

# Das öffentliche Haushaltswesen in Österreich

---

Aktuelle Rechtsprechung –  
Interessantes für Gemeinden,  
Beispiele aus der zivil- und  
öffentlich-rechtlichen Judikatur

Von RA Dr.<sup>in</sup> **Ulrike Hafner**



---

RA Dr.in Ulrike H a f n e r ist Rechtsanwältin in Graz (Griss & Partner Rechtsanwälte). Sie ist beruflich bevorzugt im Liegenschaftsbereich tätig, gerne auch im allgemeinen Zivil- und Vertragsrecht, und hat eine gewisse, auch persönliche Affinität zu kommunalen Themen und Anliegen.

**Kontakt:** [u.hafner@griss.at](mailto:u.hafner@griss.at)

# Aktuelle Rechtsprechung – Interessantes für Gemeinden, Beispiele aus der zivil- und öffentlich- rechtlichen Judikatur

Von RA Dr.<sup>in</sup> **Ulrike Hafner\***

---

\* Für Informationen zur Autorin siehe das Autorenverzeichnis auf Seite 85.

## **1 Die Gemeinde als Wegehalterin muss nicht vor der typischen „Gebirgsgefahr“ warnen – OGH 28. 10. 2024, 3 Ob 100/24p**

### **Sachverhaltskern:**

Eine Tragödie, die sich im Sommer 2019 in einer steirischen Klamm ereignet hat, führte zu einer Klage der Eltern eines 4-jährigen Mädchens, das bei einer Wanderung durch einen von einer Geländekante herabfallenden Baumteil zu Tode gekommen war.

Als Halterin des Wanderweges beklagt war jene Gemeinde, die auch wirtschaftlich für die Erhaltung des Weges zuständig war. Bereits im Herbst 2017 war eine Wanderin auf eben diesem Wanderweg dadurch leicht verletzt worden, dass sich ein morscher Baumstamm aus genau jener Steilwand gelöst hatte. Im Sommer 2019 stürzte schließlich einen Tag nach einem kräftigen Gewitter mit Starkregen und Sturmböen ein Baumstück herab, das die Tochter der Kläger so schwer verletzt hat, dass sie an diesen Verletzungen verstorben ist.

Nach dem Vorfall vom Herbst 2017 hatte die Gemeinde ein Unternehmen beauftragt, gemeinsam mit dem Leiter des Wirtschaftshofs im Zuge einer Besteigung Hölzer und Steine zu beseitigen, die ein Risiko darstellen könnten. Etwa zweieinhalb Monate vor dem Unglück fand auch noch die jährliche Sichtbegehung statt, jedoch konnte dabei die Geländekante, von der später das Baumstück abstürzen sollte, nicht erreicht werden. Gerichtlich festgestellt wurde, dass in diesem Bereich keine Forstarbeiten oder Kontrollen möglich waren. Ebenfalls festgestellt wurde, dass der Eingang der Klamm mit (Warn-) Schildern versehen war, auf denen der Weg als „Alpiner Klammweg“ bezeichnet wurde, mit dem zusätzlichen Vermerk „Begehung auf eigene Verantwortung“.

Während das Erstgericht der Klage der Eltern unter anderem auf Trauerschmerzensgeld dem Grunde nach stattgegeben hatte, sahen dies

in weiterer Folge sowohl das Berufungsgericht als auch letztlich der OGH anders. Die Klage der Eltern wurde abgewiesen.

**Rechtsfolge:**

Der OGH hielt zunächst einmal mehr fest, dass eine Haftung des Wegehalters nach § 1319a ABGB nur bei grober Fahrlässigkeit besteht. Er griff die Feststellung des Berufungsgerichts auf, wonach das später herabfallende Baumstück von der Gemeinde nicht als konkrete Gefahr habe erkannt werden können. In Verbindung damit, dass die Gemeinde auch tatsächlich Kontrollmaßnahmen durchgeführt hatte, liege kein haftungsbegründendes grobes Verschulden vor.

Als eine der dem Wegehalter zumutbaren Maßnahmen hob der OGH die Pflicht zur Warnung durch geeignete Hinweisschilder hervor. Diese Warnpflicht betrifft sogenannte atypische Gefahrenquellen, sohin besondere Gefahren, mit denen der Nutzer des Weges grundsätzlich nicht rechnen muss. Im vorliegenden Fall habe sich allerdings gerade das für einen solchen Weg typische Risiko verwirklicht. Die sogenannte „Gebirgsgefahr“ sei jedem Besucher allgemein bekannt; somit habe für die beklagte Gemeinde keine Pflicht zur Warnung vor unerwartet herabstürzenden Gesteinsbrocken oder Pflanzenteilen bestanden.

**Fazit:**

Menschlich eine Tragödie, die sich durch Worte nicht fassen lässt. Rechtlich ein weiterer Fall, der aufzeigt, dass die Haftung des Wegehalters nur dann greifen kann, wenn ein grobes Verschulden vorliegt. Gemeinden sind vielfach Wegehalter im Sinn des Gesetzes – man denke etwa an Gemeindestraßen, öffentliche Parkanlagen, Durchwegungen auf Friedhöfen, aber eben auch Wanderwege, für die die Gemeinde „zuständig“ im Sinn der Wegerhaltung ist. Verlangt wird, dass der Wegehalter alle notwendigen und ihm in der konkreten Situation zumutbaren Maßnahmen trifft, um Schäden, die ein Nutzer durch die Mangelhaftigkeit eines Weges erleiden könnte, hintanzuhalten. Es sind stets Einzelfallentscheidungen, welche Maßnahmen in welchem Umfang und in welchen Intervallen notwendig und zumutbar sind, weshalb

es eine diesbezüglich allgemeingültige Empfehlung nicht geben kann. Regelmäßige (Sicht-) Kontrollen, insbesondere auch unter Beiziehung von externem Fachpersonal, sind jedoch ein geeignetes Instrument, um, etwa in Verbindung mit der Warnung vor bestehenden, atypischen Gefahren, das Haftungsrisiko zu begrenzen. Zu diesen Gefahren ist die allgemeine „Gebirgsgefahr“ nicht zu zählen; dieses Risiko trifft den Nutzer des Weges.

## **2 Amtshaftungsanspruch der Amtsleiterin gegenüber der Gemeinde wegen Vergewaltigung durch den Bürgermeister – OGH 19. 11. 2024, 1 Ob 167/24a**

### **Sachverhaltskern:**

Die für die Dauer von fünf Jahren bestellte Amtsleiterin der hier beklagten oberösterreichischen Gemeinde, die bereits davor als Vertragsbedienstete und später als Beamtin für die Gemeinde tätig gewesen war, wurde vom Bürgermeister in den Räumlichkeiten des Gemeindeamts drei Mal vergewaltigt. Hiefür wurde der Bürgermeister rechtskräftig strafrechtlich verurteilt. Als Folge dieser Übergriffe erlitt die Klägerin eine depressive Störung; nach den gerichtlichen Feststellungen waren die Vergewaltigungen zumindest mitursächlich für die Gesundheitsbeeinträchtigung der Klägerin, die sich für die Dauer von etwa 17 Monaten im Krankenstand befand. Während des Krankenstandes fasste der Gemeinderat den Beschluss, die Klägerin nach dem Ablauf ihrer fünfjährigen Besteldauer nicht mehr mit der Funktion der Amtsleiterin zu betrauen. Ihr wurde eine Verwendung als Sachbearbeiterin zugewiesen; von ihrer Funktion als Standesbeamtin wurde sie abberufen und schließlich wurde sie durch einen Bescheid des (neuen) Bürgermeisters wegen krankheitsbedingter dauernder Dienstunfähigkeit in den vorzeitigen Ruhestand versetzt.

Die Klägerin begehrte im Rahmen ihrer Amtshaftungsklage von der Gemeinde im Wesentlichen die Differenz zwischen ihren Amtsleiterbezügen und den im Krankenstand bzw. im vorzeitigen Ruhestand verminderten Bezügen und brachte in diesem Zusammenhang auch vor,

sie wäre ohne die Vergewaltigungen und die daraus resultierende psychische Erkrankung samt daraus folgendem Krankenstand nach dem Ablauf ihrer fünfjährigen Amtsleiterperiode neuerlich zur Amtsleiterin bestellt worden.

Die beklagte Gemeinde hielt dem unter anderem entgegen, sie hafte nicht für die Handlungen des Bürgermeisters, der dem Verfahren als Nebenintervenient beigetreten war, weil dessen Handlungen in keinem ausreichenden Sachzusammenhang mit den Dienstpflichten gestanden hätten. Im Übrigen hätte man die Klägerin aus anderen Gründen ohnehin nicht als Amtsleiterin weiterbestellt.

Das Erstgericht gab der Klage dem Grunde nach statt, mit der Begründung, der Bürgermeister hätte als Vorgesetzter der Klägerin sicherstellen müssen, dass sie vor sexuellen Belästigungen im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit als Amtsleiterin geschützt werde. Die Handlungen des Bürgermeisters seien der Gemeinde unmittelbar zuzurechnen, zumal diese in engem örtlichem und zeitlichem Zusammenhang mit der Tätigkeit als Bürgermeister einerseits und der Tätigkeit als Amtsleiterin andererseits gestanden hätten.

Das Berufungsgericht sah dies anders und wies das Leistungsbegehren ab. Die Vergewaltigungen stünden nicht in einem hinreichenden Zusammenhang mit der Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben, insbesondere nicht mit der Wahrnehmung der Fürsorgepflicht des Dienstgebers. Es liege daher kein der Gemeinde zurechenbares Organhandeln vor. Der Bürgermeister habe aus ausschließlich „privaten“ Motiven heraus gehandelt. Entsprechend hafte die Gemeinde nicht für die Folgen der Vergewaltigungen, für die der Bürgermeister verurteilt worden ist.

### **Rechtsfolge:**

Die Revision der Klägerin war insofern erfolgreich, als der OGH der Klägerin jene Einkommensdifferenz dem Grunde nach zuerkannte, die während der Zeit ihres Krankenstandes anerlaufen ist. Hinsichtlich der darüber hinausgehenden Ansprüche erfolgte eine Zurückverweisung

an das Erstgericht mit dem Auftrag, festzustellen, ob die Klägerin als Amtsleiterin weiterbestellt worden wäre, hätte es den durch die Vergewaltigungen verursachten Krankenstand nicht gegeben. In diesem Zusammenhang wäre auch die Frage einer etwaigen Verschuldensteilung zu prüfen, nämlich dahingehend, ob der Führungsstil der Klägerin bzw. deren Umgang mit Mitarbeitern, wie von der Gemeinde behauptet, allenfalls nicht zufriedenstellend war.

Für den dem Grunde nach erfolgten Zuspruch jenes Verdienstentgangs, den die Klägerin während ihres Krankenstandes erlitten hat, bejahte der OGH die Verletzung der die Gemeinde als öffentlich-rechtliche Dienstgeberin treffenden Fürsorgepflicht, dies auch unter Bezugnahme auf § 83 Abs. 1 Oö GDG 2002. Nach dieser Bestimmung habe der Bürgermeister als Vorgesetzter der Klägerin die Pflicht zur Förderung von deren dienstlichem Fortkommen gehabt; diese Bestimmung bezwecke auch den Schutz individueller Interessen des einzelnen Beamten. Der OGH ließ keinen Zweifel daran, dass die Handlungen des Bürgermeisters der Gemeinde unmittelbar zuzurechnen waren, tat dieser doch genau das Gegenteil von dem, was als Teil der Fürsorgepflicht seine Dienstpflicht gegenüber der Klägerin gewesen wäre, nämlich diese vor Übergriffen zu schützen. Es bestand demnach auch ein ausreichender innerer und äußerer Zusammenhang mit dem hoheitlichen Aufgabenbereich, weshalb der Amtshaftungsanspruch zu bejahen war.

**Fazit:**

Es zeigt sich in Beobachtung der Judikatur zum AHG immer wieder, dass das Amtshaftungsrecht stark einzelfallbezogen ist, dass sich aber die Grundlinien sehr gut aus der höchstgerichtlichen Judikatur herauslesen lassen. In der hier vorliegenden Sachverhaltskonstellation erscheint jene Rechtsauffassung, die das die Klage abweisende Berufungsgericht zugunsten der beklagten Gemeinde eingenommen hatte, auf den ersten Blick durchaus argumentierbar, bewegt sich der Sachverhalt doch an der Grenze zwischen „Privatem“ und „Dienstlichem“. Dennoch fügt sich die Entscheidung des OGH schlüssig ein in die bisheri-

ge höchstgerichtliche Judikatur zur Frage, was (noch) als hoheitliches Handeln „in Vollziehung der Gesetze“ gilt und was folglich dem Rechtsträger amtshaftungsrechtlich zuzurechnen ist. Dass es eine rechtskräftige strafrechtliche Verurteilung gegeben hat, ist in diesem Zusammenhang ebenso wenig relevant wie der Umstand, dass ein Amtsträger das Gegenteil dessen tut, was seine Dienstpflicht wäre. Das Amtshaftungsgesetz bietet für erfolgreiche Kläger nicht zuletzt die Möglichkeit, auf einen zumeist zahlungskräftigen Rechtsträger zugreifen zu können.

### **3      **Wirksamkeit eines Raumordnungsvertrages zwischen Gemeinde und Bauträger – OGH 19. 11. 2024, 1 Ob 57/24z****

#### **Sachverhaltskern:**

Die hier klagende Bauträgersgesellschaft hatte im Gemeindegebiet der beklagten Gemeinde ein als Freiland gewidmetes Grundstück erworben, nachdem der Bürgermeister erklärt hatte, eine Umwidmung in Bauland (Wohngebiet) würde nach dem Vorliegen eines vom Gemeinderat zu prüfenden Wohnbedarfs und nach der Vorlage einer „notariellen Vereinbarung“ gemäß § 33 Abs. 2 TROG 2011 erfolgen. Nach dem Erhalt des Umwidmungsansuchens der Bauträgerin samt Vorstellung des geplanten Wohnbauprojekts legte die Gemeinde dieser einen Raumordnungsvertrag vor und machte dessen Abschluss zur Voraussetzung für die Umwidmung des Freilandgrundstücks in Bauland (Wohngebiet).

Der Raumordnungsvertrag sah vor, dass die Bauträgerin als Grundeigentümerin die geplanten Wohneinheiten samt Tiefgaragenabstellplätzen nach den Kriterien des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes zu errichten hatte. Erklärte Zielsetzung der Gemeinde war die Schaffung von leistbarem Wohnraum. Das Vergaberecht für die errichteten Wohnungen kam der Gemeinde zu und verpflichtete sich die Bauträgerin dazu, Verkäufe an Personen zu unterlassen, die ihr nicht zuvor von der Gemeinde bekanntgegeben worden waren. Unter anderem wurden vertraglich weiters ein zu verbücherndes Vorkaufsrecht zu-

gunsten der Gemeinde und eine Vertragsstrafe vereinbart. Der Bau-träger verpflichtete sich mittels dieses Raumordnungsvertrages zudem dazu, die Kaufpreise gemäß den (niedrigen) Sätzen nach der Wohnbau-förderungsrichtlinie festzusetzen.

Nach dem Abschluss des Raumordnungsvertrages beschloss der Ge-meinderat die Baulandwidmung.

Die Bau-trägerin beabsichtigte, mit ihrer nach der Errichtung des Bau-werks eingebrachten Klage die gänzliche Nichtigerklärung des von ihr mit der Gemeinde abgeschlossenen Raumordnungsvertrages zu er-wirken, dies unter anderem einhergehend mit der grundbücherlichen Löschung des Vorkaufsrechts der Gemeinde. Als Argumente für die behauptete Nichtigkeit führte die Klägerin unter anderem ins Treffen, die Gemeinde hätte sie hinsichtlich der zulässigen Kaufpreise für die Wohnungen keinen Beschränkungen unterwerfen dürfen. Überhaupt finde das umfassende Vergaberecht der Gemeinde keine gesetzliche Deckung. Die Gemeinde missbrauche grob eine Monopolstellung. Zu-dem habe sich die Klägerin anlässlich des Abschlusses des Raumord-nungsvertrages in einer Zwangslage befunden, habe sie doch keinen durchsetzbaren Anspruch auf eine Baulandwidmung gehabt. Ihr sei dadurch ein Schaden entstanden, dass sie die Wohnungen und Abstell-plätze nicht freihändig verkaufen dürfe.

Dem Klagsvorbringen hielt die Gemeinde unter anderem entgegen, dass die Klägerin als Unternehmerin und zudem anwaltlich vertreten in voller Kenntnis der wirtschaftlichen Auswirkungen des Raumord-nungsvertrages diesen abgeschlossen habe, um eine Umwidmung zu erwirken, um dann in weiterer Folge nach der Fertigstellung des Bau-projekts zu behaupten, sie habe sich in einer „Zwangslage“ befunden.

Bevor sich die Klägerin – erfolglos – an den OGH wandte, war ihr Kla-gebegehren sowohl vom Erst- als auch vom Berufungsgericht abgewie-sen worden. Das Berufungsgericht hielt dabei unter anderem fest, dass das Ziel der örtlichen Raumordnung, wonach die Gemeinde Vorsorge

zur Deckung des Grundbedarfs an Wohnraum zu angemessenen Preisen zu treffen habe, durch rein hoheitliche Maßnahmen nicht erreicht werden könne. Es bewertete im Rahmen einer Güter- und Interessenabwägung das Vertragswerk als verhältnismäßig und gesetzlich gedeckt. Die Klägerin habe beim Ankauf der Liegenschaft gewusst, Freiland zu erwerben; eine Zwangslage anlässlich des Vertragsabschlusses habe nicht bestanden.

### **Rechtsfolge:**

Die außerordentliche Revision der bereits in zwei Instanzen unterlegenen Klägerin war nicht von Erfolg gekrönt. Der OGH ließ diese mangels Vorliegens hinreichender Judikatur zu den im Verfahren aufgeworfenen Rechtsfragen zu Raumordnungsverträgen zwar zu, die Revision erwies sich aber als nicht berechtigt.

Das TROG 2016, das die Rechtsgrundlage für den im Jahr 2021 abgeschlossenen Raumordnungsvertrag war, sieht eine auch verfassungsrechtlich unbedenkliche fakultative Vertragsraumordnung vor, im Rahmen welcher die vertragliche Vereinbarung gerade nicht die einzige und zugleich zwingende Voraussetzung für die Erlassung einer raumordnungsrechtlichen Entscheidung darstellt. Das Planungermessen der Gemeinde bei ihrer hoheitlichen Entscheidung ist auch im Rahmen der fakultativen Vertragsraumordnung sachgerecht und durch fachliche Gesichtspunkte determiniert.

Dies vorangestellt ließ der OGH detailreich keinen Zweifel an der Zulässigkeit und Wirksamkeit des verfahrensgegenständlichen Raumordnungsvertrages. Der Gerichtshof hielt etwa auch fest, dass die Klägerin freiwillig das Risiko eingegangen sei, dass die wohnbauförderungsrechtlich zulässigen Fördersätze unter den am Markt erzielbaren Preisen liegen und allenfalls nicht kostendeckend sein könnten.

### **Fazit:**

Der Abschluss von Raumordnungsverträgen ist mittlerweile, wie auch der OGH in dieser Entscheidung festhält, in den Raumplanungs- und

Raumordnungsgesetzen aller Länder vorgesehen. Dieses Instrument, sorgsam eingesetzt, erweitert den Handlungsspielraum einer Gemeinde an der Schnittstelle zwischen hoheitlichem und privatwirtschaftlichem Handeln zur Erreichung gesetzlich determinierter Raumordnungsziele.

Wird ein solcher Vertrag erstellt, nachverhandelt und schließlich abgeschlossen, sollten sämtliche Beteiligten den Umstand nicht aus den Augen verlieren, dass es sich auch bei einem Raumordnungsvertrag immer noch um einen Vertrag handelt. Diesen abzuschließen ist niemand verpflichtet, insbesondere auch nicht der Vertragspartner einer Gemeinde. Hieraus folgt zwar nicht zwingend, aber doch tendenziell eine gewisse notwendige Balance in der wechselseitigen Interessenberücksichtigung. Wird diese gewahrt, bleibt wenig Raum für missbräuchliche Rechtsausübung, für Sittenwidrigkeit und für eine daraus allenfalls folgende Nichtigkeit. Im – zugegeben nicht immer gewährleisteten – Idealfall sind sowohl auf der Gemeindeseite als auch auf der Seite des privaten Vertragspartners Menschen an der Vertragserrichtung beteiligt, die mit der Materie vertraut sind, um im Ergebnis ein ausgewogenes und zugleich funktionierendes Vertragswerk auszuhandeln. Kreativität ist erlaubt und geboten, wenn es darum geht, die wirtschaftlichen Interessen des Grundeigentümers mit den raumplanerischen Interessen und Pflichten der Gemeinde in Einklang zu bringen.

#### **4 Gesetzwidrigkeit der verordneten Bebauungsplanpflicht bei Säumigkeit des Gemeinderats – VfGH 11. 6. 2024 / 11. 12. 2024, V26/2024, V80/2024, V47/2024 u.a.**

##### **Sachverhaltskern:**

Planungs- und bauwillige Eigentümer von mehreren im Grazer Stadtgebiet gelegenen Baulandgrundstücken, für die im Flächenwidmungsplan eine Bebauungsplanpflicht verordnet war, stellten Anträge auf Erlassung von Bebauungsplänen für ihre jeweiligen Grundstücke. Eine der Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung ist gemäß

den Vorgaben des hier relevanten § 40 Abs. 8 Stmk ROG 2010 das Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplans, wenn der Flächenwidmungsplan eine Bebauungsplanpflicht vorsieht. Demnach muss die Gemeinde spätestens im Anlassfall, somit im Wesentlichen beim Vorliegen eines entsprechenden Antrags und nach Abklärung aller Vorfragen, das Verfahren zur Erstellung eines Bebauungsplans unverzüglich einleiten; sie hat dieses Verfahren spätestens innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.

Trotz zahlreicher, den Anträgen folgender Gespräche erließ die Stadt Graz für die Dauer von letztlich teils fast sieben Jahren keine Bebauungspläne für die Grundstücke der Antragsteller, deren ersatzweise gestellte Anträge auf Festlegung von Bebauungsgrundlagen bzw. auf Erteilung von Baubewilligungen jeweils mit der Begründung abgewiesen wurden, dass Bebauungspläne für die Grundstücke eben noch nicht erlassen worden seien. Gegen diese Abweisungen wurden seitens der Eigentümer Rechtsmittel an das zuständige Landesverwaltungsgericht erhoben, welches – der Argumentation der Beschwerdeführer folgend – einen Antrag nach Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG an den Verfassungsgerichtshof stellte.

### **Rechtsfolge:**

Das Ordnungsprüfungsverfahren vor dem Gerichtshof verlief aus Sicht der Antragsteller erfolgreich. Teile des Flächenwidmungsplans der Stadt Graz wurden aufgehoben, soweit das jeweilige Grundstück mit einer Bebauungsplanpflicht versehen war. Der Gerichtshof hielt fest, dass das Verfahren zur Erlassung eines Bebauungsplanes nur durch Erlassung und nicht durch Verweigerung eines Bebauungsplanes beendet werden darf. Wird die gesetzliche Pflicht, einen Bebauungsplan binnen 18 Monaten zu erlassen, verletzt, stellt dies ein effektives Bauverbot und damit eine unverhältnismäßige Beschränkung des Eigentumsrechts dar. Ungeklärte Vorfragen, welche den Eintritt des Anlassfalls und damit den Beginn des Fristenlaufs hintangehalten hätten, waren auch für den Gerichtshof nicht zu erkennen. Die vorliegende Eigentumsbeschränkung, die der VfGH auch als „qualifizierte Untätigkeit“ moniert,

sei nicht mehr von einem fairen Gleichgewicht der öffentlichen und privaten Interessen getragen, was ein effektives Bauverbot bedeute und damit auch die Gesetzeswidrigkeit der Bebauungsplanpflicht zur Folge habe.

**Fazit:**

Raumordnung und Flächenwidmung sind stark politisch geprägte Rechtsgebiete; der Gestaltungsspielraum des Landes bzw. der Gemeinde ist trotz aller gesetzlichen Vorgaben im Rahmen des zulässigen Ermessens relativ groß; die Interessen der Beteiligten könnten manchmal unterschiedlicher nicht sein. Wie sehr Interessen aufeinanderprallen können, zeigt etwa auch ein im Erkenntnis zu GZ. V26/2024 wiedergegebenes Vorbringen der dortigen, letztlich siegreichen Grundstückseigentümerin. Diese brachte unter anderem vor, der Gemeinderat versuche, die seit knapp sieben Jahren verletzte Pflicht zur Erlassung eines Bebauungsplanes dadurch zu umgehen, dass er beabsichtige, das Grundstück durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes in eine Vorbehaltsfläche (Sondernutzung im Freiland, öffentliche Parkanlage) mit der Begründung umzuwidmen, es handle sich bei jenem Grundstück um eine der letzten unverbauten Flächen im Bezirk. Die sich am Beispiel dieses Vorbringens durchaus deutlich zeigende Kluft zwischen den Interessen der Beteiligten ist auch eine Folge der Tatsache, dass Raumplanung und Flächenwidmung oft Langzeitprojekte sind, die über Legislaturperioden hinausgehen können. Ändern sich auf Landes- und/oder Gemeindeebene die politischen Voraussetzungen, muss die Folgeregierung an das anknüpfen, was die Vorgängerregierung normativ hinterlassen hat.

Liest man die Regelung des § 40 Abs. 8 Stmk ROG 2010, ist auf Basis des Wortlauts nur bedingt nachvollziehbar, dass es eines höchstgerichtlichen Erkenntnisses bedurft hat, um zu erkennen, dass für eine Gemeinde eine gesetzliche Verpflichtung besteht, im Anlassfall Bebauungspläne binnen 18 Monaten zu erlassen. Dass die Begriffe „Anlassfall“ und „Vorfrage“ in § 40 Abs. 8 Stmk ROG 2010 hinreichend determiniert sind, hat der VfGH kurz nach den hier besprochenen Erkennt-

nissen auch ausdrücklich klargestellt (VfGH 13. 12. 2024, G151/2024 ua, V83/2024 – kein Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot).

De facto waren die bauwilligen Eigentümer von vollwertigem Bauland in den Sachverhaltskonstellationen, die den oben auszugsweise dargestellten Erkenntnissen zugrunde liegen, ohne erkennbares Eigenverschulden über Jahre hinweg daran gehindert, ihre Grundstücke zu bebauen. Diesen Missstand hat der VfGH nun unter Verweis auf das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums behoben. Besteht für ein Grundstück eine Bebauungsplanpflicht, hat die zuständige Gemeinde dadurch, dass sie es unterlässt, einen solchen zu erlassen, keine gesetzlich gedeckte Möglichkeit, eine Bebauung per se zu verhindern. Sehr wohl aber kann die Gemeinde innerhalb der Bebauungsplanung im Rahmen ihres Ermessens und unter Berücksichtigung der raumplanerischen, entsprechend zu gewichtenden Ziele Einfluss auf die Art der Bebauung nehmen.

## **5      Aufhebung eines Bebauungsplans wegen mangelnder Darlegung der Planungsziele – VfGH 11. 6. 2024, V22/2024**

### **Sachverhaltskern:**

Ausgangspunkt dieses Verfahrens war die Erteilung einer Baubewilligung für den Neubau eines Wohnhauses auf einem bereits bebauten Grundstück, das an eine Seeuferpromenade angrenzte. Der Bebauungsplan entlang der Promenade sah für unbebaute Grundstücke eine Baufluchtlinie von sechs Metern (Abstand zur Promenade) vor; für bereits bebaute Grundstücke war die Baufluchtlinie wesentlich näher an der Promenade situiert.

Mehrere Nachbarn erhoben Beschwerde gegen den Baubewilligungsbescheid und wandte sich das zuständige Landesverwaltungsgericht Oberösterreich im Rechtsmittelverfahren gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG an den Verfassungsgerichtshof. Das Gericht brachte in seinem Antrag insbesondere vor, es lasse sich aus den Festlegungen im Be-

bauungsplan die grundsätzliche Planungsabsicht ableiten, dass die Gebäude auf den seeseitig „in erster Reihe“ gelegenen Grundstücken eher im promenadenabgewandten Grundstücksbereich situiert sein sollen, um entlang der öffentlich genutzten Promenade einen unbebauten Bereich zu erhalten bzw. zu schaffen. Hinsichtlich zweier Grundstücke sei eben diese Planungsabsicht durchbrochen worden und sei diese Abweichung im Ergebnis ausschließlich zum Vorteil des Bauwerbers erfolgt.

Diesen Ausführungen hielt die Gemeinde im Wesentlichen entgegen, das Land Oberösterreich habe die Verordnung geprüft und für in Ordnung befunden; auch sei der Ortsplaner einbezogen gewesen. Es sei auch Planungsintention gewesen, die bereits bestehende Bebauung der Grundstücke zu berücksichtigen.

**Rechtsfolge:**

Der Gerichtshof erachtete den Antrag des Landesverwaltungsgerichts für begründet. Eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes sei anzunehmen, wenn die verordnungserlassende Behörde bezüglich der Bebaubarkeit von in grundsätzlich gleicher Lage befindlichen Grundstücken einen Liegenschaftseigentümer ohne konkrete, bei der Planung offengelegte zwingende Gründe gegenüber anderen bevorzugt. Die Gemeinde habe bei ihrer Planung zwar den bisherigen Bestand zu berücksichtigen, es richte sich jedoch die Raumplanung (nur) auf die zukünftige Ausgestaltung. Der Bestand sei durch die Rechtskraft bestehender Bewilligungen gesichert; für eine allfällige neue Bebauung bedürfe es jedoch einer gesonderten Begründung, weshalb die für die umliegenden Grundstücke geltenden Abstandsvorschriften für eine allfällige neue Bebauung nicht gelten sollen. Eine solche Begründung sei dem Verwaltungsakt nicht zu entnehmen. Die unterschiedliche Beschränkung der Bebaubarkeit und damit die Bevorzugung einzelner Liegenschaftseigentümer gegenüber anderen verletze den Gleichheitsgrundsatz. Der Bebauungsplan war insoweit als gesetzwidrig aufzuheben.

**Fazit:**

Das Gebot, Gleiches grundsätzlich gleich und Ungleiches grundsätzlich ungleich zu behandeln, ist eine der verfassungsrechtlichen Vorgaben, die aus dem Gleichheitssatz abzuleiten sind. Will eine Gemeinde im Rahmen der Flächenwidmung Grundstücke, die prima facie objektiv den Eindruck erwecken, einander „gleich“ oder zumindest sehr ähnlich zu sein, was etwa ihre Lage anbelangt, unterschiedlich behandeln (Dichte, Baufluchtlinien, Bauklassen udgl.), muss sie zwingende sachliche Gründe dafür benennen und im Planungsakt nachvollziehbar offenlegen. Das Planungsermessen der Gemeinde findet regelmäßig dort seine Grenze, wo durch die Planung ein Ungleichgewicht hergestellt würde bzw. wo die Planung eine sachlich nicht hinreichend begründete Bevorzugung oder Benachteiligung Einzelner zur Folge hätte.

Für die Praxis bedeutet dies, dass es nicht ausreicht, dass Bauamt und Planer Änderungen quasi „im stillen Kämmerlein“ ausarbeiten, sondern dass größtmögliche Objektivität dadurch angestrebt werden sollte, dass möglichst früh all jene in den Planungsprozess einbezogen bzw. gehört werden, die in der Sache einen Beitrag leisten und etwaige Missverhältnisse aufzeigen können. Nicht zuletzt sind dies all jene Eigentümer, die von der angedachten Planung unmittelbar oder mittelbar betroffen wären. Sind Einwände oder Bedenken im Vorfeld bekannt und erweisen sie sich als sachlich begründet, kann darauf noch im Planungsstadium reagiert werden. Je größer die Gemeinde, desto schwieriger und komplexer ist freilich ein solcher Diskurs.