

Recht haben

Entschädigung bei Rückwidmung von Grundstücken



Von Andreas Kaufmann

Die Rückwidmung von Bauland in Grünland kann für betroffene Grundstückseigentümer eine bittere Erfahrung sein. Insbesondere dann, wenn der Rückwidmungsbescheid unerwartet kommt und die Möglichkeit zur Bebauung des Grundstücks damit entfällt. Eine Rückwidmung von Bauland in Grünland kann verschiedene Gründe haben, wie beispielsweise Änderungen in der Gemeindeplanung oder Umweltvorschriften. Doch welche Entschädigungsansprüche haben betroffene Eigentümer?

Grundsätzlich gilt: Die Rückwidmung von Bauland in Grünland stellt einen Eingriff in das Eigentumsrecht von Grundstückseigentümern dar. Daher können diese einen Anspruch auf Entschädigung haben, sofern sie durch die Rückwidmung einen Vermögensnachteil erleiden.

Die Höhe der Entschädigung hängt dabei von verschiedenen Faktoren ab. Zum einen spielt der Zeitpunkt der Rückwidmung eine Rolle: Wurde das Grundstück erst vor kurzem als Bauland ausgewiesen, kann ein höherer Entschädigungsanspruch geltend gemacht werden, als wenn das Grundstück bereits seit Jahren als Bauland ausgewiesen war. Auch die Art des Grundstücks kann die Höhe der Entschädigung beeinflussen. So wird bei landwirtschaftlich genutzten Flächen oft nur der landwirtschaftliche Ertragsausfall als Entschädigung gezahlt, während bei Grundstücken, die bereits bebaut waren oder für die bereits Baupläne existierten, der Verkehrswert des Grundstücks als Maßstab für die Entschädigung herangezogen wird.

Grundsätzlich gilt jedoch: Die Entschädigung für die Rückwidmung von Bauland in Grünland muss angemessen sein und den Vermögensnachteil der betroffenen Eigentümer ausgleichen. Sollte die Entschädigung als nicht angemessen angesehen werden, kann man dagegen klagen. Allerdings ist die Höhe der Entschädigung nicht immer einfach zu berechnen. Denn auch die Frage, welcher Schaden durch die Rückwidmung konkret entstanden ist, ist oft schwierig zu beantworten. Insbesondere dann, wenn Eigentümer bereits Kosten für die Bebauung des Grundstücks auf sich genommen haben, können diese Kosten als Schadensersatz geltend gemacht werden. Es empfiehlt sich, im Falle einer Rückwidmung von Bauland in Grünland einen fachkundigen Experten beizuziehen. Dieser kann betroffene Eigentümer beraten und helfen, Entschädigungsansprüche durchzusetzen.

Die Rückwidmung von Bauland in Grünland kann also für betroffene Grundstückseigentümer einen erheblichen Vermögensnachteil bedeuten. Doch in vielen Fällen haben betroffene Eigentümer einen Anspruch auf angemessene Entschädigung. ■

Dr. Andreas Kaufmann ist Universitätslektor in Graz.

Mehr Flexibilität und Anreize für die Elementarpädagogik

Bereits im Herbst 2022 hat die Landesregierung ein Maßnahmenbündel für die Elementarpädagogik präsentiert und zum Teil – wie etwa die 15.000 Euro-Prämie – bereits erfolgreich umgesetzt. 441 Elementarpädagoginnen und -pädagogen, darunter Neu- aber auch Quereinsteiger, konnten so gewonnen werden. Nun wurden weitere Maßnahmen auf den Weg gebracht und in Begutachtung geschickt. Noch vor dem Sommer soll das Paket im Landtag beschlossen werden. Alle Neuerungen sollen mit dem Kinderbetreuungsjahr 2023/24 in Kraft treten.

„Es ist mir ein großes Anliegen, die Rahmenbedingungen in der Elementarpädagogik zu verbessern. Mit mehr Flexibilität und dem Grundsatz ‚Belohnen statt Strafen‘ entlasten wir das Personal und sichern gleichzeitig die Qualität in der Kinderbildung und -betreuung. Ich freue mich, dass es uns gemeinsam gelungen ist, gezielte Maßnahmen zu erarbeiten, die rechtzeitig mit Herbst in Kraft treten und zu weiteren Erleichterungen ab dem Betreuungsjahr 2023/24 führen werden“, so Bildungslandesrat Werner Amon.

Neben der angekündigten Verkleinerung der Gruppengröße von derzeit 25 Kindern stufenweise bis 2027/2028 auf 20 Kinder, der Einführung der Sozialstaffel für unter Dreijährige, der Evaluierung der Fachaufsicht sowie dem überschneidenden Einsatz von Personal als pädagogisch wertvolles Mittel sind noch weitere Verbesserungen verankert. Vorgesehen sind etwa Erleichterungen bei der Gruppenzusammenlegung, längeres Verbleiben in der Kinderkrippe bei Entwicklungsverzögerung, Entlastungen für Tageseltern und auch neue Vertretungsregelungen.

„Mit all diesen Maßnahmen sorgen wir für bessere Arbeitsbedingungen und eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Für uns ist klar, dass Bildung nicht vom Einkommen der Eltern abhängen darf“, betonen VP-Klubobfrau Barbara Riener und VP-Bildungssprecher Detlev Eisel-Eiselsberg. ●



Ständige Verbesserungen bei der Kinderbetreuung sollen, so VP-Klubobfrau Barbara Riener und VP-Bildungssprecher Detlev Eisel-Eiselsberg, unabhängig vom Einkommen die Vereinbarkeit von Familie und Beruf erleichtern.