



An das
Amt der NÖ Landesregierung
Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht
Landhausplatz 1, Haus 1a
3109 St. Pölten

Sachbearbeiter/-in:
Dr. Peter Kastner

Geschäftszahl:
VA-8682/0002-V/1/2012

Datum:
19. März 2012

Betr.: NÖ Bauordnung 1996, 15. Novelle sowie
NÖ Raumordnungsgesetz 1976, 19. Novelle

Stellungnahme der Volksanwaltschaft
zu RU1-BO-6/070-2012;
zu RU1-RO-2/030-2012

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Volksanwaltschaft erstattet zu dem Entwurf einer Änderung der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-20 sowie zu dem Entwurf zur Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-24, nachstehende Stellungnahme:

I. Zielsetzung der Änderungen

Die vorliegenden beiden Entwürfe verstehen sich als weiterer Schritt zur Deregulierung des NÖ Landesrechtes. Demnach sollen Verfahrensabläufe vereinfacht werden. Eine derartige Vereinfachung erblicken die Entwurfverfasser in dem Entfall der bescheidmäßigen Absprache des Bürgermeisters über einen von der Gemeinde zu leistenden Entschädigungsbetrag, sei es bei Änderung von Festlegungen des Bebauungsplanes nach der NÖ BauO oder bei Änderung von Widmungsarten des Baulandes nach dem NÖ ROG.

Begründend wird in den Erläuternden Bemerkungen jeweils darauf hingewiesen, dass im Fall der Einigung mit dem Grundeigentümer „die Sache erledigt“ sei. Hingegen werde vom Grundeigentümer bei mangelnder Einigung nach derzeit geltender Rechtslage der Be-

scheid des Bürgermeisters „ohnehin“ bekämpft, wobei mit der Anrufung des Gerichtes der Bescheid automatisch außer Kraft trete.

Vorgeschlagen wird zwecks Vereinfachung des Verfahrensablaufes, dass nach Misslingen einer gütlichen Einigung von dem betroffenen Grundeigentümer „nunmehr gleich“ ein Entschädigungsantrag beim örtlich zuständigen Landesgericht eingebracht werden soll. Es war schon bislang für die Absprache über Entschädigungsanträge zuständig (§ 8 Abs. 2 NÖ BauO, § 24 Abs. 6 NÖ ROG).

Durch die Neuerungen ergäben sich auch Änderungen der Kompetenzlage, da nunmehr bei den Gemeinden die Zuständigkeit zur Entscheidung über Entschädigungsansprüche wegfallen.

II. Kompetenzrechtliche Grundlagen

Vorzustellen ist, dass die Kompetenz zur Regelung einer Sachmaterie auch die Zuständigkeit zur Erlassung von Vorschriften über Enteignungen (und den damit einhergehenden Entschädigungen) umfasst. Für den Bereich der Länder statuiert dabei Art. 15 Abs. 9 B-VG die Ermächtigung, die zur Regelung des Gegenstandes erforderlichen Bestimmungen auf dem Gebiet des Straf- und Zivilrechts zu treffen.

Zwar normiert Art. 118 Abs. 3 Z 9 B-VG einen verfassungsrechtlichen Vorbehalt, den Gemeinden die „örtliche Baupolizei“ und die „örtliche Raumplanung“ zur Vollziehung in den eigenen Wirkungsbereich zuzuweisen. Davon ausgenommen sind allerdings nach gefestigter Spruchpraxis des Verfassungsgerichtshofes (VfSlg 5409/1966, 5807/1968 ua) das „Enteignungswesen“ sowie die Absprache über die damit in Zusammenhang stehenden Entschädigungsansprüche.

Zutreffend waren daher bislang Verfahren nach § 76 NÖ BauO und § 24 NÖ ROG vom eigenen Wirkungsbereich ausgenommen. Es wurde dies in der NÖ BauO in deren § 3 Abs. 2 und im NÖ ROG in dessen § 26 klargestellt. Mit dem Inhalt dieser Bestimmungen wurde die Vollzugstätigkeit des Bürgermeisters jeweils dem übertragenen Wirkungsbereich zugewiesen.

Das soll nunmehr geändert werden. Entfallen soll die Entscheidungsbefugnis des Bürgermeisters. § 76 NÖ BauO und § 24 NÖ ROG sollen künftig im eigenen Wirkungsbereich vollzogen werden.

III. Bedenken der Volksanwaltschaft

Mit der Elimination der Entscheidungsbefugnis des Bürgermeisters beschreitet der NÖ Landesgesetzgeber einen neuen Weg.

Während in den übrigen Bundesländern, mit Ausnahme Vorarlbergs, über Entschädigungsansprüche vorerst von einer Verwaltungsbehörde zu entscheiden ist, sei es durch den Bürgermeister im übertragenen Wirkungsbereich (§ 27 Bgld. Raumplanungsgesetz), sei es durch die Bezirksverwaltungsbehörde (so in den meisten übrigen Bundesländern), soll nunmehr in NÖ einer Anrufung des Gerichtes lediglich der Versuch einer Einigung vorangehen.

Gestrichen wurde in § 76 NÖ BauO zunächst, dass die Gemeinde „auf Antrag“ des Eigentümers eine Entschädigung zu leisten hat. Es ist daher davon auszugehen, dass nunmehr die Gemeinde von sich aus initiativ werden soll und bei Vorliegen von vermögensrechtlichen Nachteilen im Sinn des § 76 Abs. 2 NÖ BauO von sich aus dem Eigentümer des Grundstückes eine „angemessene Entschädigung“ anzubieten hat.

Kommt eine solche Einigung nicht zustande, so steht es dem Grundeigentümer offen – wie es in § 76 Abs. 1 2. Satz des Entwurfes zur NÖ BauO heißt – „binnen fünf Jahren ab Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes“ beim örtlich zuständigen Landesgericht einen Antrag auf Zahlung einer angemessenen Entschädigung einzubringen, „wobei das Scheitern eines vorangegangenen Einigungsversuches mit der Gemeinde zu dokumentieren ist“.

a) Systematisch zu kritisieren ist, dass erst aus dem letzten Halbsatz der Änderung der Verfahrensgang nach § 76 NÖ BauO klar wird.

Klar wird dabei auch, dass der in dem Entfall der Entscheidungszuständigkeit des Bürgermeisters gesehene Entlastungseffekt der Verwaltungsbehörde zu einem Mehraufwand des Entschädigungswerbers führt. Er hat nunmehr dem Gericht gegenüber das Scheitern eines Einigungsversuches mit der Gemeinde zu bescheinigen. Diese Bescheinigung besteht nach der NÖ BauO in einer vom Bürger zu erstellenden „Dokumentation“.

§ 24 Abs. 5 Entw zum NÖ ROG geht darüber noch hinaus. Demnach muss der Grundeigentümer künftig das Nichtzustandekommen einer gütlichen Einigung mit der Gemeinde sogar „nachweisen“.

b) Aber nicht nur der Aufwand für die Erstellung der „Dokumentation“ bzw. für die Erbringung des „Nachweises“ wird auf den Bürger überbunden. Er trägt auch das Risiko, dass die „Dokumentation“ bzw. der „Nachweis“, die jeweils Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anrufung des Gerichts sind, vom Gericht als nicht ausreichend gesehen werden und der Antrag zurückgewiesen wird.


Die Volksanwaltschaft kann die Überwälzung dieser Obliegenheit auf den Bürger nicht begrüßen, zumal nicht nur der Aufwand, sondern auch die Schwierigkeiten des Zusammenstellens der Belege zu sehen sind. Dem gerichtlichen Verfahren geht künftig kein verwaltungsbehördliches Verfahren mehr voran. Die Gemeinde ist daher nicht gehalten, über allfällige Angebote ihrerseits oder Gespräche über den Grund oder die Höhe des Anspruchs Aufzeichnungen zu führen.

Sollte sie dies dennoch tun, so sind diese Aufzeichnungen dem Zugriff des Entschädigungswerbers entzogen. Organe der Gemeinde stehen ihm forthin nicht in Vollziehung des Gesetzes, sondern als Vertreter jenes Rechtsträgers gegenüber, der im gerichtlichen Verfahren Partei ist. Hinzu kommt, dass nicht nur vorangegangene Einigungsversuche, sondern auch deren Scheitern dem Gericht zu belegen sind.

Die vorgeschlagenen Änderungen widerstreiten den „Grundsätzen einer bürgerfreundlichen Verwaltung“. Sie sind daher in dieser Form abzulehnen.

Die Vorsitzende

Volksanwältin Dr. Gertrude BRINEK

Signaturwert	VQcjXeQ3i8VqbAILXmA1S6uT64rC7blQ1y3T13ux60j6kAJ1ixUV3aCJaHhItNMHOJQzFcDq6e8DePiLWhTh1ltqm1WVHgF+QPpYSpqDxV1cS/zXWBrUx6edehqTtM/ih8mYYk5blDG6O/DZ74+BOs9PlykZq0FePRsF/mw9k9w=	
	Unterzeichner	Volksanwaltschaft
	Datum/Zeit-UTC	2012-03-19T16:32:54+01:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-light-02,OU=a-sign-corporate-light-02,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr.	532570
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
	Parameter	etsi-bka-moa-1.0
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: http://www.signaturpruefung.gv.at	