gefahrenzonenplan), Bestimmungen des Bauleitplanes (z.B.: Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan mit Angaben zu Baumassendichte, Gebäudehöhe, usw.; Flächenwidmungsplan mit Angaben über Banngebiete und spezielle Bindungen wie Denkmal- und Landschaftsschutzbindung), Bestimmungen des Durchführungsplanes, Bestimmungen der Bauordnung;

Liegenschaftsbezogene, wertbeeinflussende Rechte und Pflichten wie Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Oberflächenrechte, langfristige Miet- und Pachtverträge;

Erschließungszustand sowie abgabenrechtlicher Zustand der Liegenschaft: Grad der primären und sekundären Erschließung gemäß Art. 65, L.G. 13/97, Erschließungskosten;

Allgemeine Wirtschaftslage und Verfügbarkeit an Bauflächen.

Auf den so ermittelten Verkehrswert sind die in den Absätzen 2 und 3, Art. 7/quinquies des L.G. 10/91 vorgesehenen Reduzierungen anzuwenden.

3.2. FLÄCHEN GEMÄß ABS. 4, ART. 7/QUINQUIES – FLÄCHEN FÜR DIENSTLEISTUNGEN UND ANLAGEN VON ALLGEMEINEM INTERESSE

Hierbei handelt es sich um Flächen, die für Dienstleistungen und Anlagen von allgemeinem Interesse bestimmt sind (z.B. Schulgebäude, Vereinshäuser, Feuerwehrrhallen, öffentliche Dienststellen oder öffentliche Parkplätze und öffentliche Grünzonen). Der Verkehrswert dieser Flächen wird unter Berücksichtigung der Eigenschaften der Grundstücke, ihrer Einbindung ins urbanistische Gefüge und der urbanistischen Zweckbestimmung der umliegenden Grundstücke festgelegt.

Bei der Bewertung der **Eigenschaften der Grundstücke** sind folgende Faktoren in angemessener Weise zu berücksichtigen:

Allgemeine Lagemerkmale: Topografie (z.B. Exposition, Höhenlage), lokale klimatische Verhältnisse (z.B. Belichtung, Sonneneinstrahlung, Windverhältnisse);

Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften der Liegenschaft: Grundstücksgröße und -form, Bodenbeschaffenheit (z.B. Oberflächengestaltung, Neigungsverhältnisse, Eigenschaften des Baugrundes, Bodenverunreinigungen), Umwelteinflüsse (z.B. Immissionen wie Lärm, Rauch, Staub oder Gerüche);

Rechtliche Gegebenheiten: Bestimmungen des Landesraumordnungsgesetzes L.G. 13/97, Bestimmungen des Landesentwicklungs- und Raumordnungsplanes sowie der darin vorgesehenen Fachpläne (z.B. Gefahrenzonenplan), Bestimmungen des Bauleitplanes (z.B. Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan mit Angaben zu Baumassendichte, Gebäudehöhe, usw.; Flächenwidmungsplan mit Angaben über Banngebiete und spezielle Bindungen wie Denkmal-, Landschaftsschutzbindung oder Zweckbestimmung), Bestimmungen des Durchführungsplanes, Bestimmungen der Bauordnung;

Liegenschaftsbezogene, wertbeeinflussende Rechte und Pflichten wie Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Oberflächenrechte, langfristige Miet- und Pachtverträge;

Bei der Berücksichtigung der **Einbindung ins urbanistische Gefüge** ist folgenden Merkmalen besonders Rechnung zu tragen:

Urbanistische Lagemerkmale: geografische Lage, Ortslage (z.B. Ortszentrum, Ortsrand, Randgebiet), Lage relativ zum verbauten Ortskern, Verkehrslage bzw. -anbindung, Wohn- und Geschäftslage, Lage zu Erholungsgebieten, kulturellen, wirtschaftlichen oder öffentlichen Ansiedelungen;

Erschließungszustand sowie abgabenrechtlicher Zustand der Liegenschaft: Grad der primären und sekundären Erschließung gemäß Art. 65, L.G. 13/97, Erschließungskosten;

Bei der Bewertung der **urbanistischen Zweckbestimmung der umliegenden Grundstücke** gilt es der Art und Flächenwidmung der Liegenschaften in der Nachbarschaft Rechnung zu tragen. Dabei sind die Marktwerte sowohl der direkt angrenzenden Liegenschaften als auch der Liegenschaften im umliegenden Ortsbereich zu berücksichtigen. Der Wert angrenzender Wohnbau- und Gewerbebezonen ist dabei gemäß Punkt 3.1 zu ermitteln.