

# Oberes Drautal

Rechtliche Informationen zu  
Grundablöseverhandlungen,  
Optionsverträgen,  
Verfahrensschritte

**zum geplanten Neubau der B100**

Erläuterungen von  
Dipl.-Geogr. A. Becker ©  
basierend auf Unterlagen  
von RA Dr. J. Unterweger

Informationsveranstaltung  
12. September 2024



## Warum treffen wir uns heute hier?

- **Brief an Grundbesitzer:** Einladungen zu **Optionsverträgen**
- **Möglichkeiten:** Sie haben mehr Zeit darüber **nachzudenken und Einfluß zu nehmen!**
- **Zeitpunkt:** Das Land will voreilig vollendete Tatsachen schaffen, obwohl derzeit noch völlig unklar ist ob, wann und auf welche Weise das Straßenprojekt verwirklicht wird.
- **Parteienstellung:** Das **Land Kärnten verweigert** bis heute die Umsetzung des Urteils des LvWG vom 4. Januar 2023 umzusetzen, in welchem das Gericht bestätigt hat, dass hier **eine Parteienstellung berücksichtigt werden muss.**
- **Laufende Verfahren:** Über unsere Einsprüche beim Verfassungsgerichtshof bezüglich UVP-Verfahren ist noch nicht entschieden worden.
- **Offene Verfahren:** Außerdem steht ein wasserrechtliches Verfahren noch aus und auch von naturschutzrechtlichen Bewilligungen ist noch keine Kenntnis vorhanden.
- **Informationslücke:** Wollen wir schließen, da die Behörde bisher eine Informationsveranstaltung verweigert hat.

## Warum sind **SIE** heute hier?

**Jeder Einzelne von Ihnen hat unterschiedliche Bedürfnisse die alle berechtigt sind.**

- **Ich möchte verkaufen**, weil ich meinen landwirtschaftlichen Betrieb reduzieren / aufgeben will.
- Ich möchte verkaufen, weil ich sowieso nur verpachtet habe.
- Ich benötige gute **Ausweichflächen**, damit ich meinen landwirtschaftlichen Betrieb aufrecht erhalten kann.
- Ich bin überwiegend Pächter und suche gute Ausweichflächen, damit ich meinen Betrieb weiter führen kann.
- Ich möchte meine übrig gebliebenen Feldstücke zusammengelegt haben und nicht durch die Straße zerschnitten und dadurch schlecht erreichbar.
- Mein Feld wird durch den Straßenverlauf möglicherweise verstärkt unter Überflutung bei Hochwasser leiden, welche Maßnahmen sind vorgesehen?
- Mein Feld wird durch den Straßenverlauf möglicherweise verstärkt austrocknen, wie bekomme ich die Möglichkeit einer Bewässerung?
- Ich habe mein Feld längerfristig verpachtet und weiß nicht, wie ich den Vertrag auflösen kann.
- Mein Pächter ist mit seiner **beruflichen Existenz bedroht**, wenn er nicht mehr weiter pachten kann, wie kann hier Abhilfe geschaffen werden?
- .....

**Gerne können Sie ergänzen, wenn Sie aus anderen Gründen hier sind?**

## Grundsätzliche Information von RA Dr. J. Unterweger erläutert von Dipl.-Geogr. A. Becker (ohne Gewähr)

**Gemeinsames Handeln:** Unabhängig von der Verkaufsabsicht sollten Grundbesitzer zusammenhalten und sich gemeinsam informieren. Hinweis: Deshalb organisiert unser Verein diese Informationsveranstaltung und besorgt die rechtlichen Informationen von einem Anwalt.

**Vermeidung von Einzelverhandlungen:** Einzelne Grundbesitzer sollten nicht glauben, dass sie alleine besser verhandeln können als in der Gemeinschaft. Hinweis: Leider wird jeder einzeln eingeladen. Man kann aber selbst so viele Menschen mitbringen wie man möchte.

**Gefahr durch Ablöserwerb:** Grundbesitzer sollten darauf achten, nicht von Ablöserwerbern zu Unterschriften gedrängt zu werden, da dies für die Grundbesitzer in der Regel ein einmaliges Ereignis ist (in welchem sie möglicherweise keine Kenntnis und Übung haben).

**Warnung vor Druck:** Grundbesitzer sollten sich in Acht nehmen, wenn bei der Optionsverhandlung Druck ausgeübt wird oder ein Notar anwesend ist.

**Entscheidung erst nach vollständiger Information:** Grundbesitzer sollten erst dann Entscheidungen treffen, wenn sie umfassend informiert sind und sich haben beraten lassen.

**Verhandlungsfreiheit der Grundeigentümer:** Es liegt in der Hand der Grundeigentümer, ob sie einen Optionsvertrag abschließen, eine höhere Vertragssumme aushandeln oder den Vertrag auf andere Weise anpassen. „Wir sind keine Bittsteller, wir haben Eigentumsrechte!“

# Vorgehensweise der Behörde

- Verständigung
  - Einladung zu einer örtlichen **privatrechtlichen** Grundeinlöseverhandlung
- Verhandlungstermin
  - noch kein Ablöseverfahren
  - **Vorlage eines Optionsvertrags**
  - Vorgespräch mit Offenlegung Grundpreis

# Reaktionsmöglichkeiten

- Termin wahrnehmen
  - Fragen vorbereiten und dort stellen
  - Options-Angebot mitnehmen
  - **nicht sofort unterschreiben**
- Termin verschieben mit Begründung
  - um gesamten Grundeinlöseplan ansuchen
  - um Plan von Hochwasser- und Naturschutzausgleichsflächen ansuchen

# Optionsvertrag (1)

- Integrierter Kaufvertrag
  - wird erst gültig, wenn das Land „zückt“
- **Ungleichgewicht im Vertrag**
  - Land wird begünstigt, hat keine Verpflichtungen
  - Grundbesitzer treten Rechte ab
  - Grundbesitzer sind an den Vertrag gebunden
- nach Unterschrift keine Nachverhandlung möglich
  - kann langfristige Konsequenzen haben
  - Geld erst nach Abschluss des Baus ausgezahlt

# Optionsvertrag (2)

- Details

- Gültigkeitsdauer bis zum 30. Juni 2027
- Optionsentgelt ist außerhalb des Kaufvertrags und beträgt 5% der Kaufpreissumme, das ist nur von der Grundeinlösesumme, nicht von den Nebenentschädigungen jedoch mindestens € 1.000,00
- Weitere Entschädigungen: Ablöse AMA-Kosten, Bewirtschaftungsnachteile, Abwertung verbleibender Flächen, Akzeptanzzuschlag, zusätzliche Flächenbeanspruchung
- **Auszahlung Ablöse erfolgt erst bei Baubeginn**  
4% Verzinsung bis dahin
- Endabrechnung könnte nach Bauabschluss auch zur **teilweisen Rückzahlung** führen



# Bemessung der Grundablöse

- Es wird das Eisenbahn- Enteignungsentschädigungsgesetz §§ 4–8 und das Kärntnerstraßengesetz § 38 Abs 3 2017 herangezogen
- Hinweis zur Höhe der Enteignungsentschädigung:

Dem Enteigneten gebührt für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile **Schadloshaltung** (§ 1323 ABGB).

Eine Enteignung stellt einen Eingriff in das verfassungsrechtlich gewährleistete Grundrecht auf Eigentum dar. Dieser Eingriff ist daher ein „**Sonderopfer**“, das im öffentlichen Interesse von den betroffenen Grundeigentümern abverlangt wird. Nach der sogenannten „Sonderopfertheorie“ muss die Enteignungsentschädigung in jener **Höhe** festgelegt werden, **welche die Betroffenen in die gleiche Lage versetzt wie vor der Enteignung.**

# Verpflichtungen im Optionsvertrag

- Grundstück kann nicht mehr für andere Zwecke genutzt werden
- **Pachtvertrag muss aufgelöst werden**
- Freistellung von Lasten und Pflichten
- Zustimmung zur grundbücherlichen Eintragung
- **Verkaufsverbot**

# Mögliche **Ablehnung** Optionsvertrag (1)

- Steigende Verhandlungsmacht
- Zeitgewinn für Aushandlung von Konditionen
- Transparenz über Projektpläne fordern
  - Druck auf Behörden ausüben, vollständige und detaillierte Informationen über alle Aspekte des Projekts bereitzustellen,
  - einschließlich der genauen Planungen und Ausgleichsmaßnahmen.

# Mögliche **Ablehnung** Optionsvertrag (2)

- Erfahrungsaustausch nutzen
  - Hilft Fehler zu vermeiden
  - Hilft bessere Strategie für aktuelle Verhandlungen zu entwickeln
- Kritisches Hinterfragen von Angeboten
- Wertsteigerung berücksichtigen
  - Knappheit von landwirtschaftlichen Flächen bedeutet kontinuierliche Wertsteigerung

# Vorteile Enteignungsverfahrens

- Formelles Enteignungsverfahren bietet mehr Transparenz
- **Sofortige Auszahlung innerhalb von 14 Tagen**
- Möglichkeit, den Grundpreis offen zu verhandeln oder anzufechten
- Nur echte Bescheide können später angefochten werden
- In einem späteren Urteil wird der Grundwert festgelegt
- Kosten für Anwalt und Gericht werden teilweise erstattet

# Vermeidung der Enteignung trotz Ladung

- Man kann auch noch kurz vor dem Enteignungsverfahren einen Ablösevertrag bzw. Kaufvertrag abschließen
- Die Preise werden dadurch NICHT niedriger, die Gutachten gelten schließlich auch dann noch
- Man erhält Gutachten und eine schriftliche Entscheidung
- Man kann auch dann noch verhandeln
- **VORTEIL**
  - Es handelt sich dann um einen Vertrag, das Geld bekommt man innerhalb 14 Tagen

## Warum waren **SIE** heute hier?

**Wir konnten hoffentlich wichtige Informationen an Sie weitergeben, damit Sie für sich eine gute, ausgewogene Entscheidung treffen können.**

**Um nochmal auf meine Einleitung zurückzukommen, egal welche unterschiedlichen Bedürfnisse jeder Einzelne von Ihnen hat, alle diese Bedürfnisse sind berechtigt.**

- Ich finde das Angebot gut, ich nehme die Bonuszahlung mit und werde unterschreiben.
- Mein Grundstück ist mehr wert. Ich sammle Argumente für höheren Preis.
- **Ich benötige ausreichend und gute Ersatzflächen.**
- Ich möchte die gestückelten Grundstücksteile an einer zusammenhängenden Stelle.
- Ich benötige eine bessere Zufahrt. **Ich möchte Änderungen bei der jetzigen Planung**, da ich sonst große Umwege fahren muss.
- Ich bin gegen eine **zweite Umfahrung von Greifenburg**, dabei geht unnötig viel Land verloren.
- **Ich kann meinen Betrieb nur weiterführen, wenn** ich nicht mindestens ... ha als Ersatz bekomme.
- Ich übernehme Verantwortung für meinen Pächter. Er benötigt entsprechende Ausgleichsflächen, er muss in den Vertrag mit aufgenommen werden.
- Die Lage meines Grundstücks ist in ein paar Jahren mehr Wert aufgrund von ...
- Ich möchte die Straße nicht mit diesem Verlauf, es gibt bessere Möglichkeiten, die seit 2008 beschlossen waren aber leider nicht umgesetzt wurden. Ich verkaufe deshalb nicht.

**Wir würden uns freuen, wenn Sie Ihren Weg mit uns gemeinsam gehen, damit wir alle voneinander profitieren können. **Denn gemeinsam haben wir mehr Verhandlungsmacht!****

# Abschluss und Fragen

- Information und Aufklärung ist wichtig, es werden oft Un- oder Halbwahrheiten verbreitet, die Angst machen sollen, aber Angst ist immer ein schlechter Ratgeber
- **Wichtig:** der Preis kann nicht plötzlich unterhalb des Gutachtens liegen
- **Das Land braucht Ihr Grundstück, also wird es auch den Ausgleich leisten müssen**
- Bitte alle juristischen Fragen über einen Rechtsanwalt kären oder gemeinsam mit der BI und deren RA Dr. J. Unterweger
- Möglichkeit für Fragen und Diskussion
- Sammlung der Fragen für den RA
- Alle Angaben ohne Gewähr, Copyright A. Becker ©



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Alle Angaben ohne Gewähr  
Dipl.-Geogr. A. Becker ©

Informationsveranstaltung  
zum geplanten Neubau der B100  
12. September 2024