ALLRIGHT
RECHTSANWÄLTE IN KOOPERATION

PLANER:INNENTAG 2025

Vertragsraumordnung

Struktur und mögliche Inhalte der Vertragsraumordnung

Wien, 6. November 2025

Dr. Lorenz E. Riegler, LL.M.

ALLRIGHT
RECHTSANWÄLTE IN KOOPERATION

❖ Übersicht

1. Vertragsaufbau und Struktur
2. zulässiger Vertragsinhalt
3. Sicherstellungen
4. Schranken der Raumordnungsverträge

ALLRIGHT
RECHTSANWÄLTE IN KOOPERATION

❖ Basis Zivilrecht

- Vertrag versus Hoheitsverwaltung
- Gesetzliche Grundlage (Grundrechte)
- Rechtsschutz (Zivilgerichte)
- Keine uneingeschränkte Privatautonomie
- aufschiebend bedingt durch Widmung („Geschäftsgrundlage“, kein Synallagma)
- Unterfertigung Vertrag – Widmungsverfahren – Kundmachung – RO-Vertrag wird rechtswirksam
- Beilagen (Widmungsentwurf, Pläne, Bebauungsstudie)

ALLRIGHT
RECHTSANWÄLTE IN KOOPERATION

❖ 1. Vertragsaufbau und Struktur

- Parteien
- Vertragsgegenstand
- Zieldefinition
- Rechte und Pflichten der Parteien

Rechte und Pflichten der Parteien (Liegenschaft)

ALLRIGHT
RECHTSANWÄLTE IN KOOPERATION

- Bebauung innerhalb von Frist
- Flächenabtretung
- Kostenbeitrag Infrastruktur
- Anbotspflicht Vorkaufsrecht
- Ersatz Planungskosten
- Umsetzung geförderter Wohnbau

Rechte und Pflichten der Parteien (Gemeinde)

ALLRIGHT
RECHTSANWÄLTE IN KOOPERATION

- Widmung als Pflicht?
  Kopplungsverbot
- Einleitung Planungsverfahren
- Kundmachungen
- Infrastruktur errichten
- Nebenpflichten, zB Eintragungen im Grundbuch

ALLRIGHT
RECHTSANWÄLTE IN KOOPERATION

❖ 1. Vertragsaufbau und Struktur

- Bedingungen
- Befristungen
- Rechtswahl, Schriftform
- Gerichtsstand, Erfüllungsort
- laesio enormis
- Leistungsstörungen, Insolvenz
- Überbindung Rechtsnachfolger

2. zulässiger Vertragsinhalt Vertragstypen

ALLRIGHT
RECHTSANWÄLTE IN KOOPERATION

Verwendungs- bzw. Baulandsicherungsverträge

Verpflichtung zu fristgerechter Bebauung

Überlassungsverträge

Überlassung von Grundstücken an Gde oder von ihr genannte Dritte

Überlassung von Teilflächen für öffentliche Zwecke

Aufschließungsverträge

Beteiligung der Grundeigentümer an den Aufschließungskosten

Planungskostenverträge, Kostenübernahmeverträge

Planungskosten (Kosten der Erstellung von Flächenwidmungsplänen) werden auf die begünstigten Grundstückseigentümer übertragen

Mischformen

Kombination verschiedener Vertragstypen möglich und zulässig

ALLRIGHT
RECHTSANWÄLTE IN KOOPERATION

❖ 2. zulässiger Vertragsinhalt

Wien: § 1a BO für Wien

Erreichung der Planungsziele gemäß § 1 Abs. 2 BO für Wien

Schaffung von Wohnraum

Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen und Industrie

Kosten der Infrastruktur

ALLRIGHT
RECHTSANWÄLTE IN KOOPERATION

❖ 2. zulässiger Vertragsinhalt

NÖ: § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014

Bebauungsverpflichtung (Frist 7 Jahre)

Kauf-Anbotsverpflichtung

Bestimmte Nutzungen vorzunehmen/zu unterlassen

Maßnahmen/Infrastrukturmaßnahmen

Klimaziele, auch soziale Infrastruktur, Energiesicherheit

§ 17 Abs. 5 NÖ ROG 2014: Verträge zur Sicherstellung von Energieanlagen

ALLRIGHT
RECHTSANWÄLTE IN KOOPERATION

❖ 2. zulässiger Vertragsinhalt

Bgld: § 24 Abs. 4 Bgld. RPG 2019

Ankauf von Grundstücken

Bebauungsverpflichtung inkl. Rechtsfolgen bei Nichtbefolgung

Überbindung Rechtsnachfolger

Zusammenlegungsvereinbarungen (inkl. Regelung für Erschließungskosten)

ALLRIGHT
RECHTSANWÄLTE IN KOOPERATION

❖ 3. Sicherstellungen

Differenzierte Interessenlage der Parteien

Dinglich abgesichert (Grundbuch)

Dienstbarkeiten

Bauverbote

Bankgarantien

Pfandrechte (Kostenbeiträge)

Vertragsstrafen (Verhältnismäßigkeit)

Rücktrittsrecht

Überbindungen an Rechtsnachfolger

ALLRIGHT
RECHTSANWÄLTE IN KOOPERATION

❖ 4. Schranken der Raumordnungsverträge

Legalitätsprinzip (Art. 18 Abs. 2 V-VG)

Grundrechtsbindung

Rechtsstaatsprinzip (Zivilgerichte)

Eigentumsrecht Art. 5 StGG

Gleichheitssatz Art. 7 B-VG)

Rechtsfolge bei Nichtbeachtung – Nichtigkeit § 879 ABGB

ALLRIGHT
RECHTSANWÄLTE IN KOOPERATION

❖ 4. Schranken der Raumordnungsverträge

OGH 26.2.2019, 8 Ob 7/19s, OÖ

Eine privatrechtliche Vereinbarung über die Herstellung der Infrastruktur unterfällt der demonstrativen Aufzählung des § 16 Abs 1 Oö ROG und ist daher gültig

Widmungswerber kann auf Grund dieser Bestimmung nicht nur zur Finanzierung, sondern auch unmittelbar zur Errichtung der angeführten Infrastruktur verpflichtet werden

Die Tragung von die Grundstücke betreffenden Infrastrukturkosten ist so zu interpretieren, dass im Vertrag auch die Errichtung dieser Infrastruktur vereinbart werden kann

ALLRIGHT
RECHTSANWÄLTE IN KOOPERATION

❖ 4. Schranken der Raumordnungsverträge

OGH 14.7.2022, 5 Ob 3/22k, Tirol

Eine zugunsten einer Gemeinde getroffene Verwendungsvereinbarung als Reallast ist nicht verbücherbar; Die Parteien hatten eine als „Reallast“ bezeichnete Vereinbarung geschlossen, nach der die Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichtet waren, die „zu errichtenden Bauwerke entweder gewerblich oder zur Begründung von Hauptwohnsitzen zu verwenden oder verwenden zu lassen“. Parallel wurde vereinbart, dass die Bauwerke keinesfalls als Zweitwohnsitz dienen dürften. Keine Eintragung im Grundbuch möglich.

ALLRIGHT
RECHTSANWÄLTE IN KOOPERATION

❖ 4. Schranken der Raumordnungsverträge

OGH 28.9.2016, 7 Ob 125/16g, Wien

Ein Vertrag, der gegen das Gebot hoheitlichen Handelns verstößt, ist nach § 879 ABGB als nichtig zu beurteilen Es besteht keine generelle Wahlfreiheit zwischen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Handlungsformen, jedenfalls dort nicht, wo der Gesetzgeber zu erkennen gibt, dass die hoheitliche Gestaltung zwingend ist. Wenn die Privatwirtschaftsverwaltung gewählt wird, um der materiell gegebenen öffentlich-rechtlichen Bindung zu entgehen, liegt Missbrauch der Form und daher ein essentieller Verstoß gegen die Grundsätze des Rechtsstaats vor, der gemäß § 879 Abs 1 ABGB zur Nichtigkeit der privatrechtlich getroffenen Vereinbarung führt.

ALLRIGHT
RECHTSANWÄLTE IN KOOPERATION

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Gibt es noch Fragen?

ALLRIGHT
RECHTSANWÄLTE IN KOOPERATION

Kontakt:

Dr. Lorenz E. Riegler, LL.M

ALLRIGHT Rechtsanwälte in Kooperation

A-1070 Wien, Mariahilfer Straße 124/14

T: +43 1 522 31 33

H: www.allright.at

E: riegler@allright.at