

VEREINBARUNGSMUSTER FÜR RAUMORDNUNGSVERTRÄGE

[§ 15 Abs 2 Oö.ROG 1994 verpflichtet die Gemeinden, die örtliche Raumordnung durch privatrechtliche Maßnahmen zu unterstützen (aktive Bodenpolitik). Um welche Maßnahmen, um welche nach Art und Typ beschriebene Verträge es sich handeln kann, zählt das Gesetz nicht taxativ auf. Nach der „insbesondere“-Aufzählung des § 16 Abs 1 Oö.ROG 1994 idF LGBl 73/2011 und des § 36 Abs 3 Oö.ROG 1994 idF LGBl 73/2011 kommen jedenfalls die unter A bis D genannten Vereinbarungen in Betracht].

A, B

A: INFRASTRUKTURKOSTEN-VEREINBARUNG

(= Vereinbarung über die Tragung von die Grundstücke betreffenden Infrastrukturkosten)
§ 16 Abs 1 Z 1 Oö.ROG 1994. Seiten 2–9

B: NUTZUNGSVEREINBARUNG

(= Vereinbarung über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung von Grundstücken)
§ 16 Abs 1 Z 1 Oö.ROG 1994. Seiten 10–16

C

C: PLANUNGSKOSTEN-VEREINBARUNG

(= Vereinbarung über die Tragung der bei einer Planänderung der Gemeinde nachweislich entstehenden Kosten) § 36 Abs 3 Oö.ROG 1994. Seiten 17–20

D

D: KAUFANBOT ZUR BAULANDSICHERUNG

Grundflächen-Bewirtschaftungs-Vereinbarung

(= Vereinbarung über den Erwerb von Grundflächen durch die Gemeinde, insbesondere um den örtlichen Bedarf an Baugrundstücken zu ortsüblichen Preisen decken zu können) § 16 Abs 1 Z 2 Oö.ROG 1994 und

Wohnbausicherungs-Vereinbarung

(= Vereinbarung über den Erwerb von Grundflächen durch die Gemeinde zur Sicherung des förderbaren Wohnbaus) § 16 Abs 1 Z 3 Oö.ROG 1994. Seiten 21–26

A: INFRASTRUKTURKOSTEN-VEREINBARUNG

Hinweis: Das Vertragsmuster stützt sich auf die durch LGBl 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 Schriftverfasser (Notar, Rechtsanwalt) beizuziehen.

INFRASTRUKTURKOSTEN-VEREINBARUNG^{1 2}
(§ 16 Abs 1 Z 1 Oö.ROG 1994 idF LGBl 73/2011)

abgeschlossen zwischen

1. der **Gemeinde G³**, vertreten durch den **Bürgermeister B⁴**, ... Adresse ..., und
2. dem/der **Nutzungsinteressenten/in** Herrn/Frau/Firma **XY⁵**, ... Adresse ...,

über die Tragung der für die in **ANLAGE 1⁶** beschriebenen und planlich dargestellte/n Grundfläche/n anfallenden Infrastrukturkosten.

I. VORHABEN DES/DER NUTZUNGSINTERESSENTEN/IN

Der/Die Nutzungsinteressent/in hat die Absicht, die in **ANLAGE 1** genannte/n Grundfläche/n in einer Weise zu nutzen, die in der **ANLAGE 2⁷** dargestellt ist.

II. RAUMORDNUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG

(1) Für die in **ANLAGE 1** genannte/n Grundfläche/n gelten die in **ANLAGE 3⁸** dargestellten hoheitlichen Planungsakte der Gemeinde G, nämlich der Flächenwidmungsplan Fl ...⁸, kundgemacht am ..., und der Bebauungsplan Be ...⁸, kundgemacht am ...

(2) Das in **ANLAGE 2** dieser Vereinbarung beschriebene Vorhaben des/der Nutzungsinteressenten/in ist durch die geltenden Planungsakte der Gemeinde G nicht gedeckt.

(3) Damit das Vorhaben des/der Nutzungsinteressenten/in raumordnungsrechtlich verwirklicht werden kann, müsste der Gemeinderat der Gemeinde G die geltenden Planungsakte der Gemeinde G abändern, wie dies in **ANLAGE 4⁹** dargestellt ist. Der/Die Nutzungsinteressent/in regt die Änderung der geltenden Planungsakte gemäß § 36 Abs 3 Oö.ROG 1994¹⁰ an.

(4) Die Änderung der hoheitlichen Planungsakte der Gemeinde G ist an gesetzliche Voraussetzungen und ein gesetzliches Verfahren gebunden. Der Gemeinderat kann im planenden Ermessen die Planungsakte ändern, 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.“ Dabei hat der Gemeinderat die Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit, insbesondere die Kosten der Infrastruktur, zu bedenken.

(5) Die angeregte Änderung der Planungsakte der Gemeinde G bedeutet die hoheitsrechtliche Änderung einer Verordnung¹¹. Die Entscheidung des Gemeinderats, Verordnung/en zu ändern, beruht ausschließlich auf dem Gesetz und ist keine Leistung der Gemeinde auf der Grundlage der gegenständlichen zivilrechtlichen Vereinbarung.

III. ÜBERNAHME VON INFRASTRUKTUR- UND PLANUNGSKOSTEN DURCH DEN/DIE NUTZUNGSINTERESSENTEN/IN

(1) Die Gemeinde G hält die in **ANLAGE 4** dargestellte Änderung der Planungsakte in Hinblick auf die Kosten für die Infrastruktur nur für vertretbar, wenn von dritter Seite ein Beitrag zu den Infrastrukturkosten geleistet wird.

(2) Die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen sind in der **ANLAGE 5**¹² aufgeschlüsselt und im Hinblick auf die der Gemeinde G – und gegebenenfalls auf die kommunalen Versorgungsunternehmen – zukommenden Kosten auf der Grundlage von Schätzungen¹³ bewertet. Der im Sinne des Abs 1 erforderliche Kostenbeitrag beträgt € (in Worten: Euro)¹⁴.

(3) Die Aufstellungen der **ANLAGE 5** enthalten gemäß § 36 Abs 3 Oö.ROG 1994 idF LGBl 73/2011 auch die der Gemeinde G im Falle der in **ANLAGE 3** dargestellten Änderungen der Planungsakte¹⁵ entstehenden Planungskosten.

(4) Der/Die Nutzungsinteressent/in erklärt verbindlich und aus freien Stücken¹⁶, den in Abs 2 genannten Betrag zu übernehmen. Er/Sie versichert, die **ANLAGE 5** eingehend überprüft zu haben¹⁷. Er/Sie nimmt zur Kenntnis, dass die Aufschlüsselung insbesondere auf Schätzungen und Erfahrungswerten beruht. Er/Sie anerkennt die aufgeschlüsselten Beträge als verbindlich und verzichtet – soweit nicht Sonderbestimmungen des KSchG Anwendung finden¹⁸ - auf jede Anfechtung wegen Irrtums.

IV. INFRASTRUKTUR- UND PLANUNGSLEISTUNGEN DER GEMEINDE

(1) Die Gemeinde G organisiert die in **ANLAGE 5** genannten Infrastruktur- und Planungsmaßnahmen in eigener Verantwortung. Es ist der Gemeinde G unbenommen, die Infrastruktur- und Planungsmaßnahmen ganz oder teilweise durch dritte Personen aber auf ihre Verantwortung durchführen zu lassen¹⁹.

(2) Die Vertragspartner können im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahmen einvernehmlich vereinbaren, dass Teile der Infrastruktur- und Planungsmaßnahmen vom/von der Nutzungsinteressent/in selbst erbracht oder selbst in eigenem Namen bei befugten Unternehmen in Auftrag gegeben werden²⁰. Eine solche Vereinbarung setzt voraus, dass der/die Nutzungsinteressent/in die vollständige Finanzierung der von ihm/ihr zu setzenden Maßnahmen nachweist.

V. BESICHERUNG DER ÜBERNOMMENEN KOSTEN

(1) Der/Die Nutzungsinteressent/in besichert²¹ den in Punkt III. Abs 2 dieser Vereinbarung vereinbarten Beitrag zu den Kosten der Infrastruktur- und Planungsmaßnahmen durch Übergabe einer unbedingten und unbefristeten Bankgarantie oder eines nicht vinkulierten

Sparbuchs eines österreichischen Geldinstituts. Die Besicherung umfasst den vollen in Punkt III. Abs 2 dieser Vereinbarung vereinbarten Betrag. Sparbuchzinsen verbleiben dem/der Nutzungsinteressent/in.

(2) Die Gemeinde G wird dem/der Nutzungsinteressenten/in den übernommenen Betrag zu den Infrastruktur- und Planungskosten in angemessenen Teilen und Abständen schriftlich zur Bezahlung innerhalb von sechs Wochen vorschreiben. Sollte der/die Nutzungsinteressent/in eine vorgeschriebene Zahlung nicht rechtzeitig leisten, so wird die Gemeinde von der übergebenen Besicherung Gebrauch machen.

(3) Soweit der/die Nutzungsinteressent/in der Gemeinde G vorgeschriebene Zahlungen geleistet hat, reduziert sich seine/ihre Verpflichtung auf Besicherung entsprechend. Die Gemeinde G hat der Einschränkung der Bankgarantie oder der Verminderung der Sparbucheinlage zuzustimmen.

VI. ZEITLICHE GELTUNG DER VEREINBARUNG

(1) Der/Die Nutzungsinteressent/in ist verpflichtet, die in Punkt V. dieser Vereinbarung genannte Besicherung der Gemeinde G mit Unterfertigung dieser Vereinbarung zu übergeben.

(2) Werden die in **ANLAGE 4** genannten Planungsakte der Gemeinde G nicht bis längstens zwölf Monate ab Unterfertigung der Vereinbarung kundgemacht, so kann der/die Nutzungsinteressent/in unter Setzung einer dreimonatigen Nachfrist von dieser Vereinbarung zurücktreten. Erfolgt die Kundmachung auch in dieser Nachfrist nicht, so tritt diese Vereinbarung in allen Punkten außer Kraft.

(3) Für den Fall, dass diese Vereinbarung gemäß Abs 2 außer Kraft tritt, steht der Gemeinde G nur der Anspruch auf die Planungskosten, nicht aber auf Infrastrukturkosten zu. Die Gemeinde G hat die nach Punkt V. dieser Vereinbarung gestellte Besicherung dem/der Nutzungsinteressenten/in unverzüglich zurückzustellen. Ansonsten steht keinem Vertragspartner irgendein Anspruch zu.

VII. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

(1) Der/Die Nutzungsinteressent/in ist zu einer bestimmten tatsächlichen Nutzung seiner/ihrer in **ANLAGE 2** dargestellten Nutzungsabsicht nur insoweit gebunden, als die Gemeinde G mit ihm/ihr gemeinsam mit dieser Infrastrukturkosten-Vereinbarung eine Nutzungsvereinbarung²² im Sinne des § 16 Abs 1 Z 1 Oö.ROG 1994 abgeschlossen hat.

(2)²³ Für Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung wird das für die Gemeinde G örtlich zuständige Gericht vereinbart.

(3) Die Kosten der Errichtung dieser Vereinbarung, eventuell damit verbundene Steuern und Gebühren, insbesondere eine gegebenenfalls zu leistende Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe, sowie für eventuell erforderliche Vermessungen trägt der/die Nutzungsinteressent/in.

(4) Die gegenständliche Vereinbarung bleibt durch eine Rechtsnachfolge auf Seiten des/der Nutzungsinteressenten/in unberührt. Eine Übertragung der Verbindlichkeiten des/der Nutzungsinteressent/in an andere Personen bedarf in jeden Fall der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinde G. Rechtsnachfolgen auf Seiten der Gemeinde G regelt das Gesetz.

(5) Die einvernehmliche Auflösung oder Abänderung dieser Vereinbarung bleibt den Vertragspartnern zu jedem Zeitpunkt unbenommen.

VIII. BESCHLUSS DES GEMEINDERATS²⁴

Diese Vereinbarung wurde in der Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde G vom²⁵ ... beschlossen.

ANLAGE 1: Betroffene Grundfläche/n;

ANLAGE 2: Nutzungsabsicht des/der Nutzungsinteressenten/in;

ANLAGE 3: Geltende Planungsakte der Gemeinde G;

ANLAGE 4: Gewünschte Änderungen der geltenden Planungsakte;

ANLAGE 5: Aufstellung und Schätzung der Infrastruktur- und Planungskosten.

....., am

A: Anmerkungen zum Vertragsmuster

¹ Vorbemerkungen zur Infrastrukturkosten-Vereinbarung:

a. Gesetzliche Grundlage der Infrastrukturkosten-Vereinbarung ist § 16 Abs 1 Z 1 Oö.ROG 1994 (Oö.ROG-Novelle 2011, LGBl 73/2011). Das Gesetz spricht von Vereinbarungen der **Gemeinde** über **„die Tragung von die Grundstücke betreffenden Infrastrukturkosten“**; dabei ist sicherzustellen, dass auch unter Berücksichtigung der nach anderen landesgesetzlichen Vorschriften einzuhebenden Beiträge die voraussichtlich tatsächlich anfallenden Kosten nicht überschritten werden.“

b. Der **Erlass eines Flächenwidmungsplans** (auch der Erlass eines Bebauungsplans) steht im **planenden Ermessen** des Gemeinderats (VfSlg 12169/1989 ua). Das Ermessen bezieht sich sowohl auf das „Ob“ als auch auf das „Wie“ der Verordnung. Der Gemeinderat hat alle sachlichen Gesichtspunkte im Zusammenhang mit einer beabsichtigten Widmung in seine Erwägungen einzubeziehen. Dazu zählen unter den Gesichtspunkten der **Wirtschaftlichkeit** und **Zweckmäßigkeit** auch und insbesondere die **Kosten für die Infrastruktur**, die eine planende Entscheidung nach sich zieht.

Es ist im Rahmen des planenden Ermessens zulässig, dass der Gemeinderat das „Ob“ seiner Entscheidung von einer **zweckmäßigen Bedeckung der Infrastrukturkosten im Rahmen der aktiven Bodenpolitik gemäß den §§ 15 Abs 2 und 16 Abs 1 Z 1 Oö.ROG 1994 abhängig macht**. Dabei entscheidet der Gemeinderat auch, ob er die Infrastrukturleistungen **zur Gänze** oder **nur zu einem angemessenen Teil** im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen der aktiven Bodenpolitik sicherstellt.

Ist die mit einer Widmung verbundene Aufschließung gar **„unwirtschaftlich“**, so besteht gemäß § 21 Abs 1 3. Satz Oö.ROG 1994 ein gesetzliches **Widmungsverbot**. In einem solchen Fall darf der Gemeinderat zwingend die Widmung **nur** vornehmen, **sofern er die unwirtschaftliche Infrastruktur durch Vereinbarungen nach § 16 Abs 1 Z 1 Oö.ROG 1994 durch freiwillige Leistungen des/der Nutzungsinteressenten/in sichergestellt**. Es liegt im freien wirtschaftlichen **Ermessen** der Gemeinde, **welche** (Art und Umfang) Infrastrukturleistungen des/der Nutzungsinteressenten/in sie in eine Vereinbarung einbezieht.

c. **Infrastrukturkosten** der Gemeinde sind Aufwendungen **„für die kulturelle, hygienische, Verkehrs-, Energie- und sonstige Versorgung sowie für die Entsorgung“** (Definition aus § 21 Abs 1 3. Satz Oö.ROG 1994).

d. Die betragsmäßige Obergrenze der Infrastrukturleistungen, die dem/der Nutzungsinteressenten/in auferlegt werden, sind **„die voraussichtlich tatsächlich anfallenden Kosten“**. „Voraussichtlich“ bedeutet, dass die Gemeinden die als Grundlage der Vereinbarung herangezogenen Kosten - plausibel belegt – **abschätzen** müssen.

In die Obergrenze für Art und Umfang der Infrastrukturleistungen sind **alle Leistungen einzurechnen**, die der Nutzungsinteressent **nach gesetzlichen Vorschriften** – sei es **hoheitsrechtlich oder privatrechtlich** – zu erbringen hat.

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.

Auf Grund der **Oö.BauO 1994** sind das:

- Die **Anliegerleistungen** (Grundabtretung, § 16 Oö.BauO 1994; Beitrag zu den Kosten des Erwerbs für Grundflächen, § 18 Oö.BauO 1994; Beitrag zu den Kosten der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen, § 19 Oö.BauO 1994).

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

e. Der Nutzungsinteressent übernimmt **freiwillig** und **ohne rechtlichen Zusammenhang** mit der angestrebten Widmung die Infrastrukturleistungen. Mit Abschluss der Vereinbarung nach § 16 Abs 1 Z 1 Oö.ROG 1994 werden diese Infrastrukturleistungen gegenüber der Gemeinde **zivilrechtlich** verbindlich.

f. Die möglichen Infrastrukturleistungen des/der Nutzungsinteressenten/in sind nicht auf Leistungen gegenüber der Gemeinde beschränkt. Sie könnten auch Leistungen gegenüber anderen Personen enthalten – etwa kommunale oder private Ver- und Entsorgungsunternehmen (VwSlg 9374 A/1977).

- ² Gemäß § 16 Abs 1 Z 1 Oö.ROG 1994 kann die Gemeinde eine Infrastrukturkosten-Vereinbarung **allein** oder **in Verbindung mit einem anderen Raumordnungsvertrag**, etwa einer **Nutzungsvereinbarung** (Vertragsmuster B) abschließen. In der Regel wird die Gemeinde eine Infrastrukturkosten-Vereinbarung mit einer **Planungskosten-Vereinbarung** (gesonderte Rechtsgrundlage in § 36 Abs 3 Oö.ROG 1994 idF LGBl 73/2011) verbinden, **weshalb das Vereinbarungsmuster A den Ersatz der Planungskosten durch den/die Nutzungsinteressenten/in integriert** (Punkt III. Abs 3 des Vereinbarungsmusters A).
- ³ Die Gemeinde schließt die Vereinbarung als **Gebietskörperschaft** in der Form eines **zivilrechtlichen Vertrags** ab. Die Gemeinde ist Unternehmer gemäß § 1 Abs 2 Konsumentenschutzgesetz (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 KSchG, BGBl 1979/140 idgF, Anwendung.
- ⁴ Das Gesetz ermächtigt den **Bürgermeister zur Unterfertigung der Urkunde** (§ 65 Oö.GemO 1990, § 66 Stadtstatut Linz, § 66 Stadtstatut Wels, § 66 Stadtstatut Steyr), grundsätzlich auf der Grundlage eines Gemeinderatsbeschlusses (§ 43 Abs 1 Oö.GemO 1990, § 46 Stadtstatut Linz, § 46 Stadtstatut Wels, § 46 Stadtstatut Steyr).
- ⁵ Vertragspartner/in der Gemeinde ist in der Regel der/die **bücherliche Eigentümer/in** des/der Grundstücks/e. Vertragspartner/in kann unter verbindlicher Mitzeichnung der Vereinbarung durch den/die bücherlichen/e Eigentümer/in auch eine dritte Person (etwa Projektentwicklungsgesellschaft) sein.
- ⁶ Die Infrastrukturkosten-Vereinbarung bezieht sich auf die Widmung bzw Bebauung einer **bestimmten Grundfläche** oder mehrerer **bestimmter Grundflächen**. Die **ANLAGE 1** zur Vereinbarung sollte die betroffene/n Fläche/n genau beschreiben und planlich dokumentieren.
- ⁷ Die **ANLAGE 2** beschreibt das **Vorhaben des/der Nutzungsinteressenten/in** möglichst genau und gegebenenfalls auch planlich. Flexibilitäten bei der Verwirklichung des Vorhabens können in der Beschreibung eingebaut sein.
- ⁸ Die **ANLAGE 3** zur Vereinbarung beschreibt präzise die **beabsichtigten Änderungen des geltenden Flächenwidmungsplans/des geltenden Bebauungsplans** und stellt die Änderungen insbesondere planlich dar. Die Beschreibung kann auch Varianten und Flexibilitäten berücksichtigen.
- ⁹ In Anknüpfung zu den Darstellungen in **ANLAGE 3** (geltende Planungsakte) stellt die **ANLAGE 4** – insbesondere planlich – dar, welche **Änderungen** der Gemeinderat zur Verwirklichung der in der **ANLAGE 2** dargestellten Nutzungsabsicht des/der Nutzungsinteressenten/in beschließen müsste.
- ¹⁰ **§ 36 Abs 3 Oö.ROG 1994** erlaubt allgemein Anregungen zu Änderungen von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen. Der Abschluss einer Infrastrukturkosten-Vereinbarung bedeutet notwendig, dass der/die Nutzungsinteressent/in diese Änderung **anregt**.
- ¹¹ Die örtliche Raumplanung der Gemeinde ist Teil des **Hoheitsrechts**, sie ist allein an das Gesetz gebunden, zivilrechtliche Vereinbarungen können nicht Grundlage der örtlichen Raumplanung sein. Dies festzuhalten, ist zur Vermeidung von Missverständnissen über die rechtlichen Wirkungen der Infrastrukturkosten-Vereinbarung zweckmäßig.
- ¹² Die **ANLAGE 5** zur Vereinbarung beschreibt, **welche Infrastrukturmaßnahmen die Infrastrukturkosten-Vereinbarung einbeziehen will und welche Kosten dafür der Gemeinde (und kommunalen Unternehmen) entstehen**. Die Anlage weist auch aus, **welcher Beitrag** im Rahmen der gesetzlichen Obergrenze (siehe Anmerkung 1 lit d) dem/der Nutzungsinteressent/in abverlangt wird, **zu welchem Anteil der/die Nutzungsinteressent/in die tatsächlich entstehenden Kosten übernimmt**. Die Anlage schlüsselt also nicht nur den Infrastrukturkostenbeitrag auf, sie begründet auch die Ermessensentscheidung der Gemeinde, ob und warum der Kostenbeitrag in voller Höhe oder nur zu einem bestimmten Teil der Vereinbarung zu Grunde gelegt wird.

- ¹³ Welche Kosten der Gemeinde und ihren kommunalen Unternehmungen entstehen werden, lässt sich nur im Wege der **Schätzung** ermitteln. Die Schätzung muss allerdings auf **seriösen Grundlagen** (Vergleichsprojekte, Kostenvoranschläge, Erfahrungswerte, sachverständige Beurteilungen) beruhen, die in die **ANLAGE 5** integriert sind. Da die Kosten in der Regel erst in der Zukunft anfallen, können auch Preisentwicklungen und Verzinsungen im Wege der Schätzung Berücksichtigung finden.
- ¹⁴ Der vom/von der Nutzungsinteressent/in zu übernehmende Betrag muss eindeutig in einer Summe festgeschrieben sein. Die Summe soll sich zweifelsfrei aus der **ANLAGE 5** ergeben. Rechtlich könnte ausreichen, wenn der Betrag nicht bestimmt festgelegt ist, aber nach klar formulierten Kriterien bestimmbar wäre. Zur Vermeidung von Missverständnissen und Streitigkeiten wäre dies zu vermeiden.
- ¹⁵ Die Infrastrukturkosten-Vereinbarung stützt sich auf § 16 Abs 1 Z 1 Oö.ROG 1994. Außerhalb der aktiven Bodenpolitik erlaubt **§ 36 Abs 3 Oö.ROG 1994** idF LGBl 73/2011 auch Vereinbarungen über die Tragung von **Planungskosten** im Zusammenhang mit Änderungen der Planungsakte. Darüber kann die Gemeinde mit dem/der Nutzungsinteressenten/in neben der Infrastrukturkosten-Vereinbarung eine gesonderte Planungskosten-Vereinbarung abschließen. **Da jedoch in der Regel die Gemeinde bei Widmungsänderungen sowohl Infrastrukturmaßnahme, als auch Planungskosten berücksichtigen wird, wurden die Planungskosten in Punkt III. Abs 3 des Vereinbarungsmusters A (Infrastrukturkosten-Vereinbarung) integriert.**
- ¹⁶ Weil rechtlich zwischen den hoheitlichen Planungsakten der Gemeinde und den zivilrechtlichen Vereinbarungen zur Herstellung der wirtschaftlichen Vertretbarkeit von Planungsakten kein rechtlicher Zusammenhang besteht (siehe Anmerkung 11), ist es zweckmäßig, dass der Text der Infrastrukturkosten-Vereinbarung dies ausdrücklich festhält.
- ¹⁷ Da die Ermittlung der voraussichtlichen Kosten der Infrastrukturmaßnahmen nur durch Schätzung erfolgen kann, sind Abweichungen von den dann tatsächlich anfallenden Kosten sowohl zu Gunsten als auch zu Lasten beider Vertragspartner denkbar. Die Infrastrukturkosten-Vereinbarung sollte unmissverständlich festlegen, dass die **ANLAGE 5** die Grundlage für die Vereinbarung ist, und mögliche spätere Abweichungen von den angenommenen Beträgen von beiden Seiten ohne rechtliche Konsequenz hinzunehmen sind. Es empfiehlt sich, die **ANLAGEN**, insbesondere die **ANLAGE 5**, neben der Unterfertigung der Vertragsurkunde gesondert durch die Vertragspartner zu **paraphieren**.
- ¹⁸ Siehe Anmerkung 3.
- ¹⁹ Die Gemeinde lässt in der Regel die Infrastrukturmaßnahmen durch Auftragsvergabe von Unternehmern ausführen. Denkbar ist auch die Wahrnehmung der Verantwortung durch kommunale Unternehmen.
- ²⁰ Es ist denkbar, dass der/die Nutzungsinteressent/in Infrastruktur- und Planungsleistungen ganz oder teilweise selbst oder in eigener Verantwortung erbringt. Das muss allerdings ausdrücklich und eindeutig vereinbart werden, wobei die Finanzierung der Maßnahme sichergestellt sein muss. Eine solche Vereinbarung senkt den vom/von der Nutzungsinteressenten/in zu leistenden Beitrag für die Infrastrukturkosten, gegebenenfalls kann die finanzielle Leistung dadurch zur Gänze entfallen.
- ²¹ Die Infrastrukturkosten-Vereinbarung ist ein zivilrechtlich verbindlicher Vertrag, die Gemeinde kann ihre Ansprüche daraus vor den Zivilgerichten geltend machen. Dies ist allerdings in der Regel langwierig und mit Risiken verbunden. **Daher erscheint es unerlässlich, dass der/die Nutzungsinteressent/in seine/ihre Verbindlichkeiten aus der Vereinbarung besichert.** In Frage kommt die Übergabe einer Bankgarantie oder eines Sparbuchs.
- ²² § 16 Abs 1 Z 1 Oö.ROG 1994 erlaubt neben einer Infrastrukturkosten-Vereinbarung auch eine **Nutzungsvereinbarung** mit dem/der Nutzungsinteressent/in. Sollte die Gemeinde ihre Widmungen auch an einer bestimmten tatsächlichen Nutzung der betroffenen Grundfläche/n binden wollen, so müsste sie neben der Infrastrukturkosten-Vereinbarung auch eine Nutzungs-Vereinbarung (Vereinbarungsmuster B) abschließen oder beide Vertragsmuster in einem Vertrag integrieren.
- ²³ Denkbar wäre, die ordentliche Gerichtsbarkeit mit einer **Schiedsklausel** durch ein Schiedsgericht zu ersetzen.
- ²⁴ Der Bürgermeister hat beim Abschluss der Infrastrukturkosten-Vereinbarung die besonderen gemeindegeseztlichen Bestimmungen zu beachten (siehe Anmerkung 4). Im Anwendungsbereich der Oö.GemO 1990 ist für den Abschluss dieser Vereinbarung – von besonderen Ausnahmefällen abgesehen – immer ein Beschluss des Gemeinderats erforderlich.
- ²⁵ Datum des Beschlusses des Gemeinderats.

B: NUTZUNGSVEREINBARUNG

Hinweis: Das Vertragsmuster stützt sich auf § 16 Abs 1 Oö.ROG 1994, LGBl 114/1993 idgF, 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 Schriftverfasser (Notar, Rechtsanwalt) beizuziehen.

NUTZUNGSVEREINBARUNG^{1 2} (§ 16 Abs 1 Z 1 Oö.ROG 1994 idF LGBl 73/2011)

abgeschlossen zwischen

1. der **Gemeinde G**³, vertreten durch den **Bürgermeister B**⁴, ... Adresse ..., und
2. dem/der **Nutzungsinteressenten/in** Herrn/Frau/Firma **XY**⁵, ... Adresse ...,

über die widmungsgemäße Nutzung der in **ANLAGE 1**⁶ beschriebenen und planlich dargestellten Grundfläche/n.

I. PLANUNGSABSICHT DER GEMEINDE

(1) Die Gemeinde G hat die Absicht, die vereinbarungsgegenständliche/n Grundfläche/n durch Änderung der geltenden Planungsakte (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan) zu regeln. Die vorgesehenen Planungsakte der Gemeinde G sind in **ANLAGE 2**⁷ dargestellt.

(2) Der Gemeinderat der Gemeinde G hält die raumordnungsrechtliche Regelung im Sinne der **ANLAGE 2** nach den Raumordnungsgrundsätzen und -zielen des Oö.ROG 1994 für gerechtfertigt, wenn der Grundstückseigentümer besondere privatrechtliche Verpflichtungen über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung des/der Grundstück/e übernimmt.

II. VERPFLICHTUNGEN DES/DER LIEGENSCHAFTSEIGENTÜMERS/IN

(1) Die privatrechtlichen Nutzungsverpflichtungen sind in **ANLAGE 3**⁸ dargestellt. Der/Die Liegenschaftseigentümer/in übernimmt gegenüber der Gemeinde G verbindlich und unwiderruflich mit Unterfertigung dieser Nutzungsvereinbarung diese Verpflichtungen für den Fall, dass der Gemeinderat der Gemeinde G die in **ANLAGE 2** dieser Vereinbarung angeführte Planungsabsicht verwirklicht.

(2) Der/Die Nutzungsinteressent/in erklärt verbindlich und aus freien Stücken⁹, die Verpflichtungen nach Abs 2 und die Planungskosten nach Punkt III. dieser Nutzungsvereinbarung zu übernehmen. Er/Sie anerkennt alle übernommenen Verpflichtungen als verbindlich und verzichtet – soweit nicht Sonderbestimmungen des KSchG Anwendung finden – auf jede Anfechtung wegen Irrtums.

III. PLANUNGSKOSTEN

Gemäß § 36 Abs 3 Oö.ROG 1994 idF LGBl 73/2011 übernimmt der/die Nutzungsinteressent/in auch die der Gemeinde G im Falle der in **ANLAGE 2** dargestellten Änderungen der Planungsakte entstehenden Planungskosten. Die Planungskosten sind in **ANLAGE 4**¹⁰ aufgeschlüsselt.

IV. PÖNALE¹¹

Für den Fall, dass der/die Liegenschaftseigentümer/in einer seiner/ihrer Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung trotz Anmahnung durch ein Einschreiben der Gemeinde G innerhalb einer Frist von drei Monaten nicht nachkommt, wird eine Pönale in der Höhe von € (in Worten: Euro.)¹² vereinbart. Die vereinbarte Pönale gilt für jeden angemahnten Verstoß einzeln. Sie ist binnen vier Wochen ab Einforderung zu bezahlen.

V. BESICHERUNG DER PÖNALE

(1) Der/Die Nutzungsinteressent/in besichert die in Punkt III. dieser Nutzungsvereinbarung vereinbarte Pönale durch Übergabe einer unbedingten und unbefristeten Bankgarantie oder eines nicht vinkulierten Sparbuchs eines österreichischen Geldinstituts. Die Besicherung umfasst den in Punkt III. dieser Nutzungsvereinbarung genannten Betrag in dreifacher Höhe.

(2) Sollte der/die Nutzungsinteressent/in eine vorgeschriebene Zahlung nicht rechtzeitig leisten, so wird die Gemeinde G von der übergebenen Besicherung Gebrauch machen. Soweit der/die Nutzungsinteressent/in vorgeschriebene Zahlungen geleistet hat, reduziert sich seine/ihre Verpflichtung auf Besicherung entsprechend. Die Gemeinde G hat der Einschränkung der Bankgarantie oder der Verminderung der Sparbucheinlage zuzustimmen.

VI. GRUNDBÜCHERLICHE BESICHERUNG VON NUTZUNGSPFLICHTEN¹³

.....

VII. VOLLSTRECKBARER NORATIATSAKT¹⁴

.....

VIII. RECHTSNACHFOLGE DES/DER LIEGENSCHAFTSEIGENTÜMERS/IN¹⁵

(1) Soweit der/die Liegenschaftseigentümer/in die in **ANLAGE 1** genannte/n Grundstücke/n ganz oder teilweise im Wege der Rechtsnachfolge weitergibt, muss der/die Rechtsnachfolger/in den Verpflichtungen des/der Liegenschaftseigentümers/in aus dieser Vereinbarung solidarisch beitreten.

(2) Der Gemeinde G bleibt es unbenommen, den/die Liegenschaftseigentümer/in im Falle der Rechtsnachfolge aus seinen/ihren Verpflichtungen zu entlassen, wenn die Erfüllung aller Verpflichtungen aus dieser Nutzungsvereinbarung durch den/die Rechtsnachfolger/in allein gesichert ist.

IX. DAUER DER VERPFLICHTUNGEN¹⁶

- (1) Alle in ANLAGE 3 festgelegten Verpflichtungen des/der Liegenschaftseigentümer/in sind bis zur Kundmachung der in ANLAGE 2 dargelegten Änderungen des Flächenwidmungsplans/des Baubauungsplans aufgeschoben.
- (2) Werden die in ANLAGE 2 genannten Planungsakte der Gemeinde G nicht längstens zwölf Monate ab Unterfertigung der Nutzungsvereinbarung kundgemacht, so kann der/die Nutzungsinteressent/in unter Setzung einer dreimonatigen Nachfrist von dieser Nutzungsvereinbarung zurücktreten. Erfolgt die Kundmachung auch in dieser Nachfrist nicht, so tritt die Vereinbarung in allen Punkten außer Kraft.
- (3) Für den Fall, dass diese Nutzungsvereinbarung gemäß Abs 2 außer Kraft tritt, steht der Gemeinde G nur der Anspruch auf die Planungskosten nach Punkt III. dieser Nutzungsvereinbarung zu. Ansonsten steht keinem Vertragspartner irgendein Anspruch zu. Die Gemeinde G hat die nach Punkt V. dieser Nutzungsvereinbarung gestellte Besicherung dem/der Nutzungsinteressenten/in unverzüglich zurück zu stellen.
- (4) Die in dieser Nutzungsvereinbarung festgelegten Verpflichtungen des/der Liegenschaftseigentümers/in im Zusammenhang mit der Nutzung des/der vertragsgegenständlichen Grundstücks/e enden – soweit die ANLAGE 3 für einzelne Verpflichtungen nicht kürzere Zeitspannen ausweist – jedenfalls zwölf Jahre nach Kundmachung der in ANLAGE 2 beschriebenen Änderungen.

X. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

- (1) Die Kosten der Errichtung dieser Nutzungsvereinbarung, eventuell damit verbundene Steuern und Gebühren, trägt der Grundeigentümer.
- (2)¹⁷ Für Streitigkeiten aus dieser Nutzungsvereinbarung wird das für die Gemeinde G örtlich zuständige Gericht vereinbart.
- (3) Die einvernehmliche Auflösung oder Abänderung dieser Nutzungsvereinbarung bleibt den Vertragspartnern zu jedem Zeitpunkt unbenommen.

XI. BESCHLUSS DES GEMEINDERATS¹⁸

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

ANLAGE 1: Betroffene/s Grundfläche/n;

ANLAGE 2: Beabsichtigte Planungsakte der Gemeinde;

ANLAGE 3: Verpflichtungen des/der Nutzungsinteressent/in;

ANLAGE 4: Planungskosten

....., am

B: ANMERKUNGEN ZUM VERTRAGSMUSTER

¹ Vorbemerkungen zur Nutzungsvereinbarung:

a. Der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan der Gemeinde stellen eine hoheitliche „**Negativ-Planung**“ dar. Das Hoheitsrecht legt dem/der Liegenschaftseigentümer/in Einschränkungen in der Nutzung auf, die im Wesentlichen in **Nutzungsverboten** bestehen (zB Einschränkung der Gebäudehöhe, Verbot von Gebäuden, die nicht der Wohnnutzung dienen, ua). Im untergeordneten Ausmaß sind auch Nutzungspflichten denkbar (zB Bepflanzungsgebote). Das hoheitliche Planungsrecht stößt an die Grenzen privater Berechtigungen, weshalb hoheitliche Nutzungsregelungen durch das Raumordnungsrecht nur in rudimentärer Form möglich sind.

Der privaten Disposition des/der Liegenschaftseigentümer/in verbleiben erhebliche **Freiräume**. Will die Gemeinde Planungsvorstellungen auch in diesen Freiräumen rechtlich verbindlich vorgeben, so ist das nur durch **zivilrechtliche Vereinbarungen** mit den/der Liegenschaftseigentümer/in im Rahmen der aktiven Bodenpolitik möglich.

§ 16 Abs 1 Z 1 Oö.ROG 1994 erlaubt in diesem Sinn der Gemeinde Vereinbarungen „**mit den Grundeigentümern über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung von Grundstücken**“.

b. Die Gemeinde kann mit dem/der privaten Nutzungsinteressent/in weitgehend – im Rahmen der **Sittenschranken** und jenseits der **hoheitsrechtlich jedenfalls geltenden baurechtlichen und bautechnischen Verpflichtungen** – jede **Nutzungsregelung** vereinbaren, etwa:

- Im Zusammenhang mit **Bauten und Gebäuden** die Freihaltung von Flächen; die Pflicht zur Bebauung von Flächen; die Pflicht, bestimmte Flächen mit bestimmten Bauten und Gebäuden zu bebauen; architektonische Vorgaben, auch im Hinblick auf das Ortsbild; Abrissverbote, Abrissgebote; verpflichtende Wohn- oder andere Nutzungen; Zweitwohnungsverbote; Einbau von Einrichtungen und Ausstattungen; usw.

- Im Zusammenhang mit **Erwerb und Gewerbe**: Betriebspflichten, Betriebsverbote; Ausgestaltung von Betriebsgebäuden; Einsatz von Maschinen; Betriebszeiten; Leitungsrechte; usw.

- Im Zusammenhang mit **Emissionen und Umwelt**: Begrenzungen von Lärm, Rauch, Geruch, Erschütterungen; Werbeeinrichtungen; Bepflanzungen; Verkehr; usw.

- Im Zusammenhang mit der **Öffentlichkeit**: Betretungsrechte; Tourismuswege und Tourismuseinrichtungen; Skitrasse; Fußwege; See- und Flussuferzugänge; usw.

- **Fristen und Befristungen** im Zusammenhang mit den Nutzungsgeboten und Nutzungsverboten.

c. Die vereinbarten Nutzungen sind zivilrechtlich verbindlich und vor den Zivilgerichten durchsetzbar. Besondere Sicherungen durch **Pönalen** (siehe Punkt IV. des Vertragsmusters), Kautionen, aber auch durch **vollstreckbare Notaratsakte** (siehe Anmerkung 14) sowie **Grunddienstbarkeiten** (siehe Anmerkung 13) sind denkbar.

d. **Ob und in welcher Weise** die Gemeinde beim Erlass oder der Änderung von Flächenwidmungsplänen und/oder Bebauungsplänen privatrechtliche Nutzungsvereinbarungen abschließt, steht in ihrem Ermessen. Dabei ist entscheidend, dass sachlich begründet wird, „**ob**“ eine Nutzungsvereinbarung stattfinden soll, und „**welche**“ über die öffentlich-rechtlichen Bindungen hinausgehende Nutzung vom/von der Liegenschaftseigentümer/in erwartet wird.

e. Ein Problem der Nutzungsvereinbarung ist die Sicherung der von der Nutzungsinteressent/in übernommenen Verpflichtungen für den Fall der **Rechtsnachfolge**. Die Nutzungsvereinbarung soll sicherstellen, dass die Verpflichtungen des/der Nutzungsinteressent/in nicht durch Weitergabe von Grundflächen und Projekten ins Leere laufen.

² Die Gemeinde kann die Nutzungsvereinbarung mit anderen Kategorien von Raumordnungsverträgen verbinden, was insbesondere bei der Übernahme von **Planungskosten** gemäß § 36 Abs 3 Oö.ROG 1994 idF LGBl 73/2011 in der Regel der Fall sein wird. Das Vertragsmuster integriert daher in Punkt III. Abs 3 die Planungskosten. Nutzungsvereinbarungen werden gegebenenfalls auch mit einer **Infrastrukturkosten-Vereinbarung** (Vertragsmuster A) zu kombinieren sein.

³ Die Gemeinde schließt die Vereinbarung als Gebietskörperschaft in der Form eines zivilrechtlichen Vertrags ab. Die Gemeinde ist Unternehmer gemäß § 1 Abs 2 Konsumentenschutzgesetz (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 KSchG, BGBl 1979/140 idGF, Anwendung.

⁴ Das Gesetz ermächtigt den Bürgermeister zur Unterfertigung der Urkunde (§ 65 Oö.GemO 1990, § 66 Stadtstatut Linz, § 66 Stadtstatut Wels, § 66 Stadtstatut Steyr), grundsätzlich auf der Grundlage eines Gemeinderatsbeschlusses (§ 43 Abs 1 Oö.GemO 1990, § 46 Stadtstatut Linz, § 46 Stadtstatut Wels, § 46 Stadtstatut Steyr).

⁵ Vertragspartner der Gemeinde ist in der Regel der/die **bücherliche Eigentümer/in** des/der Grundstücks/e. Vertragspartner/in kann unter verbindlicher Mitzeichnung der Vereinbarung durch den/die bücherlichen/e Eigentümer/in auch eine dritte Person (etwa Projektentwicklungsgesellschaft) sein.

⁶ Die Nutzungsvereinbarung bezieht sich auf die Widmung bzw Bebauung einer bestimmten Grundfläche oder mehrerer bestimmter Grundflächen. Die **ANLAGE 1** sollte die betroffene/n Fläche/n genau beschreiben und planlich dokumentieren.

⁷ Die **ANLAGE 2** beschreibt die Planungsakte – in Worten und auch planlich –, die der Gemeinderat zu erlassen gedenkt (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan). Flexible Beschreibungen sind denkbar.

⁸ Die **ANLAGE 3** beschreibt differenziert die einzelnen **Verpflichtungen** des/der Liegenschaftseigentümers/in (**siehe Anmerkung 1 lit b**). Die Verpflichtungen bestehen in besonderen über den öffentlich-rechtlichen Rahmen des Flächenwidmungsplans bzw. des Bebauungsplans hinausgehende Bindungen des/der Liegenschaftseigentümers/in und insbesondere auch – wie § 16 Abs 2 Oö.ROG 1994 ausdrücklich festlegt – in **zeitlichen** Verpflichtungen, vereinbarte Nutzungen zu verwirklichen.

⁹ Die örtliche Raumplanung der Gemeinde ist Teil des **Hoheitsrechts**, sie ist allein an das Gesetz gebunden, zivilrechtliche Vereinbarungen können nicht Grundlage der örtlichen Raumplanung sein. Weil rechtlich zwischen den hoheitlichen Planungsakten der Gemeinde und den zivilrechtlichen Vereinbarungen zur Herstellung der Vertretbarkeit von Planungsakten kein rechtlicher Zusammenhang besteht, ist es zweckmäßig, dass der Text der Nutzungsvereinbarung dies ausdrücklich festhält.

¹⁰ Die **ANLAGE 4** schlüsselt die Planungskosten, die der/die Nutzungsinteressent/in übernehmen soll, auf und legt den **konkreten Betrag**, den der/die Nutzungsinteressent/in zu bezahlen hat, fest.

¹¹ Eine praktische Schwierigkeit von Nutzungsvereinbarungen besteht in der Frage, wie die Gemeinde die zivilrechtlichen Verpflichtungen des/der Liegenschaftseigentümers/in durchsetzt. Dies ist auf dem **Zivilrechtsweg** möglich, aber auch langwierig. Deshalb ist es zweckmäßig, eventuelle Verstöße des/der Liegenschaftseigentümers/in gegen seine/ihre Verpflichtungen aus der Vereinbarung mit einer **Pönale** abzusichern. Auch die Gestaltung einzelner Verpflichtungen als **vollstreckbare Notariatsakte** (Anmerkung 14) oder **grundbücherliche Besicherungen** (Anmerkung 13) wären denkbar.

¹² Die Festsetzung der **Höhe der Pönale** liegt im Ermessen der Gemeinde. Die Höhe soll jedenfalls ausreichen, die Einhaltung der übernommenen Verpflichtungen durch den/die Liegenschaftseigentümer/in wahrscheinlich erscheinen zu lassen. Dem Gericht steht das Recht zu, gegebenenfalls die Höhe der Pönale herabzusetzen.

¹³ Von der Besicherung der Nutzungsverpflichtungen durch eine Pönale abgesehen, können **nicht alle** aber **bestimmte** Verpflichtungen zu Gunsten der Gemeinde **grundbücherlich sichergestellt** werden. Rechtsgrundlage dafür sind **unregelmäßige Servituten**, die rechtlich wie **Grunddienstbarkeiten** behandelt werden (*Hoffmann in Rummel*, ABGB³, § 479 Rz 1; *Rassi in Kodek*, Grundbuchsrecht 1.01 § 12 GBG Rz 18). Die „servitutsfähige“ Verpflichtung muss in einem auf die konkrete Liegenschaft bezogenen Unterlassen bestehen (so etwa der Verzicht auf den Einbau von Einrichtungen – etwa Küche –, die eine Haushaltsführung ermöglichen, um die Benutzung des Gebäudes als Wohnung zu verhindern, OGH 5 Ob 87/91).

ACHTUNG: Die Nutzungsverpflichtung, die im Grundbuch als Dienstbarkeit einverleibt werden soll, ist immer einzel-fallbezogen, sodass ein allgemeiner Formulierungsvorschlag im Vereinbarungsmuster nicht möglich ist. Zusätzlich müssen spezifische Grundbuchserklärungen in der Vereinbarung abgegeben werden, damit die Eintragung im Grund-buch erfolgen kann. Soll eine Nutzungsvereinbarung Dienstbarkeiten formulieren, die grundbücherlich eingetragen werden sollen, so sollte unbedingt – auch wenn das gesetzlich nicht zwingend erforderlich ist – für den speziellen Fall der Vereinbarung ein Notar oder ein Rechtsanwalt beigezogen werden.

14 Die von dem/der Nutzungsinteressenten/in übernommenen Verpflichtungen sind zivilvertraglich bindend. Hält der/die Nutzungsinteressent/in eine solche Verpflichtung nicht ein, muss die Gemeinde vor dem Zivilgericht auf entsprechende Einhaltung Klage führen. Das ist langwierig, zeitaufwendig, kostenintensiv und risikobehaftet. Erst **ein rechtskräftiges Urteil** des Gerichts kann im Wege der **Exekution** gegen den/die Nutzungsinteressenten/in durchgesetzt werden.

Der Zivilprozess kann vermieden werden, wenn eine hinreichend konkretisierte Nutzungsverpflichtung in einem **vollstreckbaren Notariatsakt** vereinbart wird. Ein Notariatsakt ist wie ein gerichtliches Urteil bzw wie ein vor Gericht abgeschlossener Vergleich **exekutionsfähig** (§ 3 Notariatsordnung, § 1 Z 17 Exekutionsordnung). Sollen Verpflichtungen einer Nutzungsvereinbarung in diesem Sinn unmittelbar vollstreckbar sein, so müssen die Gemeinde und der Nutzungs-interessent die Vereinbarung in einem förmlichen Notariatsakt vor einem **öffentlichen Notar** abschließen.

ACHTUNG: Die Nutzungsverpflichtung, die Gegenstand eines vollstreckbaren Notariatsakts sein soll, ist immer ein-zelfallbezogen, sodass ein allgemeiner Formulierungsvorschlag im Vereinbarungsmuster nicht möglich ist. Zudem muss zwingend der vollstreckbare Notariatsakt in einer vor einem öffentlichen Notar abgeschlossenen Vereinbarung beurkundet werden. Der Abschluss eines vollstreckbaren Notariatsakts im Zusammenhang mit einer Nutzungs-vereinbarung ist immer nur vor einem öffentlichen Notar möglich.

15 Vertragspartner der Gemeinde ist der/die Nutzungsinteressent/in, in der Regel wird das der/die bürgerliche Eigentü-mer/in der bezüglichen Grundfläche/n sein. Wenn der/die Liegenschaftseigentümer/in die Grundfläche/n veräußert oder das von ihm/ihr betriebene Projekt jemandem anderen übergibt, so hat der/die „neue“ Nutzungsinteressent/in keine ver-tragliche Verbindung zur Gemeinde. Es ist daher zweckmäßig vorzusehen, dass der/die Nutzungsinteressent/in durch Rechtsnachfolge aus seinen/ihren Verpflichtungen nicht entlassen wird, vielmehr der/die „neue“ Nutzungsinteressent/in den Verpflichtungen **solidarisch beitrifft**. Mit Zustimmung der Gemeinde ist allerdings ein Ausscheiden des/der Nutzungs-interessent/in möglich.

Da nach allgemeinem Zivilrecht der/die Erwerber/in einer Liegenschaft in Verbindlichkeiten nur eintritt, die er/sie auch kennt, und nicht sicher ist, dass der/die Nutzungsinteressent/in den/die „neue/n“ Nutzungsinteressent/in informiert, sollte – soweit möglich (siehe Anmerkung 3) – die grundbücherliche Sicherung von Nutzungspflichten vorgesehen wer-den.

16 Verlangt die Gemeinde vom/von der Liegenschaftseigentümer/in besondere Nutzungen seines/ihres Grundstücks, so ist zu überlegen, **wie lange** dem/der Liegenschaftseigentümer/in die Erfüllung dieser Verpflichtung auferlegt sein soll. Denkbar wäre eine Verpflichtung auf Dauer, doch wird in der Regel nach einer bestimmten Zeit - insbesondere wenn die Nutzung einmal verwirklicht ist – die Nutzungsverpflichtung ihre Bedeutung verlieren. Daher sollte einerseits die **ANLAGE 2** den einzelnen Verpflichtungen eine zeitliche Dauer zumessen, die Vereinbarung selbst die Verpflichtungen auf eine bestimmte Anzahl von Jahren absolut beschränken.

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

18 Der Bürgermeister hat beim Abschluss der Nutzungsvereinbarung die besonderen gemeindegesetzlichen Bestimmun-gen zu beachten (siehe Anmerkung 4). Im Anwendungsbereich der Oö.GemO 1990 ist für den Abschluss dieser Verein-barung – von besonderen Ausnahmefällen abgesehen – immer ein Beschluss des Gemeinderats erforderlich.

C: PLANUNGSKOSTEN-VEREINBARUNG

Hinweis: Das Vertragsmuster stützt sich auf die durch LGBl 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 Schriftverfasser (Notar, Rechtsanwalt) beizuziehen.

PLANUNGSKOSTEN-VEREINBARUNG^{1 2 3} (§ 36 Abs 3 Oö.ROG 1994 idF LGBl 73/2011)

abgeschlossen

1. der **Gemeinde G**⁴, vertreten durch den **Bürgermeister B**⁵, ... Adresse ..., und
 2. dem/der **Planungsinteressent/in** Herrn/Frau/Firma **XY**⁶, ... Adresse ...,
- für die in **ANLAGE 1**⁷ beschriebenen und planlich dargestellten Grundfläche/n.

I. VORHABEN DES/DER PLANUNGSINTERESSENTEN/IN

(1) Der/Die Planungsinteressent/in hat die Absicht, die in **ANLAGE 1** genannte/n Grundfläche/n in einer Weise zu nutzen, die in der **ANLAGE 2**⁸ dargestellt ist. Dieses Vorhaben ist durch die geltenden Planungsakte der Gemeinde G nicht gedeckt.

(2) Damit das Vorhaben raumordnungsrechtlich verwirklicht werden kann, müsste der Gemeinderat die geltenden Planungsakte der Gemeinde G abändern. Der/Die Planungsinteressent/in regt die Änderung der geltenden Planungsakte gemäß § 36 Abs 3 Oö.ROG 1994⁹ an.

(3) Die angeregte Änderung der Planungsakte bedeutet die hoheitsrechtliche Änderung einer Verordnung¹⁰ und steht im planenden Ermessen der Gemeinde G. Die Entscheidung des Gemeinderats, die angestrebte/n Verordnung/en zu erlassen, beruht ausschließlich auf dem Gesetz und ist rechtlich keine Leistung der Gemeinde auf der Grundlage der gegenständlichen zivilrechtlichen Vereinbarung.

II. ÜBERNAHME VON PLANUNGSKOSTEN DURCH DEN/DIE NUTZUNGSINTERESSENTEN/IN

(1) Der/Die Planungsinteressent/in leistet der Gemeinde G einen Beitrag zu den mit dem Verordnungsverfahren verbundenen Planungskosten in der Höhe von € (in Worten: Euro)¹¹.

(2) Der/Die Planungsinteressent/in erklärt verbindlich und aus freien Stücken¹², den in Abs 1 genannten Betrag zu übernehmen. Er/Sie nimmt zur Kenntnis, dass der Betrag insbe-

sondere auf Schätzungen und Erfahrungswerten beruht. Er/Sie anerkennt die aufgeschlüsselten Beträge als verbindlich und verzichtet – soweit nicht Sonderbestimmungen des KSchG Anwendung finden¹³ - auf jede Anfechtung wegen Irrtums.

(3) Der/Die Planungsinteressent/in ist verpflichtet, den in Abs 1 genannten Betrag der Gemeinde G mit Unterfertigung dieser Planungskosten-Vereinbarung zu bezahlen¹⁴.

(4) Eine – auch nur teilweise – Rückerstattung des in Abs 1 genannten Betrags findet unter keinen Umständen statt, insbesondere auch nicht, wenn die Planung nicht zu der den Interessen des/der Planungsinteressenten/in entsprechenden Beschlussfassung/en des Gemeinderats führen sollte.

III. PLANUNGSLEISTUNGEN DER GEMEINDE

(1) Die Gemeinde G erbringt die Planungsleistungen in eigener Verantwortung. Es ist der Gemeinde G unbenommen, die Planungsleistungen ganz oder teilweise durch dritte Personen aber in Verantwortung der Gemeinde durchführen zu lassen.

(2) Die Vertragspartner können einvernehmlich vereinbaren, dass Teile der Planungsleistungen vom/von der Planungsinteressenten/in selbst erbracht oder selbst in eigenem Namen bei befugten Unternehmen in Auftrag gegeben werden¹⁵. Eine solche Vereinbarung setzt voraus, dass der/die Planungsinteressent/in die vollständige Finanzierung der bezüglichen Leistungen nachweist.

IV. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

(1)¹⁶ Für Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung wird das für die Gemeinde G örtlich zuständige Gericht vereinbart.

(2) Die Kosten der Errichtung dieser Vereinbarung, eventuell damit verbundene Steuern und Gebühren, insbesondere eine gegebenenfalls zu leistende Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe, sowie für eventuell erforderliche Vermessungen trägt der/die Planungsinteressent/in.

V. BESCHLUSS DES GEMEINDERATS¹⁷

Diese Vereinbarung wurde in der Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde G vom¹⁸ ... beschlossen.

ANLAGE 1: Betroffene Grundfläche/n;

ANLAGE 2: Nutzungsabsicht des/der Planungsinteressenten/in;

ANLAGE 3: Geltende Planungsakte der Gemeinde G

....., am

C: ANMERKUNGEN ZUM VERTRAGSMUSTER**¹ Vorbemerkungen zur Planungskostenkosten-Vereinbarung:**

a. Planungskosten im Zusammenhang mit der Erstellung und insbesondere Änderung von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen sind ein **Amtsaufwand** und grundsätzlich von der Gemeinde aus ihren Mitteln zu bezahlen. Erfolgen Änderungen des Flächenwidmungsplans oder des Bebauungsplans auf „**Anregungen**“ von Grundeigentümern, so „**kann**“ der Gemeinderat gemäß **§ 36 Abs 3 Oö.ROG 1994** die „**bei einer Planänderung nachweislich entstehenden Kosten der Ausarbeitung der Pläne zum Gegenstand einer privatrechtlichen Vereinbarung mit den betroffenen Grundeigentümern machen**“.

b. **Ob** und **in welcher Höhe** die Gemeinde von den privaten Grundeigentümern die Übernahme der Planungskosten verlangt, steht in ihrem Ermessen. Dabei ist entscheidend, dass das „Ob“ und die „Höhe“ sachlich begründet wird.

c. § 36 Abs 3 Oö.ROG 1994 spricht von den „**nachweislich entstehenden Kosten der Ausarbeitung der Pläne**“, die Gegenstand der privatrechtlichen Vereinbarung sein sollen. Denkbar ist, dass die Gemeinde mit dem privaten Grundeigentümer vereinbart, dass er die Ausarbeitung der Pläne selbst übernimmt und der Gemeinde die ausgearbeiteten Pläne beibringt. In der Regel werden aber die Ausarbeitung der Pläne durch die Gemeinde (**Ortsplaner**) und die Überwälzung der Kosten auf den privaten Grundeigentümer zweckmäßig sein. Das vermeidet den Eindruck, dass der private Grundeigentümer die Planbeschlüsse des Gemeinderats vorgibt.

d. **Obergrenze** der übertragbaren Kosten sind die der Gemeinde „**bei einer Planänderung nachweislich entstehenden Kosten der Ausarbeitung der Pläne**“. In der Regel werden das die Kosten des Ortsplaners sein. Angemessene und begründbare Overhead-Kosten der Gemeindeverwaltung, die mit diesen Planänderungen befasst ist, können dazugegeben werden.

² Gemäß § 36 Abs 3 Oö.ROG 1994 kann die Gemeinde **die ihr bei der Planänderung nachweislich entstehenden Kosten der Ausarbeitung der Pläne** zum Gegenstand einer privatrechtlichen Vereinbarung mit dem Grundeigentümer machen.

³ Die Gemeinde kann mit einem/einer Grundeigentümer/in eine Planungskosten-Vereinbarung **allein** abschließen. Das wird dort der Fall sein, wo es nur um die Änderung eines bestehenden Flächenwidmungsplans oder eines bestehenden Bebauungsplans geht. **Sie kann diese Vereinbarung mit den anderen Raumordnungsverträgen (Infrastrukturkosten-Vereinbarungen, Nutzungsvereinbarungen, ...) verbinden**. Das Vertragsmuster Infrastrukturkosten-Vereinbarung A (Punkt III. Abs 3) und das Vertragsmuster Nutzungsvereinbarung B (Punkt III.) haben die Planungskosten-Vereinbarung bereits integriert.

⁴ Die Gemeinde schließt die Vereinbarung als **Gebietskörperschaft** in der Form eines zivilrechtlichen Vertrags ab. Die Gemeinde ist Unternehmer gemäß § 1 Abs 2 Konsumentenschutzgesetz (KSchG). Schließt die Gemeinde die Vereinbarung mit einer Person ab, die nicht Unternehmer im Sinne des KSchG ist, finden auf den Vertrag die Verbraucherschutzbestimmungen des KSchG, BGBl 1979/140 idGF, Anwendung.

⁵ Das Gesetz ermächtigt den Bürgermeister zur Unterfertigung der Urkunde (§ 65 Oö.GemO 1990, § 66 Stadtstatut Linz, § 66 Stadtstatut Wels, § 66 Stadtstatut Steyr), grundsätzlich auf der Grundlage eines Gemeinderatsbeschlusses (§ 43 Abs 1 Oö.GemO 1990, § 46 Stadtstatut Linz, § 46 Stadtstatut Wels, § 46 Stadtstatut Steyr).

⁶ Vertragspartner der Gemeinde ist in der Regel der/die **bücherliche Eigentümer/in** des/der Grundstücks/e. Vertragspartner kann unter verbindlicher Mitzeichnung der Vereinbarung durch den bücherlichen Eigentümer auch eine dritte Person (etwa Projektentwicklungsgesellschaft) sein.

- ⁷ Die Planungskosten-Vereinbarung bezieht sich auf die Widmung bzw Bebauung **einer bestimmten Grundfläche oder mehrerer bestimmter Grundflächen**. Die **ANLAGE 1** sollte die betroffene/n Fläche/n genau beschreiben und planlich dokumentieren.
- ⁸ Die **ANLAGE 2** beschreibt das **Vorhaben des/der Planungsinteressenten/in** möglichst genau und gegebenenfalls auch planlich. Flexibilitäten bei der Verwirklichung des Vorhabens können in der Beschreibung eingebaut sein. **Aus dieser Beschreibung folgen die notwendigen Planungsleistungen der Gemeinde**. Anzuführen ist, in welchen Punkten der Flächenwidmungsplan oder der Bebauungsplan geändert oder erlassen werden müsste.
- ⁹ **§ 36 Abs 3 Oö.ROG 1994** erlaubt allgemein Anregungen zu Änderungen von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen. Der Abschluss einer Planungskosten-Vereinbarung bedeutet notwendig, dass der/die Planungsinteressent/in diese Änderung anregt.
- ¹⁰ Die örtliche Raumplanung der Gemeinde ist Teil des **Hoheitsrechts**, sie ist allein an das Gesetz gebunden, zivilrechtliche Vereinbarungen können nicht Grundlage der örtlichen Raumplanung sein. Dies festzuhalten, ist zur Vermeidung von Missverständnissen über die rechtlichen Wirkungen der Planungskosten-Vereinbarung zweckmäßig.
- ¹¹ Der **Betrag**, den der/die Planungsinteressent/in leistet, ist präzise festzuhalten. Zur Höhe siehe Anmerkung 1 lit c und d.
- ¹² Weil rechtlich zwischen den hoheitlichen Planungsakten der Gemeinde und den zivilrechtlichen Vereinbarungen zur Herstellung der Vertretbarkeit von Planungsakten kein rechtlicher Zusammenhang besteht (siehe Anmerkung 10), ist es zweckmäßig, dass der Text der Planungskosten-Vereinbarung dies ausdrücklich festhält.
- ¹³ Siehe Anmerkung 4.
- ¹⁴ Es ist zweckmäßig, dass die Gemeinde die Bezahlung der Planungskosten sofort mit Unterfertigung der Planungskosten-Vereinbarung verlangt. Wird sofort bezahlt, so erübrigen sich Regelungen über die Besicherung der Bezahlung (etwa durch Bankgarantie ua).
- ¹⁵ Die Gemeinde lässt in der Regel die Planungsmaßnahmen durch Auftragsvergabe von Unternehmern (etwa „**Ortsplanern**“) ausführen. Die Planungsleistungen können auch kommunale Unternehmen erbringen. Es ist denkbar, dass der/die Planungsinteressent/in Planungsleistungen ganz oder teilweise selbst oder in eigener Verantwortung erbringt. Das muss allerdings ausdrücklich und eindeutig vereinbart werden, wobei die Finanzierung der Maßnahme sichergestellt sein muss. Eine solche Vereinbarung senkt natürlich den vom/von der Planungsinteressenten/in zu leistenden Beitrag für die Planungskosten, gegebenenfalls kann die finanzielle Leistung dadurch zur Gänze entfallen.
- ¹⁶ Denkbar wäre, die ordentliche Gerichtsbarkeit mit einer **Schiedsklausel** durch ein Schiedsgericht zu ersetzen.
- ¹⁷ Der Bürgermeister hat beim Abschluss der Planungskosten-Vereinbarung die besonderen gemeindegeseztlichen Bestimmungen zu beachten (siehe Anmerkung 5). Im Anwendungsbereich der Oö.GemO 1990 ist für den Abschluss – dieser Vereinbarung von besonderen Ausnahmefällen abgesehen – immer ein Beschluss des Gemeinderats erforderlich.
- ¹⁸ Datum des Beschlusses des Gemeinderats.

D: KAUFANBOT ZUR BAULANDSICHERUNG

Hinweis: Das Vertragsmuster stützt sich hinsichtlich § 16 Abs 1 Z 2 Oö.ROG 1994, LGBl 114/1993 idgF, auf die durch LGBl 114/1993, hinsichtlich § 16 Abs 1 Z 3 Oö.ROG 1994 auf die durch LGBl 83/1997 geschaffene Rechtslage und wurde sorgfältig erstellt. 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.

KAUFANBOT ZUR BAULANDSICHERUNG^{1 2} (§ 16 Abs 1 Z 2 / § 16 Abs 1 Z 3³ Oö.ROG 1994 idF LGBl 73/2011)

vereinbart zwischen

3. der **Gemeinde G**⁴, vertreten durch den **Bürgermeister B**⁵, ... Adresse ..., und
4. dem/der **Widmungsinteressenten/in** Herrn/Frau/Firma **XY**⁶, ... Adresse ...,

über die Sicherung der in **ANLAGE 1**⁷ beschriebenen und planlich dargestellten Grundfläche/n für Baulandzwecke.

I. PLANUNGSABSICHT DER GEMEINDE

(1) Die Gemeinde G hat die Absicht, die gegenständliche/n Grundfläche/n durch Änderung der geltenden Planungsakte (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan) zu regeln. Die vorgesehenen Planungsakte der Gemeinde G sind in **ANLAGE 2**⁸ dargestellt.

(2) Der Gemeinderat der Gemeinde G hält die raumordnungsrechtlichen Regelungen im Sinne des Abs 1 nach den Raumordnungsgrundsätzen und –zielen des Oö.ROG 1994 für gerechtfertigt, wenn der Grundstückseigentümer besondere privatrechtliche Verpflichtungen über die Sicherung des/der Grundstück/e für Baulandzwecke durch ein Kaufanbot übernimmt.

II. KAUFANBOT

(1) Der/Die Widmungsinteressent/in bietet der Gemeinde G unwiderruflich das/die in **ANLAGE 3**⁹ beschriebene/n, planlich dargestellte/n und mit dem Kaufpreis bestimmte/n Grundstück/e zum Kauf an.

(2) Die Gemeinde G hat das Recht, dieses Kaufanbot binnen achtzehn Monaten ab Kundmachung der in **ANLAGE 2** dargestellten Planungsakte zu dem in **ANLAGE 3** bestimmten Kaufpreis durch schriftliche Erklärung¹⁰ anzunehmen.

(3) Die Gemeinde G hat das Recht, das Kaufanbot nicht für sich anzunehmen, sondern dritte Personen als Käufer für die gesamte/n Grundfläche/n oder für Teile davon durch schriftliche Erklärung namhaft zu machen.

Die Gemeinde G bürgt für die Bonität des/der namhaft gemachten Käufer/s insoweit, als sie für die ordnungsgemäße Bezahlung des vereinbarten Kaufpreises einsteht¹¹.

(4) Hat die Gemeinde G das Kaufanbot angenommen oder Käufer namhaft gemacht, ist der/die Widmungsinteressent/in verpflichtet, den schriftlichen grundbuchs-fähigen Kaufvertrag bei dem von der Gemeinde G bestimmten Notar oder Rechtsanwalt als Schriftenverfasser innerhalb von acht Wochen ab Aufforderung durch den Schriftenverfasser abzuschließen. Die Kosten der Vertragserrichtung, der grundbücherlichen Durchführung, der eventuell erforderlichen Vermessungen sowie aller Abgaben, insbesondere die Grunderwerbssteuer trägt die Gemeinde G bzw der von der Gemeinde namhaft gemachte Käufer.

(5) Das Kaufanbot erlischt, wenn sich die Gemeinde G nicht innerhalb der in Abs 2 vorgesehenen Frist erklärt hat. Weder dem/der Widmungsinteressent/in noch der Gemeinde G steht bei Erlöschen des Kaufanbots aus dieser Vereinbarung irgendein Anspruch zu.

(6) Dieses Kaufanbot zur Baulandsicherung entspricht den in **ANLAGE 4**¹² beschriebenen Absichten der Gemeinde G. Sollten diese Absichten aus Gründen, die nicht der/die Widmungswerber/in zu vertreten hat, sieben Jahre nach Abschluss des Kaufvertrags in wesentlichen Punkten nicht verwirklicht worden sein, so hat der/die Widmungswerber/in das Recht, gegebenenfalls von der Gemeinde G durch eine Ausgleichszahlung so gestellt zu werden, wie er/sie wirtschaftlich stünde, wenn er/sie seine/ihre Grundfläche/n nicht zum Verkauf der Gemeinde G angeboten hätte¹³.

III. BESICHERUNG DES KAUFANBOTS

(1) Der/Die Widmungswerber/in übergibt der Gemeinde G mit Unterfertigung dieses Kaufanbots einen im Grundbuch angemerkten Rangordnungsbeschluss der Veräußerung der Liegenschaft¹⁴. Der/Die Widmungswerber/in wird für den Fall, dass der Kaufvertrag nicht innerhalb des Jahres, für das die Rangordnung nach den gesetzlichen Vorschriften gilt, zu Stande gekommen ist, der Gemeinde G spätestens zwei Wochen vor Ablauf der Wirksamkeit der Rangordnung einen erneuerten Rangordnungsbeschluss übergeben.

(2) Die Vertragspartner vereinbaren für den Fall, dass der/die Widmungsinteressent/in trotz ordnungsgemäßer Annahme der Kaufoption den schriftlichen Kaufvertrag nach Punkt II. Abs 4 nicht abschließt oder die Rangordnung nach Abs 1 nicht erneuert, eine Pönale in der Höhe von € (in Worten: Euro). Der/Die Widmungsinteressent/in hat die Pönale innerhalb von vier

Wochen nach schriftlicher Aufforderung an die Gemeinde G zu bezahlen. Die Summe gilt für den nicht ordnungsgemäß abgeschlossenen Kaufvertrag und in gleicher Höhe für die nicht erneuerte Rangordnung.

(3) Der/Die Widmungsinteressent/in ist verpflichtet, der Gemeinde G mit Unterfertigung dieses Kaufanbots zur Sicherstellung der Pönale die Bankgarantie oder ein nicht vinkuliertes Sparbuch eines österreichischen Geldinstituts zu übergeben. Die Bankgarantie oder das Sparbuch lautet auf die doppelte Höhe des in Abs 2 genannten Betrags.

IV. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

(1) Der/Die Widmungsinteressent/in erklärt aus freien Stücken¹⁵, dieses Kaufanbot zur Baulandsicherung zu erstellen. Er/Sie anerkennt alle übernommenen Verpflichtungen als verbindlich und verzichtet – soweit nicht Sonderbestimmungen des KSchG Anwendung finden - auf jede Anfechtung wegen Irrtums.

(2) Die Kosten der Errichtung dieses Kaufanbots sowie der in Punkt III. Abs 1 vorgesehenen Rangordnung/en trägt der/die Widmungsinteressent/in.

(3)¹⁶ Für Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung wird das für die Gemeinde G örtlich zuständige Gericht vereinbart.

(4) Die einvernehmliche Auflösung oder Abänderung dieses Kaufanbots oder des auf der Grundlage dieses Kaufanbots abgeschlossenen Kaufvertrags bleibt den Vertragspartnern zu jedem Zeitpunkt unbenommen.

V. BESCHLUSS DES GEMEINDERATS¹⁷

Der Text dieses Kaufanbots zur Baulandsicherung wurde in der Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde G vom¹⁸ ... zur Kenntnis genommen.

ANLAGE 1: Betroffene/s Grundfläche/n;

ANLAGE 2: Beabsichtigte Planungsakte der Gemeinde;

ANLAGE 3: Angebotene Grundfläche/n mit Kaufpreis

ANLAGE 4: Absichten der Gemeinde zur Baulandsicherung

....., am

.....

.....

.....

(Kenntnisnahme durch die Gemeinde)

D: ANMERKUNGEN ZUM VERTRAGSMUSTER

¹ Vorbemerkungen zum Kaufanbot zur Baulandsicherung:

a. Für den Fall, dass in einer Gemeinde oder in einem bestimmten Teil der Gemeinde **Bauland knapp** ist, erlaubt die aktive Bodenpolitik (§ 15 Abs 2 Oö.ROG 1994 idF 73/2011), die Widmungsakte der Gemeinde (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan) durch **privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Baulandsicherung** zu unterstützen. Während bei der **Infrastrukturkosten-Vereinbarung** (Vertragsmuster A), bei der **Nutzungsvereinbarung** (Vertragsmuster B) und der **Planungskosten-Vereinbarung** (Vertragsmuster C) der Liegenschaftseigentümer besondere zivilrechtliche Verpflichtungen **gegenüber der Gemeinde** übernimmt, muss er bei den **Baulandsicherungsvereinbarungen** Grundflächen der **Gemeinde zum Kauf anbieten**.

Das Gesetz sieht dafür insbesondere **zwei Arten von Vereinbarungen** vor, die im Vertragsmuster D zusammengefasst sind:

- **[Grundflächen-Bewirtschaftungs-Vereinbarung]**. § 16 Abs 1 Z 2 Oö.ROG 1994 sieht Vereinbarungen über den „**Erwerb von Grundflächen durch die Gemeinde, insbesondere um den örtlichen Bedarf an Baugrundstücken zu ortsüblichen Preisen decken zu können**“ vor.

- **[Wohnbausicherungs-Vereinbarung]**. § 16 Abs 1 Z 3 Oö.ROG 1994 sieht „**Vereinbarungen zur Sicherung des förderbaren Wohnbaus, soweit für diesen Zweck in der Gemeinde ein Bedarf besteht und dafür Flächen vorbehalten werden sollen**“ vor. Der Gesetzestext beschreibt diese Vereinbarungen näher: „**Die Vereinbarungen haben sicherzustellen, dass je Grundstückseigentümer höchstens die Hälfte der für die Umwidmung vorgesehenen Grundstücksfläche zum Zweck der Widmung für den förderbaren mehrgeschossigen Wohnbau oder für Gebäude in verdichteter Flachbauweise ... der Gemeinde angeboten werden muss. Dem Grundstückseigentümer muss für diese Flächen jedenfalls ein angemessener Preis angeboten werden, wobei als angemessen ein Preis anzusehen ist, der zumindest die Hälfte des ortsüblichen Verkehrswerts beträgt ...**“.

b. **Ob und in welcher Weise** die Gemeinde beim Erlass oder der Änderung von Flächenwidmungsplänen und/oder Bebauungsplänen privatrechtliche Baulandsicherungsvereinbarungen abschließt, steht in ihrem Ermessen. Dabei ist entscheidend, dass sachlich begründet wird, „**ob**“ eine Baulandsicherungsvereinbarung stattfinden soll, und „**inwieweit**“ die der Gemeinde anzubietenden Grundflächen der Baulandsicherung zugeführt werden.

c. Da der/die Liegenschaftseigentümer/in seine/ihre Grundstück/e der Gemeinde zum Kauf anbietet, kommt eine **Verbindung** dieses Vertragsmusters mit einer **Infrastrukturkosten-Vereinbarung** (Vertragsmuster A) und einer **Planungskosten-Vereinbarung** (Vertragsmuster C) in der Regel **nicht** in Betracht. Infrastrukturkosten und Planungskosten finden im festgelegten **Kaufpreis** Eingang. Die Nutzungsabsichten muss die Gemeinde in **ANLAGE 4** zum Vertragsmuster D beschreiben.

d. Dem Gesetzestext in § 16 Abs 1 Z 2 und 3 Oö.ROG 1994 folgend besteht das Vertragsmuster D in einem **Kaufanbot** an die Gemeinde. Auf der Grundlage des Kaufanbots hat die Gemeinde die Möglichkeit, binnen einer Frist das Anbot anzunehmen oder andere Käufer namhaft zu machen. Bis zur Annahme des Kaufanbots stehen meist einige Details, die für die grundbücherliche Durchführung eines Kaufvertrags erforderlich sind, noch nicht fest (etwa grundbuchsfähige Vermessungen). Das Vertragsmuster D geht daher davon aus, dass alle Details erst nach Annahme des Kaufanbots bei der Errichtung des **schriftlichen Kaufvertrags** vorliegen. Dass der Anbieter dennoch fix gebunden ist, sichern die Anmerkung der Rangordnung der Veräußerung im Grundbuch und eine Pönale.

² Sofern die Gemeinde das Anbot annimmt, wird der grundbuchsfähige schriftliche Kaufvertrag durch einen **Schriftenverfasser** (Notar, Rechtsanwalt) errichtet (Punkt II. Abs 4 des Kaufanbots).

³ Das Kaufanbot kann sich auf **§ 16 Abs 1 Z 2 Oö.ROG 1994** (Grundflächen-Bewirtschaftungs-Vereinbarung) oder auf **§ 16 Abs 1 Z 3 Oö.ROG 1994** (Vereinbarung zur Sicherung des förderbaren Wohnbaus) – oder auch auf beide – stützen. Der Kaufanbotstext sollte die entsprechende gesetzliche Grundlage ausweisen.

⁴ Die Gemeinde nimmt das Kaufanbot als **Gebietskörperschaft** auf zivilrechtlicher Grundlage zur Kenntnis. Die Gemeinde ist Unternehmer gemäß § 1 Abs 2 Konsumentenschutzgesetz (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 KSchG, BGBl 1979/140 idGF, Anwendung.

⁵ Die Gemeinde nimmt das Kaufanbot, das eine einseitige Erklärung darstellt, zur Kenntnis und sollte daher das Kaufanbot gegenzeichnen. Das Gesetz ermächtigt den Bürgermeister zur Unterfertigung der Urkunde (§ 65 Oö.GemO 1990, §

66 Stadtstatut Linz, § 66 Stadtstatut Wels, § 66 Stadtstatut Steyr), grundsätzlich auf der Grundlage eines Gemeinderatsbeschlusses (§ 43 Abs 1 Oö.GemO 1990, § 46 Stadtstatut Linz, § 46 Stadtstatut Wels, § 46 Stadtstatut Steyr).

⁶ Vertragspartner der Gemeinde ist in der Regel der/die **bücherliche Eigentümer/in** des/der Grundstücks/e. Vertragspartner/in kann unter verbindlicher Mitzeichnung der Vereinbarung durch den/die bücherlichen/e Eigentümer/in auch eine dritte Person (etwa Projektentwicklungsgesellschaft) sein.

⁷ Das Kaufanbot bezieht sich auf die Widmung bzw Bebauung einer bestimmten Grundfläche oder mehrerer bestimmter Grundflächen. Die **ANLAGE 1** sollte die betroffene/n Fläche/n **genau beschreiben** und **planlich dokumentieren**. Die beabsichtigten **Nutzungen** beschreibt die **ANLAGE 4**.

⁸ Die **ANLAGE 2** beschreibt die **Planungsakte** – mit Worten und auch planlich –, die der Gemeinderat zu erlassen gedenkt (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan). Flexible Beschreibungen im Kaufanbotstext sind denkbar.

⁹ Die **ANLAGE 3** beschreibt die Grundfläche/n mit Worten und planlich, die Gegenstand des Kaufanbots sind und im nachfolgenden Kaufvertrag Gegenstand des Kaufgeschäfts werden. Die **präzise Beschreibung** muss nicht alle für einen grundbuchsfähigen Kaufvertrag erforderlichen Einzelheiten enthalten. So muss etwa die konkrete Vermessung erst im Zeitpunkt der Errichtung des Kaufvertrags vorliegen. Handelt es sich um eine Vereinbarung zur Sicherung des förderbaren Wohnbaus nach **§ 16 Abs 1 Z 3 Oö.ROG 1994**, darf die Fläche „**höchstens die Hälfte die für die Umwidmung vorgesehenen Grundfläche**“ umfassen.

Wichtig ist, dass der **Kaufpreis** für die angebotene/n Grundfläche/n ziffernmäßig genau bestimmt ist. Eine Aufschlüsselung des Kaufpreises auf bestimmte Teilflächen ist zweckmäßig, aber nicht unbedingt erforderlich.

Die **Höhe des Kaufpreises** kann grundsätzlich frei vereinbart werden. Handelt es sich um eine Vereinbarung zur Sicherung des förderbaren Wohnbaus nach **§ 16 Abs 1 Z 3 Oö.ROG 1994**, darf der Kaufpreis **nicht geringer als der ortsübliche Verkehrswert** (nach Umwidmung) sein.

Dem ortsüblichen Verkehrswert liegt in der Regel ein Grundstück zu Grunde, das voll aufgeschlossen ist. Muss die Gemeinde die Aufschließung erst durch Investitionen herstellen, so kann im ortsüblichen Verkehrswert auch der **Aufwand für die Infrastruktur** nach den Regeln des **§ 16 Abs 1 Z 1 Oö.ROG 1994** Berücksichtigung finden. Gleiches gilt für **Planungskosten** nach **§ 36 Abs 3 Oö.ROG 1994**.

¹⁰ Die Gemeinde soll etwa **achtzehn Monate** Zeit haben, die organisatorischen und administrativen Voraussetzungen zu schaffen, die Planungsabsicht zu verwirklichen. Sie kann jederzeit **innerhalb der achtzehn Monate das Kaufanbot durch schriftliche Erklärung annehmen**. Nimmt sie innerhalb von achtzehn Monaten das Kaufanbot nicht an, verfällt es.

¹¹ Der/Die Liegenschaftseigentümer/in, der/die eine Grundfläche der Gemeinde zum Kauf anbietet, braucht bei einer Gebietskörperschaft als Vertragspartner wegen der Bedeckung des Kaufpreises nicht in Sorge zu sein. Wenn die Gemeinde aber andere Personen als Käufer namhaft macht, stellt sich die Frage der **Bonität** der Käufer. Die Interessen des Verkäufers sind nur gewahrt, wenn die Gemeinde für den Kaufpreis bürgt. **Es ist Sache der Gemeinde, dafür zu sorgen, dass ein von ihr namhaft gemachter Käufer tatsächlich solvent ist.**

¹² Die **ANLAGE 4** beschreibt die Planungsabsichten der Gemeinde, die dem Kaufgeschäft zu Grunde liegen. Etwa im Sinne des **§ 16 Abs 1 Z 2 Oö.ROG 1994** welcher örtlichen Bedarf an Baugrundstücken gedeckt werden soll, wie die Interessen/innen zu ortsüblichen Preisen zu ihren Baugrundstücken kommen sollen; und etwa im Sinne des **§ 16 Abs 1 Z 3 Oö.ROG 1994**, ob die Umwidmung dem förderbaren mehrgeschossigen Wohnbau oder Gebäuden in verdichteter Flachbauweise dient, und wie diese Wohnbauten errichtet werden sollen.

¹³ Rechtlich problematisch ist die Frage, was das Schicksal des Kaufvertrags sein soll, **wenn die Planungsabsicht in wesentlichen Punkten nicht verwirklicht werden sollte**. Hier wäre an ein Recht der Rückübereignung zu denken. Da allerdings einzelne Teile der Planungsabsicht doch verwirklicht sein könnten, ist die Rückübereignung unter Ausgleich der getätigten Investitionen kaum praktikabel. Der Text des Kaufanbots schlägt daher nicht die Rückübereignung, sondern einen finanziellen **Ausgleichsanspruch** für den/die ursprüngliche/n Eigentümer/in vor. Der Gemeinde entsteht dadurch kein Nachteil, weil sie ja Eigentümer der Grundflächen ist und bleibt.

¹⁴ Die Anmerkung der **Rangordnung** der Veräußerung im Grundbuch ist in den §§ 53 ff Allgemeines Grundbuchgesetz 1955 (GBG 1955) geregelt. Der/Die Eigentümer/in einer Liegenschaft lässt die Rangordnung in seiner/ihrer Liegenschaft im Grundbuch anmerken und erhält vom Grundbuchsgericht einen **Rangordnungsbeschluss**. Nur wer diesen Rangordnungsbeschluss körperlich in Händen hat, kann als Eigentümer im Grundbuch einverleibt werden.

¹⁵ Die örtliche Raumplanung der Gemeinde ist Teil des **Hoheitsrechts**, sie ist allein an das Gesetz gebunden, zivilrechtliche Vereinbarungen können nicht Grundlage der örtlichen Raumplanung sein. Weil rechtlich zwischen den hoheitlichen

Planungsakten der Gemeinde und den zivilrechtlichen Vereinbarungen zur Herstellung der Vertretbarkeit von Planungsakten kein rechtlicher Zusammenhang besteht, ist es zweckmäßig, dass der Text des Kaufanbots dies ausdrücklich festhält.

¹⁶ Denkbar wäre, die ordentliche Gerichtsbarkeit mit einer **Schiedsklausel** durch ein Schiedsgericht zu ersetzen.

¹⁷ Der Bürgermeister hat bei Kenntnisnahme des Kaufanbots die besonderen gemeindegeseztlichen Bestimmungen zu beachten (siehe Anmerkung 5). Im Anwendungsbereich der Oö.GemO 1990 ist für den Abschluss dieser Vereinbarung – von besonderen Ausnahmefällen abgesehen – immer ein Beschluss des Gemeinderats erforderlich.

¹⁸ Datum des Gemeinderatsbeschlusses.