OGH-Entscheidung zur Zulässigkeit einer Vertragsraumordnung für leistbares Wohnen in Tirol

Höchstgerichtliche Klärung nach dem TROG 2016

TU Wien, 6. November 2025

Mag.ª Maria Kirchebner

KANZLEI § LANG
Rechtsanwältinnen
Mag.ª Julia Fiegl-Lang Mag.ª Maria Kirchebner

... mit Kompetenz und Herz

Sachverhalt

Ausgangslage

- Bauträger GmbH
- 972 m² Freiland
- Ziel: Umwidmung → Wohngebiet, Bebauungsplan → mit hoher Baudichte

Forderung der Gemeinde

Abschluss eines Raumordnungsvertrages nach § 33 TROG 2016 zur Sicherung für leistbares Wohnen

Nur geförderte Wohnungen

Ausschließlich Wohnbauförderung

Gemeinde gibt Käufer bekannt

Vergaberecht bei Gemeinde

Preisbegrenzung

Nach Wohnbauförderungsrichtlinie

Vorkaufsrecht

Zugunsten der Gemeinde

Argumente der Klägerin

Keine gesetzliche Deckung

§ 33 TROG 2016 decke keine Preis- und Vergabebeschränkung

Koppelungsverbot

VfGH G 77/99: Widmung darf nicht zwingend an Vertrag gekoppelt sein

Kompetenzkonflikt

Verstoß gegen Art 11 B-VG – Volkswohnungswesen als Bundessache

Sittenwidrigkeit

Missbrauch der Monopolstellung in Zwangslage (§ 879 ABGB)

Position der Gemeinde

Öffentliches Interesse

Vertrag dient leistbarem Wohnen

Ausdrückliche Ermächtigung

§ 33 TROG 2016 als gesetzliche Grundlage

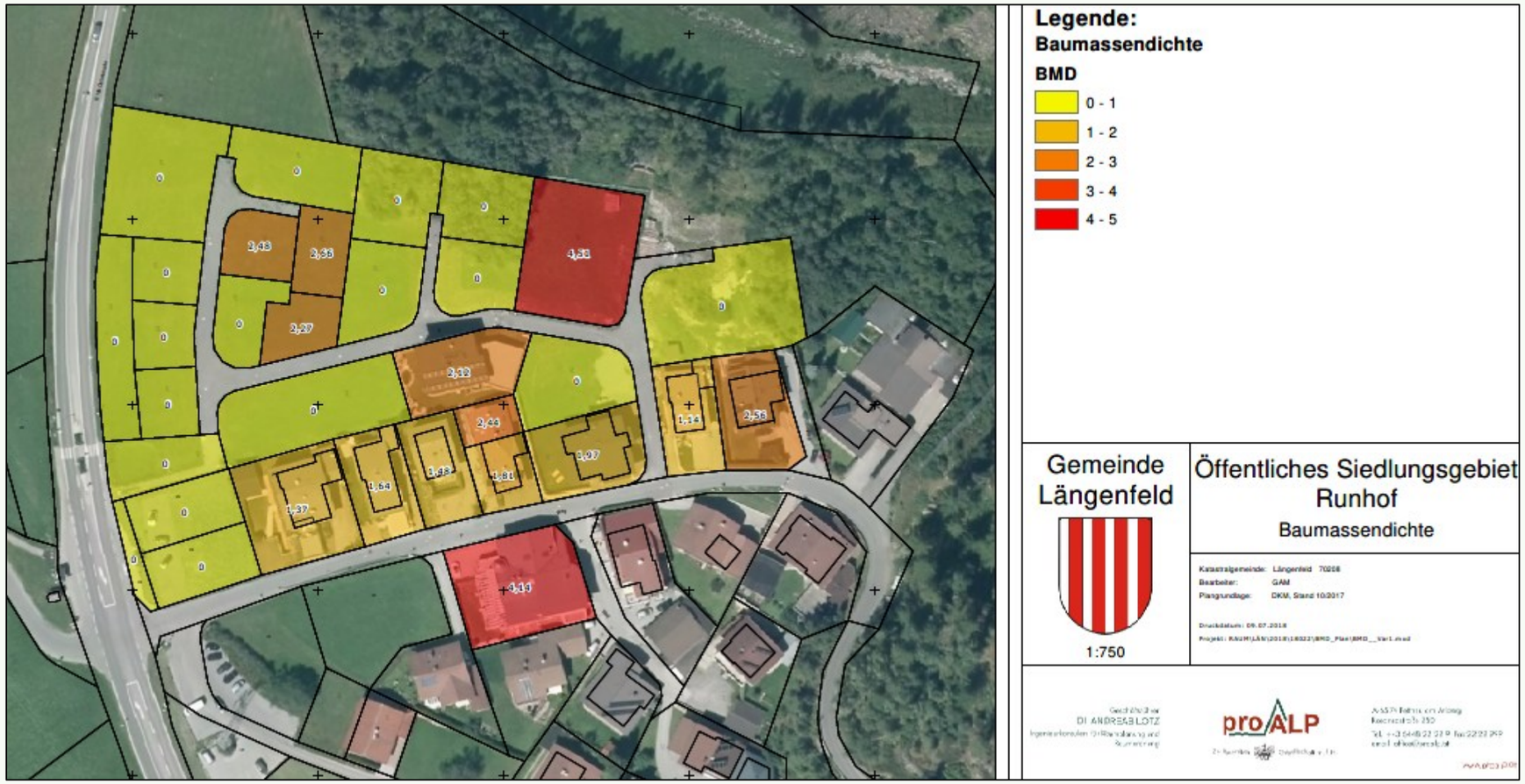
Keine Zwangslage

Klägerin kaufte wissentlich Freiland

Verhältnismäßigkeit gewahrt

Höhere Baudichte als wirtschaftlicher Vorteil

Darstellung zur Baudichte



OGH-Entscheidung 1 Ob 57/24z

Zulässigkeit bestätigt

§ 33 TROG 2016 ermächtigt Gemeinden ausdrücklich zur Vertragsraumordnung

Leistbares Wohnen als Ziel

Zulässiges Ziel nach § 27 Abs 2 lit b., d. TROG 2016

Kein Verstoß Gegen das Koppelungsverbot

Fakultative, nicht zwingende Vertragsraumordnung

Verhältnismäßigkeit gegeben

Öffentliche Interessen überwiegen bei wirtschaftlichem Vorteil durch hohe Baudichte

Bedeutung für die Praxis

Rechtssicherheit geschaffen

Vertragsraumordnung als zulässiges und wirksames Instrument bestätigt

Vertragliche Sicherung

Leistbares Wohnen rechtssicher vertraglich absichern

Preisbindungen

Vergabe- und Preisbindungen nach Förderrichtlinien zulässig

Vorkaufsrechte

Absicherung durch § 33 Abs 4 TROG 2016 möglich

Wichtige Grenze beachten

Keine faktische Zwangskoppelung – Gemeinde muss Ermessen wahren und darf Widmung nicht ausschließlich vom Vertragsabschluss abhängig machen

Fazit

Vertragsraumordnung = legitimes Instrument für leistbares Wohnen

Für Gemeinden

- Planungssicherheit erhöht
- Gestaltungsspielraum bestätigt
- Öffentliche Interessen durchsetzbar

Für Raumplaner:innen

- Rechtliche Grundlage gestärkt
- Klare Rahmenbedingungen
- Praktikables Instrument

Für Bauträger

- Transparente Anforderungen
- Wirtschaftliche Vorteile möglich
- Rechtssicherheit bei Vertragsgestaltung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

KANZLEI § LANG
Rechtsanwältinnen
Mag.ª Julia Fiegl-Lang Mag.ª Maria Kirchebner

... mit Kompetenz und Herz

Mag.ª Maria Kirchebner
Rechtsanwältin

Kontaktdaten