

Bacher/Hartel/Schedlmayer/G. Stabentheiner

# Immobilien sinnvoll nutzen – statt nur besitzen

- Liegenschaftsbewertung: Theorie und Praxis
- Gesundheitsgefährdende Baustoffe
- Raumplanung: Baulandreserve als „Altlast“
- Energieeffizienz – GreenBuilding



Dr. Walter Leiss  
Generalsekretär Gemeindebund



Prof. Helmut Mödlhammer  
Präsident Gemeindebund

## Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser!

Wenn auch der Titel dieses Heftes wie ein Schlagwort klingt, so steckt in den Worten „**Sinnvoll nutzen**“ und „**besitzen**“ doch die ganze Bandbreite wirtschaftlichen Handelns.

Die finanziellen Belastungen, die den Kommunen heute auferlegt werden, fordern geradezu heraus, in all den Bereichen nachzuschärfen, die bis dato nicht im Fokus betriebswirtschaftlicher Bedeutung standen.

Die Immobilien einer Gemeinde haben jetzt schon große Bedeutung. Da oder dort wird diese Bedeutung noch wichtiger werden, wenn Elemente der doppelten Buchhaltung angewandt werden müssen und Gebäude damit auch bewertet werden sollen. Die Frage, in welchem Ausmaß die Bewertung kommunalen Eigentums, das der Daseinsvorsorge dient, sinnvoll ist, wird derzeit in Fachkreisen und dem politischen Umfeld durchaus kontrovers diskutiert.

Dass Schulen, Kindergärten, Feuerwehrhäuser, Bauhöfe udgl für kommunale Zwecke errichtet wurden und bei diesen daher nicht von Ertragsimmobilien ausgegangen werden kann, ist verständlich und nachvollziehbar.

Bei Wohnimmobilien und bei Geschäftsimmobilien, die vermietet sind, wird sich sehr wohl die Frage des Ertragswertes stellen. Hier die richtige Balance zu finden, um einerseits die Bürger an den Ort zu binden und andererseits der Notwendigkeit Rechnung zu tragen, den Vermögenswert von Immobilien zu sichern, stellt eine schwierige Aufgabe dar. Mit diesen Fragen setzt sich der Beitrag zur Liegenschaftsbewertung auseinander.

Ein weiterer wichtiger Beitrag dieses Bandes beschäftigt sich mit den wesentlichen Problemstoffen und Wohngiften, die als gesundheitsgefährdende Baustoffe von Bedeutung

### Autorenverzeichnis:

Dipl.-Ing. **Reinhold A. Bacher**, MSc.  
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker – Bundesfachgruppe Industrielle Technik  
Betreiber der Ziviltechnikerkanzlei ZT-RB  
E-Mail: rb@ztrb.at

Dipl.-Ing. **Georg Hartel**  
Ziviltechniker – Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen  
Eigentümer der GH TechConsult – Ziviltechnikerbüro  
E-Mail: office@ghtechconsult.at

Dipl.-Ing. Dr. techn. **Herbert Schedlmayer**  
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung  
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker  
E-Mail: herbert.schedlmayer@raumordnung.at

Komm.Rat Prof. **Gerhard Stabentheiner**  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen  
Vorstand des Institutes IFRG (Institut für Finanzen und Recht der Gemeinden und Vereine)  
E-Mail: gerhard@stabentheinersv.at

sind. Außerdem ist dem Thema Energiesparen und Energieeffizienzgesetz neben der Raumplanung (Baulandreserven als Altlasten der Raumplanung) Platz geboten.

Möge dieses Heft Leitfaden durch den mietrechtlichen Dschungel sein, vielleicht helfen, den einen oder anderen Fehler zu vermeiden und die sinnvolle Nutzung der Immobilien über das bloße Besitzen zu stellen.

Herausgeber und Mitautor dieser Ausgabe ist Prof. *Gerhard Stabentheiner*.

Er und seine Co-Autoren sind Experten auf den hier behandelten Gebieten und haben mit dieser Ausgabe einen wichtigen Beitrag geleistet, der für alle in diesen Bereichen tätigen Gemeinden Unterstützung und Beratung bieten wird.

Mit besten Grüßen

*Generalsekretär Gemeindebund*  
Dr. Walter Leiss

*Präsident Gemeindebund*  
Prof. Helmut Mödlhammer

Wien, Jänner 2016

## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| <b>1. Liegenschaftsbewertung gemeindeeigener Objekte</b> .....                                   | 7  |
| 1.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz .....  | 7  |
| 1.2 Bewertungsgrundsatz .....  | 8  |
| 1.3 Verkehrswert .....   | 8  |
| 1.3.1 Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes .....  | 9  |
| 1.3.1.1 Das Sachwertverfahren .....  | 9  |
| 1.3.1.2 Das Ertragswertverfahren .....   | 10 |
| 1.3.1.3 Das Vergleichswertverfahren .....  | 10 |
| 1.3.2 Berechnung des Ertragswertes .....   | 11 |
| 1.4 Mietvertrag .....  | 11 |
| 1.4.1 Mietzins .....   | 12 |
| 1.4.1.1 Richtwertmietzins .....  | 12 |
| 1.4.1.2 Die Ausstattungskategorien .....   | 13 |
| 1.4.1.3 Hauptmietzins – Ertragswert .....  | 14 |
| 1.4.2 Befristung .....   | 16 |
| 1.4.3 Kündigungsfristen und -termine .....   | 17 |
| 1.4.4 Kündigungsschutz .....   | 18 |
| 1.4.5 Kündigung eines Mieters durch die Gemeinde als Vermieter .....                             | 18 |
| 1.5 Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz .....  | 18 |
| 1.6 Lebensdauer eines Gebäudes .....   | 22 |
| 1.6.1 Übliche Gesamtnutzungsdauer .....  | 24 |
| 1.6.2 Restnutzungsdauer .....  | 26 |
| 1.6.2.1 Verlängerung der Restnutzungsdauer .....   | 26 |
| 1.6.2.2 Verkürzung der Restnutzungsdauer .....   | 27 |
| 1.7 Marktanpassung (verlorener Bauaufwand) .....   | 28 |
| 1.8 Wertminderung infolge Baumängel und Bauschäden .....   | 29 |
| 1.9 Erklärung zur Berücksichtigung von Baumängeln/Bauschäden in der Verkehrswertermittlung ..... | 30 |
| 1.10 Berechnung des Sachwertes .....   | 32 |
| 1.11 Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert .....   | 34 |
| 1.12 Singularitätsprinzip .....  | 35 |
| 1.13 Wertermittlung von Liegenschaften mit Rechten und Lasten .....                              | 35 |
| 1.14 Hauptmiete – Untermiete .....   | 36 |
| 1.15 Kautions .....  | 38 |
| 1.16 Sanierung von Gemeindehäusern .....   | 40 |
| 1.17 Die Hauptmietzinsabrechnung (§ 20 MRG) .....  | 41 |
| 1.18 Die Bewirtschaftungskosten .....  | 42 |
| 1.18.1 Die Betriebskosten (§ 21 MRG) .....   | 42 |
| 1.18.2 Öffentliche Abgaben .....   | 43 |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 1.18.3    | Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen (§ 24 MRG)   | 43        |
| 1.18.4    | Akontozahlung und Abrechnung der Bewirtschaftungskosten (§ 21 Abs 3 bis 5 MRG)   | 43        |
| 1.19      | Verkehrswertermittlung unbebauter Grundstücke  | 44        |
| 1.20      | Auswirkungen des Energieausweises auf den Wert der Immobilie   | 45        |
| 1.21      | Auswirkungen energetischer Sanierungen auf die Höhe der Betriebskosten   | 46        |
| 1.22      | Richtpreise für Wohngebäude  | 47        |
| 1.22.1    | Richtpreise für Wohngebäude nach Nutzfläche  | 47        |
| 1.22.2    | Richtpreise für Wohngebäude nach Brutto-Rauminhalt   | 49        |
| 1.23      | Vervielfältiger zur Ermittlung des Ertragswerts  | 50        |
| <b>2.</b> | <b>Gesundheitsgefährdende Baustoffe – Liegenschaftsbewertung unter der Berücksichtigung möglicher Auswirkungen der Wohnrechtsnovelle 2006 – Kontaminierter Grund</b> | <b>53</b> |
| 2.1       | Gesundheitsgefährdende Baustoffe   | 53        |
| 2.1.1     | Allgemeines  | 53        |
| 2.1.2     | Aktuelle rechtliche Situation  | 53        |
| 2.1.3     | Zukünftige, wesentliche Auswirkungen der geänderten Rechtslage   | 54        |
| 2.1.4     | Wesentliche Problemstoffe und Wohngifte im Überblick   | 55        |
| 2.1.5     | Baustoffe ohne Gesundheitsgefährdungspotenzial   | 57        |
| 2.1.6     | Sanierungsmöglichkeiten  | 59        |
| 2.2       | Liegenschaftsbewertung unter der Berücksichtigung möglicher Auswirkungen der Wohnrechtsnovelle 2006  | 60        |
| 2.2.1     | Grundwert  | 60        |
| 2.2.2     | Ertragswert  | 61        |
| 2.2.2.1   | Miete  | 61        |
| 2.2.2.2   | Kapitalisierungszinssatz   | 61        |
| 2.2.3     | Bauwert  | 61        |
| 2.3       | Kontaminierter Grund   | 62        |
| 2.3.1     | Definitionen   | 62        |
| 2.3.2     | Beurteilung des Kontaminationspotenzials   | 62        |
| 2.3.3     | Gesetzliche Grundlagen und Richtlinien   | 63        |
| 2.3.4     | Untersuchungsmethoden  | 63        |
| 2.3.5     | Behandlung kontaminierter Böden  | 64        |
| 2.3.6     | Kosten und Auswirkungen auf die Bewertung von Immobilien   | 64        |
| <b>3.</b> | <b>Baulandreserven als „Altlast“ der Raumplanung in Gemeinden Niederösterreichs</b>  | <b>67</b> |
| 3.1       | Einleitung   | 67        |
| 3.2       | Gesetzliche Grundlagen und Begriffe  | 69        |
| 3.3       | Quantitative Betrachtungsweise der Baulandreserven   | 70        |
| 3.4       | Qualitative Betrachtungsweise der Baulandreserven  | 72        |
| 3.5       | Konsequenzen und bisherige Lösungsversuche   | 76        |
| 3.6       | Lösungsansätze zur Verringerung der Wohnbaulandreserven  | 77        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>4.</b> | <b>Energieeffizienzgesetz – Energiesparen – Förderungen – EU GreenBuilding</b> | <b>81</b> |
| 4.1       | Einleitung   | 81        |
| 4.2       | Energieeffizienzgesetz – was ist zu beachten?                                  | 81        |
| 4.3       | Förderungen  | 85        |
| 4.3.1     | Energiesparen in Gemeinden   | 85        |
| 4.3.2     | Programm Mustersanierung 2015  | 86        |
| 4.4       | EU-GreenBuilding-Programm  | 87        |
| 4.5       | Zusammenfassung  | 89        |
| 4.6       | Aktuelles – Ausblick – Ergänzung zum EEffG                                     | 89        |
| 4.6.1     | Handel mit Energieeffizienzmaßnahmen   | 91        |
| 4.6.2     | Der Marktpreis von Energieeffizienzmaßnahmen                                   | 92        |
| 4.6.3     | Verpflichtung der Gemeinden aus dem EEffG heraus                               | 93        |
| 4.6.4     | Die Gemeinden als Energielieferanten   | 94        |
|           | <b>Autorenverzeichnis</b>  | <b>97</b> |
|           | <b>Reihenübersicht</b>   | <b>99</b> |

### 3. BAULANDRESERVEN ALS „ALTLAST“ DER RAUMPLANUNG IN GEMEINDEN NIEDERÖSTERREICHS

Von Herbert Schedlmayer

#### 3.1 Einleitung

Seit nahezu 40 Jahren ist das NÖ-Raumordnungsgesetz 1976 (nach der Novelle nun Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015) nun schon Quelle und Richtschnur für alle raumplanerischen Entscheidungen auf Gemeindeebene im Bundesland Niederösterreich. Seit 1976 ist „die Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen aller Art auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu begrenzen“<sup>1</sup>. In der Planungseuphorie und dem Wirtschaftsboom der 70er-Jahre kam es trotz dieser rechtsverbindlichen Planungsrichtlinie dazu, dass von Gemeinden sehr große Flächen als Bauland gewidmet wurden, ohne darauf zu achten, ob diese von den jeweiligen Grundeigentümern auch tatsächlich für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden. Letztlich wurden diese Pläne vom Amt der NÖ-Landesregierung genehmigt – schließlich war man froh, dass sich Gemeinden überhaupt zu einer räumlichen Planung ihres Gemeindegebietes bekannnten.

An den Folgen dieser ungezügelten Ausweisung von Baulandflächen, insbesondere für Wohnbauland, leidet die Raumordnung in Niederösterreich bis heute. Es ist nämlich ungleich schwieriger – sowohl rechtlich als auch politisch – Baulandflächen wieder in Grünland zu widmen als neues Bauland festzulegen. Schließlich wird auch vom Obersten Gerichtshof der Bestandskraft eines Flächenwidmungsplanes ein sehr hoher Stellenwert eingeräumt – egal, auf welchen (mangelhaften) Grundlagen die einstmaligen Festlegungen von Baulandwidmungen beruhen. Es ist deshalb nicht verwunderlich, dass die meisten Gemeinden auch heute noch in ihren Flächenwidmungsplänen sehr große Flächen als Baulandreserven ausgewiesen haben, ohne diese tatsächlich einer Bebauung zuführen zu können. Die Gründe dafür sind vielfältig:

- ▶ Die Grundeigentümer sind oft nicht bereit, ihre im Bauland liegenden Grundstücke für Bauzwecke zu verkaufen, und wenn, dann oft nur zu völlig überhöhten Preisen.
- ▶ Grundeigentümer von Baugrundstücken glauben oft, Baugrundstücke für ihre Kinder und Enkel reservieren müssen, damit diese dann in ihrer Nähe bauen und sich so in der Zukunft um die Eltern oder Großeltern kümmern werden.
- ▶ Es besteht die Meinung, dass die Grundpreise ständig steigen, was ja häufig durch die Realität bestätigt wird. Daher werden Baugrundstücke gehortet.
- ▶ Auch werden Baugrundstücke in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht verkauft, weil man befürchtet, dass man die schöne Aussicht verliert oder die künftigen Nachbarn

<sup>1</sup> § 14 Abs. (2) Z.1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes, LGBl. 3/2015.

zum Störfaktor werden könnten. Daher sind Gärten, die über zwei bis drei unbebaute Baugrundstücke reichen, keine Seltenheit.

Demgegenüber muss die Gemeinde jedoch die gesamte Infrastruktur, wie Straße, Gehsteig, Straßenbeleuchtung, Kanal, Wasserleitung etc., bereitstellen, ohne dass dafür eine Nutzung besteht, geschweige denn Benützungsgebühren verlangt werden könnten.

Das folgende Beispiel stammt aus dem örtlichen Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Ybbs aus dem Jahre 1985<sup>2</sup> und zeigt, dass die Raumordnung bereits zum damaligen Zeitpunkt mit der Problematik der Baulandreserven befasst war. Die Kosten wurden zwar noch in Schilling bezeichnet, die Größenordnung ist heute jedoch annähernd gleich.

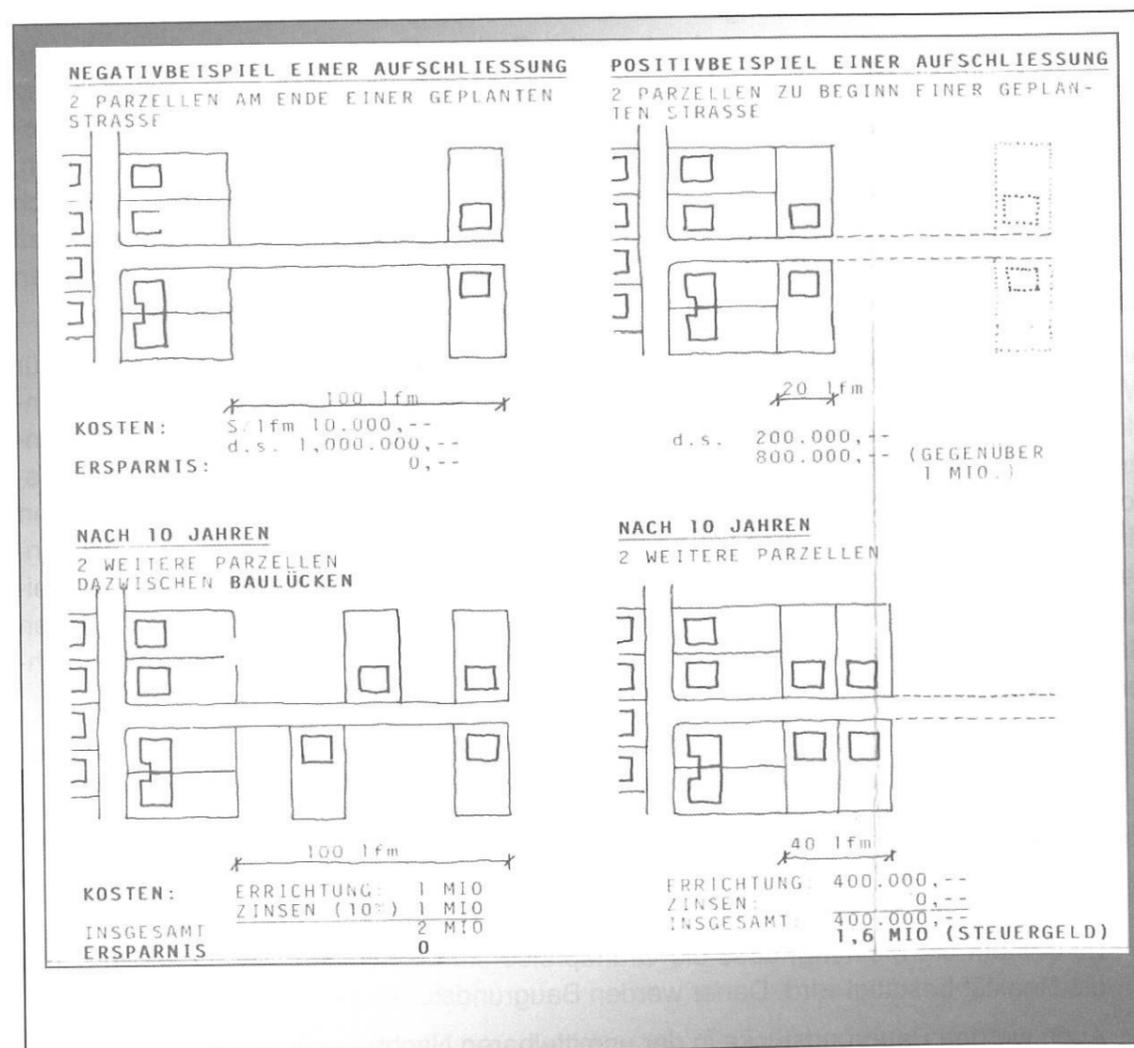


Abb. 1: Beispiel aus dem örtlichen Raumordnungsprogramm Ybbs (1985)

<sup>2</sup> Örtliches Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Ybbs 1985 – Strukturplanung, Pl. Nr. 0024/S. 1.1., verfasst von Dipl.-Ing. Dr. Herbert Schedlmayer.

Das Beispiel zeigt, dass bei einer lückenhaften Bebauung von der Gemeinde für die Erschließung in jedem Fall Vorleistungen zu erbringen sind. Diese schlagen sich im Laufe der Zeit im Zinsendienst für die zu errichtende, jedoch ungenutzte Infrastrukturinvestition nieder. Im oben gezeigten Beispiel entsprach der Zinsaufwand in 10 Jahren den Errichtungskosten. Bemerkenswerter ist es, dass man dem Problem der nicht genutzten bzw. nicht nutzbaren Baulandreserven bis heute nicht wirklich Herr werden konnte.

### 3.2 Gesetzliche Grundlagen und Begriffe

Nach § 13 Abs. (5) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 hat die Gemeinde als Grundlage für die Aufstellung oder Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes den Zustand des Gemeindegebiets durch Untersuchung der naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten zu erforschen und deren Veränderungen ständig zu beobachten. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren: „Das Ausmaß der als Bauland gewidmeten bebauten sowie unbebauten Flächen ist in einer Flächenbilanz zu erfassen, auf aktuellem Stand zu halten und der Landesregierung auf Anfrage bekannt zu geben ...“.

Dazu findet sich folgender Kommentar in der Literatur<sup>3</sup>:

In der Flächenbilanz ist aufgelistet, wie viele Hektar Bauland – getrennt nach den verschiedenen Widmungsarten – in einer Katastralgemeinde oder Ortschaft des Gemeindegebietes als Bauland ausgewiesen sind und wie viele Hektar davon bebaut bzw. unbebaut sind. Die Flächenbilanz zeigt die vorhandene Baulandreserve an und ermöglicht so eine Beurteilung, ob die Planungsrichtlinie des § 14 Abs. 2 Z. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 entsprochen ist. Wird mehr Bauland ausgewiesen, als dies zur Deckung des Bedarfs in einem absehbaren Zeitraum erforderlich ist, hat die Landesregierung dem Flächenwidmungsplan oder dessen Änderung die aufsichtsbehördliche Genehmigung zu versagen<sup>4</sup>.

Die Baulandreserven können grob in zwei Gruppen gegliedert werden: in die Wohnbaulandreserven und die Baulandreserven für Betriebs-, Industrie- und Sondergebiete<sup>5</sup>.

Der Baulandbedarf an Betriebs-, Industrie- und Sondergebieten hängt einerseits von der wirtschaftlichen Entwicklung und den Standortvoraussetzungen einer Gemeinde ab, andererseits von konkreten Projekten und Sondernutzungen, die in absehbarer Zeit verwirklicht werden sollen. Überdies verfügen viele Industriebetriebe über strategische Reserveflächen, die für künftige Entwicklungen bereitgehalten werden. In der Praxis der örtlichen Raumordnung sind daher – abgesehen von Einzelfällen – die Reserven für Betriebs-, Industrie- und Sondergebiete nicht das große Problem.

<sup>3</sup> W. Pallitsch/Ph. Pallitsch/Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht – Kommentar<sup>9</sup> (2013).

<sup>4</sup> § 24 Abs. (11) Z. 4 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014.

<sup>5</sup> Die in der folgenden Tabelle noch enthaltenen Positionen „Bauland-Einkaufszentrum“ bzw. „Bauland-Fachmarktzentrum“ sind seit Einführung der Zentrumszone obsolet geworden.

### 3. Baulandreserven – „Altlast“ der Raumplanung

Die Wohnbaulandreserven umfassen alle Widmungsarten des Wohnbaulandes inklusive der Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen sowie der Kerngebiete mit dem Zusatz „Handelseinrichtungen“. Der Baulandbedarf für das Wohnbauland<sup>6</sup> kann zwar aus der Bevölkerungsentwicklung und -prognose, der Siedlungsentwicklung, der Zusammensetzung der einzelnen Wohnformen, den Haushaltsgrößen etc. errechnet werden. Bei der quantitativen Zuordnung der Flächen innerhalb der Wohnbaulandreserve ergeben sich hingegen erhebliche Schwierigkeiten.

#### 3.3 Quantitative Betrachtungsweise der Baulandreserven

Für die Darstellung der Flächenbilanz wird in der NÖ Planzeichenverordnung, LGBl. 8000/2-0, folgendes Formblatt vorgegeben (siehe Abb. 2):

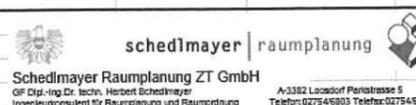
| MARKTGEMEINDE FURTH BEI GÖTTWEIG   |                  |                  |                    |                  |  |                |                                   |
|--|------------------|------------------|--------------------|------------------|--|----------------|-----------------------------------|
| FLÄCHENBILANZ  |                  |                  |                    |                  |  |                |                                   |
| gem. § 2 Abs. 4 NÖ ROG 1976  |                  |                  |                    |                  |  |                |                                   |
| GESAMTE GEMEINDE   |                  |                  |                    |                  |  |                |                                   |
| Plannummer: 1776/F.A.1.  |                  |                  |                    |                  |  |                |                                   |
| Stand: 27.06.2014 vor Umwidmung  |                  |                  |                    |                  |  |                |                                   |
|  | gesamt<br>in ha: | bebaut<br>in ha: | unbebaut<br>in ha: | davon:           |  |                | Bauland-<br>Reserve<br>in%<br>(D) |
|  |                  |                  |                    | Auf. Zone<br>(A) | befristet<br>(B)                       | Vertrag<br>(C) |                                   |
| Bauland-Wohngebiet   | 90,74            | 61,69            | 29,05              | 4,36             | 0,00                                   | 0,00           | 32,01                             |
| Bauland-Kerngebiet   | 9,69             | 8,44             | 1,25               | 0,50             | 0,00                                   | 0,00           | 12,90                             |
| Bauland-Kerngebiet-Handelseinr.  | 0,00             | 0,00             | 0,00               | 0,00             | 0,00                                   | 0,00           | 0,00                              |
| Bauland-Agrargebiet  | 33,22            | 28,55            | 4,67               | 0,00             | 0,00                                   | 0,00           | 14,06                             |
| Bauland-erhaltensw. Ortsstr.   | 0,00             | 0,00             | 0,00               | 0,00             | 0,00                                   | 0,00           | 0,00                              |
| <b>Zwischensumme:</b>  | <b>133,65</b>    | <b>98,68</b>     | <b>34,97</b>       | <b>4,86</b>      | <b>0,00</b>                            | <b>0,00</b>    | <b>26,17</b>                      |
| Bauland-Betriebsgebiet   | 12,53            | 5,21             | 7,32               | 0,00             | 0,00                                   | 0,00           | 58,42                             |
| Bauland-Industriegebiet  | 0,00             | 0,00             | 0,00               | 0,00             | 0,00                                   | 0,00           | 0,00                              |
| Bauland-Sondergebiet   | 9,47             | 4,68             | 4,79               | 0,00             | 4,54                                   | 0,00           | 50,58                             |
| Bauland-Einkaufszentrum  | 0,00             | 0,00             | 0,00               | 0,00             | 0,00                                   | 0,00           | 0,00                              |
| Bauland-Fachmarktzentrum   | 0,00             | 0,00             | 0,00               | 0,00             | 0,00                                   | 0,00           | 0,00                              |
| <b>Zwischensumme:</b>  | <b>22,00</b>     | <b>9,89</b>      | <b>12,11</b>       | <b>0,00</b>      | <b>4,54</b>                            | <b>0,00</b>    | <b>55,05</b>                      |
| <b>Summe:</b>  | <b>155,65</b>    | <b>108,57</b>    | <b>47,08</b>       | <b>4,86</b>      | <b>4,54</b>                            | <b>0,00</b>    | <b>30,25</b>                      |
| bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude  |                  |                  | in ha:             |                  |  |                |                                   |
| Verfasser:   |                  |                  |                    | (A)              | Aufschließungszonen, gem. § 16 Abs. 4  |                |                                   |
|   |                  |                  |                    | (B)              | befristetes Bauland, gem. § 16a Abs. 1 |                |                                   |
| Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH<br>GfD Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer<br>Ingenieurverantwortlich für Raumplanung und Raumordnung<br>städtisch beauftragter und beizetler Ziviltechniker |                  |                  |                    | (C)              | Vertragsbauland, gem. § 16a Abs. 2     |                |                                   |
| A-3382 Laasdorf Postalmesse 5<br>Telefon: 0275 45803 Telefax: 0275 45803-4<br>office@raumordnung.at www.raumordnung.at   |                  |                  |                    | (D)              | (unbebaut/gesamt) * 100                |                |                                   |
| Art der Ermittlung: digital auf Basis der Dkm  |                  |                  |                    |                  |  |                |                                   |

Abb. 2: Formblatt Darstellung der Flächenbilanz

<sup>6</sup> Nach § 1 Abs. (1) Z. 4. Bedeutet Wohnbauland: das Bauland, für welches gemäß § 16 Abs. (1) Z. 1., 2., 5 und 7 im Flächenwidmungsplan die Widmungen Wohngebiet, Kerngebiet, Agrargebiet oder Bauland-erhaltenswerte Ortsstrukturen festgelegt werden.

### 3.3 Quantitative Betrachtungsweise der Baulandreserven

In der als Beispiel gewählten Gemeinde Furth bei Göttweig sind insgesamt 133,65 ha an Wohnbauland gewidmet, davon sind 98,68 ha bereits bebaut, jedoch 34,97 ha unbebaut. Das Verhältnis von bebauten zu unbebauten Wohnbaulandflächen beträgt somit ca. 74% zu 26%. Das bedeutet vereinfacht gesagt: Ein Viertel aller als Wohnbauland gewidmeten Flächen ist noch unbebaut.

Derzeit hat die Gemeinde eine Bevölkerungszahl von 2.975 Einwohnern, für den Planungshorizont 2040 hat die Bevölkerungsprognose einen Wert von 3.560 Einwohnern ergeben. In den letzten Jahrzehnten war festzustellen, dass das Bevölkerungswachstum schwächer ist als jenes der Entwicklung der Wohnungsanzahl.

Die Gründe für dieses Auseinanderklaffen von Bevölkerungswachstum und Wohnungswachstum sind:

- ▶ ein gehobenes Anspruchsniveau bei steigendem Wohlstand,
- ▶ geringere Haushaltsgrößen,
- ▶ höhere m<sup>2</sup>-Anzahl der Wohnfläche pro Einwohner,
- ▶ gestiegene Anzahl an Einpersonenhaushalten.

Aus diesen Gründen muss für eine seriöse Prognose des Baulandbedarfes auch die ständig sinkende Haushaltsgröße bei gleichzeitigem Wachstum der Wohnungsgrößen herangezogen werden.

Für die Gemeinde Furth bei Göttweig wurde daher bis zum Planungshorizont 2040 der Bedarf an Wohnbauland wie folgt berechnet: Über 82% aller Wohngebäude waren Wohngebäude mit einer Wohnung, also Einfamilienhäuser. Bei etwa gleich bleibendem Anteil sind bis 2040 von prognostizierten 250 neuen Wohnungen<sup>7</sup> also 82% in Einfamilienhäusern untergebracht, das sind 205 Wohngebäude. Die restlichen Wohnungen, welche immerhin noch 18 Prozent ausmachen, werden dichteren Bebauungsformen wie Reihenhäusern oder Geschoßwohnbauten zugeordnet<sup>8</sup>. Derzeit beanspruchen die vorhandenen Wohnungen laut Flächenbilanz etwa 90 ha Nettowohnbauland, das sind etwa 680 m<sup>2</sup> Nettowohnbauland pro Wohnung.

Zur Berechnung des Flächenbedarfes werden daher 680 m<sup>2</sup> Nettowohnbauland für eine Wohnung angenommen. Somit werden für die prognostizierten 250 Wohnungen bis zum Jahr 2040 etwa 17 ha Wohnbauland benötigt. Tatsächlich sind fast 35 ha an Wohnbauland gewidmet, das ist mehr als die doppelte Fläche, die notwendig wäre.

<sup>7</sup> Diese 250 neuen Wohnungen sind für das prognostizierte Bevölkerungswachstum dann erforderlich, wenn die Gemeinde weiterhin eine Wachstumsstrategie verfolgt.

<sup>8</sup> Um Flächenverbrauch oder Aufschließungskosten zu reduzieren, empfiehlt es sich, in Zukunft auf dichtere Wohnformen zu setzen.

### 3.4 Qualitative Betrachtungsweise der Baulandreserven

Für die örtliche Raumplanung erhebt sich nun nicht nur die Frage, wie viele Hektar an Wohnbauland in Zukunft benötigt werden, sondern auch, wie viele Wohnbaulandflächen nun tatsächlich auch zur Verfügung stehen, um Wohnhäuser bzw. Wohnbauten errichten zu können.

Dazu wurden gemeinsam mit den Gemeindevertretern, die über einen sehr guten Überblick über den heimischen Grundstücksmarkt verfügen, sämtliche unbebaute Grundstücke bewertet, und zwar nach den Kategorien „verfügbar“ und „nicht verfügbar“:

Verfügbares unbebautes Wohnbauland:

- ▶ Ein Bauansuchen auf dem Grundstück ist in Arbeit.
- ▶ Ein Bauvorhaben auf dem Grundstück ist bereits bewilligt.
- ▶ Der Verkauf des Grundstückes für Wohnzwecke ist geplant.
- ▶ Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde und werden mit Bauzwang weitergegeben.
- ▶ Die Grundstücke sind mit vertraglicher Regelung nach § 17 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 gewidmet und sind in den nächsten 5 Jahren zu bebauen.

Nicht verfügbares unbebautes Wohnbauland:

- ▶ Grundstück wird nicht verkauft.
- ▶ Grundstück wird als Hausgarten, zugeordnet zu einem bebauten Grundstück, genutzt.
- ▶ Grundstück ist schwer bebaubar bzw. wird überflutet.
- ▶ Die Grundstücke werden zwar zum Verkauf angeboten, allerdings zu Preisen, die weit über dem ortsüblichen Preis liegen.
- ▶ Die Grundstücke werden für die nächste Generation gehortet und kommen daher nicht auf den Grundstücksmarkt.
- ▶ Die Grundstücke wurden als Wertanlage gekauft, es gibt keinen Bauzwang.
- ▶ Die Grundstücke wurden gekauft, um sie mit dem bereits bebauten benachbarten Grundstück zu einem großen Grundstück zu vereinigen.

Für die Wohnbaulandreserve der Gemeinde Furth bei Göttweig zeigt sich nun folgendes differenziertes Bild:

| Unbebautes Wohnbauland | davon verfügbar | Anteil verfügbar | davon nicht verfügbar | Anteil nicht verfügbar |
|------------------------|-----------------|------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>34,97 ha</b>        | <b>2,69 ha</b>  | <b>7,69%</b>     | <b>32,28 ha</b>       | <b>92,31%</b>          |

Tabelle 1: Beispiel Wohnbaulandreserve Furth bei Göttweig

Von 34,97 ha unbebautem Wohnbauland sind nur 2,69 ha verfügbar, das sind nur 7,7% der gesamten Wohnbaulandreserve, während der überwiegende Teil, nämlich 32,28 ha oder 92%, überhaupt nicht verfügbar ist.

Dies bedeutet, dass in der Gemeinde mit 2,7 ha verfügbarer Wohnbaulandreserve lediglich ca. 40 Wohnungen errichten werden können. Für die restlichen prognostizierten 210 Wohnungen fehlen ca. 14 ha an tatsächlich verfügbaren Wohnbaulandreserven.

32,3 ha sind zwar dafür gewidmet, jedoch nicht verfügbar!

Der folgende Planausschnitt zeigt die Wohnbaulandreserven, mit Reserven für Wohngebiet, für Agrargebiet und für Kerngebiet (N steht für nicht verfügbar, V für verfügbar), sowie die bereits bebauten Flächen (dunkle Farbgebung).



Abb. 3: Planausschnitt Wohnbaulandreserve Furth bei Göttweig

Differenziert man die nicht verfügbare Wohnbaulandreserve noch weiter, so zeigt sich folgendes Bild:

### 3. Baulandreserven – „Atlas“ der Raumplanung

- ▶ 150 unbebaute Bauplätze, die mit technischer Infrastruktur (Straße, Kanal, Wasser) voll aufgeschlossene sind und für die bereits Anschließungsbeiträge entrichtet wurden. Diese könnten jederzeit bebaut werden. Die Fläche beträgt etwa 12 ha;
- ▶ ca. 100 noch nicht parzellerte potentielle Baugrundstücke, für die noch nicht Anschließungsbeiträge bezahlt wurden, die jedoch neben vorhandenen Infrastruktureinrichtungen liegen. Die Fläche beträgt etwa 10 ha;
- ▶ noch nicht parzellerte Grundstücke, für die noch nicht Anschließungsbeiträge bezahlt wurden und für die noch Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden müssen. Diese Fläche beträgt ebenfalls etwa 10 ha.

Die Gemeinde Furth bei Göttweig ist beileibe kein Einzelfall, wie die folgende Tabelle ausgewählter Gemeinden zeigt.

Die Bandbreite des nicht verfügbaren Wohnbaulandes reicht in den untersuchten Gemeinden von ca. 62% bis zu 97%.

| Gemeinde              | EW   | Wohnbauland insgesamt in ha | bebautes Wohnbauland in ha | Unbebautes Wohnbauland in ha | davon verfügbar in ha | verfügbar in % | davon nicht verfügbar in ha | nicht verfügbar in % |
|-----------------------|------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------------|----------------------|
| Weinburg              | 1311 | 48,08                       | 33,57                      | 9,66                         | 1,27                  | 13,15          | 8,39                        | 86,85                |
| Rohrbach (Ziersdorf)  | 232  | 200,19                      | 147,42                     | 5,28                         | 0,36                  | 6,82           | 4,92                        | 93,18                |
| Obritzberg-Rust       | 2288 | 153,91                      | 123,11                     | 27,4                         | 4,18                  | 15,26          | 23,22                       | 84,74                |
| Weiten                | 1103 | 47,56                       | 40,25                      | 4,55                         | 1,32                  | 29,01          | 3,23                        | 70,99                |
| Lengenfeld            | 1424 | 55,05                       | 48,67                      | 6,72                         | 2,16                  | 32,14          | 4,56                        | 67,86                |
| Haidershofen          | 3570 | 103,11                      | 81,68                      | 18,47                        | 7,04                  | 38,12          | 11,43                       | 61,88                |
| Marbach               | 1667 | 71,34                       | 57,38                      | 14,34                        | 0,78                  | 5,44           | 13,56                       | 94,56                |
| Ober-Grafendorf       | 4558 | 153,31                      | 108,71                     | 36,75                        | 3,58                  | 9,74           | 33,17                       | 90,26                |
| Furth/Göttweig        | 2975 | 135,17                      | 100,37                     | 34,97                        | 2,69                  | 7,69           | 32,28                       | 92,31                |
| Neidling              | 1492 | 86,27                       | 66,55                      | 17,69                        | 2                     | 11,31          | 15,69                       | 88,69                |
| St. Pantaleon-Erla    | 3112 | 103,82                      | 74,46                      | 29,03                        | 0,66                  | 2,27           | 28,37                       | 97,73                |
| Mank                  | 3105 | 70,34                       | 54,58                      | 17,95                        | 1,12                  | 6,24           | 16,83                       | 93,76                |
| Zelking-Matzleinsdorf | 1245 | 69,35                       | 51,01                      | 18,3                         | 2,6                   | 14,21          | 15,7                        | 85,79                |
| Ferschnitz            | 1698 | 84,56                       | 67,66                      | 20,3                         | 6,5                   | 32,02          | 13,8                        | 67,98                |
| Haag                  | 5447 | 103,59                      | 84,92                      | 18,17                        | 1,2                   | 6,60           | 16,97                       | 93,40                |
| Weißkirchen/P.        | 1322 | 95,02                       | 80,58                      | 14,44                        | 3,92                  | 27,15          | 10,52                       | 72,85                |

Tabelle 2: Nicht verfügbares Wohnbauland – ausgewählte Gemeinden

### 3.4 Qualitative Betrachtungsweise der Baulandreserven

Es dürfte auch kein Zusammenhang zwischen der Gemeindegröße und den verfügbaren bzw. nicht verfügbaren Wohnbaulandreserven bestehen. Dies zeigen die folgenden Diagramme, in denen auf der x-Achse die Gemeinden nach Größe und auf der y-Achse die verfügbaren bzw. nichtverfügbaren Wohnbaulandreserven in % der Gesamtreserven angegeben sind.

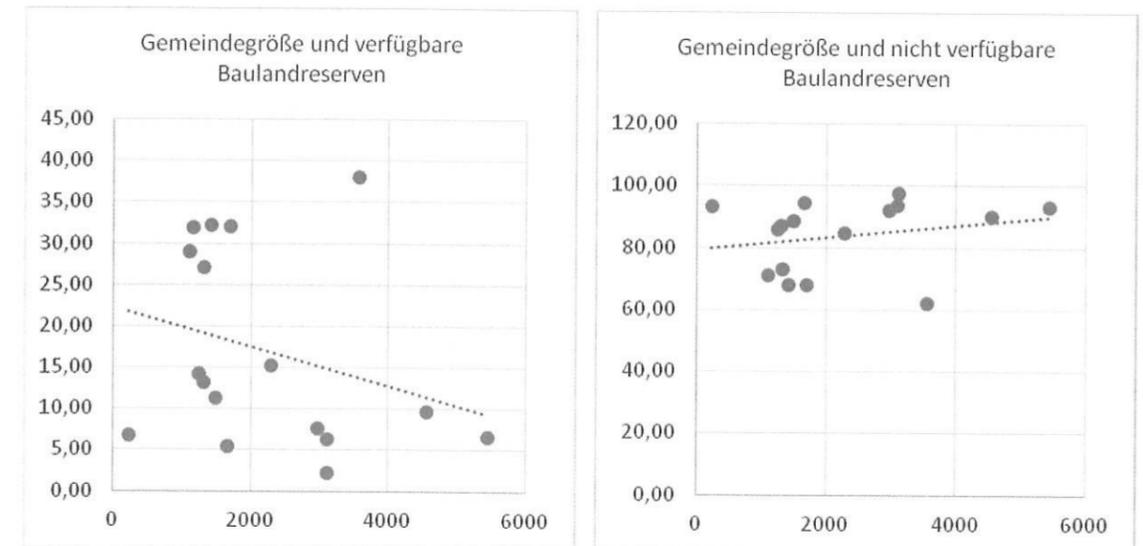


Abb. 4: Gemeindegröße – Baulandreserven

Bedauerlicherweise gibt es trotz der Bestimmung des § 13 Abs. (5)<sup>9</sup> des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, die es der NÖ-Landesregierung ermöglichen würde, die Flächenbilanzen der Gemeinden abzufragen und von diesen einzufordern, bis heute keine öffentlich publizierte landesweite Flächenbilanz aller Baulandflächen, geschweige denn eine qualifizierte Flächenbilanz, in der das Wohnbauland nach verfügbaren und nicht verfügbaren Baulandreserven unterschieden werden könnte. Obwohl diese Fragestellung für die gesamte Investitionstätigkeit und das Förderwesen für infrastrukturelle Einrichtungen von enormer Bedeutung wäre, wird das Problem der Baulandreserven viel zu wenig beachtet. So weiß die Landesregierung bis heute nicht, wie viele Straßenkilometer an Anschließungsstraßen trotz angrenzender Baulandwidmung unbebaut sind und wie viel an vorhandener Infrastruktur ungenutzt bleibt.

Generell ist jedenfalls festzustellen, dass die Gemeinden gut beraten sind, wenige, aber dafür möglichst verfügbare Baulandreserven in ihren Flächenwidmungsplänen auszuweisen. Künftige Siedlungsentwicklungsgebiete sollten zunächst nur im örtlichen Entwicklungskonzept als solche ausgewiesen werden. Im Flächenwidmungsplan hingegen genügt die Ausweisung als „Grünland – Freihaltefläche für die Siedlungsentwicklung“ oder allgemein als „Grünland – Land- und Forstwirtschaft“.

<sup>9</sup> „... Das Ausmaß der als Bauland gewidmeten bebauten sowie unbebauten Flächen ist in einer Flächenbilanz zu erfassen, auf aktuellem Stand zu halten und der Landesregierung auf Anfrage bekannt zu geben.“

### 3.5 Konsequenzen und bisherige Lösungsversuche

Der große Überhang an nicht verfügbaren Wohnbaulandflächen zeigt, dass die öffentliche Hand bereits große Vorleistungen im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung erbracht hat, die privaten Grundeigentümer diese jedoch nur teilweise in Anspruch nehmen. Ein hoher Anteil der Infrastrukturinvestitionen liegt brach, weil diese nicht entsprechend ausgenutzt werden. Selbst wenn bereits Anschließungsgebühren entrichtet wurden, so sind damit lediglich die Kosten für die Errichtung der Straße samt Gehsteig und Straßenbeleuchtung bezahlt, nicht jedoch die Kosten für die Errichtung von Kanalisation und Wasserleitungen. Da die Gebührenhaushalte für diese Einrichtungen kostendeckend sein und daher die Kosten auf alle Nutzer aufgeteilt werden müssen, finanzieren letztlich die Hauseigentümer und Wohnungsmieter all jene, die unbebaute Grundstücke horten und über Jahrzehnte nicht bebauen und auch nicht für eine Bebauung zur Verfügung stellen. Wie im Beispiel aus dem Jahre 1985 gezeigt, entstehen alleine durch den Zinsendienst laufende Kosten, welche die Gemeinden zu tragen haben. Profiteure sind letztlich all jene, deren unbebaute Grundstücke ständig und ohne eigenes Zutun im Wert steigen.

Der Landesgesetzgeber hat Mitte der Neunziger Jahre dieses Problem erkannt und mit der 6. Novelle zum NÖ-Raumordnungsgesetz 1976 im Jahre 1995 eine sogenannte „**Infrastrukturabgabe**“ eingeführt. Demnach wurde allen Grundeigentümern von unbebauten Grundstücken im Wohnbauland eine Frist von 5 Jahren eingeräumt, diese Grundstücke zu bebauen. Andernfalls wäre in den darauffolgenden 10 Jahren jeweils ein Zehntel der fiktiven Anschließungsbeiträge vorgeschrieben worden.

Dies hat zunächst dazu geführt, dass zahlreiche Anträge auf Rückwidmung von Bauland in Grünland gestellt und auch durchgeführt wurden, oft von jenen Grundeigentümern beantragt, welche kurze Zeit vorher die Gemeinde dazu gedrängt haben, Bauland neu zu widmen, weil sie in absehbarer Zeit unbedingt bauen wollten.

Im Jahre 1999, also nur 4 Jahre, nachdem sie beschlossen wurde und bevor sie überhaupt zum Tragen kommen konnte, wurde die Infrastrukturabgabe vom NÖ-Landtag mit der 8. Novelle zum NÖ-Raumordnungsgesetz 1976 wieder abgeschafft. Offensichtlich war der Druck von Grundbesitzern so groß, dass man wider besseres Wissen eine sinnvolle Maßnahme zur Mobilisierung von Baulandreserven ersatzlos fallengelassen hat.

Als Ersatz wurde im NÖ-Raumordnungsgesetz 1976 eine neue Bestimmung aufgenommen, die es den Gemeinden ermöglichen sollte, bei der Neuwidmung von Bauland die Aufrechterhaltung dieser Widmung entweder mit 5 Jahren zu befristen oder aber mit den Grundeigentümern Verträge abzuschließen, die eine Bebauung innerhalb von 5 Jahren sicherstellen sollen<sup>10</sup>.

<sup>10</sup> § 17 Befristetes Bauland, Vertragsraumordnung

(1) Bei der Neuwidmung von Bauland darf die Gemeinde eine Befristung von 5 Jahren festlegen. Diese ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Die Gemeinde kann für unbebaute Grundstücke nach Ablauf der Frist innerhalb eines Jahres die Widmung ändern, wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch gemäß § 27 nicht entsteht.

Diese Bestimmung ist zwar für das neu zu widmende Bauland durchaus sinnvoll, bietet jedoch keine Handhabe gegenüber den vor 1999 gewidmeten Baulandflächen, die in der Regel den Großteil der gewidmeten Baulandreserven ausmachen. Diese Reserveflächen bleiben nach wie vor völlig unangetastet!

Ein weiterer Versuch des Landtages, eine Mobilisierung von Baulandreserven herbeizuführen, ist eine Bestimmung der NÖ-Bauordnung 2014<sup>11</sup>, die es ermöglicht, mit Verordnung des Gemeinderates unter bestimmten Voraussetzungen für Grundstücke eine **Vorauszahlung auf die Anschließungsabgabe** vorzuschreiben, wenn diese durch eine Gemeindestraße, die vor dem 1. 1. 1997 errichtet wurde, erschlossen werden. Die Vorauszahlung kann bis zu 80% der fiktiven Anschließungsbeiträge erreichen, wird jedoch kaum angewendet, weil die Berechnung und Beweisführung relativ kompliziert ist und manche Gemeinden teilweise überfordert. Außerdem werden die vor dem Stichtag 1. 1. 1997 gewidmeten und unaufgeschlossenen Baulandflächen in der Regel wieder nicht erfasst. Diese machen aber den Großteil der Reserven aus

Das im Jahre 2012 von der Bundesregierung beschlossene **Stabilitätsgesetz 2012** und die damit verbundene, landläufig als „Umwidmungssteuer“ bezeichnete Abgabe, hat keinerlei Lenkungseffekt auf die Mobilisierung der Baulandreserven gezeitigt. Es handelte sich um eine reine Geldbeschaffungsaktion des Bundes, welche lediglich die Grundstückspreise in die Höhe getrieben hat und den Gemeinden insofern geschadet hat, als sie bei der Weitergabe von Baulandflächen an bauwillige Gemeindebürger ebenfalls eine Abgabe zahlen müssen, sofern der Ankaufspreis vom Verkaufspreis differiert. Dies kann Gemeinden treffen, die vorausschauend durch frühzeitigen Ankauf landwirtschaftlicher Grundstücke eine aktive Bodenpolitik betrieben haben, um ihren Bürgern günstige Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können.

### 3.6 Lösungsansätze zur Verringerung der Wohnbaulandreserven

Die Untersuchung der Verfügbarkeit der Baulandreserven zeigt auf eindrucksvolle, aber auch erschreckende Weise auf, in welchem Dilemma die Raumordnung in Niederösterreich aufgrund der derzeitigen Gesetzeslage steckt:

Auf bereits seit langer Zeit gewidmete Flächen besteht keinerlei Zugriff, weder in steuerlicher noch in abgabentechnischer Hinsicht. Diesbezügliche gesetzliche Regelungen, die bereits vorhanden waren („Infrastrukturabgabe“), wurden vom Gesetzgeber ohne Angaben von triftigen Gründen ersatzlos gestrichen. Die Gemeinden werden mit diesem Dilemma allein gelassen.

(2) Aus Anlass der Widmung von Bauland darf die Gemeinde mit Grundeigentümern Verträge abschließen, durch die sich die Grundeigentümer bzw. diese für ihre Rechtsnachfolger zur Erfüllung verpflichten. Derartige Verträge dürfen insbesondere folgende Inhalte aufweisen:

1. die Verpflichtung, Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen bzw. der Gemeinde zum ortsüblichen Preis anzubieten;
2. bestimmte Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen;
3. Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität (z. B.: Lärmschutzmaßnahmen, Infrastrukturmaßnahmen).

<sup>11</sup> § 38 Abs. (2) NÖ-Bauordnung 2014, LGBl. 1/2015.

Allein die Anzahl an baureifen Grundstücken, die unbebaut sind und an voll ver- und entsorgte Aufschließungsstraßen angrenzen, jedoch aus verschiedensten Gründen (Spekulation) nicht bebaut werden, dürfte in Niederösterreich in die Zehntausende gehen.

Da die Gemeinden keinerlei Zugriff auf derartige Grundstücke haben, sind sie gezwungen, neue Baulandflächen mit zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen aufzuschließen, um dem Baulandbedarf der Bevölkerung, sowohl der Ortsansässigen als auch der Ansiedlungswilligen, nachkommen zu können.

Künftige Lösungsansätze liegen daher einerseits bei den Gemeinden, andererseits bei der Bundes- und Landesgesetzgebung:

**Die Gemeinden** müssen auf mehreren Ebenen tätig werden:

- ▶ Bei künftigen Baulanderweiterungen sind nur optimale Flächen heranzuziehen, die einen direkten Anschluss an bestehendes Bauland aufweisen, sodass die Kosten für kommunale Infrastruktur möglichst gering gehalten und optimiert werden können.
- ▶ In Verbindung mit der Verpflichtung der Grundeigentümer, die neu als Wohnbauland zu widmenden Grundstücke in den nächsten fünf Jahren einer Bebauung zuzuführen, ergibt sich eine Perspektive für künftige Bewohner innerhalb der Gemeindegrenzen. Es dürfen daher neuen Baulandflächen nur mehr mit vertraglicher Regelung und Verpflichtung nach § 16 a des NÖ-Raumordnungsgesetzes gewidmet werden.
- ▶ Die bestehenden Baulandflächen müssen kritisch hinterfragt werden, und zwar im Hinblick auf allfällige Rückwidmungen. Entschädigungslose Rückwidmungen von Bauland in Grünland sind in vielen Fällen möglich, insbesondere, wenn sich durch neuere Erkenntnisse (z. B. Hochwasserstudien, Gefahrenrisikokarten etc.) herausstellt, dass Flächen auf Grund der Gegebenheiten ihres Standortes zur Bebauung ungeeignet sind<sup>12</sup>. In derartigen Fällen besteht sogar eine Verpflichtung zur Rückwidmung für die Gemeinde.
- ▶ Überdies sind entschädigungslose Rückwidmungen von Bauland in Grünland möglich, wenn der Grundeigentümer keinerlei Aufwendungen im Hinblick auf die Widmung getätigt hat, wie z. B. Ankauf zu Baulandpreisen, Planungs- und Vermessungskosten etc.<sup>13</sup>.
- ▶ Allerdings dürfen Rückwidmungen nur dort vorgenommen werden, wo die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird<sup>14</sup>.
- ▶ Genau diese Bestimmung zeigt, dass es auf baureife Grundstücke keinerlei Zugriffsmöglichkeiten gibt, auch nicht der Rückwidmung.

<sup>12</sup> Vgl. § 15 Abs. (3) NÖ-Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015.

<sup>13</sup> Vgl. § 27 NÖ-Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2014.

<sup>14</sup> Vgl. § 25 Abs. (1) Z. 6 NÖ-Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015.

- ▶ Schließlich kann die Gemeinde im Rahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes mittel- bis langfristige Siedlungserweiterungsgebiete räumlich festlegen („Bauerwartungsland“) und deren Umwidmung von Grünland auf Bauland an verschiedene Bedingungen, insbesondere die Gewährleistung der Verfügbarkeit, binden.

Der **Landesgesetzgeber** sollte sich endlich seiner Verantwortung für die Raumordnung intensiver als bisher stellen und gesetzliche Rahmenbedingungen für die Mobilisierung von ungenutzten Baulandflächen schaffen (die ja schließlich im Ansatz bereits vorhanden waren). Überdies sollte man sich endlich einen Überblick verschaffen, wie viele Baulandflächen insgesamt vorhanden und wie viele davon unbebaut und nicht verfügbar sind. Den Gemeinden wird ständig erklärt, dass sie viel zu viele Baulandreserven haben. Wie man diese jedoch abbauen kann, wird seitens des Landes nicht mitgeteilt.

Die Beschränkung der Landesplanung auf regionale Raumordnungsprogramme, die nicht einmal die gesamte Landesfläche umfassen und in denen hauptsächlich landschaftliche Gegebenheiten behandelt werden („erhaltenswerte Landschaftsteile“, „regionale Grünzonen“) und einige Siedlungsgrenzen festgelegt sind, wird den definitionsgemäßen Zielen und Maßnahmen des NÖ-Raumordnungsgesetzes nicht oder nur unzureichend gerecht werden können. Da bedarf es schon stärkerer Vorgaben und Einschnitte.

Die **Bundesregierung** sollte schließlich im Zuge der Überlegungen zur Neugestaltung der Grundsteuer verstärkt die Baulandreserven einbeziehen. Immerhin stellen unbebaute Grundstücke im Bauland einen wesentlich höheren Wert dar als rein landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die als wesentlicher Produktionsfaktor für die Landwirtschaft anzusehen sind. Es kann auch nicht im Interesse der Landwirtschaft selbst liegen, innerhalb des bebauten Gebietes weiterhin Landwirtschaft zu betreiben. Vielmehr soll durch eine entsprechende Erleichterung die Aussiedlung von landwirtschaftlichen Flächen aus den Siedlungsgebieten gefördert werden. Nötigenfalls sollte die Steuerhoheit über die Grundsteuer den Gemeinden übergeben werden, die diese mit Sicherheit wesentlich ernster nehmen werden, als dies derzeit durch die stiefmütterliche Behandlung durch den Bund geschieht.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass es hoch an der Zeit ist, das Thema der Mobilisierung der Baulandreserven in Angriff zu nehmen, dies vor allem auch im Lichte der leeren Staatskassen. Schließlich zwingt der Mangel an verfügbaren Baulandflächen die Gemeinden, Wohnbauland in suboptimalen Randlagen zu widmen und dafür immer neue Aufschließungsstraßen errichten und erhalten zu müssen. Für den ökologischen Fußabdruck ist es wesentlich günstiger und sparsamer, vorhandene aufgeschlossene Bauplätze zu bebauen, als immer wieder neue Straßen, Wasserleitungen und Kanäle zu errichten, schließlich ist *„die Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen aller Art auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu begrenzen“*.

Der Gesetzgeber wird allerdings vor schnellen Entscheidungen gewarnt, schließlich sind alle mit dem Grundeigentum verbundenen Gesetzesmaterien ein sehr heikles und komplexes Thema und bedürfen einer genauen Prüfung auf Verfassungskonformität.

**Impressum: Schriftenreihe des Österreichischen Gemeindebundes**

**Medieninhaber (Verleger):** MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH; A-1010 Wien, Kohlmarkt 16. FN 124 181 w, HG Wien. **Gesellschafter, deren Anteil 25% übersteigt: in der Manz GmbH:** MANZ Gesellschaft m.b.H., Wien, Beteiligung an Unternehmen und Gesellschaften aller Art und Wolters Kluwer International Holding B.V., Amsterdam, Beteiligung an Unternehmen.

**Verlagsadresse:** A-1015 Wien, Johannesgasse 23.

**Geschäftsführung:** Mag. Susanne Stein (Geschäftsführerin) sowie Prokurist Dr. Wolfgang Pichler (Verlagsleitung).

**Herausgeber:** Dr. Walter Leiss, Mag. Alois Steinbichler.

**Schriftleitung und Redaktion:** Univ.-Prof. Dr. Markus Achatz,

LAbg. Bgm. Mag. Alfred Riedl, Mag. Dr. Peter Pilz. **Verlagsredaktion:** MMag. Franziska Koberwein

**E-Mail:** [oesterreichischer@gemeindebund.gv.at](mailto:oesterreichischer@gemeindebund.gv.at); [kommunal@kommunalkredit.at](mailto:kommunal@kommunalkredit.at); [verlag@manz.at](mailto:verlag@manz.at)

**Internet:** [www.gemeindebund.at](http://www.gemeindebund.at); [www.kommunalkredit.at](http://www.kommunalkredit.at); [www.manz.at](http://www.manz.at)

**Hersteller:** Novographic Druck G.m.b.H., 1230 Wien. **ISBN** 978-3-214-03828-1