

## Über RA Mag. Stefan Gamsjäger



- ca. 10 Jahre im öffentlichen Dienst tätig (Bezirkshauptmannschaft Innsbruck, Gemeinde Telfs)
- Verwaltungsdienstprüfung und Rechtsanwaltsprüfung
- international tätige Rechtsanwaltskanzlei Law Experts, Innsbruck
- spezialisiert auf Baurecht und Raumordnung, Gemeinderecht, Liegenschaftsrecht, Miet- und Wohnrecht, Schadenersatzrecht, Unternehmensrecht.

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Vertragsraumordnung



Die Zulässigkeit von zivilrechtlichen

Verträgen in der örtlichen Raumplanung

Vortrag für den Verband der leitenden Gemeindebediensteten Tirols  
(FLGT) am 19.03.2015

Rechtsanwalt Mag. Stefan Gamsjäger  
Law-Experts Rechtsanwälte, Innsbruck

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Überblick



- Rechtliche Stellung von Gemeinden - Überblick
- Raumordnung – Definition, Zweck
- Vertragsraumordnung – Definition, Typen, Haftung

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Rechtliche Stellung von Gemeinden I



- § 2 TGO
  - (1) Die Gemeinde ist Gebietskörperschaft mit dem Recht auf Selbstverwaltung und Verwaltungssprengel.
- Das umfasst (auszugsweise):
  - Erlassung und Änderung von FW-Plänen
  - Erlassung und Änderung von Bebauungsplänen
  - Recht der Schaffung von Bauplätzen

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Rechtliche Stellung von Gemeinden II



- § 2 TGO
  - (2) Die Gemeinde ist selbständiger Wirtschaftskörper. Sie hat das Recht, innerhalb der Schranken der allgemeinen Bundes- und Landesgesetze Vermögen aller Art zu besitzen, zu erwerben und darüber zu verfügen, wirtschaftliche Unternehmen zu betreiben sowie im Rahmen der Finanzverfassung ihren Haushalt selbständig zu führen und Abgaben auszuschreiben
  
- Das umfasst:
  - Privatrechtsfähigkeit (Träger von Privatrechten – also: Privatwirtschaftsverwaltung!)

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Raumordnung – Zielsetzung



- Zielt auf eine Entwicklung der räumlichen Ordnung nach Maßgabe bestimmter Ordnungsziele, dabei soll die Landschaftszersiedelung u. Nutzungskonflikte vermieden werden, Bebauung räumlich verdichtet werden.

Probleme:

Verfügbarer Boden in Tirol knapp (nur ca. 11% des Landes bebaubar)

Hohe Nachfrage bedingt hohe Preise (leistbares Bauland in Tirol selten)

Schwierige Baulandmobilisierung durch Hortung

Praxis: Gemeinden verwenden deshalb häufig Vertragsraumordnung zur Zielerreichung

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Raumordnung – Begriff I



- Ist „Staatsaufgabe“ – Kernaufgabe der Verwaltung
- Grundsätzlich in Gesetzgebung und Vollziehung Ländersache (Art 15 Abs 1 B-VG)
- Schwer zu definieren, sehr komplex, rechtlich „Querschnittsmaterie“
- Umfasst (hoheitliche) Tätigkeiten, die der vorsorgenden Planung einer möglichst zweckentsprechenden räumlichen Verteilung von Anlagen und Errichtungen dienen

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Raumordnung – Begriff II



- Raumordnung auf Antrag?  
Rechtlich nicht zulässig, da Raumordnungspläne Verordnungen sind.  
Anregung zur Erlassung von Verordnungen kann jedoch beachtet werden.
- Unterscheidung örtliche und überörtliche RaumO:
  - Überörtliche RaumO - Gesetzgebung und Vollziehung Landessache
  - Örtliche RaumO - Gesetzgebung Landessache, Vollziehung Gemeindesache

Örtliche RaumO gemäß Art 118 Abs 3 B-VG „eigene Wirkungsbereich“ der Gemeinden  
-> Selbstverwaltung der Gemeinden  
-> ausschließliche Zuständigkeit der Gemeinden

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Raumordnung – Begriff III



- Hoheitliche Tätigkeit:
  - Mit Imperium („Hoheitsgewalt“) -> Überordnungsverhältnis
  - Erlassung von Rechtsakten (Verordnungen)
  - Grundsätzlich keine Wahlmöglichkeit des Handelns  
-> Hoheitsverwaltung mit hoheitlichen Maßnahmen
  - z.B.
    - Örtliche Raumordnungskonzepte
    - Flächenwidmungspläne
    - Bebauungspläne

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, www.Law-Experts.at, office@law-experts.at, Tel.: 0512/586 586

## Vertragsraumordnung - Konzept



- Raumordnung hat grundsätzlich den Charakter einer „*Negativplanung*“ d.h., dem Rechtsunterworfenen werden bestimmte Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und andere untersagt. Die Realisierung bleibt ihm überlassen, weil es grundsätzlich keine Verpflichtung zur widmungskonformen Nutzung gibt.
- Die Verwaltung ist zur optimalen Effektivität der Erreichung der Ziele der Raumordnung auf eine Mehrzahl von Handlungsinstrumenten angewiesen, die das einseitig hoheitliche Handeln begleiten und ergänzen.
- Vertragsraumordnung ist ein geeignetes Rechtsinstrument dazu, weil dadurch eine Abstimmung und ein Ausgleich der öffentlichen Widmungsinteressen an einer geordneten Entwicklung und der eigennützigen Interessen der Grundeigentümer möglich wird.

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, www.Law-Experts.at, office@law-experts.at, Tel.: 0512/586 586

## Vertragsraumordnung – Begriff I



- Wesentliche Aufgabe der Vertragsraumordnung ist die Flächensicherung. Die Gemeinden müssen dafür sorgen, dass genügend und möglichst zusammenhängende Flächen für betriebliche Zwecke und Siedlungszwecke gesichert werden.
- Mit der Vertragsraumordnung soll den Gemeinden die Möglichkeit gegeben werden, bestimmte Bebauungs- und Nutzungsvorgaben auf zivilrechtlicher Basis sicherzustellen. Folglich eine mit dem Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan übereinstimmende Bebauung sicherzustellen.

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Vertragsraumordnung – Begriff II



- a) Raumordnung: Hoheitliches Mittel zur Zielerreichung  
Herbeiführung von raumordnungsfachlich erwünschten Verhältnissen durch Nutzung der gesetzlichen Planungsinstrumente: (zB: ÖROK, FlwPI, BebPI)
- b) Vertragsraumordnung: Privatrechtliches Mittel zur Zielerreichung  
Verträge mit Grundstückseigentümern zur Sicherstellung der hoheitlichen Festlegungen, Ankauf und Verkauf von Grundstücken durch Gemeinden oder deren wirtschaftlichen Unternehmen oder den Tiroler Bodenfonds, Förderungen, Investitionen

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Vertragsraumordnung – Begriff III



- Verknüpfung von Hoheitsverwaltung mit privatrechtlichen Abreden
  - Grundsätzlich im Verwaltungsrecht nicht vorgesehen, findet jedoch Deckung im B-VG
  - Art 15 Abs 9 B-VG: Die Länder sind im Bereich ihrer Gesetzgebung befugt, die zur Regelung des Gegenstandes erforderlichen Bestimmungen auch auf dem Gebiet des Straf- und Zivilrechtes zu treffen.
  - Artikel 116 Abs 2 B-VG: Die Gemeinde ist selbständiger Wirtschaftskörper. Sie hat das Recht, innerhalb der Schranken der allgemeinen Bundes- und Landesgesetze Vermögen aller Art zu besitzen, zu erwerben und darüber zu verfügen, wirtschaftliche Unternehmungen zu betreiben sowie im Rahmen der Finanzverfassung ihren Haushalt selbständig zu führen und Abgaben auszuschreiben.
- Vorbild für Vertragsraumordnung ist Bayern, dort seit 1980er Jahren gesetzlich verankert
  - Salzburg 1992 (erstes Bundesland)
  - Kärnten, Oberösterreich und Tirol 1994
  - Wien 2014 (letztes Bundesland)

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Vertragsraumordnung Rechtsgrundlage I



- § 33 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 – TROG 2011
  - (1) Die Gemeinden haben als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere die Sicherung ausreichender Grundflächen für den Wohnbau und für gewerbliche und industrielle Zwecke, anzustreben. Insbesondere dürfen Investitionen und Förderungsmaßnahmen der Gemeinden nur im Einklang mit den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept erfolgen.
  - (2) Die Gemeinden können zum Zweck der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes Verträge mit Grundeigentümern abschließen. Die Einhaltung der Verträge ist auf geeignete Weise sicherzustellen. Die Gemeinde hat die Grundeigentümer gleich zu behandeln. Solche Verträge können die Verpflichtung des Grundeigentümers vorsehen, die jeweiligen Grundflächen innerhalb einer angemessenen Frist einer bestimmten Verwendung zuzuführen. Weiters kann die Verpflichtung vorgesehen werden, Grundflächen der Gemeinde oder dem Tiroler Bödenfonds (§ 97) für bestimmte Zwecke, insbesondere für den geförderten Wohnbau, für die verkehrsmäßige Erschließung des Baulandes oder für die Schaffung von infrastrukturellen Einrichtungen, zu überlassen. Zur Absicherung dieser Verpflichtung kann, soweit dies zivilrechtlich sonst zulässig ist, ein Vorkaufsrecht der Gemeinde oder des Tiroler Bödenfonds vereinbart werden. Die Überlassung der Grundflächen hat zum Verkehrswert zu erfolgen. Bei Grundflächen, die dem geförderten Wohnbau dienen sollen, ist auch auf § 14 Abs. 1 und 2 des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991, LGBl. Nr. 55, in der jeweils geltenden Fassung Bedacht zu nehmen. In solchen Verträgen ist weiters vorzusehen, dass die Weiterveräußerung durch die Gemeinde bzw. den Tiroler Bödenfonds jedenfalls innerhalb von zehn Jahren höchstens zu jenem Preis erfolgen darf, der dem seinerzeitigen Grundpreis zuzüglich einer allfälligen indexmäßigen Aufwertung und allfälliger Aufwendungen, insbesondere für die Erschließung, entspricht. Dies ist auch für den Fall weiterer Erwerbsvorgänge während dieses Zeitraumes sicherzustellen.

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Vertragsraumordnung Rechtsgrundlage II



- Gesetzliche Verpflichtung der Gemeinden als Privatrechtsträger, die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung anzustreben
- Erlaubnis, aber keine gesetzliche Verpflichtung zum Abschluss von Verträgen. Wenn abgeschlossen, dann aber ausschließlich zur Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes
- Einhaltung der Verträge ist auf geeignete Art und Weise sicherzustellen (Vorkaufsrechte der Gemeinde oder des Tiroler Bodenfonds zur Absicherung ausdrücklich zulässig)
- Gesetzliche Verpflichtung zur Gleichbehandlung der Grundeigentümer
- Überlassung der Grundflächen muss zum Verkehrswert erfolgen, allfällige Weiterveräußerung binnen 10 Jahren maximal zum damaligen Preis zuzüglich festgelegter Aufwertung und Aufwendungen
- Bestimmungsgemäße Verwendung der Grundflächen innerhalb angemessener Frist herbeiführen (Zweck = Bauverpflichtung)

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Vertragsraumordnung - Formen



- obligatorische Vertragsraumordnung (älteres Modell, nicht erlaubt)
  - Zwingende Verbindung von Hoheitsverwaltung und privatrechtlichen Vereinbarungen
  - Ohne Vertragsabschluss keine Erlassung von Bescheiden
  - „Salzburger Erkenntnis“ (VfSlg. 15.625/1999)
  - -> verfassungswidrig
- Fakultative Vertragsraumordnung (aktuelles Modell, erlaubt)
  - freiwillige Verbindung von Hoheitsverwaltung und privatrechtlichen Vereinbarungen
  - Verträge dürfen wohl Grundlage aber keine zwingende Voraussetzung für die Erlassung oder Änderung von Raumordnungsplänen sein!
  - -> verfassungskonform (VfSlg. 16.199/2001; 16.289/2001; 17.815/2006)

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Vertragsraumordnung – Typen I



- **Verwendungsverträge (Baulandsicherungsverträge)**

Diese verpflichten den Grundeigentümer (samt Rechtsnachfolger) zur widmungskonformen Bebauung innerhalb einer bestimmten Frist. Zur Sicherstellung dient etwa ein Options- Wiederkaufs- oder Vorkaufsrecht (isd §§ 1068-1070 und §§ 1072-1079 ABGB) zu Gunsten der Gemeinde, auch ein Verbot des Verkaufs an Dritte oder Bauverpflichtungen sind zulässig, auch bei Übergabe an den gesetzlichen Erben. Vorteil von Verwendungsverträgen gegenüber lediglich hoheitlichen Widmungen ist, dass dadurch die Grundstücksnutzung genauer geregelt werden kann.

- **Überlassungsverträge**

Der Grundeigentümer verpflichtet sich, seine Grundstücke oder Teile davon an die Gemeinde, den Tiroler Bodenfonds oder Dritte für öffentliche Zwecke (Schaffung von Wohnraum/Gewerbegebiet) zu veräußern. Restfläche muss privaten Eigenbedarf decken können. Privatrechtliches Surrogat und gelinderes Mittel für hoheitliche Enteignung. Grundrechtsverzicht muss freiwillig und verhältnismäßig sein. Angemessenes Entgelt erforderlich. Andernfalls gerichtliche Bekämpfung wegen unzulässigem Druck (§ 870 ABGB) oder Gesetzwidrigkeit des Eigentumseingriffs (§ 879 Abs 1 ABGB).

- **Aufschließungsverträge (Vorbereitungs- und Durchführungsverträge)**

Nur soweit zulässig, als das Gesetz nicht zwingend die hoheitliche Abgabenerhebung vorschreibt, oder die Gemeinde mit Bescheid Interessentenbeiträge und Benützungsgebühren einhebt – sonst nichtig! Der Grundeigentümer verpflichtet sich dabei, gewisse Kosten bzw Folgekosten städtebaulicher Maßnahmen zur Herstellung oder Verbesserung der Infrastruktur oder Baulandqualität zu übernehmen (Plan- oder Gutachterkosten, Beseitigung von Altlasten, Abbruch von Altgebäuden). Bei Herstellung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Straßen, Wasser-, Abwasserversorgung) steht es den Gemeinden frei, sich gegen Entgelt zur Erbringung dieser Leistungen zu verpflichten -> Vorteil für den Eigentümer, dass er ein Recht auf Herstellung der Infrastruktur erwirbt, worauf er bei der Entrichtung von Aufschließungsabgaben keinen Anspruch hätte. Auch der Eigentümer kann sich dazu verpflichten, selbst die notwendigen Voraussetzungen für die Umwidmung zu schaffen (Bau einer Erschließungsstraße, Lawinenschutzbauten), diese Leistungen Privater müssen aber in einem angemessenen Verhältnis zur Gegenleistung der Gemeinde stehen.

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Vertragsraumordnung – Typen II



- **Planungskostenverträge (Kostenübernahmeverträge)**

Diese sind nur in Burgenland, Oberösterreich und Steiermark gesetzlich vorgesehen. Sonst wegen Rechtsformenmissbrauch nichtig! Mit ihnen werden die Kosten der Ausarbeitung von Flächenwidmungsplänen auf die begünstigten Grundstückseigentümer überwält. Rechtsgrundlage für Kostenbeiträge zur Ausarbeitung von FLW-PI und BebPI in Tirol ist dagegen § 29a TROG samt der Kostenbeitragsverordnung 2012 der Tiroler Landesregierung (LGBl. Nr. 63/2012), das bedeutet, dass diese hier mit Bescheid vorzuschreiben sind.

- **Umlegungsverträge**

(Selten) Sollen die Grundstücksstruktur verbessern und so zur Bebauung geeignete, ausreichend erschlossene Grundstücke schaffen; Ersatz für das behördliche Umlegungs- oder Grenzänderungsverfahren; Auch Schranken des Gleichheitssatzes (keine Diskriminierungen) und Eigentumsgrundrecht.

- **Förderungsverträge**

(Selten) Förderungen zur Bauländmobilisierung, etwa in Form von Baukostenzuschüssen zur Erhaltung ortsansässiger Betriebe; Auch Schranken des Gleichheitssatzes (keine Diskriminierungen).

- **Mischformen**

Kombination verschiedener Vertragstypen zulässig; Bsp. Modell der Gemeinde Kitzbühel: Verwendungs- Überlassungs- und Aufschließungsvertrag miteinander kombiniert – Ziel ist die Schaffung von Wohnraum zu angemessenen Preisen

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Vertragsraumordnung - Sicherstellungen



- Bankgarantien
- Konventionalstrafen
- Vorkaufsrechte
  
- **ACHTUNG:** Verpflichtende Rückwidmungen ohne raumordnungsfachliche Notwendigkeit sind jedoch nichtig

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Vertragsraumordnung – Grenzen I



- Der Verfassungsgerichtshof definierte folgende Schranken
  - **Legalitätsprinzip:**  
Raumordnungspläne müssen stets auf das Gesetz rückführbar sein, das Gesetz muss dazu ausreichend genau bestimmt sein.
  - **Rechtsstaatsprinzip**  
Sowohl Raumordnungspläne (VfGH) als auch Verträge mit Gemeinden (Zivilgericht) müssen gerichtlich anfechtbar sein.
  - **Grundrecht auf Eigentum**  
Unzulässig: Wenn die Gemeinde die Baulandwidmung von der Überlassung einer größeren als der zur Aufschließung notwendigen Fläche abhängig macht, wird der Eigentümer in einen Vertrag gedrängt.
  - **Grundrecht auf Gleichheit vor dem Gesetz**  
Ist das Fehlen oder Vorliegen eines Vertrages der einzige Grund für eine Änderung oder Beibehaltung einer Widmung, ist das eine unsachliche Differenzierung und somit gleichheitswidrig. Dies führt auch zu einem Kontrahierungszwang der Gemeinde.

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Vertragsraumordnung – Grenzen II



- Regelungen im Wege der Vertragsraumordnung sind unzulässig, die gesetzliche Nutzungsmöglichkeiten einschränken
- „Projektsicherungsverträge“ sind unzulässig, da eine vertragliche Verpflichtung von Bauherren zu bestimmten Bauausführungen nicht gesetzlich gedeckt ist
- Verkehrswert der Grundfläche muss der Vereinbarung zugrunde gelegt werden
- Kostenlose Grundabtretungen sind nichtig
- Abwälzung gesetzlicher Verpflichtungen (iSv Kosten) der Gemeinde auf Grundeigentümer durch Vertrag ist nichtig (OGH 23.01.2013, 3 Ob 181/12g)

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Vertragsraumordnung – Grenzen III



- Geschäftsgrundlage für die Gültigkeit des Vertrages ist die Vornahme der Widmung! (als Reaktion auf verfassungswidrige obligatorische V-RO!)
- **ACHTUNG:**  
Raumordnungsverträge werden regelmäßig im Hinblick auf die Freigabe aufzuschließender Grundstücke oder die Vermeidung von Rückwidmungen und über die Art und Weise der Verwendung der Grundstücke abgeschlossen. Das ist jedoch vom praktischen Effekt her wegen der faktischen Übermacht der Gemeinden nicht weit entfernt von der als verfassungswidrig aufgehobenen obligatorischen V-RO!

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Vertragsraumordnung – Grenzen IV



- Gemeinden verfügen über keinen privatautonomen Gestaltungsraum wie etwa Privatpersonen, sondern unterliegen einem beschränkten Inhaltszwang.
- Es gilt die Fiskalgeltung der Grundrechte. Gemeinden dürfen durch die Vertragsgestaltung somit keine grundrechtlich geschützten Rechte verletzen.
- Gemeinden dürfen ausschließlich Verträge im öffentlichen Interesse abschließen.
- Gemeinden sind verpflichtet, den Grundeigentümer bereits vor Vertragsabschluss auf erkennbare Umstände hinzuweisen, die einer Umwidmung entgegen stehen könnten.
- Verträge sind dann privatrechtlich unbedenklich, wenn ihr Abschluss zur Erreichung der Raumordnungsziele notwendig ist.
- Höchstgrenzen der Bindungsdauer beachten (maximal 10-15 Jahre).
- Vertragliche Verpflichtung der Gemeinde zur Widmung unzulässig.

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Vertragsraumordnung – Rechtsschutz I



- **Zivilrechtliche Vertragshaftung**
  - Grundsätzlich sind sämtliche Normen des Schadenersatzrechtes auf Raumordnungsverträge anwendbar (§§ 1295 ff ABGB) Zuständig sind die Zivilgerichte!
  - Die Vertragsermächtigung des § 33 TROG ist begrenzt, darüber hinausgehende Forderungen in Verträgen haben keine gesetzliche Grundlage (diese wären allenfalls nichtig, sittenwidrig oder schikanös).
- § 879. (1) Ein Vertrag, der gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten verstößt, ist nichtig.  
§ 934 Hat bey zweyseitig verbindlichen Geschäften ein Theil nicht einmahl die Hälfte dessen, was er dem andern gegeben hat, von diesem an dem gemeinen Werthe erhalten, so räumt das Gesetz dem verletzten Theile das Recht ein, die Aufhebung, und die Herstellung in den vorigen Stand zu fordern. ...  
§ 1295. (1) Jeder ist berechtigt, von dem Beschädiger den Ersatz des Schadens, welchen dieser ihm aus Verschulden zugefügt hat, zu fordern; der Schade mag durch Übertretung einer Vertragspflicht oder ohne Beziehung auf einen Vertrag verursacht worden sein. (2) Auch wer in einer gegen die guten Sitten verstoßenden Weise absichtlich Schaden zufügt, ist dafür verantwortlich ....  
§ 1296. Im Zweifel gilt die Vermuthung, daß ein Schade ohne Verschulden eines Anderen entstanden sey.  
§ 1297 Es wird aber auch vermuthet, daß jeder welcher den Verstandesgebrauch besitzt, eines solchen Grades des Fleißes und der Aufmerksamkeit fähig sey, welcher bey gewöhnlichen Fähigkeiten angewendet werden kann.  
§ 1298 Wer vorgibt, daß er an der Erfüllung seiner vertragsmäßigen oder gesetzlichen Verbindlichkeit ohne sein Verschulden verhindert worden sey, dem liegt der Beweis ob.

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Vertragsraumordnung – Rechtsschutz II



Anwendung des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) auf Raumordnungsverträge:

- Gem. § 1 Abs 2 KSchG gilt die Gemeinde als juristische Person des öffentlichen Rechts immer als Unternehmer.
- Damit gelangt auch § 6 Abs 1 Zi 1 KSchG zur Anwendung, der Vertragsbestimmungen verbietet, nach deren sich der Unternehmer eine unangemessen lange oder nicht hinreichend bestimmte Frist ausbedingt, während derer der Verbraucher an den Vertrag gebunden ist.

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Vertragsraumordnung – Zusammenfassung I



- Ich empfehle die Anwendung hoher Sorgfalt bei der Erstellung von Raumordnungsverträgen, da eine besondere Haftungsneigung besteht, weil Maßnahmen im Rahmen der örtlichen Raumplanung besonders geschützte Rechtsgüter der Rechtsunterworfenen betreffen und deshalb unter dem strengen Gesetzmäßigkeitsgrundsatz (Fiskalgeltung der Grundrechte, besonders Eigentum und Gleichheit!) stehen.
- Tatsächlich besteht nach wie vor (trotz Entfall der obligatorischen V-RO) bei der Vertragsraumordnung wegen der Position der faktischen Überlegenheit der Gemeinden die Gefahr der Nichtigkeit des Vertrages gem. § 879 ABGB wegen Verfassungswidrigkeit. Stichwort: „oktroiierte Raumordnungsverträge!“
- Problematik allfälliger Nichtigkeit oder Rechtswidrigkeit der Verträge: Bei erfolgreicher zivilrechtlicher Bekämpfung des Vertrages mit der Gemeinde fällt zwar die vertraglich vorgesehene Belastung für den Rechtsunterworfenen weg, die bereits erfolgte Widmung bleibt jedoch bestehen!

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Vertragsraumordnung – Zusammenfassung II



In Ansehung aktueller Judikatur des VfGH, darf das Zustandekommen eines Raumordnungsvertrages dann eine Voraussetzung einer bestimmten raumplanerischen Widmungsentscheidung sein, wenn diese nur EINE Voraussetzung für eine hoheitliche Planungsentscheidung ist und diese hoheitliche Entscheidung davon abgesehen gesetzlich in einer Weise ausgestaltet ist, die das Planungs-ermessen der Gemeinde sachgerecht, sohin durch tragfähige fachliche Gesichtspunkte, determiniert.

Insbesondere bestehen dann keine Bedenken gegen Raumordnungsverträge:

- Das Scheitern der Vertragsverhandlungen darf nicht zu sachwidrigen Widmungsentscheidungen führen (etwa zur Rückwidmung von aus fachlicher Sicht für die Bebauung geeignetem Bauland).
- Das Zustandekommen eines Vertrages darf nicht der einzige Grund für die Baulandausweisung sein (etwa im Sinne der sachlich nicht zu rechtfertigenden Konsequenz, dass Baulandwidmungen „erkauft“ werden können).

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Vertragsraumordnung – Zusammenfassung III



- Trotz der aufgezeigten rechtlichen Unsicherheiten beim Einsatz von Raumordnungsverträgen stellen diese insgesamt ein in der Praxis regelmäßig genutztes und auch geeignetes Mittel zur Mobilisierung von Bauland und der Erreichung raumordnerischer Planungsziele dar.
- Die erforderlichen gesetzlichen Grundlagen zum Abschluss der privatrechtlich ausgestalteten Vertragsraumordnung bestehen in sämtlichen Bundesländern.
- Bei Beachtung der einschlägigen Grundrechte und sonstigen angeführten Verpflichtungen der Gemeinden bestehen keine Gründe, die gegen den Einsatz von Raumordnungsverträgen sprechen.

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Vertragsraumordnung - Ausblick



- In Ansehung aktueller Informationen beabsichtigt die Tiroler Landesregierung noch 2015 das TROG 2011 zu novellieren.
- Wesentliche Zielsetzung dabei ist, die Siedlungsentwicklung in geordnete Bahnen zu lenken, den Flächenverbrauch zu lenken und die Steigerung der Bodenpreise zu minimieren.
- Dabei soll auch die Vertragsraumordnung weiter konkretisiert werden, um insbesondere Bauland zu mobilisieren.

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586

## Danke für die Aufmerksamkeit



Für baurechtliche oder raumordnungsrechtliche Fragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Diese Präsentation kann kostenlos unter der Web Adresse

[www.law-experts.at](http://www.law-experts.at)

(Menüpunkt News, Publikationen & Rechtsinfos) heruntergeladen werden.

Mag. Stefan Gamsjäger,  
Law-Experts Rechtsanwälte,  
Innsbruck, am 19.03.2015

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Gamsjäger | Dr. Wiesflecker, Burggraben 6, A-6020 Innsbruck, [www.Law-Experts.at](http://www.Law-Experts.at), [office@law-experts.at](mailto:office@law-experts.at), Tel.: 0512/586 586