



# LIEGENSCHAFTS- UND ENTSCHÄDIGUNGSBEWERTUNG BEI WASSERVERSORGUNGSANLAGEN

**Ing. Christoph Schragl, MSc.**  
10. Oktober 2023

# INHALT

Immobilien- und Liegenschaftsmarkt

Verfahren zur Liegenschafts- und Entschädigungsbewertung

Wertbeeinflussende Merkmale

Allgemeines zur Grundeinlöse und Entschädigungsbewertung in Österreich

Entschädigungen im Rahmen von Wasseranlagen

Mögliche Entschädigungsansätze und Beispiel

# IMMOBILIEN- UND LIEGENSCHAFTSMARKT

## LIEGENSCHAFTSEIGENSCHAFTEN

### Immobilität

- Standortgebunden

### Heterogenität

- Immobilien nicht gleichartig; dennoch konkurrierend

### Komplexität

- Eigenschaften und Nutzen werden von Marktteilnehmern verschieden wahrgenommen

### Dauerhaftigkeit

- Grund und Boden idR zeitlich unbegrenzt vs. bauliche Anlagen

# STRUKTUR DER LIEGENSCHAFT

## Entwicklungsgrad

- Ödland - Grünland – Bauland

## Nutzung

- nutzlos – Bewirtschaftung – Wohnen – Gewerbe - ...

## Rechtsgeschäft

- Eigentum – Miete / Pacht – Fruchtgenuss - ...

# UNKONVENTIONELLER MARKT

subjektiv und von persönlichen Vorlieben geprägt

Preisbildung am Markt (Angebot und Nachfrage)

Preisbildung durch Verhandlung

Kaufpreis = keine mathematisch exakt bestimmbare Größe

hohes Maß an Intransparenz

# EINGESETZTES KAPITAL VS. RISIKO

sichere Anlage?

Krisensicher?

hohe Produktionskosten vs. geringer Kapitalumschlag

langfristige Kapitalbindung

Abhängigkeit vom Kapitalmarkt (Zinsentwicklung)

# VERFAHREN ZUR LIEGENSCHAFTS- UND ENTSCHÄDIGUNGSBEWERTUNG

Liegenschaftsbewertungsgesetz

Eisenbahn- Enteignungsentschädigungsgesetz

**Vergleichswertverfahren**

**Sachwertverfahren**

**Ertragswertverfahren**

*DCF*

*weitere Verfahren...*

# WERTBEEINFLUSSENDE MERKMALE VON LIEGENSCHAFTEN

Zusammenhänge am Immobilienmarkt

Marktentwicklung für Asset-Klassen

statistische Kennwerte

**Kennzahlen: Hedonische Modelle**

**Hedonische Modelle betrachten den Wert des Transaktionsobjektes als Kombination einzelner wertbeeinflussender Merkmale.** Voraussetzung: Ausreichendes Marktgeschehen / große Anzahl an Vergleichstransaktionen.



# BEISPIEL FÜR HEDONISCHE MODELLE

Lage der Liegenschaft

Gartenanteil

Öffentlicher Verkehr

Bildung

Medizinische Versorgung

Keller

Alter

Parkplätze

etc. ...

# WERTBEEINFLUSSENDE MERKMALE (3L-REGEL)

**Lage. Lage. Lage**

vs.

**Leistung,  
Lage, Lage**



# WERTBEEINFLUSSENDE MERKMALE

- Kataster
- Orthofoto
- Flächenwidmung, ÖEK, Zonierung
- Topographie (Höhen & Reliefkarte / Geländeneigung in %)
- Geländeprofile
- Baumhöhen (Höhen & Reliefkarte / ALS)
- Hochwasser
- Gefahrenzonen
- Fließpfade
- Lärm - Auto, Schiene, Flug, Industrie
- Haltestellen, Verkehrsanlagen
- Waldatlas, Waldentwicklung, Schutzwald, etc.
- Geologie (Bodentypen)
- Landschaftsschutzgebiete
- ... ..

# GRUNDEINLÖSE IM ÖFFENTLICHEN INTERESSE

Art. 5 StGG: „**Das Eigentum ist unverletzlich.** Eine Enteignung gegen den Willen des Eigentümers kann nur in den Fällen und in der Art eintreten, **welche das Gesetz bestimmt.**“

# GRUNDEINLÖSE IM ÖFFENTLICHEN INTERESSE

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

§ 1323 ABGB: „Um den Ersatz eines verursachten Schadens zu leisten, muss alles in den vorigen Stand zurückversetzt, oder, wenn dieses nicht tunlich ist, **der Schätzwert vergütet werden**. Betrifft der Ersatz nur den erlittenen Schaden, so wird er eigentlich eine Schadloshaltung; sofern er sich aber auch auf den entgangenen Gewinn und die Tilgung der verursachten Beleidigung erstreckt, volle Genugtuung genannt.“

# GRUNDEINLÖSE IM ÖFFENTLICHEN INTERESSE

§ 4 EisbEG: „Das Eisenbahnunternehmen ist verpflichtet, den Enteigneten **für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gemäß § 365 ABGB** schadlos zu halten. Als Enteigneter ist jeder anzusehen, dem der Gegenstand der Enteignung gehört, oder dem an einem Gegenstand der Enteignung ein mit dem Eigentum eines anderen Gegenstandes verbundenes dingliches Recht zusteht.

§ 5 EisbEG: „Bei der Ermittlung der Entschädigung ist auch auf die Nachteile Rücksicht zu nehmen, die Nutzungsberechtigte, Gebrauchsberechtigte oder Bestandnehmer durch die Enteignung erleiden, und deren Vergütung dem Enteigneten obliegt, sofern der Ersatz für den Gegenstand der Enteignung zu leistende Betrag nicht zur Befriedigung der gegen den Enteigneten zustehenden Entschädigungsansprüche zu dienen hat.“

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

# GRUNDEINLÖSE UND ENTSCHÄDIGUNG BEI WASSERANLAGEN

Einteilung der Zwangsrechte und allgemeine Bestimmungen:

§ 60. (1) Zwangsrechte im Sinne dieses Abschnittes sind:

- a) die Öffentlicherklärung von Privatgewässern (§ 61);
- b) die Verpflichtung zur Duldung von Vorarbeiten (§ 62);
- c) die Enteignung (§§ 63 bis 70);
- d) die Benutzungsbefugnisse nach den §§ 71 und 72.

# GRUNDEINLÖSE UND ENTSCHÄDIGUNG BEI WASSERANLAGEN

Einteilung der Zwangsrechte und allgemeine Bestimmungen:

**§ 60. (2) Diese Maßnahmen sind nur gegen angemessene Entschädigung (§ 117) und nur dann zulässig, wenn eine gütliche Übereinkunft zwischen den Beteiligten nicht erzielt werden kann.**

(3) Zwangsrechte nach Abs. 1 lit. a bis c, werden durch Bescheid der Wasserrechtsbehörde begründet. Sie binden den jeweiligen Eigentümer der belasteten Liegenschaft und bilden keinen Ersitzungs- oder Verjährungstitel.

(4) 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.



# GRUNDEINLÖSE UND ENTSCHÄDIGUNG BEI WASSERANLAGEN

Ermittlung und Entrichtung der Entschädigung bei Einräumung von Zwangsrechten.

§ 118. (1) Bei Ermittlung der Entschädigung für die Einräumung von Zwangsrechten sind die Vorschriften der **§§ 4 bis 7 des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes**, BGBl. Nr. 71/1954 in der geltenden Fassung, **dem Sinne nach anzuwenden.**

Die Frist für die Leistung einer in Geld bestehenden Entschädigung oder – wenn sie in Form einer Rente zu entrichten ist – für ihre Sicherstellung darf nicht mehr als zwei Monate von dem Zeitpunkt an betragen, in dem die Enteignung und die Bestimmung der Entschädigung in Rechtskraft erwachsen sind. (...)

# MÖGLICHE ENTSCHÄDIGUNGSSÄTZE, SOWIE FACH- UND RECHTSGRUNDLAGEN / GRÜNLAND

"... jeder vermögensrechtliche Nachteil ist abzugelten" (Anspruch)

**hofnahe Flächen**

**Biobetrieb / förderbare Flächen**

**Zäune und andere landwirtschaftliche Nebenflächen**

**Durchschneidungsschäden bei Teileinlösen**

**Formverschlechterungen**

**Schlagverkleinerungen**

**Umwege in der Landwirtschaft**

**Flächenabwertungen**

**Landwirtschaftliche Betriebsverkleinerung**

...



# MÖGLICHE ENTSCHÄDIGUNGSSÄTZE, SOWIE FACH- UND RECHTSGRUNDLAGEN / FORST

"... jeder vermögensrechtliche Nachteil ist abzugelten" (Anspruch)

**forstwirtschaftliche Nebenentschädigungen**

**forstliche Randschäden**

**erhöhte Schlägerungskosten**

**Bringungerschwernisse**

**forstwirtschaftliche Betriebsverkleinerung**

**hofnahe Flächen**

**Lagerplätze**

**Folgeschäden**

...



# MÖGLICHE ENTSCHÄDIGUNGSSÄTZE, SOWIE FACH- UND RECHTSGRUNDLAGEN / BEWUCHS

"... jeder vermögensrechtliche Nachteil ist abzugelten" (Anspruch)

Ziergehölze

Intensivobstbau

Weinbau / Weinreben

Streuobst

Landschaftsprägende Einzelbäume

Unter Schutz gestellte Bäume

...



# MÖGLICHE ENTSCHÄDIGUNGSSÄTZE, SOWIE FACH- UND RECHTSGRUNDLAGEN / GEWERBE

"... jeder vermögensrechtliche Nachteil ist abzugelten" (Anspruch)

Bodenwert (Vergleichswert)

Substanz (Sachwert)

Ertrag (Ertragswert)

Übersiedlungskosten, etc.

Betriebsentgang

Unernehmensbewertung

= Gesamtentschädigungswert



# ZUSÄTZLICHE ANSPRÜCHE

## **Akzeptanzzuschläge: nur im gütlichen Verfahren**

(Nach Ansicht des Rechnungshofes und des Infrastrukturministeriums haben freiwillige Preiszuschläge ihre Berechtigung, wenn durch eine privatrechtliche Vereinbarung ein Enteignungsverfahren vermieden wird. Wesentlich dabei ist eine getrennte Darstellung von Verkehrswerten und Zuschlägen, um einem Automatismus zu stetig steigenden Verkehrswerten entgegen zu wirken.)

## **Wiederbeschaffungskosten**

# MÖGLICHE ENTSCHÄDIGUNGSSÄTZE...

**Landwirtschaft:** Rückfrage bei Landwirtschaftskammer; Entschädigungssätze für Kanaldienstbarkeiten und Wasserleitungsdienstbarkeiten

## **Bauland / Wohnnutzung:**

### **Immobilienbewertung Österreich** (Bienert / Funk):

Beeinträchtigungsgrad	Wohnnutzung
<i>Unwesentliche</i>	<i>10-30%</i>
<i>Mittelschwer</i>	<i>30-70%</i>
<i>Stark</i>	<i>70-80%</i>

### **Liegenschaftsbewertung** (Kranewitter)

Nutzungsmöglichkeit	
<i>gering beeinträchtigt</i>	<i>10-30%</i>
<i>teilweise eingeschränkt</i>	<i>30-70%</i>
<i>stark eingeschränkt</i>	<i>70-80%</i>

# BEISPIEL FÜR EINE ENTSCHÄDIGUNGSBEWERTUNG

Ausgangslage: Die Gemeinde möchte eine (neue) Abwasserleitung errichten. Dazu werden Grundstücke von Privaten benötigt. Dazu wird ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag geschlossen.

**Fall A) Widmung Grünland liegt vor**

**Fall B) Widmung Bauland liegt vor**



# BEISPIEL FÜR EINE ENTSCHÄDIGUNGSBEWERTUNG



# BEISPIEL FÜR EINE ENTSCHÄDIGUNGSBEWERTUNG 2022 (A)

Länge der Leitung: 35 Meter

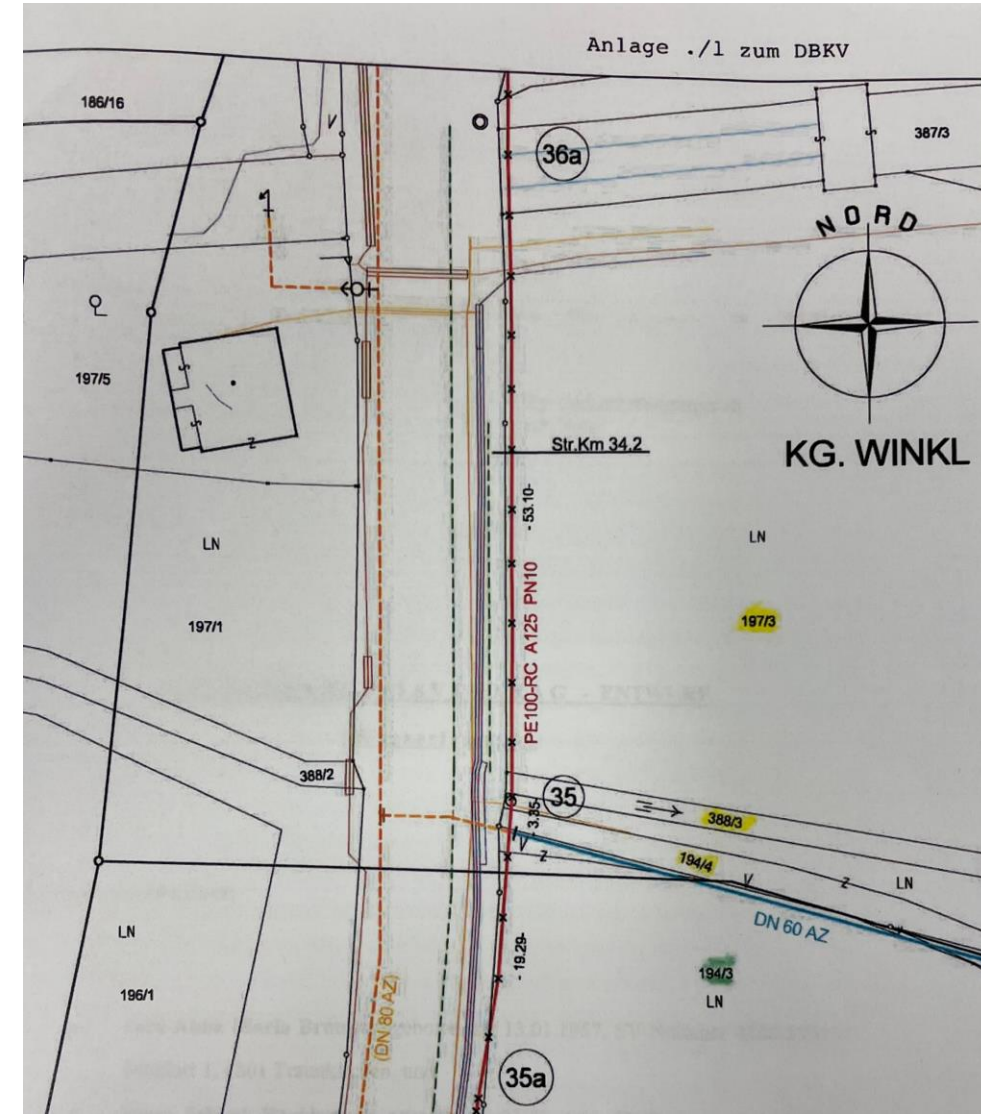
Künettenbreite (außen): 100 cm

Kontrollschächte: nicht erforderlich

Sonstige Beeinträchtigung: nicht gegeben

Entschädigungssatz der LWK (2022): 9,12 /lfm

= **319,20 Euro Entschädigung**



# BEISPIEL FÜR EINE ENTSCHÄDIGUNGSBEWERTUNG 2022 (B)

Länge der Leitung: 35 Meter / 35 m<sup>2</sup> beansprucht

Künettenbreite (außen): 100 cm

Kontrollschächte: nicht erforderlich

Art der Beeinträchtigung: gering

Grundstückspreis Bauland: 450 Euro / m<sup>2</sup>

Lt. Kranewitter bzw. Bienert / Funk:

Kranewitter: geringe Beeinträchtigung: 10-30% Wertminderung

Bienert / Funk: unwesentlich: 10-30% Wertminderung

Entschädigung / m<sup>2</sup>: 45,00 Euro bis 135 Euro / m<sup>2</sup>

= **1.575 Euro bis 4.725 Euro**

**Es kommt auf den  
jeweiligen Einzelfall an**



# BEISPIEL FÜR ENTSCHÄDIGUNG (BEI SCHUTZGEBIET)

## II. Entschädigung :

Auf Grund der §§ 34, Abs.4, 99 und 117 WRG wird die Gemeinde Traunkirchen hiemit verpflichtet, den Ehegatten [REDACTED] [REDACTED], Traunkirchen, [REDACTED], bzw. ihren Rechtsnachfolgern als Eigentümer des Grundstückes [REDACTED] KG Mühl-

bachberg, jährlich bis Ende Februar, das erste Mal jedoch mit Rechtskraft dieses Spruchabschnittes, nachstehende Düngemittel kostenlos zur Verfügung zu stellen :

150 kg Nitramonkal,

100 kg Thomasmehl und

100 kg 60 %iges Kali granuliert.

# ZUSAMMENFASSUNG

- Jeder Vermögensrechtliche Nachteil ist abzugelten.
- Es gibt gute Hilfsmittel für die Entschädigungsberechnung, diese ersetzen jedoch kein Gutachten.
- Es kommt auf den Einzelfall an.

An aerial photograph of a forest floor. The scene is dominated by a mix of green evergreen trees and brown, leafless deciduous trees. The ground is covered in a thick layer of brown, fallen leaves and some patches of dry, light-colored grass. The overall color palette is a mix of vibrant green and earthy brown tones.

**Danke für die  
Aufmerksamkeit.**