

Vertragsraumordnung:

Die rechtliche Lösung für das knappe Gut Grund und Boden?

Gerade in Tirol wird die Knappheit des Gutes Grund und Boden immer eminent. Schlagworte wie „Baulandmobilisierung“ oder „Baulandsicherung“ geistern durch die Medien. Es stellt sich die Frage, ob die Vertragsraumordnung, die seit 2014 in die Landesgesetze aller Bundesländer Österreichs Eingang gefunden hat, tatsächlich die Lösung für die Probleme darstellt und welche Grenzen dabei für die Gemeinden bestehen. // TEXT: BARBARA EGGER-RUSSE, NORBERT RINDERER



D

er Gesetzgeber und die öffentliche Hand müssen sich immer mehr mit der Zersiedelung der Landschaft,

unterschiedlicheren Nutzungsansprüchen und dem extremen Bodenverbrauch auseinandersetzen. Oft findet man dabei mit den herkömmlichen Instrumenten der Raumordnung kein Auslangen mehr. Die örtliche Raumordnung und somit die

Entwicklung der regionalen Flächen fällt in den Kompetenzbereich der Gemeinden. In Tirol wird die örtliche Entwicklung grundsätzlich über die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne geregelt. Um eine Flächenwidmung ändern zu können, ist es notwendig, den Flächenwidmungsplan, der im rechtlichen Sinn eine Verordnung darstellt, abzuändern.

Allein zwischen 2007 und 2011 wurden in Österreich 280 Quadratkilometer neues Bauland ausgewiesen; dies entspricht etwa der vierfachen Fläche der Stadt Salzburg. Das sogenannte Baulandparadoxon zeigt aber, dass das zusätzliche Bauland vielfach nicht widmungskonform verwendet, sondern oft zu Spekulationszwecken gehortet wird. Um diesem Problem Herr zu werden, wird seitens der Gemeinden immer öfters auf das Instrument der Vertragsraumordnung zurückgegriffen. Damit soll gewährleistet werden, dass insbesondere das Bauland flächenwidmungs- und bebauungsplanmäßig verwendet wird.

Vertragsraumordnung im Allgemeinen

In Tirol ist die Vertragsraumordnung seit 1994 gesetzlich normiert. Aus Sicht des Grundeigentümers stellt sich die Frage, wie weit die Gemeinde auf diese Vertragsraumordnung zurückgreifen darf und wo die Grenzen sind.

Oft ist fraglich, welche Bedingungen die Gemeinde für eine Umwidmung in Bauland verlangen kann. Darf beispielsweise eine Gemeinde bei einem geplanten Bauprojekt genaue Vorgaben machen, ohne deren Einhaltung eine Umwidmung nicht erfolgt?

Anders ausgedrückt: Ist eine Verknüpfung privatwirtschaftlicher Maßnahmen mit hoheitlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der in der Gemeinde angestrebten Entwicklungsziele zulässig? Zur Beantwortung dieser Frage ist vorab zu klären, welche privat-

wirtschaftlichen Maßnahmen überhaupt Gegenstand derartiger Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümer sein können.

Verwendungsverträge

Es besteht die Möglichkeit, Verwendungsverträge abzuschließen. Diese beinhalten jedenfalls eine Bauverpflichtung des Grundeigentümers innerhalb einer bestimmten Frist (zusätzlich zu der nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz geltenden Fünfjahresfrist), die auf Rechtsnachfolger übertragen werden muss; somit ist die vertragliche Bauverpflichtung auch bei einer Übergabe an gesetzliche Erben gültig.

Zusätzlich zur Bauverpflichtung wird zu meist die Nutzung des Grundstückes sehr detailliert geregelt. Dies ist für die Gemeinde ein großer Vorteil gegenüber den unflexiblen Bebauungsplänen. Aus rechtlicher Sicht ist es jedoch keine zwingende Voraussetzung, dass die Nutzung detailliert geregelt wird.

Überlassungsverträge

In Überlassungsverträgen verpflichtet sich der Eigentümer, einen Teil eines Grundstückes an die Gemeinde, den Tiroler Bodenfonds oder an Dritte für öffentliche Zwecke, wie beispielsweise Standortsicherung oder zur Schaffung von Wohnraum, zu übertragen. Wesentlich ist, dass diese Flächen zum Verkehrswert, also nur gegen ein angemessenes Entgelt, zu übertragen sind.

Aufschließungsverträge

In Aufschließungsverträgen wird mit dem Grundeigentümer vereinbart, dass Grundabtretungen für verkehrsmäßige Erschließungen oder infrastrukturelle Einrichtungen erfolgen. Auch hier hat ein angemessenes Entgelt zu fließen.

Sicherstellungen und Grenzen der Vertragsraumordnung

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, die Einhaltung der im Rahmen der Vertragsraumordnung abgeschlossenen Vereinbarung durch verschiedene Maßnahmen vertraglich sicherzustellen. So kann eine Konventionalstrafe für den Fall von Verstößen vereinbart werden. Auch eine Kautions- oder Bankgarantie kann eingefordert werden. Bei diesen Sicherungsmaßnahmen ist wesentlich, dass die Höhe der Strafe, Kautions- bzw. Bankgarantie angemessen sein muss, sonst ist die Vereinbarung ungültig. Für den Fall, dass ein Grundeigentümer ein betroffenes Grund-



MMMag. Barbara Egger-Russe,
Rechtsanwältin



Dr. Norbert Rinderer,
Rechtsanwalt

stück zu einem späteren Zeitpunkt veräußern möchte, können die Auflagen durch Vorkaufs-, Wiederkaufs- und Optionsrechte zugunsten der Gemeinde oder des Tiroler Wohnfonds gesichert werden. Auch besteht die Möglichkeit, überhaupt ein Verbot vorzusehen, das Grundstück an Dritte zu veräußern. Die Gemeinde kann aber nicht verlangen, dass der Abschluss des Vertrages notwendige Voraussetzung für die Umwidmung in Bauland ist. Der Verfassungsgerichtshof stellt im Salzburger Erkenntnis ausdrücklich klar, dass es verfassungswidrig ist, die Umwidmung ausschließlich vom Abschluss des Vertrages abhängig zu machen. Es besteht daher ein Koppelungsverbot zwischen Maßnahmen der Hoheitsverwaltung und Maßnahmen der Privatwirtschaftsverwaltung der Gemeinde. Dies bedeutet, dass der Abschluss einer privatwirtschaftlichen Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer grundsätzlich nicht notwendige Voraussetzung für die Umwidmung eines Grundstückes in Bauland sein kann.

Auch ist es nicht zulässig, baulandgewidmete Grundstücke rückzuwidmen, weil eine derartige Vereinbarung fehlt. Weiters sind Vereinbarungen ungültig, in denen eine zwingende Rückwidmung bei Verstoß gegen die Vereinbarung vorgesehen ist, wenn dies aus Raumordnungsaspekten nicht notwendig ist. Als zulässig wird es jedoch erachtet, die Umwidmung vertraglich davon abhängig zu machen, dass seitens des

Grundeigentümers – zumindest teilweise – die Erschließungskosten getragen werden.

Vertragsgestaltung

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vertragsraumordnung grundsätzlich eine weitere Möglichkeit der Gemeinden darstellt, Bauland zu sichern und zu mobilisieren. Diese Vereinbarungen dürfen jedoch nicht notwendige Voraussetzung für den hoheitlichen Akt der Umwidmung eines Grundstückes sein. Bei der Vertragsgestaltung ist darauf zu achten, dass die übernommenen Verpflichtungen realisierbar sind und den Grundeigentümer bei der Nutzung des Grundstückes nicht mehr einschränken als tatsächlich notwendig. Um eine widmungskonforme Verwendung sicherzustellen, haben die Gemeinden weitreichende Möglichkeiten. Wesentlich ist, dass der Inhalt der Vereinbarungen und die für die Einhaltung der Vereinbarung vorgesehenen Sicherungsinstrumente angemessen, verhältnismäßig und notwendig sind. Bei der Vertragsgestaltung sind alle möglichen Konsequenzen für das geplante Projekt zu überlegen, da ansonsten eine neue Widmung und gegebenenfalls eine neue Vereinbarung notwendig werden könnten.

GREITER PEGGER KOFLER &
PARTNER RECHTSANWÄLTE
Maria-Theresien-Straße 24
6020 Innsbruck
www.lawfirm.at