



# Gemeindeamt Schützen am Gebirge

7081 Schützen am Gebirge, Dorfplatz 1 ☎ 02684/2203, Fax 2203-4, e-Mail: post@schuetzen-am-gebirge.bgld.gv.at  
Amtsstunden: Mo-Do 07:30-12:00 u. 13:00-16:00, Fr 07:30-13:00 Parteienverkehr: Mo-Fr 07:30-12:00  
UID-Nr.: ATU 16242304, DVR 0603007280590, Polit. Bezirk: Eisenstadt-Umgebung

Schützen am Gebirge, am 22.10.2020

An das  
Amt der Bgld. Landesregierung  
Stabsabteilung Recht – Hauptref. VD.  
Landhaus  
7000 Eisenstadt

Bezug: -x-  
Zahl : 031-70/2020  
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)  
Betr. : Novelle Bgld. RPIG, Stellungnahme im  
Begutachtungsverfahren

Per Mail an: post.re-vd@bgld.gv.at

**Sg Damen und Herren!**

**Zum Entwurf der Novelle zum Raumplanungsgesetz 2019 erlaubt sich die Gemeinde Schützen am Gebirge in offener Begutachtungsfrist folgende Stellungnahme:**

Präambel:

*In der Gemeinde Schützen am Gebirge wird seit dem Jahre 1995 erfolgreich Baulandmobilisierung betrieben. Das damals sehr weitsichtige Projekt umfasste 100 neue Bauplätze. Die letzten 23 Plätze aus diesem Projekt im Siedlungsgebiet „Straßäcker“ stehen seit dem Frühjahr 2020 zum Verkauf.*

*Die Projektentwicklung folgte der Vorgabe, dass der Gemeinde daraus keine Kosten erwachsen.*

*Der Kaufpreis für die komplett aufgeschlossenen Plätze beträgt derzeit 100,-€/m<sup>2</sup>, davon erhält der verkaufende private Grundeigentümer derzeit monetär rd. 32,-€/m<sup>2</sup>, zuvor bekam er 1995 einen Teil seines Grundstückes als zusätzliches Bauland gewidmet.*

*Der derzeit gültige Bauplatzpreis von 100,-€/m<sup>2</sup> ist leistbar, es gab bei der ersten Ausschreibung am Jahresbeginn 2020 für die letzten 23 Plätze bereits fast 20 Bewerber, die Bauplätze wären hetue bereits weg, hätte nicht der Gemeinderat bisher nur an Einheimische verkauft.*

**§ 24a**

**BAULANDMOBILISIERUNGSABGABE**

Die Gemeinden haben bisher alle Lasten der Baulanderschließungen getragen - auch wenn das Bauland oft nicht effektiv mobilisiert werden konnte.

**Baulandmobilisierung ist in erster Linie Gemeindeangelegenheit und wird es durch diese Novelle des RPIG angesichts der vorgesehenen Maßnahmen auch bleiben. Die Baulandmobilisierungsabgabe sollte daher den Gemeinden zum Großteil zustehen.**

Es ist daher nicht schlüssig nachvollziehbar, warum das Land einen Anteil an der Baulandmobilisierungsabgabe im Ausmaß von 50% erhalten soll.

Dass dem Land durch die Novelle kaum Kosten entstehen, ist aus der Feststellung im Vorblatt unter „Kosten“ ersichtlich:

*„Durch die ggst. Novelle sind keine zusätzlichen Kosten für das Land Burgenland“ ..... „zu erwarten.“*

Unrichtig ist hingegen im Vorblatt die Behauptung, dass durch die ggst. Novelle auch für die Gemeinden keine Kosten zu erwarten sind.

Genau das Gegenteil dazu, dass nämlich den Gemeinde Kosten entstehen, wird im Teil B) zu § 24a erläutert:

*„Die nunmehr integrierte Baulandmobilisierungsabgabe verfolgt in erster Linien den Zweck, den zusätzlichen finanziellen Aufwand, der sich für Gemeinden durch die Notwendigkeit des Ankaufes und der Erschließung neuer Flächen ergibt, zu decken.....*

*....Baulandmobilisierungsabgaben sollen „eingehoben werden, die zur Deckung des den Gemeinden dadurch entstandenen Aufwandes herangezogen werden sollen“.*

Die Bgld. Gemeinden werden mit dieser Gesetznovelle zu Maßnahmen verpflichtet, zu denen ihnen die Mittel fehlen und die daher von ihnen nicht finanziert werden können.

Die Gemeinden werden finanziell belastet:

- a) einerseits mit dem Verwaltungsaufwand des § 24a Abs.8 Ziff. 1-4 bei der Aufbereitung und Bereitstellung der Daten an das Land zur Abgabefestsetzung
- b) andererseits durch die Aufwendungen für die im § 24b beschriebenen „Maßnahmen zur Sicherstellung von leistbaren Baulandpreisen“, welche die Gemeinden in einem wirtschaftlich nicht vertretbaren Ausmaß empfindlich zur Kassa bitten werden:

Durch die Verpflichtung im § 24b (7), leistbare Bauplätze zur Verfügung zu stellen, werden die Gemeinden gezwungen, die Kosten für Bauplätze aus Gemeindemitteln mitzufinanzieren, weil sie sonst keine Bauplätze generieren werden können.

### **Fehlende Transparenz**

Die geplante Zuteilung der Baulandmobilisierungsabgabe an die Gemeinden soll in Form der Ertragsanteile erfolgen. Diese Vorgehensweise ist – wie wir Gemeinden aus der Zuteilung der bisherigen Ertragsanteile wissen – intransparent und für Gemeinden nicht nachvollziehbar.

Zudem ist in der Novelle festgelegt, dass die Anteile der Gemeinden zweckgewidmet zu verwenden sind, die Anteile des Landes jedoch unterliegen keiner Zweckwidmung.

### **Baulandmobilisierungsabgabe - Prozentsätze**

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die 200 m<sup>2</sup> - Staffelung bei der Berechnung der Abgaben bei einer Bauplatzgröße von 1.601m<sup>2</sup> endet.

Es ist auch nicht nachvollziehbar dass die Abgabe für einen 1.601 m<sup>2</sup> großen Bauplatz im Vergleich zu einem halb so großen Platz mit 800 m<sup>2</sup> das 10-fache beträgt.

Es sollte hier ein einheitlicher Prozentsatz ohne Staffelung, dafür aber für alle Bauplatzgrößen angedacht werden.

## **§ 24b**

### **MASSNAHMEN ZUR SICHERSTELLUNG VON LEISTBAREN BAULANDPREISEN**

#### **Baulandblockierung statt Baulandmobilisierung**

Ein von oben herab gedrückter Baulandpreis führt nicht zur gewünschten Baulandmobilisierung, sondern zur Baulandblockierung. Baulandmobilisierung ist immer eine Verhandlungssache zwischen Grundeigentümern und Gemeinden/Bauträgern.

#### **Baulandmobilisierung darf die Gemeindebudgets nicht belasten.**

Für die Höhe der Bauplatzpreise spielen zwei Faktoren eine Rolle:

- a) Kosten für Ankauf von Grundflächen und
- b) Kosten für Anschließungsmaßnahmen  
dazu zählen: Planungskosten (Teilungsplan, Verträge, Anwaltskosten, Verwaltungskosten, Widmungsverfahren, (Teil-)Bebauungsplan, Erwerb öffentlichen Gutes, Errichtung von Straßen-, Gehsteig- Beleuchtung und Kosten der Straßengestaltung (Grünflächen, Baumpflanzungen), Steuern.

Beispiel Schützen am Gebirge:

Ad a) In der Gemeinde Schützen am Gebirge ist bei Grundbeschaffungen mit einem Preis von mindestens 35,-€/m<sup>2</sup> für den Ankauf von Grünland auszugehen. Ein Preis darunter ist undenkbar. Allein die IMMOESt nimmt den Grundeigentümern schon ca. 20% des Kaufpreises.

Ad b) Die Kosten für die aufgezählten Anschließungsmaßnahmen betragen (ohne Kanalbaukosten) in Summe ca. 50€/m<sup>2</sup>.

Davon kann die Gemeinde aufgrund des § 9 Baugesetzes aber nur einen Bruchteil lukrieren.

Um das Gemeindebudget nicht zu belasten muss der Bauplatzpreis in Schützen am Gebirge bei mindestens 85,00 €/m<sup>2</sup> liegen, rechnet man noch die IMMOESt dazu, muss der Bauplatz 100,- €/m<sup>2</sup> kosten.

Verpflichtet die Landesregierung hier jedoch zu einem niedrigeren Preis, geht das zu Lasten der Gemeinde.

### Kein Verhandlungsspielraum

Wenn die Gemeinden durch die Novelle gezwungen sind, Baulandmobilisierungsvereinbarungen zu dem von der Landesregierung festgesetzten maximal Quadratmeterpreis abzuschließen, ist jeglicher Verhandlungsspielraum eingeschränkt und die Bereitstellung „leistbarer Bauplätze“ nicht möglich.

### Billige Bauplätze für alle – ohne soziale Staffelung

Die Gemeinden werden verpflichtet für billige Bauplätze zu sorgen.

Jeder – ohne Rücksicht auf seine Einkommenssituation - der sich in der Gemeinde nach 3 Jahren Hauptwohnsitz dafür interessiert, soll rechtlichen Anspruch auf diese billigen Bauplätze haben.

Das bedeutet, dass z.B. begüterte Personen denselben Anspruch auf einen billigen Bauplatz haben, wie Personen in ärmlichen Verhältnissen.

Weil hier eine Differenzierung nach Einkommenssituation der Kaufwerber nicht stattfindet erscheint diese Vorgangsweise höchst unsozial.

### Spekulantum wird gefördert

#### Beispiel:

Die Landesregierung setzt für die Gemeinde Schützen am Gebirge einen „Leistbaren“ Bauplatzpreis von 60,- €/m<sup>2</sup> fest, ein anspruchsberechtigter Käufer erwirbt den Bauplatz mit 800 m<sup>2</sup> zum Preis von 48.000 €.

Tatsächlich ist der Bauplatz aber 100,- €/m<sup>2</sup> wert, somit hat der Käufer also um 32.000 € günstiger gekauft!

Er würde den Bauplatz jederzeit um 80.000 € privat weiterverkaufen können.

Der Spekulant verkauft und macht einen Gewinn von ca. 32.000,- Euro, oder der Spekulant verkauft ~~aber~~ nicht weiter, bebaut aber auch den Bauplatz nicht, weil er für ihn eine sichere Wertanlage darstellt.

Stattdessen zahlt er liebend gern dafür jährlich die Baulandmobilisierungsabgabe in Höhe von 0,5%, das sind derzeit **310,80 €** jährlich (Durchschnittsbauplatzpreis in Schützen am Gebirge lt. Statistik Austria 77,70€/m<sup>2</sup>, daher Bemessungsgrundlage 62.160 €).

Ganze **102 Jahre lang** müsste er dieses „Abgabe“ bezahlen, um den tatsächlichen Bauplatzwert von 80.000 € zu erreichen.

### Eingriff in Grundrechte

Die Novelle stellt einen Eingriff in das Grundrecht auf Eigentumsfreiheit dar und ist nicht verhältnismäßig, weil alternativ Bauplatzpreise am freien Markt gehandelt werden können.

Der Wert eines Bauplatzes kann nicht durch Verordnung von oben „gedrückt werden“, sondern richtet sich nach verschiedenen Kriterien:

- a) nach Angebot und Nachfrage
- b) nach ihrer regionalen Lage (Nord-Süd-Gefälle im Burgenland, „Speckgürtel von Wien)
- c) nach Hanglage oder Tallage
- d) nach Arbeitsplätzen in der Nähe des Wohnsitzes
- e) nach günstigen Verkehrsverbindungen
- f) nach Vorhandensein erforderlicher Infrastruktur, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen

### Rechtswidrigkeit § 24a Abs. 2, Ziff.9

Das Kriterium für eine Befreiung von der Baulandmobilisierungsabgabe nach § 24a Abs. 2 lit. 9 (Bauplätze für Nachkommen) ist mit Rechtswidrigkeit bedroht:

1. Dass Bauplätze für Nachkommen vorgesehen sind, ist eine Annahme und kein Tatbestand. Weder die Vorschreibung, noch die Befreiung von Abgaben darf auf Annahmen beruhen, sondern hat sich immer auf Tatbestände zu beziehen...  
Gem. § 4 BAO entsteht der Abgabenanspruch, sobald der Tatbestand verwirklicht ist, an den das Gesetz die Abgabepflicht knüpft.
2. Aufgrund der DSGVO ist es nicht zulässig, von einer Person zu erheben, wie viele Kinder/Enkel/Urenkel sie hat und wie alt sie sind.
3. Durch diese Begünstigung werden kinderlose Menschen diskriminiert.

### **Fehlende Begriffsdefinitionen**

Es fehlen in der Novelle Definitionen für folgende Begriffe:

Was ist zu verstehen unter

„**Leistbar**“? – wo ist die Grenze von „leistbar“ und nicht mehr „leistbar“

**durchschnittlicher Kaufpreis für Grünfläche?** – wie wird der durchschnittliche Kaufpreis festgelegt?

„**Mangel**“ an leistbarem Bauland? – wann liegt ein „Mangel“ vor?

„**Aufschließungskosten**“? – welche Aufschließungskosten sind hier gemeint?

„**Durchschnittliche Aufschließungskosten**“? – Durchschnittskosten wovon?

**Vorliegen von „nicht bloß unerheblichen“ Baulandreserven?** Wo ist die Grenze zu „nicht bloß unerheblich“?

**Kinder, Enkelkinder** – was ist mit Wahl- oder Pflegekindern oder an Kindes statt angenommene Personen?

Mit freundlichen Grüßen



**Roman ZEHETBAUER**  
**Bürgermeister**