ONZ & PARTNER RECHTSANWÄLTE

VERTRAGSRAUMORDNUNG

PROBLEME UND LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN AUS SICHT DER PRAXIS

Planer:innentag 2025
7.11.2025

Michael Mendel

Vertragsinhalte: Was darf sein?

- Bindung an gesetzliche Ermächtigung
- Beispiel § 17 Abs 3 und 4 NÖ ROG:
  a) Widmung:
     - Bebauungsverpflichtung
     - künftige Nutzungen
     - Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität und zur Verbesserung der Siedlungsstruktur
  b) Bebauungsplan:
     - nur Maßnahmen

Vertragsinhalte: Was hat Sinn?

- Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan können kaum durchsetzbare Verpflichtungen zu positivem Handeln begründen, zB:
  - Bebauungsverpflichtung
  - Gewährleistung eines Nutzungsmix
  - Gestaltung von unbebauten Flächen

Vertragsinhalte: Was hat Sinn?

- Infrastrukturbeitrag – aber nicht als reine Geldbeschaffung!
- Kombination mit anderen Vertragsinhalten (zB Nutzung von Gemeindegrund) denkbar
- Wirksame Entwicklungslimits für ein Gesamtareal

Vertragsinhalte: Was hat keinen Sinn?

- ROV ist Mittel der ÖRTLICHEN RAUMPLANUNG
- Keine Übernahme von überörtlichen Planungsaufgaben
- Kein Ersatz für Vollzug anderer Rechtsmaterien – Beispiel Artenschutz (§ 14 Abs 2 Z 14 NÖ ROG)

Sanktionen für vertragswidriges Verhalten

- Keine bloßen Absichtserklärungen!
- Sanktionen sollen Umsetzung des Zugesagten gewährleisten
  - Unterlassungsanspruch
  - Vertragsstrafe
  - Recht zur Ersatzvornahme

Sanktionen für vertragswidriges Verhalten

- Dürfen aber auch nicht überzogen sein (gerichtliche Kontrolle von ROV!)
- „Wo nichts ist,…“ → Insolvenzszenario bedenken
- Volle Absicherung kaum möglich

Risiken

- Strafrechtlich: „Widmungskauf“ ist und bleibt unzulässig! Amtsmissbrauch, Korruptionsdelikte…
- Ansprüche nicht durchsetzbar:
  - zivilrechtlich bei Nichtigkeit
  - faktisch
- Einseitige nachträgliche „Korrekturen“ sind nicht möglich!

Risiken

- Wegfall des Vertragspartners: Bindung von Rechtsnachfolgern schwierig
- Rückforderung von Leistungen bei fehlender gesetzlicher Grundlage
- Ggf Prozesskosten

Beginn und Ende des Vertragsverhältnisses

- Vertragsabschluss aus Anlass eines Planungsakts
- Dieser ist aufschiebende Bedingung, aber keinesfalls rechtliche Verpflichtung der Gemeinde

Beginn und Ende des Vertragsverhältnisses

- Vertragsabschluss grundsätzlich auf Dauer
- Infrastrukturbeiträge in überschaubarem Zeitraum, danach kann Vertragspflicht wegfallen
- Vertragsgemäße Nutzung muss auch für die Zukunft sichergestellt werden
- Realistische Szenarien betrachten

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

RA Mag. Michael Mendel
ONZ & Partner Rechtsanwälte GmbH
1010, Wien, Schwarzenbergplatz 16
www.onz.at

ONZ & PARTNER RECHTSANWÄLTE