



universität
wien

MASTER THESIS

Titel der Master Thesis / Title of the Master's Thesis

**Baulandumlegungsverfahren gem. § 22 der Bauordnung
für Wien**

verfasst von / submitted by

Christian Winkler M.A.

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Legal Studies (MLS)

Wien, 2019 / Vienna 2019

Studienkennzahl lt. Studienblatt /
Postgraduate programme code as it appears on
the student record sheet:

A 992 362

Universitätslehrgang lt. Studienblatt /
Postgraduate programme as it appears on
the student record sheet:

Wohn- und Immobilienrecht (MLS)

Betreut von / Supervisor:

Mag. Dr. Sandro Forst

Inhaltsverzeichnis

A	Einleitung	4
B	Grundsätzliche Beschreibung des Verfahrens	10
B.I	Grundkonzept.....	10
B.II	Antragsvoraussetzungen	11
B.III	Verteilungsbestimmungen	14
B.IV	Bewertungsgrundsätze	19
B.V	Rechtliche Auswirkungen.....	26
B.VI	Kosten	28
B.VII	Widerspruchsmöglichkeiten	29
B.VIII	Ergänzungsflächen.....	31
B.IX	Grundabtretungen zu Verkehrsflächen	32
C	Änderungen und Auswirkungen der Bauordnungsnovelle 2018	35
D	Beschreibung des Fallbeispiels	37
D.I	Beschreibung Ausgangslage Fallbeispiel.....	37
D.II	Beschreibung Verfahren	39
E	Steuerliche & gebührenrechtliche Auswirkungen	52
E.I	Grunderwerbsteuer.....	52
E.II	Immobilienenertragsteuer	56
E.III	Eintragungsgebühr	60
F	Zusammenfassung/Conclusio	62
H	Literaturverzeichnis	66
I	Abbildungsverzeichnis	69

J	Tabellenverzeichnis	70
K	Abstract.....	71

A Einleitung

Die Stadt Wien zählt bzw. zählte in den letzten Jahren zu jenen europäischen Städten, deren Bevölkerung am stärksten gewachsen ist. Wien ist aktuell die sechstgrößte Stadt in Europa bzw. nach Berlin die zweitgrößte Stadt im deutschsprachigen Raum.¹ Aus den statistischen Daten ist zu entnehmen, dass die Bevölkerung in der Zeit von 2012 bis 2018 um rd. 320.000 Menschen gewachsen ist (siehe nachstehende Abbildung 1).

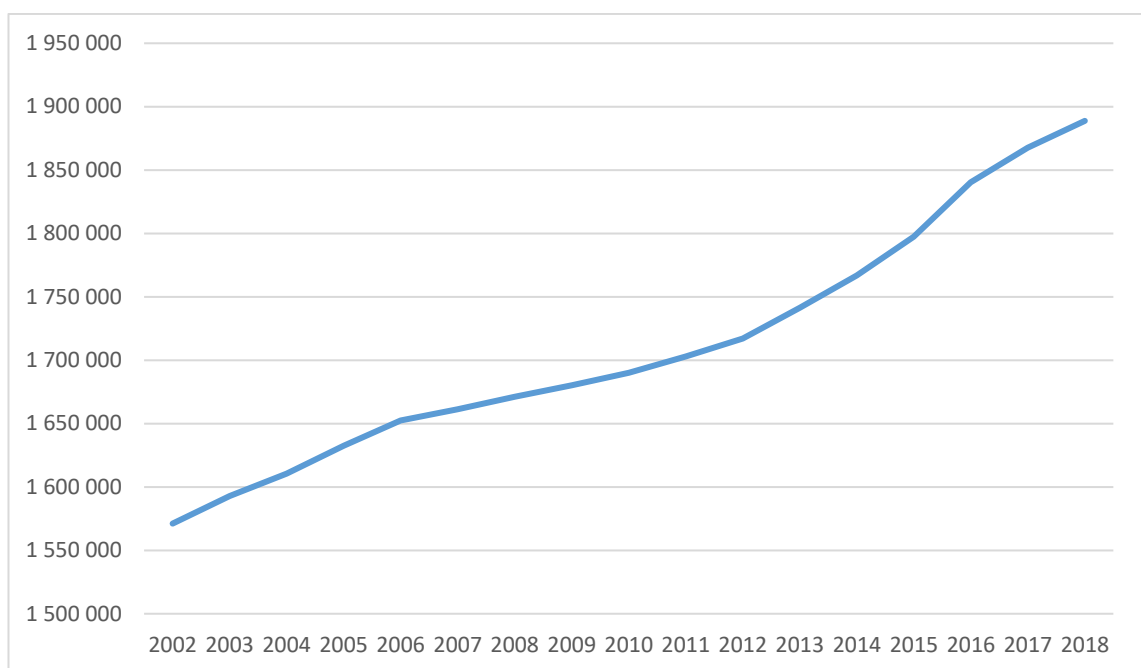


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Wien 2002 bis 2018
(Quelle: Stadt Wien - MA 23)

Weiters gehen aktuelle Prognosewerte davon aus, dass die Anzahl der Bewohner bis 2030 nochmals um rd. 140.000 Menschen steigen wird (siehe nachstehende Abbildung 2).

¹ Vgl. Stadt Wien (MA 23), Wien im Vergleich – Statistiken, MA 23, <https://www.wien.gv.at/statistik/staedtevergleiche>, (Stand 29.08.2019).

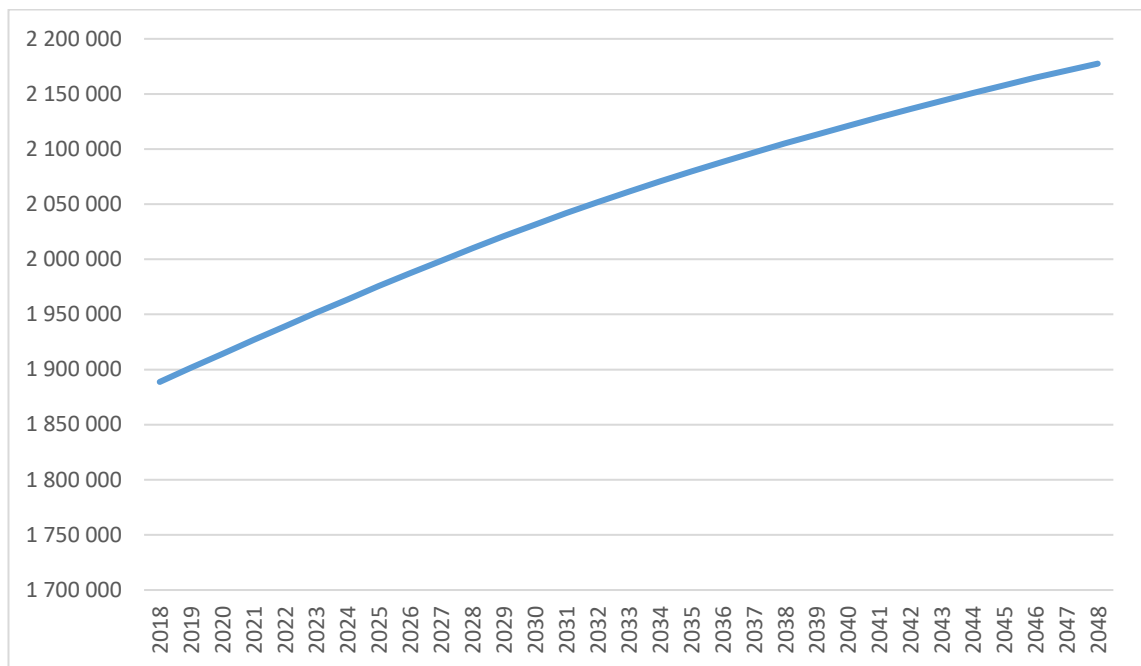


Abbildung 2: Bevölkerungsprognoseergebnisse Wien 2018 bis 2048
(Quelle: Stadt Wien - MA 23)

Als Gründe für dieses starke Wachstum gelten unter anderem die kulturelle und wirtschaftliche Attraktivität, die „Brückenfunktion“ zu den osteuropäischen Ländern sowie die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum. Speziell der Punkt „leistbarer Wohnraum“ stellt die Stadt Wien sowie alle Verantwortlichen in Verbindung mit der Immobilienwirtschaft vor großen Herausforderungen.²

Eine weiterhin gute Versorgung mit (leistbarem) Wohnraum kann auf Grund des wachsenden Bedarfs nur gelingen, wenn die Neuproduktion von Wohnungen mit samt den damit verbunden infrastrukturellen Einrichtungen in ausreichender Zahl gelingt. Hier muss man jedoch erkennen, dass die Neuflächenproduktion in der Vergangenheit hinter den benötigten Flächen lag. Noch im Jahr 2013 hat die Arbeiterkammer Wien eine Neuproduktion von 10.000 Wohnungen pro Jahr als notwendig angesehen – tatsächlich wurden nur rd. 8.000 Einheiten fertiggestellt.³ Festgehalten werden muss hier, dass ab dem Jahr 2013 die Neuflächenproduktion über 10.000 Einheiten pro Jahr lag, dies jedoch

² Vgl. Wien wächst – Wien wohnt; AK Wien, S. 15, 2014.

³ Vgl. Wohnen als Menschenrecht; AK Wien, S. 12, 2013.

auch auf Grund des Nachholbedarfs als notwendig einzustufen ist.⁴ Dabei ist natürlich keine Beurteilung möglich, ob die gebauten Wohnungen den notwendigen Bedarf in Hinblick auf Größe, Qualität und Leistbarkeit abdecken.

Ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Bezirke zeigt, dass in den letzten Jahren vor allem die Flächenbezirke Donaustadt, Floridsdorf und Favoriten überdurchschnittlich gewachsen sind. Erklärbar ist dies unter anderem natürlich mit den begrenzten Baulandreserven in den Innenstadtbezirken bzw. daraus folgend durch die großen Stadtentwicklungsgebiete (Seestadt, Donauefeld, Floridsdorf, usw.) mit denen die Stadtplanung die Versorgung mit Wohnraum gewährleisten will.⁵

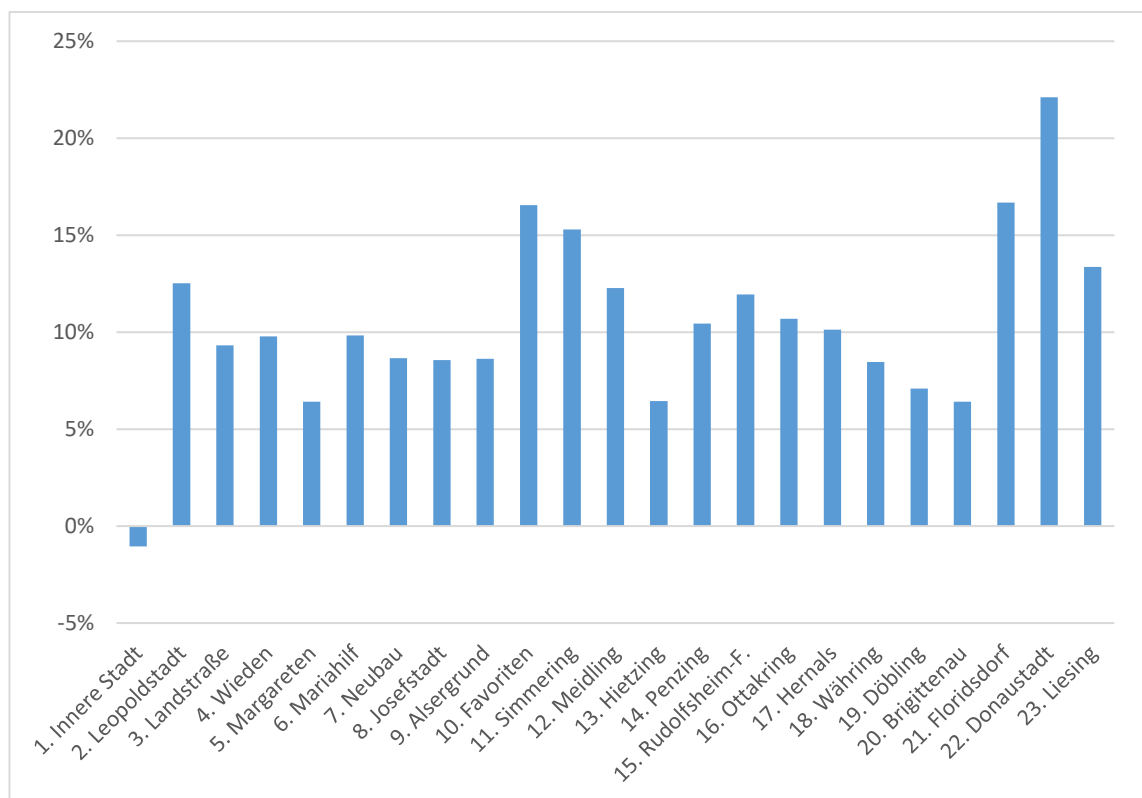


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Wien nach Bezirken 2009 bis 2018
(Quelle: Stadt Wien - MA 23)

⁴ Statistik Austria - Gebäude- bzw. Häuser- und Wohnungszählungen 1991 und 2001; MA 62 / MA 14 - Lokales Melderegister; MA 23 - Wiener Bevölkerungsregister

⁵ Vgl. Wohnen als Menschenrecht; AK Wien, S. 12, 2013.

Damit verbunden ist die Tatsache, dass Stadtentwicklung nunmehr vermehrt auf Grundstücken/Gebieten stattfindet, die keine klassische Wohnstruktur aufweisen. Neben der Entwicklung auf Grundstücken ehemaligen Gewerbeobjekten findet Stadtentwicklung auch auf aktuell genutzten bzw. ungenutzten landwirtschaftlichen Flächen statt.⁶ Nachfolgende Abbildung zeigt, dass vor allem die Bezirke Donaustadt, Floridsdorf und Favoriten über die meisten landwirtschaftlichen Flächen in Wien verfügen.

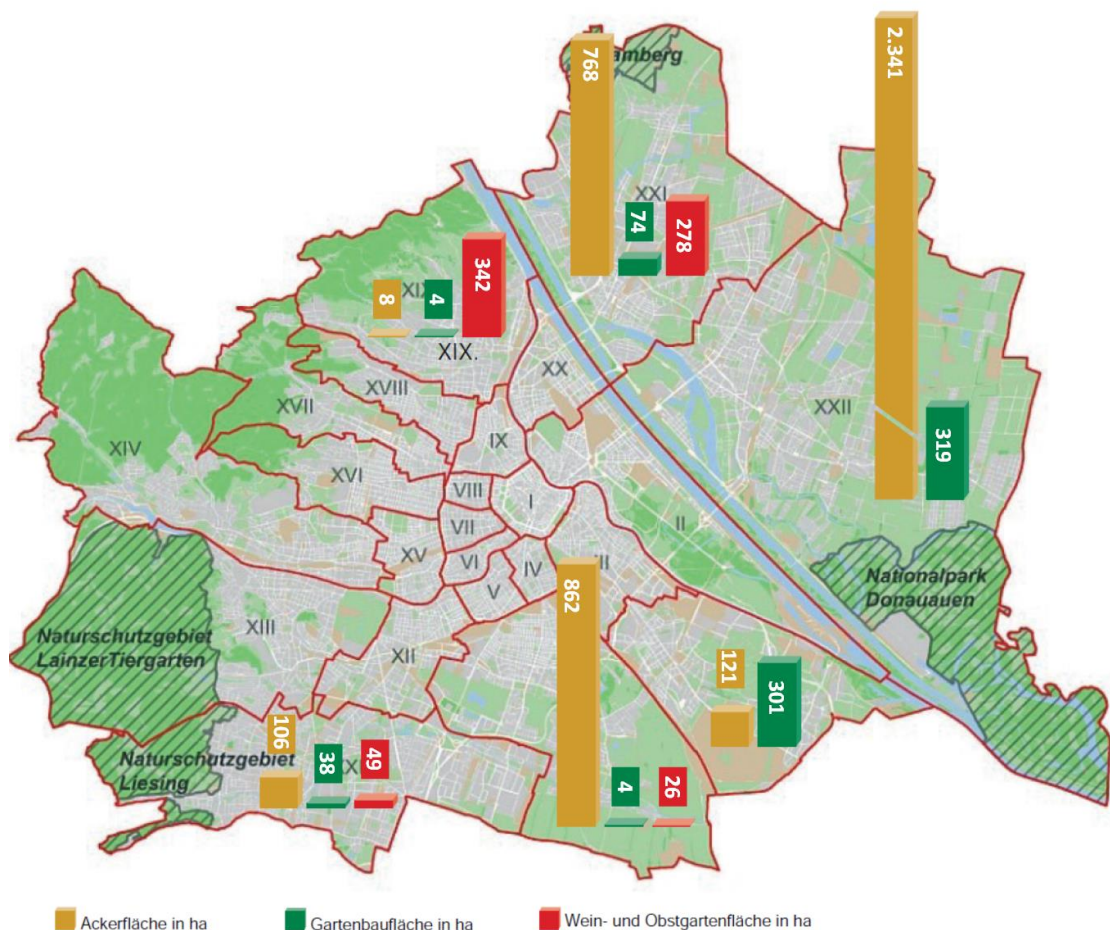


Abbildung 4: Realnutzungskartierung 2014
 (Quelle: Landwirtschaftskammer Wien, Wiener Landwirtschaftsbericht 2015, S. 15)

⁶ Vgl. Stadt Wien, Auf dem Weg zurück zur Zwei-Millionen-Stadt – die Entwicklung der Wiener Bevölkerung, <https://wien1x1.at/site/bev-entwicklung-3/>, (Stand 30.08.2019).

Findet nun Stadtentwicklung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen statt, muss beachtet werden, dass sich die Grundstücksconfiguration auf Grund der landwirtschaftlichen Struktur zumeist nicht für den Wohnungsbau eignen. Weiters ist durch die in Österreich vorhandenen bäuerlichen Kleinstruktur⁷ mit mehreren Liegenschaftseigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften (durch Rechtsnachfolge) zu rechnen. Diese Tatsache kann dazu führen, dass eine gewährte Widmung in Stadtentwicklungsgebieten zu keiner Bebauung führt, da die Grundstücksconfiguration und/oder Eigentümerstruktur keine Immobilienentwicklung zulassen.

Um nunmehr jedoch diese Grundstücke bebaubar zu machen, hat die Bauordnung Wien⁸ die Möglichkeit geschaffen, Grundstücke im Zuge eines behördlichen Verfahrens neu zu organisieren, wodurch Bauplätze bzw. Baulose entstehen sollen, die über eine zweckmäßige Form und Größe verfügen.⁹

Anzumerken ist, dass dieses Verfahren in der Vergangenheit in einer geringen Anzahl (weniger als 10 Verfahren¹⁰) angewendet wurde. Auf Grund der begrenzten Baulandreserven in traditionellen Wohngebieten bzw. den Stadtentwicklungsgebieten auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen kann mit einer steigenden Zahl an Verfahren gerechnet werden. Verstärkt wird dies vermutlich auch durch die vorgenommenen Änderungen in BO für Wien, welche ein Verfahren bei fehlender, aber bereits durch öffentliche Auflage kundgemachte Baulandwidmung ermöglicht.¹¹

In der vorliegenden Arbeit wird das erwähnte Umlegungsverfahren nach § 22 BO für Wien beschrieben. Dabei werden unter anderem der Verfahrenslauf, die Voraussetzungen und die Verteilungsbestimmungen erläutert. Im Konnex mit den Verteilungsbestimmungen kommt es zu einer Beleuchtung der Bewertungsgrundsätze.

⁷ Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, „High Nature Value Farmland“ in Österreich (2015) S. 29.

⁸ Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) LGBl 11/1930 idF LGBl 71/2018 (nachfolgend: BO für Wien).

⁹ Vgl. Geuder/Fuchs, Bauordnung für Wien⁵ (2018) S.152.

¹⁰ Vgl. Geuder/Fuchs, Bauordnung für Wien⁵ (2018) S.152.

¹¹ Vgl. Stadt Wien, Verbesserungen im Wiener Baurecht, <https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/bauordnungsnovelle.html#bauland> (Stand 30.08.2019).

Abgeschlossen wird das Kapitel mit der Aufarbeitung der rechtlichen Auswirkungen, den Einspruchsmöglichkeiten, den Kosten sowie der Beachtung von Einbeziehungsflächen und Grundabtretungen.

In dem nachfolgenden Kapitel werden die vorgenommenen Veränderungen der Bauordnungsnovelle 2018 dargelegt und deren mögliche Auswirkungen eingeschätzt. Hierbei ist anzumerken, dass das in die Arbeit einfließende Fallbeispiel noch auf der Rechtsgrundlage vor der Bauordnungsnovelle LGBL. 69/2018 fußt. Daher wird im nachfolgenden Text zuerst der historische Rechtsstand beschrieben und anschließend die vorgenommenen Änderungen aufgezeigt.

Anschließend wird ein aktuell behördlich abgeschlossenes Umlegungsverfahren in der Katastralgemeinde Stammersdorf präsentiert. Neben der Beschreibung der Ausgangslage soll die Umlegung der Theorie in die Praxis sowie deren Verfahrensabläufe skizziert werden.

Der Abschluss des Hauptteils dieser Arbeit bildet eine kurze Darstellung der steuerlichen bzw. gebührenrechtlichen Auswirkungen im Zuge eines Umlegungsverfahrens gem. BO für Wien. Dabei wird auch auf die steuerlichen Unterschiede im Vergleich zu einem privatrechtlichen Grundstückstausch eingegangen. Der Fokus wird hierbei auf der Immobilienertragsteuer, Grunderwerbsteuer sowie Eintragungsgebühr liegen.

Abgeschlossen wird die Arbeit mit einer zusammenfassenden Beschreibung des Verfahrens, des Fallbeispiels sowie den steuerlichen und gebührenrechtlichen Auswirkungen.

B Grundsätzliche Beschreibung des Verfahrens

Nachstehend wird nunmehr die Umlegung gem. 2. Teil, Abschnitt B BO für Wien beschrieben. Dabei sollte erwähnt sein, dass die Umlegung von Grundstücken bzw. ein dafür vorgesehenes behördliches Verfahren bereits in der BO für Wien aus dem Jahr 1930 in §§ 21 ff vorgesehen war.¹²

Trotz des rund 90-jährigen Bestehens dieser Regelung bzw. der Neufassung durch die Novelle LGBL 90/2001 hält sich die Zahl an abgeschlossenen Verfahren, wie bereits vorne erwähnt, in Grenzen.

B.I Grundkonzept

Das generelle Grundkonzept der Umlegung ist die Neuorganisation von gewidmeten Baulandgrundstücken, deren Bebaubarkeit auf Grund von unzweckmäßiger Form oder Größe verhindert oder erschwert ist. Ergebnis der Umlegung sind Bauplätze oder Baulose auf denen Gebäude errichtet werden können, die den Anforderungen der Bauordnung bzw. den Bebauungsplan entsprechen. Die Regelungen zur Umlegung sind dabei im Abschnitt B des zweiten Teils der BO für Wien zu finden (§ 22 bis § 34 BO für Wien).

Einen ähnlichen Grundgedanken findet man auch bei den verschiedenen Landesgesetzen zur Flurbereinigung (z.B.: Flurverfassungs-Landesgesetz 1975 in Niederösterreich¹³).¹⁴ Dabei werden durch Neueinteilungen bzw. Neuordnung von land- und fortwirtschaftlichen Grundstücken zeitgemäße und dauerhafte Produktionsgrundlagen für die Land- und Fortwirtschaft geschaffen. Die Neueinteilung bzw. -ordnung soll dabei die nachstehenden negativen Eigenschaften eines Gebietes beseitigen:

¹² Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) LGBL 11/1930.

¹³ Flurverfassungslandesgesetz 1975 LGBL 6650-0 idF LGBL 23/2018.

¹⁴ Vgl. Riegler/Steinbauer, Bauordnung für Wien³ (2015) S.94.

- zersplitterter Grundbesitz
- eingeschlossene Grundstücke
- ungünstige Grundstücksformen
- gestörter Landschaftshaushalt
- beengte Orts- oder Hoflage
- unzulängliche Verkehrserschließung
- ungünstige Geländeform und Wasserverhältnisse
- hohe Erosionsgefährdung¹⁵

Dabei ist zu erkennen, dass speziell die ersten drei Punkte auch als negative Eigenschaften im Zusammenhang mit einem Umlegungsverfahren gem. BO für Wien heranzuziehen sind.

B.II Antragsvoraussetzungen

Die zentrale Antragsvoraussetzung ist eine unzweckmäßige Form oder Größe von Grundstücken, die eine mögliche Bebaubarkeit erschweren oder sogar verhindern.

Dabei ist ergänzend festzuhalten, dass ein Umlegungsverfahren grundsätzlich nur bei unbebauten Liegenschaften zulässig ist. Dies ergibt sich einerseits durch § 22 Abs 2 BO für Wien, wobei geregelt ist, dass nur in Ausnahmefällen (z.B. Zweck der Umlegungen wird nicht oder nur schwer erreicht) bebaute oder in besonderer Art genutzte Grundflächen (gewerbliche Anlagen, Gärtnereien, Parkanlagen und ähnliches) in das Umlegungsgebiet zu integrieren sind. Dies auch nur dann, wenn der Zweck der Umlegung sonst nicht oder nur erschwert erreichbar wäre. Dabei ist anzumerken, dass mit der Novelle der Bauordnung (LGBL. 69/2018) hierbei eine Beschränkung auf bebaute Grundflächen vorgenommen wurde (siehe dazu Punkt C).

¹⁵ Niederösterreichische Landesregierung, Zusammenlegungs- / Flurbereinigungsverfahren <http://www.noel.gv.at/noel/Agrarstruktur-Bodenreform/Flurbereinigungs-Zusammenlegungsverfahren.html> (Stand 10.4.19).

Andererseits ist hier auch eine Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs (VwGH 51.5.1979, Slg 9862/A) zu erwähnen. Hierbei wurde die Möglichkeit des Umlegungsverfahrens verneint, da das beabsichtigte Gebiet insgesamt nur aus bebauten Liegenschaften bestand. Ergänzend ist vom Gericht festgehalten worden, dass durch das Umlegungsverfahren neue Bauplätze geschaffen werden sollen. Es ist nicht vorgesehen, dass durch das Umlegungsverfahren eine zweckmäßigere Bebauung von vorhanden Bauplätzen möglich ist. Dieses Judikat ist auf Grund fehlender anderer Entscheidungen weiterhin gültig.¹⁶

Eine weitere Antrags- bzw. Verfahrensvoraussetzung ist, dass ein Antrag auf Umlegung von mehr als der Hälfte der Eigentümer des Umlegungsgebiet gestellt wird. Zusätzlich muss diese Hälfte auch mehr als die Hälfte des Gebietes besitzen. Somit ist für die Antragstellung die Mehrheit an Köpfen (jeder Miteigentümer wird als einzelne Person gezählt) und die Mehrheit an Flächen (Flächen von Miteigentümern werden nur aliquot ihres Anteils angerechnet) von Bedeutung.

Sollten Grundstücke nicht zur Gänze vom Umlegungsgebiet umfasst sein, so sind nur jene Teilgrundstücke bei der Bewertung der Antragsvoraussetzungen heranzuziehen, die innerhalb des Umlegungsgebietes liegen. Hierfür sind Lagepläne bzw. Teilungspläne gem. § 15 Abs 2 BO für Wien dem Antrag anzuschließen.

Dasselbe gilt natürlich auch für Grundstücke, die keine gültige Widmung als Bauland gem. § 4 Abs 2 BO für Wien haben. Teilflächen, die nicht als Bauland gelten, können somit auch nicht Teil des Umlegungsgebietes sein.

Neben dieser Antragsvoraussetzung gibt es in § 23 BO für Wien auch die Möglichkeit, dass ein Umlegungsverfahren auf Antrag der Gemeinde erfolgt, wobei hier ein öffentliches Interesse vorliegen muss.

¹⁶ Vgl. Geuder/Fuchs, Bauordnung für Wien⁵ (2018) S.152.

Durch die Novelle der Bauordnung (LGBL. 69/2018) besteht nunmehr auch die Möglichkeit einen Antrag auf Umlegung zu stellen, auch wenn die Grundstücke noch keine Widmung Bauland aufweisen. Eine genau Ausführung dazu erfolgt unter Punkt C.

Sollten alle Antragsvoraussetzungen Vorliegen und das Magistrat als zuständige Behörde gem. § 132 Abs 1 BO für Wien einem Umlegungsverfahren zustimmen, so hat diese eine Anmerkung im A2-Blatt des Grundbuchs („Einleitung des Umlegungsverfahrens“) zu veranlassen. Ab diesem Zeitpunkt hat das Grundbuchsgericht das Magistrat von allen Eintragungen im Grundbuch gem. § 24 BO für Wien zu verständigen.

Sollte das Magistrat der Einleitung eines Umlegungsverfahrens zugestimmt haben bzw. das Verfahren noch nicht abgeschlossen sein, so kann jederzeit die Einstellung des Verfahrens beantragt werden. Hierfür ist wieder eine Mehrheit an Köpfen bzw. eine Mehrheit an Flächen notwendig, wobei die einstellende Mehrheit nicht mit den Antragstellern ident sein muss.¹⁷

Eine Einstellung des Verfahrens gem. § 25 BO für Wien ist trotz vorhandener Mehrheiten nicht möglich, wenn die Umlegung auf Antrag der Gemeinde eingeleitet worden ist.

Festzuhalten ist, dass eine Umlegung in einem komplexen Verfahren die Grundabteilung mit zivilrechtlicher Realteilung und Ausgleichsleistungen verbindet und dabei auch das Grundrecht auf Eigentum (Art 5 Staatsgrundgesetz über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger¹⁸ - StGG und Art 1 des 1. Zusatzprotokoll zur Europäischen Menschenrechtskonvention - ZPMRK) berücksichtigen muss.¹⁹ Indirekt gelten daher auch gravierende Divergenzen zwischen den Eigentümern als Antragsvoraussetzung, da bei Einvernehmen auch eine privatrechtliche Grundabteilung denkbar bzw. vorzuziehen ist.

¹⁷ Vgl. Geuder/Fuchs, Bauordnung für Wien⁵ (2018) S.153.

¹⁸ Staatsgrundgesetz vom 21. December 1867, über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger für die im Reichsrathe vertretenen Königreiche und Länder RGBL 1867/142 idF BGBl 684/2018 (nachfolgend: StGG).

¹⁹ Vgl. Moritz, BauO Wien⁵ (2014) S. 110.

Auch die Aussicht auf Steuervorteile (siehe Punkt E) allein gilt nicht als ausreichender Grund für ein Umlegungsverfahren.²⁰

B.III Verteilungsbestimmungen

Nachdem ein Antrag auf Umlegung eingebracht bzw. akzeptiert wurde, kann über die Masseverteilung im Zuge des Verfahrens entschieden werden. Dabei bilden alle im Umlegungsgebiet gelegenen Flächen einschließlich der Verkehrsflächen und öffentlichen Erholungsflächen (seit Bauordnungsnovelle LGBL 69/2018) die Gesamtmasse gem. § 26 BO für Wien. Dabei sind jedoch nur jene Verkehrsflächen umfasst, die der Widmungshoheit der Gemeinde unterliegen.²¹

Anschließend sind nach § 26 Abs 3 BO für Wien die gem. Bebauungsplan notwendigen Verkehrsflächen sowie notwendigen öffentlichen Erholungsflächen unentgeltlich der Gemeinde abzutreten. Dabei hat sich der Umfang der abzutretenden Grundfläche nach § 17 Abs 4 BO für Wien (Grundabtretungen zu Verkehrsflächen bei Abteilungen im Bauland) zu richten. Sollten Verkehrsflächen über dieses Maß notwendig sein, so sind diese gegen Entschädigung der Gemeinde zuzuweisen.

Nach dem Ausscheiden der notwendigen Verkehrsflächen handelt es sich beim verbleibenden Bauland nunmehr um die Verteilungsmasse. Diese soll gem. § 26 Abs 4 BO für Wien auf die Parteien aufgeteilt werden, wobei bis zur Bauordnungsnovelle LGBL 69/2018 der prozentuelle Anteil der zugeteilten Flächen an der Verteilungsmasse dem Anteil der eingebrachten Fläche zu entsprechen hat. Abweichungen davon waren grundsätzlich nur zulässig, wenn dadurch die Ziele des Umlegungsverfahrens gem. § 22 Abs 1 BO für Wien erreicht werden konnten. Diese spezielle Aufteilungsregelung wurde jedoch gestrichen wobei eine detaillierte Darstellung in Punkt C erfolgt.

²⁰ Vgl. Geuder/Fuchs, Bauordnung für Wien⁵ (2018) S.153.

²¹ Vgl. Geuder/Fuchs, Bauordnung für Wien⁵ (2018) S.154.

Im Zusammenhang mit Verkehrsflächen sollte noch erwähnt sein, dass von Beteiligten bereits abgetretene Verkehrsflächen als eingebrachte Teilflächen angerechnet werden. Weiters gelten Verkehrsflächen der Gemeinde als von ihr eingebracht.

Der Anteil der Gemeinde an der Verteilungsmasse richtet sich gem. § 26 Abs 7 BO für Wien daher nach den eingebrachten, jedoch nicht im öffentlichen Gut liegenden Grundstücken sowie den von ihr eingebrachten, entgeltlich erworbenen, Verkehrsflächen und öffentlichen Erholungsflächen. Zusammenfassend ist die Gemeinde somit Partei, wie jeder andere von der Umlegung betroffene Grundeigentümer.²²

Neben diesen allgemeinen Bestimmungen zur Masseverteilung, sind in § 27 BO für Wien noch besondere Regelungen zur Aufteilung zu finden. Hierbei wird zuerst auf die Regelung vor der Bauordnungsnovelle LGBL. 69/2018 Bezug genommen. Da sich auf Grund der Gesetzesnovelle im Jahr 2018 die Systematik der Verteilung geändert hat, wird dies gesondert in Punkt C behandelt.

Als zentrale Verteilungsbestimmung ist in § 27 Abs 1 BO für Wien festgehalten, dass die nach Umlegung zugeteilten Grundstücke möglichst die gleiche Lage, im Vergleich zum eingebrachten Grundstück, haben sollten. Ergänzend sollten bebaute oder in besonderer Weise benutzte Grundstücke dem bisherigen Eigentümer zugewiesen werden bzw. bleiben.

Zusätzlich ist bei der Masseverteilung zu berücksichtigen, dass ein Eigentümer nicht mehrere Grundstücke zugewiesen bekommen sollte. Stattdessen ist für diesen ein einziges bebaubares Grundstück vorzusehen. Hiervon kann abgegangen werden, wenn die eingebrachten Grundstücke verschieden belastet sind bzw. wenn diese Belastungen auf die zuzuweisenden Grundstücke überzugehen haben, sofern der Zweck der Umlegung dadurch nicht vereitelt wird.

²² Vgl. Kirchmayer, Wiener Baurecht⁴ (2014) S. 162.

Gem. § 27 Abs 3 BO für Wien ist im Zuge der Masseverteilung zu achten, dass keine unbebaubaren Grundstücke entstehen. Dabei stehen im Zuge des Umlegungsverfahrens folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- eine Veräußerung an jemand anderen, solange diese an der Umlegung beteiligt ist;
- die Begründung von Miteigentum an einem bebaubaren Grundstück, jedoch nur nach freier Vereinbarung;
- die Zahlung einer Geldentschädigung an der Masse über Antrag der betroffenen Partei oder
- die Zuweisung einer Geldentschädigung aus der Masse.

Weiters ist in Bezug auf die Masseverteilung in § 27 Abs 4 BO für Wien geregelt, dass Geldentschädigungen auch in anderen Fällen gewährt werden können, wenn dafür der Grundeigentümer einen Antrag stellt. Diesem Antrag ist dabei Folge zu leisten, wenn eine Partei oder die Gemeinde an Stelle des Antragsstellers in die Masse eintritt. Hierfür ist jedoch vorgelagert die Entschädigung festzusetzen.

Sollte nun im Zuge der Verteilung festgestellt werden, dass die Zuweisungen nicht im Verhältnis der eingebrachten Grundstücke erfolgen kann, so ist gem. § 27 Abs 5 BO für Wien das Mehr- bzw. Minderausmaß durch Geldentschädigungen auszugleichen.

Geldentschädigungen sind auch zu leisten, wenn sich wesentliche Wertunterschiede zwischen eingebrachten und zugewiesenen Grundstücken nicht durch das Maß der Zuweisung ausgleichen lassen. Dabei stehen Entschädigungen aus der Masse für folgende Tatbestände zu:

- den zusätzlichen Wert eines eingebrachten und durch die Zuweisung entzogenen Grundstückes,
- aus dem Bestand von Bauwerken oder anderen Zugehör,
- der besonderen natürlichen Beschaffenheit oder besonderen Verwendung oder
- auf Grund der Ausübung eines Betriebes.

Geldentschädigungen an die Masse sind zu leisten, wenn der Wert des eingebrachten Grundstücks im Vergleich zu den anderen Grundstücken vermindert ist und dieser Wertunterschied nicht durch die Zuweisung von Grundstücksverhältnissen ausgeglichen werden kann. Diese Wertminderung kann auf Grund einer geringen Eignung für Bauzwecke oder ungewöhnliche Aufwendungen zur Erzielung der Bebaubarkeit begründet werden.

Nach den vorgelegten Entschädigungstatbeständen ist zu klären, nach welchen Grundsätzen eine Entschädigung zu ermitteln ist. Hierbei verweist § 27 Abs 7 BO für Wien auf § 57 BO für Wien (Entschädigungsgrundsätze). Diese werden in Punkt B.IV näher behandelt, wobei schon hier festgehalten wird, dass sich der Wert nach Zeit, Lage, Beschaffenheit und dem vernünftigen Nutzen zu orientieren hat.

Abschließend ist in § 27 BO für Wien noch geregelt, dass Ersatzleistungen und Kostenersätze gem. § 50 BO für Wien (Ersatzleistungen für Grundabtretungen zu Verkehrsfläche, Kostenersatz) sowie Entschädigung gem. § 58 BO für Wien (Besondere Bestimmungen bei Änderung des Bebauungsplanes durch Verschmälerung, Verbreiterung, Auflassung oder Änderung der Verkehrsflächen) in die Berechnung der Masseverteilung zu integrieren sind.

Gemäß diesen Bestimmungen zur Masseverteilung ist nach Anhörung aller Beteiligten von der Behörde oder den Antragstellern ein Umlegungsplan zu erstellen. Gem. § 28 Abs 1 BO für Wien sind hierbei der alte und geplante Besitzstand nach Größe, Eigentümern und rechtlichen Verhältnisse gegenüberzustellen sowie die zu leistenden Entschädigungen aufzulisten. Weiters ist der Verteilungsschlüssel für die Kosten und Überschüsse darzulegen, wobei dies gem. Literatur auf Basis eines Gutachtens eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Immobilienbewertung erfolgen wird.²³

²³ Vgl. Geuder/Fuchs, Bauordnung für Wien⁵ (2018) S.156.

Wie auch bei Antragstellung hat der Umlegungsplan den Vorschriften der Erstellung von Abteilungsplänen (§ 15 Abs 2 BO für Wien) zu entsprechen. Hierbei ist gem. § 28 Abs 3 BO für Wien im Umlegungsplan zu berücksichtigen, dass die Zugänglichkeit von Grundstücken zu Verkehrsflächen bis zu deren Herstellung gewährleistet ist.

In § 29 BO für Wien finden sich Regelungen, wie mit belasteten Grundstücken umgegangen werden soll. So gehen gem. Absatz 1 Pfandrechte auf das zugewiesene Grundstück über. Andere dingliche Belastungen erlöschen mit Beendigung des Verfahrens, sofern der Umlegungsbescheid nichts anderes festsetzt. Erlöschen oder werden dingliche Belastungen verändert, muss den Beteiligten der verbundene Vermögensnachteil durch Geldentschädigung ersetzt werden. Dieser Wert ist im Umlegungsbescheid durch die Behörde festzusetzen. In Bezug auf Pfandrechte ist mangels gesonderter Regelung das Zivilrecht heranzuziehen, wobei Entschädigungen beim Pfandgläubiger mit jenem Betrag begrenzt sind, den der Pfandschuldner als Zahlung aus der Masse zugesprochen wird.²⁴ In diesem Fall ist zwischen Zahlungsberechtigtem (Pfandschuldner) und Zahlungsempfänger (Pfandgläubiger) zu unterscheiden.

Hierbei ist festzuhalten, dass gem. § 134 Abs 6 BO für Wien diese Rechte (z.B. Baurechte, Dienstbarkeiten, Reallasten) eine Parteistellung begründen und die Behörde über die Entschädigung zu entscheiden hat.²⁵

Abschließend ist geregelt, dass eine Entschädigung entfällt, wenn Rechte an einem Grundstück erst nach der Anmerkung im Grundbuch gem. §23 Abs 3 BO für Wien begründet worden sind.

Sollte es während des Umlegungsverfahrens zu Rechtsstreitigkeiten kommen, so ist hierfür § 30 BO für Wien heranzuziehen. Absatz 1 sieht vor, dass bei einem anhängigen oder während des Umlegungsverfahrens begründeten Prozess über Rechte, die einen Anspruch auf Beteiligung am Umlegungsverfahren begründen würden (siehe dazu § 29 BO für Wien), beide Streitparteien als Parteien oder Beteiligte im Umlegungsverfahren

²⁴ Vgl. Geuder/Fuchs, Bauordnung für Wien⁵ (2018) S.156.

²⁵ Vgl. Geuder/Fuchs, Bauordnung für Wien⁵ (2018) S.156.

gelten. Sollte dieser Rechtsstreit bis zum Vollzug der Umlegung weder rechtskräftig entschieden oder gütlich beigelegt sein, sind die zuzuweisenden Grundstücke unbeschadet der endgültigen Entscheidung in das bürgerliche Eigentum jener Person zu übertragen, die nach dem bisherigen Grundbuchsstand (Grundbuchsstand am Umlegungstag) als Eigentümer der eingebrachten Grundstücke eingetragen ist.²⁶

Sollten diese Parteien jedoch Zahlungen aus der Masse erhalten, so sind diese bei Gericht bis zur rechtskräftigen Entscheidung zu hinterlegen. Zahlungen an die Masse sind von dem grundbücherlichen Eigentümer zu leisten. Ersatzansprüche an denjenigen, dem im Fall der gerichtlichen Entscheidung das Eigentum zugesprochen wird, bleiben unberührt.

B.IV Bewertungsgrundsätze

Im Zusammenhang mit einem Umlegungsverfahren muss es auch immer ein Gutachten geben, welches den Wert des Baugrunds beziffert. Dieser spielt unter anderem bei der Berechnung der Abfindungszahlungen, bei der Festsetzung der Ersatzleistungen sowie für die Festlegung der Zahlungen gem. § 17 Abs 4a BO für Wien eine Rolle. Mit der letzten Bauordnungsnovelle erhält das Wertgutachten eine Aufwertung, da die Aufteilung der Flächen nach dem eingebrachten Wert zu erfolgen hat.

Bei der Bewertung wird auf § 57 BO für Wien (Entschädigungsgrundsätze) zurückgegriffen. Dabei wird in § 57 Abs 2 BO für Wien definiert, dass bei der Ermittlung der Entschädigung für Grundflächen und deren Zugehör der Wert durch ein eigenes Verfahren nach Zeit, Lage, Beschaffenheit und jenem Nutzen festzustellen ist, den jedermann bei vernünftigem Gebrauch erzielen kann. Hierbei verweist die Gesetzesstelle auch auf § 305 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie²⁷, welche einen ordentlichen bzw. außerordentlichen Preis definiert. Wenn eine Sache nach dem Nutzen geschätzt wird, der mit Rücksicht auf Zeit und Ort als gewöhnlich und allgemeinen angesehen wird, dann

²⁶ Vgl. Geuder/Fuchs, Bauordnung für Wien⁵ (2018) S.157.

²⁷ Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie JGS 946/1811 idF BGBl 100/2018 (nachfolgend: ABGB)

geht man von einem ordentlichen und gemeinen Preis aus. Nimmt man jedoch auf besondere Verhältnisse oder auf die in zufälligen Eigenschaften der Sache begründeten besonderen Vorlieben einzelner Rücksicht, so liegt ein außerordentlicher Preis vor.

Eine Grundvoraussetzung für das Umlegungsverfahren ist, dass das Umlegungsgebiet nicht bebaut sein darf bzw. nur in Ausnahmefällen bebaute oder in besonderer Art benützte Grundfläche in das Verfahren inkludiert werden dürfen. Der Bewertungsgegenstand ist daher zumeist eine unbebaute Baulandliegenschaft bzw. mehrere Liegenschaften. Daher beschränkt sich das folgende Kapitel ausschließlich mit der Bewertung von unbebauten Grundstücken. Sollten bebaute oder anders genutzte Flächen bzw. Objekte im Verfahren inkludiert sein, ist eine passende Bewertungsmethode anhand der einschlägigen Normen bzw. Literatur zu finden.

In Österreich bilden das Liegenschaftsbewertungsgesetz²⁸ sowie die Ö-Norm B1802-1 bis 3 die Grundlage für die Bewertung von Grundstücken und Immobilien. Anzumerken ist hier jedoch, dass das LBG für landesgesetzliche Entschädigungsverfahren unmittelbar nicht anwendbar ist.²⁹ Begründet wird dies in den erläuternden Bemerkungen damit, dass Bewertungsfragen nach dem LBG dem Zivilrechtswesen zuzuzählen sind, was jedoch nicht ausschließt, dass Landesgesetzgeber befugt sind, erforderliche Bestimmungen auch auf dem Gebiet des (Straf- und) Zivilrechts zu treffen.³⁰ Die Ö-Norm ist dazu ergänzend anwendbar. Auf Grund mangelnder anderer gesetzlicher Grundlagen bzw. dem aktuellen Stand der Praxis erfolgt die Bewertung angelehnt an das LBG bzw. die Ö-Norm.

Grundsätzlich ist in § 3 Abs 1 LBG definiert, dass für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen, wobei insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht kommen. Weiters ist festzuhalten, dass ein

²⁸ Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG) BGBl. 150/1992 (nachfolgend: LBG)

²⁹ Geuder/Fuchs, Bauordnung für Wien⁵ (2018) S.211.

³⁰ ErläutRV333 BlgNR18. GP 8.

Sachverständige das Wertermittlungsverfahren selbst wählen darf, falls es keine behördlichen Vorgaben gibt (vgl. § 7 Abs 1 BO für Wien). Dabei hat er sich aber an den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu halten. Nachfolgend eine tabellarische Aufstellung der Wertermittlungsverfahren und deren Anwendungsbereiche.

	Vergleichswertverfahren	Sachwertverfahren	Ertragswertverfahren
Unbebaute Grundstücke	Regelfall		
Eigentumswohnungen	Regelfall		Teilweise
Reihenhäuser	Regelfall		
Doppelhäuser	Regelfall		
Luxusimmobilien	Teilweise	Teilweise	
Industriebrachen	Teilweise		
Einfamilienhäuser		Regelfall	
Zweifamilienhäuser		Regelfall	Teilweise
Schlösser & Burgen		Teilweise	Teilweise
Schulen & Kindergärten		Teilweise	Teilweise
Gewerbe- & Industrieobjekte/Fabriken		Teilweise	Teilweise
Kirchliche & karitative Liegenschaften		Teilweise	Teilweise
Miethäuser			Regelfall
Hotels & Gastronomie			Regelfall
Gemischt genutzte Objekte			Regelfall
Parkierungsanlagen			Regelfall
Krankenhäuser			Regelfall
Seniorenimmobilien			Regelfall
Logistikimmobilien			Regelfall
Büro- & Verwaltungsobjekte			Regelfall
Urban Entertainment Center			Regelfall
Multiplex-Kinos			Regelfall
Handelsimmobilien			Regelfall
Windparks			Regelfall
Golfplätze & Freizeitimmobilien			Regelfall

Tabelle 1: Anwendungsfälle Bewertungsverfahren
(eigene Darstellung³¹)

³¹ Vgl. Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich³ (2014) S.162 & 267 & 328.

In der Literatur bzw. in der dazugehörigen Ö-Norm B 1802-2 & 1802-3 wird unter auch noch das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren) bzw. das Residualwertverfahren als Bewertungsverfahren geführt.

Beim DCF-Verfahren handelt es sich um ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren, bei dem der zukünftige, in Geldeinheiten bewertete Nutzen einer Immobilie auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird.³² Da dieses bei Immobilien mit regelmäßigen Zahlungsflüssen verwendet werden kann und Zahlungsflüsse bei unbebauten Liegenschaften normalerweise nicht vorkommen, erfolgt in dieser Arbeit keine vertiefte Ausarbeitung zu dieser Bewertungsmethodik.

Das Residualwertverfahren ist gemäß Ö-Norm 1802-3 unter anderem für die Bewertung von Grundstücken geeignet, bei denen keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Zahl vorliegen und somit das Vergleichswertverfahren gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz ausscheidet. Ausgangspunkt des Residualwertverfahrens ist ein fiktiver Veräußerungserlös, von dem die Gesamtinvestitionskosten in Abzug gebracht werden. Hierbei kann nunmehr ein tragfähiger Liegenschaftswert oder der Entwicklungsgewinn errechnet werden.³³ Auf Grund der Tatsache, dass dieses Verfahren bei unbebauten Grundstücken nur zur Anwendung kommt, wenn keine aussagekräftigen Vergleichswerte vorliegen, beschränkt sich die weitere Betrachtung auf das Vergleichswertverfahren, da dies als Standardverfahren in diesem Fall anzusehen ist.

In der obenstehenden Tabelle ist erkennbar sowie in der Ö-Norm B 1802 beschrieben, dass bei unbebauten Liegenschaften das Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG Anwendung findet, wobei die Bewertung in zwei Varianten erfolgen kann:³⁴

- Bewertung erfolgt auf Basis von Vergleichswerten mit derselben bzw. vergleichbaren Widmung, die in zeitlicher und örtlicher Nähe auftreten oder

³² Vgl. Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich³ (2014) S.493.

³³ Vgl. Ö-Norm B 1802-3, S. 6.

³⁴ Vgl. Ö-Norm B 1802, S. 3.

- Bewertung erfolgt auf Basis von Vergleichswerten, wobei abweichende Eigenschaften in der Sache oder geänderte Marktverhältnisse nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

Gerade im Falle von verschiedenen Widmungsarten, Bauklassen bzw. Bebauungsdichten sind tatsächliche Vergleichswerte von Grundstücken mit gleichen Eigenschaften zumeist nicht in ausreichender Zahl bzw. zeitlicher Nähe zu finden. In diesem Fall wird zumeist wie in Variante 2 beschrieben mit Zu- oder Abschlägen gearbeitet.

Bei der Einholung von Vergleichspreisen ist gem. § 4 Abs 2 LBG zu beachten, dass diese im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag und in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Zeitliche Abweichungen können durch Auf- bzw. Abwertungen ausgeglichen werden. Ergänzend sind laut § 4 Abs 3 LBG jene Kaufpreise nicht heranzuziehen, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden. Sollte der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände jedoch wertmäßig erfassbar sein, so können die Kaufpreise entsprechend berichtigt und für die Bewertung berücksichtigt werden.

Nach der Sammlung und Aufbereitung der Vergleichsdaten erfolgt eine statistische Auswertung sowie die Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Nach einer Anpassung an die Marktlage gelangt man zum Verkehrswert.

Die nachfolgende grafische Darstellung soll die allgemeine Vorgehensweise des Vergleichswertverfahrens nochmals darlegen:

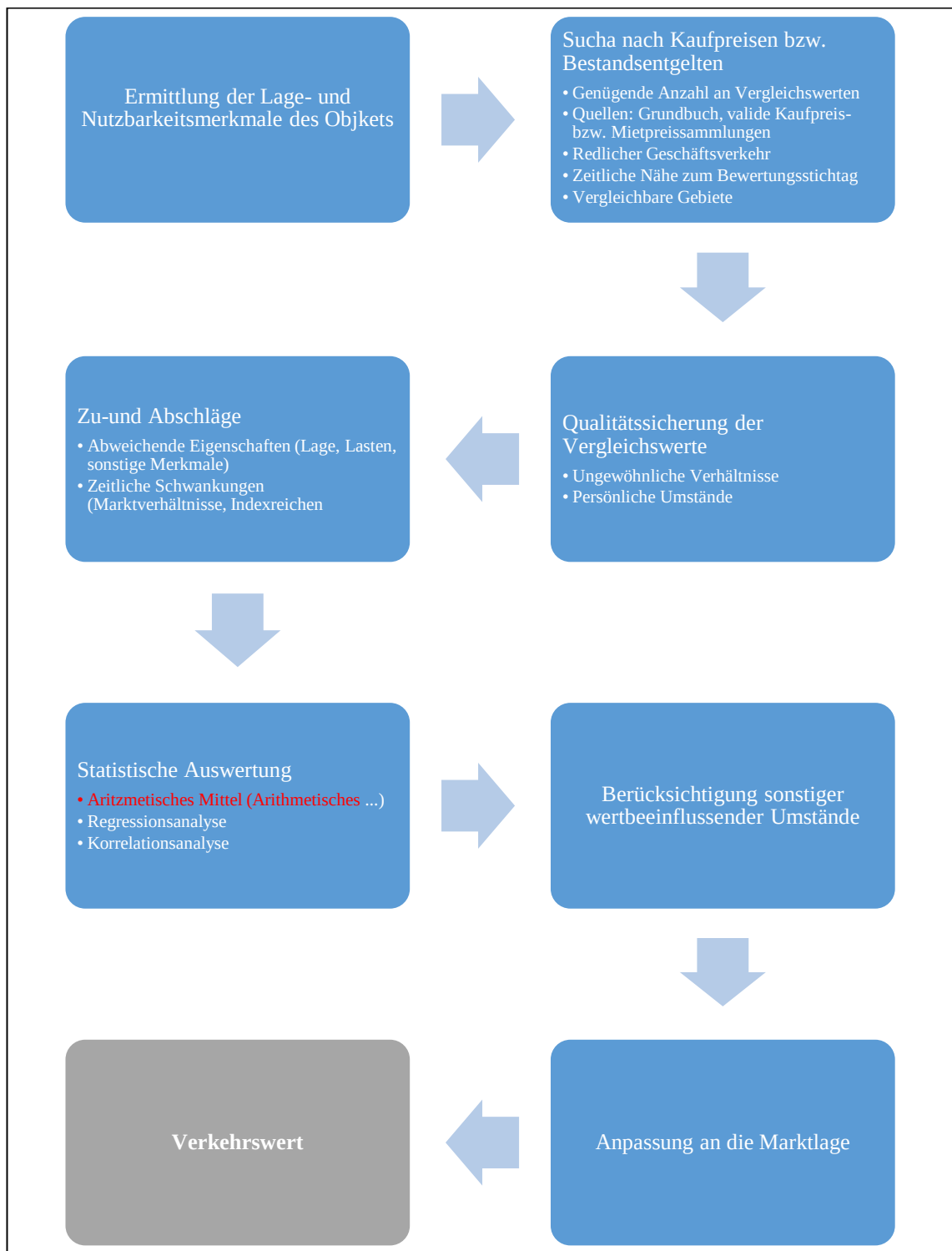


Abbildung 5: Vorgehensweise im Rahmen des Vergleichswertverfahrens³⁵

³⁵ Vgl. Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich³ (2014) S.164.

B.V Rechtliche Auswirkungen

Sollten nach Antragstellung alle Themen in Bezug auf Masseverteilung, Belastungen, usw. geklärt sein, so ist vom Amt der Wiener Landesregierung die Entscheidung über die Umlegung mittels schriftlichen Bescheides jeder Partei zuzustellen. Hierbei ist auch ein mit Genehmigungsvermerk versehener Umlegungsplan beizulegen (siehe §31 Abs 1 BO für Wien). Dabei ist im Bescheid jene Frist festzusetzen, innerhalb der die Besitzverhältnisse gem. Bescheid herzustellen sind bzw. deren Inbesitznahme zu dulden ist.

Zusätzlich ist gem. § 31 Abs 4 BO für Wien dem zuständigen Grundbuchsgericht eine Ausfertigung des Umlegungsbescheides zuzustellen, wobei das Grundbuchsgericht die Erlassung des Bescheides im Grundbuch anzumerken hat.

Abschließend sei hier noch zu erwähnen, dass § 31 Abs 3 BO für Wien auf Grund der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012, BGBl. I Nr. 51/2012 im Zuge des Verwaltungsgerichtsbarkeits-Anpassungsgesetz - Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung 2013, LGBl. 35/2013 gestrichen wurde. Seit dieser Novelle erwächst ein Umlegungsbescheid nicht unmittelbar in Rechtskraft. Somit können die Parteien Beschwerde gegen den Bescheid beim Verwaltungsgericht Wien einbringen, wodurch sowohl die Rechtskraft und ihre Wirkung als auch die Vollstreckbarkeit des Umlegungsbescheides aufgeschoben werden.

Ergänzend ist gem. § 32 Abs 1 BO für Wien im Umlegungsbescheid der Tag, an dem die Rechtsänderung eintritt festzulegen. Dieser Tag gilt als Umlegungstag, wobei zwischen Erlass des Umlegungsbescheides und des Umlegungstages nicht mehr als drei Monate liegen sollten. Zusätzlich hat das Grundbuchsgericht neben der Anmerkung auf Erlassung des Umlegungsbescheides (siehe dazu § 31 Abs 4 BO für Wien) auch den Umlegungstag gesondert anzumerken.

Mit dem Umlegungstag treten nun die nachstehenden Auswirkungen gem. § 33 BO für Wien ein:

- Die dem öffentlichen Gut zugewiesenen Grundstücke gem. Masseverteilung gehen unentgeltlich oder gegen Entschädigung in das Eigentum (lastenfrei) der Gemeinde über.
- Das Eigentumsrecht und die bestehenden Pfandrechte an den eingebrachten Grundstücken erlöschen und gehen auf Basis einer Zuweisung auf die neuen Grundstücke über. Dadurch wird unabhängig von der späteren Verbücherung Eigentum begründet und somit das Intabulationsprinzip durchbrochen.³⁶
Zusätzlich erlöschen Vorkaufs- bzw. Wiederkaufsrechte, Baurechte, Dienstbarkeiten, fideikommissarische Substitutionen und Reallasten, sollte der Umlegungsbescheid nichts Gegenteiliges bestimmen. Ein Übergang auf die zugewiesenen Grundstücke kann nur insoweit erfolgen, als dies im Umlegungsbescheid dezidiert festgesetzt ist.
- Obligatorische Rechte werden auf Basis des Umlegungsbescheides, sofern nichts anderes bestimmt ist, zum nächsten Kündigungstermin oder, bei Fehlen eines solchen, mit sofortiger Wirkung aufgekündigt. Damit verbunden ist, dass diese in einer ortsüblichen Frist zu räumen und zu übergeben ist, unabhängig von abweichenden Vereinbarungen. Ausgenommen hiervon sind Wohnungsmieten.
- Die aus der und an die Masse zu leistenden Zahlungen werden unbeschadet einer Richtigstellung durch die endgültige Abrechnung fällig, sollte im Umlegungsbescheid nichts anderes vorgesehen sein.

Abseits dieser Rechtswirkungen hat das Magistrat per Antrag die Eintragung der neuen Rechtsverhältnisse sowie die Löschung der vorgenommenen Anmerkungen zu veranlassen.

³⁶ Vgl. Geuder/Fuchs, Bauordnung für Wien⁵ (2018) S.159.

B.VI Kosten

Nachdem das Umlegungsverfahren behördlich organisiert ist und daher nicht alle Parteien Betreiber des Verfahrens sind, ist die Verteilung der Kosten ein nicht zu vernachlässigender Punkt.

Prinzipiell regelt § 34 BO für Wien, dass Kosten nach den Eigentumsanteilen der jeweils eingebrachten Grundflächen aufzuteilen sind. Dabei sind jene Grundflächen ausgenommen, die aus dem öffentlichen Gut stammen.

Eine rechtliche Besonderheit in Bezug auf die Kostenverteilung ist hierbei das Umlegungsverfahren, welches über Antrag der Gemeinde gem. § 23 Abs 1 BO für Wien beantragt wird. In diesem Fall bestehen rechtliche Bedenken, dass auch die anteiligen Kosten in Bezug auf die eingebrachten öffentlichen Flächen den gezwungenen Eigentümer aufzuhalsen sind.³⁷ Auf Grund fehlender Verfahren bzw. Gerichtsentscheidung im Zusammenhang mit diesem Thema, soll hierbei nur auf die Bedenken hingewiesen und keine vertiefte Aufarbeitung durchgeführt werden.

Neben der Regelung zur Kostenverteilung ist auch festgesetzt, welche Kosten aufzuteilen sind. Diese Kosten sind:

- Entschädigungen, die aus der Masse zu leisten sind, soweit sich die an die Masse zu leistenden Entschädigungen übersteigen³⁸;
- Barauslagen gem. § 76 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz³⁹, wobei hier speziell die Kosten für die Erstellung des Umlegungsplanes und Kosten für die Vornahme der im Umlegungsverfahren notwendigen Eintragungen im Grundbuch erwähnt sind;
- Kommissionsgebühren gem. § 77 AVG;
- Verwaltungsabgaben gem. § 78 AVG.

³⁷ Vgl. Geuder/Fuchs, Bauordnung für Wien⁵ (2018) S.159.

³⁸ Anmerkungen: Hierbei handelt es sich zum überwiegenden Teil um Ersatzleistungen bzw. Zahlungen gem. § 17 Abs 4a BO für Wien die an Dritte zu leisten sind.

³⁹ Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) BGBl 51/1991 idF BGBl I 137/2001 (nachfolgend: AVG).

Nach Aufteilung der Kosten erfolgt die Vorschreibung gem. § 34 Abs 3 BO für Wien durch einen Bescheid des Magistrats.

Zusätzlich gibt § 34 Abs 2 BO für Wien dem Magistrat noch die Möglichkeit Vorschusszahlungen von den Zahlungsverpflichteten zu verlangen. Diese Zahlungsverpflichtung hat in Form eines Bescheides zur ergehen.

Hierbei sei angemerkt, dass bis zur Bauordnungsnovelle LGBI 25/2009 diese Kosten vom Magistrat auf die einzelnen Grundstücke zu gleichen Teilen aufgeteilt worden sind. Dies wurde durch eine Entscheidung des Obersten Gerichtshof (8 Ob 153/08w) beanstandet bzw. die Verteilung in Bezug auf die Verteilungsmasse vorgeschrieben.⁴⁰

In Bezug auf die Kostenverteilung beim Umlegungsverfahren ist nochmals festzuhalten, dass sich alle Beteiligten an dem Verfahren an der Kostentragung zu beteiligen haben. Unbedeutend hierbei ist, ob diese Betreiber des Verfahrens, wohlwollende Beteiligte oder Widerpart einer Umlegung sind. Argumentiert wird hierbei mit der Tatsache, dass eine Umlegung nicht nur dem öffentlichen Interesse (sinnvolle Nutzung von Grund und Boden), sondern auch den Interessen der jeweiligen Grundstückseigentümer durch Optimierung der Bebauung und Wertsteigerung dient.⁴¹ Ergänzend hierzu ist in der Entscheidung des Verfassungsgerichtshof (B 1512/2011 vom 21.02.2014) erwähnt, die eine Zahlungsverpflichtung aller betroffenen Grundeigentümern, also auch jener, die der Umlegung nicht zugestimmt haben, als sachlich gerechtfertigt beurteilt.

B.VII Widerspruchsmöglichkeiten

Als eine Antragsvoraussetzung für das Umlegungsverfahren gilt, wenn auch nicht rechtlich ausformuliert, dass eine Grundstücksneuordnung auf Basis privatrechtlicher Vereinbarungen nicht möglich ist. Dies führt wiederum dazu, dass Verfahren grundsätzlich auch gegen den Willen einzelner Beteiligter betrieben werden und es zu

⁴⁰ Vgl. Oberndorfer, Die Kosten des Umlegungsverfahrens nach der wr BauO (2010) S. 8.

⁴¹ Vgl. Moritz, BauO Wien⁵ (2014) S. 118.

einer Neuaufteilung kommt, die nicht allen Erwartungen, Wünschen und Vorstellungen entspricht.

Dabei haben Beteiligte im Grunde genommen drei Möglichkeiten gegen einen Bescheid Einspruch zu erheben. Diese Einsprüche können auf den folgenden Argumenten fußen:

- fehlende Zulässigkeit eines Umlegungsverfahrens,
- falsche Masseverteilung durch die Gemeinde oder
- falsche Kostenverteilung bei Beendigung des Verfahrens.

Seit der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012, BGBl. I Nr. 51/2012 im Zuge des Verwaltungsgerichtsbarkeits-Anpassungsgesetz - Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung 2013, LGBl. 35/2013 erwächst ein Umlegungsbescheid nicht unmittelbar in Rechtskraft. Parteien können Beschwerde gegen den Bescheid innerhalb von 4 Wochen beim Verwaltungsgericht Wien einbringen, wodurch sowohl die Rechtskraft und ihre Wirkung als auch die Vollstreckbarkeit des Umlegungsbescheides aufgeschoben wird.

Auf Grund der zweistufigen Gerichtsbarkeit besteht zusätzlich die Möglichkeit, gegen die Entscheidung des Verwaltungsgerichts beim Verwaltungsgerichtshof Revision zu erheben. Diese muss innerhalb von sechs Wochen beim Verwaltungsgericht eingebracht werden, wobei der Verwaltungsgerichtshof nur jene Revisionen behandelt, bei denen die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage von "grundsätzlicher Bedeutung" abhängt.⁴² Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Entscheidung des Verwaltungsgerichtes von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung nicht einheitlich beantwortet wurde.⁴³ Dabei ist zwischen ordentlicher Revision, welche das Verwaltungsgericht in der Entscheidung als Möglichkeit ausspricht und außerordentlicher Revision, bei der gesondert dargestellt werden muss, warum die Revision - entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes - von der Lösung einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung abhängt, zu unterscheiden.

⁴² Vgl. Bundes-Verfassungsgesetz (BVG) BGBl. 1/1930 idF BGBl. I 51/2012 (nachfolgend: BVG).

⁴³ Vgl. Verwaltungsgerichtshof: Revision <https://www.vwgh.gv.at/verfahren/revision/index.html> (Stand 29.4.19).

Ergänzend kann eine Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof bei Verletzung verfassungsrechtlich gewährleisteter Rechte eingebracht werden.

B.VIII Ergänzungsflächen

In Verbindung mit dem Umlegungsverfahren gem. § 22 BO für Wien sollten auch die Regelungen des § 16 BO für Wien berücksichtigt werden, wobei hier die Grundvoraussetzungen für Bauplätze, Baulose und Kleingärten festgehalten sind.

Dabei ist zu erwähnen, dass gem. BO für Wien eine Bebauung erst nach Schaffung eines Bauplatzes (Baulos, Kleingarten) möglich ist. Diese Bauplatzschaffung wird im Zuge des Umlegungsverfahrens gemacht, da bebaubare Grundstücke das Ziel des Verfahrens sind. Grundsätzlich wäre aber auch denkbar, dass die Bauplatzschaffung erst nachträglich, eventuell im Zuge der Baueinreichung passiert. Da die Bauplatzschaffung in der Regel im Zuge des Umlegungsverfahrens erfolgt, werden nachfolgend die Grundlagen dargelegt, wobei ausschließlich die Regelungen zu Bauplätzen behandelt werden.

Dabei hält § 16 Abs 1 BO für Wien fest, dass bei der Schaffung bzw. Veränderung von Bauplätzen die Bestimmungen des Bebauungsplanes eingehalten werden müssen und die Erschließung unmittelbar über öffentliche Verkehrsflächen zu erfolgen hat.

Sollten bei der Bauplatzschaffung selbstständige nicht bebaubare Restflächen, die nicht zur Baureifgestaltung anderer Grundstücke vorbehalten werden müssen, zurückbleiben, ist der jeweilige Bauplatzeigentümer verpflichtet diese Restflächen, sogenannte Ergänzungsflächen, in den eigenen Bauplatz einzubeziehen. Diese Einbeziehung ist vom Eigentümer der Fläche gegen Entschädigung zu dulden. Die Regelung im Bezug von Einbeziehungsflächen besteht lediglich bei der Schaffung und nicht bei der Veränderung von Bauplätzen.⁴⁴

Das bedeutet nun, dass einerseits die im Umlegungsverfahren entstehenden Bauplätze den Bebauungsplan einhalten und unmittelbar an Verkehrsflächen liegen müssen bzw. andererseits keine unbebaubaren Restflächen zurückbleiben dürfen.

⁴⁴ Vgl. VwGH 16.02.1997, Ro 2015/05/0001.

Ergänzend gibt es in § 16 Abs 2 eine vorgesehene Mindestfläche (Soll-Bestimmung) von Bauplätzen von 500 m², wobei eine Unterschreitung bei Vorhandensein einer wirtschaftlichen Bebauung möglich ist.⁴⁵ Ergänzende Regelungen in Verbindung mit Fahnengrundstücken werden nicht weiter behandelt.

B.IX Grundabtretungen zu Verkehrsflächen

Wie im Punkt Ergänzungsflächen beschrieben, muss bei der Bauplatzschaffung der unmittelbare Zugang zu öffentlichen Verkehrsflächen gegeben sein. Ergänzend sind in § 17 BO für Wien weitere Abtretungserfordernisse in Bezug zu Verkehrsflächen vorgesehen.

§17 Abs 1 BO für Wien regelt dabei, dass bei Schaffung oder Änderung von Bauplätzen (auch Baulose oder Teilen von solchen) die nach Maßgabe der Baulinien zu den Verkehrsflächen entfallenen Grundflächen bei beiderseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zu Achse der Verkehrsfläche, bei einseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche, in beiden Fällen jedoch maximal 20 Meter, senkrecht zur Baulinie gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung der Bauplatzschaffung satz- und lastenfrei in das öffentliche Gut zu übertragen sind.

Sollten seitens der Gemeinde über dieses Ausmaß Verkehrsflächen notwendig sein, ist dies über Auftrag der Behörde gem. § 17 Abs 2 BO für Wien abzutreten bzw. zu übergeben.

Neben Spezialbestimmungen in § 17 Abs 3 BO für Wien in Bezug auf Gartensiedlungsgebiete, auf die in dieser Arbeit nicht eingegangen wird, ist in § 17 Abs 4 BO für Wien vorgesehen, dass die Abtretung bei Verpflichtung gem. § 17 Abs 1 BO für Wien für alle zu den neuen Verkehrsflächen sowie zur Verbreiterung bestehender Verkehrsflächen entfallenen Grundflächen unentgeltlich zu erfolgen hat. Der Umkehrschluss ist daher, dass Abtretungen gem. § 17 Abs 2 BO für Wien gegen Entgelt zu erfolgen sind.

⁴⁵ Vgl. Geuder/Fuchs, Bauordnung für Wien⁵ (2018) S.132.

Für den Fall, dass notwendige Abtretungsflächen im Eigentum Dritter stehen, sieht § 17 Abs 4a BO für Wien die Möglichkeit vor, dass bei Bauplatzschaffung eine Geldleistung an die Gemeinde in Höhe des vollen Grundwertes sowie ein angemessener Beitrag zu den im Rahmen des Grundabteilungsverfahrens erwachsenen Kosten entrichtet wird. Zur Festsetzung der Geldleistung hat die Behörde ein Gutachten eines Sachverständigen einzuholen, wobei dieser gem. § 57 Abs 3 BO für Wien den Wert nach § 305 ABGB ermittelt und sich dieser nach Zeit, Lage, Beschaffenheit und Nutzen, den jedermann bei vernünftigem Gebrauch erzielen kann orientiert. Die festgestellte Leistung ist durch Bescheid vorzuschreiben und innerhalb von drei Monaten zu entrichten. Von der Entrichtung dieser Leistung als Voraussetzung für die Bewilligung kann seitens der Behörde abgegangen werden, wenn die Einbringlichkeit außer Zweifel steht.

Sollte eine Abteilungsbewilligung unwirksam geworden sein, so kann auf Antrag im Jahr der Unwirksamkeit eine zinsfreie Erstattung der Geldleistung gefordert werden (siehe § 17 Abs 4b BO für Wien).

Beträgt die abzutretende Grundfläche mehr als 30% des zukünftigen Bauplatzes, hat die Gemeinde eine Entschädigung für die Überschreitung dieses Ausmaß bzw. § 17 Abs 4 BO für Wien zu leisten. Dabei orientiert sich die Bewertung wiederum an § 57 BO für Wien.

Ergänzend kann die Gemeinde auf Grundlage von § 17 Abs 6 BO für Wien über Antrag die Übertragung der Grundflächen mit Herstellung definierte Höhenlagen verlangen. Von der Herstellung der Höhenlage kann sich der Verpflichtende gem. § 17 Abs 8 BO für Wien gegen Kostenersatz befreien. Ergänzend kann die Behörde die Herstellung durch die Gemeinde auf Grund verkehrs- und bautechnischer Gründe bei Kostenersatz des Verpflichtenden vorschreiben.

Im Falle, dass die gem. § 17 Abs 1 und 4 BO für Wien unentgeltlich abzutretenden Grundflächen bereits im Eigentum der Gemeinde stehen, hat der Bauplatzwerber gem. § 10 Abs 1 BO für Wien in Verbindung mit § 50 Abs 1 BO für Wien die Verpflichtung zur Entrichtung einer Ersatzleistung in Höhe des vollen Grundwertes. Ergänzend kann der

Bauplatzwerber gem. § 50 Abs 2 BO für Wien auch zur Zahlung des Kostenersatzes für die Freimachung und Herstellung der Höhenlage verpflichtet werden. In beiden Fällen entfällt nach § 50 Abs 3 BO für Wien die Verpflichtung, wenn die Änderung des Bebauungsplans und der Eigentumserwerb durch die Gemeinde mehr als dreißig Jahre zurück liegt.

Diese Übertragungen und notwendige Feststellung von Ersatzleistungen bzw. Zahlungen gem. § 17 Abs 4a BO für Wien werden im Zuge des Umlegungsverfahrens bzw. der Bauplatzschaffung mitgeregelt bzw. in die Kostenberechnung aufgenommen.

C Änderungen und Auswirkungen der Bauordnungsnovelle 2018

Im Zuge der Bauordnungsnovelle LGBL 69/2018 ist auch das Umlegungsverfahren angepasst worden. Wie bereits in der Einleitung erwähnt orientiert sich diese Arbeit an dem Rechtsstand vor der Novelle, da im Zeitpunkt des Verfahrensbeginn noch der alte Rechtsstand galt. Fortfolgenden werden nun die vorgenommenen Änderungen beschrieben:

§ 22 Abs 2 BO für Wien wurde dahingehend verändert, dass der Begriff „in besonderer Art benützte Grundflächen“ entfallen ist, da dieser einerseits rechtlich unbestimmt ist und andererseits die darin subsumierten Parkflächen nunmehr in die Verteilungsmasse einzubeziehen sind (siehe dazu Änderung § 26 Abs 1 BO für Wien).⁴⁶

Eine weitere Änderung wurde in Bezug auf die Antragstellung im Umlegungsverfahren vorgenommen. § 23 BO für Wien wurde mit dem Absatz 4 ergänzt, wodurch ein Antrag auf Umlegung bereits eingebracht werden kann, wenn sich der Entwurf eines Plandokumentes, mit dem für das Umlegungsgebiet die Flächenwidmung Bauland bzw. ein Bebauungsplan festgesetzt werden soll, in der öffentlichen Auflage befindet. Hierbei muss jedoch beachtet werden, dass ein Umlegungsbescheid erst nach Festsetzung der Widmung Bauland und vorhandenem Bebauungsplan ausgefertigt werden kann (siehe § 31 Abs 3).

Die vorgenommenen Änderungen in § 26 BO für Wien sind in Verbindung mit der Aufnahme von „öffentlichen Erholungsflächen“ in die Verteilungsmasse (siehe dazu Änderungen § 22 BO für Wien) zu sehen. Hierbei argumentiert der Gesetzgeber, dass es zweckmäßig erscheint, neben den Verkehrsflächen auch öffentliche Erholungsflächen (z.B. Parkanlagen) in die Gesamtverteilungsmasse aufzunehmen. Da eine Aufnahme dieser Erholungsflächen bzw. die Abtretung an die Gemeinde für den Eigentümer keine

⁴⁶ Vgl. ErläutRV 27/2018 BlgNr 20. GP 9.

Vorteile stiftet, hat diese Abtretung/Zuweisung gegen Entschädigung zu erfolgen. Daher werden in Abs 1, 3 und 7 jeweils „die öffentlichen Erholungsflächen“ in den Gesetzestext ergänzt.

Neben der Möglichkeit einer frühzeitigen Antragstellung stellt die grundsätzliche Umstellung der Massenverteilung die massivste Änderung im Zuge der Bauordnungsnovelle LGBL Nr. 69/2018 dar. Anstelle der bisher vorgesehenen Verteilung der Masse nach dem Verhältnis der eingebrachten Flächen, soll künftig eine Verteilung nach Werten vorgenommen werden.⁴⁷

Das bedeutet, dass sich der Anteil an der Verteilungsmasse an dem Verhältnis der Werte der eingebrachten Grundstücke zu richten hat. § 27 Abs 1 BO für Wien regelt, dass unter dem Begriff Werte die jeweiligen Verkehrswerte zu verstehen ist, wobei dieser grundsätzlich zum Zeitpunkt des Umlegungsantrags zu ermitteln ist. Wertänderungen durch die Umlegung sowie Wertänderungen auf Grund einer Festsetzung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes zwischen der Einbringung des Umlegungsantrages und der Erlassung des Umlegungsbescheides sind jedoch zu berücksichtigen, wobei diese Änderung in Geld auszugleichen sind.

Der Gesetzgeber reagiert hierbei auf die Tatsache, dass innerhalb eines Umlegungsgebietes die Grundstücke oftmals nicht den gleichen Wert (Lage, Widmung, Bebauungsmöglichkeit) aufweisen.

Auf Grund der beschriebenen Änderungen in § 27 Abs 1 BO für Wien entfällt in weiterer Folge der zweite Satz nach dem Klammerausdruck in § 26 Abs 4 BO für Wien. Ergänzend entfällt § 27 Abs 5 BO für Wien, da ein Ausgleich in Geld ohnehin in Abs 1 vorgesehen ist.

⁴⁷Vgl. ErläutRV 27/2018 BlgNr 20. GP 9.

Wie man aus der Abbildung erkennen kann, verfügt das spätere Umlegungsgebiet (gelb umrandete dargestellt) über die Möglichkeit zur Errichtung von 4 getrennten Baukörpern, die auf Grund der Widmung eine 2 bis 4 geschoßige Bebauung zulässt. Das Gebiet umfasst eine Grundfläche von rd. 33.800 m², wobei auf Grund der Widmung mit einer Bruttogeschoßfläche von mehr als 24.000 m² zu rechnen ist.

Schaut man sich nunmehr die dahinterliegende Grundstückskonfiguration an, ist zu erkennen, dass die jeweiligen Grundstücke parallel zur bestehenden Straße liegen und eine schmale und langgezogene Konfiguration aufweisen. Nachfolgend der letztgültige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ergänzt um den Grundstückskataster:

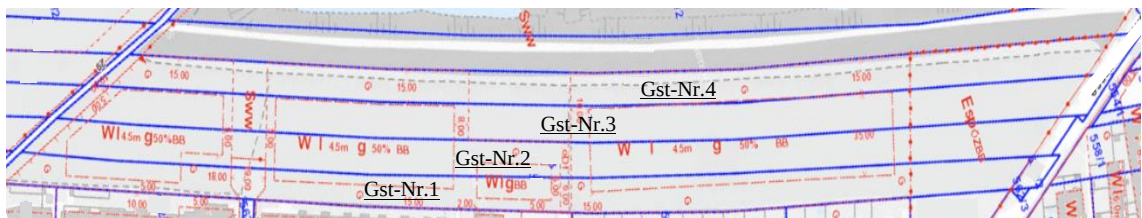


Abbildung 7: Auszug Flächenwidmungs- und Bebauungsplan inkl. Grundstückskataster
(Quelle: Stadt Wien - MA 21)

Blickt man nunmehr auf die Eigentümerstruktur hinter den jeweiligen Grundstücken ist zu erkennen, dass die vier Grundstücke in drei eigenständigen Grundbuchskörper gegliedert sind, wobei diese drei Grundbuchskörper in Summe neun Eigentümer aufweisen.

Eine genaue Auflistung der Eigentumsstruktur ist nachstehend auf Basis der oben Dargestellten Grundstückskonfiguration angefügt.

Grundstück	Grundbuchskörper	Eigentümer	Eigentumsanteil
Gst-Nr. 1	Einlagezahl 1	Person A	1/2
Gst-Nr. 1	Einlagezahl 1	Person B	1/6
Gst-Nr. 1	Einlagezahl 1	Person C	1/6
Gst-Nr. 1	Einlagezahl 1	Person D	1/18
Gst-Nr. 1	Einlagezahl 1	Person E	1/18
Gst-Nr. 1	Einlagezahl 1	Person F	1/18
Gst-Nr. 2	Einlagezahl 2	Person G	1/2
Gst-Nr. 2	Einlagezahl 2	Person H	1/2
Gst-Nr. 3	Einlagezahl 2	Person G	1/2
Gst-Nr. 3	Einlagezahl 2	Person H	1/2
Gst-Nr. 4	Einlagezahl 3	Person I	1/1

Tabelle 2: Darstellung Eigentümerstruktur Projektgebiet
(eigene Darstellung)

Da die Grundstücke selbständig nur sehr eingeschränkt bebaubar sind und sich die Eigentümerstruktur auf 9 Personen aufteilt, kann dies als ein Grund für die bis dato nicht ausgenutzte Verbauung angesehen werden.

D.II Beschreibung Verfahren

Ausgehend von den Personen B, C, D, E, F wurde bei der Magistratsabteilung 64 vor Verfahrenseinleitung ein grundtechnisches Gutachten angefragt, in dem die Möglichkeit einer Baulandumlegung geprüft wurde. Dabei wurde angefragt,

- ob eine Grundabteilung notwendig ist und ob gegen die Genehmigung der Grundabteilung grundstückstechnische relevante Umstände sprechen würden,
- ob entgeltliche oder unentgeltliche Abtretungsverpflichtung bestehen,
- ob Einbeziehungen erforderlich sind und wenn ja, in welcher Form sie zu erfolgen haben,

- ob Verpflichtungen zu Ersatzleistung oder Kostenersatz bestehen,
- ob Bauverbote auszusprechen wären und
- ob die grundbücherliche Ersichtlichmachung noch aktuell ist.

Seitens der Behörde wurde in der Stellungnahme festgehalten, dass die Voraussetzungen eine Baulandumlegung gemäß § 22 BO für Wien auf Grund der erschwerten Bebaubarkeit („unzweckmäßige Form der Grundstücke“) gegeben sind.

Hierbei wird ergänzend angemerkt, dass Gst-Nr. 4 mangels bebaubarer Flächen nicht selbständig bebaubar ist und somit bei Bauplatzschaffung auf den östlichen Grundstücken miteinzubeziehen wäre. Zusätzlich ist erwähnt, dass die Grundstücke Nr. 2 und 3 auf Grund des fehlenden bzw. eingeschränkten Anschlusses an öffentliche Verkehrsflächen nur eingeschränkt bebaut werden können. Das Grundstück Nr. 4 könnte auf Grund des Anschlusses an öffentliche Verkehrsflächen als Bauplatz abgeteilt werden, jedoch ist auf Grund der Baufluchtlinien eine zweckmäßige Bebauung nur in Teilbereichen möglich.

Abschließend wird in dem Gutachten auch festgehalten, dass Abtretungen gemäß § 17 Abs 4 lit a BO für Wien unentgeltlich zu erfolgen haben sowie Ersatzleistungen gemäß § 50 BO für Wien zu entrichten sind.

Abschließend wird auch noch festgehalten, dass keine Einbeziehungsverpflichtungen bestehen.

Aufbauend auf diesem Gutachten wurde die Einleitung eines Umlegungsverfahrens vorbereitet. Gemäß § 23 BO für Wien hat eine Einleitung von mehr als der Hälfte der Eigentümer, denen mehr als die Hälfte des Gebietes gehören, zu erfolgen.

Die Mehrheit an Köpfen ist im Grunde bereits durch die Initiatoren (Personen B bis F) gegeben. Ob diesen die Hälfte des Gebietes gehört ist ergänzend zu prüfen. Hierbei ist festzuhalten, dass nur Flächen mit einer bestehenden Baulandwidmung zu berücksichtigen sind. Die vorhanden Teilflächen mit einer Widmung „Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel“ sowie „Erholungsgebiet Sport- und Spielplätze“ sind auf Grund der fehlenden Baulandwidmung nicht Teil des Umlegungsgebietes und somit auch nicht zur Berechnung des Flächenanteils heranzuziehen. Diese bleiben im gesamten Verfahren

unbeachtet, wodurch es zu keiner Änderung der Eigentumsverhältnisse kommt. Das tatsächliche Umlegungsgebiet stellt sich nunmehr wie folgt dar:



Abbildung 8: Darstellung Umlegungsgebiet
(Quelle: Stadt Wien - MA 21, eigene Darstellung)

Ab Basis dieser Festlegung des Umlegungsgebietes, stellt sich die Verteilung der Grundflächen nach Köpfen bzw. Anteilen wie folgt dar:

Grundstück	Grundfläche im Umlegungsgebiet	Eigentümer	Eigentumsanteil	Anteilige Grundfläche
Gst-Nr. 1	7.163 m ²	Person A	1/2	3.581,5 m ²
Gst-Nr. 1	7.163 m ²	Person B	1/6	1.193,83 m ²
Gst-Nr. 1	7.163 m ²	Person C	1/6	1.193,83 m ²
Gst-Nr. 1	7.163 m ²	Person D	1/18	397,94 m ²
Gst-Nr. 1	7.163 m ²	Person E	1/18	397,94 m ²
Gst-Nr. 1	7.163 m ²	Person F	1/18	397,94 m ²
Gst-Nr. 2	7.144 m ²	Person G	1/2	3.572 m ²
Gst-Nr. 2	7.144 m ²	Person H	1/2	3.572 m ²
Gst-Nr. 3	6.023 m ²	Person G	1/2	3.011,5 m ²
Gst-Nr. 3	6.023 m ²	Person H	1/2	3.011,5 m ²
Gst-Nr. 4	5.229 m ²	Person I	1/1	5.229 m ²

Tabelle 3: Darstellung Eigentümerstruktur bzw. Antragsvoraussetzungen

Hierbei ist zu erkennen, dass die Personen B bis F zwar die Mehrzahl an Köpfen repräsentieren, jedoch nicht die Mehrheit an Fläche. Erst durch Unterstützung der Personen G und H ist auch die Mehrheit an Flächen erreicht, wodurch ein Antrag auf Einleitung des Umlegungsverfahrens gem. § 22 BO für Wien bei der Magistratsabteilung 64 eingebracht werden konnte.

Kurz nach Antragstellung wurde seitens der Behörde die Anmerkung „Einleitung des Umlegungsverfahrens“ bei den jeweiligen Grundstücken im Grundbuch vermerkt.

Da bei Antragstellung schon ein zwischen Person B bis G abgestimmter Umlegungsplan beigelegt wurde, hat die Magistratsabteilung 64 in einem nächsten Schritt die bestehenden Voruntersuchung als Basis für die Erstellung eines Gutachten zur Baulandumlegung genutzt, wobei dieses bereits den vorgeschlagenen Umlegungsplan inkludiert. Angefügt der dem Antrag beigelegte Umlegungsplan:

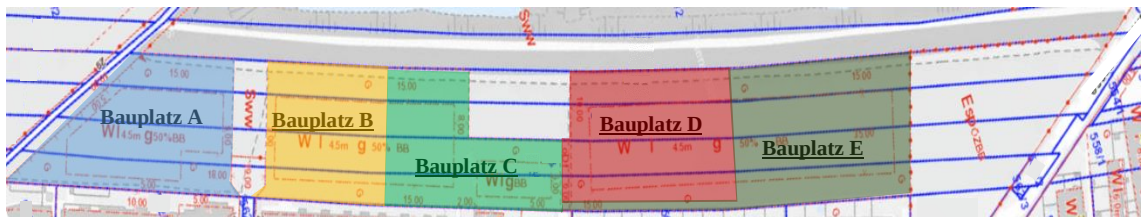


Abbildung 9: Darstellung Bauplätze nach Umlegung
(Quelle: Stadt Wien - MA 21, eigene Darstellung)

Bei der Verteilung der Bauplätze ist festzuhalten, dass es sich bei den Eigentümern B bis F um eine Familie handelt, welche auch gewillt sind, ein etwaiges Grundstück gemeinsam zu entwickeln bzw. zu veräußern. Daher wurde im vorgeschlagenen Umlegungsplan den Eigentümern das Grundstück Bauplatz E zugeteilt. Dieses ist somit als Miteigentum vorgesehen.

Auf Basis dieses Planes hat die Magistratsabteilung 64 im Gutachten beurteilt,

- ob die Antragsteller zu mehr als der Hälfte Eigentümer der umzulegenden Flächen sind und ob das Eigentümerverzeichnis aus grundstückstechnischer Sicht schlüssig ist,

- ob die von der Umlegung betroffenen Grundflächen bebaut sind oder in besonderer Art benützt werden,
- ob in der Gegenüberstellung alle von der Umlegung betroffenen Grundflächen enthalten sind,
- ob auf den geplanten Bauplätzen den Anforderungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplanes entsprechende Gebäude errichtet werden können,
- ob der vorgelegte Umlegungsplan den Erfordernissen des § 23 Abs 2 BO für Wien für Lagepläne entspricht,
- welche Plandokumente bei den betroffenen Liegenschaften in Geltung sind und welche Widmungs- und Bebauungsbestimmungen für die betroffenen Liegenschaften maßgeblich sind,
- ob Einbeziehungen erforderlich sind und wenn ja, in welcher Form sie zu erfolgen haben,
- ob von den betroffenen Liegenschaften bereits Grundflächen ins öffentliche Gut abgetreten wurden,
- welche Grundflächen als Verkehrsflächen unentgeltlich bzw. gegen Entschädigung der Gemeinde zuzuweisen sind,
- ob Bauverbote auszusprechen sind,
- ob die grundbücherlichen Ersichtlichmachungen noch aktuell sind und
- ob Verpflichtungen zu Ersatzleistung oder Kostenersatz bestehen.

Ergänzend wurde eine Auflistung der erforderlichen Bescheidbedingungen vorgenommen.

Auf Basis der rechtlichen Grundlagen, Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, Besichtigungen erfolgte eine ausführliche Befunddarstellung. Dabei kam es zu einer Beschreibung des aktuell gültigen Plandokuments sowie des Grundbuchsstandes.

Im Gutachten wurden nunmehr folgende Punkte festgehalten:

- Der Antrag wurde von mehr als der Hälfte der Eigentümer des umzulegenden Gebiets gestellt, denen mehr als die Hälfte dieses Gebietes gehört.

- Die von der Umlegung betroffenen Grundflächen sind unbebaut und werden nicht in besonderer Art benützt.
- Die beantragten Bauplätze entsprechen den Bestimmungen der BO und die den Anforderungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplanes entsprechenden Gebäude können darauf errichtet werden.
- Darlegung der aktuell gültigen Widmung bzw. Baubauungsbestimmungen.
- Es bestehen keine Einbeziehungsverpflichtungen.
- Es bestehen Abtretungsverpflichtungen, da es sich um neue Verkehrsflächen handelt. Diese sind unentgeltlich abzutreten und werden ausführlich beschreiben. Die Möglichkeit zur Entrichtung einer Geldleistung gemäß § 17 Abs 4a BO für Wien wird dabei beschrieben.
- Es besteht eine Verpflichtung zur Entrichtung einer Ersatzleistung und zur Leistung eines Kostenersatzes gemäß § 50 BO für Wien, weil Grundflächen vor weniger als 30 Jahren ins öffentliche Gut abgetreten wurden.
- Auf Grund der gegebenen Anbaureife sind keine Bauverbote auszusprechen.
- Die Restflächen (Widmung „Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel“ sowie „Erholungsgebiet Sport- und Spielplätze“) bleiben in den bisherigen Einlagen und bilden keinen Teil der Verteilungsmasse.

Dieses Gutachten bildete die Grundlage für die Anberaumung einer mündlichen Verhandlung, wobei hierbei die Grundzüge des Umlegungsverfahrens sowie der vorgelegte Umlegungsplan erörtert wurden. Zusätzlich erfolgte die Anhörung aller betroffenen Grundeigentümer.

Auf Grund der Tatsache, dass sich die Eigentümer bei der mündlichen Verhandlung gesamthaft für die Umlegung bzw. den vorgelegten Plan ausgesprochen haben, wurde seitens der verfahrensführenden Stelle bei der Magistratsabteilung 69 ein Gutachten in Auftrag gegeben, in dem der Wert unparzellierter (kein Bauplatz gem. BO für Wien) bzw. parzellierter (Bauplatz gem. BO für Wien) Baugrundstücke im gegenständlichen Gebiet erhoben wird. Hier kam der Sachverständige bei Heranziehung des Vergleichswertverfahrens auf einen Grundwert von EUR 500,-/m² Grundfläche bei

parzellierten Grundstücken bzw. EUR 475,-/m² Grundfläche bei unparzellierten Grundstücken. Weiters setzt die Magistratsabteilung 69 den Grundkostenanteil von Wohnbauland in dem Projektgebiet auf rund. EUR 490,-/m² Bruttogeschossfläche fest. Diese Schätzung dient einerseits zur Berechnung der Ersatzleistungen gem. § 50 BO für Wien, andererseits auch der Berechnung der Entschädigungszahlungen gemäß § 17 Abs 4a BO für Wien. Zusätzlich werden diese Schätzungen auch zu Berechnung der notwendigen Abfindungen herangezogen.

Zu erwähnen ist hier nochmals, dass bei Antragstellung schon ein Vorschlag zur Neuorganisation des Umlegungsgebiet vom begleitenden Ziviltechniker, welcher von den Antragstellern beauftragt wurde, mitgeliefert wurde. Da sich die beteiligten Personen im Prinzip gesamthaft für den Vorschlag ausgesprochen haben, wurde der Ziviltechniker auch mit der Erstellung der Abfindungsberechnung betraut. Im Gegenständlichen Fall stellt sich diese wie folgt dar:

Abfindungsberechnung Baulandumlegung

Anspruch							Abfindung					
Eigentümer	eingebraachte Fläche	Wert Fläche unparzelliert	Wert Fläche angepasst	Zuschlag für Widmung	Gesamtwert eingebracht	Gesamtwert eingebracht %	Bauplatzverteilung NEU	erzielbare BGF	Wert je Bauplatz	Anspruch BGF	Anspruch in EUR	Differenz
Person I	4261 m²	€ 2 023 975,00	€ 1 948 567,59		€ 1 948 567,59	16,4795 %	Bauplatz C	3976 m²	€ 1 948 240,00	3976,67 m²	€ 1 948 567,59	€ 327,59
Person H	6618 m²	€ 3 143 550,00	€ 3 026 430,50	€ 99 543,50	€ 3 125 974,00	26,4371 %	Bauplatz A	5117 m²	€ 2 507 330,00	6379,54 m²	€ 3 125 974,00	€ 618 644,00
Person G	6614 m²	€ 3 141 650,00	€ 3 024 601,28	€ 99 543,50	€ 3 124 144,78	26,4216 %	Bauplatz D	6376 m²	€ 3 124 240,00	6375,81 m²	€ 3 124 144,78	-€ 95,22
Person A	3576,5 m²	€ 1 698 837,50	€ 1 635 543,77	€ 170 348,50	€ 1 805 892,27	15,2729 %	Bauplatz B	4513 m²	€ 2 211 370,00	3685,49 m²	€ 1 805 892,27	-€ 405 477,73
Personen B-F	3606,5 m²	€ 1 713 087,50	€ 1 649 262,86	€ 170 348,50	€ 1 819 611,36	15,3889 %	Bauplatz E	4149 m²	€ 2 033 010,00	3713,49 m²	€ 1 819 611,36	-€ 213 398,64
	24676 m²	€ 11 721 100,00	€ 11 284 406,00	€ 539 784,00	€ 11 824 190,00	100,00 %		24131 m²	11 824 190,00	24131 m²	€ 11 824 190,00	€ 0,00

Nebenrechnung Ersatzleistungen & Zahlungen gem. § 17 Abs 4a BO für Wien					
Eigentümer	Fläche für Ersatzleistung	Wert Ersatzleistung	Fläche für § 17 Abs 4a BO für Wien m²	Wert für § 17 Abs 4a BO für Wien	Gesamtsumme
Person I	13,02 m²	€ 6 183,93	23,73 m²	€ 11 271,98	€ 17 455,91
Person H	20,89 m²	€ 9 920,53	38,07 m²	€ 18 082,98	€ 28 003,51
Person G	20,87 m²	€ 9 914,72	38,05 m²	€ 18 072,40	€ 27 987,12
Person A	12,07 m²	€ 5 731,14	21,99 m²	€ 10 446,64	€ 16 177,78
Personen B-F	12,16 m²	€ 5 774,68	22,16 m²	€ 10 526,00	€ 16 300,68
	79 m²	€ 37 525,00	144 m²	€ 68 400,00	€ 105 925,00

Nebenrechnung Bruttogeschoßfläche				
Bauplatzverteilung Neu	Grundstücksfläche	Fläche innerhalb Baufluchtlinie	Bebauungsfaktor	erzielbare BGF
Bauplatz A	5117 m²	2688 m²	2	5177 m²
Bauplatz B	4513 m²	4544 m²	2	4513 m²
Bauplatz C	3218 m²	1705 m²	2 bzw. 3,7	3976 m²
Bauplatz D	6376 m²	3763,5 m²	2 bzw. 3,7	6376 m²
Bauplatz E	4506 m²	2074,5 m²	2	4149 m²
	23730 m²	14775 m²		24191 m²

Berechnungsrundlagen

Werte:		Gesamtmasse:	
parzellierter Grundwert:	€ 500,00 /m²	Fläche eingebracht:	24 676 m²
unparzellierter Grundwert:	€ 475,00 /m²	Fläche nach Umliegung	23 730 m²
Bruttogeschoßfläche:	€ 490,00 /m² BGF	erzielbare BGF:	24 131 m²
Wert angepasst Spalte 4:	€ 457,30 /m²		
Fläche Bauplatz Widmung W I g	648 m²	Gesamtwert:	€ 11 824 190,00
davon Gst. 1	409 m²		
davon Gst. 2	239 m²		

Abbildung 10: Darstellung Abfindungsberechnung Projektgebiet
(Quelle: eigene Darstellung)

Anbei eine kurze textliche Beschreibung der Abfindungsberechnung: Ausgehend von der eingebrachten Fläche je Person und Baufeld wird zunächst der unparzellierte Grundstückswert (Wert gem. Gutachten Magistratsabteilung 69 iHv. EUR 475,-/m²) berechnet. Da das Umlegungsgebiet keine einheitliche Widmung aufweist, hat man sich in diesem Fall entschieden, jenen Flächen mit einer höheren Widmung einen Zuschlag zuzurechnen. Dabei haben sich die beteiligten Personen darauf geeinigt, dass für die Berechnung der erzielbaren Bruttogeschoßfläche der Bebauungsfaktor 2, bei Widmung *WI 4,5 50% g BB*, bzw. der Faktor 3,7, bei Widmung *WI g BB*, für die Flächen innerhalb der Baufluchtlinien herangezogen werden. Diese fiktive Berechnung erschien allen Beteiligten am vernünftigsten, da jede Bebauungsstudie Raum für Interpretation frei lässt. Die Festlegung auf Faktor 2 bzw. 3,7 (Bebauungsfaktor) stellt die maximale Bebaubarkeit dar und ist daher für die Abfindungsberechnung herangezogen worden.

Für jenen Bauplatzteil, welcher über eine höhere Widmung verfügt, errechnet sich der Zuschlag nunmehr wie folgt: Mehrfläche von Faktor 1,7 bei einem Grundkostenanteil von EUR 490,-/m² sowie einer Fläche von 648m² ergibt einen eingebrachten Mehrwert von EUR 539.784,-. Die Aufteilung des Zuschlages erfolgt auf Basis der tatsächlichen Lage bzw. Eigentumsverhältnisse.

Auf Basis der maximal möglichen Bruttogeschoßfläche von 24.131m² und einem Grundkostenanteil von EUR 490,- je m² Bruttogeschoßfläche beträgt der Gesamtwert der eingebrachten Flächen EUR 11.824.190,-. Hiervon wird nun der Wertunterschied die höhere Widmung abgezogen und man erhält den angepassten Grundwert, wobei sich dieser auf EUR 11.284.406,- bzw. 457,30/m² Grundfläche beläuft. Wird nun der Wert der eingebrachten Grundstücke mit diesem angepassten Wert sowie einem Zuschlag für jene Flächen, die eine höhere Widmung aufweisen, berechnet, hat dies zur Folge, dass sich der eingebrachte Wert der Personen A bis H im Vergleich zum unparzellierten Grundstückswert erhöht. Dies ist durch die nicht einheitliche Widmung zu begründen und ist in der Spalte „Gesamtwert eingebracht %“ auch relativ dargestellt.

Auf Basis der eingebrachten Flächen wird im nächsten Schritt nun berechnet, welchen Mehr- bzw. Minderwert die zugeteilten Flächen/Bauplätze aufweisen. Basis dafür bildet der Wert des jeweiligen Bauplatzes berechnet mit EUR 490,-/m². Dem werden nun die Bruttogeschosßfläche bzw. Wert des jeweiligen Anspruchs gem. Aufteilung „Gesamtwert eingebracht %“ gegenübergestellt. Diese Gegenüberstellung ergibt nun die zu zahlende Abfindung bzw. zu erhaltende Abschlagszahlung. Die Summe dieser Zahlungen muss dabei natürlich EUR 0,- ergeben.

Ergänzt wird diese Abfindungsberechnung um die Darstellung der zu leistenden Ersatzleistungen bzw. Zahlungen gem. § 17 Abs 4a BO für Wien. Dabei sind gem. Umlegungsplan Ersatzleistungen gem. § 50 BO für Wien im Umfang von 79 m² sowie 144m² im Zuge eines Verfahrens nach § 17 Abs 4a BO für Wien zu berücksichtigen. Diese sind jeweils mit dem unparzellierten Grundwert von EUR 475,-/m² Grundfläche zu bewerten und nach dem Verhältnis des eingebrachten Wertes gewichtet.

Die Summe aus Abfindungszahlungen auf Grund von Mehr- bzw. Minderzuteilung, Ersatzleistungen bzw. Zahlungen gem. § 17 Abs 4a BO für Wien, ergänzt um einen Betrag zu den Kosten, die der Gemeinde im Rahmen des Grundabteilungsverfahrens erwachsen, ist jene Summe, die im Rahmen des Bescheides den jeweiligen Beteiligten vorgeschrieben wird.

In der Tabelle Nebenrechnung Bruttogeschosßfläche (BGF) ist die Herleitung der unterstellten Gesamtfläche erläutert. Ausgehend von der Grundstücksfläche bzw. den Flächen innerhalb der Baufluchtlinien erhält man mit den Dichtefaktoren 2 bzw. 3,7 die maximal möglichen Bruttogeschosßflächen. Anzumerken ist hier, dass gem. Widmung maximal 50% der Grundstücksflächen bebaut werden können.

Erkennbar ist hier nun auch, dass die Gesamtfläche eingebracht bzw. Gesamtfläche nach Umlegung nicht ident ist. Dies lässt sich dadurch erklären, dass Flächenabtretungen ins öffentliche Gut (Erschließungen) notwendig sind. Diese Abtretungen erfolgen direkt im

Zusammenhang mit dem Umlegungsverfahren und gehen entschädigungslos in das öffentliche Eigentum über.

Auf Grundlage der vorgelegten Abfindungsberechnung hat die verfahrensführende Behörde eine weitere mündliche Verhandlung angesetzt, in der den beteiligten Personen bzw. Stellen die Berechnung dargelegt und erläutert wurde. Dabei hatten die Geladenen natürlich auch die Möglichkeit, Fragen zu stellen bzw. die Berechnung zu hinterfragen, anzuzweifeln bzw. gänzlich abzulehnen. Da dies im gegenständlichen Verfahren nicht der Fall war, konnte die Magistratsabteilung 64 die Abfindungsberechnung ohne Einwände seitens der beteiligten Personen und Stellen für die Ausstellung des Bescheides heranziehen und die Verhandlung somit beenden.

Auf Basis dieses Verhandlungsergebnisses hat die verfahrensführende Behörde den Bescheid für die Baulandumlegung ausgefertigt und den Verfahrensteilnehmern zugestellt. Darin enthalten ist die Abfindungsberechnung sowie die Zahlungsaufforderungen der jeweiligen beteiligten Personen. Weiters sind in dem Bescheid der Umlegungstag (vgl. §32 Abs. 1 BO für Wien) sowie die Frist, innerhalb derer die entsprechenden Besitzverhältnisse herzustellen sind, aufgelistet. Dieser Bescheid ergeht zusätzlich auch an das zuständige Grundbuchsgericht, welches die Ausstellung des Bescheides in den jeweiligen Grundbuchskörpern anzumerken hat.

Mit dem bescheidmäßig festgelegten Umlegungsstichtag treten nun folgenden Rechtswirkungen ein:

- Zugewiesene Grundstücke werden ins öffentliche Gut übertragen (sowohl unentgeltlich als auch entgeltlich)
- Pfandrechte, Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte, Baurechte, Dienstbarkeiten fideikommissarische Substitutionen und Reallasten erlöschen, soweit der Bescheid nichts Anderwärtiges regelt.

- Obligatorische Rechte werden zum nächsten Kündigungstermin oder mit sofortiger Wirkung (abhängig von Rechtsgrundlage) aufgekündigt, sofern dieser Umstand im Umlegungsbescheid nicht anders geregelt ist bzw. wenn es sich nicht um Wohnungsmieten handelt
- Zahlungen an bzw. aus der Masse werden fällig, sofern es keine andere Regelung im Bescheid gibt.

Mit Umlegungsstichtag hat die verfahrensführende Behörde die Eintragung der neuen Rechtsverhältnisse und die Löschung der im Grundbuch vorgenommenen Anmerkungen (Antrag auf Umlegung, Erlassung des Umlegungsbescheids, Umlegungsstichtag) zu veranlassen.

Das gegenständliche Verfahren wurde somit ohne Berufung gegen den Bescheid in einer Verfahrenszeit von 2 Jahren abgeschlossen. Ausschlaggeben für das vergleichbar kurze Verfahren - in der Vergangenheit gab es Verfahrensdauer von bis zu 10 Jahren – ist sicherlich eine in diesem Fall transparente Kommunikation zwischen den jeweiligen Eigentümern sowie eine positive Grundeinstellung der Verfahrensteilnehmer gegenüber dem Verfahren bzw. den zu erwartenden Ergebnissen.

Exkurs: Damit ein rechtsgültiger Bescheid umgesetzt werden kann, ist es natürlich notwendig, dass sich das Ergebnis der Neuorganisation auch im Hinblick auf die Grundstücke im Grenzkataster umsetzen lässt. Im gegenständlichen Fall waren die vier Grundstücke nicht im Grenzkataster, sondern nur im Grundsteuerkataster vermerkt. Um hier Sicherheit bei den eingebrachten Flächen bzw. tatsächlichen Grenzverlauf erlangen zu können, war es notwendig vor Erstellung des Bescheides eine Grenzfestsetzung samt Grenzverhandlung durchzuführen. Die Einreichung der bei der Grenzverhandlung festgestellten Grundstücksgrenzen erfolgt beim Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen. Anzumerken ist hierbei, dass im gegenständlichen Fall bereits die vorgesehene Aufteilung in den Plan für die Grenzumwandlung eingeflossen ist. Somit kann der Bescheid vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen nicht nur für die

Grenzumwandlung, sondern auch für die Umsetzung des Umlegungsbescheides herangezogen werden. Es ist somit kein neuerlicher Teilungsplan beim Bundesamt einzureichen bzw. zu genehmigen.

E Steuerliche & gebührenrechtliche Auswirkungen

Nach ausführlicher Darstellung der Theorie bzw. Praxis des Umlegungsverfahrens gem. § 22 BO für Wien, werden nachfolgend die steuerlichen bzw. gebührenrechtlichen Auswirkungen betrachtet. Dabei kommt es zu einer Untergliederung in

- Auswirkungen in Bezug auf Grunderwerbsteuer gem. Grunderwerbsteuergesetz⁴⁸,
- Auswirkungen in Bezug auf Immobilienertragsteuer (ImmoESt) gem. Einkommensteuergesetz⁴⁹ und
- Auswirkungen in Bezug auf Eintragungsgebühr gem. Gerichtsgebührengesetz⁵⁰.

Auf Grund der rechtlichen Situation, dass es sich bei Steuer- und Gebührenrecht um Bundeskompetenz und bei Bauordnung um Landeskompentenz handelt, sind vorgenommene Definitionen nicht aufeinander abgestimmt bzw. eine rechtliche Einordnung daher schwierig. Dies wird durch die Tatsache ergänzt, dass auf Grund der geringen Zahl an abgeschlossenen Verfahren auch wenig Erfahrungswerte im Bereich Steuer- und Gebührenrecht vorliegen.

E.I Grunderwerbsteuer

In Österreich fällt grundsätzlich für jeden Erwerbsvorgang von Grundstücken bzw. Immobilien die Grunderwerbsteuer gem. GrEStG an. Dabei versteht man primär den Kauf von Grundstücken. Jedoch fallen unter anderem auch Tauschverträge darunter. Der Steuertarif beläuft sich dabei auf 3,5% der Gegenleistung, wobei die Bemessungsgrundlage die jeweilige Gegenleistung ist.

Anzumerken ist, dass es speziell im familiären Bereich bzw. bei unentgeltlichen Erwerbsvorgängen zu einem reduzierten Steuertarif bzw. einer anderen Art der

⁴⁸ Bundesgesetz vom 2. Juli 1987 betreffend die Erhebung einer Grunderwerbsteuer (Grunderwerbsteuergesetz 1987 - GrEStG 1987) BGBl 309/1987 idF BGBl 62/2018 (nachfolgend: GrEStG).

⁴⁹ Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 - EStG 1988) BGBl 400/1988 idF BGBl 98/2018 (nachfolgend: EStG)

⁵⁰ Bundesgesetz vom 27. November 1984 über die Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren (Gerichtsgebührengesetz - GGG) BGBl 501/1984 idF BGBl 58/2018 (nachfolgend: GGG)

Bemessungsgrundlage kommen kann. Dies wird jedoch auf Grund des geringen bis fehlenden Konnex zum Umlegungsverfahren hier nicht weiter beleuchtet.

Im Hinblick auf das Umlegungsverfahren gem. BO für Wien kann in einem ersten Schritt davon ausgegangen werden, dass es sich grundsätzlich hierbei um Tausch von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen handelt.

Nach § 5 Abs 1 Z 2 GrEStG errechnet sich die Gegenleistung bzw. Bemessungsgrundlage bei Tauschvorgängen nach der Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung. Das bedeutet, dass das vom Erwerber des eingetauschten Grundstückes hingegabene Grundstück die Basis für die Berechnung der Gegenleistung bildet.⁵¹

Dabei muss die Gegenleistung nach den Bestimmungen des ersten Teiles des Bewertungsgesetzes⁵² (§ 2 bis § 17 BewG) bzw. im Falle des Grundstückstausche gem. § 10 BewG (gemeine Wert) bewertet werden⁵³.

Gemäß § 10 Abs 2 BewG wird der gemeine Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung erzielbar wäre. Dabei müssen alle gewöhnlichen Umstände, die den Preis beeinflussen können, bei der Berechnung des gemeinen Wertes berücksichtigt werden. Ergänzend wurde bereits in der Vergangenheit festgehalten, dass der gemeine Wert ein gewogener Durchschnittspreis und kein Höchstpreis sein darf und dieser den Wert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr widerspiegeln muss.⁵⁴

Ohne auf die genauen Bewertungsmethoden einzugehen kann kurz zusammengefasst werden, dass bei Tauschvorgängen sich die Berechnung der Grunderwerbsteuer an dem gemeinen Wert („Verkehrswert“) des empfangenen Grundstücks (zusätzlich einer eventuellen Zusatzleistung) orientiert bzw. als Berechnungsbasis fungiert.

⁵¹ Vgl. RS 91/16/0125.

⁵² Bundesgesetz vom 13. Juli 1955 über die Bewertung von Vermögensschaften (Bewertungsgesetz 1955 – BewG. 1955) BGBl 148/1955 idF BGBl 77/2016 (nachfolgend: BewG).

⁵³ Vgl. VwGH 21.12.1992, 91/16/0125.

⁵⁴ Vgl. VwGH 28.01.1993, 92/16/0120.

Dieser Tatbestand könnte im Zusammenhang mit dem Umlegungsverfahren gem. BO für Wien dazu führen, dass Verfahrensbeteiligte zur Zahlung von Grunderwerbsteuer verpflichtet werden, auch wenn das Verfahren nicht von Ihnen initiiert bzw. betrieben wurde.

Daher wurde in § 3 Abs 1 Z 5 GrEStG unter anderem festgeschrieben, dass der Erwerb eines Grundstückes nach den für die bessere Gestaltung von Bauland geltenden Vorschriften (hier: BO für Wien) von der Besteuerung ausgenommen sind.

Aus dem Wortlaut des Gesetzes lässt sich ableiten, dass eine Steuerbefreiung für alle Verfahrensteilnehmer vorliegt. Dem ist jedoch eine Entscheidung des Bundesfinanzgericht entgegenzusetzen, in dem die Steuerbefreiung nur jenen Parteien zuspricht, die einen Antrag auf Umlegung gem. BO für Wien nicht gestellt haben. Argumentiert wird hierbei mit der Tatsache, dass die Steuerbefreiung nur im Zusammenhang mit einem behördlichen Verfahren zu gewähren ist. Dabei ist ein behördliches Verfahren gem. Entscheidung dadurch charakterisiert, dass das Wesen einer behördlichen Maßnahme darin besteht, dass derjenige, gegen den sich die Maßnahme richtet, keine Möglichkeit hat, ihr auszuweichen bzw. zu entziehen.⁵⁵ Auf Basis dieser Sichtweise wurde entschieden, dass eine Steuerbefreiung für die Antragsteller des Umlegungsverfahrens gem. BO für Wien nicht zusteht, da auf Grund des nicht behördlich vorgenommenen „Verfahrensbeginns“ (Umlegungsverfahren wurde durch mehr als 50% der Grundstückseigentümer bzw. Grundstücksfläche gestartet) keine behördliche Maßnahme vorliegt.

Im Zuge des anhängigen Verfahrens in Stammersdorf wurde versucht, ergänzende Informationen im Zusammenhang mit der Grunderwerbsteuer vom Bundesministerium für Finanzen zu erhalten. Hierbei stellte sich heraus, dass das Bundesministerium grundsätzlich eine Steuerbefreiung für alle Verfahrensteilnehmer vorsehen würde.

⁵⁵ Vgl. BFG 04.09.2017, RV/7103032/2018.

Argumentiert wird hierbei mit der Tatsache, dass sich die Sichtweise des Bundesfinanzgerichts nicht aus dem Gesetzeswortlaut ergibt, sondern auf Basis (älterer) Judikatur des VwGH fußt.

Ergänzend wurde aus der Abteilung IV/6 des Bundesministeriums für Finanzen mitgeteilt, dass nach ständiger Verwaltungspraxis auch Verfahren, deren Einleitung von der Zustimmung bestimmter Grundeigentümer abhängig sind (z.B. § 38 Abs 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014⁵⁶), von der Befreiungsbestimmung § 3 Abs 1 Z 5 GrEStG umfasst werden, da die Zustimmung der Eigentümer den behördlichen Charakter des Verfahren nicht ändert.

Dieser Sachverhalt wurde auch im Informationsschreiben des Bundesministeriums für Finanzen vom 04.12.2017 festgehalten und somit nachweislich festgesetzt. Dabei ist festgelegt, dass eine Einholung der Zustimmung der Eigentümer (vgl. § 38 NÖ ROG 2014 bzw. § 78 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, LGBL. Nr. 101/2016) vor Einleitung des Umlegungsverfahrens keinen Einfluss am behördlichen Charakter des Umlegungsverfahrens hat bzw. die Befreiungsbestimmungen gem. § 3 Abs 1 Z5 GrEStG dem Grunde nach anzuwenden sind.⁵⁷

Anzumerken ist hier, dass im Gegensatz zum NÖ ROG im TROG eine Antragstellung analog zur BO für Wien (Mehrheit der Eigentümer bzw. Mehrheit der Grundstücksfläche) ohne behördliche Zustimmung möglich ist. Dies lässt den Schluss zu, dass die Steuerbefreiung auch für die Antragsteller zu gewähren ist. Nach Auskunft der Abteilung IV/9 (Gebühren und Verkehrssteuern) im Bundesministerium für Finanzen ist das auch intern besprochen und dokumentiert worden, wobei die Dokumentation nicht veröffentlicht wird.

Ergänzend ist hier auch § 3 Abs 2 GrEStG als Ausnahmetatbestand zu erwähnen. Hierbei ist ein Ausnahmetatbestand bei der Besteuerung im Zusammenhang mit Realteilung

⁵⁶ Vgl. NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) LGBL 3/2015 idF 71/2018 (nachfolgend: NÖ ROG).

⁵⁷ Vgl. BMF-Info über Ergänzung der Information des BMF vom 13. Mai 2016 zum Grunderwerbsteuergesetz, BMF-010206/0058-VI/5/2016 vom 04.12.2017, BMF-010206/0094-IV/9/2017, Kap 2.4.)

geregelt. Wird ein Grundstück bzw. Immobilie, die im Eigentum mehreren Personen steht, von diesen der Fläche nach geteilt, so gibt jeder Eigentümer sein Anteilsrecht an jenen Flächen auf, die den anderen Miteigentümer übertragen werden. Im Gegenzug erhält dieser Anteile der anderen Miteigentümer, über die dieser künftig selbst entscheiden kann. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um einen Tausch der somit auch der Grunderwerbsteuer unterliegen würden. Gemäß dem Ausnahmetatbestand wird die Steuer jedoch nicht fällig, wenn die Werte der jeweiligen Teilgrundstücke der zu verteilenden Grundstücke entsprechen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass es im Zusammenhang mit der Grunderwerbsteuer, vermutlich auch auf Grund der geringen Anzahl an abgeschlossenen Verfahren, noch keine festgefahrene Verwaltungs- bzw. Entscheidungspraxis gibt. Aus den verschiedensten Auskünften, Informationsschreiben bzw. Entscheidungen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Befreiungstatbestand gem. § 3 Abs 1 Z 5 GrEStG auch den Antragsstellern zusteht bzw. bei einem möglichen Finanzverfahren gute Argumente für die Befreiung sprechen.

Der Ausnahmetatbestand gem. § 3 Abs 2 GrEStG ist auf Grund dieser Tatsache vorerst nicht zu berücksichtigen, ermöglicht jedoch weitere Argumentationen für eine etwaige Steuerbefreiung zu finden.

E.II Immobilien'ertragsteuer

Mit dem 1. April 2012 wurde die vormalige Spekulationsfrist von 10 Jahren abgeschafft bzw. durch die Immobilienertragsteuer neu geregelt, wodurch grundsätzlich alle Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken der Einkommensteuerpflicht unterliegen.

Dabei gelten gemäß § 30 Abs 1 Einkommensteuergesetz 1988⁵⁸ Grund und Boden, Gebäude (inklusive Eigentumswohnungen) und grundstücksgleiche Rechte (z.B. Baurechte) als Grundstücke. Die Höhe des Steuersatzes beläuft sich auf 30 Prozent (ab

⁵⁸ Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 – EStG 1988) BGBl 400/1988 idF BGBl 98/2018 (nachfolgend: EStG)

dem 1. April 2012 bis inklusive 31. Dezember 2015: 25 Prozent), wobei sich die Einkünfte nicht progressionserhöhend für das Resteinkommen auswirken. Die berechnete und abgeführte Immobilienertragsteuer entfaltet somit grundsätzlich Endbesteuerungswirkung.

Hinzuzufügen ist hier, dass der Zeitpunkt des originären Eigentumserwerb den heranzuziehenden Steuersatz verändern kann, wobei hier gem. § 30 Abs 4 EStG der 31.12.2012 als ausschlaggebender Stichtag für eine „Einkunftspauschalierung“ benannt. Sollte die gegenständliche Liegenschaft zu diesem Stichtag nicht mehr „steuerverfangen“ (das heißt außerhalb der damals gesetzlich vorgesehenen Spekulationsfrist) gewesen sein, so sind 86% des Veräußerungserlöses als „historische“ Anschaffungskosten bei der Berechnung des Veräußerungsgewinnes zu berücksichtigen. Durch diese Sonderbestimmung reduziert sich die Steuer auf 4,2% vom Veräußerungserlös bei sogenannten „Alt-Grundstücken“.

Zusätzlich wurde in § 30 Abs 4 Z 1 EStG festgelegt, dass bei vorgenommenen Widmungsänderungen bei „Alt-Grundstücken“ nach dem 31.12.1987 40% des Veräußerungserlöses als „historische“ Anschaffungskosten bei der Berechnung des Veräußerungsgewinnes zu berücksichtigen sind. Im Falle einer Umwidmung von „Alt-Grundstücken“ liegt die Einkunftspauschalierung somit bei 18% des Veräußerungserlöses.

Neben dieser pauschalierten Berechnungsmethode ist die Steuerbemessungsgrundlage grundsätzlich der Differenzbetrag zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten. Dabei sieht § 30 Abs 3 EStG vor, dass Anschaffungskosten, um Herstellungsaufwendungen und Instandsetzungsaufwendungen zu erhöhen sind, soweit diese nicht bei der Ermittlung von Einkünften berücksichtigt wurden. In einem weiteren Schritt sind die Anschaffungskosten um Absetzungen für Abnutzungen, soweit diese bei der Ermittlung von Einkünften abgezogen worden sind, zu vermindern.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Immobilienertragsteuer nur entgeltliche Erwerbs- bzw. Veräußerungsvorgänge erfasst. Unentgeltliche Übertragungen von Liegenschaft

werden nicht besteuert, da es hier keinen Verkaufserlös in Form einer Gegenleistung gibt und somit kein Veräußerungsgewinn entsteht. Bei Tauschvorgängen verweist § 30 Abs 1 EStG auf die Bewertungsvorschriften des EStG, wobei die Regelungen sinngemäß anzuwenden sind. In § 6 Z 14 EStG ist festgehalten, dass bei einem Tausch von Wirtschaftsgütern jeweils eine Anschaffung und eine Veräußerung vorliegt. Als Veräußerungspreis des abgegebenen Wirtschaftsgutes und als Anschaffungskosten des erworbenen Wirtschaftsgutes sind jeweils der gemeine Wert des abgegebenen Wirtschaftsgutes anzusetzen. Dabei ist der gemeine Wert wieder gem. BewG festzuhalten und spiegelt im Grunde somit den „Verkehrswert“ wider.

Da es sich wie bereits beschrieben bei einem Umlegungsverfahren grundsätzlich um einen Tausch handelt, muss man in einem ersten Schritt von einer Besteuerung gem. den ausgeführten Regelungen ausgehen.

Wie bereits im Kapitel E.I (Grunderwerbsteuer) dargelegt, ist diese Sichtweise gerade für nicht antragstellende Verfahrensteilnehmer sehr unbefriedigend. Diese würden ohne Interesse am Verfahren bzw. ohne Möglichkeit dieses zu stoppen zur Zahlung der Immobilienertragsteuer verpflichtet werden.

Um diesen Tatbestand zu entschärfen sind in § 30 Abs 2 EStG Ausnahmetatbestände aufgelistet, wobei Ziffer 4 Tauschvorgänge von Grundstücken im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens im Sinne des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951⁵⁹, sowie im Rahmen behördlicher Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland, insbesondere nach den für die bessere Gestaltung von Bauland geltenden Vorschriften als Ausnahme auflistet. Dabei gehen alle für die Ermittlung relevanten Umstände (Anschaffungszeitpunkt, Anschaffungskosten, eventuelle Umwidmungen) vom abgegebenen auf das erhaltene Grundstück über. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass eine Antragstellung auf Einleitung des Verfahrens für die Inanspruchnahme der Befreiung nicht ausreicht.⁶⁰

⁵⁹ Flurverfassungs-Grundsatzgesetz 1951 BGBl 103/1951 idF BGBl 61/2018.

⁶⁰ Vgl. EStR 2000 Rz 6652.

Begründet wird dies Ausnahme im Gesetz damit, dass das in solchen Verfahren erworbene Grundstück hinsichtlich aller für die Ermittlung der Einkünfte relevanter Umstände an die Stelle des hingegebenen Grundstückes tritt.

In den Einkommensteuerrichtlinien ist auch festgehalten, dass auch Ausgleichszahlungen in Geld befreit sind, solange diese die jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen nicht überschreiten. Auf Grund der Verfahrensvorschriften des Umlegungsverfahrens gem. BO für Wien ist jedoch nicht von einer „Überzahlung“ auszugehen. Hier ist jedoch nur zu berücksichtigen, dass die Ausgleichszahlung nicht mehr als die Hälfte des Wertes des eingebrachten Grundstückes übersteigen darf, da sonst die Steuerbefreiung nicht anwendbar ist. Es liegt gemäß Gesetzgeber hierbei kein Tauschvorgang, sondern eine Veräußerung vor.

Erwähnt sollte auch sein, dass die Steuerbefreiungsbestimmungen im Zusammenhang mit der Immobilienertragsteuer im Vergleich zur Grunderwerbsteuer weniger „streng“ sind. Im Bereich der Immobilienertragsteuer geht man davon aus, dass ein Befreiungstatbestand bei Tauschvorgängen im Zusammenhang mit behördlichen Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland zum Tragen kommt auch wenn es keine landesgesetzlichen Vorschriften gibt, jedoch ein öffentliches Interesse sowie die behördliche Mitwirkung dokumentiert ist.⁶¹

Wie bereits im Absatz Grunderwerbsteuer erwähnt, wurde das in dieser Arbeit beschriebene Umlegungsverfahren bei einer bundesweiten Besprechung des Bundesministeriums für Finanzen samt den bundesweiten Fachbereichen und Vertretern der Finanzämter dargelegt. Nach Auskunft der Abteilung IV/9 – Gebühren und Verkehrssteuern im Bundesministerium für Finanzen wurde auch im Bereich Immobilienertragsteuer die Steuerbefreiung für alle Verfahrensteilnehmer bestätigt und intern dokumentiert, wobei die Dokumentation nicht veröffentlicht wird. Begründet wird dies wiederum mit der Tatsache, dass bei einer bescheidmäßig genehmigten Umlegung von einer behördlichen Maßnahme auszugehen ist.

⁶¹ Vgl. Klaushofer in Urtz (Hrsg.), Immobiliensteuer Update 2013 (2013) S. 114.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die gesetzliche Situation im Zusammenhang mit der Immobilienertragsteuer im Vergleich zur Grunderwerbsteuer klarer und eindeutiger ist. Auf Grund der gesetzlichen Grundlage, den Richtlinien bzw. diversen Auskünften kann davon ausgegangen werden, dass der Ausnahmetatbestand gem. § 30 Abs 2 Z 4 EStG für alle Verfahrensbeteiligte gilt und somit kein Steuertatbestand vorliegt.

Da § 30 EStG primär die private Grundstücksveräußerung regelt, ist zu klären, ob die dargelegten Ausnahmetatbestände auch im betrieblichen Bereich anzuwenden sind. Bei betrieblichen Einkünften in Zusammenhang mit einem Grundstück ist zu prüfen, ob ein Befreiungstatbestand gem. § 4 Abs 3a Z 1 EStG vorliegt.⁶² Hierbei ist geregelt, dass die Befreiungsbestimmungen für Abgeltungen von Wertminderungen gemäß § 3 Abs 1 Z 33, für einen (drohenden) behördlichen Eingriff sowie für Zusammenlegungen, Flurbereinigungen und Baulandumlegungen gemäß § 30 Abs 2 Z 3 und 4 anzuwenden sind. Somit gilt der Steuerbefreiungstatbestand sowohl für die außerbetrieblichen als auch betrieblichen Bereich des EStG.

E.III Eintragungsgebühr

Grundsätzlich ist die Eintragungsgebühr bei der Eintragung von Eigentumsrechten und Baurechten, ausgenommen in den Fällen der Vormerkung, sowie bei der Anmerkung der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts zu bezahlen. Nach § 26 Abs 1 GGG bemisst sich die Bemessungsgrundlage an jenem Wert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Dabei ist zu erkennen, dass sich der Gesetzeswortlaut bewusst an die Formulierung des § 10 Abs 2 BewG zum gemeinen Wert anlehnt, ohne diese jedoch vollständig zu übernehmen.

⁶² Vgl. Primik in Klaus Wiedermann; Christian Wilplinger (Hrsg.), Das Familienunternehmen im Steuerrecht (2018) S. 220.

Bei der Bemessung sind prinzipiell alle preisbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen bzw. ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nicht zu berücksichtigen.

Grundsätzlich beträgt die Eintragungsgebühr 1,1% des einzutragenden Rechts. Zusätzlich sind diverse Vergünstigen (Begünstigung im Familienkreis bzw. gesellschaftsrechtliche Begünstigung) gesetzlich geregelt, diese werden jedoch auf Grund des fehlenden Konnexes zum Umlegungsverfahren nicht näher betrachtet.

Im Gegensatz zur Grunderwerbsteuer bzw. Immobilienertragsteuer gibt es im Bereich der Eintragungsgebühr keinen Ausnahmetatbestand bei Umlegungsverfahren. Daher muss bei Eintragung im Grundbuch die jeweilige Eintragungsgebühr abgeführt werden, wobei die Bemessungsgrundlage der gemeine Wert der empfangenen Liegenschaftsteile ist.

F Zusammenfassung/Conclusio

Das in der Bauordnung für Wien vorgesehen Umlegungsverfahren von Bauland gibt Grundstückseigentümern die Möglichkeit ihre Grundstücke, die zwar eine Baulandwidmung aufweisen, deren Bebaubarkeit jedoch auf Grund einer unzumutbaren Form bzw. Größe erschwert ist, bebaubar zu machen.

Obwohl das in § 22 ff BO für Wien normierte Verfahren bereits seit Jahrzehnten gesetzlich verankert ist, wurde bei den Recherchen festgestellt, dass diese bis dato weniger als 10-mal tatsächlich angewendet wurde. Dies ist wohl unter anderem darin begründet, dass Stadtentwicklung/Bebauung in den letzten Jahren in gewachsenen Stadtgebieten passiert ist, in denen immer eine Wohn- bzw. Gewerbenutzung vorgesehen war und die vorhandene Grundstückskonfigurationen dafür vorhanden ist. Ein weiterer Grund liegt vermutlich auch in dem komplizierten und langwierigen Verfahren, vor dem viele Bauwillige wegen vorhandener Grundstücksalternativen Abstand genommen haben.

Der Tatsache geschuldet, dass Stadtentwicklung nunmehr vermehrt auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen stattfindet bzw. verfügbare Baulandgrundstücke aktuell und vermutlich auch in nächster Zeit Mangelware sind, kann mit einer steigenden Anzahl an Verfahren gerechnet werden.

Eine steigende Anzahl an Verfahren kann auch auf Grund der letzten Änderungen der Bauordnung erwartet werden. Nunmehr besteht auch die Möglichkeit, ein Umlegungsverfahren zu beginnen, selbst wenn noch keine Baulandwidmung existiert, aber bereits durch öffentliche Auflage kundgemachte Baulandwidmung zu erwarten ist. Zusätzlich wurden Vereinfachungen im Bereich Verteilungsschlüssel bzw. Bewertungsgrundsätze vorgenommen, die Verfahren vereinfachen und zu deren Transparenz beitragen.

Vergleichbare Verfahren findet man im Grund in allen Bauordnungen, wobei eine behördliche Neuordnung von Grundstücken zumeist bei landwirtschaftlichen Flächen bekannt ist. Ziel der verschiedenen Landesgesetzen zur Flurbereinigung ist, dass durch Neueinteilungen bzw. Neuordnung von land- und fortwirtschaftlichen Grundstücken zeitgemäße und dauerhafte Produktionsgrundlagen für die Land- und Fortwirtschaft geschaffen werden. Festzuhalten ist hier, dass diese Verfahren, im Vergleich zum Umlegungsverfahren der BO für Wien, tagtäglich angewendet werden und es hierzu eine hohe Expertise seitens der Behörden bzw. auch ausreichend Judikatur besteht.

Grundsätzlich werden bei einem Umlegungsverfahren aus mehreren Baulandgrundstücke, die auf Grund der aktuellen Größe bzw. Konfiguration nicht bzw. nur erschwert bebaut werden können, neue Bauplätze bzw. Baulose geschaffen. Ziel dieser Neuaufteilung ist, dass auf den neu konfigurierten Grundstücken dem Bebauungsplan entsprechende Gebäude errichtet werden können.

Hervorzuheben ist hier sicherlich die Tatsache, dass die Einleitung des Verfahrens keine Zustimmung aller betroffenen Eigentümer benötigt. Eine Mehrzahl an Eigentümern des betroffenen Gebietes, denen zumindest die Hälfte des Gebietes gehört, kann eine Umlegung bei der Behörde verlangen. Durch dieses behördliche Verfahren kann trotz fehlenden privatrechtlichen Konsenses zwischen den Eigentümern eine Bebauung ermöglicht werden.

Die Verteilung der Grundstücke orientiert sich dabei dem Verhältnis der Werte, der in die Verteilungsmasse eingebrachten Grundstücke, wobei jedem Eigentümer mindestens ein Grundstück mit dem Verkehrswert zugeteilt werden soll, den das von ihm eingebrachte Grundstück hatte.

Im Gegensatz zu einer privatrechtlichen Umlegung von Grundstücken, bestehen bei der Umlegung gem. § 22 BO für Wien Begünstigen im Bereich der Grunderwerbsteuer bzw. Immobilienertragsteuer. Dabei bestehen jeweils Ausnahmetatbestände für behördliche Verfahren, wodurch keine Steuern im Zeitpunkt des faktischen Tausches anfallen. Der Ausnahmetatbestand bei der Immobilienertragsteuer ergibt sich dabei nicht eindeutig aus dem Gesetz, jedoch wurde seitens Behörden und Ministerium dieser bestätigt.

In dem dargelegten Fallbeispiel wurde ein reales Umlegungsverfahren in der Katastralgemeinde Stammersdorf beschrieben. Die bereits seit 1992 bestehende Baulandwidmung sowie die Lage in einem Wohngebiet, hat zu keiner Bebauung geführt, da die sich die 4 Grundstücke auf 9 Eigentümer/Miteigentümer aufteilen und eine selbständige Bebauung der jeweiligen Grundstücke nicht möglich waren. Im Zuge des Umlegungsverfahrens konnten 5 Bauplätze/Grundstücke geschaffen werden, die eine zeitgemäße Bebauung zulassen, aber auch den Eigentums- und Vermögensverhältnissen vor Umlegung entsprechen.

Im Zuge der Beschreibung sind auch Themen behandelt worden, welche nicht auf den Regeln des Umlegungsverfahrens, sondern auf der Bauordnung generell beruhen. Hierbei sind unter anderem Abtretungsflächen, Ergänzungsflächen sowie Entschädigungszahlungen gemeint. Ergänzend wurden auch die Bewertungsmethoden im Zusammenhang mit diesen Themen beleuchtet.

Speziell zum Thema Bewertung bzw. Bewertungsmethoden ist zu sagen, dass hier das zentrale Thema bei Umlegungsverfahren liegen wird. Nach der Novellierung des Umlegungsverfahrens orientiert sich die Verteilung der Masse nun nicht mehr an den Flächen, sondern an dem eingebrachten Werten. Dies führt einerseits zu einer Vereinfachung in der Verteilung, bietet jedoch andererseits Interpretationsspielraum bzw. Diskussionsstoff betreffend bei der Bewertung erzielter Werte.

Abschließend ist zu sagen, dass das Umlegungsverfahren gem. BO für Wien auch in Zukunft nur in einer kleinen Anzahl zur Anwendung kommen wird. Im Vergleich zu den letzten Jahren wird jedoch mit einer Steigerung zu rechnen sein.

Diese Arbeit hat die rechtlichen Grundzüge im Allgemeinen sowie anhand eines realen Verfahrens beschrieben. Dabei wurde auch die gebührenrechtliche und steuerliche Situation beleuchtet.

Neben der rechtlichen Ausgestaltung muss jedoch auch darauf hingewiesen werden, dass bei diesem Verfahren auch das zwischenmenschliche Miteinander berücksichtigt werden sollte. In dem vorgelegten Fallbeispiel erkannten die Eigentümer, trotz divergierender

Vorstellung bzw. eines fehlenden gemeinsamen Verständnisses, die Vorteile für sich selbst bzw. des Verfahrens an sich. Diese grundsätzlich positive Grundeinstellung führt natürlich dazu, dass das Verfahren in einer vergleichbaren kurzen Zeit, 2 Jahre, abgeschlossen wurde. Aus diversen Gesprächen sind jedoch auf Verfahrenslänge von 10 Jahren bereits vorgekommen, die einerseits einer Vielzahl an Beteiligten als auch einer nicht vorhanden positiven Grundeinstellung geschuldet waren.

H Literaturverzeichnis

Arbeiterkammer Wien (Hrsg.) (2013): Wohnen als Menschenrecht.

Arbeiterkammer Wien (Hrsg.) (2014): Wien wächst – Wien wohnt.

BMF-Info über Ergänzung der Information des BMF vom 13. Mai 2016 zum Grunderwerbsteuergesetz, BMF-010206/0058-VI/5/2016 vom 04.12.2017, BMF-010206/0094-IV/9/2017.

Einkommensteuerrichtlinien 2000, Erlass des BMF vom 5. November 2000, GZ 06 0104/9-IV/6/00 idF BMF-010203/0171-IV/6/201 vom 07. Mai 2018.

Statistik Austria - Gebäude- bzw. Häuser- und Wohnungszählungen 1991 und 2001; MA 62 / MA 14 - Lokales Melderegister; MA 23 - Wiener Bevölkerungsregister

Amt der Wiener Landesregierung (Hrsg.) (2015): Wiener Landwirtschaftsbericht 2015.

Geuder, Heinrich / Fuchs, Gerald (2018): Bauordnung für Wien. 5. Auflage. Wien: Linde Verlag Ges.b.m.H..

Urtz Christoph (Hrsg) (2014): ÖStZ Spezial - Die neue Immobiliensteuer Update 2013. 2. Auflage. Wien: LexisNexis Verlag ARD Orac GmbH & Co KG.

Wiedermann, Klaus / Wilplinger, Christian (Hrsg.) (2018): Das Familienunternehmen im Steuerrecht. 2. Auflage. Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH.

Oberndorfer, Paul (2010): Die Kosten des Umlegungsverfahrens nach der wr BauO. Baurechtliche blätter:bbl 13. Seite 7-9. Wien: Springer-Verlag GmbH.

Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (Hrsg.) (2015): „High Nature Value Farmland“ in Österreich 2007-2013. Bearb. Umweltbundesamt (Andreas Bartel, Bettina Schwarzl, Elisabeth Süßenbacher). Wien. 2015.

Rieger, Lorenz / Steinbauer, Wolfgang (2015): Bauordnung für Wien. 3. Auflage, Linz: Pedell Wissenschaftsverlag GmbH & Co KG.

Moritz, Reinhold (2014): Bauordnung für Wien. 5. Auflage, Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH.

ÖNORM B 1802: 1997 12 01 (Liegenschaftsbewertung - Grundlagen).

ÖNORM B 1802-2: 2008 12 01 (Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren))

ÖNORM B 1802-3: 2014 08 01 (Residualwertverfahren)

Internetquellen

Stadt Wien - Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Magistratsabteilung 23): Bevölkerung nach Bezirken

https://www.wien.gv.at/statistik/ogd/jahrbuch/bevoelkerung/tab_5.1.2_bevoelkerungsstandund-veraenderung_.csv (Stand 10.4.19)

Stadt Wien - Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Magistratsabteilung 23): Übersicht Prognoseergebnisse (Bevölkerungsentwicklung nach Alter, Geschlecht, Alter sowie Geburten- und Migrationsbilanz)

<https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bev-2048.html> (Stand 10.4.19).

Stadt Wien - Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Magistratsabteilung 23): Bevölkerung nach Bezirken 2009 bis 2018
<https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bevoelkerung-bez-zr.html> (Stand 10.4.19).

Stadt Wien - Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Magistratsabteilung 23): Wien im Vergleich - Statistiken <https://www.wien.gv.at/statistik/staedtevergleiche/> (Stand 29.08.19).

Stadt Wien, Auf dem Weg zurück zur Zwei-Millionen-Stadt – die Entwicklung der Wiener Bevölkerung, <https://wien1x1.at/site/bev-entwicklung-3/>, (Stand 30.08.2019).

Niederösterreichische Landesregierung: Zusammenlegungs- /
Flurbereinigungsverfahren <http://www.noel.gv.at/noe/Agrarstruktur-Bodenreform/Flurbereinigungs-Zusammenlegungsverfahren.html> (Stand 10.4.19).

Verwaltungsgerichtshof: Revision
<https://www.vwgh.gv.at/verfahren/revision/index.html> (Stand 29.4.19).

I Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Wien 2002 bis 2018.....	4
Abbildung 2: Bevölkerungsprognoseergebnisse Wien 2018 bis 2048	5
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Wien nach Bezirken 2009 bis 2018.....	6
Abbildung 4: Realnutzungskartierung 2014.....	7
Abbildung 5: Vorgehensweise im Rahmen des Vergleichswertverfahrens	25
Abbildung 6: Auszug Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.....	37
Abbildung 7: Auszug Flächenwidmungs- und Bebauungsplan inkl. Grundstückskataster..	38
Abbildung 8: Darstellung Umlegungsgebiet	41
Abbildung 9: Darstellung Bauplätze nach Umlegung	42
Abbildung 10: Darstellung Abfindungsberechnung Projektgebiert	46

J Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Anwendungsfälle Bewertungsverfahren	22
Tabelle 2: Darstellung Eigentümerstruktur Projektgebiet.....	39
Tabelle 3: Darstellung Eigentümerstruktur bzw. Antragsvoraussetzungen	41

K Abstract

In der Bundeshauptstadt hat in den letzten Jahren ein genereller Bauboom stattgefunden. Durch diesen Bauboom haben sich einerseits die Preise für Bauland erhöht bzw. deren Angebot verknappt. Um die Verfügbarkeit von Bauland erhöhen zu können, ermöglicht das Baulandumlegungsverfahren Bauplätze über Grundstücksgrenzen ohne Zustimmung aller Eigentümer zu schaffen. Obwohl dieses Verfahren bereits Jahrzehnte in der Bauordnung verankert ist, wurde es in der Vergangenheit nur selten angewendet. Auf Grund der aktuellen Baulandsituation ist jedoch mit einer steigender Verfahrenszahl zu rechnen.

Das generelle Grundkonzept des Umlegungsverfahrens gem. Bauordnung für Wien ist die Neuorganisation von gewidmeten Baulandgrundstücken, deren Bebaubarkeit auf Grund von unzuweckmäßiger Form oder Größe verunmöglicht, vermindert oder erschwert ist. Ergebnis der Umlegung sind Bauplätze oder Baulose auf denen Gebäude errichtet werden können, die den Anforderungen der Bauordnung bzw. den Bebauungsplan entsprechen.

Einen ähnlichen Grundgedanken findet man auch bei den verschiedenen Landesgesetzen zur Flurbereinigung. Dabei werden durch Neueinteilungen bzw. Neuordnung von land- und fortwirtschaftlichen Grundstücken zeitgemäße und dauerhafte Produktionsgrundlagen für die Land- und Fortwirtschaft geschaffen.

Gegenstand dieser Arbeit ist die Darlegung des Grundkonzeptes sowie die Antragsvoraussetzungen zur Einleitung eines Verfahrens. Chronologisch werden die rechtlichen Grundlagen zu den Verteilungsbestimmungen, den Bewertungsgrundsätzen sowie den rechtlichen Auswirkungen eines beendeten Verfahrens behandelt. Im Zuge dieser Darstellung werden auch die zu erwartenden Kosten und deren Verteilung sowie Widerspruchsmöglichkeiten beleuchtet.

Ergänzend werden Themen dargelegt, die auch während einer Bauplatzschaffung anfallen würden, und im Zuge des Verfahrens berücksichtigt werden. Hierbei sind unter anderem Grundabtretungen zu Verkehrsflächen sowie Ergänzungsflächen gemeint.

Mit Abschluss des Verfahrens und deren rechtlicher Umsetzung im Hinblick auf die Veränderung der Eigentumsverhältnisse werden die gebühren- und steuerrechtlichen Grundlagen sowie Ausnahmetatbestände dargelegt.

Anhand eines tatsächlich durchgeführten Verfahrens in der Katastralgemeinde Stammersdorf werden die rechtlichen Grundlagen an Hand der Praxis nochmals beleuchtet. Dabei werden auch Einblicke in Themen gegeben, die im Zuge ein Umlegungsverfahrens auftreten bzw. berücksichtigt werden müssen.