

Zur Vertragsraumordnung

Description

Date Created

24.02.2023

Meta Fields

Inhalt : In der Praxis kommen bei grÄ¶eren Immobilienprojekten oft Instrumente der sogenannten **Vertragsraumordnung** vor, die gelegentlich auch Gegenstand oberstgerichtlicher Rechtsprechung sind (jÄngst OGH 14.07.2022, 5 Ob 3/22k). Dabei mutet schon dieser Begriff â? zumindest auf den ersten Blick â? seltsam an, passen doch die *Raumordnung* als klassischer Bereich des Äffentlichen Rechts und der *Vertrag* als zentrales Vehikel des Privatrechts nicht recht zusammen. Ausgangspunkt ist, dass durch MaÙnahmen der Raumordnung (insbesondere FlÄchenwidmungs- und BebauungsplÄne) die NutzungsmÄglichkeit von GrundstÄcken eingeehgt wird. Durch die vorgegebene **Nutzung** wird jedoch gerade **nicht sichergestellt**, dass diese GrundstÄcke auch tatsÄchlich in der vorgesehenen Form genutzt werden, sodass es mitunter zum â? aus staatlicher Sicht vielfach unerwÄnschten â? â?bloÄenâ? Horten von GrundstÄcken kommt. Die Rechtsordnung kennt daher Mittel, die â? im Gegensatz zu der â?passivenâ? Raumordnung â? auf **aktive Raumgestaltung** abzielen. Diese Instrumente firmieren unter dem Begriff *Vertragsraumordnung*. Aus rechtstechnischer Sicht handelt es sich um eine spannende Schnittstelle zwischen dem Äffentlichen und dem Privatrecht, denn das Instrument der Vertragsraumordnung ist der privatrechtliche Vertrag, der zwischen dem EigentÄmer der Liegenschaft einerseits und der jeweiligen Gemeinde andererseits abgeschlossen wird. Man spricht deswegen auch von **stÄdttebaulichen VertrÄgen**. Die Gemeinde handelt hier im Rahmen der **Privatwirtschaftsverwaltung**, weil sie als TrÄgerin von Privatrechten hinsichtlich der Ärtlichen Raumordnung angesehen wird. Sie darf RaumordnungsvertrÄge aber nur dann abschlieÄen, wenn eine entsprechende gesetzliche ErmÄchtigung existiert; gegenÄndlich sind dies die Raumordnungs- und Raumplanungsgesetze der LÄnder. RaumordnungsvertrÄge werden als ErgÄnzung zu den hoheitlichen Planungsinstrumenten verstanden. Ihr Zweck ist die Verwirklichung **Ärtlicher Raumordnungsziele**, wie etwa die Deckung an Wohnraum oder an WirtschaftsflÄchen zu angemessenen Preisen. Prototypische Vereinbarungen sind der **Verwendungsvertrag** Äber die widmungskonforme Verwendung von GrundstÄcken innerhalb angemessener Frist sowie der **Äberlassungsvertrag**, demzufolge der EigentÄmer seine Liegenschaft Dritten fÄr die Realisierung bestimmter Ziele zur VerfÄgung stellen muss, etwa fÄr den fÄrderbaren Wohnbau. Hinweis fÄr die Praxis: FÄr die Praxis besonders wichtig ist das **Koppelungsverbot** : Es ist unzulÄssig, den Abschluss eines Raumordnungsvertrages mit der Änderung der RaumordnungsverhÄltnisse, etwa durch AbÄnderung des Bebauungsplanes, zu junktimieren. Ein VerstoÄ dagegen ist mit Nichtigkeit bedroht (Ä§ 879 ABGB). Hintergrund des Koppelungsverbotes ist auch, die vielfach bestehende Äbermacht der Gemeinde gegenÄber dem Verhandlungspartner abzufedern.