BÜRO DR.PAULA

PlanerInnentag 2025

Vertragsraumordnung im Burgenland - Kurzüberblick

DI Reinhard Hrdliczka
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung

06. November 2025

Bgld. Raumplanungsgesetz 2019

§ 24 Sparsamer Umgang mit Bauland und Maßnahmen zur Baulandmobilisierung

(Abs. 1) Die Örtliche Raumplanung hat den sparsamen Umgang mit Bauland als besonders wichtiges Planungsziel zu berücksichtigen.

(Abs. 2) Bereits gewidmetes Bauland ist zu nutzen...

Neuwidmung von Bauland nur zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zur Mobilisierung, wie eine Befristung gemäß Abs. 3 **oder privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß Abs. 4**, getroffen werden.

(Abs. 3) Befristung des Baulandes von 5 bis 10 Jahren möglich

Bgld. Raumplanungsgesetz 2019

§ 24 Sparsamer Umgang mit Bauland und Maßnahmen zur Baulandmobilisierung

(Abs. 4) Die Gemeinden können im Sinne des Abs. 2 auch privatwirtschaftliche Maßnahmen setzen. Dazu zählen insbesondere

Vereinbarungen zwischen **Gemeinde** und **Grundstückseigentümerinnen** oder **Grundstückseigentümern**...

1. über den **Erwerb von Grundstücken zur Deckung des örtlichen Baubedarfes** durch die Gemeinde oder von ihr namhaft gemachte Interessenten

2. Verpflichtung, ihre **Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen** (inkl. Definition von **Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung**)

> Vertragsraumordnung bereits seit **25 Jahren** Teil der Bgld. Gesetzgebung

Bgld. Raumplanungsgesetz 2019

(Abs. 5)

Im Interesse der Baulandmobilisierung können auch **Zusammenlegungsübereinkommen** abgeschlossen werden.

Diese haben insbesondere zu enthalten:

1. das Zusammenlegungsgebiet und die Neueinteilung der Grundstücke (Zusammenlegungsplan)

2. die Zuweisung der neuen Grundstücke

3. Tragung der Kosten der Zusammenlegungsmaßnahmen

4. Tragung der Erschließungskosten

3 Arten von Vereinbarungen

Variante 1 – Umwidmung
(Neuwidmung von Bauland)

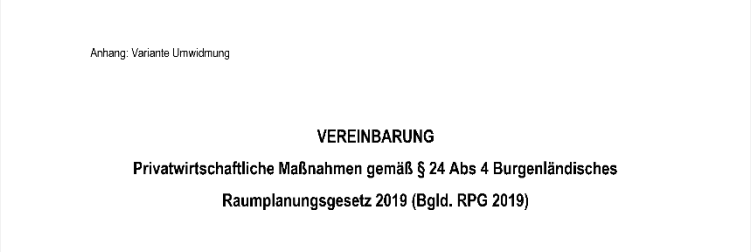
> Bei Umwidmung von bspw. Grünland **in Bauland**

> **Bebauungspflicht 3 Jahre** begründete Verlängerung der Frist möglich

> Übernahme der **Erschließungs-kosten** durch Widmungswerber

> **Vorkaufsrecht** der Gemeinde

> **Optionsrecht** (Benennungsrecht) der Gemeinde zum leistbaren Baulandpreis


Anhang: Variante Umwidmung

VEREINBARUNG

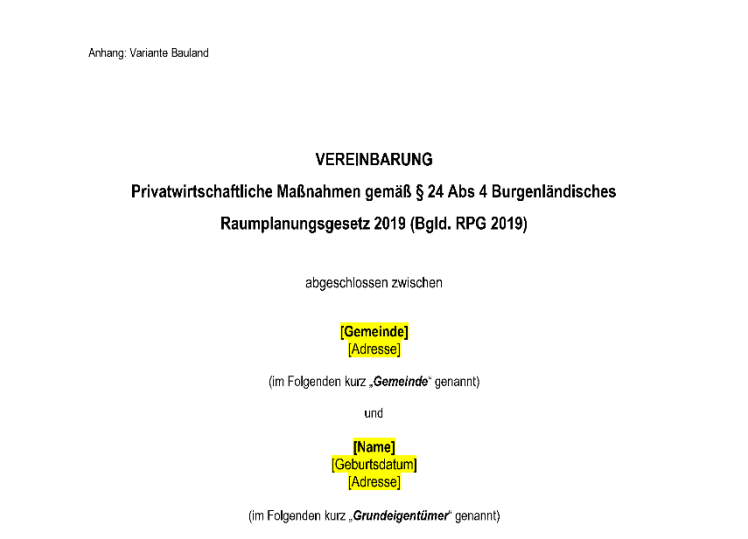
Privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß § 24 Abs 4 Burgenländisches

Raumplanungsgesetz 2019 (Bgld. RPG 2019)

Variante 2 – Bauland
(Nachträglich für best. Bauland)

> Vereinbarung für bestehende **Baulandwidmung** (gewidmete Baulandgrundstücke), **um Baulandmobilisierungsabgabe zu vermeiden !**

> ***Sonst wie Variante 1***


Anhang: Variante Bauland

VEREINBARUNG

Privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß § 24 Abs 4 Burgenländisches

Raumplanungsgesetz 2019 (Bgld. RPG 2019)

abgeschlossen zwischen

[Gemeinde]
[Adresse]

(im Folgenden kurz „*Gemeinde*" genannt)

und

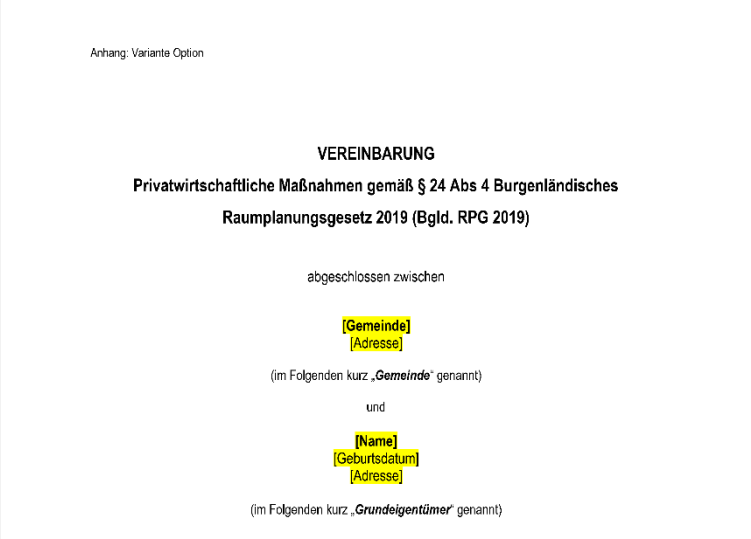
[Name]
[Geburtsdatum]
[Adresse]

(im Folgenden kurz „*Grundeigentümer*" genannt)

Variante 3 – Option
(bei Siedlungserweiterungsgebieten gemäß Zielen der Gemeinde)

> Vereinbarung für **Baulandwidmung** bei Entwicklung von größeren Siedlungserweiterungsgebieten, welche die Gemeinde selbstständig entwickeln will

> **Optionsrecht** (Benennungsrecht) der Gemeinde zum leistbaren Baulandpreis


Anhang: Variante Option

VEREINBARUNG

Privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß § 24 Abs 4 Burgenländisches

Raumplanungsgesetz 2019 (Bgld. RPG 2019)

abgeschlossen zwischen

[Gemeinde]
[Adresse]

(im Folgenden kurz „*Gemeinde*" genannt)

und

[Name]
[Geburtsdatum]
[Adresse]

(im Folgenden kurz „*Grundeigentümer*" genannt)

Muster für Baulandmobilisierungsvereinbarungen (im Burgenland)

Anhang: Variante Umwidmung

VEREINBARUNG

Privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß § 24 Abs 4 Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 (Bgld. RPG 2019)

abgeschlossen zwischen

[Gemeinde]
[Adresse]

(im Folgenden kurz „***Gemeinde***" genannt)

und

[Name]
[Geburtsdatum]
[Adresse]

(im Folgenden kurz „***Widmungswerber***" genannt)

(im Folgenden gemeinsam kurz „***Vertragsparteien***" genannt)

PRÄAMBEL

Nach den Bestimmungen des Burgenländischen Raumplanungsgesetz 2019 (Bgld. RPG), LGBl. Nr. 49/2019 idgF hat die örtliche Raumplanung den sparsamen Umgang mit Bauland als besonders wichtiges Planungsziel zu berücksichtigen.

Bereits gewidmetes Bauland ist zu nutzen, wobei die Gemeinden zu dessen Mobilisierung in der örtlichen Raumplanung Maßnahmen, dies tunlichst zu leistbaren Preisen im Sinne des § 24b Bgld. RPG, zu treffen haben.

Die Neuwidmung von Bauland ist nur in Verbindung mit geeigneten Maßnahmen zur Mobilisierung, wie etwa eine Befristung von Baulandwidmungen nach § 24 Abs 3 Bgld. RPG oder privatwirtschaftliche Maßnahmen nach § 24 Abs 4 Bgld. RPG, zulässig.

Nach § 24 Abs 4 Bgld. RPG können Gemeinden zur Deckung des örtlichen Baubedarfes

- Vereinbarungen mit Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümern über den Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde oder von ihr namhaft gemachten Interessenten (Z1), oder
- Vereinbarungen mit Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümern, in denen sich die Grundeigentümer verpflichten, ihre Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen (Z2)
- Vereinbarungen mit Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümer über die Tragung von Erschließungskosten (Z3)

schließen.

Die gegenständliche Vereinbarung stellt eine privatwirtschaftliche Maßnahme zur Baulandmobilisierung dar.

Auf dieser Grundlage, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, wird der nachstehende Vereinbarung abgeschlossen:

§ 1 VERTRAGSGEGENSTAND

Der/Die Widmungswerber/in, ist/*sind* gemäß beiliegendem – als Beilage./1 einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung bildenden - Grundbuchsauszug grundbücherliche/r Alleineigentümer/in / *je grundbücherliche Hälfteeigentümer / zu* ..... *Anteilen Miteigentümer* der Liegenschaft EZ ..... KG ....., *unter anderem* bestehend aus dem/*den* Grundstück/*en* Nr. .....

Variante außerbücherliches Eigentum

Der/Die Widmungswerber/in ist/sind aufgrund des mit Herrn/Frau ....., geb. ....., am ..... abgeschlossenen, bislang noch nicht verbücherten Kaufvertrages (außerbücherlicher/e) Eigentümer/in des aufgrund der Vermessungsurkunde des Zivilingenieurs ..... vom ..... GZ ..... neu zu bildenden Grundstücks Nr. ....., welches vom Gutsbestand der Herrn/Frau ....., geb. ....., - gemäß beiliegendem und als Beilage./1 einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung bildenden, Grundbuchsauszug - alleine /je Hälfte/ je zu ..... Anteilen gehörigen EZ ....., der KG ....., abzuschreiben und einer neuen Einlagezahl der KG ....., zuzuschreiben und ob dieser das Eigentumsrecht für den/die Widmungswerber/in einzuverleiben ist.

Der/Die Widmungswerber/in erklärt/en, dass der beiliegende Grundbuchsauszug (Beilage./1) zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieser Vereinbarung nach wie vor aktuell ist.

Gegenstand dieser Vereinbarung ist/*sind* das/*die* im beiliegenden – und als Beilage./2 einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung bildenden - Lageplan/*Katasterplan/Teilungsplan* dargestellten Grundstück/*e* Nr. ...../ *die Teilfläche/n des/der Grundstücks/e Nr. ..... (Trennstück Nr. .....)*, im unverbürgten Ausmaß von ca. .....m² (im Folgenden kurz „***Vertragsgegenstand***" genannt).

Der Vertragsgegenstand ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Grünland der Kategorie ..... ausgewiesen und soll dieser im Gesamtausmaß von ca. ..... m² in Bauland der Kategorie ..... überführt werden.

§ 2 RAUMPLANUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG

Die Gemeinde beabsichtigt, die vom/von der Widmungswerber/in angeregte Umwidmung des/der unter § 1 dieses Vertrages dargestellten Grundstücks/e/flächen im Rahmen einer Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. ..... laut beiliegendem – als Beilage./3 einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung bildenden - Plan Änderung Nr. ..... von derzeit Grünlandwidmung (.....) in Bauland der Kategorie ..... umzuwidmen, sodass der Vertragsgegenstand bzw. Teile davon nach Inkrafttreten des überarbeiteten Flächenwidmungsplanes als Bauland der Kategorie ..... ausgewiesen wird/werden.

Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass die Baulandwidmung nicht Gegenstand dieser Vereinbarung ist; die Festlegung einer Baulandwidmung erfolgt nach Maßgabe öffentlich-rechtlicher Vorschriften und steht im gesetzmäßig auszuübenden bzw. freien, durch diese Vereinbarung in keiner Weise gebundenen Ermessen der Gemeinde.

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes in Form einer Verordnung durch den Gemeinderat stellt einen hoheitsrechtlichen Verwaltungsakt dar, welcher zu seiner Rechtswirksamkeit der Genehmigung durch die Burgenländische Landesregierung bedarf.

Zudem ist die Gemeinde rechtlich nicht zu einer Umwidmung im Sinne der Anregung des/der Widmungswerber/s/in verpflichtet und stellt die angestrebte Umwidmung keinerlei Leistung der Gemeinde und keine zivilrechtliche Verpflichtung dar.

Der Abschluss dieser Vereinbarung begründet keinen Rechtsanspruch auf die Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes. Die gegenständliche Vereinbarung ist sohin in Bezug auf die Gestaltung und Änderungen des Flächenwidmungsplanes ohne jegliches Präjudiz für die Sach- und Rechtslage.

Für den Fall, dass das/die vereinbarungsgegenständliche/n Grundstück/e/sflächen entsprechend der vorstehenden Absichtserklärung der Gemeinde im Rahmen der Änderung des Flächenwidmungsplanes tatsächlich als Bauland (*Kategorie* .....) ausgewiesen wird/werden, verpflichtet/n sich der/die Widmungswerber/in nunmehr zur Sicherstellung der Bebauung gem. § 6 dieser Vereinbarung.

§ 3 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Gemeinde hält die in Beilage./ 3 dargestellte Änderung des Flächenwidmungsplanes im Hinblick auf die Kosten für die Erschließung nur für vertretbar, wenn von dritter Seite ein Beitrag zu den Erschließungskosten geleistet wird.

Der notwendige Kostenbeitrag beträgt € .....pro m², das sind in Summe € ..... (in Worten: Euro .....). Der Kostenbeitrag ist in der als Beilage./4 einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung bildenden Aufstellung auf Grundlage von Schätzungen aufgeschlüsselt.

Die/Der Widmungswerber/in versichert/n, die Aufstellung in Beilage./4 eingehend überprüft zu haben. Er/Sie nimmt/nehmen zur Kenntnis, dass die Aufschlüsselung insbesondere auf Schätzungen und Erfahrungswerten beruht. Er/Sie anerkennt/en die aufgeschlüsselten Beträge als verbindlich und verzichtet/n – soweit nicht Sonderbestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) Anwendung finden – auf jede Anfechtung wegen Irrtums.

Praxis in den Gemeinden, Rolle des Landes

Vertragsraumordnung neben der Möglichkeit Planungskosten zu überbinden bereits **langjährige Praxis**

Die **Einbindung von Rechtsanwälten/Notaren nicht zwingend**, nur in Verbindung mit Eintragungen ins Grundbuch bzw. komplexeren Inhalten

Kontrolle durch das Land erfolgt **im Rahmen des Baulandmonitorings** gem. § 24b für leistbare Baulandpreise (dzt. noch ohne Rechtsfolgen)

Land verlangt als **Mindestinhalt eine Frist und Sanktionsmöglichkeiten**, weiterer Anpassungsbedarf im Gesetz geplant > Fokus derzeit auf „klassischer“ Baulandmobilisierung

Herausforderungen und spezifische Inhalte im Burgenland

Baulandmobilisierungsabgabe gemäß § 24a Bgld. RPG 2019

Gegenstand sind unbebaute Baulandgrundstücke oder Teile davon die länger als fünf Jahre gewidmet sind. 50% Land / 50% Gemeinde

Eigene **Verordnung mit** gemeindespezifischen (leistbaren) **Baulandpreisen**

		Durchschnittlicher Kaufpreis für Grünflächen	Durchschnittliche Aufschließungskosten	Leistbarer Kaufpreis für Baulandgrundstücke
Bezirk	Gemeinde			
Neusiedl am See				
	Andau	12,98 €	78,00 €	90,98 €
	Apetlon	7,95 €	78,00 €	85,95 €
	Bruckneudorf	38,75 €	78,00 €	116,75 €
	Deutsch Jahrndorf	16,45 €	78,00 €	94,45 €
	Frauenkirchen	16,45 €	78,00 €	94,45 €
	Gattendorf	35,80 €	78,00 €	113,80 €
	Gols	35,80 €	78,00 €	113,80 €
	Halbturn	16,45 €	78,00 €	94,45 €
	Illmitz	16,45 €	78,00 €	94,45 €
	Jois	35,80 €	78,00 €	113,80 €
	Kittsee	41,92 €	78,00 €	119,92 €
	Mönchhof	16,45 €	78,00 €	94,45 €
	Neusiedl am See	53,63 €	78,00 €	131,63 €
	Nickelsdorf	16,45 €	78,00 €	94,45 €
	Pama	16,45 €	78,00 €	94,45 €
	Pamhagen	7,95 €	78,00 €	85,95 €

Herausforderungen und spezifische Inhalte im Burgenland

Baulandmobilisierungsabgabe gemäß § 24a Bgld. RPG 2019

Gemäß **§ 24a Abs. 2 Z 6 Bgld. RPG** entsteht u.a. **kein Abgabenanspruch**

„wenn die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer mit der Gemeinde gemäß § 24 Abs. 6 ***nachträglich eine Vereinbarung zur Baulandmobilisierung*** *abschließt“*

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT