

ÖHW

Das öffentliche Haushaltswesen in Österreich

Die externe Evaluierung des Bundeshaushaltsrechts – Hintergrund, Vorgehensweise und Ergebnisse.

Die Zivilrechtliche Verantwortlichkeit von Gemeindeorganen.

25 Jahre Österreichisches Institut für Bautechnik.

Prof. Reinbert Schauer – eine Gratulation.

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

Jahrgang 59 (2018) · Heft 4

INFOS – Mailto: angela.grandl@vst.gv.at

Wikipedia: „ÖHW – Das öffentliche Haushaltswesen in Österreich“

Aktuelle Rechtsprechung – Interessantes für Gemeinden

Beispiele aus der zivil- und öffentlich-rechtlichen Judikatur
von RA Dr. Ulrike Hafner¹



1. Verspäteter Gemeinderatsbeschluss führt zur Zurückweisung der Beschwerde nach Art. 144 B-VG – VfGH 24.11.2017, E1041/2016

Sachverhaltskern:

Die Niederösterreichische Landesregierung bewilligte Ende 2015 ein Windpark-Vorhaben nach Maßgabe des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 (UVP-G 2000).

Gegen diesen Bescheid erhoben zwei burgenländische Gemeinden Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht, das in weiterer Folge die Beschwerde der einen Gemeinde ab- und jene der zweiten Gemeinde zurückwies. Beide Gemeinden erhoben daraufhin Beschwerde an den VfGH gemäß Art. 144 B-VG, im Wesentlichen mit dem Argument, es habe ein bundesländerübergreifendes Vorhaben vorgelegen, weshalb ihnen im UVP-Verfahren Parteistellung einzuräumen gewesen wäre.

Beiden VfGH-Beschwerden gemein war die Tatsache, dass zwar die Beschwerdeerhebung jeweils innerhalb der gesetzlichen Beschwerdefrist (sechs Wochen ab der Zustellung des verwaltungsgerichtlichen Erkenntnisses) erfolgt ist, nicht jedoch die jeweils erforderliche Beschlussfassung durch das zuständige Gemeindeorgan, in diesem Fall den jeweiligen Gemeinderat. Dieser Beschluss des jeweiligen Gemeinderates, nämlich die Genehmigung der Beschwerdeerhebung an den VfGH, war in beiden beschwerdeführenden Gemeinden nachträglich, nach Ablauf der VfGH-Beschwerdefrist, in Entsprechung des § 29 Abs. 1 der Burgenländischen Gemeindeordnung gefasst worden. Diese Bestimmung sieht vor, dass der Bürgermeister bei Gefahr im Verzug berechtigt ist, auf eigene Verantwortung tätig zu werden, ohne den Beschluss des Gemeinderates abwarten zu müssen. Ohne unnötigen Aufschub ist in weiterer Folge der ausständige Beschluss nachträglich einzuholen.

Rechtsfolge:

Der VfGH wies beide Beschwerden mit der Begründung zurück, dass einer Beschwerde gemäß Art. 144 B-VG nach ständiger Rechtsprechung ein innerhalb der Beschwerdefrist gefasster Beschluss des dafür zuständigen Gemeindeorgans zugrunde zu liegen hat.

¹⁾ RA Dr. Ulrike Hafner ist Rechtsanwältin in Graz (Griss & Partner Rechtsanwälte)

Fazit:

Mehrere Gemeindeordnungen, etwa auch jene des Landes Oberösterreich (§ 60 Abs. 1 Oö GemO 1990), sehen vergleichbare Notkompetenzen vor, die dem Bürgermeister die Befugnis einräumen, ohne vorherige Zustimmung des zuständigen Kollegialorgans erforderlichenfalls notwendige Schritte zu setzen, wenn die Situation derart ist, dass die Einholung eines entsprechenden Beschlusses, etwa auch aufgrund der notwendigen Vorlaufzeit für die Einberufung des Kollegialorgans, zu viel Zeit in Anspruch nehmen würde, um einen drohenden Schaden rechtzeitig abzuwenden. Diese Bestimmungen sind im Einzelfall wichtig und notwendig, um dem Bürgermeister dort Handlungsfreiheit und auch Rechtssicherheit zu geben, wo rasches Handeln unumgänglich ist, um einen drohenden Nachteil abzuwehren. Diese Notkompetenzen greifen nach ständiger Rechtsprechung des VfGH jedoch nicht, wenn es darum geht, fristgerecht Rechtsmittel an den Gerichtshof zu erheben. Der VfGH steht konstant auf dem Standpunkt, dass eine Beschwerdefrist von sechs Wochen jedenfalls ausreicht, um das zuständige Kollegialorgan einzuberufen und eine Beschlussfassung zu erwirken, dies auch dann, wenn beispielsweise – was in der Praxis regelmäßig vorkommt – die Beurteilung der Erfolgsaussichten eines solchen Rechtsmittels und damit die Entscheidungsfindung einen gewissen Teil der offenen Frist in Anspruch nimmt.

Sämtliche Voraussetzungen für die Erhebung einer Beschwerde – und damit auch der dem VfGH nachzuweisende Beschluss des zuständigen Organs – müssen spätestens bei Erhebung der Beschwerde, innerhalb der offenen Beschwerdefrist, vorliegen.

2. Vizebürgermeisterin schreitet erkennbar für die Baubehörde erster Instanz ein – VwGH 12.12.2017, Ra 2016/05/0065

Sachverhaltskern:

Die Vizebürgermeisterin einer niederösterreichischen Gemeinde erließ unter Bezugnahme auf die NÖ BauO 1996 einen Abbruchauftrag. Dieses Schriftstück war als Bescheid bezeichnet und beinhaltete die Formulierung „*Die Vizebürgermeisterin der Gemeinde [xy] als Baubehörde I. Instanz ordnet an, dass ...*“ Gefertigt war das Dokument mit „*Die Vizebürgermeisterin*“ und deren Namen samt eigenhändiger Unterschrift.

Der Adressat dieser Anordnung erhob gegen den Abbruchauftrag Berufung an den zuständigen Gemeindevorstand, der jedoch die Entscheidung der Vizebürgermeisterin unter Setzung einer neuen Abbruchfrist bestätigte.

Gegen diesen Bescheid erhob der Bescheidadressat Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich, welches der Beschwerde Folge gab und den Bescheid des Gemeindevorstands dahingehend abänderte, dass die Berufung des Bescheidadressaten gegen den Abbruchauftrag zurückgewiesen wurde. Das

LVwG begründete seine Entscheidung damit, dass die Erledigung der Vizebürgermeisterin absolut nichtig gewesen wäre. Die Vizebürgermeisterin sei keine Behörde und habe den vermeintlichen Bescheid nicht mit dem Zusatz „im Auftrag“ oder „für den Bürgermeister“ bzw. „i.V.“ gefertigt. Durch das Unterlassen einer solchen Fertigungsklausel, die auf die Vertretung des Bürgermeisters hinweist, sei es unmöglich, die Entscheidung dem ermächtigenden Organ, nämlich dem Bürgermeister, zuzurechnen.

Gegen dieses Erkenntnis des LVwG NÖ, mit dem der Abbruchauftrag für nichtig erklärt wurde, erhob der Gemeindevorstand außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof.

Rechtsfolge:

Der VwGH sah die außerordentliche Revision des Gemeindevorstands als zulässig und als berechtigt an und hob das Erkenntnis des LVwG NÖ wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts auf.

Begründend führte der Gerichtshof aus, dass gemäß der Niederösterreichischen Gemeindeordnung (NÖ GO 1973) in der anzuwendenden Fassung der Bürgermeister im Falle seiner Verhinderung vom Vizebürgermeister vertreten wird. Baubehörde erster Instanz ist gemäß der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 der Bürgermeister, der hier nach § 37 Abs. 2 NÖ GO 1973 die Vizebürgermeisterin mit der Besorgung der baurechtlichen Angelegenheiten betraut hatte.

Welcher Behörde eine Entscheidung zuzurechnen ist, sei anhand des äußeren Erscheinungsbildes (Kopf, Spruch, Begründung, Fertigungsklausel etc.) zu beurteilen, somit nach objektiven Kriterien. Die Behörde muss aus der Erledigung hervorgehen.

Nachdem die Vizebürgermeisterin in ihrem Bescheid ausdrücklich „*als Baubehörde I. Instanz*“ aufgetreten ist und nachdem ein Vizebürgermeister den Bürgermeister im Fall seiner Verhinderung vertritt, sei die Erledigung (Abbruchbescheid) erkennbar dem Bürgermeister zuzurechnen, weshalb das Unterbleiben eines Fertigungszusatzes, wie etwa „*für den Bürgermeister*“, unschädlich sei.

Fazit:

Ein Bürgermeister kann und sollte nicht alles und jedes alleine erledigen (müssen). Alle Gemeindeordnungen sehen daher Möglichkeiten vor, einzelne Aufgaben an andere Personen oder Organe zu delegieren bzw. diese mit einzelnen Befugnissen zu betrauen. Der Bürgermeister bleibt in all diesen Fällen zuständige Behörde und muss sich das Handeln der von ihm Betrauten zurechnen lassen.

Auch wenn der VwGH mit dieser Entscheidung einmal mehr gezeigt hat, dass es zur Vermeidung nichtigen Verwaltungshandelns letztlich auf die Erkenn-

barkeit jener Behörde ankommt, der eine Erledigung zuzurechnen ist, sollte bewusst darauf geachtet werden, etwaige Vertretungsverhältnisse so klar wie möglich zu kommunizieren.

3. Amtshaftung der Gemeinde bei gesetzwidriger Baulandwidmung – OGH 30.01.2018, 1 Ob 222/17 d

Sachverhaltskern:

Der nunmehrige Kläger erwarb im Jahr 2002 eine Liegenschaft, auf der sich für längere Zeit eine Hausmülldeponie befunden hatte. Beim Kauf der Liegenschaft wusste er, dass die Liegenschaft zumindest auf Teilflächen als Mülldeponie genutzt worden war; zudem war vor Ort auf der Liegenschaft deponiertes Aushubmaterial zu sehen. Der Kaufvertrag mit dem Verkäufer wurde zu einem Zeitpunkt abgeschlossen, als die Umwidmung einer Teilfläche dieser Liegenschaft von Freiland in Gewerbe- und Industriegebiet zwar bereits beschlossen, jedoch noch nicht rechtskräftig war.

Der Käufer der Liegenschaft vereinbarte mit dem Verkäufer vertraglich einerseits eine Schad- und Klagloshaltung für den Fall, dass er als künftiger Eigentümer Altlasten zu entsorgen hätte, sowie andererseits eine Rücktrittsmöglichkeit vom Kaufvertrag für den Fall, dass die Umwidmung des Grundstücks nicht bis Jahresende 2003 in Rechtskraft erwachsen sollte. Das Risiko etwaiger Altlasten sollte somit nach dem Willen der Vertragsparteien zur Gänze beim Verkäufer verbleiben.

2005 erwirkte der Kläger eine Baubewilligung für die Errichtung eines Betriebsgebäudes auf der mittlerweile rechtskräftig als Gewerbe- und Industriegebiet gewidmeten Fläche. Ein Probeschurf im Jahr 2007 brachte Ablagerungen zum Vorschein; die Liegenschaft wurde in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen; dem Kläger entstanden erhebliche Sanierungskosten. Einen Teil dieser Sanierungskosten erhielt der Kläger im Wege eines gerichtlichen Vergleichs von seinem Verkäufer im Jahr 2010 erstattet.

Zwischenzeitig war auch der Verfassungsgerichtshof mit dieser Angelegenheit befasst worden. Dieser stellte im Jahr 2016 fest, dass die Verordnung der Gemeinde, mit der der Flächenwidmungsplan geändert worden war, gesetzwidrig war, weil die Gemeinde im Vorfeld der Erlassung der Verordnung keine Grundlagenforschung durchgeführt hatte.

Darauf erhob der Kläger Amtshaftungsklage gegen die Gemeinde und begehrte im Wesentlichen jenen Teil der von ihm zur Bebaubarmachung aufgewendeten Sanierungskosten, der ihm vom Verkäufer nicht ersetzt worden war.

Die beklagte Gemeinde versuchte, die Klage im Wesentlichen damit abzuwehren, dass sie vorbrachte, es habe keinen Verdacht auf Ablagerungen gegeben. Im Übrigen habe der Kläger in eigener Angelegenheit grob fahrlässig gehandelt, habe dieser doch auch selbst keine Grundlagenforschung betrieben. Die Liegenschaft habe eine Wertsteigerung durch die Umwidmung erfahren. Zudem habe der Kläger seinen Anspruch gegenüber dem Verkäufer nicht nachdrücklich verfolgt.

Nachdem das Erstgericht dem Klagebegehren zunächst nur dem Grunde nach stattgegeben hatte, änderte das Berufungsgericht das Ersturteil dahingehend ab, dass dem Kläger ein Mitverschulden im Ausmaß eines Drittels angelastet wurde. Das überwiegende Verschulden treffe die Gemeinde, umfasse doch der Schutzzweck von Raumordnungsgesetzen die subjektiv-öffentlichen Rechte der Liegenschaftseigentümer und ihrer Rechtsnachfolger. Der Kläger habe zwar grundsätzlich darauf vertrauen dürfen, dass die Vollziehung der Gesetze korrekt erfolgt, er habe jedoch vor dem Kauf der Liegenschaft das Aushubmaterial gesehen und zudem gewusst, das Teilflächen als Mülldeponie genutzt worden waren.

Rechtsfolge:

Der von der Gemeinde erhobenen außerordentlichen Revision gab der Oberste Gerichtshof teilweise Folge, ohne jedoch abschließend in der Sache zu entscheiden. Er trug dem Erstgericht eine Verfahrensergänzung dahingehend auf, den Verkehrswert der Liegenschaft in unsaniertem Zustand zu ermitteln. Der Schaden des Klägers bestehe nämlich nicht im eingeklagten Nichterfüllungsschaden (Kosten der Bebaubarmachung der Liegenschaft), sondern in jenen Nachteilen, die der Kläger nicht erlitten hätte, wäre die gesetzwidrige Umwidmung unterblieben. Im konkreten Fall hätte der Kläger die Liegenschaft nicht gekauft. Sein Schaden besteht sohin in einer etwaigen Differenz zwischen dem von ihm bezahlten Kaufpreis und dem etwaig niedrigeren Verkehrswert der unsanierten Liegenschaft. Zu ersetzen habe die Gemeinde diese Differenz abzüglich des vom Verkäufer bereits geleisteten Teilersatzes.

Fazit:

Mögliche auf einer Liegenschaft vorhandene, sanierungsbedürftige Altlasten bzw. Kontaminierungen sind ein heikler Themenbereich, der bei nahezu allen Liegenschafts Kaufverträgen mitzubedenken ist. Die Einsichtnahme in den Verdachtsflächenkataster bzw. in weitere einschlägige Verzeichnisse sollte Standard bei der sorgfältigen Vertragserrichtung sein. Werden Liegenschaften verkauft, bei denen zumindest einem der Beteiligten – am ehesten ist dies der Verkäufer, der „seine“ Liegenschaft kennt – bewusst ist, dass das Risiko eines Sanierungsbedarfs gegeben sein könnte, gilt es, vertragliche Gewährleistungsregelungen zu finden, die einen Ausgleich der Interessen der Vertragsparteien schaffen.

Altlastensanierungen sind, so sie zu veranlassen sind, zumeist extrem kostspielig und nicht selten auch zeitaufwendig. Sie treffen primär den Eigentümer, auch wenn dieser nicht Verursacher der Kontaminierung ist bzw. selbst dann,

wenn er keinerlei Kenntnis von etwaigen Kontaminationen bzw. Altlasten hatte. Schad- und Klagelösungen, die mit dem Verkäufer vereinbart wurden, sind nur dann hilfreich, wenn der Verkäufer noch existiert (man denke an liquidierte Gesellschaften, Insolvenzen etc.) und wenn dieser finanzkräftig genug ist, den geschuldeten Ersatz auch tatsächlich zu leisten.

In der Praxis zeigt sich mittlerweile häufig, dass gerade gewerbliche Käufer lieber auf eigene Kosten „auf Nummer sicher“ gehen und im Zuge des Ankaufs einer Liegenschaft Probebohrungen bzw. Bodenuntersuchungen durchführen. Fallen diese nicht im Sinn der Kaufinteressenten aus, wird nicht gekauft bzw. wird von der Möglichkeit, ein gelegtes Anbot zurückzuziehen, Gebrauch gemacht. Etwaig lässt sich in derartigen Fällen auch der Kaufpreis nach unten nachverhandeln – die zu erwartenden Sanierungskosten trägt damit wirtschaftlich zumindest überwiegend der Verkäufer.

Der private „Häuslbauer“, der ein kleines Baugrundstück erwirbt, wird sich den (finanziellen) Aufwand von Probebohrungen in aller Regel nicht, jedenfalls nicht auf eigene Kosten, antun. Es gilt jedoch dennoch, wachsam zu sein. Einsichtnahmen in einschlägige Kataster, aber auch Erkundigungen bei der Gemeinde und bei Nachbarn können Informationen zutage bringen, die hellhörig machen sollten. Zu denken ist hierbei an alle Arten von legalen und illegalen Deponien, an alte Fabriksstandorte, aber auch an aufgelassene Tankstellenareale.

Ein Patentrezept für Gewährleistungsregelungen in Kaufverträgen zum Thema Altlasten gibt es nicht. Vielfach wird ein Gewährleistungsausschluss vereinbart und wird ein solcher auch angemessen sein. Sobald jedoch Verdachtsmomente aufkommen, wird man eine individuelle vertragliche Lösung finden müssen.

4. Die „Personenanzahl der Liegenschaft“ ist einer Auslegung zugänglich – OGH 26.02.2018, V96/2017

Sachverhaltskern:

Über Antrag des Landesverwaltungsgerichts Steiermark hatte der Verfassungsgerichtshof gemäß Art 139 B-VG die Gesetzmäßigkeit einer Bestimmung der Abfuhrordnung einer steirischen Gemeinde zu prüfen.

Grundlage der zu prüfenden Verordnung war die entsprechende Verordnungsermächtigung des Stmk Abfallwirtschaftsgesetzes 2004, wonach Gemeinden ermächtigt werden, über die Besorgung der öffentlichen Abfuhr eine Abfuhrordnung zu erlassen, in der auch Gebühren und Kostensätze zu regeln sind. Vorgegeben sind die Festsetzung einer jedenfalls zu entrichtenden Grundgebühr sowie die Festsetzung einer auf die Verursachung von Abfall bezogenen variablen Gebühr.

§ 13 der Abfuhrordnung der hier betroffenen Gemeinde zog als Grundlage für die Berechnung der Grundgebühr „die Personenanzahl der Liegenschaft“ heran.

Ins Rollen gebracht hatte dieses Verfahren eine Liegenschaftseigentümerin, welcher vom Bürgermeister der Gemeinde, gestützt auf die Abfallordnung, neben einer variablen Gebühr auch eine Grundgebühr für fünf Personen vorgeschrieben wurde. Nachdem ihre Berufung gegen den Abgabenbescheid vom Gemeinderat abgewiesen worden war, erhob sie Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Steiermark, das ihre Bedenken ob der Unklarheit der relevanten Bestimmung offenbar teilte und über Art 139 B-VG den Verfassungsgerichtshof anrief.

Im Interesse der Bescheidadressatin wurde im Wesentlichen damit argumentiert, diese sei Alleineigentümerin der Liegenschaft, die von ihrer pflegebedürftigen, dort hauptwohnsitzgemeldeten Mutter bewohnt werde. Abwechselnd im Rhythmus von 14 Tagen werde die Mutter von zwei Pflegerinnen betreut, welche an der namhaften Adresse jeweils einen Nebenwohnsitz gemeldet hätten. Die Liegenschaftseigentümerin und ihr Bruder, die ebenfalls abwechselnd jedes zweite Wochenende bei ihrer Mutter verbringen, seien dort ebenfalls nebenwohnsitzgemeldet. Aufgrund dieser insgesamt fünf Personen, die an der Adresse haupt- bzw. nebenwohnsitzgemeldet waren, erfolgte die Vorschreibung der fünffachen Grundgebühr. Vorgebracht wurden Bedenken dahingehend, dass die Wortfolge „Personenanzahl der Liegenschaft“ weder nach dem Wortsinn, noch nach dem Bedeutungszusammenhang, noch nach dem historischen Willen des Verordnungsgebers einer Auslegung zugänglich sei. Erfasst sein könnten hievon Personen, die dort mit Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldet sind, oder solche, die dort ihren Lebensmittelpunkt haben, oder überhaupt nur die jeweiligen Liegenschaftseigentümer. Objektiv-teleologisch sollte es wohl darauf ankommen, all jene Personen einzubeziehen, die an der Entstehung von Müll beteiligt sind bzw. beteiligt sein könnten – hierauf liefere die angefochtene Bestimmung aber keinen Hinweis.

Dadurch, dass die Regelung einer Auslegung nicht zugänglich sei, habe die Gemeinde als Verordnungsgeber gegen das rechtsstaatliche Bestimmtheitsgebot gemäß Art 18 B-VG verstoßen.

Die betroffene Gemeinde verwies in ihrer Gegenargumentation darauf, dass sie ihre Abfuhrordnung nach einer vom Land Steiermark empfohlenen Mustervorlage erstellt und der zuständigen Fachabteilung des Landes Steiermark zur Verordnungsprüfung vorgelegt habe, welche keine inhaltlichen Bedenken hervorgebracht habe. Zudem komme es bei der Grundgebühr nicht darauf an, ob bzw. in welchem Ausmaß Müll entsorgt wird; vielmehr seien durch die Grundgebühr die Kosten der Finanzierung der von der Gemeinde hiefür zur Verfügung gestellten Infrastruktur mitabzudecken. Es sei sachlich gerechtfertigt, auf den Haupt- bzw. Nebenwohnsitz abzustellen.

Rechtsfolge:

In seinem Erkenntnis erinnerte der Gerichtshof zunächst allgemein daran, dass die Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe, die durch eine unscharfe Abgrenzung gekennzeichnet sind, mit dem Bestimmtheitsgebot des Art 18 B-VG vereinbar ist, wenn die Begriffe einen soweit bestimmbaren Inhalt haben, dass der Rechtsunterworfenen sein Verhalten danach richten kann und deren Anwendung durch die Behörde auf ihre Übereinstimmung mit dem Gesetz überprüft werden kann. Verlangt werde ein dem jeweiligen Regelungsgegenstand adäquater Determinierungsgrad.

Der VfGH sieht die angefochtene Wortfolge unter Heranziehung sämtlicher Interpretationsmethoden sowie der im Abfallwirtschaftsgesetz vorgesehenen Determinanten einer Auslegung sehr wohl zugänglich, handelt es sich doch um eine Benützungsgebühr im Sinn des (alten) § 15 FAG 2008. Die verbrauchsunabhängige Grundgebühr berücksichtigt Kosten der Bereitstellung und Aufrechterhaltung von Einrichtungen zur Abfallentsorgung, dies unabhängig davon, ob bzw. in welchem Ausmaß Müll tatsächlich entsorgt wird. Einzubeziehen seien folglich jene Personen, die typischerweise an der Entstehung von Müll beteiligt sind oder sein könnten. Abzustellen sei nicht etwa auf die Haushaltsgröße, sondern auf die der Liegenschaft zuordenbare Personenanzahl. Ein Verstoß gegen Art 18 B-VG liege nicht vor.

Fazit:

Konfuzius wird folgender Ausspruch zugeschrieben: „Die ganze Kunst der Sprache besteht darin, verstanden zu werden.“ Nichts anderes verlangt das Bestimmtheitsgebot des Art 18 B-VG. Gesetzgebung, Rechtsprechung und Rechtsanwender bedienen sich gleichermaßen des Werkzeugs Sprache, um Normen festzulegen, Entscheidungen zu formulieren und Standpunkte darzulegen. Eine klare, unmissverständliche Sprache ist das wichtigste Instrument vieler Berufssparten und nicht zuletzt unverzichtbar in nahezu allen juristischen Bereichen.

Umso unverständlicher erscheint es, wie eine Formulierung der hier angefochtenen Art zustande kommen kann, noch dazu als „Mustervorlage“ gleichsam „von oben“. Was heißt „die Personenanzahl der Liegenschaft“? Deutsch ist das jedenfalls nicht! Der VfGH bringt es sprachlich etwas klarer auf den Punkt, wenn er feststellt, es gehe hier richtigerweise um „die der Liegenschaft zuordenbare Personenanzahl“. Warum nicht noch einfacher? Warum spricht man nicht von der „Anzahl der der Liegenschaft zuordenbaren Personen“? Immer noch müsste dann zwar im Auslegungsweg ermittelt werden, welcher Personenkreis hier tatsächlich gemeint ist, immerhin läge aber eine hinsichtlich der Syntax korrekte, grammatikalisch nachvollziehbare Norm vor.

Normgeber jeder Ebene, ob Verfassungsgesetzgeber oder Verordnungsgeber in Gemeinden, sind aufgerufen, klare Worte zu finden und Unklares erforderlichenfalls zu erläutern – im eigenen Interesse und im Interesse der Normunterworfenen.

5. Hinweis auf die Genehmigungsbedürftigkeit eines Vertrages – OGH 20.04.2018, 7 Ob 38/18 s

Sachverhaltskern:

Die hier klagende Gesellschaft hatte mit einer Niederösterreichischen Stadtgemeinde einen Optionsvertrag über den Erwerb ihrer Gesellschaftsanteile an einer anderen Gesellschaft abgeschlossen, dies im Kontext eines zwischen der klagenden Gesellschaft und der Stadtgemeinde abgeschlossenen Liegenschafts Kaufvertrages.

Der Optionsvertrag wurde unter der aufschiebenden Bedingung der Genehmigung des Optionsvertrages durch den Gemeinderat abgeschlossen. Gemäß § 35 der NÖ Gemeindeordnung 1973 ist unter anderem die Beteiligung der Gemeinde an einem Unternehmen dem Gemeinderat zur selbständigen Erledigung vorbehalten. Die vereinbarte Bedingung ist in weiterer Folge nicht eingetreten; der Gemeinderat stimmte dem Rechtsgeschäft nicht zu.

Klagsgegenständlich waren Kosten, die im Vermögen der klagenden Gesellschaft eingetreten waren, nachdem diese, wie sie behauptet, darauf vertraut hatte, dass die Genehmigung des Gemeinderates jedenfalls erteilt werden würde. Im Wesentlichen stützte die klagende Gesellschaft ihr Begehren auf die Behauptung, der Bürgermeister und der stellvertretende Stadtamtsdirektor hätten durch ihr Verhalten den Eindruck erweckt, die Genehmigung durch den Gemeinderat werde jedenfalls erteilt. Diese räumten im Verfahren zwar ein, mitgeteilt zu haben, dass die Genehmigung „im Laufen“ sei, sie hätten jedoch auch darauf hingewiesen, dass der Gemeinderat „mehr Bedenkzeit“ benötige.

Rechtsfolge:

Nachdem die klagende Gesellschaft in zweiter Instanz unterlegen war, hatte der OGH über deren außerordentliche Revision zu entscheiden. Die Revision wurde zurückgewiesen.

Der Gerichtshof erinnerte zunächst an die diesbezüglich ständige Rechtsprechung, wonach die in den Gemeindeordnungen enthaltenen Regelungen über die Vertretung der Gemeinde nicht bloß Organisationsvorschriften über die interne Willensbildung darstellen, sondern auch eine Beschränkung der allgemeinen Vertretungsbefugnis des Bürgermeisters beinhalten. Eine nicht durch einen erforderlichen Gemeinderatsbeschluss gedeckte Willensäußerung des Bürgermeisters bindet die Gemeinde grundsätzlich nicht und ist gegenüber dem Erklärungsempfänger unwirksam.

Im Stadium von Vertragsverhandlungen besteht grundsätzlich Handlungsfreiheit; der Vertrag muss nicht abgeschlossen werden. Es gibt jedoch Konstellationen, in denen derjenige, der grundlos vom Vertrag absteht, gegenüber seinem Verhandlungspartner ersatzpflichtig werden kann. Diese Haftung aus culpa in

contrahendo greift insbesondere dann, wenn Aufklärungs- Schutz- oder Sorgfaltspflichten gegenüber dem Verhandlungspartner bestehen und verletzt werden. Wer einen Vertrauenstatbestand schafft, der dazu führt, dass der Verhandlungspartner sich „in Sicherheit wiegt“ und von einem sicheren Vertragsabschluss ausgeht, kann beim Eintritt eines Vertrauensschadens zur Haftung herangezogen werden. Auch wird eine solche Haftung grundsätzlich bejaht, wenn dem Verhandlungspartner Umstände, die einem gültigen Vertragsabschluss entgegenstehen, etwa eine Genehmigungsbedürftigkeit des Rechtsgeschäfts, verschwiegen werden.

In der hier vorliegenden Tatsachenkonstellation verwarf bereits das Berufungsgericht die Behauptung der revisionswerbenden Gesellschaft, es sei ein qualifizierter Vertrauenstatbestand geschaffen worden; die sichere Erwartung des Vertragsabschlusses sei nicht hervorgerufen worden. Vielmehr habe die Gesellschaft Investitionen auf eigenes Risiko getätigt.

Dieser Auffassung schloss sich der Gerichtshof an und verneinte damit auch die Verletzung allfälliger sich aus einem solchen Vertrauenstatbestand ergebender Aufklärungs- Schutz- und Sorgfaltspflichten.

Fazit:

Nicht alle potenziellen Vertragspartner einer Gemeinde sind über die in den Gemeindeordnungen geregelten Vorschriften über die interne Willensbildung und das Ausmaß der Vertretungsbefugnis des Bürgermeisters informiert. Es ist daher – schon im eigenen (Haftungs-)Interesse – wesentlich, transparent in Vertragsverhandlungen zu gehen.

Der Bürgermeister ist oft der wichtigste und manchmal auch der einzige Ansprechpartner für Außenstehende. Umso wichtiger ist die Offenlegung der einzelnen Kompetenzen. Naturgemäß weiß ein Bürgermeister in vielen Fällen „seine“ Gemeinderäte gut einzuschätzen und kann hierauf basierend Verhandlungen führen, mit einem gewissen Vertrauen darauf, dass die notwendige Genehmigung letztlich erteilt würde. Sicher sein kann und darf er sich jedoch nicht und ist zudem gut beraten, einen solchen Eindruck auch nicht bei seinem Gegenüber zu erwecken.