

# Inhalt

## Plan und Datum

### Rechtsakt, Darstellung und Auskunft im österreichischen Widmungsrecht

**Thomas Schüller · Syntagma Forschung · Wien** ORCID 0009-0003-9799-6747 · Werk „gewidmeter-boden“, Paper U5 · Fassung 0.1 · 12. Oktober 2026 · CC BY 4.0

---

## Zusammenfassung

Ein Flächenwidmungsplan existiert dreifach: als kundgemachter Rechtsakt, als Darstellung in einem Landesgeoportal und als Auskunft, die jemand zu einem bestimmten Tag eingeholt hat. Diese drei laufen zeitlich auseinander. Das Paper zeigt, dass das österreichische Widmungsrecht nur eine dieser drei Zeitachsen rechtlich ordnet — die Geltung — und die beiden anderen dem Zufall der Verwaltungspraxis überlässt. Die Folge ist eine besondere Form der Informationsasymmetrie: Der Staat stellt eine Darstellung bereit, erklärt sie für unverbindlich und verlagert damit das Risiko des Vertrauens auf die Nutzerin. Das Paper schlägt eine Mindestregel vor: Jede Darstellung trägt das Datum des Rechtsstands, den sie zeigt.

## 1. Fragestellung

„Was ist hier gewidmet?“ ist eine unvollständige Frage. Vollständig lautet sie: Was war an welchem Tag gewidmet, was konnte man an diesem Tag sehen, und was wurde an diesem Tag festgestellt? Für die meisten Alltagszwecke fallen die drei Antworten zusammen. Für einen Grundstückskauf, ein Bauverfahren, einen Rechtsstreit oder eine Objektbiographie fallen sie auseinander — und dann entscheidet die Lücke zwischen ihnen.

## Drei Zeitachsen einer Widmung

Was galt, was zu sehen war und was festgestellt wurde, fällt zeitlich auseinander

### GELTUNG — der Rechtsakt



### EINSICHT — die Darstellung



### FESTSTELLUNG — die Auskunft



Schema des Werks „gewidmeter-boden“, Paper U5. Beispiele aus dem Korpus; keine Darstellung eines Einzelfalls.

Abbildung 1 · Drei Zeitachsen einer Widmung

## 2. Erste Achse: Geltung

Der Flächenwidmungsplan ist eine Verordnung des Gemeinderats. Er gilt ab seiner Kundmachung. Das ist die einzige der drei Achsen, die das Recht vollständig ordnet: Beschluss, aufsichtsbehördliche Genehmigung, Kundmachung, Inkrafttreten. Ein Kundmachungsmangel führt zur Gesetzwidrigkeit des Rechtsakts; das Werk führt ihn als tragenden Prüfpunkt.

Zwei Eigenheiten der Geltungsachse sind für die Zeitfrage wichtig:

- **Anfechtungsgegenstand ist die geltende Fassung.** Der Verfassungsgerichtshof hat 2022 klargestellt, dass ein Antrag sich gegen den Flächenwidmungsplan in seiner geltenden Fassung richten muss, nach Grundstücken bezeichnet — nicht gegen die Änderungsverordnung, die den Missstand herbeigeführt hat (VfGH 22.09.2022, V 129/2021). Wer rechtzeitig handeln will, muss also nicht nur wissen, was gilt, sondern in welcher Fassung.
- **Nach Aufhebung lebt nichts wieder auf.** Hebt der Verfassungsgerichtshof eine Widmung auf, gilt die frühere nicht wieder; die Fläche wird widmungslos, bis dieselbe Gemeinde neu plant. Auf der Geltungsachse entsteht eine Lücke, die keine der anderen Achsen anzeigt.

## 3. Zweite Achse: Einsicht

Was man von einer Widmung sehen kann, ist eine andere Frage als was gilt.

**Der kundgemachte Text.** Landesgesetzblätter sind in allen neun Ländern elektronisch authentisch — in Kärnten, der Steiermark, Tirol und Wien seit 2014, in den übrigen fünf seit 2015. Für die Gemeindeverordnungen selbst, also die Flächenwidmungspläne, ist die Lage uneinheitlich. Ein Teil der Länder macht sie im Rechtsinformationssystem verbindlich kund; in

den anderen bleibt die Amtstafel der Ort der Kundmachung, und der maßgebliche Wortlaut erschließt sich nur durch Akteneinsicht. Ab wann welches Land welche Form vorschreibt, ist im Werk noch nicht vollständig erhoben.

**Die Darstellung.** Alle Länder bieten Flächenwidmungspläne in ihren Geoportalen an. Keine dieser Darstellungen ist rechtsverbindlich. Für drei Länder ist das aus deren eigenen Angaben belegt: Tirol weist beim Zugang zu tiris darauf hin; die Steiermark bezeichnet ihren Geodatenpool als nicht zwingend aktuell; Wien erklärt den online abrufbaren Plan für informativ und das bei der Magistratsabteilung 21 aufliegende Plandokument-Original für maßgeblich.

**Befund.** Die Darstellung hat ein Datum — den Tag, an dem sie zuletzt aktualisiert wurde —, aber dieses Datum ist nicht das Datum des Rechtsstands, und es wird nicht durchgängig ausgewiesen. Eine Darstellung ohne ausgewiesenen Rechtsstand ist für die Zeitfrage wertlos, auch wenn sie inhaltlich stimmt.

#### 4. Dritte Achse: Feststellung

Die dritte Achse ist die Auskunft: was jemand an einem bestimmten Tag erfahren hat, aus welchem Register, mit welchem Inhalt. Sie ist für Verträge, Gutachten und Haftungsfragen entscheidend — und sie ist am wenigsten gesichert.

**Register können verschwinden.** Mit 1. Jänner 2025 wurde der Verdachtsflächenkataster abgeschafft. Eine Auskunft, die 2024 eingeholt wurde, lässt sich seither so nicht mehr reproduzieren. Wer 2026 prüfen will, was ein Käufer 2024 wissen konnte, findet die Quelle nicht mehr.

**Statistiken wechseln die Methode.** Das ÖROK-Monitoring hat 2022 die Methode gewechselt. Die Flächeninanspruchnahme sank von 10,9 Hektar pro Tag (2019–2022, ältere Methode) auf 6,5 (2022–2025, neue Methode); die ÖROK selbst weist darauf hin, dass die neue Methode die Baulandreserven in den Landeshauptstädten etwas höher ausweist. Wien ist das einzige Land, dessen Reserve zwischen 2014 und 2022 gestiegen ist (+0,5 Prozentpunkte). Eine Feststellung über Zeit ist also immer auch eine Feststellung über die Methode, mit der gezählt wurde.

#### 5. Die Asymmetrie hinter den drei Achsen

Die drei Achsen sind nicht neutral verteilt. Die Geltungsachse ordnet der Verordnungsgeber; er bestimmt, was gilt und ab wann. Die Einsichtsachse ordnet die Landesverwaltung; sie stellt bereit, was zu sehen ist, und erklärt es für unverbindlich. Die Feststellungsachse trägt die Person, die sich auf eine Auskunft verlässt.

Das ist die Informationsasymmetrie A5 des Werks in zeitlicher Form. Die Verfügung über das, was gilt, und über das, was sichtbar ist, liegt bei der öffentlichen Hand. Das Risiko, dass beides auseinanderfällt, liegt bei der Nutzerin. Der Unverbindlichkeitsvermerk auf der Darstellung ist dabei kein Fehler, sondern der Mechanismus: Er macht aus einer staatlichen Information ein privates Risiko.

Die Rechtsprechung hat eine Gegenbewegung angelegt. Nach dem Obersten Gerichtshof haftet eine Gemeinde, wenn ihren Organen eine Diskrepanz zwischen Bebauungs- und

Flächenwidmungsplan im Baubewilligungsverfahren hätte auffallen müssen; für Gemeindeorgane gilt der Sachverständigenmaßstab des § 1299 ABGB (OGH 31.03.2016, 1 Ob 247/15b). Die Haftung setzt aber beim Verfahren an, nicht bei der Darstellung. Für die Lücke zwischen Portal und Rechtsakt gibt es keine vergleichbare Linie.

## 6. Ein Vorschlag: das Datum des Rechtsstands

Das Werk schlägt eine einzige Mindestregel vor, die keine neue Behörde und kein neues Register braucht:

**Jede öffentliche Darstellung eines Flächenwidmungsplans trägt das Datum des Rechtsstands, den sie zeigt, und die Fundstelle der zuletzt berücksichtigten Verordnung.**

Die Regel ändert nichts an der Unverbindlichkeit der Darstellung. Sie ändert, dass die Nutzerin weiß, wovon die Darstellung unverbindlich abweicht. Sie überführt einen Teil des Risikos von der Feststellungsachse zurück auf die Einsichtsachse, also zu der Stelle, die die Darstellung verantwortet.

Für die Forschung gilt dieselbe Regel in Form der Zitierregel des Werks: Jede Aussage trägt vier Angaben — Aussage, Quelle, Stand und Rechtsstatus. Eine Angabe ohne Stand ist für jede Aussage über Zeit unbrauchbar.

## 7. Praktische Folgen

| Wer                     | Was zu tun ist                                                                             |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Käuferin, Bauwerber     | Rechtsstand mit Datum bei der Gemeinde erfragen; Portalausdruck mit Abrufdatum aufbewahren |
| Gutachter, Planungsbüro | Rechtsstand, Abrufdatum und Register in jedem Gutachten ausweisen                          |
| Gemeinde                | auf Anfrage den Rechtsstand mit Datum und Fundstelle bestätigen                            |
| Land                    | Rechtsstandsdatum und Fundstelle in der Portaldarstellung ausweisen                        |
| Forschung               | Zitierregel anwenden; Methodenbrüche in jeder Zeitreihe kennzeichnen                       |

Das Werkzeug PLANWACHE setzt die Zeitfrage in Modul M9 um: Für einen Stichtag zeigt es, ob im Land bereits ein Flächenwidmungsplan bestand, ob das Landesgesetzblatt elektronisch authentisch war, ob der Verdachtsflächenkataster abrufbar war, ob ein Informationszugangsanspruch bestand und ob der Umwidmungszuschlag galt.

## 8. Grenzen

Drei Punkte sind offen. Erstens ist nicht für alle neun Länder erhoben, ab wann die Gemeindeordnung die Kundmachung im Rechtsinformationssystem vorschreibt. Zweitens ist nicht systematisch geprüft, welche Portale ein Aktualisierungs- oder Rechtsstandsdatum

ausweisen; die Aussage in Abschnitt 3 stützt sich auf die drei belegten Länder. Drittens ist die Haftungslage für Fehler der Darstellung selbst nicht ausgewertet. Diese drei Punkte sind im Werk als offene Prüfpunkte geführt.

Dieses Paper nennt keine Privatpersonen und trifft keine Aussagen über einzelne Gemeinden, Mandatsträger oder Unternehmen.

---

## Quellen

Bundes-Verfassungsgesetz Art 18 Abs 2, Art 139 · VfGH 22.09.2022, V 129/2021 · OGH 31.03.2016, 1 Ob 247/15b · Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch § 1299 · Angaben der Länder zur Verbindlichkeit der Darstellung: tiris (Tirol), Geodatenpool (Steiermark), ViennaGIS und MA 21 (Wien) · ALSAG-Novelle BGBl I 30/2024 (Abschaffung des Verdachtsflächenkatasters ab 1.1.2025) · ÖROK-Atlas Baulandreserven, ÖROK-Monitoring 2022 · BMLUK (2025): Flächeninanspruchnahme 2025 · Werk „gewidmeter-boden“, Aufarbeitung 03, 14, 18, 19 und Arbeitsunterlage UL-1.