Planer:innentag 2025 – Vertragsraumordnung

Grundlagen und Rahmenbedingungen der Vertragsraumordnung

TU Wien, 6.11.2025

Univ.-Prof. Dr. Arthur Kanonier

Inhalt

- Einleitung
- Planungsrechtliche Herausforderungen
  - Inhalte
  - Instrumente
- Vertragsraumordnung im Planungssystem
- Private-öffentliche Interessen
- Rechtliche Rahmenbedingungen
- Inhalte der Raumordnungsverträge
- Kontrolle und Sanktionen
- Resümee

RAUMORDNUNG

Vertragsraumordnung: Hoffnungen und Bedenken

von Arthur Kanonier und Johannes Bockstefl*)

Die neuen Raumordnungsgesetze enthalten die Möglichkeit, die Umsetzung der Raumordnungsziele durch Verträge zwischen Gemeinden und Grundstückseigentümern abzusichern. Die Grundstückseigentümer sollen zu einem plankonformen Verhalten verpflichtet und somit die Durchgriffsmöglichkeiten der Gemeinden verbessert werden. Den damit verbundenen Hoffnungen stehen nicht nur juristische Bedenken gegenüber. Vor dem Hintergrund sinkender Planungsakzeptanz – nicht zuletzt infolge rechtlicher Überfrachtung – sind Einsatzbereiche und Regelungsinhalte dieses „weicheren Instrumentariums" auch aus planerischer Sicht zu hinterfragen.

Rechtliche Ausgangslage

Nach Salzburg haben auch Tirol, Oberösterreich und Kärnten Bestimmungen über privatwirtschaftliche Maßnahmen der Bodenpolitik und gabe des Gesetzgebers sah, „die für diesen Zweck erforderlichen gesetzlichen Bestimmungen unter Beachtung der Kompetenzverteilung und der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Grund- und Freiheitsrechte zu schaffen". Damit bilden entsprechende Regelungen in den Raumordnungsgesetzen die unbedingt notwendige Grundlage für den Abschluß von Raumordnungsverträgen. Unterschiedlich ist die konkrete Ausgestaltung der landesrechtlichen Bestimmungen: Handelt es sich in Tirol, Oberösterreich und Kärnten lediglich um gesetzliche Ermächtigungen („Kann-Bestimmungen"), so hat der Salzburger Gesetzgeber gleichsam eine Vertragsempfehlung vorgesehen: Die Gemeinden „können" Verwendungsvereinbarungen mit den Grundeigentümern abschließen, sind aber andererseits dazu verpflichtet, privatwirtschaftliche Maßnahmen (zu denen die Verwendungsvereinbarungen gehören) zur Verwirklichung planerInnen eher den Eindruck, die Raumordnungsverträge wären das lange gesuchte Allheilmittel für die tiefgründigen Probleme des herkömmlichen Planungsinstrumentariums: Idealtypisch ging man bisher davon aus, daß einzelne Nutzungen in absehbarer Zeit an die im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungen angepaßt würden. Da die Raumordnungsgesetze jedoch keine Sanktionen für den Fall vorsahen, daß gewidmetes Bauland nicht bebaut wurde, blieb Bauland in bester Lage oft über Jahrzehnte unbebaut. Diese Flächen wurden gehortet und nicht an Bauwillige verkauft, was Gemeinden in der Praxis vielfach dazu zwang, den zum Erliegen gekommenen Baulandmarkt durch zusätzliche Baulandausweisungen – zum Teil in Ungunstlagen – wieder in Schwung zu bringen. Übermäßige Baulandwidmungen und Zersiedelung waren die Folgen. So konnte in sieben exemplarisch un-

Vertragsraumordnung – Hoffnungen und Bedenken. mit J. Bockstefl, in: RAUM 19/95, S 22 f.

Raumplanerische Herausforderungen

- **Zunehmender Nutzungsdruck und -vielfalt**
- **Verstärkte Interessenkonflikte**
- **Öffentliche Interessen der Raumplanung verändern sich**
- **Inhaltliche Schwerpunkte bei den letzten ROG-Novellen**
  - Klimaschutz, Klimawandelanpassung
  - Zersiedlungsabwehr, reduzierte Flächeninanspruchnahme
  - (Integrales) Naturgefahrenrisikomanagement
  - Baulandmobilisierung
  - Einkaufszentren
  - Zweit-/Ferienwohnsitze
  - Bauten im Grünland
  - Ortskerne stärken, Siedlungsentwicklung nach innen
  - Leistbares Wohnen
  - Energieraumplanung
  - Leerstandmanagement

Neue Zürcher Zeitung, Mittwoch, 27. August 2025

Raumplanung wird die Behörden stärker fordern

Die Grundaufgabe bleibt weiterhin aktuell: ein konsequentes Trennen von Siedlungs- und Nicht-Siedlungsgebiet mit restriktiven Auflagen für beide Kategorien. ***Gastkommentar von Martin Lendi***

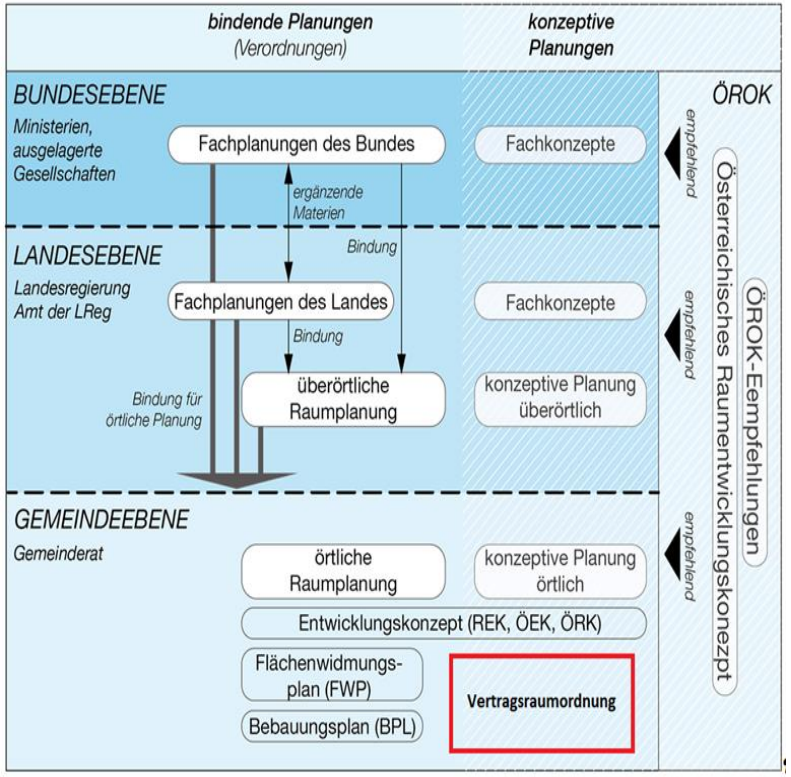
Der Bundesgesetzgeber hat der schweizerischen Raumplanung zwei neue materielle Akzente auferlegt. Der erste wurde im Jahre 2014 in Kraft gesetzt, der zweite steht in absehbarer Zeit an, zumal die Referendumsfrist ungenutzt verstrichen ist und die Landschaftsinitiative zurückgezogen wurde. Die beiden Kernanliegen sind einerseits dem verdichteten Bauen in den Bauzonen und anderseits der differenzierten Regelung der verbleibenden, eng begrenzten Baumöglichkeiten ausserhalb derselben gewidmet. Sie prägen das morgige Raumplanungsrecht und damit auch die kommende Raumordnungspolitik des Bundes und der Kantone.

Die Bevölkerung hat erheblich zugenommen und wird voraussichtlich weiterhin wachsen. Die Grundaufgabe der Raumplanung bleibt aktuell: konsequentes Trennen von Siedlungs- und Nicht-Siedlungsgebiet – je mit restriktiven Auflagen. Hier der Verzicht auf unnötige Erweiterungen der Bauzonen, dort nur limitierte Ausnahmen für Baubewilligungen. Beide Gebietskategorien müssen eben mit dem knappen Lebensraum auskommen.

Ob das bewusst schlank gehaltene originäre Bundesgesetz über die Raumplanung von 1979 durch die neuen Sonderanliegen an Regelungsdeutlichkeit und Anwendungsklarheit gewonnen hat, darf gefragt werden. Neu sticht nämlich der gewachsene Bundesanteil am einstigen kantonalen Baurecht hervor. Das Bundesgesetz greift also neu in das kantonale Baurecht ein – direkt und ingen. Eine tiefgreifende Änderung, auch gemessen am geltenden Verfassungsartikel zur Raumplanung, Raumplanung vermehrt durch das Setzen rechtssatzmässiger Tatbestände – verschiebt sich somit

Planungsinstrumentarium

- **Traditionelles und etabliertes Instrumentarium** der Raumordnung
  - Beständige Planungsinstrumente mit erprobten Verfahren und Prozessen
- **Klassische hoheitliche Planung** verändert sich
  - Zunahme an Instrumenten mit spezifischen Inhalten / Verfahren
    - Ferienwohnungen, Gebiete für geförderten Wohnbau
    - Befristungen, Rückwidmungen
    - Aktive Bodenpolitik: Bodenfonds, Ankauf von Liegenschaften
  - Planung „entstandardisiert“ sich, nicht eine Planungskultur und -praxis
- **Bedeutungsgewinn von konzeptiven, strategischen Instrumenten**
- **Verstärkt projektbezogene Festlegungen**
  - Festlegungen in Absprache mit Grundeigentümer:innen/Bauträger:innen
  - Projekt- und anlassbezogene Diskussionen
  - Widmungen sind Teil eines langen Umsetzungsprozesses von Projekten
- **Wechselbeziehungen** zw. Raumplanung, Bodeneigentum u. -politik nehmen zu
  - *„Planer:innen und Eigentümer:innen – verfreundet in der Bodenpolitik“* (Davy, juridikum 1/2023)
- **Privatrechtliche Vereinbarungen** in allen Ländern als **wichtige Ergänzung**



Quelle: Kanonier A., Schindelegger A.: Planungsinstrumente In: Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik, ÖROK Schriftenreihe Nr. 202, S.77

Vertragsraumordnung

- *„Die Vertragsraumordnung hat sich seit ihren Anfängen in Salzburg vor über 30 Jahren in allen österreichischen Bundesländern etabliert.“* (Kleewein: Grundlagen der Vertragsraumordnung, 2022, S 227)
- **Nahtstelle** zwischen **Privatrecht** und **öffentlichem Recht**
  - Anpassungen und insb. Erweiterungen der gesetzlichen Regelungen in letzten Jahren
  - Umfangreiche Literatur und praktische Erfahrungen
  - Wenig Judikatur
- Vertragsraumordnung als **„flexibles und kooperatives Instrument“**
  - „Maßgeschneiderte“ Lösungen sind möglich
- Gemeinden können **als Privatrechtssubjekte auftreten** und sich dabei der **privatrechtlichen Handlungs- und Rechtsformen** (Vertrag, …) bedienen
  - Gemeinden kommt grundsätzlich eine umfassende Privatrechtsfähigkeit zu
- **Voraussetzung für privatrechtliche Vereinbarungen** zur Umsetzung raumordnungsrechtlicher Ziele ist eine **landesgesetzliche Ermächtigung**

Herausgeber und Schriftleitung:
ao. Univ.-Prof. Dr. Karim Giese
ao. Univ.-Prof. Dr. Dietmar Jahnel
Heft 6, Dezember 2022, 25. Jahrgang

baurechtliche blätter:bbl

Baurechtliche Blätter 25, 227–246 (2022)
https://doi.org/10.53196/bbl202206022701
bbl 2022, 227

bbl

Wolfgang Kleewein

Grundlagen der Vertragsraumordnung*

Univ.-Doz.
Dr. Wolfgang Kleewein

Die Vertragsraumordnung hat sich seit ihren Anfängen in Salzburg vor über 30 Jahren in allen österreichischen Bundesländern etabliert. Verfassungsrechtliche Probleme, die eine Kombination von Verordnungen und Verträgen aufwirft, haben sich als lösbar erwiesen. Allerdings gibt es auch heute noch vereinzelt bedenkliche Regelungen. Neben hoheitlichen Maßnahmen zur Baulandmobilisierung, wie Bebauungsfristen und Abgaben für unbebautes Bauland, haben die einzelnen Landesgesetzgeber die privatrechtlichen Instrumente sukzessive ausgebaut. Beispiele aus der letzten Zeit sind die Novellen des nö ROG 2014 aus 2020, des bgld RPG 2019 aus 2021 und des stmk ROG 2010 aus 2022. Das neue krnt ROG 2021 enthält in einem eigenen Abschnitt besonders umfangreiche Regelungen zur Vertragsraumordnung. In der Praxis haben sich vertragliche Mittel bei der Umsetzung der Entwicklungsziele im Allgemeinen gut bewährt. Der nachstehende Beitrag will zeigen, dass eine Weiterentwicklung der Vertragsraumordnung innerhalb der verfassungsrechtlichen Schranken möglich ist.

Schlagworte: *Aufschließungsvertrag; Baulandmobilisierung; Baulandsicherungsgesellschaft; Bebauungsfrist; aufschiebende Bedingung; freies Beschlussrecht; Bodenfonds; aktive Bodenpolitik; Dienstbarkeit; Eigentumsgrundrecht; Enteignung; Förderungsvertrag; Freiheit des Liegenschaftsverkehrs; Geschäftsgrundlage; Gleichheitssatz; Grundrechtsverzicht; Infrastrukturvertrag; Koppelungsverbot; Legalitätsprinzip; Planungskostenvertrag; Positivplanung; Raumordnungsaufgabe; Reallast; Rechtsformenmissbrauch; Rechtsstaatsprinzip; Sachlichkeitsgebot; Sonderzivilrecht; Überlassungsvertrag; Umlegungsvertrag; städtebaulicher Vertrag; Verwendungsvertrag.*

Rechtsnormen: *§§ 24 bis 24c, 43 Abs 5 bgld RPG 2019; §§ 53, 54 krnt ROG 2021; § 17 nö ROG 2014; §§ 15, 16, 35 nö BOG 1994; §§ 18, 19, 77 sbg ROG 2009; §§ 34 bis 37, 43 stmk ROG 2010; § 53, 98 bis 108a tir ROG 2022; § 38a vlbg RPG; § 1a wr BauO; krnt RegFG; Art 7 Abs 1, 11 Abs 1 Z 3, 15 Abs 9, 18, 116 Abs 2, 117 Abs 2, 118 Abs 3 Z 9 und Abs 5, 119a Abs 2 und 8 B-VG; Art 2, 5, 6 Abs 1 StGG; Art 1 des 1. ZPEMRK; §§ 2, 5, 7 Abs 5, 8 Abs 5 F-VG; §§ 354, 472, 478, 530, 870, 879, 917a, 934, 1068 bis 1070, 1072 bis 1079, 1336 ABGB; § 12 GBG; § 22 BAO; § 56 dt VwVfG; § 11 Abs 2 dt BauGB.*

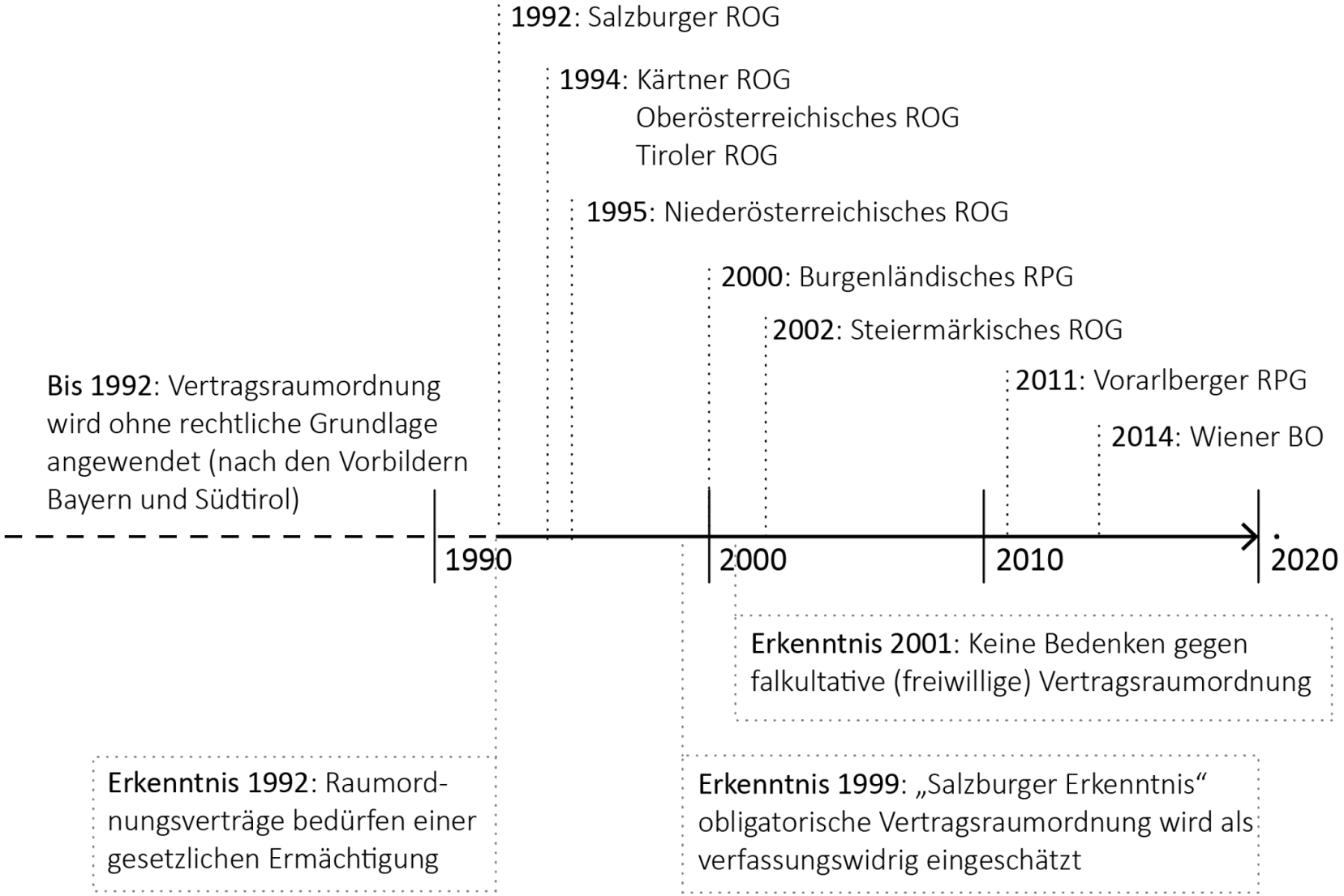
I. Einleitung

Die Raumordnung schränkt die bauliche Nutzung von Grundstücken vor allem durch Flächenwidmungs- und Bebauungspläne der Gemeinden ein. Diese Pläne können aber nicht bewirken, dass Flächen tatsächlich für die vorgesehenen Zwecke verwendet werden. Wird Bauland zu spekulativen Zwecken gehortet, muss zur Deckung des Bedarfs immer wieder neues Bauland ausgewiesen werden, was den Zielen eines sparsamen Bodenverbrauchs und einer geordneten Siedlungsentwicklung widerspricht. Daher soll die Negativplanung, die eine widmungswidrige Nutzung verbietet, durch Mittel der Positivplanung oder – anders ausgedrückt – durch

* Der vorliegende Beitrag ist die erweiterte Fassung eines Vortrags, den der Autor im Seminar „Vertragsraumordnung – Planungs- und Aufschließungskosten sowie städtebauliche Verträge“ beim Zivilrechniker-Forum am 4.5.2022 in Graz gehalten hat.

© Verlag Österreich 2022

Entwicklung der Vertragsraumordnung im österreichischen Raumordnungsrecht (Quelle: Paulus, Schrabauer (2021)



Art 15 Abs. 5 B-VG (BGBl. I Nr. 89/24, 3.7.2024)

„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.“

Öffentlich- und privatrechtliche Planungsinstrumente

- Verträge *„gewinnen immer mehr an Bedeutung und sind, vor allem im Hinblick auf die Regelungen zur technischen und sozialen Infrastruktur und die Sicherung von Projektqualitäten ein essenzielles Regularium, um bereits vor der Flächenwidmung Qualitäten abzusichern.*
  2024_06_OESTB_Stellungnahme_Ausschussbegutachtung_4013_A.pdf (staedtebund.gv.at)
- **Beachtliche Unterschiede** zwischen
  - hoheitlichen Planungsakten in Verordnungsform
  - zivilrechtlichen Vereinbarungen in Vertragsform
  - z.B. inhaltlichen Vorgaben, Interessenabwägung, Verfahren, Partizipation, Rechtsschutz
- **Abgrenzungsfragen** zwischen öffentlich- u. zivilrechtlichen Festlegungen
  - Flächenwidmungsplan mit Nutzungsbeschränkungen und -vorgaben („Negativplanung“)
  - Regelungen im Bebauungsplan mit hohem Detaillierungsgrad
  - Eingeschränkte Rechtschutzmöglichkeiten
    - Verträge zwischen Vertragsparteien – eingeschränkte Beteiligungsmöglichkeiten für (sonstige) Planinteressierte
    - *„Ebenso bedenklich ist der Umstand, dass der Rechtschutz der Betroffenen gegenüber der Gemeinde praktisch fehlt.“* (Lienbacher, 2022)
- **Wo bzw. wie sollen welche Regelungen getroffen werden**?
  - Zuordnung nicht eindeutig und unumstritten

Öffentlich-privatrechtliche Regelungen

- **Öffentlich-rechtliche Planungs-Bestimmungen**
  - Hoheitlich festgelegte öffentliche Interessen
  - Inhaltliches Planungsermessen ausjudiziert und daher besser abschätzbar
  - Etablierte Verfahren mit klaren Beteiligungs- und Rechtschutzmöglichkeiten
  - Umsetzung und Kontrolle über baurechtliche Bestimmungen
- **Zivil-rechtlich Bestimmungen:** Verträge und Vereinbarungen
  - Einschränkte inhaltliche Determinierung durch das Raumordnungsrecht
  - Berücksichtigung (auch) privater Interessen
  - Kooperative Ansätze
  - Flexibilität und Umsetzungsorientierung
  - Beträchtlicher Abstimmungs- und Ressourcenaufwand
- **Wesentliche planungsrelevante Regelungen möglichst im öffentlichen Recht**
  - Ergänzung durch zivilrechtliche Vereinbarungen
  - Vermeidung von materiellen und formalen „Doppelgleisigkeiten“

Vertragsraumordnung – rechtlicher Rahmen

- Privatrechtliche Vereinbarungen als ergänzende Maßnahme im Raumordnungsrecht **grundsätzlich zulässig**
- Vertragsraumordnung in einem **rechtlichen Spannungsverhältnis**
  - Verfassungskonformität der gesetzlichen Ermächtigungen?
  - Gesetzeskonformität der tatsächlichen privatrechtlichen Vereinbarungen?
- **Gesetzliche Grundlagen ist Voraussetzung**
  - Alle Länder gaben entsprechende Ermächtigungen erlassen
- **Art 15 Abs. 5 B-VG (BGBl. I Nr. 89/24, 3.7.2024)**

  „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.“
  - **Begründung:** Rechtssicherheit
  - „Der Landesgesetzgebung soll damit vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des VfGH (vgl. grundlegend VfSlg. 15.625/1999) ermöglicht werden, in der örtlichen Raumplanung eine Koppelung von hoheitlicher Flächenwidmung und privatrechtlicher Vereinbarung vorzusehen.“

Zivilrechtliche Regelungen

- **Anwendungsbereich**
  - **Traditionell**: Flächenwidmungsplan
  - **Teilwiese**: Bebauungsplan mit Bebauungsvorschriften
    - Jeweils vor der verbindlichen Festlegung
    - **Einsatzbereich** ist auf Eigentümer **beschränkt**, die zu Gegenleistungen bereit sind
  - Grundeigentümer:in muss **Anreiz zum Vertragsabschluss** haben
- **Vor allem wirkungsvoll**
  - Bei der **Neuausweisung von Bauland**
  - Bei **Verbesserung der Nutzugs- oder Baumöglichkeiten** durch Bebauungsplan
  - Eigentümer:in hat keinen Rechtsanspruch auf Planerlassung
  - Planungsermessen sollte (noch) vorhanden sein
- **Geringe Möglichkeiten** im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens
  - Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung
- **In Diskussion**
  - Baubewilligungen mit Auflagen und Bedingungen, wenn behördliches Ermessen besteht bzw.
  - Örtliches Entwicklungskonzept, wenn langfristige Vorgaben verbindlich festgelegt werden

Rechtlicher Voraussetzungen für Vertragsraumordnung

- **Fakultative Vertragsraumordnung**
  - Obligatorische Vertragsraumordnung (nach Slbg Modell vor 1999) ist unzulässig
  - Gemeinden dürfen nur ermächtigt werden
- **Koppelungsverbote von Hoheits- und Privatrechtsverwaltung**
  - Hoheitsrechtliche Festlegungen dürfen nicht von privatrechtlichen Vereinbarungen abhängig sein („Koppelungsverbot“)
  - Umwidmung selbst kann nicht Teil zivilrechtlicher Vereinbarungen sein
  - Vertragsinhalte, welche die öffentlichen Interessen(-abwägung) zugunsten Privater verändern, sind – wohl auch künftig – unzulässig
    - *„Die Raumplanung kommt vor dem Raumplanungsvertrag; der Vertrag hat nur eine dienende und unterstützende Funktion*“ (Vlbg Landesregierung)
- „**Verkauf von planerischen Hoheitsrechten**“ ist problematisch
  - Wird ein Grundstück deshalb nicht als Bauland gewidmet, weil sich der Grundeigentümer weigert, einen Vertrag anzuschließen, so ist dies unsachlich

Rechtlicher Voraussetzungen für Vertragsraumordnung

- **Gleichbehandlungsgebot und Verhältnismäßigkeit**
  - Beim Abschluss und bei der inhaltlichen Gestaltung von Vereinbarungen ist die **Gleichbehandlung und Verhältnismäßigkeit** zu wahren
  - Gleichheitssatz gebietet, dass bei Planungsfestlegungen ausschließlich **sachlich gerechtfertigte Differenzierungen** vorgenommen werden dürfen,
    - die sich aus den Unterschieden in den anwendungsrelevanten Tatsachen ergeben
  - Umgekehrt sind an **gleiche Tatbestände idente Rechtsfolgen** anzuknüpfen
- **Gleichheitssatz** hat in Vertragsraumordnung **dahingehend Bedeutung**, dass verhindert werden sollen (Kleewein, Vertragsraumordnung, 2003)
  - eine diskriminierende Behandlung der privaten Vertragspartner
  - ein überschießender Mitteleinsatz sowie
  - ein Missbrauch der Kombination öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Handlungsformen
- **Spannungsverhältnis**, zumal die Vertragsraumordnung (auch) auf „maßgeschneiderte“, differenzierende Vereinbarungen abstellt
  - Vielfach gleiche und standardisierte Vertragsinhalte in den Gemeinden („Musterverträge“)
  - Teilweise aber auch spezifische vertragliche Vereinbarungen
  - Je kleinräumiger die Differenzierungen (etwa innerhalb des Baublocks), desto höher der Begründungsbedarf

Anwendungsbereiche der Vertragsraumordnung

- **Einsatzbereich** ist auf Eigentümer:innen **beschränkt**, die zu Gegenleistungen bereit sind
  - Grundeigentümer:in muss Anreiz zum Vertragsabschluss haben
  - Planungsermessen sollte (noch) vorhanden sein
- **Traditionell**: Flächenwidmungsplan
- **Teilwiese**: Bebauungsplan mit Bebauungsvorschriften
  - Jeweils vor der verbindlichen Festlegung
- **Vor allem wirkungsvoll**
  - Bei der **Neuausweisung von Bauland**
  - Bei **Verbesserung der Nutzugs- oder Baumöglichkeiten** durch Bebauungsplan
- **Geringe Möglichkeiten** im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens
  - Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung
- **In Diskussion**
  - Baubewilligungen mit Auflagen und Bedingungen, wenn behördliches Ermessen besteht bzw.
  - Örtliches Entwicklungskonzept, wenn langfristige Vorgaben verbindlich festgelegt werden

Inhalte der Vertragsraumordnung

- *… aus rechtspolitischer Perspektive* [muss] *eine Balance zwischen der ausreichenden Vorherbestimmung des Verwaltungshandelns auf der einen und der notwendigen Gestaltungsfreiheit auf der anderen Seite gefunden werden.* (Kleewein: Grundlagen der Vertragsraumordnung, 2022, S 245)
- **Raumordnungsrechtliche Bestimmungen** geben den inhaltlichen Rahmen vor:
  - Zielbestimmungen in der WBO bzw. ROG ´s
- **Bezüge zu den Zielen der ROG** – Abwägung der Interessen erforderlich
  - Priorisierung öffentlicher Interessen
  - Teilweise werden durch Verträge neue Interessen aufgegriffen, die noch nicht in den ROG verankert sind
- **Sicherstellungsmittel**
  - Konventionalstrafen, Bankgarantien, Vorkaufsrechte, Vertragsstrafen, Kautionen
  - Eine im Grundbucheingetragene Dienstbarkeit (Bauverbot)
  - Heikles Einklagen der Sicherungsmittel bei Vertragsinhalten, die über gesetzliche Ermächtigen hinausgehen
- **Gemeinden müssen** im Rahmen der Vertragsraumordnung bereit sein:
  - Verträge zu verhandeln und abzuschließen
  - Die Einhaltung aller Inhalte zu überprüfen
  - Bei Vertragsverletzungen den Rechtsweg zu beschreiten

Vertragsarten in den ROG der Länder

- Übersicht über die Regelungen in den ROG der Länder

	Bundesland								
	Bgld	Ktn	NÖ	Oö	Slbg	Stmk	Tir	Vbg	W
Überlassungsverträge	x	x	x	x	x		x	x	x
Verwendungsverträge	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Erschließungskostenverträge	x	x	x	x	x	x			x
Umlegungsverträge	x				x				
Planungskostenverträge	x			x		x			

- In der Regel in den ROG´s **demonstrative Aufzählungen** über mögliche Vertragsinhalte
  - Denkbar sind weitere Anwendungsbereiche
  - Verhandlungsspielraum der Gemeinden ist beschränkt – die Verträge unterliegen einem beschränkten Inhaltszwang
- In der Praxis werden häufig **Mischformen** angewandt

Herausforderungen

- **Generell wenig gesetzliche Vorgaben in den ROG´s**
  - Kaum Vorgaben zu Vertragsinhalten oder Vertragsgestaltung (Ausnahme Ktn, W)
  - Insb. geringe Vorgaben zur Sicherstellung der Einhaltungen von Vertragsvereinbarungen – z.T. nur optional
- **Transparenz und Publizität der Vertragsinhalte**
  - Verträge nur bedingt öffentliche einsehbar
- **Kontrolle** der Einhaltung der Vertragsbedingungen
  - Eher einfach: Bauliche Maßnahmen im Bauverfahren
  - Komplizierter: Maßnahmen, die erst nach Abschluss des Bauprojektes laufen
  - Qualitätskontrolle / Evaluation der Wirksamkeit
- Adaptions-/Änderungsbedarf – **Vertragsdeterminierung**
  - Insb. bei Maßnahmen, die erst spät (im Betrieb) beginnen
  - Auch bei Maßnahmen, die in der Umsetzung nicht funktionieren (angenommen werden)
- **Sanktionierung** bei Nicht-Einhaltung
  - In der Praxis reduzierte Bereitschaft zur Ergreifung von Rechtmitteln

Vertragsraumordnung – Resümee

- Vertragsraumordnung als **wichtige Ergänzung** zu den hoheitlichen Planungsmaßnahmen
- Das **Anwendungspotential** zivilrechtlicher Vereinbarungen ist beträchtlich und vielfältig
  - Nicht nur vor der Widmung von Bauland
  - Vielfältige Vertragstypen mit spezifischen Inhalten
- **Klärung der Interessen** der Gemeinde bzw. der Grundeigentümer:innen/Investor:innen
- Verträge **überschreiten** fallweise **gesetzliche Schranken**, die nicht immer klar gezogen sind
- **Erheblicher Aufwand** in
  - Klärung der öffentlichen und privaten Interessen
    - im Anlassfall odergenerell
  - Ausverhandlung und Vertragsabschluss
  - Kontrolle und bei allfälligen Sanktionierung

EALD
European Academy of Land Use and Development
Europäische Akademie für Bodenordnung
Académie Européenne des Sciences du Foncier

14th International and Interdisciplinary Symposium

Land Management in an Uncertain World

September 4 - September 6, 2025
KTH Stockholm