

Gerald Handig
Bürgermeister
Hauptstraße 33A
2413 Edelstal

An
Amt der Bgld. Landesregierung
Landhaus
7000 Eisenstadt

Edelstal, am 25.10.2020

Betrifft:
Novelle Bgld. Raumplanungsgesetz;
Stellungnahme im Begutachtungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum Entwurf der Novelle zum Raumplanungsgesetz 2019 ergeht von mir in offener Begutachtungsfrist folgende Stellungnahme:

§ 24a
Baulandmobilisierungsabgabe

In den Erläuterungen ist ausreichend beschrieben, dass gewidmetes Bauland oft ungenutzt und brach liegt. Abgaben als „Bußgeld“ dafür auszuschreiben ist eine politische Entscheidung, welche Grundeigentümer unterschiedlich - hart - trifft. Die Abgabe ist an die Bauplatzgröße und an den Bauplatzpreis angelehnt.

In den nördlichen Bezirken des Burgenlandes wird etwa eine jährliche Abgabe in Höhe von 3.000,00 € und mehr für einen 1.601 m² großen Bauplatz vorzuschreiben sein, während man ebendort für einen halb so großen Bauplatz mit 800 m² lediglich ca. 300,00 € - also 10% - zahlt. Das steht in keiner Relation!

§ 24a Abs. 1

Es ist weder schlüssig noch nachvollziehbar, warum das Land einen Anteil von der Baulandmobilisierungsabgabe, noch dazu im Ausmaß von 50%, erhalten soll!!

Die Baulandmobilisierungsabgabe – wenn sie kommt - muss zur Gänze den Gemeinden zustehen!

Baulandmobilisierung ist in erster Linie Gemeindeangelegenheit und das wird durch diese RPIG-Novelle angesichts der vorgesehenen Maßnahmen - offensichtlich und auch hinsichtlich der Kosten – so bleiben!

Dass dem Land **keine Kosten** aus dieser Novelle entstehen, geht eindeutig aus der Feststellung im Vorblatt unter „Kosten“ hervor:

„Durch die ggst. Novelle sind keine zusätzlichen Kosten für das Land Burgenland“ „zu erwarten.“

Falsch hingegen ist die Behauptung im Vorblatt, dass durch ggst. Novelle auch für die Gemeinden keine Kosten zu erwarten sind. Genau das Gegenteil wird im Teil B) zu § 24a erläutert:

„Die nunmehr integrierte Baulandmobilisierungsabgabe verfolgt in erster Linie den Zweck, den zusätzlichen finanziellen Aufwand, der sich für Gemeinden durch die Notwendigkeit des Ankaufes und der Erschließung neuer Flächen ergibt, zu decken....“

„...Baulandmobilisierungsabgaben sollen „eingehoben werden, die zur Deckung des den Gemeinden dadurch entstandenen Aufwandes herangezogen werden sollen“.

Die Gemeinden werden mit dieser Gesetznovelle zu Maßnahmen verpflichtet, die von ihnen nicht finanziert werden können und sie voll belasten:

- a) Einerseits mit dem Verwaltungsaufwand des § 24a Abs.8 Ziff. 1-4 bei der Aufbereitung und Bereitstellung der Daten an das Land zur Abgabefestsetzung, und
- b) andererseits durch die Aufwendungen für die im § 24b beschriebenen „Maßnahmen zur Sicherstellung von leistbaren Baulandpreisen“, welche die Gemeinden in einem wirtschaftlich nicht vertretbaren Ausmaß empfindlich zur Kassa bitten werden: Durch die Verpflichtung im § 24b (7), leistbare Bauplätze zur Verfügung zu stellen, werden die Gemeinden gezwungen, die Kosten für Bauplätze aus Gemeindemitteln mitzufinanzieren, weil sie sonst keine Bauplätze generieren werden können.

Fehlende Transparenz

Die geplante Überweisung retour an die Gemeinden in Form der Ertragsanteile ist intransparent und für die Gemeinden nicht nachzuvollziehen. Es müsste dargelegt werden und ersichtlich sein von wem, wovon und wie hohe Abgaben eingehoben wurden.

Während die Anteile der Gemeinden zweckgewidmet zu verwenden sind, sieht die Novelle für das Land keine Zweckwidmung vor.

§ 24a Abs. 2, Ziff. 9

Abgabenbefreiung für Kinder, Enkelkinder etc. ist nicht zulässig:

Das Kriterium für eine Befreiung von der Baulandmobilisierungsabgabe, wenn Bauplätze für Nachkommen vorgesehen sind, ist nicht zulässig!

1. Dass Bauplätze für Nachkommen vorgesehen sind, ist eine Annahme und kein Tatbestand. Weder die Vorschreibung, noch die Befreiung von Abgaben darf auf Annahmen beruhen, sondern hat sich immer auf Tatbestände zu beziehen ... Gem. § 4 BAO entsteht der Abgabenanspruch, sobald der Tatbestand verwirklicht ist, an den das Gesetz die Abgabepflicht knüpft.
2. Aufgrund der DSGVO ist es nicht zulässig, von einer Person zu erheben, wie viele Kinder, Enkel- oder- Urenkelkinder sie hat und wie alt diese sind.
3. Durch diese Begünstigung werden kinderlose Menschen diskriminiert.

§ 24b

Maßnahmen zur Sicherstellung leistbarer Baulandpreise

Den Erläuterungen im Teil B zu § 24b wird vehement widersprochen:

Weder das Land, noch die Gemeinden sind zu einer „**gemeinwohlverpflichteten Daseinsvorsorgeleistung der Bereitstellung von Bauland zur Schaffung von Wohnraum**“ in einer Art und Weise, wie sie die Novelle

- a) durch Festsetzung von Bauplatzpreisen und
- b) durch das Zugestehen eines Rechtsanspruchs auf einen Bauplatz bei 3-jährigem Hauptwohnsitz vorsieht, verpflichtet.

Derartige Eingriffe in das Grundrecht auf Eigentumsfreiheit sind nicht verhältnismäßig, weil Bauplätze am freien Markt je nach Angebot und Nachfrage billig oder teuer erworben werden können.

§ 24b Abs. 8

Laut Novelle kann die Landesregierung durch Verordnung einen leistbaren Baulandpreis festlegen, indem sie von einem durchschnittlichen Kaufpreis für Grünflächen auszugehen hat und darauf einen Aufschlag für „durchschnittliche Aufschließungskosten“ (es fehlt die Definition für diesen Terminus!) zu berücksichtigen hat.

Im Falle der Gemeinde Edelstal liegt der durchschnittliche Grünlandpreis bei ca. 2,00 €. Rechnet man die durchschnittlichen Aufschließungskosten von 40,00€/m² hinzu, beträgt der maximale Quadratmeterpreis 42,00 €/m².

Voll aufgeschlossene Bauplätze kosten in Edelstal derzeit ca. 150,00 €/m².

Es ist also illusorisch und wirklichkeitsfremd anzunehmen, dass Grundeigentümer ihre Grundflächen für eine spätere Umwidmung in Bauland zum Kaufpreis für Grünflächen (2,00 €/m²!!) verkaufen werden.

Es ist genauso illusorisch und wirklichkeitsfremd, anzunehmen, dass sich Grundeigentümer durch „Quasi-Drohungen (wenn ihr nicht mitmacht, ändern wir das örtliche Entwicklungskonzept und planen das Siedlungsgebiet anderswo)“ beim Scheitern von Verhandlungen unter Druck setzen lassen (§24b, Abs. 4) und ihre zur Baulandbeschaffung benötigten Grundstücke zum Grünlandpreis veräußern.

Leistbares Bauland – es fehlt die Differenzierung

Der Slogan „Leistbares Bauland“ zieht sich durch die gesamte Novelle, es ist jedoch nirgends festgelegt, WER (?) sich diese auch leisten können soll!

In der Novelle fehlt die soziale Komponente, welche festlegen müsste, WEM ein derartiger leistbarer Bauplatz zusteht. Nach jetzigem Stand haben z.B. Spitzenverdiener denselben Anspruch auf einen billigen Bauplatz, wie Niedrigverdiener.

§ 24b (7) verpflichtet die Gemeinde, ihren Bürgern, die mind. 3 Jahre ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde haben, bei Interesse Baulandgrundstücke, über die die Gemeinde verfügt, zu einem leistbaren Kaufpreis zu verkaufen, ohne hier nähere Definitionen hinsichtlich „Leistung“ zu treffen.

Das bedeutet, dass z.B. begüterte Personen denselben Anspruch auf einen billigen Bauplatz haben, wie Personen in ärmlichen Verhältnissen.

Der Spitzenverdiener bekommt den Bauplatz zum gleichen Preis wie der Niedrigverdiener, jedoch mit der Folge, dass der Spitzenverdiener sehr wohl einen billigen Bauplatz kaufen wird, der Schlechtverdiener selbst diesen „leistbaren Bauplatz“ nicht wird leisten können.

Fehlende Begriffsdefinitionen

Es fehlen in der Novelle Definitionen für folgende Begriffe, denn was ist zu verstehen unter

- **leistbarer Kaufpreis?**
- **durchschnittlicher Kaufpreis für Grünfläche?**
- **Mangel an leistbarem Bauland?**
- **Aufschließungskosten?**
- **Durchschnittliche Aufschließungskosten?**
- **Vorliegen von nicht bloß unerheblichen Baulandreserven?**
- **Kinder, Enkelkinder** (was ist mit Wahl- oder Pflegekindern oder an Kindesstatt angenommene Personen?)

Mit freundlichen Grüßen



Gerald Handig
2413 Edelstal