

**Fächerübergreifende Modulprüfung III am 06.03.2025**  
(Erstellung des Falles: Univ.-Prof.<sup>in</sup> Dr.<sup>in</sup> Anuscheh Farahat)

**Ricarda Reich** lebt in der Gemeinde Seekirchen am Wallersee im Bundesland Salzburg. Sie würde gerne ein wenig extra Geld einnehmen und erfährt, dass **Erkan** und **Sasha** eine Farm-Box in ihrer Gemeinde aufstellen wollen, für die sie ein Grundstück benötigen. **Ricarda** möchte den beiden ihr Grundstück zur Pacht anbieten. Auf Nachfrage bei der Gemeinde erfährt **Ricarda** jedoch, dass eine Baubewilligung für ihr Grundstück nicht in Frage komme, da es nicht mehr als Bauland gewidmet sei. Dies überrascht **Ricarda**. Sie hatte sich vor zwölf Jahren, als sie das Grundstück von ihren Eltern geerbt hatte, erfolgreich dafür eingesetzt, dass das Grundstück als Bauland gewidmet wurde. Sie hat seitdem keine weiteren Schritte gesetzt.

**Ricarda** beantragt daher eine Bauplatzerklärung für ihr Grundstück im Hinblick auf die Farm-Box. Einige Tage später trifft **Ricarda** den Bürgermeister zufällig bei einem Spaziergang. Er erzählt ihr, dass er sich ihren Antrag schon angesehen hat und lädt sie sogleich auf einen Kaffee im nächsten Kaffeehaus ein, um die Angelegenheit zu besprechen und umgehend zu erledigen. In dem persönlichen Gespräch erklärt er ihr, dass der Antrag leider zurückgewiesen werde, da das Salzburger Bebauungsgrundlagengesetz (S-BGG) keine Anwendung finde. Die Baulandwidmung sei nämlich vor zwei Jahren abgelaufen und das Grundstück gemäß § 29 Abs 2 Salzburger Raumordnungsgesetz (S-ROG) automatisch zum Grünland rückgewidmet worden. Außerdem belehrt der Bürgermeister **Ricarda** über die Rechtsmittel, die sie gegen die Entscheidung erheben kann. Er fragt sie, ob sie eine schriftliche Ausfertigung dieses Bescheids brauche, was **Ricarda** dankend verneint – schließlich hat er ihr ohnehin alles ausführlich erklärt. Daraufhin entgegnet er, dass sie sich dies auch in den nächsten drei Tagen noch überlegen könne. Während die beiden miteinander sprechen, notiert der Bürgermeister unter der Überschrift “Protokoll zum mündlichen Bescheid des Bürgermeisters, Thema Bauplatzgenehmigung Ricarda” Ort, Zeit, seinen und **Ricardas** Namen sowie die wichtigsten besprochenen Punkte auf einem Zettel. Am Ende des Gesprächs bittet er **Ricarda**, neben seiner eigenen Unterschrift zu unterschreiben und nimmt den Zettel mit.

**Ricarda** ist aufgrund des Ausgangs des Verfahrens enttäuscht, aber auch erstaunt und irritiert. Vom Bürgermeister hat **Ricarda** nämlich außerdem erfahren, dass diese Regelung eingeführt worden sei, um Grundstücksspekulationen zu verhindern und die Eigentümer von Bauland-gewidmeten Grundstücken zum tatsächlichen Bauen anzuregen, um Baulandreserven effektiv zu nutzen. **Ricarda** findet, dass dies nicht in Ordnung sei, weil man mit seinem Eigentum doch machen könne, was man wolle. Jedenfalls meint sie aber, dass sie eine Entschädigung hätte erhalten müssen. Sie ist sich nicht sicher, ob die Bestimmungen des S-ROG verfassungskonform sind.

- 1) a) Kann sich **Ricarda** gegen die Versagung der Bauplatzerklärung wehren und wie sind ihre Erfolgsaussichten?
  - b) Beurteilen Sie die Verfassungsmäßigkeit der Bestimmungen des S-ROG.
- (Gesamt ~ 30%)

**Erkan** und **Sasha** haben indes selbst ein Grundstück mit der Widmung Bauland in Seekirchen erworben und es rechtmäßig zum Bauplatz erklären lassen, auf dem sie ihre Farm-Box aufstellen wollen. Die Idee der Farm-Box kam den beiden, weil sie etwas gegen die schlechte Infrastruktur im ländlichen Raum unternehmen wollten. Sie haben dazu bereits ein Pilotprojekt in fünf Gemeinden in Oberösterreich erfolgreich durchgeführt und die Farm-Box in Seekirchen soll dem gleichen Stil folgen: Diese Märkte funktionieren wie kleine Supermärkte, sollen jedoch rund um die Uhr geöffnet sein und können mit einer Bankomatkarte, die zugleich auch als Zahlungsmittel dient, geöffnet werden. Verkaufspersonal wird nicht eingestellt; die Waren sind selbständig an der Kassa zu scannen und zu bezahlen. Das Sortiment umfasst neben klassischen Produkten aus dem Supermarktsortiment auch einige wenige Produkte von lokalen Erzeuger:innen, darunter Käse, Milch und Fleisch. Bei der Farm-Box handelt es sich um eine Art Container aus Holz, der nicht direkt auf dem Erdboden steht, sondern auf zwei am Boden fixierten Schienen. Um den Container darauf zu befestigen, bedarf es eines Krans, der den

Container in die Schienen „einschiebt“. Der konkrete Container in Seekirchen hat eine Größe von 4 x 5 x 2 m (L x B x H) und damit eine Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> mit einem Volumen von 40 m<sup>3</sup>. Auf dem Bauplatz vor dem Container sollen fünf Parkplätze zur Verfügung stehen. Der Container soll zufälligerweise genau vier Meter von den nächsten zwei Nachbargrundstücken entfernt aufgestellt werden.

Auf dem ersten Nachbargrundstück leben **Sigismund** und **Petra**, ein Pensionistenpärchen mit fünf Hühnern. **Sigismund** sorgt sich, dass der durch die Farm-Box gestiegene Verkehrslärm ihre Hühner vom Eierlegen abhalten wird und sie dadurch teure Eier aus dem Supermarkt kaufen müssen. **Petra** hingegen befürchtet, dass die öffentliche Straße zu ihrem Haus durch die „Städter“, die dann zum Einkaufen kommen würden, häufiger blockiert werden könnte.

Auf dem zweiten und einzig anderen Nachbargrundstück leben **Antonia** und **Marie**. Die beiden haben Angst, dass der Lärm, der durch die dauernden an- und abfahrenden Autos aber auch durch die Kund:innen selbst verursacht wird, unerträglich sein wird.

**Erkan** und **Sasha** stellen ungeachtet dessen am Montag, den 10.02.2025 ein Bauansuchen an den Bürgermeister von Seekirchen und erkundigen sich, ob es möglich wäre, das Verfahren irgendwie zu beschleunigen. Der Bürgermeister nimmt nur das Bauansuchen entgegen und verständigt **Erkan** und **Sasha** zwei Tage später persönlich, dass die mündliche Verhandlung am 05.03.2025 um 10 Uhr stattfinden wird. Weil der Bürgermeister dann aber auf Ski-Urlaub fährt, vergisst er, die mündliche Verhandlung kundzumachen. Am 17.02.2025 fällt es ihm wieder ein, woraufhin er sofort die mündliche Verhandlung gemäß den baurechtlichen Vorschriften an der Amtstafel der Gemeinde und durch Anschlag an den Nachbargrundstücken an gut sichtbarer Stelle kundmacht.

Am 05.03.2025 um 10 Uhr erscheinen nur **Erkan** und **Sasha** zur Bauverhandlung. **Sigismund** und **Petra** sind seit 15.02.2025 auf einer Kreuzfahrtreise und kommen erst am 10.03.2025 wieder zurück. **Antonia** und **Marie** waren am Vortag auf einem Faschingsumzug und sind erst um 7 Uhr morgens stark alkoholisiert ins Bett – sie hören deshalb ihren Wecker nicht und schlafen tief und fest, während die Verhandlung stattfindet.

**2) Die betroffenen Nachbar:innen kommen am 11.03.2025 zu Ihnen, um sich beraten zu lassen. Sie haben einerseits Bedenken ob der Rechtmäßigkeit des Bauvorhabens und andererseits möchten sie wissen, wie sie dagegen erfolgreich vorgehen können. Gehen Sie davon aus, dass noch niemandem ein Bescheid zugestellt wurde, und lassen Sie gewerberechtliche Aspekte unbeachtet. Verfassen Sie ein vollumfängliches Rechtsgutachten, das auf alle Bedenken der Nachbar:innen eingeht. (~ 20%)**

Landeshauptmann Mauslauer erfährt über den Bürgermeister von Seekirchen von den an Beliebtheit gewinnenden Selbstbedienungsläden. Der Landeshauptmann sieht in dieser Sache viel Potenzial für die Tourismusdestination Salzburg. Schließlich gebe es im gesamten Bundesland einige Gemeinden wie Seekirchen, die beliebte Orte für Tourist:innen und Sportler:innen seien, die von den bereits bestehenden und neuen Selbstbedienungsläden profitieren könnten. Längere Öffnungszeiten von solchen Geschäften würden zudem nachhaltig zur allgemeinen Infrastruktur beitragen, zumal dadurch Pendler:innen und Berufstätige allgemein die Möglichkeit hätten, ihre Einkäufe flexibler zu gestalten. Mit diesen Gedanken verfasst er am 10. Februar 2025 die Salzburger Öffnungszeitenverordnung (ÖffnungszeitenVO), nachdem er das im Öffnungszeitengesetz (ÖffnungszeitenG) vorgesehene Verfahren durchgeführt hat und macht sie im Landesgesetzblatt kund.

**Erkan** und **Sasha** freuen sich zwar über sein Wohlwollen, sind jedoch der Meinung, dass das ÖffnungszeitenG in erster Linie dem Schutz des Verkaufspersonals diene und auf die Farm-Box gar nicht anwendbar sei, weswegen einer 24-stündigen Öffnung nichts im Wege stehe.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Für weitere Infos zur Farm-Box siehe Sachverhalt zur Frage 2.

In fünf Kilometer Entfernung zur Farm-Box in Seekirchen befindet sich ein Supermarkt der Kette „Spar“. Die **Spar European Shopping Centers GmbH (SES)** befürchtet, dass **Erkan** und **Sasha** aufgrund der erweiterten Öffnungszeiten einen ungerechtfertigten Wettbewerbsvorteil hätten. Sie meint, die Verordnung sei rechtswidrig, weshalb sich auch die Farm-Box an die Bestimmungen des ÖffnungszeitenG halten müsse. Würde der Farm-Box ein längerer Betrieb gestattet werden, läge darin eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung.

**3) Prüfen Sie die Anwendbarkeit der Salzburger Öffnungszeitenverordnung 2025 auf die Farm-Box von Erkan und Sasha sowie die Gesetz- und Verfassungsmäßigkeit der Verordnung. (~ 15%)**

Die Angestellten des nahegelegenen Spar-Supermarktes organisieren aus Angst um ihre Arbeitsplätze einen Protest auf der Baustelle der Farm-Box und besetzen diese für einen Tag, sodass die Bauarbeiten unterbrochen werden müssen. Unter ihnen ist auch **Marta**, eine peruanische Staatsangehörige, die seit vier Jahren in Österreich lebt und arbeitet und mit ihrem österreichischen Ehemann eine zweijährige Tochter hat. **Marta** verfügt über den Aufenthaltstitel „Rot-Weiß-Rot-Karte plus“ gemäß § 41a NAG. Die Betreiber der Farm-Box wollen diese spontane Besetzungsaktion nicht hinnehmen und rufen die Polizei, die die Versammlung umgehend auflöst. Entgegen der Aufforderung durch die Polizeibeamt:innen verlässt **Marta** die Baustelle jedoch nicht. Daraufhin nimmt der **Polizeibeamte Huber** **Marta** fest und trägt sie in das Polizeiauto. Im Zuge dieser Amtshandlung beschimpft **Marta** ihn als „Arschloch und Faschisten“. Der **Polizeibeamte Huber** teilt **Marta** mit, so jemand wie sie sei in „seinem“ Land nicht willkommen und bringt sie zur Identitätsfeststellung auf die Polizeiinspektion Seekirchen in eine Gemeinschaftszelle. Auf dem Weg dorthin erklärt er ihr, dass sie „dort putzen darf“, weil auf einer Wand der Zelle ein Spruch hingeschmiert worden sei. **Marta** solle „diesen Spruch beseitigen“. Zu diesem Zweck stellt er **Marta**, die sich ob der früheren Aussage gänzlich ausgeliefert fühlt, Schwämme und einen Kübel mit Putzmitteln in die Zelle. Nach Durchführung des ordentlichen Ermittlungsverfahrens erhält **Marta** wenige Wochen später ein Straferkenntnis. Sie habe gegen § 27 (1) S-Landessicherheitsgesetz (S-LSG) sowie §§ 14 Abs 1 iVm 19 Versammlungsgesetz (VersG) verstoßen und müsse € 400,00 zahlen. **Marta** zahlt sofort die Strafe und sieht auch ein, weshalb sie auf die Polizeiinspektion gebracht wurde. Der nachhaltig traumatisierende Vorfall in der Gemeinschaftszelle lässt sie aber nicht los, weswegen sie fristgerecht Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Salzburg erhebt. Nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung weist die Richterin jedoch **Martas** Beschwerde mangels Vorliegens eines Aktes unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- oder Zwangsgewalt zurück.

**4) Welche Argumente kann Marta in einer Beschwerde nach Art 144 B-VG vorbringen? Verfassen Sie ein entsprechendes Rechtsmittel. (~ 20%)**

**5) Auf welche Rechtsgrundlage würde sich die zuständige Behörde stützen, um, wie von Huber angedeutet, den Aufenthalt von Marta zu beenden? Welche Behörde wäre hierfür zuständig? (~ 5%)**

**Formpunkte (Struktur, Kohärenz, Argumentation, Form) (~ 10%)**