

Amt der Kärntner Landesregierung
Abteilung 1 Verfassung
Arnulfplatz 1
9020 Klagenfurt
abt1.verfassung@ktn.gv.at

Klagenfurt am Wörthersee, 12. September 2019
HAUS-U. GRUNDBESITZ - Dr.H/S -

119546.doc

Begutachtung des Gesetzesentwurfes zur Kärntner Raumordnung (K-ROG 2020)

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich erlaube mir zunächst festzuhalten, dass ich die nachstehende Begutachtung in meiner Eigenschaft als Landespräsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes, Landesverband Kärnten, erstellt habe.

Der hier vorgesehene Gesetzesentwurf wurde mir bedauerlicherweise erst relativ spät zur Kenntnis gebracht, sodass ich die folgende Begutachtung auf die Bestimmungen der §§ 33 – 37 beschränken muss.

Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund vertritt die Interessen sowohl von Hauseigentümern, aber auch von Grundstückseigentümern und lehnt somit jeglichen Eingriff in das Eigentumsrecht der Grundstückseigentümer von Vornherein grundsätzlich ab. Mit dem hier vorliegenden Gesetzesentwurf wird zunächst vorgestellt, dass die Zielsetzung des Gesetzes die sei, dass übergroße Baulandreserven, fehlende Baulandmobilität, die Zersiedelung der Landschaft und damit in Zusammenhang stehend steigende Infrastrukturkosten für die Gemeinden durch das vorliegende Gesetz für die Zukunft verhindert werden sollen.

UID: ATU62413757

HONORARKONTO: BKS BANK AG IBAN AT67 1700 0001 0006 9334, BIC BFKKAT2K
FREMDGELDKONTO: BKS BANK AG IBAN AT45 1700 0001 0006 9342, BIC BFKKAT2K
HONORARKONTO: RLB Klagenfurt IBAN AT88 3900 0000 0601 5911, BIC RZKTAT2K

Aus Sicht des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes ist gegen eine Regelung für die Zukunft, also was zukünftige Flächenwidmungen betrifft, grundsätzlich nicht wirklich ein Einwand zu erheben, sehr wohl aber gegen, dass bereits bestehende und gewidmete Flächen letztlich, wie noch aufgezeigt werden wird, entschädigungslos rückgewidmet werden können. Ein solcher Eingriff in das Eigentumsrecht der Grundstückseigentümer ist aus unserer Sicht jedenfalls auch nicht nur abzulehnen, sondern auch verfassungswidrig und würde auch vor dem Verfassungsgerichtshof mit Sicherheit nicht Bestand haben können.

Wenn man sich nunmehr die Zielsetzung des Gesetzesentwurfes vor Augen hält, so ist zunächst auszuführen, dass dadurch, dass letztlich noch darzustellende Bebauungsfristen auch für bereits bestehende Baulandwidmungen festgelegt werden, die Konsequenz die sein wird, dass all diese Baulandflächen von den Grundstückseigentümern auf dem Markt angeboten werden, oder allenfalls auch selbst bebaut werden, wodurch hier einerseits eine Marktverzerrung eintreten wird, als die Grundstückspreise durch dieses Überangebot mit Sicherheit sinken werden, andererseits ist aber gerade die Zielsetzung der Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft dadurch konterkariert, als durch das Überangebot an Baulandflächen, die letztlich dann auch tatsächlich bebaut werden müssen, um die Rückwidmung zu verhindern, erst recht ein Zersiedelungseffekt, zumindest kurz bis mittelfristig eintreten wird, der durch das vorliegende Gesetz eigentlich verhindert werden soll.

Was nunmehr die einzelnen Gesetzesbestimmungen betrifft, bestehen folgende Bedenken:

Nach meinem Verständnis ist zunächst die in § 35 vorgesehene Bebauungsfrist für Flächen gedacht, die gemäß der Bestimmung des § 34 Änderungen im Flächenwidmungsplan in der Zukunft erhalten werden. Sollte allerdings § 35 mit der dort vorgesehenen Bebauungsfrist auch für „Altflächen“, also jene Flächen, die bereits als Bauland im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes gewidmet sein, so ist jedenfalls diese Bebauungsfrist abzulehnen, da dieser Eingriff in das Eigentumsrecht der Grundstückseigentümer verfassungswidrig wäre und daher abzulehnen ist.

In § 36 ist das Thema „Rückwidmungen“ ausführlichst abgehandelt, wobei alleine dieser Paragraph fast zwei Seiten und zehn Absätze umfasst, sodass auch aus legistischer Sicht diese Bestimmung zumindest für Laien überhaupt unlesbar ist, aber auch für nicht mit der Materie befassten Juristen kaum mehr interpretiert werden kann.

In § 36 Abs. 6 wird unter anderem festgelegt, dass als Aufschließungsgebiet festgelegte unbebaute Grundflächen von der Gemeinde in Grünland rückgewidmet werden können, bzw. dürfen, wenn seit der erstmaligen Festlegung mehr als 20 Jahre verstrichen sind. Wenn man nunmehr die Bestimmung des § 37 Abs. 3 lit. c dazu in Betracht zieht, ist für diesen Fall dann bei Rückwidmung von als Bauland festgelegten unbebauten Grundflächen in Grünland, die vor mehr als 20 Jahren erstmals als Aufschließungsgebiet erstmals festgelegt worden sind, keinerlei Entschädigung zu leisten, da eben nach Abs. 3 ein Anspruch des betroffenen Grundeigentümers auf Leistung einer angemessenen Entschädigung in solchen Fällen nicht bestehen soll. Auch diese Bestimmung ist abzulehnen. Wenn überhaupt eine Rückwidmung von als Bauland festgelegten unbebauten Grundflächen in Grünland durch das Gesetz festgelegt werden soll, so ist jedenfalls und zwar in jedem Falle auch eine angemessene Entschädigung zu leisten. Ebenso abzulehnen ist auch die Bestimmung des § 37 Abs. 1, wonach für den Fall, dass eine als Bauland festgelegte Grundfläche in Grünland rückgewidmet wird und dadurch die Bebauung unzulässig wird, die Gemeinde auf Antrag des betroffenen Grundeigentümers **für die Aufwendungen, die dieser getätigt hat**, eine angemessene Entschädigung zu leisten hat. Dies bedeutet nämlich, dass ausschließlich dann, wenn der Grundeigentümer bereits Aufwendungen für diese Flächen gehabt hat, überhaupt nur eine Entschädigung und auch eine solche nur im Hinblick auf die getätigten Aufwendungen zu leisten ist. Aus Sicht des Haus- und Grundbesitzerbundes ist jedenfalls eine Entschädigung nicht nur für die Aufwendungen, sondern vor allem in Höhe der Wertdifferenz zwischen eben Bauland und Grünland jedenfalls zu leisten. Die Bestimmung des § 37 Abs. 2 würde festlegen, dass eine Entschädigung für die Minderung des Verkehrswertes nämlich nur dann zu leisten ist, wenn diese Fläche **innerhalb von 25 Jahren** nach ihrer Festigung als Bauland in Grünland rückgewidmet wird. Dies würde dann bedeuten, dass Flächen, die vor mehr als 25 Jahren als Bauland festgelegt worden sind, von dieser Bestimmung nicht umfasst sind und dann für solche Flächen eben offensichtlich keine Entschädigung in der Wertdifferenz vorgesehen wäre. Auch diese Bestimmung ist jedenfalls vehement abzulehnen. Diese Bestimmung kommt wiederum einer Enteignung gleich, die vom Verfassungsgerichtshof jedenfalls auch abgelehnt wird, wie sie dies selbst in Ihren Erläuterungen auch ausführen.

Wenn man also diese Bestimmungen interpretiert würde sich ergeben, dass für Altbaulandflächen, die bisher nicht bebaut worden sind, die eben mehr als 25 Jahre zurückliegend in Bauland gewidmet worden sind, eine Entschädigung nicht zu leisten ist, bzw. eine solche allenfalls nur dann, wenn Aufwendungen für diese Flächen auch tatsächlich geleistet worden sind und die Entscheidung dann eben nur in Höhe dieser Aufwendungen geleistet werden muss.

Nochmals zu betonen ist, dass nach Abs. 3 lit. c. unter den dort genannten Voraussetzungen überhaupt keine Entschädigung zu leisten ist, was jedenfalls vehement abzulehnen ist.

Selbstverständlich geltend die oben gemachten Ausführungen nicht nur für die sogenannten Aufschließungsgebiete, sondern auch für jene Grundflächen, die nach den dort einschlägigen Bestimmungen beispielsweise betreffend Hochwasser, Wildbäche, Steinschlag etc. rückzuwidmen wären oder zumindest deren Rückwidmung vorgesehen ist. Auch hier ist nicht einzusehen, dass hier der Grundstückseigentümer für allenfalls in der Behörde seinerzeit fehlerhaft durchgeführte Widmungen zur Verantwortung gezogen werden soll. Ganz allgemein ist festzuhalten, dass jene Widmungen, die in der Vergangenheit eben dazu geführt haben, dass hier übergroße Baulandreserven vorliegen, dass auch eine entsprechende Zersiedelung bereits festzustellen ist, nicht in der Verantwortung der Grundstückseigentümer selbst liegen, sondern immer in der Verantwortung der Behörde, die hier eben die entsprechenden Widmungen erteilt hat. Wenn nunmehr „eine Reparatur“ hier erfolgen soll, so kann dies nicht auf dem Rücken der Grundstückseigentümer ausgetragen werden.

Hinsichtlich des Entschädigungsverfahrens selbst, wenn überhaupt Entschädigung zu leisten ist, ist im Gesetz vorgesehen, dass die Bezirksverwaltungsbehörde offensichtlich letztlich in letzter Instanz entscheiden soll. Hier ist jedenfalls ein Rechtszug an die Gerichte, wie es auch im Eisenbahnteilungsgesetz vorgesehen ist, vorzusehen.

Nicht unberücksichtigt werden darf auch, dass Grundstücke, die hier eben in unter die Rückwidmungsbestimmungen allenfalls fallen könnten, bewusst von der vorangegangenen Generation für die Nachkommen hinterlassen worden sind, oder auch übergeben worden sind, um hier auch entsprechende Abschichtungen, vor allem auch im landwirtschaftlichen Bereich vornehmen zu können. Diese Abschichtungen würden, was nunmehr beispielsweise Pflichtteilsansprüche, aber auch Ansprüche nach dem Kärntner Höferecht betrifft, konterkariert werden, wenn nachfolgend eben Rückwidmungen ohne Entschädigungen durchgeführt werden würden und würde dann eine extreme Benachteiligung der abgeschichteten Personen eintreten. Auch dies ist im Gesetz nicht wirklich berücksichtigt. Dazu kommt noch, dass Baugrundstücke auch angeschafft werden, um eine Altersvorsorge zu haben und eben im Alter auch entsprechende Reserven zu haben, die für bestimmte finanzielle Fälle dann in Anspruch genommen werden können, insbesondere wenn Pflegebedarf entsteht, zumal auch beispielsweise eine 24-Stunden-Pflege keinesfalls zur Gänze durch staatliche Leistungen finanzierbar ist, sondern man hier auf hohe Eigenleistungen angewiesen ist. Diese Eigenleistungen könnten dann

bei Verkauf von Baugrundstücken durchaus geleistet werden. Bei Rückwidmung wäre wiederum dieser Altersvorsorge der Boden entzogen.

Bemerkt werden darf noch, dass auch die steuerlichen Auswirkungen des vorliegenden Gesetzesentwurfes auch in den Erläuterungen dazu in keiner Weise behandelt werden. Hier darf nicht vergessen werden, dass die Bestimmungen des ImmoEStG jedenfalls zu berücksichtigen sind. Hier ist es bekanntlich so, dass für sogenannte „Neugrundstücke“ bei Widmung hier nicht nur 4,2 %, sondern eben 30 % ImmoESt abzuführen sind. Hier ist gänzlich ungeklärt, was bei entsprechender Rückwidmung oder gezwungenem Verkauf durch die drohende Rückwidmung zu geschehen haben wird.

Als Landespräsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes Landesverband Kärnten darf ich höflich um Berücksichtigung der oben aufgezeigten Gesichtspunkt ersuchen und hoffe auch, dass im Rahmen der hier noch zu erfolgenden Diskussion im Landtag entsprechende Gesichtspunkt Berücksichtigung finden werden, um allen Interessen entsprechend Rechnung tragen zu können.

Ich verbleibe

mit vorzüglicher Hochachtung

Dr. Hans Georg Mayer