Verfassungsrechtliche Überlegungen zur Absicherung der Vertragsraumordnung im B-VG

Univ.-Doz. Dr. Stefan Mayr, LL.M.

Planer:innentag 2025, 06.11.2025

WU VIENNA

EQUIS ACCREDITED AACSB ACCREDITED ASSOCIATION OF MBAS ACCREDITED

Überblick

- Überblick
- Begriffliche Klarstellung
- Anwendungsmöglichkeiten
- Verfassungsrechtliche Bedenken
- Verfassungsrechtliche Absicherung?
- Fazit

Begriffliche Klarstellung

- Unterschiedliche Begrifflichkeit in Landesraumordnungsgesetzen
- Städtebauliche Verträge vs Raumordnungsverträge
- Potenzielle private Vertragsparnter:innen
  - Grundstückseigentümer:innen
  - Projektwerber:innen
  - Antragsteller:innen etc.

Anwendungsmöglichkeiten

- Vielfältige Anwendungsmöglichkeiten
- Zum Beispiel:
  - Infrastrukturverträge
  - Kostentragungsverträge
  - Mobilisierungsverträge
  - Überlassungsverträge
  - Etc.

Verfassungsrechtliche Bedenken

- Leitentscheidung „Salzburger Vertragsraumordnung“ (VfSlg 15.625/1999)
- Vier zentrale verfassungsrechtliche Problemkreise
  - Zwingende Verknüpfung zwischen privatwirtschaftlichen Maßnahmen und Hoheitsakt
  - Legalitätsprinzip
  - Rechtstaatsprinzip
  - Grundrechte
- Keine Bedenken gegen „fakultative Vertragsraumplanung“ (zB VfSlg 20.009/2015)

Verfassungsrechtliche Absicherung?
B-VG-Nov BGBl I Nr 89/2024

- Art 15(5) B-VG neu

„In den Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung (Art. 118 Abs. 3 Z 9) sind die Länder im Bereich ihrer Gesetzgebung befugt, zur Verfolgung öffentlicher Interessen das Zustandekommen eines zivilrechtlichen Vertrages als eine Voraussetzung für hoheitliches Handeln vorzusehen."

Verfassungsrechtliche Absicherung?
Bewertung

- Vier zentrale verfassungsrechtliche Problemkreise
  - Zwingende Verknüpfung zwischen privatwirtschaftlichen Maßnahmen und Hoheitsakt
  - Legalitätsprinzip
  - Rechtstaatsprinzip
  - Grundrechte

„Koppelungsverbot“ ✓

Rechtsschutz ?

Eigentum, Sachlichkeitsgebot ✗

Fazit

- Ausgangslage: erhebliche Rechtsunsicherheit und „chilling effect"
- B-VG-Novelle will Rechtssicherheit erhöhen
  - Ermächtigt Länder, Raumordnungsverträge als eine Voraussetzung für Verordnungerlassung vorzusehen
  - Absicherung bestehender Praxis?
- Differenzierte Bewertung
  - „Koppelung"
  - Rechtsstaatsprinzip
  - Grundrechte (Eigentumsfreiheit, Gleichheitssatz)

VIENNA UNIVERSITY OF ECONOMICS AND BUSINESS

FORSCHUNGSINSTITUT FÜR URBAN MANAGEMENT UND GOVERNANCE
Welthandelsplatz 1, Building D3
1020 Vienna, Austria

Univ.-Doz. Dr. Stefan Mayr, LL.M. (CEU)

stefan.mayr@wu.ac.at
www.wu.ac.at/urban