

Erich Kummer
Schanzstraße 19
7000 Eisenstadt

Betreff: Stellungnahme zur Novelle des Raumplanungsgesetzes 2019

Ich möchte in meiner Stellungnahme zwei Aspekte behandeln. (1) Einerseits generelle Anmerkungen und (2) zweitens persönliche Anmerkungen:

Ad 1)

Der Altbestand an immobilem Bauland, Leerstände von Häusern und Wohnungen im Ortsbereich, Überalterung, Abbruch und Zerstörung historischer Bausubstanz, Ortsbild- und Ortstrukturzerstörung etc. sind nur einige Beispiele für Probleme der örtlichen Raumordnung. Die vorliegende Novelle des Bgld. RPIG. zielt auf das immobile Bauland ab.

Meiner Meinung ist der Lösungsansatz für das oben genannte Raumplanungsproblem nicht mit der gelebten Verfassungspraxis unserer Republik vereinbar, weil die „Maßnahmen zur Baulandmobilisierung gem. §24a Abs. 3 () nicht nur im Zeitpunkt der Widmung von Bauland, sondern auch zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden (können).“

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinden ist eine Verordnung, die nach dem Zusammenwirken verschiedenster Behörden erlassen wird. Vor allem in den ersten Jahren der amtlichen Raumordnung im Burgenland wurden viele der Widmungen bedingungslos gegeben. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die dem Privaten daraus erwachsenen Rechte und Pflichten an einer Widmung auf legale Weise erreicht wurden und das nunmehrige Druckmittel der Baulandmobilisierungsabgabe implizit nachträglich eine Bedingung – nämlich die Pflicht in einem absehbaren Zeitraum zu bauen – eingeführt wurde.

Durch eine Gesetzesnovelle den Grundstückseigentümern generell und pauschal Spekulantentum zu unterstellen ist eine verallgemeinerte unzulässige Unterstellung. Es wäre hier zu prüfen, ob nicht das Legalitätsprinzip der Bundesverfassung betroffen ist – da ja der Gesetzgeber nachträglich ein Instrumentarium einführt, das für viele Betroffene aus einem vorher bedingungslos erworbenem Recht nachträglich Bedingungen für ihr Eigentum geschaffen werden. Gem. Rechtsstaatlichkeitsprinzip bzw. Legalitätsprinzip (lt. WIKIPEDIA) „soll das Handeln der Verwaltung für den Bürger vorhersehbar und berechenbar machen“ .. und „so Willkür verhindern“. Der Gesetzgeber definiert aber ab einem späteren, also zu einem nachträglichen Zeitpunkt, Bedingungen für Private, die bei Erlangung der Widmung eines Grundstücks nicht gegeben wurden. Es wird mit dieser nachträglichen Bedingung auch der Grundsatz von Treu und Glauben wesentlich verletzt.

In den letzten Jahren wurde Bauland in den Gemeinden nur mehr befristet gewidmet, beziehungsweise wurden die Gemeinden auch angehalten, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben und u.a. die Rechtsmittel der Vertragsraumordnung anzuwenden, um den Gemeinden den Zugriff auf genügend Baulandflächen zu ermöglichen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die meisten Gemeinden auf genügend Bauland zugreifen können. Entgegen der Erläuterung zu §24 b ist der Eingriff in das Grundrecht der Eigentumsfreiheit nicht schlüssig begründet, da den Gemeinden bereits in der Vergangenheit ausreichende Rechtsmittel zur Verfügung standen. Es kann daher nicht der Privateigentümer für allfällige Versäumnisse einiger Gemeinden bestraft werden.

Ein wesentlicher Mangel der Novelle liegt darin, dass gewidmetes Bauland generell als gleich angesehen wird und den Eigentümern Spekulation unterstellt wird. Dabei wird zu wenig differenziert. Der Vorwurf der Spekulation kann nur zulässigerweise erhoben werden, wenn die Umwidmung mit der Begründung begehrt wurde, zu bauen – aber dann nicht gebaut wurde bzw. nach Ablauf einer Befristung oder eine Nichteinhaltung vertraglicher Bestimmungen vorliegt. Man kann doch den Eigentümern nicht Spekulation vorwerfen, wenn sie sich an der Baulanderschließung eines größeren Gebietes beteiligen und sich nicht dagegen quer legen, ihre eigenen Grundstücke einzubringen, eventuelle bereits Bauplätze der Gemeinde zur Verfügung gestellt oder einer Siedlungsgenossenschaft zur Schaffung leistbaren Wohnens übertragen haben und Flächen für das öffentliche Gut abgetreten und auch die Aufschließung ihrer Baulandflächen selber bezahlt haben.

§24b Abs 6 sieht vor, dass zukünftiges Bauland in neuen Siedlungsgebieten nur mehr gewidmet werden darf, wenn der Gemeinde das Eigentum an sämtlichen Baugrundstücken dieses Erweiterungsgebietes übertragen wird. Es wird aber niemand bestraft, der sich zukünftig den Widmungsintentionen widersetzt. Bestraft hingegen wird, wer sich einer vergangenen Erschließung nicht widersetzt hat und die Bebauung eines Gebietes mitemöglicht hat. Das ist eine in sich widersprüchliche Vorgehensweise.

Unter dem Begriff „Baulandmobilisierungsabgabe“ versteckt sich gelinde gesagt ein Druckmittel – bzw. ist doch eindeutig aus ethischer Sicht eine nicht zulässige „Erpressungsabsicht“ der Grundstückseigentümer herauszulesen. Aufgrund der Ausführungen in den Erläuterungen soll ja finanzieller Druck auf die Grundeigentümer ausgeübt werden, damit diese ihr Eigentum aufgeben. Salopp ausgedrückt ist folgendes geplant: „Auferlegung einer Abgabe bis zu einem unerträglichen Maß, somit „Weichklopfen der Leute“ bis sie ihre Grundstücksflächen aufgeben und gezwungen werden entweder zu verkaufen und wenn dies nicht möglich ist, der öffentlichen Hand zufallen zu lassen. Vor allem auch auf bedingungslos erworbenes und widmungsentsprechendes Bauland-Eigentum wird entzogen. Es ist doch offensichtlich, dass hier Private für Planungsfehler der Gemeinden büßen müssen.

Eine völlig unbestimmte Größe findet sich im §24a Abs 6 im Begriff „Grundstückswert“. Im Moment bestimmt sich der Begriff durch Angebot und Nachfrage. Durch den staatlichen Eingriff wird es zu extremen Verzerrungen kommen und dieser Richtwert ist dann nicht mehr schlüssig eruierbar. ... Der Grundeigentümer bezahlt die Abgabe nach einem (durch den Eingriff der Gemeinde ja nicht mehr existierenden) fiktiven hohen Wert, die Gemeinde kauft billig ... Im Burgenland gibt es rd. 200 000 000 m² Bauland, grob gerechnet 50 % davon

unbebaut (eigentlich mehr... hier im Beispiel mit 100 000 000 angenommen). Vereinfachend wird hier Süd und Nord halbiert (also je 50 000 000). Im Süden wird hier im Beispiel mit durchschnittlich 20 Euro und im Norden mit durchschnittlich 80 Euro Quadratmeterpreis gerechnet. ($20 \times 50\,000\,000 = 1 \text{ Mrd.}$, $80 \times 50\,000\,000 = 4 \text{ Mrd.}$) Das ergibt für den Norden 4 Mrd Euro und für den Süden 1 Mrd Euro. Da zukünftig die Gemeinde nur mehr den Grünlandpreis bezahlen werden ... Annahme: 1 Euro für Süden, 2 Euro für den Norden) sind in Relation gesetzt im Norden alle Baulandflächen nur mehr 100 000 000 Euro wert und im Süden 50 000 000... mit ergibt sich bei meiner Überschlagsrechnung, dass im Norden ein Potential von 3,9 Mrd. Euro an Privatvermögen der Burgenländerinnen und Burgenländer und im Süden von 0,9 Mrd. nicht genutzt, sondern seitens des Staates vernichtet wird!!! Es muss hier angemerkt werden, dass es sich um eine Modellrechnung mit Schätzwerten handelt...sicher ist jedoch, dass es um Milliarden Euro geht!!

Eine unklare Gesetzesbestimmung liegt auch in der Definition der diesem Gesetz unterworfenen Baulandflächen („bebaut/unbebaut“). Zu §24a wird im 4. Absatz ausgeführt, dass Grünflächen, die einem bebauten Grundstück zugehören, nicht als unbebaut gelten. Ein Gedankenexperiment zeigt die Unbestimmtheit eindeutig auf. Ein Bauplatz mit 5000 m² weist beispielsweise eine Bebauung von 1000m² auf, daher sind 4000 m² unbebaut...aber die gesamten 5000m² gelten als unbebaut. Wenn hingegen bei 5 Bauplätzen á 1000 m² ein Bauplatz dazwischen unbebaut ist, dann gilt dieser als unbebaut. Faktisch sind aber von dieser Fläche von 5000 m² bereits 4000 m² bebaut – im Gegensatz zum ersten Beispiel. Neben der Unbestimmtheit der Gesetzesbestimmung liegt darinnen auch eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes.

Nunmehr wird gem. §24a Absatz 4 den Privatgrundstückseignern durch ein finanzielles Druckmittel mehr oder weniger gezwungenermaßen Eigentum entzogen – nicht jedoch den Gemeinden, dem Land und Unternehmen mit einer direkten oder indirekten Beteiligung des Landes. Alleine schon aus diesem Passus heraus ist doch eindeutig erkennbar, dass ein eindeutiger Fall von Ungleichbehandlung vorliegt.

... Darüber hinaus können gem. leg. cit. Abs 7 durch Verordnung der Landesregierung Ausnahmen von der Abgabepflicht geregelt werden. Diese Bestimmung ist rechtlich zu unbestimmt. Das Handeln des Staates ist ja für den Staatsbürger nicht abschätzbar, weil nicht ausreichend determiniert.

Ad 2) Persönliche Anmerkung:

a) Seit Erlass des ersten Raumplanungsgesetzes wurden von meiner Familie niemals Flächenwidmungsplanänderungen beantragt! Die nunmehr familieneigenen Baulandflächen wurden alle durch die Umwidmungsverfahren der Stadtgemeinde in großflächige Aufschließungsgebiete umgewidmet und nach den Erschließungsmaßnahmen zu Bauland erklärt. ... Gemäß Erläuterungsbericht Besonderer Teil, zu §24a, 1.Absatz, liegt eine theoretische Fundierung der Gesetzesnovelle im Verursacherprinzip. Da im persönlichen Fall weder ich noch meine Familie als Verursacher anzusehen sind –kann somit die Novelle nicht schlüssig in meinem Fall angewendet werden. Wenn ja, dann würde ein Widerspruch zu den inneren Konstruktionsprinzipien der Verordnung vorliegen.

Wie bereits angeführt bringt § 24b im Kern zum Ausdruck, dass zukünftig Gemeinden vor der Umwidmung für eine zielführende Siedlungserweiterung Verhandlungen über die Baulandmobilisierung mit allen bezughabenden Grundstückseigentümern abführen muss und nur solche Flächen zu widmen seien, für die ein Gesamtergebnis erzielt wurde. Das ist begrüßenswert. Diese Bedingung war aber niemals Gegenstand für die Rechtmäßigkeit unserer Baulandwidmungsflächen und kann daher implizit nicht nachträglich als eine wesentliche fehlende Voraussetzung für eine Baulandmobilisierungsabgabe herangezogen werden. Die Widmung in Aufschließungsgebiet erfolgte bedingungslos, danach wurden alle gesetzlich vorgegebenen Notwendigkeiten erfüllt, incl. der Abtretungen an die Gemeinde.

b) Nachdem Aktivitäten der Gemeinde und von Siedlungsgenossenschaften zur Bebauung der Aufschließungsgebiete in einem großen Aufschließungsgebiet gesetzt wurden, haben wir uns dem nicht entgegengestellt. Flächen wurden umgelegt, erschlossen etc. ... die Unterstellung, ein Spekulant zu sein, ist daher zurück zu.

c) Es wurden die eigenen Aufschließungsgebiets-Flächen in das Gesamtprojekt eingebracht und Teilflächen an die Siedlungsgenossenschaft verkauft. Es wurde daher bereits ein Anteil an die Allgemeinheit abgetreten. Entsprechend der Erläuterung zu §24b erster Absatz wurden der gemeinwohlverpflichtenden Daseinsvorsorge zur Schaffung von Wohnraum voll entsprochen und die notwendigen Beiträge für die Allgemeinheit geleistet.

d) Die Abtretungen (rd 19% der Eigentumsfläche) wurden in nicht geringen Ausmaß an die Gemeinde geleistet. Auch hier gilt das im Pkt. c ausgeführte.

e) Die Erschließungskosten wurden/werden selber bezahlt. In den Erläuterungen zu §24a erster Absatz werden als eine der Begründungen die hohe finanzielle Summen für die Er- und Aufschließung von Gebieten verwendet und somit die Baulandmobilisierungsabgabe begründet. Diese Vorgabe wurde unsererseits aber bereits vollinhaltlich erfüllt.

f) Das Bauland wurde dem Sohn überschrieben, damit er bei einer allfälligen Familiengründung bauen kann. Er hat noch keine Kinder und natürlich altersbedingt noch keine Enkelkinder. Durch die Bestimmung verliert er kurzfristig eine Basis, selber eine Lebensplanung umzusetzen. und jetzt soll, nach all den geleisteten Aufwendungen und Abtretungen etc. unsere Familie nochmals soweit finanziell unter Druck gesetzt werden, damit wir schlussendlich die Flächen zu einem willkürlich vom Gesetzgeber festgelegten Planungsspieleraum an Dritte weiter geben. In dieser Lebensphase meines Sohnes soll jetzt verkauft werden, um dann vielleicht in 5 Jahren wieder Bauland neu kaufen zu müssen.

Die Bestimmungen der Novelle beinhalten meiner Meinung nach auch unzulässige Diskriminierungen (noch) kinderloser (Jung)familien und widersprechen der Bundesverfassung.

g) Es fallen noch Steuern und Abgaben an - die ebenfalls zu bezahlen sind.

Aus den Ausführungen in den Punkten a-g ist daher eindeutig zu entnehmen, dass der Gesetzesentwurf nicht vertretbare Unbestimmtheiten enthält bewusst oder unbewusst verfassungswidrige Ungleichbehandlungen zu erwarten sind.

Ein kritischer Aspekt liegt auch darinnen, dass die Örtliche Raumordnung zwar lt. Verfassung die Gemeinde, aber bei dieser Gelegenheit das Land zukünftig einfach mitabkassiert ...

Es wird über ein schwieriges raumordnungsfachliches Problem gleichmacherisch über die Bevölkerung hinweggefahren wird.

Erich Kummer