

A woman with dark hair in a bun, wearing a white blouse, is sitting at a desk in a bright office. She is looking at a laptop. On the desk, there are also glasses, a smartphone, and a notebook. A large blue banner with white text is overlaid on the image.

Flächenmanagement & Flächenmobilisierung

Infoblatt

Baulandhortung, Grundstücksspekulation und überzogene Preisvorstellungen sind häufige Probleme, die in Betriebsgebieten anzutreffen sind. Um dem entgegenzuwirken, bedarf es einer Grundstückssicherung mit dem Ziel, die Verkaufsbereitschaft durch die Grundstückseigentümer sicherzustellen bzw. die Verfügungsgewalt über die Grundstücke zu erlangen. Hierfür stehen für die Gemeinde Instrumente auf der hoheitsrechtlichen und auf der privatrechtlichen Ebene zur Verfügung. Die hoheitsrechtlichen Instrumente stehen nur vor einer Umwidmung in Bauland zur Verfügung, wohingegen die privatrechtlichen Möglichkeiten zu jedem Zeitpunkt – also auch nach der erfolgten Umwidmung in Bauland – bestehen. Vor jeder Neuentwicklung von Betriebsgebieten sollte eine Kombination aus beiden Möglichkeiten der Grundstückssicherung angewandt werden.

Hoheitsrechtliche Grundstückssicherung

Im Rahmen der Raumordnungsgesetzgebung (ROG § 17 Vertragsraumordnung, Befristetes Bauland) gibt es folgende hoheitsrechtliche Möglichkeiten:

Befristete Baulandwidmung

Die Gemeinde kann die Baulandwidmung auf 5 Jahre befristen. Sollte innerhalb dieser Frist das Grundstück nicht bebaut werden, kann die Gemeinde innerhalb eines Jahres die Widmung ändern (also auch zurückwidmen), wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch gemäß § 27 nicht entsteht.



Umwidmung in Bauland: Aufschließungszonen mit Freigabebedingungen

Aufschließungszonen sind zweckmäßig, um eine geordnete Entwicklung sicherzustellen. Die Freigabe von Bauland wird dabei an Bedingungen geknüpft, die zuerst erfüllt werden müssen, bevor die Aufschließungszone aufgehoben wird und ein Bauplatz erklärt werden kann.

Eine typische Freigabebedingung dafür ist das Vorliegen eines gemeinsamen Parzellierungskonzeptes, um unabhängig von den bisherigen Eigentumsgrenzen geeignete Bauplätze für Betriebsansiedlungen schaffen zu können, die mit zweckmäßigen Straßen erschlossen werden können. Wenn alle betroffenen Eigentümer einer Neuaufteilung ihrer Liegenschaften zustimmen, ist so eine Neuordnung im Sinne der Bereitstellung vermarktungsfähiger Betriebsgebietsflächen in der Aufschließungszone möglich.

Baulandumlegung zur Mobilisierung von Betriebsgrundstücken

Einen ähnlichen Zweck, nämlich die sinnvolle Strukturierung eines Betriebsgebiets, bietet die Baulandumlegung. Diese Möglichkeit besteht bei bereits als Bauland gewidmeten Flächen und ist im § 37 ROG geregelt.

Der Hauptzweck des Umlegungsverfahrens besteht darin, dass eine sinnvolle Erweiterung nicht mehr am Widerstand einzelner Grundeigentümer scheitern muss, da der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen hat, eine Neuaufteilung der Grundstücke, auch gegen den Willen einiger Eigentümer, durchzuführen.

Vertragsraumordnung

Die Vertragsraumordnung ermöglicht der Gemeinde, aus Anlass der Umwidmung in Bauland mit Grundeigentümern Verträge abzuschließen, durch die sich die Grundeigentümer bzw. ihre Rechtsnachfolger zur Erfüllung verpflichten. Derartige Verträge dürfen insbesondere die Verpflichtung aufweisen, Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen bzw. der Gemeinde zum ortsüblichen Preis anzubieten.

Privatrechtliche Grundstückssicherung:

Die privatrechtlichen Instrumente sind sehr wirkungsvolle Möglichkeiten der Grundstückssicherung, bedürfen jedoch der Zustimmung der Grundstückseigentümer.

Ankauf der Grundstücke

Der Ankauf durch die Gemeinde ist die verbindlichste Form der Sicherung, hängt jedoch von den budgetären Möglichkeiten der Gemeinde ab.

Hinsichtlich der **Preisfindung** ergibt sich besonders bei der Umwidmung von Grünland in Bauland ein Spannungsfeld zwischen dem Verkäufer des Grünlandes und der Gemeinde.

Der Verkäufer sieht meist nur die Marktpreise, vergisst jedoch die Aufwendungen und das Verwertungsrisiko. Daher ist ein Mischpreis unter Berücksichtigung folgender Aspekte zu finden:

- + Infrastrukturkosten, die bei der Gemeinde liegen und oft nicht zu 100 % von den Abgaben gedeckt sind (Baureifmachung, übergeordnete Verkehrsanbindung, Hochwasserschutz, Spezialinfrastruktur wie Glasfaser)
- + Verlustflächen, die nicht verkauft werden können. Der Unterschied zwischen der Bruttofläche, die angekauft wird, und der Nettofläche, die verkauft wird, liegt bei 15–20 %.
- + Finanzierungskosten für den Grundstücksankauf bei Fremdfinanzierung
- + Langer Verwertungszeitraum mit einem entsprechenden Verwertungsrisiko, der oft bei Betriebsgebieten gegeben ist.

Eine professionelle Recherche (Evaluierung von Vermarktungspreisen, Verkehrswertgutachten) ist unabdingbar, um einen realistischen Verkaufspreis einschätzen zu können. Die Möglichkeiten der Preisfindung sind sehr transparent.

Standortkompass von ecoplus (www.standortkompass.at):

- + Immobilienverkaufsplattform immoNet.ZT (www.immonetzt.at)
- + Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer
- + Verkehrswertgutachten eines neutralen Sachverständigen

Sollten in einem geplanten neuen Projektgebiet beim Ankauf mehrere Grundstückseigentümer betroffen sein, ist eine Gleichbehandlung beim Ankaufspreis unabdingbar.

Kauf mit Nachbesserung

Sollte es zwischen Grundstücksverkäufer und der Gemeinde zu keinem tragfähigen Kompromiss bei der Preisfindung kommen bzw. dies aufgrund der Marktlage (hohe Grundstückspreise) nicht möglich sein, ist das Grundstückssicherungsmodell „**Kauf mit Nachbesserung**“ eine Alternative. Dabei wird der Zahlungsfluss aufgeteilt: Zum Zeitpunkt des Kaufes erhält der Eigentümer z. B. 20 % des fixierten Kaufpreises, bei Weiterverkauf an einen Ansiedler erhält er die restlichen 80 %.

Die Vorteile dieses Modells sind:

- + Die finanzielle Belastung für die Gemeinde ist geringer.
- + Die Gemeinde wird trotzdem sofort grundbücherlicher Eigentümer.
- + Bei einem höheren Verkaufspreis kann auch der Grundstückseigentümer davon partizipieren.

Die steuerliche Situation ist gleich dem normalen Grundstücksankauf; es werden Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr und Immobilienertragssteuer fällig.

Optionsvertrag

Eine weitere Alternative ist die Grundstückssicherung mittels Optionsvertrag. Durch eine wohlüberlegte Ausgestaltung muss die Gemeinde hier nicht ins Eigentum gehen, und somit ist auch keine Zwischenfinanzierung notwendig. Die Bausteine für die Ausgestaltung sind folgende:

- + Festlegung eines verbindlichen Preises, der sich am Markt orientiert. Damit kann die Gemeinde selbst in Verhandlungen mit ansiedlungsinteressierten Unternehmen treten.
- + Die Optionsdauer sollte möglichst langfristig vereinbart werden, eine Indexierung des Preises ist dabei sinnvoll.
- + In Optionsverträgen sollte die **Weitergabe an Dritte** verbindlich vereinbart werden. Die vertraglich fixierten Konditionen sind dadurch auch für Dritte gültig.
- + Ausdrücklich sollte festgehalten werden, dass die Option nicht nur für ganze Grundstücke ausgeübt und eingelöst werden kann, sondern auch nur **für einzelne Teilflächen**.
- + Der Optionsvertrag sollte die Gemeinde zu einem **Verkauf unter Preis** berechtigen, falls sie in diesem Fall dem Eigentümer den Differenzbetrag umgehend nach Erhalt des Kaufpreises ersetzt.

Optionsverträge – Checkliste für die Erstellung

- Optionsgeber:** Name, Anschrift, Geburtsdatum
- Optionsnehmer:** Name, Anschrift
- Optionsgegenstand:** gesamtes Grundstück oder auch nur Teilflächen
- Liegenschaft:** Einlagezahlen, Grundstücksnummern, Flächenausmaße, zugrundeliegender Teilungsplan, Flächenwidmungsplan mit gekennzeichneten Flächen, Grundbuchauszüge als Beilage (Belastungen beachten!), Einschränkungen bei der Verwertung beachten (Leitungen, Servitute, Kontaminierungen ...)
- Kaufpreis** und Wertsicherung zur Erhaltung der Wertbeständigkeit (Verbraucherpreisindex)
- Laufzeit** und **Annahme**
- Der Abschluss eines Optionsvertrages wird oft auch mit der Zahlung eines sogenannten **Optionsentgelts** verknüpft. Dieses kann monatlich oder jährlich festgelegt werden, meistens ist es jedoch ein Einmalbetrag.
- Übertragung** der Rechte aus der Option (**Abtretung** der Option an Dritte, d. h. sich ansiedelnde Betriebe)
- Wer trägt die Kosten?** Z. B. für Vertragserrichtung, grundbücherliche Durchführung, sonstige Gebühren und Abgaben, auch jene, die mit der zukünftigen Errichtung des Kaufvertrags in Zusammenhang stehen
- Zahlungsmodalitäten:** Zeitpunkt, Verzugszinsen, Treuhänder ...
- Konditionen einer weiteren **landwirtschaftlichen Nutzung** bis zur Optionsannahme

Weitere Aspekte bei der Grundstückssicherung

Neben den rechtlichen Möglichkeiten sind auch andere Aspekte für eine erfolgreiche Grundstückssicherung förderlich.

Landwirtschaftliche Ersatzflächen/Tauschflächen

Bei Grundstückseigentümern mit aktiver Landwirtschaft spielen Ersatzflächen eine nicht unwesentliche Rolle. Hier kann die Gemeinde beim Organisieren von Ersatzflächen helfen und vermitteln.

Grundstücksverkaufsvertrag

Die Grundstückssicherung sollte auch beim Verkauf an ein Unternehmen (Betriebsansiedler) mitgedacht werden: „*Nach* der Grundstückssicherung ist *vor* der Grundstückssicherung.“

Um die Hortung von hochwertigem Bauland-Betriebsgebiet von Seiten der Unternehmen zu unterbinden oder ungewünschte bzw. minderwertige Nutzungen zu unterbinden, sollte im Grundstücksverkaufsvertrag eine konkrete Projektumsetzungspflicht und ein Bauzwang innerhalb einer bestimmten Frist vereinbart werden.

Weiters sollte die Gemeinde im Grundstücksverkaufsvertrag ein Vorkaufsrecht bzw. Wiederkaufsrecht vereinbaren.

Kontakt:

ecoplus Investorenservice

DI Andreas Kirisits, Geschäftsfeldleiter Investorenservice
Tel.: +43 2742 9000-19744, a.kirisits@ecoplus.at

Mag. Martin Schicklmüller, Projektmanager Investorenservice
Tel.: +43 2742 9000-19747, m.schicklmuller@ecoplus.at

www.ecoplus.at

