

Mobilisierung von Bauland – Vertragsraumordnung

Die Mobilisierung von Bauland in ausreichender Quantität und Qualität wird in Zukunft ein zentrales Thema bleiben. Die Verfügbarkeit unterliegt nicht den marktwirtschaftlichen Prinzipien von Angebot und Nachfrage, sondern wird zudem beeinflusst durch das derzeit niedrige Zinsniveau, welches Liegenschaften zu begehrten Anlageobjekten macht, durch die Tatsache, dass jede Liegenschaft individuell zu sehen ist (als Speziessache) sowie durch persönliche Umstände in der Sphäre des Liegenschaftseigentümers (z.B. der Erwerb für die eigenen Nachkommen). Diese Faktoren steuern Erwerbs-, Planungs- und Bebauungsentscheidungen. In den seltensten Fällen sind daher die für die Bebauung und Entwicklung von Städten und Gemeinden idealen Liegenschaften auch tatsächlich verfügbar.

Ex lege Rückwidmung zur Mobilisierung von Bauland

Die in Diskussion stehende ex lege Rückwidmung von als Bauland gewidmeten Grundstücken, auf welchen nach vorgesehener Frist mit der Bebauung nicht begonnen wurde, in Grünland könnte eine von mehreren möglichen Maßnahme darstellen um in Zukunft eine tatsächliche Bebauung zu fördern – zunächst ist anzumerken, dass bereits im dzt. gültigen ROG die Möglichkeit einer Rückwidmung bei nicht fristgerechter Bebauung durch Beschluss der Gemeindevertretung (Änderung des Flächenwidmungsplanes) normiert ist, welcher durch den/die BürgermeisterIn durchzuführen wäre.¹ Die Möglichkeit einer Rückwidmung von Bauland in Grünland als solche stellt daher keine Neuerung dar – die Normierung einer ex lege Rückwidmung würde lediglich einen geeigneten modus operandi bieten um de facto totes Recht zum Leben zu erwecken.

Eine Rückwidmung von Bauland in Grünland stellt für einen Liegenschaftseigentümer einen erheblichen Wertverlust dar. Es wäre daher verfassungsrechtlich zu überprüfen, ob die Rückwidmung von zum Zweck der Bebauung als Bauland gewidmeten Liegenschaften, auf welchen in Folge aber innerhalb vorgesehener Frist nicht mit der Bebauung begonnen wurde, in Grünland einen Eingriff in Eigentumsrechte darstellen würde: Eigentümer von Liegenschaften welche ab In-Kraft-Treten einer etwaigen Normierung einer ex lege Rückwidmung von Grünland in Bauland umgewidmet werden, genießen iF eines nicht fristgerechten Baubeginns mE dbzgl. keinen Vertrauensschutz. Ex lege Rückwidmungen würden daher in diesen Fällen mE keinen Eingriff in Eigentumsrechte darstellen und daher auch keinen Entschädigungsanspruch begründen zumal das langfristige Halten von „Spekulationswiesen“ mit Baulandwidmung eine nicht-widmungsgemäße Nutzung darstellt, der ursprünglichen Intention der Baulandwidmung entgegensteht, ein öffentliches Interesse an Bauland zur Befriedigung von leistbarem Wohnraum in ausreichender Menge besteht und das daher nicht beachtliche Einzelinteresse an Wertsteigerung und/oder anderen persönlichen Interessen überwiegt.

Dies gilt mE analog auch für Liegenschaften, für welche im Zeitpunkt der Baulandwidmung zumindest die Möglichkeit einer Rückwidmung nach Ablauf der Frist zur Bebauung durch den/die jeweilige(n) BürgermeisterIn normiert war. – Sollte man dbzgl. eine andere Rechtsmeinung vertreten, wäre der Vertrauensschutz

¹ § 29 Abs 3 Sbg ROG 2009 LGBI 2009/30 idF LGBI 2013/106 iVm Sbg Gemeindeordnung Pkt 5. c).

jedenfalls gewahrt, wenn ab einer etwaigen Normierung einer ex-lege Rückwidmung eine Gleichbehandlung von „Alt-“ und „Neu“baulandwidmungen erfolgen würde und die Bebauungsfristen ab einer etwaigen neuen Gesetzeslage nochmals neu zu laufen beginnen würden. Die Normierung einer ex lege Rückwidmung von nicht fristgerecht bebautem Bauland in Grünland würde daher mE keinen Eingriff in Eigentumsrechte darstellen, sondern vielmehr die ursprünglich bekundete Baubereitschaft des Liegenschaftseigentümers fördern und dem öffentlichen Interesse an der Bereitstellung von leistbarem Wohnraum entsprechen. Der dzt. nicht bebaute Baulandüberhang auch in zentraler Lage könnte dadurch in endlicher Zeit zumindest teilweise mobilisiert und ohne Verletzung der verfassungsrechtlichen Grundsätze des Eigentums- und Vertrauensschutzes einer Bebauung zugeführt werden, der Bedarf an Neuausweisungen reduziert und ein Aufschwung der Bau- und Immobilienwirtschaft generiert werden. IF einer ex lege Rückwidmung von Bauland in zentraler Lage in Grünland wäre die Wahrscheinlichkeit einer neuerlichen Umwidmung in Bauland allerdings gegeben, sodass Eigentümer entsprechender Liegenschaften durch die Normierung einer ex lege Rückwidmung de facto wenig zu einer Bebauung motiviert werden könnten.

Baulandreserve für eigene Nachkommen vs ex lege Rückwidmung

Bedenken bestehen dahingehend, dass durch eine „angedrohte“ Rückwidmung in die persönlichen Lebensplanung zu weit eingegriffen würde – in concreto, dass ein Vorhalten von Liegenschaften für eigene Nachkommen durch eine gesetzlich angeordnete Rückwidmung nicht mehr möglich wäre. Ein frühzeitiger „erzwungener“ Baubeginn würde häufig eine Fehlinvestition darstellen, da die Bau- und Lebensplanung der Eltern nicht in jedem Fall mit jenen ihrer Nachkommen übereinstimmen würden. 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 geeignete Liegenschaften anzuschaffen um diese einer späteren Bebauung durch ihre Nachkommen zuzuführen. Eine weitgehende Berücksichtigung dieses Einzelinteresses Bauland als Vorsorge für eigene Nachkommen zu erwerben sollte daher soweit möglich mit dem öffentlichen Interesse an der Schaffung leistbaren Wohnraumes und einer entsprechenden Baulandmobilisierung berücksichtigt und in Einklang gebracht werden. Möglichkeiten dies zu erreichen bestehen - bisher wurden Steuer- und Abgabenmodelle überlegt. Ein weiteres Modell, welches der Förderung des Wohnbaus direkt zu Gute käme wurde zur Veröffentlichung in einer namhaften Zeitschrift eingereicht und kann daher erst nach Erscheinen des Beitrages auf der webpage veröffentlicht werden.