LAND TIROL

Vertragsraumordnung

I. Hintergrund-Information
II. Allgemeiner Rechtsrahmen von Raumordnungsverträgen
III. Übersicht geltende Rechtslage im § 33 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 - TROG 2022
IV. Interessant Entscheidung

I. Hintergrund - Information

- **1994:** erstmalig Bestimmungen zur VertragsRO im TROG 1994
  - Ermächtigung (keine Verpflichtung) zum Abschluss von Verträgen die im Zusammenhang mit der erstmaligen Erlassung von ÖRK standen

- **1999:** VfGH - Aufhebung der Bestimmungen zur VertragsRO im Salzburger Raumordnungsgesetz im Zusammenhang mit Änderung FLÄWI (VfSlg 15.625/1999)
  - *„Zwingende Verpflichtung zur Koppelung der Änderung von Raumordnungsinstrumenten mit dem Abschluss privatrechtlicher Verträge verfassungswidrig“* - Widerspruch zu Art. 18 B-VG

- **2013 - 2014:** Empfehlungen aus Arbeitsgruppe RO-Experten + Univ.-Prof. Kletecka und Univ.-Prof. Berka
  - Umsetzung der Empfehlungen im TROG 2016
  - Koppelungsgebot: Verpflichtung vor dem Beschluss über die Änderung des ÖRK, FLÄWI oder der Erlassung oder Änderung von BBP Raumordnungsverträge mit den betroffenen Grundeigentümern abzuschließen, wenn die Einhaltung der Ziele der örtlichen Raumordnung insbesondere die Deckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen anderweitig nicht erreicht werden kann.
- **2024: „**Meilenstein“ – Verankerung im Art. 15 Abs. 5 B-VG
  - Novelle des § 33 TROG 2022; seit März 2025 in Kraft

II. ALLGEMEINER RECHTSRAHMEN VON RAUMORNDUNGSVERTRÄGEN

Raumordnungsvertrag = **<u>zivilrechtlicher</u> Vertrag**, der in Verbindung mit einer Maßnahme der örtlichen hoheitlichen Raumordnung (ÖRK, FLÄWI, BP) steht

- **hoheitlicher Planungsakt** ist die „**Geschäftsgrundlage**“ des RO-Vertrages
  - ❖ Fortschreibung/Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes
  - ❖ Änderung des Flächenwidmungsplanes
  - ❖ Änderung oder Erlassung Bebauungsplan

- **Vertragsparteien:** einerseits Gemeinde – andererseits Grundeigentümer bzw. Bauberechtigter (nicht: Mieter/Fruchtgenussberechtigter/zukünftiger Erwerber)

LAND TIROL

➢ **alle Raumordnungsverträge bedürfen:**

- Beachtung der **gesetzlichen Grundlage** (§ 33 TROG)
- Beachtung der **Grundrechte**
  - Gleichheitssatz
  (Empfehlung: Gemeinde erlässt Richtlinie über die Anwendung der VertagsRO)
  - Eigentumsschutz
  - Verhältnismäßigkeitsprüfung (gelindeste Mittel!)

- einer **raumordnungsfachlichen Grundlage!**

  Einbeziehen des örtlichen Raumplaners: WICHTIG: in der Fachbegutachtung durch Raumplaner „Empfehlung“ (nicht jedoch „Bedingung“) zum Abschlusses des ROVertrages zur Sicherstellung der Umsetzung der RO-Ziele

III. ÜBERSICHT GELTNENDE RECHTSLAGE § 33 TROG 2022

Abs. 1 und Abs. 2 – Aufgaben der Gemeinde:

Die Gemeinde ***hat*** als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere die **Sicherung ausreichender Grundflächen** für den **Wohnbau** und für gewerbliche und **industrielle Zwecke**, anzustreben.

Die Gemeinde ***kann*** zum Zweck der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere zur Deckung des Grundbedarfs Wohnen, **Verträge** mit Grundeigentümern abschließen.

Die Gemeinde ***hat*** beim Abschluss von Verträgen sämtliche Grundeigentümer, soweit diese sich in einer vergleichbaren räumlichen Lage befinden, **gleich zu behandeln.**

LAND TIROL

Abs. 3 – zulässige Vertragsinhalte (Pflichten für Gst. Eigentümer):

- die jeweiligen Grundflächen **innerhalb einer angemessenen Frist** einer **bestimmten Verwendung zuzuführen**, insbesondere zu bebauen. **(Bauzeitplan)**
- **Überlassung von Grundflächen** an Gemeinde oder Tiroler Bodenfonds oder Gemeinnützige Bauvereinigungen für bestimmte Zwecke insb. für
  - ❖ geförderten Wohnbau
  - ❖ verkehrsmäßige Erschließung
  - ❖ Schaffung von infrastrukturellen Einrichtungen (betreutes Wohnen, Feuerwehrgebäude…)

Abs. 4 – „Spielregeln“:

- ➢ Die Überlassung der Grundflächen hat zum **VERKEHRSWERT** zu erfolgen!
- ➢ Bei **Weiterveräußerung** von Flächen innerhalb von **10 Jahren darf kein Gewinn erzielt werden**: nur indexmäßige Aufwertung unter Berücksichtigung von allfälligen Aufwendungen (Zinsen, Kosten für Erschließung…); Überbindung auch auf Rechtsnachfolger

LAND TIROL

Abs. 5 – weitere mögliche Vertragsinhalte – *„insbesondere“:*

- Festlegung einer **Obergrenze** für die Höhe des **Verkaufspreises**
- **Vergabe- und Zustimmungsrechte** zugunsten der Gemeinde (auch Wohnungen)
- **(limitierte) Vorkaufsrechte** zu Gunsten der Gemeinde, des Tiroler Bodenfonds und gemeinnützigen Bauvereinigungen für den gef. Wohnbau
- Festlegung einer **Mindestarbeitsplatzdichte** bei betrieblichen Nutzungen
- Festlegung einer **Obergrenze** für die **Höhe zulässiger Mietzinse** (nicht jedoch Mindestmiete)
- **Verpflichtung** zur Begründung von **Hauptwohnsitzen** (nicht ad personam)

Abs. 6 – Sicherstellung zur Einhaltung der Verträge:

- **dingliche Absicherung** (Grundbuch) dieser Rechte
- Überbindung auf **Rechtsnachfolger**

LAND TIROL

- **Auskunftspflichten der Grundeigentümer bzw. Betreiber** von auf den Flächen errichteten baulichen Anlagen
- **Kontroll- und Einsichtsrechte** der Gemeinde in Unterlagen der Grundeigentümer bzw. Betreiber (zB bei Investorenmodellen)
- **Vertragsstrafen**
  - Geldstrafen bei Nichteinhaltung Bauzeitplan, Verwendung als Freizeitwohnsitz, zu hoher Mietpreis etc.
  - richterliches Mäßigungsrecht

§ 65 Abs. 2 TROG 2022

- **Versagung**sgrund für die Erteilung der **aufsichtsbehördlichen Genehmigung** der Landesregierung bei Änderung ÖRK, FLÄWI **wenn trotz Vorliegens** der Voraussetzungen zur Verpflichtung des Abschlusses **keine Verträge abgeschlossen** wurden

IV) AKTUELLE ENTSCHEIDUNG

Stadt Innsbruck (OGH: 10Ob25/23h)

<u>Ausgangslage:</u>

- Stadt verkaufte Grund günstig an Bauträger
  Bauträger verpflichtet einen Teil als wohnbaugeförderte Wohnungen bereitzustellen
- Stadt Vergaberecht:
  23-jährige Klägerin erwarb wohnbaugeförderte Wohnung von Bauträger zu einem erheblich unter dem Marktwert liegenden Kaufpreis
- Inhalt Vertrag zw. Stadt und Klägerin:

– Stadt Vorkaufsrecht: unbefristet für alle Arten der Veräußerung

– Vorkaufspreis limitiert: – *„bemisst sich nach Kriterien der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol in der gültigen Fassung“*

LAND TIROL

Erwägungen

Vorbringen Stadt:

- nachvollziehbares Interesse Spekulationen mit günstigen, öffentlich geförderten Wohnungen zu verhindern und dauerhaft sicherzustellen- deshalb keine Benachteiligung durch das Vorkaufsrecht

Vorbringen Klägerin:

- Wohnungseigentum massiv eingeschränkt: keinerlei Befristung Vorkaufsrecht – Knebelung - mit dem Wesen des Eigentums nicht in Einklang zu bringen
- Weiters Verstoß gegen Verbraucherschutzgedanken

LAND TIROL

Entscheidungen Gericht

a) Unbefristetes Vorkaufsrecht:

- unbefristetes Vkr schränkt massiv das Recht ein, über Eigentum zu verfügen (Widerspruch zu § 38 Abs. 1 WEG) „Eigentum 2. Klasse“
- unbefristetes Vkr zG einer natürlichen Person endet mit Lebensende; bei Gemeinden jedoch ein de facto „immerwährendes“ Vkr
- Gelindere Mittel: OGH nennt gesetzl. Beschränkung des Vkr gem. § 15g Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG

- OGH sprach jedoch nicht darüber, welche Frist angemessen ist!
- Für Tirol Empfehlung mind. 20 Jahre

LAND TIROL

b) <u>Vorkaufspreis *„bemisst sich nach den Kriterien der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol in der gültigen Fassung“*</u>

– Verstoß gegen § 6 Abs. 3 Konsumentenschutzgesetz (**<u>Gemeinde = Unternehmerin iSd Konsumentenschutzgesetzes – KSchG:</u>** besondere Sorgfaltspflichten gegenüber Privatpersonen)

§ 6 Abs. 3 KSchG: *„Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung ist unwirksam, wenn sie <u>unklar oder unverständlich</u> abgefaßt ist.“*

Danke