

Vertragsmuster - Entwurf (10.01.2012)

Hinweis: Das Vertragsmuster stützt sich auf die durch LGBI 73/2011 geschaffene Rechtslage und wurde sorgfältig erstellt. Judikatur und Fachliteratur fehlen bislang. Die Verantwortung für den Inhalt der Vereinbarung liegt ausschließlich bei der Gemeinde, welche die Vereinbarung abschließt. Bei Unklarheiten wird dringend empfohlen, einen befugten Schriftenverfasser (Notar, Rechtsanwalt) beizuziehen.

INFRASTRUKTURKOSTEN-VEREINBARUNG¹

(§ 16 Abs 1 Z 1 Oö.ROG 1994 idF LGBI 73/2011)

abgeschlossen zwischen

1. der **Gemeinde G**, vertreten durch den durch **Bürgermeister B²** als privatwirtschaftliche Maßnahme zur Unterstützung der örtlichen Raumordnung (§ 15 Abs 2 Oö.ROG 1994), und
2. Herrn/Frau/Firma **XY.^{3 4}** als **Nutzungsinteressent** am (an den) **Grundstück/en Z.⁵**

I. VORHABEN DES NUTZUNGSINTERESSENTEN

Der Nutzungsinteressent hat die Absicht, das genannte Grundstück/die genannten Grundstücke in einer Weise zu nutzen, die in der **ANLAGE 1** dokumentiert ist.⁶

II. RAUMORDNUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG

(1) Das genannte Grundstücke/die genannten Grundstücke ist/sind im geltenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde G als⁷ gewidmet und insbesondere nach dem geltenden Bebauungsplan der Gemeinde G⁸ zu bebauen. Das in Punkt I. beschriebene Vorhaben widerspricht dem geltenden Flächenwidmungsplan/dem geltenden Bebauungsplan.

(2) Damit das Vorhaben raumordnungsrechtlich verwirklicht werden kann, müsste der Gemeinderat der Gemeinde G den geltenden Flächenwidmungsplan/den geltenden Bebauungsplan abändern wie dies in **ANLAGE 2**⁹ dargestellt ist.

(3) Im Rahmen des planerischen Ermessens hat der Gemeinderat bei der Änderung auch die Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit,

insbesondere die Kosten der Infrastruktur, zu bedenken. Die Änderung des Flächenwidmungsplans/Bebauungsplans ist an gesetzliche Voraussetzungen und ein gesetzliches Verfahren gebunden. Die Änderung liegt im planenden Ermessen des Gemeinderats, wenn gemäß § 36 Abs 2 Oö.ROG 1994 „1. öffentliche Interessen, die ... bei der Erlassung von solchen Plänen zu berücksichtigen sind, ... dafür sprechen oder 2. die Änderung dem Planungsziel der Gemeinde nicht widerspricht und 3. Interessen Dritter nicht verletzt werden.“

(4) Die Änderung des Flächenwidmungsplans/des Bebauungsplans stellt den hoheitsrechtlichen Erlass einer Verordnung dar. Die Entscheidung des Gemeinderats, die angestrebte/n Verordnung/en zu erlassen, stellt rechtlich in keiner Weise eine Leistung der Gemeinde auf der Grundlage der gegenständlichen zivilrechtlichen Vereinbarung dar.

III. ÜBERNAHME VON INFRASTRUKTURKOSTEN DURCH DEN NUTZUNGSINTERESSENTEN

(1) Der Gemeinderat hält die in **ANLAGE 2** dargestellte Änderung des geltenden Flächenwidmungsplans/des geltenden Bebauungsplans in Hinblick auf die Kosten für die Infrastruktur nur für vertretbar, wenn von dritter Seite ein Betrag zu den Infrastrukturkosten geleistet wird.

(2) Der notwendige Kostenbeitrag beträgt € XXXXX (in Worten: Euro)¹⁰, die in der **ANLAGE 3**¹¹ auf der Grundlage von Schätzungen aufgeschlüsselt sind.

(3) Der Nutzungsinteressent erklärt aus freien Stücken, die Vertretbarkeit der in **ANLAGE 2** dargestellten Änderungen des geltenden Flächenwidmungsplans/des geltenden Bebauungsplans herstellen zu wollen und den in Abs (2) genannten Betrag zu übernehmen.

(4) Der Nutzungsinteressent versichert, die **ANLAGE 3** eingehend überprüft zu haben. Er nimmt zur Kenntnis, dass die Aufschlüsselung insbesondere auf Schätzungen und Erfahrungswerten beruhen. Er anerkennt die aufgeschlüsselten Beträge und verzichtet – soweit nicht Sonderbestimmungen des KSchG Anwendung finden – auf jede Anfechtung wegen Irrtums.

IV. INFRASTRUKTURLEISTUNGEN DER GEMEINDE

(1) Im Rahmen des planerischen Ermessens hat der Gemeinderat der Änderung auch die Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit, insbesondere die Kosten für die Infrastruktur, zu bedenken. Es ist der Gemeinde G unbenommen, die Infrastrukturmaßnahmen ganz oder

teilweise durch dritte Personen aber auf ihre Verantwortung durchführen zu lassen.

(2) Gemeinde G organisiert¹² die in **ANLAGE 3** genannten Infrastrukturmaßnahmen.

(3) Den Vertragspartnern bleibt unbenommen, im Zusammenhang mit der Durchführung der Infrastrukturmaßnahmen einvernehmlich zu vereinbaren, dass Teile der Infrastrukturmaßnahmen vom Nutzungsinteressenten selbst erbracht oder selbst in eigenem Namen bei befugten Unternehmen in Auftrag gegeben werden. Eine solche Vereinbarung setzt voraus, dass die Finanzierung der bezüglichen Infrastrukturmaßnahmen in jedem Fall gesichert bleibt.

V. BANKGARANTIE

(1) Der Nutzungsinteressent übergibt der Gemeinde G bei Unterzeichnung dieser Vereinbarung die unbedingte und unbefristete Bankgarantie eines österreichischen Geldinstituts in der Höhe des in Punkt III. Abs (2) genannten Betrags.

(2) Die Gemeinde G wird dem Nutzungsinteressenten den auf ihn entfallenden Betrag in geeigneten Teilen und in angemessenen Abständen schriftlich zur Bezahlung innerhalb von sechs Wochen vorschreiben. Sollte der Nutzungsinteressent eine vorgeschriebene Zahlung nicht rechtzeitig leisten, so wird die Gemeinde den bezüglichen Betrag mittels der Bankgarantie einziehen.

(3) Soweit der Nutzungsinteressent der Gemeinde G vorgeschriebene Zahlungen geleistet hat, reduziert sich seine Verpflichtung auf Beibringung der Bankgarantie im selben Verhältnis.

(4) Den Nutzungsinteressenten bleibt es überlassen, der Gemeinde G anstelle einer Bankgarantie ein nicht vinkuliertes Sparbuch eines österreichischen Kreditinstituts zu übergeben.

VI. NUTZUNGSPFLICHT DES NUTZUNGSINTERESSENTEN^{13 14}

(1) Der Nutzungsinteressent ist verpflichtet, das in Punkt I. beschriebene Vorhaben zu verwirklichen. Alle Arbeiten müssen bis längstens sechs Jahre ab Kundmachung der raumordnungsrechtlichen Maßnahme nach Punkt II. Abs (2) abgeschlossen sein.

(2) Änderungen des Vorhabens bedürfen der Zustimmung der Gemeinde G. Die Gemeinde wird jedenfalls die Zustimmung erteilen, wenn das Vorhaben trotz der Änderung mit den

raumordnungspolitischen Zielen der Gemeinde am ursprünglichen Vorhaben vereinbar bleibt.

VII. RECHTSNACHFOLGE DES NUTZUNGSINTERESSENTEN

Soweit der Nutzungsinteressent Verpflichtungen aus diesem Vertrag ganz oder teilweise im Wege der Rechtsnachfolge weiter gibt, muss der Rechtsnachfolger den Verpflichtungen des Nutzungsinteressenten aus diesem Vertrag solidarisch beitreten. Der Gemeinde bleibt es unbenommen, den Nutzungsinteressenten im Falle der Rechtsnachfolge aus seinen Verpflichtungen zu entlassen, wenn die Erfüllung aller Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung durch den Rechtsnachfolger allein gesichert ist.

VIII. ZEITLICHE GELTUNG DER VEREINBARUNG

(1) Der Nutzungsinteressent ist verpflichtet, die/das in Punkt V. Abs (1) und Abs (4) genannte Bankgarantie/Sparbuch der Gemeinde G mit Unterfertigung dieser Vereinbarung zu übergeben.

(2) Alle übrigen Verpflichtungen des Nutzungsinteressenten aus dieser Vereinbarung treten erst mit Kundmachung der in Punkt II. Abs (2) beschriebenen raumordnungsrechtlichen Maßnahme in Kraft.

(3) Wird die in Punkt II. Abs (2) genannte raumordnungsrechtliche Maßnahme nicht bis längstens zwölf Monate ab Unterfertigung der Vereinbarung kundgemacht, so tritt diese Vereinbarung in allen Punkten außer Kraft. Die Gemeinde G hat die/das nach Punkt V. übertragene Bankgarantie/Sparbuch dem Nutzungsinteressenten unverzüglich zurückzustellen.

IX. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

(1) Die Kosten der Errichtung dieser Vereinbarung, eventuell damit verbundene Steuern und Gebühren, insbesondere eine gegebenenfalls zu leistende Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe trägt der Nutzungsinteressent.

(2)¹⁵ Für Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung wird das für die Gemeinde G örtlich zuständige Gericht vereinbart.

(3) Der Nutzungsinteressent übernimmt auch die mit der in Anlage 2 verbundenen Planung anfallenden Kosten in der tatsächlichen Höhe (Ortsplaner und/oder Amtsaufwand für Planung).

X. BESCHLUSS DES GEMEINDERATS¹⁶

Diese Vereinbarung wurde in der Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde G vom ... beschlossen.

ANLAGE 1, ANLAGE 2, ANLAGE 3

....., am

Anmerkungen zur
INFRASTRUKTURKOSTEN-VEREINBARUNG

¹ Gemäß § 16 Abs 1 Z 1 Oö.ROG 1994 kann die Gemeinde eine Infrastrukturkostenvereinbarung **allein** oder in Verbindung mit einer „**VEREINBARUNG ÜBER DIE ZEITGERECHTE UND WIDMUNGSGEMÄBE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN**“ verbinden (siehe Anmerkung 13).

² Zur Unterfertigung der Urkunde ist der Bürgermeister ermächtigt. Die **besonderen gemeindegeseztlichen Bestimmungen** sind zu beachten (s. Anmerkung 16).

³ Vertragspartner der Gemeinde ist in der Regel der **bücherliche Eigentümer** des Grundstücks. Vertragspartner kann unter verbindlicher Mitzeichnung der Vereinbarung durch den bücherlichen Eigentümer auch eine dritte Person (etwa Projektentwicklungsgesellschaft) sein.

⁴ Die Gemeinde ist Unternehmer gemäß § 1 Abs 2 KSchG. Schließt die Gemeinde die Vereinbarung mit einer Person ab, die nicht Unternehmer im Sinne des KSchG ist, finden auf den Vertrag die Verbraucher-Schutzbestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG), BGBl 1979/140 idgF, Anwendung.

⁵ Die Infrastrukturvereinbarung ist **grundstückbezogen**. Das betreffende Grundstück/die betreffenden Grundstücke ist/sind mit den Grundbuchsdaten zu beschreiben.

⁶ Die **ANLAGE 1** beschreibt das **Vorhaben des Nutzungsinteressenten** möglichst genau und gegebenenfalls auch planlich. Flexibilitäten bei der Verwirklichung des Vorhabens können in der Beschreibung eingebaut sein.

⁷ Der geltende Flächenwidmungsplan ist mit Datum des Gemeinde-ratsbeschlusses und der Kundmachung zu zitieren.

⁸ Wenn für die gegenständliche Grundstücke ein Bebauungsplan besteht, ist auch die Angabe des Bebauungsplans zweckmäßig.

⁹ Die **ANLAGE 2** beschreibt den Beschluss des Gemeinderats, der den geltenden Flächenwidmungsplan/den geltenden Bebauungsplan **abändern** müsste, ist präzise und stellt ihn insbesondere

planlich dar. Die Beschreibung kann auch Varianten und Flexibilitäten berücksichtigen.

¹⁰ Der durch eine Bankgarantie oder ein nicht vinkuliertes Sparbuch zu besichernde Betrag (Punkt V) als Betrag zu den Infrastrukturkosten sollte in einer Summe festgelegt werden. Die eine Summe ist wegen der Besicherung durch eine **Bankgarantie** bzw. ein Sparbuch zweckmäßig. Die Begründung und Aufschlüsselung der Summe ergibt sich aus der **ANLAGE 3**.

¹¹ Die **ANLAGE 3** ist die Basis für den dem Nutzungsinteressenten abverlangten Kostenbeitrag. Die **ANLAGE 3** ist - wie die anderen **ANLAGEN** - integrierter Bestandteil der Infrastrukturkosten-Vereinbarung.

Die einzelnen Positionen müssen präzise angeführt und aufgeschlüsselt sein. Alle Details der **ANLAGE 3** müssen dem Nutzungsinteressenten dargestellt und mit dem Nutzungsinteressenten besprochen werden. Es ist zweckmäßig, die Darstellung und Besprechung auf der **ANLAGE 3** selbst mit einem Vermerk festzuhalten.

Die **ANLAGE 3** schlüsselt nicht nur den Infrastruktur-Beitrag des Nutzungsinteressenten auf, sie begründet auch die Ermessensentscheidung der Gemeinde, **ob** und **warum** der Kostenbeitrag **in voller Höhe** der Kosten oder **nur zu einem bestimmten Teil** der Kosten der Vereinbarung zu Grunde gelegt wird.

A.

Eine Infrastrukturkosten-Vereinbarung wird jedenfalls die Verkehrserschließung, die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung umfassen.

Die auf Grund **sondergesetzlicher Bestimmungen** zu erbringenden Leistungen sind in die Darstellung der Kosten aufzunehmen.

Auf Grund des **Oö.ROG 1994** sind das:

- **Aufschließungsbeitrag im Bauland** (gemeindeeigene Abwasserentsorgungsanlage, gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage, öffentliche Verkehrsfläche) nach den §§ 25 ff Oö.ROG 1994;
- Kosten der **Ausarbeitung der Pläne** im Zusammenhang mit der Widmungsänderung nach § 36 Abs 3 letzter Satz Oö.ROG 1994;

Aufgrund der **Oö.BauO 1994** sind das:

- Die **Anliegerleistungen** (Beitrag zu den Kosten der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen, § 19 OöBauO 1994). Auch wenn die nicht in Geld zu erbringenden Anliegerleistungen (Grundabtretung, § 16 Oö.BauO 1994; Beitrag zu den Kosten des

Erwerbs für Grundflächen, § 18 Oö.BauO 1994) für die Bemessung des in Geld zu leistenden Infrastrukturkostenbeitrags des Nutzungsinteressenten nicht in Frage kommt, könnten zur Vermeidung von Missverständnissen auch diese Leistungen in der **ANLAGE 3** angemerkt werden.

Nach dem **Oö.Straßengesetz 1991** sind das die **besonderen Mehrkosten** bei Bau und bei der Erhaltung von Straßen nach § 16 Oö. Straßengesetz 1991.

B.

„**Infrastruktur**“ ist ein weiterer Begriff. Definitionen finden sich gelegentlich im Gesetz und in der Judikatur:

- § 21 Abs 1 3. Satz Oö.ROG 1994 spricht von **„Aufwendungen für die kulturelle, hygienische, Verkehrs-, Energie- und sonstige Versorgung sowie für die Entsorgung erforderlich machen würde.“**
- In der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs (VwGH 28.03.1995, GZ 94/05/0240) findet sich die Beschreibung **„Verkehrerschließung, Wasserversorgung, Kanalanschluss, Energieversorgung, Kindergartenplätze, Schulweg, Anschluss an den öffentlichen Verkehr, Verstärkung des Individualverkehrs, Nahversorgung“**.

Es wäre denkbar, dass eine Gemeinde auch solche Kosten in die Infrastrukturkosten-Vereinbarung aufnimmt. Dass in den Infrastrukturkostenbeitrag auch Aufwendungen einfließen, die über die Verkehrerschließung, die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung hinausgehen, hat insbesondere für die gesetzliche **Obergrenze** des Beitrags Bedeutung. Das Gesetz sieht dazu in § 16 Abs 1 Z 1 Oö.ROG 1994 vor: **„dabei ist sicherzustellen, dass auch unter Berücksichtigung der nach anderen landesgesetzlichen Vorschriften einzuhebenden Beiträge die voraussichtlich tatsächlichen Kosten nicht überschritten werden“**. Wenn die Gemeinde meint, mit den tatsächlichen Kosten für die Verkehrerschließung, die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung nicht das Auslagen zu finden, könnte sie Beträge für die Infrastruktur im weiteren Sinn ansetzen.

C.

Es liegt - unter Berücksichtigung der **Haushaltsgrundsätze** - im freien wirtschaftlichen **Ermessen** der Gemeinde, **welche** (Art und Umfang) Infrastrukturleistungen des Nutzungsinteressenten sie in einer Vereinbarung nach § 16 Abs 1 Z 1 Oö.ROG 1994 vereinbart. Es liegt auch im freien wirtschaftlichen **Ermessen** der Gemeinde, ob sie die voraussichtlich tatsächlich anfallenden Kosten **zur Gänze oder nur zum Teil** dem Nutzungsinteressenten überbindet.

Ist die mit der Widmung verbundene Aufschließung allerdings von vornherein „**unwirtschaftlich**“, so besteht gemäß § 21 Abs 1 3. Satz Oö.ROG 1994 ein gesetzliches **Widmungsverbot**, an das der Gemeinderat gebunden ist. Danach dürfen Gebiete nicht als Bauland gewidmet werden, „**deren Aufschließung unwirtschaftliche Aufwendungen für die kulturelle, hygienische, Verkehrs-, Energie- und sonstige Versorgung sowie für die Entsorgung erforderlich machen würde.**“

D.

Die **ANLAGE 3** sollte aufgrund der dargestellten Regelungen des Gesetzes wie folgt aufgebaut sein:

- Die **ANLAGE 3** beschreibt in der Regel die mit der die mit der **Verkehrerschließung**, mit der **Wasserversorgung** und mit der **Abwasserentsorgung** in Zusammenhang stehenden Infrastrukturmaßnahmen. Zur Verkehrerschließung zählen die Gemeindestraßen und damit verbundene Aufwendungen, wie etwa die Straßenbeleuchtung („kapitalisierter Betrag“). Soweit Beträge für Kanal, Wasser und Verkehrsfläche im Interessentenbeitrag enthalten sind, müssen insbesondere deshalb aufgeschlüsselt werden, dass eine Anrechnung der Interessentenbeiträge anlässlich der Vorschreibung der Aufschließungsbeiträge gem. §§ 25 ff Oö. ROG 1994 klargestellt ist.
- Die über die Verkehrerschließung, die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung hinausgehenden Infrastrukturkosten im weiten Sinn sollten zumindest aufgezählt werden. Das macht die Dimension der kommunalen Leistung deutlich und hilft insbesondere bei Fragen der gesetzlichen Obergrenze der Infrastrukturleistungen (siehe 11.B).
- Die Kosten sind **für jede Maßnahmenkategorie gesondert zu schätzen**. Im Vereinbarungstext ist eine einzige aus den Teilpositionen zusammengeführte Summe zweckmäßig. Die Schätzung kann auf **Erfahrungswerten** und/oder auf **konkreten Angeboten** beruhen. Wichtig ist, dass die Zahlen **plausibel begründet sind**. Jede plausible Begründung ist hinreichend.
- Die Beträge können für eventuelle Schätzungsungenauigkeiten, auch für zu erwartende Preissteigerungen einen nachvollziehbaren Sicherungszuschlag für eventuelle Schätzungsungenauigkeiten enthalten.

¹² Das Vertragsmuster geht davon aus, dass die Gemeinde alle Infrastrukturmaßnahmen, für die sie Beiträge erhebt, **selbst** im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erbringt und organisiert. Soweit die Gemeinde Infrastrukturleistungen nicht selbst erbringen will oder selbst erbringen kann – weil etwa ausgegliederte kommunale Versorgungsunternehmen, Wasser- und Abwasser-Verbände und -Genossenschaften bestehen – **sollte sich die Gemeinde vor**

Unterfertigung der Infrastrukturkosten-Vereinbarung der Leistungen dieser dritter Personen rechtsverbindlich durch Verträge versichern. Denkbar ist, dass die Gemeinde in der Infrastrukturkosten-Vereinbarung auch den Betritt dieser Personen zur Vereinbarung vorsieht.

¹³ Mit der Infrastrukturkosten-Vereinbarung **kann - muss aber nicht** - eine Vereinbarung über die Nutzungspflicht des Nutzungsinteressenten, also die **Verpflichtung zur Verwirklichung des der Planung zugrunde liegenden Vorhabens**, verbunden sein (siehe Anmerkung 1). Der Vertragspunkt VI. ist, wenn keine Nutzungspflicht vereinbart werden soll, ersatzlos zu streichen.

¹⁴ Die Verwirklichung des Vorhabens könnte durch die Vereinbarung einer **Pönale** gesichert werden.

¹⁵ Denkbar wäre, die ordentliche Gerichtsbarkeit mit einer **Schiedsklausel** durch ein Schiedsgericht zu ersetzen.

¹⁶ Der Bürgermeister hat beim Abschluss der Infrastrukturkosten-Vereinbarung die besonderen gemeindegeseztlichen Bestimmungen zu beachten (siehe Anmerkung 2). Im Anwendungsbereich der Oö. GemO 1990 ist für den Abschluss - dieser Vereinbarung von besonderen Ausnahmefällen abgesehen - immer ein Beschluss des Gemeinderats erforderlich.