

Der TT-Ombudsmann

Konflikte ohne Ende

Von Hansjörg Jäger

Unser Land im Gebirge hat nur eine Dauer-siedlungsfläche von 12,4 Prozent. Die Tiroler Bevölkerung hat sich aber während der letzten hundert Jahre mehr als verdoppelt, die Zunahme der Wirtschaftsleistung beträgt ein Vielfaches.

Und alle brauchen, bildlich gesprochen, ein Dach über dem Kopf. Das erklärt die andauernden Konflikte um Raumordnung und Flächenwidmung, mit deren Hilfe Land und Gemeinden geordnete Verhältnisse schaffen sollen. Auf der einen Seite gibt es eine enorme Nachfrage nach Bau- und Gewerbegebieten, auf der anderen Seite kämpfen die Besitzer von Grund und Boden um ihre Eigentumsrechte. Denn die Unverletzbarkeit des privaten Eigentums ist ein Grundpfeiler unserer Gesellschaftsordnung.

Wenn unter dem Druck einzelner Interessen die Forderung nach Widmung, Rückwidmung oder gar Enteignung erhoben wird, so sei daran erinnert, dass gerade in jüngerer Geschichte alle Modelle der Sozialisierung zum Zusammenbruch ganzer Gesellschaftssysteme geführt haben.

Politik ist die Kunst des Ausgleichs unterschiedlichster Interessen zum Wohl einer Gemeinschaft. Bei dieser ständigen Herausforderung an jeden Gemeinderat, jeden Bürgermeister und die Landesbehörde stellen Gier ebenso wie Missgunst und Neid gewaltige Hindernisse dar.



Die Nachfrage nach Baugründen ist enorm. Foto: iStock



Das Baugrundstück seines Vaters sollte später einmal eines seiner Kinder bekommen. So hatte es ein Tiroler geplant. Doch dann erfolgte die Rückwidmung. Foto: iStock

„Gemeinde immer im Recht“

Überall in Österreich möglich, nur in Tirol nicht: Anwalt fordert in Widmungsverfahren Parteienstellung für Grundstückseigentümer. Unterländer bekämpft erfolglos Rückwidmung.

Von Michaela S. Paulmichl

Innsbruck – „Du hättest eben gleich bauen sollen. Hättest du was hingestellt, dann wäre es nicht zur Rückwidmung gekommen.“ Mit dieser lapidaren Aussage eines Gemeindevertreters will sich ein Tiroler, der das Erbe seines Vaters – ein Baugrundstück – an eines seiner Kinder weitergeben wollte, nicht zufriedengeben. Nach etlichen Gesprächen mit Rechtsanwälten und Raumplanern kam er zur Erkenntnis, dass die Gemeinde immer im Recht und er als Bürger letztlich machtlos sei. Das TT-Ombudsteam, das immer wieder mit der Problematik von Rückwidmungen beschäftigt ist, bat einen Experten, die Thematik zu erklären:

„Rechtsgrundlage für Rückwidmungen von Bauland in Freiland ist das Tiroler Raumordnungsgesetz. Tatsächlich enthält es in diesem Zusammenhang den Begriff der Rückwidmung überhaupt nicht. Es definiert auch nicht, wann und unter welchen Voraussetzungen Rückwidmungen zulässig sind. Es legt fest, unter welchen Voraussetzungen durch die Gemeinde eine Entschädigung für eine derartige ‚Rückwidmung‘ zu erfolgen hat“, sagt der Innsbrucker Rechtsanwalt Martin Fuith.

„Wir bewegen uns hier im Bereich der Gemeindeautonomie. Der Verfassungsgerichtshof hat ausgesprochen, dass grundsätzlich einer Gemeinde ein sehr weiter Planungsspielraum zusteht. Nur dann, wenn in willkürlicher, exzessiver Weise dieser Planungsspielraum missbraucht wird, kann unter Umständen eine Rückwidmung erfolgreich beim Verfassungsgerichtshof bekämpft werden.“ Dieser habe den Grundsatz festgelegt, dass niemand einen Anspruch auf eine bestimmte Widmung hat.

Bemerkenswert ist für Fuith, „dass anders als in anderen Bundesländern in Tirol der Liegenschaftseigentümer auch im Widmungsverfahren keine Parteienstellung hat. Diese Parteienstellung kommt ausschließlich der Gemeinde zu.“ Er empfiehlt Grundbesitzern deshalb, regelmäßig in den Flächenwidmungsplan, der auch elektronisch für jede Gemeinde abgerufen werden kann, Einsicht zu nehmen, um sich zu überzeugen, dass sich die Widmung einer Liegenschaft nicht geändert hat.

Da der Liegenschaftseigentümer im Widmungsverfahren keine Parteienstellung hat, kann er auch keine bescheidmäßige Erledigung bei einem Antrag im Zusammenhang mit einer

Widmung stellen. „Die Widmung an sich stellt eine Verordnung der Gemeinde dar, die von der Landesregierung genehmigt werden muss. Es treten immer wieder Härtefälle auf, bei denen es einem Liegenschaftseigentümer aus finanziellen Gründen gar nicht möglich ist, eine Bebauung durchzuführen, aber dennoch für die nächste Generation eine Liegenschaft als Bauland gewidmet bleiben soll“, berichtet der Rechtsexperte.

„Besonders problematisch sind Fälle, bei denen Bauland mit Hypotheken belastet ist.“

Martin Fuith
(Rechtsanwalt)

Besonders problematisch seien Fälle, bei denen Bauland mit Hypotheken belastet ist. „Im Falle einer Umwidmung tritt eine fast gänzliche Entwertung der Liegenschaft ein. Damit verliert der Liegenschaftseigentümer unter Umständen die von seiner Bank verlangte Sicherheit für einen Kredit“, klärt Fuith auf. Es sei auch rechtlich nicht einzusehen, dass Liegenschaften, die mit Pfandrechten belastet sind, nicht rückgewidmet werden, aber Liegenschaften, die unbelastet sind, schon.

„In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass eine befristete Baulandwidmung vorgesehen ist. Dies betrifft aber nur neue Widmungen und nicht bestehende. Dennoch haben die Gemeinden grundsätzlich die Möglichkeit einer Rückwidmung von bereits gewidmetem Bauland.“ Er könne Betroffenen nur raten, wachsam zu sein und bereits im Zuge des von der Gemeinde beabsichtigten Widmungsvorganges Einwendungen zu erheben, allerdings sind diese leider nicht als Rechtsmittel anzusehen. Gerade in dieser Phase könne ein entsprechender Rechtsbeistand unter Umständen noch durch sachliche Überzeugungsarbeit eine drohende Rückwidmung verhindern.

Fuith: „Es wäre zu begrüßen, wenn auch in Tirol die Parteienstellung von Liegenschaftseigentümern im Zuge des Widmungsverfahrens eingeführt würde. Im Spannungsfeld zwischen dem Bedürfnis des Landes zur Mobilisierung von Baulandreserven und persönlichen Adressen von Liegenschaftseigentümern darf nicht übersehen werden, dass viele unbebaute Liegenschaften für künftige Generationen bewahrt werden sollen und nicht als Spekulationsobjekte dienen.“

Laut Peter Hollmann, Leiter der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht des Landes, müssen geplante Umwidmungen der Gemeinde vier Wochen lang zur Stellungnahme aufliegen. Bei den meisten Verfahren wird davon kein Gebrauch gemacht, aber es gebe immer wieder auch – meistens große – Projekte, gegen die Unterschriften gesammelt werden. Jedes Jahr werden in Tirol über tausend Änderungen im Flächenwidmungsplan vorgenommen. Die Raumplaner prüfen, ob die Verfahren korrekt abgewickelt werden. Früher gab es immer wieder Probleme, weil Fristen nicht eingehalten oder Parzellennummern verwechselt wurden, berichtet Hollmann. „Durch den elektronischen Flächenwidmungsplan in Tirol, der einzigartig in Österreich ist, werden Fehlerquellen weitestgehend ausgeschlossen. Beschwerden können beim Landesverwaltungsgericht eingebracht werden.“

Der zutiefst enttäuschte Tiroler, der sich auch noch sagen lassen musste, er sei ein Spekulant, hofft unterdessen weiter, wie geplant über das von seinem Vater erworbene Bauland verfügen zu dürfen. Das TT-Ombudsteam wird berichten.

Ein Fall für Motz

Achtung vor Steuergeschenk

Von Michael Motz

Wer lange genug auf der Welt ist, weiß, dass sich im Leben vieles wiederholt. Das gilt auch für Gaunereien, die wie wechselnde Mondphasen kommen und gehen. In ökonomisch schwierigen Zeiten gedeiht vor allem Wirtschaftskriminalität.

Vor einiger Zeit warnten wir vor Geschenken, die auf elektronischen Wegen daherkommen. Ein Mann aus dem Bezirk Imst war vorgeblich vom Finanzministerium unter der E-Mail-Adresse post@bmf.gov.at über eine Steuerrückzahlung von 1941,75

Euro informiert worden. Verbunden mit der Bitte, seine Kontoinformationen zu aktualisieren. Das Ansinnen entpuppte sich als betrügerischer Versuch, Daten zu ergaunern.

Nun taucht das kriminelle Modell unter der neuen Absenderadresse finanzOnline@bmf.gov.at wieder auf. Im Namen des Finanzministeriums wird in E-Mails auf eine Steuerrückzahlung hingewiesen. Dazu wird man aufgefordert, die Transaktion über einen beigefügten Link zu genehmigen. Das ist eine tückische Falle. Wer den Hyperlink anklickt, kommt auf

eine gefälschte Webseite, die zur Eingabe von Kreditkartendaten auffordert. Das Formular im Anhang erinnert an FinanzOnline, ist aber das Werk von Internetbetrüger.

Hier nochmals unsere Hinweise: Das Bundesministerium für Finanzen fordert Abgabepflichtige nie auf diesem Weg zur Übermittlung von persönlichen Daten, Kontoinformationen, Passwörtern und Kreditkartendetails auf. Mitteilungen erfolgen in Form von Bescheiden und werden per Post oder in die FinanzOnline-Databox zugestellt. Im Zweifel: bei der Finanz nachfragen.

Das Ombuds-Team der Tiroler Tageszeitung

Vermitteln, unterstützen und helfen sind die Ziele unseres Ombudsmann-Teams, das vier Personen umfasst.
Klaus Lugger, Jurist und

langjähriger Geschäftsführer der Neuen Heimat Tirol, steht für Fragen zum Thema Wohnen zur Verfügung. **Hansjörg Jäger**, Unternehmer und Ex-Chef

der Tiroler Wirtschaftskammer, sowie **Michael Motz**, Journalist und Jurist, kümmern sich um alle anderen Anliegen der Leserinnen und Leser. Unterstützt werden sie von TT-Redakteurin **Michaela Spirk-Paulmichl**.

Kontakt: **Hansjörg Jäger** und **Klaus Lugger** sind unter ombudsmann@tt.com, über das TT-Sekretariat unter Tel. 050403-1600 oder im Internet unter www.tt.com/service/ombudsmann erreichbar, **Michael Motz** unter michael.motz@tt.com.

Hansjörg Jäger, Michael Motz, Michaela Spirk-Paulmichl und Klaus Lugger (v. l.).

