

KOMMUNAL RECHTS-TIPPS

Raumordnungsrechtliche Verträge: Bumerang für Gemeinden?



Foto: HSP

Gemeinden haben seit mehreren Jahren die Möglichkeit, der Hor- tung von Bauland durch raumordnungsrechtliche Verträge entgegenzuwirken, um die Verfügbarkeit für Wohnungssuchende zu

Neben den gesetzlich vorgeschriebenen Aufschließungsabgaben dienen Aufschließungsverträge zur Herstellung oder Verbesserung von Infrastruktur oder Baulandqualität.

verbessern. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen Teil der Kosten für die Verbesserung der Infra- struktur vertraglich auf Liegenschaftseigentümer zu

überbinden. Dafür haben die Landesgesetzgeber in den Raumordnungsgeset- zen die Rechtsgrundlagen geschaffen, die Art und Umfang solcher Verträge re- geln. Es ist zu beobachten, dass diese Verträge immer häufiger der Grund für rechtliche Auseinander- setzungen sind. Bei der Gestaltung derartiger

Verträge haben die Ge- meinden sicherzustellen, dass der von den Raumord- nungsgesetzen vorgegebene Rahmen nicht überschritten wird, denn sonst droht die

Nichtigkeit dieser Verträge und die Rückabwicklung des Rechtsgeschäfts. Auch die von der Rechtsprechung des Verfassungsgerichts- hofes vorgegebenen Para- meter für die Gestaltung solcher Verträge sind un- bedingt einzuhalten, damit der Vertrag nicht zum Bu- merang für die Gemeinde wird.

Das betrifft Verwendungs-, Überlassungs-, Aufschlie- ßungs-, Planungskosten- und Umlegungsverträge. Verwendungsverträge regeln die Pflicht zur widmungskonformen Bebauung binnen einer bestimmten Frist. Überlas- sungsverträge zielen etwa auf die Überlassung von

Teilflächen an Dritte z. B. für öffentliche Zwecke bzw. Wohnbau ab. Neben den gesetzlich vorgeschriebenen Aufschließungsabgaben dienen Aufschließungsver- träge zur Herstellung oder Verbesserung von Infra- struktur oder Baulandqua- lität. Für die rechtssichere Gestaltung dieser Verträge ist die Beratung durch einen in dieser Materie er- fahrenen Anwalt dringend zu empfehlen.

*Mag. Markus Busta,
Rechtsanwalt und Partner
bei Hasberger Seitz & Partner
Rechtsanwälte GmbH;
E-Mail: busta@hsp-law.at*