Zur Vertragsraumordnung

Description

Date Created 24.02.2023

Meta Fields

Inhalt : In der Praxis kommen bei grĶÃ?eren Immobilienprojekten oft Instrumente der sogenannten Vertragsraumordnung vor, die gelegentlich auch Gegenstand oberstgerichtlicher Rechtsprechung sind (jýngst 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 Ķffentlichen Rechts und der Vertrag als zentrales Vehikel des Privatrechts nicht recht zusammen. Ausgangspunkt ist, dass durch MaÃ?nahmen der Raumordnung (insbesondere Flächenwidmungs- und Bebauungspläne) die Nutzungsmöglichkeit von Grundstücken eingehegt wird. Durch die vorgegebene Nutzung wird jedoch gerade nicht sichergestellt, dass diese Grundstücke auch tatsächlich in der vorgesehenen Form genutzt werden, sodass es mitunter zum â?? aus staatlicher Sicht vielfach unerwļnschten â?? â??bloÃ?enâ?? Horten von Grundstücken 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 Ķffentlichen und dem Privatrecht, denn das Instrument der Vertragsraumordnung ist der privatrechtliche Vertrag, der zwischen dem EigentÃ1/4mer der Liegenschaft einerseits und der jeweiligen Gemeinde andererseits abgeschlossen wird. Man spricht deswegen auch von stĤdtebaulichen VertrĤgen. Die Gemeinde handelt hier im Rahmen der **Privatwirtschaftsverwaltung**, weil sie als Trägerin von Privatrechten hinsichtlich der örtlichen Raumordnung angesehen wird. Sie darf RaumordnungsvertrĤge aber nur dann abschlieÄ?en, wenn eine entsprechende gesetzliche ErmĤchtigung existiert; gegenstĤndlich sind dies die Raumordnungs- und Raumplanungsgesetze der LĤnder. RaumordnungsvertrĤge werden als ErgĤnzung zu den hoheitlichen Planungsinstrumenten verstanden. Ihr Zweck ist die Verwirklichung A¶rtlicher Raumordnungsziele, wie etwa die Deckung an Wohnraum oder an WirtschaftsflĤchen zu angemessenen Preisen. Prototypische Vereinbarungen sind der **Verwendungsvertrag** ýber die widmungskonforme Verwendung von Grundstücken innerhalb angemessener Frist sowie der **Ã?berlassungsvertrag**, demzufolge der Eigentümer seine Liegenschaft Dritten fÃ1/4r die Realisierung bestimmter Ziele zur VerfÃ1/4gung stellen muss, etwa fÃ1/4r den $f\tilde{A}$ ¶rderbaren Wohnbau. <u>Hinweis f \tilde{A} 1/4r die Praxis:</u> $F\tilde{A}$ 1/4r die Praxis besonders wichtig ist das **Koppelungsverbot** : Es ist unzulĤssig, den Abschluss eines Raumordnungsvertrages mit der Ä?nderung der RaumordnungsverhĤltnisse, etwa durch AbĤnderung des Bebauungsplanes, zu junktimieren. Ein VerstoÄ? dagegen ist mit Nichtigkeit bedroht (§ 879 ABGB). Hintergrund des Koppelungsverbotes ist auch, die vielfach bestehende �bermacht der Gemeinde gegenüber dem Verhandlungspartner abzufedern.