

# baurechtliche blätter:bbi

baurechtliche blätter:bbi

**Herausgeber und Schriftleitung:**  
K. Giese, D. Jahnel

**Beirat:**

A. Kanonier, G. Kienastberger,  
W. Kirchmayer, W. Kleewein,  
A. Kreiner, S. Miessgang,  
R. Mikulits, R. Moritz,  
H. Neuhofer, K. Petermandl,  
P. Trippl, A. Waldstätten

**Ständige Mitarbeiter:**

M. Auer, B. Eglmeier-Schmolke,  
H. Hinterhofer, F. Keschmann

**Redaktionsassistentz:**

H. Stummer

**Heft 5, Oktober 2015**  
18. Jahrgang

## **Aufsätze**

*Dr. Gerald Kienastberger,  
Mag. Anna Stellner-Bichler*

**Die neue nÖ Bauordnung 2014** 195

*Dr. Angelika Götzl,  
Christian Schnellinger*

**Baulandmobilisierung und Erhalt des  
Naturraumes durch ex lege Rückwidmung,  
Besteuerung und Abschöpfung „übermäßiger“  
Wertsteigerung** 201

## **Rechtsprechung**

Öffentliches Recht 208

Kärnten 208 · Niederösterreich 209 ·  
Oberösterreich 210 · Steiermark 211 ·  
Tirol 214 · Wien 217

Zivilrecht 220

Vergaberecht 233

**Neues Baurecht** 235

Burgenland 235 · Kärnten 235 ·  
Niederösterreich 235 · Oberösterreich 235 ·  
Salzburg 236 · Steiermark 237 · Tirol 237 ·  
Vorarlberg 238 · Wien 238

Impressum 238

Ausgewertet im Abstract Service IBZ

Angelika Götzl / Christian Schnellinger

# Baulandmobilisierung und Erhalt des Naturraumes durch ex lege Rückwidmung, Besteuerung und Abschöpfung „übermäßiger“ Wertsteigerung



Dr. Angelika Götzl



Christian Schnellinger

Divergierende Nutzungsinteressen an der begrenzten Ressource Grund und Boden in Einklang zu bringen und die Lebensqualität für künftige Generationen zu bewahren, kann nur durch eine zukunfts- und umsetzungsorientierte Raumplanung erreicht werden. Das sbg ROG 2009 nennt als Ziele ua die Schaffung von leistbarem Wohnraum sowie den Erhalt einer lebensfähigen Landwirtschaft und von Natur- und Erholungsraum. Diesen öffentlichen Interessen steht das Halten von als Bauland gewidmeten „Spekulationswiesen“, als Einzelinteresse, entgegen. Durch die Normierung einer ex lege Rückwidmung bei nicht fristgerechter Bebauung mit geeigneter Fristsetzung würde Bauland mobilisiert und eine nachhaltige Raumnutzung gefördert. Als Alternative sollte Grundeigentümern das Optieren zum Beibehalten der Baulandwidmung unter zweckgebundener, prozentueller Abschöpfung der „übermäßigen“ Wertsteigerung der Liegenschaft, zu Gunsten der Wohnbauförderung, ermöglicht werden.

**Schlagnote:** Baulandmobilisierung; Baulandreserve; ex lege Rückwidmung; befristete Baulandwidmung; Entschädigung; Raumordnung; Wohnbauförderung; Lebensraumschutz.

**Rechtsnormen:** §§ 2, 29 Abs 3, 44 Abs 3, 49 sbg ROG 2009; §§ 34 - 36 stmk ROG 2010; § 11a bgl d RPlG; §§ 17, 27 Abs 3 nö ROG 2014; § 33 Abs 2 tir ROG 2011; §§ 17, 20, 21 krnt GplG; § 4 Abs 4 wr BauO; § 30a EstG 1988; § 10 BTVG; RL 92/43/EWG; VO 1221/2009/EG.

## I. Einleitung

Die Mobilisierung von Bauland in ausreichender Quantität und Qualität wird in Zukunft ein zentrales Thema – nicht nur der Raumordnung – bleiben. Die Verfügbarkeit von Bauland unterliegt nicht nur den marktwirtschaftlichen Prinzipien von Angebot und Nachfrage, sondern wird zudem beeinflusst durch das derzeit niedrige Zinsniveau und die Unsicherheit und/oder den Vertrauensverlust in Aktienmärkte. Dadurch werden Liegenschaften zu begehrten Anlageobjekten mit hohem Realwert und konstant guter Wertsteigerung. Zudem ist jede Liegenschaft als Speziessache zu sehen und erhält durch persönliche Umstände in der Sphäre des Liegenschaftseigentümers zuweilen eine besondere Werthaltigkeit (zB als Zukunftsvorsorge für eigene Nachkommen oder Vorhalteflächen für Betriebsverweiterungen). Häufig sind daher die für die Siedlungsentwicklung idealen Liegenschaften als Bauland ausgewiesen, de facto aber nicht verfügbar, sondern werden trotz Baulandwidmung unbebaut als „Spekulationswiesen“ gehalten. Sie stellen für Gemeinden zT erhebliche,

brachliegende Baulandreserven dar und verhindern dadurch neue Baulandwidmungen oder bewirken Neuausweisungen an für die Siedlungsentwicklung oftmals nicht optimalen Standorten.<sup>1</sup>

Das Nicht-Bebauen zu diesem Zweck gewidmeter Flächen widerspricht daher dem öffentlichen Interesse an ausreichend Bauland für leistbaren Wohnraum und Gewerbeflächen sowie dem ursprünglich im Rahmen der Umwidmung von Grünland zu Bauland seitens der Gemeinde und/oder des jeweiligen Liegenschaftseigentümers<sup>2</sup> bekundeten Zieles, gegenständliche Grundstücke zeitnah zu bebauen, führt zu Zersiedelung und er-

<sup>1</sup> Vgl zum „Baulandparadoxon“ Davy, Baulandsicherung: Ursache oder Lösung eines raumordnungspolitischen Paradoxons? ZfV 1996, 193 sowie Kleewein, Instrumente der Raumordnung – Überblick und Ausblick, bbl 2014, 89.

<sup>2</sup> Die prinzipielle Möglichkeit einer nicht fristgerechten Bebauung durch Eigentümer von Baurechten wird tatsächlich von untergeordneter Bedeutung sein, sodass im Folgenden zur Straffung der Formulierung lediglich der Liegenschaftseigentümer erwähnt wird.

höhten Infrastrukturkosten und geht zudem zu Lasten des Erhalts von Natur- und Erholungsraum sowie geeigneter landwirtschaftlicher Flächen.

## II. Befristete Baulandwidmung zur Baulandmobilisierung

Die derzeit im Rahmen der Novellierung des sbg ROG 2009<sup>3</sup> in Diskussion stehende befristete Baulandwidmung würde die Möglichkeit bieten, zumindest ab Inkraft-Treten der Bestimmung, bei nicht fristgerecht erfolgter Bebauung, eine Rückwidmung von Bauland in Grünland zu erreichen. Dies könnte unter geeigneten Rahmenbedingungen eine von mehreren geeigneten Maßnahmen darstellen, um in Zukunft eine tatsächliche Bebauung zu fördern<sup>4</sup> und weiteren Baulandüberhang<sup>5</sup> mit konkludenter Widmung „Spekulationsweise“ zu reduzieren.<sup>6</sup> Die Wirksamkeit einer Befristung der Baulandwidmung hängt allerdings nicht lediglich von der Normierung der Möglichkeit als solcher ab, sondern entscheidend von der Fristsetzung und etwaiger normierter Ausnahmetatbestände.<sup>7</sup> Bebauungsfristen und die Folgen einer nicht fristgerecht erfolgten Bebauung müssen für den Grundeigentümer zweifelsfrei und klar normiert sein.<sup>8</sup>

### A. Fristenregelungen der Länder

Die (Fristen-)regelungen zur Bebauung bzw Baulandmobilisierung der Raumordnungsgesetze der Länder sind äußerst unterschiedlich ausgestaltet<sup>9</sup> und werden exemplarisch dargestellt. Das nö ROG 2014<sup>10</sup> normiert eine fünfjährige Frist für Neubaulandausweisungen, innerhalb derer der Grundeigentümer das Grundstück

bebauen oder der Gemeinde zum ortsüblichen Preis anbieten kann. Nach Ablauf dieser Frist kann die Gemeinde innerhalb eines Jahres entschädigungslos die Widmung noch unbebauter Grundstücke ändern, unterbleibt eine Entscheidung der Gemeinde innerhalb dieses Jahres, kann eine Widmungsänderung lediglich unter Abgeltung der vermögensrechtlichen Nachteile erfolgen.<sup>11</sup> Ähnlich sieht das bgld RPIG eine Fristenregelung zur Bebauung mit anschließender Möglichkeit zur entschädigungslosen Rückwidmung innerhalb eines Jahres vor.<sup>12</sup> Wenig konkret normiert das tir ROG 2011,<sup>13</sup> dass die Einhaltung privatwirtschaftlicher Vereinbarungen mit Grundeigentümern auf „geeignete Weise“ sicherzustellen ist und die Flächen innerhalb „angemessener Frist“ einer bestimmten Verwendung zuzuführen sind.<sup>14</sup> Zur Absicherung kann ein Vorkaufrecht zu Gunsten der Gemeinden oder des Tiroler Bodenfonds zum Verkehrswert vereinbart werden.<sup>15</sup> Die wr BauO sieht lediglich die Möglichkeit einer befristeten Baulandausweisung vor, soweit diese dem Erreichen der Stadtplanungsziele dient, ohne die Fristen und die Folgen einer nicht fristgerechten Bebauung zu regeln.<sup>16</sup> Herausragend konkret, zukunftsorientiert und zielführend ist die aktive Bodenpolitik des Landes Steiermark.

### B. Aktive Bodenpolitik des Landes Steiermark

Als Maßnahme der aktiven Bodenpolitik, um geeignete Grundstücke für den förderbaren Wohnbau sicherzustellen, sieht auch das stmk ROG 2010<sup>17</sup> die Möglichkeit vor, mit Grundeigentümern Vereinbarungen über die Verwendung von Grundstücken innerhalb „angemessener“ Frist, unter nachweislicher Berücksichtigung seines für einen Zeitraum von zehn Jahren absehbaren Eigenbedarfes, abzuschließen.<sup>18</sup> Umfassend und zielorientiert sind

<sup>3</sup> Sbg ROG 2009, LGBl 2009/30 idF LGBl 2013/106.

<sup>4</sup> [www.solidbau.at/home/artikel/Raumplanung/Salzbuerger\\_SPOe\\_will\\_neue\\_Raumordnung/aid/26622?analytics\\_from=index](http://www.solidbau.at/home/artikel/Raumplanung/Salzbuerger_SPOe_will_neue_Raumordnung/aid/26622?analytics_from=index) (Stand: 4.7.2015).

<sup>5</sup> [www.solidbau.at/home/artikel/Oesterreich/Salzburg\\_schwimmt\\_in\\_Bauland\\_aber\\_verfuegbar\\_ist\\_nur\\_wenig/aid/26557?analytics\\_from=thema\\_single](http://www.solidbau.at/home/artikel/Oesterreich/Salzburg_schwimmt_in_Bauland_aber_verfuegbar_ist_nur_wenig/aid/26557?analytics_from=thema_single) (Stand: 4.7.2015).

<sup>6</sup> Vgl dazu *Kleewein*, Instrumente (FN 1) 89.

<sup>7</sup> § 44 Abs 3 iVm § 49 Abs 1, 2 Z 2 sbg ROG 2009. Die grundsätzliche Möglichkeit der Rückwidmung von nicht fristgerecht bebautem Bauland gem § 44 Abs 3 wird in Salzburg derzeit nicht lediglich auf Grund der Durchführung durch die Organe der Gemeinde selbst verhindert, sondern auch durch die betreffenden Regelungen von Entschädigungsansprüchen und -voraussetzungen in Fällen von Rückwidmungen nicht fristgerecht bebauter Grundstücke konterkariert. Vgl IV.

<sup>8</sup> Vgl *Trapichler*, Befristete Baulandwidmung und Vertragsraumordnung – Teil 1, bbl 2015, 16. Fristen dürfen nicht unzumutbar sein.

<sup>9</sup> Konträr und daher beachtlich erscheint die Normierung einer Bestandsgarantie von Widmungen gem § 17 iVm § 20 Abs 1, 3 und § 21 Abs 2 krnt GPIG hinsichtlich der Fristen zur Anpassung der Baulandreserve und einer gegebenenfalls durch Rückwidmung von Bauland in Grünland abzugelenden Verkehrswertminderung.

<sup>10</sup> Nö ROG 2014, LGBl 2015/3.

<sup>11</sup> § 17 iVm § 27 Abs 3 nö ROG 2014.

<sup>12</sup> § 11a bgld RPIG.

<sup>13</sup> Tir ROG 2011, LGBl 2011/56 idF 2014/187.

<sup>14</sup> § 33 Abs 2 tir ROG 2011.

<sup>15</sup> Eine Weiterveräußerung durch die Begünstigten innerhalb von 10 Jahren kann lediglich zum seinerzeitigen Grundpreis, zzgl indexmäßiger Aufwertungen und allfälliger Aufwertungen (zB zur Erschließung) erfolgen.

<sup>16</sup> § 4 Abs 4 wr BauO, LGBl 1930/11 idF 2015/8. Vgl dazu auch *Trapichler*, Baulandwidmung (FN 8) 16: Durch diese Normierung wird für Gemeinden die Möglichkeit geschaffen, Bauland befristet auszuweisen, die Folgen einer nicht fristgerechten Bebauung werden allerdings nicht festgelegt. Als Folge in Hinblick auf den Flächenwidmungsplan kann eine befristete Baulandwidmung mit oder ohne Um- bzw Rückwidmung normiert werden und daher als aufschiebend bedingt befristete Umwidmung ausgestaltet sein, oder es kann die Befristung ohne Anordnung der weiteren Widmung enden, was einen weißen Flecken im Flächenwidmungsplan zur Folge hätte. Bebauungspläne verlieren bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes nicht ihre Gültigkeit.

<sup>17</sup> §§ 34 - 36 stmk ROG 2010, LGBl 2010/49 idF 2014/140.

<sup>18</sup> Adressaten des § 35 Abs 1 stmk ROG 2010 sind der Grundeigentümer selbst oder der Baurechtsberechtigte sowie für Wohnzwecke der unmittelbare Nachkommen des Eigentümers.

die entsprechenden Regelungen zur Bebauungsfrist: Gemeinden haben die Bebauungsfristen für eine Planungsperiode für vollwertiges Bauland und Aufschließungsgebiete, für welche keine privatwirtschaftlichen Vereinbarungen abgeschlossen oder keine Vorbehaltsfläche festgelegt wurden und die zusammenhängend mindestens 3000 m<sup>2</sup> umfassen, sowie die weitere Vorgehensweise, falls der Rohbau nach Fristablauf nicht fertig gestellt ist, festzulegen.<sup>19</sup> Die Gemeinde hat die Option der entschädigungslosen Widmung als Freiland (falls mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar), der Sondernutzung (Nachfolgenutzung) oder der Vorschreibung einer Investitionsabgabe.<sup>20</sup> Vor Vorschreibung der Investitionsabgabe ist der Grundeigentümer zu befragen, ob das Grundstück als Bauland gewidmet bleiben soll.<sup>21</sup> In diesem Fall erhält er die Möglichkeit mittels Antrag von der Gemeinde zu verlangen, dass das Grundstück eingelöst wird.<sup>22</sup> Stellt der Grundeigentümer einen Einlöseantrag oder erfolgt die Rückwidmung in Freiland entfällt die Vorschreibung der Investitionsabgabe.<sup>23</sup>

Stellt der Liegenschaftseigentümer einen Einlöseantrag und kann oder will die Gemeinde das Grundstück nicht erwerben, bleibt die Baulandwidmung unbefristet ohne Vorschreibung der Investitionsabgabe bestehen und die Säumigkeit hinsichtlich der Bebauung für den Grundeigentümer ohne Konsequenzen. Hält der Grundeigentümer nicht an der Widmung Bauland fest oder stellt er keinen Einlöseantrag, kann die Gemeinde, soweit mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar, die Liegenschaft als Freiland widmen. Da Baulandwidmungen als solche und insbesondere eine zu Spekulationszwecken nicht durchgeführte Bebauung von Bauland häufig zentrale Lagen betreffen, entstehen bei Rückwidmungen in Freiland Lücken im Zentrum von Siedlungsräumen. Eine spätere neuerliche Baulandausweisung für in Zentren gelegenen Liegenschaften wäre auch ohne das normierte Antragsrecht des Grundeigentümers absehbar – **entscheidend** ist uE, dass das stmk ROG 2010 zudem normiert, dass die Investitionsabgabe rückwirkend anfällt.<sup>24</sup> Dadurch kann der Grundeigentümer keinen Vorteil aus Umwidmungen und/oder nicht fristgerecht erfolgender Bebauung ziehen. Gegen die Vorschreibungen

<sup>19</sup> § 36 stmk ROG 2010. Als Kriterium der Bebauung wird die Fertigstellung des Rohbaus herangezogen. Dies ist uE geeignet, da bis zur Fertigstellung des Rohbaus ca 50% der Kosten angefallen sind und eine Fertigstellung des Gebäudes daher gewährleistet erscheint. Der Schwellenwert von 3000 m<sup>2</sup> schafft uE regelmäßig Ausnahmen und ermöglicht weiterhin Spekulation mit gegebenenfalls kleineren Grundstücken.

<sup>20</sup> § 36 Abs 3 stmk ROG 2010. Die Höhe der Investitionsabgabe erscheint geeignet, Grundeigentümer zur Bebauung zu motivieren: jährlich € 1,- /m<sup>2</sup> der Grundfläche bis zur Fertigstellung des Rohbaus.

<sup>21</sup> Die neuerliche Befragung steht im Widerspruch zu einer konsequenten und raschen Baulandmobilisierung.

<sup>22</sup> § 36 Abs 4 stmk ROG 2010 verankert lediglich ein Antragsrecht, keineswegs aber ein Recht auf Einlösung des Grundstückes zum Verkehrswert.

<sup>23</sup> § 36 Abs 3 stmk ROG 2010.

<sup>24</sup> § 36 Abs 5 stmk ROG 2010.

der Investitionsabgabe wurden bisher von betroffenen Grundeigentümern keine Rechtsmittel erhoben.<sup>25</sup>

### III. Ex lege Rückwidmung zur Baulandmobilisierung

Eine Befristung der Baulandwidmung stellt **eine** Möglichkeit dar, Bauland zu mobilisieren – dies wäre allerdings ebenso durch eine ex lege Rückwidmung von nicht fristgerecht<sup>26</sup> bebauten, als Bauland gewidmeten Grundstücken in Grünland zu erreichen, wodurch unter Wahrung des Grundrechtes auf Eigentum zudem der derzeit bereits bestehende, nicht bebaute Baulandüberhang zumindest teilweise mobilisiert werden könnte.

#### A. Eigentumsbeschränkung durch ex lege Rückwidmung?

Eine Rückwidmung von Bauland in Grünland stellt für den Liegenschaftseigentümer einen erheblichen Wertverlust dar.<sup>27</sup> Auch Pfandrechte an Betriebsgrundstücken für Bankdarlehen, welche zum Zwecke betrieblicher Investitionen verwendet wurden, wären hievon umfasst. Es ist daher zu prüfen, ob eine Rückwidmung von zum Zweck der Bebauung als Bauland gewidmeten Liegenschaften, auf welchen aber innerhalb vorgesehener Frist nicht mit der Bebauung begonnen wurde, in

<sup>25</sup> Persönliche Rücksprache mit *Dr. Pistotnig*, Land Steiermark, Abt 13 Bau- und Raumordnung/Raumordnungsrecht.

<sup>26</sup> Die derzeitige Fristenregelung steht im Widerspruch zur Baulandmobilisierung. Vgl § 44 Abs 3 iVm § 49 sbg ROG 2009 sowie IV.

<sup>27</sup> Regelmäßig verwiesen wird im Falle entschädigungsloser Nutzungsbeschränkungen auf das Sonderopfer, welches der Einzelne zum Wohle der Allgemeinheit erbringt und damit Entschädigung für einen etwaigen Eigentumseingriff gefordert oder der Eigentumseingriff als verfassungsrechtlich unzulässig erachtet. Vgl dazu *Kleewein*, Instrumente (FN 1) 89. Zu Grunde liegt die Ansicht, dass der Grundeigentümer bereits durch die Grünlandwidmung eine Nutzungsbeschränkung seines an sich unbeschränkten Eigentumsrechtes über die Liegenschaft erfährt. Dies gilt uE gerade nicht für die Raumordnung, da diese durch die finale Determinierung charakterisiert ist, sodass das Eigentumsrecht kein durch Raumordnungspläne beschränktes Vollrecht, sondern ein, durch die vom Gesetzgeber festgelegten Planungsziele und Raumfunktionen, bestimmtes Recht zur widmungskonformen Nutzung darstellt – vgl ebenso dazu *Kleewein*, Instrumente (FN 1) 89 sowie *Trapichler*, Baulandwidmung (FN 8) 16. Es ist daher uE bei der Umwidmung von Bauland in Grünland von einer hoheitlich veranlassten Erweiterung des Nutzungsrechtes auszugehen – vgl dazu ebenso *Kleewein*, Instrumente (FN 1) 89. Bekundet der Liegenschaftseigentümer durch eine Nutzungserklärung seine Bereitschaft zur Bebauung, sodass eine Widmung in Bauland erfolgt und bebaut er die Liegenschaft dann aus Spekulationsgründen nicht fristgerecht oder wollte der Liegenschaftseigentümer eine Bebauung der Liegenschaft zum Umwidmungszeitpunkt nicht vornehmen und erfolgte eine Baulandwidmung durch die Gemeinde, liegt keine Nutzungsbeschränkung vor, sodass de facto kein Eingriff ins Eigentum bezogen auf die ursprüngliche Situation gegeben ist.

Grünland einen Eingriff in das geschützte Recht des Eigentums darstellt.

Zunächst ist anzumerken, dass bereits im derzeit gültigen sbg ROG 2009 die Möglichkeit einer Rückwidmung bei nicht fristgerechter Bebauung durch Beschluss der Gemeindevertretung normiert ist.<sup>28</sup> Die Möglichkeit einer Rückwidmung von Bauland in Grünland als solche stellt daher keine Neuerung dar – die Normierung einer nicht als bloße Möglichkeit formulierten und von Organen der Gemeinden unabhängigen ex lege Rückwidmung würde lediglich einen geeigneten modus operandi bieten, um de facto totes Recht zum Leben zu erwecken. Eine ex lege Rückwidmung würde unter geeigneter Fristsetzung und Ausgestaltung,<sup>29</sup> mit im Vorhinein klaren Folgen für den mit der Bebauung säumigen Grundeigentümer, zu erhöhter Rechtssicherheit beitragen und bei Rechtsanwendern und Rechtsunterworfenen zu erhöhter Planungssicherheit führen.

Das langfristige Halten von „Spekulationswiesen“ mit Baulandwidmung

- stellt eine nicht-widmungsgemäße Nutzung dar,
- steht der Intention einer Baulandwidmung sowie
- der ursprünglich jedenfalls von der Gemeinde und/oder dem Liegenschaftseigentümer ausdrücklich bekundeten Absicht zur Bebauung der Liegenschaft entgegen<sup>30</sup> und
- steht den öffentlichen Interessen an Bauland zur Erreichung von leistbarem Wohnraum in ausreichender Menge und dem Erhalt des Naturraumes durch Verringerung weiterer Baulandwidmungen entgegen, sodass

bei Abwägung öffentlicher Interessen mit dem Einzelinteresse am Lukrieren der Wertsteigerung und/oder anderen persönlichen Interessen erstere zumeist überwiegen würden.

Auch bei überwiegendem öffentlichem Interesse an der Bebauung von Bauland ist zudem auf die Verhältnismäßigkeit einer etwaigen Normierung von Maßnahmen Bedacht zu nehmen. Da die bisher normierte Möglichkeit der Rückwidmung durch Beschluss der Gemeindevertretung, kombiniert mit den derzeit normierten Rückwidmungs- und Entschädigungsfristen<sup>31</sup> – wie die Praxis gezeigt hat – keine geeignete Umsetzung bewirkt, stellt eine von den Organen der Gemeinden und Städte unabhängige ex lege Rückwidmung auch das gelindeste Mittel dar, um die derzeit zahnlose Regelung zur Umsetzung der Raumordnungsziele adäquat gesetzlich zu verankern.

<sup>28</sup> § 29 Abs 3 sbg ROG 2009.

<sup>29</sup> Unter Gestaltung von vom Grundeigentümer wählbarer Alternativen.

<sup>30</sup> Sollte dies im Einzelfall für Liegenschaftseigentümer nicht der Fall sein und beabsichtigen diese die Liegenschaft ohnehin weiter als Grünland zu nutzen, stellt eine Rückwidmung de facto keinen Wertverlust dar – ein beabsichtigter Verkauf von Bauland würde einer konkludenten Bebauungsabsicht entsprechen.

<sup>31</sup> Vgl § 44 Abs 3 iVm § 49 Abs 2 Z 2 sbg ROG 2009.

Bei ex lege Rückwidmungen von Liegenschaften, welche ab In-Kraft-Treten der Normierung als Bauland gewidmet wurden, bliebe der Vertrauensschutz von Grundeigentümern gewahrt.<sup>32</sup> Eine etwaige Normierung würde unter geeigneter Fristsetzung<sup>33</sup> keinen Eingriff in Eigentumsrechte darstellen und daher auch keinen Entschädigungsanspruch begründen. Dies gilt uE nicht lediglich ab In-Kraft-Treten einer etwaigen Normierung, sondern analog auch für Liegenschaften, für welche im Zeitpunkt der Baulandwidmung bereits zumindest die Möglichkeit einer Rückwidmung nach Ablauf der Frist zur Bebauung durch die Gemeindevertretung normiert war.<sup>34</sup>

## B. Ex lege Rückwidmung als win-win-Chance

Die Normierung einer ex lege Rückwidmung von nicht fristgerecht bebautem Bauland in Grünland würde uE keinen Eingriff in Eigentumsrechte darstellen, sondern vielmehr die ursprünglich bekundete Baubereitschaft des Liegenschaftseigentümers fördern. Sie wäre zur Umsetzung des öffentlichen Interesses an einer zukunftsorientierten Raumordnung, dh an einer bestmöglichen Siedlungsentwicklung und damit verbunden an geeigneten und leistbaren Flächen für Wohnbebauung, dem Erhalt geeigneter landwirtschaftlicher Flächen und dem Schutz von Lebens- und Erholungsräumen uE verhältnismäßig, zweckmäßig und daher geboten.

Der derzeit nicht bebaute Baulandüberhang auch in zentraler Lage könnte dadurch in endlicher Zeit zumindest teilweise mobilisiert werden und Lücken in Siedlungsräumen ohne Verletzung der verfassungsrechtlichen Grundsätze des Eigentums- und Vertrauensschutzes geschlossen werden. Die derzeit in vielen Raumordnungsgesetzen vagen Formulierungen der Fristenregelungen müssten präzisiert werden. Geeignete Fristsetzung und Ausgestaltung mit klar absehbaren Rechtsfolgen könnten die Planungssicherheit und Rechtssicherheit erhöhen und die Organe der Gemeinden und Städte würden von der Belastung der Rückwidmung weitgehend befreit werden. Die bestehende Baulandreserve könnte abgebaut, der Bedarf an Neuausweisungen redu-

<sup>32</sup> Vgl dazu § 49 sbg ROG 2009, welcher eine angemessene Entschädigung für vermögenswerte Nachteile, die der Liegenschaftseigentümer oder Dritte im Vertrauen auf die bauliche Nutzbarkeit der Fläche geleistet haben, ausschließlich in jenen Fällen vorsieht, in welchen diese Fläche innerhalb von 10 Jahren von Bauland in Grünland oder Verkehrsfläche umgewidmet wird; vgl auch die Ausnahmetatbestände sowie bereits VfSlg 16.637/2002.

<sup>33</sup> Bauungs- und Entschädigungsfristen.

<sup>34</sup> Sollte man diesbezüglich anderer Ansicht sein, wäre der Vertrauensschutz jedenfalls gewahrt, wenn ab einer etwaigen Normierung einer ex lege Rückwidmung eine Gleichbehandlung von „Alt-“ und „Neu“baulandwidmungen erfolgen würde und die Bauungs- und Entschädigungsanspruchsfristen ab einer etwaigen neuen Gesetzeslage nochmals neu zu laufen beginnen würden.

ziert und ein Aufschwung der Bau- und Immobilienwirtschaft generiert werden.<sup>35</sup>

Um Liegenschaftseigentümern und ihren Nachkommen eine geeignete Bebauung für den Eigenbedarf zu ermöglichen, sollten uE nicht Bebauungsfristen verlängert oder Ausnahmetatbestände geschaffen werden, sondern eine für den Liegenschaftseigentümer wählbare Alternative zu einer ex lege Rückwidmung seiner Liegenschaft als Option normiert werden, durch welche ein Optieren zur Bewahrung der Baulandwidmung unter Abschöpfung des „Spekulationsertrages“ ermöglicht wird.<sup>36</sup>

#### IV. Bauland zur Eigenvorsorge

Es bestehen Bedenken, dass durch eine „angedrohte“ tatsächliche Rückwidmung in die persönliche Lebensplanung sehr weitgehend eingegriffen würde – in concreto, dass ein Vorhalten von Bauland für eigene Nachkommen durch eine gesetzlich angeordnete Rückwidmung nicht mehr möglich wäre. Ein frühzeitig „erzwungener“ Baubeginn würde häufig eine Fehlinvestition darstellen, da die Bau- und Lebensplanung der Eltern nicht in jedem Fall mit jener ihrer Nachkommen übereinstimmen würde. Zur Bebauung „gezwungene“ Liegenschaftseigentümer könnten mit dem Bau daher zwar beginnen, diesen aber nicht gehörig fortsetzen oder bereits in einem frühen Stadium einstellen, sodass das Landschaftsbild künftig von Baugruben mit Sauberkeitsschichten und Kellerrohbauten geprägt wäre.

Ziel unserer Gesellschaft und damit auch der Raumordnung sollte es auch sein, Familien zu ermöglichen, für ihre Nachkommen vorzusorgen und für sie geeignete Liegenschaften zum Zweck einer späteren Bebauung zu erwerben. Diese gesellschaftspolitische Werthaltung drückt sich derzeit im sbg ROG 2009 nicht etwa durch eine entsprechende Normierung der Frist für Rückwidmungen als hoheitliche Maßnahme aus, sondern wird durch die Frist zu einer etwaigen Entschädigungszahlung wirksam und stellt daher eine Regelung der privatwirtschaftlichen Verwaltung dar.<sup>37</sup> Die grundsätzliche Frist einer entschädigungslosen Rückwidmungsmöglichkeit von zehn Jahren wird bei Vorliegen eines dringenden Wohnbedürfnisses des Liegenschaftseigentümers selbst bzw seiner Nachkommen um weitere zehn Jahre verlängert, sollte den Berechtigten aus persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnissen eine Bebauung unzumutbar gewesen sein. Diese Normierung einer etwaigen Entschädigungsleistung von bis zu zwanzig Jahren führt die grundsätzliche Rückwidmungsmöglichkeit

<sup>35</sup> Anzumerken bleibt allerdings, dass bei ex lege Rückwidmung von Bauland in sehr zentraler Lage in Grünland die Wahrscheinlichkeit einer neuerlichen Umwidmung in Bauland gegeben wäre und Eigentümer entsprechender Liegenschaften selbst bei Normierung einer ex lege Rückwidmung zuweilen vermutlich mit dieser Wahrscheinlichkeit spekulieren würden – vgl dazu § 36 Abs 5 stmk ROG 2010.

<sup>36</sup> Vgl dazu IV. und V.

<sup>37</sup> § 44 Abs 3 iVm § 49 Abs 1, 2 Z 2 sbg ROG 2009.

nach fünf Jahren<sup>38</sup> ad absurdum – und dies sogar dem Gleichheitssatz entsprechend(!) für alle Liegenschaftseigentümer – gleichgültig ob mit oder ohne Nachkommen. Bauland als Vorsorge für eigene Nachkommen erwerben zu können, sollte – soweit mit dem öffentlichen Interesse an der Schaffung leistbaren Wohnraumes und damit einhergehend einer anzustrebenden Baulandmobilisierung sowie dem Erhalt von Naturraum und landwirtschaftlicher Flächen vereinbar – ermöglicht werden. Die derzeit im sbg ROG 2009 normierte Fristenregelung kann jedenfalls nicht als Baulandmobilisierung bezeichnet werden und garantiert zudem keine Baufertigstellung.<sup>39</sup> Die im Folgenden beschriebene prozentuelle Abschöpfung der „übermäßigen“ Wertsteigerung von nicht fristgerecht bebauten Liegenschaften unter Aufrechterhaltung der Baulandwidmung als Option für den Grundeigentümer zu einer ex lege Rückwidmung – ähnlich der Investitionsabgabe des stmk ROG 2010, mit dem Unterschied der zweckgebundenen Zuwendung des Ertrages an die Wohnbauförderung<sup>40</sup> anstelle der Gemeinden und teilweiser Refundierung bei späterer Bebauung iSd Eigenvorsorge – würde eine win-win-Situation für alle Beteiligten darstellen.

#### V. Option zur prozentuellen Abschöpfung der „übermäßigen“ Wertsteigerung als Alternative zur ex lege Rückwidmung

Um Spekulationen mit Liegenschaften zu verhindern wurden bisher, neben der Befristung der Baulandausweisung, auch Steuer- und Abgabenmodelle überlegt oder umgesetzt.<sup>41</sup> Baulandmobilisierung bei gleichzeiti-

<sup>38</sup> § 44 Abs 3 sbg ROG 2009. Vgl dazu zB § 17 iVm § 27 Abs 5 nÖ ROG 2014; § 11a bgl d RPlG; §§ 35, 36 stmk ROG 2010.

<sup>39</sup> Vgl § 36 stmk ROG 2010: Das Kriterium der Bebauung knüpft an die Fertigstellung des Rohbaus an; sowie

§ 35 stmk ROG 2010: Selbst eine Frist von zehn Jahren würde für Liegenschaftseigentümer unter dem Aspekt der „Fehlinvestitionen“ bei frühzeitig „erzwungenem“ Baubeginn häufig zu kurz sein, iS einer Baulandmobilisierung scheinen 10 Jahresfristen uE zu langfristig. Die für den Grundeigentümer wählbare Alternative, die Baulandwidmung trotz nicht fristgerechter Bebauung durch Erstattung einer Investitionsabgabe in geeigneter Höhe zu behalten, ist uE zielführend.

<sup>40</sup> Durch die Zuwendung an die Wohnbauförderung käme diese prozentuelle Abschöpfung der übermäßigen Wertsteigerung gezielt dem Wohnbau zu Gute und es könnte die Vergabe finanziellen Mittel durch eine zentrale Stelle nach landesweit festgelegten Kriterien erfolgen. Die Abschöpfung der übermäßigen Wertsteigerung käme dadurch wieder den Gemeinden zu Gute – dies verstärkt jene mit erheblichem Bevölkerungszuwachs und mit einer aktiven Wohnraum-schaffung.

<sup>41</sup> § 30a EStG 1988, BGBl 1988/400 idF BGBl 2015/204 (ImmoESt – „Umwidmungsabgabe“)

oder Infrastrukturabgaben, wie Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträge, welche sich als Mittel zur Baulandmobilisierung als wenig zielführend erwiesen haben; vgl dazu auch [www.salzburg.com/nachrichten/salzburg/politik/sn/artikel/](http://www.salzburg.com/nachrichten/salzburg/politik/sn/artikel/)

ger Erfüllung der dargestellten gesellschaftspolitischen Aufgaben könnte durch die Normierung einer Option für den Liegenschaftseigentümer zur prozentuellen Abschöpfung der „übermäßigen“ Wertsteigerung unter Aufrechterhaltung der Baulandeigenschaft als Alternative zur ex lege Rückwidmung von Bauland erreicht werden. Diese Option für den Liegenschaftseigentümer zur prozentuellen Abschöpfung der durch die Umwidmung von Grünland in Bauland erfolgten Wertsteigerung sowie der weiterhin „übermäßigen“<sup>42</sup> Wertsteigerung des Baulandes bis zur Baufertigstellung, als Alternative zu einer ex lege Rückwidmung, würde es dem Liegenschaftseigentümer freistellen, eine Liegenschaft zu bebauen, diese unter prozentueller Abschöpfung der „übermäßigen“ Wertsteigerung als Bauland in seinem Eigentum zu behalten oder eine Rückwidmung in Grünland in Kauf zu nehmen. Eine prozentuelle Abschöpfung der Wertsteigerung könnte zB in Form einer zweckgewidmeten Abgabe der Wohnbauförderung zugeführt werden und/oder im Falle einer späteren Bebauung auch dem Liegenschaftseigentümer selbst zumindest teilweise in Form eines „Anspar-Förderbetrages“ zu Gute kommen. Dieser Ansparbetrag sollte bei einer später erfolgenden Bebauung durch den Liegenschaftseigentümer nach Ratenplan<sup>43</sup> dem Baufortschritt entsprechend vollständig (zB bei Nutzung durch Familienmitglieder oder gefördertem Wohnbau) oder teilweise wieder an den Liegenschaftseigentümer retourniert werden. Durch diese Auszahlung an den Liegenschaftseigentümer nach Baufortschritt wäre eine Baufertigstellung leichter finanzierbar und sogar lukrativ und es würde Baustillstand oder eine nicht gehörig fortgesetzte Bauführung vermieden werden.<sup>44</sup> Nicht durch den Liegenschaftseigentümer

salzburg-plant-hohe-abgaben-fuer-nicht-genutztes-bauland-147844/ (Stand: 4.7.2015), [www.solidbau.at/home/artikel/Raumplanung/Salzbuerger\\_SPOe\\_will\\_neue\\_Raumordnung/aid/26622?analytics\\_from=index](http://www.solidbau.at/home/artikel/Raumplanung/Salzbuerger_SPOe_will_neue_Raumordnung/aid/26622?analytics_from=index) (Stand: 4.7.2015).

<sup>42</sup> Zu diskutieren bliebe die Bemessung der „übermäßigen“ Wertsteigerung. Dieser könnte eine kontinuierliche Wertfortschreibung oder eine regelmäßige Neubewertung wie beispielsweise gem IAS/IFRS zu Grunde gelegt werden. Die Betrachtung der Wertfortschreibung müsste die Wertentwicklung der Liegenschaft von der Umwidmung von Grünland zu Bauland unter Einbeziehung einer kontinuierlichen Wertsteigerung (zB einer über Bankzinsniveau hinausgehenden fiktiven Rendite) abbilden. Eigentümer, die Bauland nicht bebauen, ersparen sich gegebenenfalls auch die Steuer aus einem nicht realisierten Verkauf – eine ersparte fiktive ImmoEst könnte aber vermutlich nicht in die Bemessungsgrundlage eingerechnet werden. Realistischer, aber bisher im nationalen Steuerrecht nicht verankert, wäre eine in gewissen Zeiträumen durchzuführende Zeitwertermittlung iS einer Neubewertung gem IAS/IFRS des als Bauland gewidmeten Bodenwertes abzgl des dafür anzusetzenden Grünlandwertes (als Vergleichswerte). Etwaige Wertverluste müssten gegebenenfalls berücksichtigt werden.

<sup>43</sup> § 10 BTVG, BGBl I 1997/7 idF BGBl I 2013/159.

<sup>44</sup> Vgl § 36 stmk ROG 2010: Die Investitionsabgabe kommt den Gemeinden zu Gute. Eine Mittelzuordnung und -verteilung durch die zur Umsetzung von Fördermaßnahmen befugte Institution erscheint uE geeigneter als eine Verteilung

selbst genutzte Abschöpfungserträge könnten in einen Finanzierungsfond von gewerblichen und öffentlichen Bauträgern fließen und zweckgebunden dem Wohnbau zu Gute kommen. Dies würde Spekulationen mit Liegenschaften verhindern und die Möglichkeit der Gestaltung geeigneter Eigenvorsorge bieten.

## VI. Anreiz zur Reduktion neu ausgewiesener Baulandflächen durch Besteuerung

Eine generelle Besteuerung von 10% bei der Umwidmung von neu ausgewiesenem Bauland jeweils beim Verkäufer und beim Erwerber, wie dies zB die Hagelversicherung fordert,<sup>45</sup> um eine Neuausweisung von Baulandflächen zu reduzieren und die Nachnutzung bereits bebauter Liegenschaften zu fördern, ist uE im Bereich des Wohnbaus nicht zielführend, da die Errichtung von Wohnbauten zu den von Mietern oder Käufern erwarteten Standards für Bauträger derzeit bereits kaum noch finanzierbar ist. Eine zusätzliche Besteuerung von Grund und Boden mit 20 % – denn der Verkäufer würde die Steuer jedenfalls dem Kaufpreis aufschlagen – würde den Erwerb von geeignetem Bauland erheblich verteuern und Wohnraum noch weniger finanzierbar machen.

Die prozentuelle Abschöpfung einer übermäßigen Wertsteigerung, die zweckgebundene Zuführung der Beträge an die Wohnbauförderung und eine (teilweise, eventuell nach Maßgabe der Mittel auch vollständige) Refundierung bei einer zu einem späteren Zeitpunkt erfolgenden Bebauung könnte im Gegensatz zu einer allgemeinen Besteuerung im Bereich des Wohnbaus zur Erreichung der gesellschaftspolitischen Ziele zweckdienlich sein. Das langfristige Halten von Bauland lediglich zu Spekulationszwecken wäre durch das Abschöpfen dieser Wertsteigerung nach der Frist zur Bebauung nicht mehr lukrativ. Diese könnte daher zum Abbau des Baulandüberhangs bei gleichzeitigem Erhalt naturbelassener Flächen beitragen und gleichzeitig die Vorsorge für die eigenen Nachkommen durch die Möglichkeit langfristigen Vorhaltens von Bauland zum Zwecke einer später tatsächlich erwünschten Bebauung ermöglichen.

Eine generelle Besteuerung, welche anderen Zwecken als dem Wohnbau zu Gute kommt, ist strikt abzulehnen. Finanzielle Mittel, die aus nicht erfolgter Bebauung lukriert werden, müssen zweckgebunden der Wohnbaufinanzierung zukommen.

auf die Gemeinden, zumal der Wohnbauförderung durch die Umstellung auf Zuschüsse die laufenden Rückzahlungen gewährter Darlehen entgehen und dadurch eine Finanzierungslücke entstanden ist. Zudem ermöglicht die Zuwendung der Erträge an die Wohnbauförderung und die zentrale Verteilung der Gelder eine etwaige spätere Auszahlung des Anspar-Förderbetrages bei Bebauung zur Eigenvorsorge.

<sup>45</sup> Vgl dazu die Ausführungen von Weinberger, Panel 1: Ressourcenmanagement in Regionen und Gemeinden, 1. nationales Ressourcenforum, der Tagung vom 21./22.1.2015 in Salzburg, sowie auch die in Deutschland in den Jahren 1961/62 kurzfristig eingehobene Baulandsteuer, die mangels geeigneter Zurechnung scheiterte.

## VII. Besteuerung und „Rekultivierungspflicht“ zur Förderung der (Nach)nutzung im Gewerbebau

Im Bereich des gewerblichen Bauens könnte eine Besteuerung von neu ausgewiesenem Bauland durchaus zielführend iS einer verstärkten Nachnutzung von leerstehenden Gewerbehallen sein, obwohl uE auch im Gewerbebau geeignete Mittel, eventuell auch ergänzend zu einer etwaigen Besteuerung, zur Verfügung stehen würden:

Dem Liegenschaftsbewertungsgesetz eher entsprechend wäre die Bewertung des Bodenwertes unter Abzug der Abbruchkosten. Eine etwaige Förderung der Nachnutzung durch (teilweise) Übernahme der Abbruchkosten könnte eventuell durch eine Besteuerung des Erwerbes von neu ausgewiesenen Gewerbeliegenschaften gegenfinanziert werden.

Dem Betriebsanlagenrecht konform wäre die Vorschreibung von Auflagen zum Rückbau iS einer „Rekultivierung“ zur neuerlich nutzbaren Bebauung, wobei unter „Rekultivierung“ in diesem Fall nicht die Herstellung des ursprünglichen Zustandes des Grünlandes zu verstehen ist, sondern eines zur Nachnutzung geeigneten Zustandes als Gewerbefläche – dh Abbruch der erfolgten Bebauung unter Bewahrung der vormals erfolgten Aufschließung. Diese Rekultivierungspflicht könnte bei Übergabe an Nachnutzer unterbleiben.

Im Bereich des Gewerbebaus wäre eine Optimierung der Bebauungsdichte und der Bauausführung, iS eines geringeren Flächenbedarfs, wünschenswert. Das derzeit prägende Bild von Gewerbegebieten mit eingeschößigen Hallen und vorgelagerten Parkflächen stellt eine durchaus verbesserungsfähige Raumnutzung dar: Mehrgeschossige Hallen, Tiefgaragen, die Nutzung oder wertvollere Gestaltung der erheblichen Flächen von Flachdächern wären längst geboten. Flachdächer könnten auch als „nach oben verlagertes Boden mit besonderen Eigenschaften“ gesehen werden und ließen sich zuweilen als Erholungsflächen in Planungen gut integrieren. Als begrünte Dachfläche stellen sie einen mittlerweile selten gewordenen und daher einen gem FFH-RL<sup>46</sup> wertvollen Trocken- und Magerstandort dar. Begrünte Dachflächen würden iS von EMAS III<sup>47</sup> zu einer erheblichen Verbesserung der Ressourcennutzung, durch Erhöhung der Biodiversität über weite Flächen, beitragen. Das derzeit stattfindende Hinwirken auf Ge-

meinden, die Straßenränder nicht zu mähen, um Restrefugien an Magerstandorten zu generieren – was an unübersichtlichen Stellen ein Sicherheitsrisiko darstellen könnte – bietet Randstreifen, dh linienartige Habitate und ließe sich durch Dachbegrünung mit geeigneten Flächengeometrien (Flächen-/Umfangsverhältnisse) ergänzen.

## V. Fazit

Die derzeit normierten Regelungen des sbg ROG 2009 hinsichtlich der Umwidmungsmöglichkeiten von nicht fristgerecht<sup>48</sup> bebauten Liegenschaften, die Formulierung als bloße Möglichkeit und die Fristsetzung für gegebenenfalls zu leistende Entschädigungen<sup>49</sup> stehen de facto im Widerspruch zu den weitreichenden Zielen und Grundsätzen<sup>50</sup>. Die faktische Möglichkeit, Bauland als Spekulationswiese zu halten, verteuert Grund und Boden für den Wohnbau, erfordert die zusätzliche Neuausweisung von Baulandflächen (was zu weiterer Zersiedelung führen könnte) und entzieht diese Flächen daher der landwirtschaftlichen Nutzung, steht ebenso dem Lebensraum und Artenschutz sowie der Bewahrung von Erholungsräumen entgegen und widerspricht daher wesentlichen und gesetzlich normierten Raumordnungszielen und öffentlichen Interessen. Die Normierung einer zielführenden ex lege Rückwidmung als Alternative zu einer Aufrechterhaltung der Baulandwidmung unter zweckgebundener prozentueller Abschöpfung der „übermäßigen“ Wertsteigerung könnte Bauland mobilisieren, leistbaren Wohnraum schaffen und bei gleichzeitiger Wahrung des normierten Bedürfnisses der Bevölkerung Naturraum zu erhalten, einen Aufschwung der Bau- und Immobilienbranche generieren. Im Bereich des gewerblichen Bauens könnte eine Besteuerung bei Neuausweisung von Flächen zweckgebunden zur Förderung der Nachnutzung von leerstehenden Gewerbebauten oder zur (teilweisen) Übernahme der Abbruchkosten bei Nachnutzung bebauter Liegenschaften zielführend sein. Die Verankerung einer „Rekultivierungspflicht“ iS der Herstellung geeigneter Bedingungen zur Nachnutzung (sofern keine Nachnutzung erfolgt) als Auflage in Baubescheiden könnte eine ressourcenschonende, zukunftsorientierte Flächennutzung bewirken.

<sup>46</sup> RL 92/43/EWG.

<sup>47</sup> VO 1221/2009/EG.

<sup>48</sup> § 44 Abs 3 sbg ROG 2009.

<sup>49</sup> § 49 sbg ROG 2009.

<sup>50</sup> § 2 sbg ROG 2009.

**Dr. Angelika Götzl** ist Juristin und Geschäftsführerin der ECONOLOGY GmbH in Salzburg.

**Christian Schnellinger** ist Leiter für Salzburg des ÖVI, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger und Geschäftsführer der Schnellinger Immobilienreuhänder GmbH in Salzburg.

**Publikationen:** A. Götzl, Bestbieterermittlung im Bauwesen – umweltgerechte Vergabekriterien, RdU 2015, 57.

**Korrespondenz:** ECONOLOGY GmbH, Strubergasse 26, A-5020 Salzburg;

E-Mail: goetzl@econology.at

Schnellinger Immobilienreuhänder GmbH, Innsbrucker Bundesstraße 67, A-5020 Salzburg;

E-Mail: office@schnellinger.at