

Business Upper Austria
15.06.2021



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

Standortsicherung und Lenkungsmöglichkeiten aus zivilrechtlicher Sicht

Rechtsanwalt Mag. Dr. Georg Bruckmüller, Univ.-Lektor



- Rechtsanwalt seit 1997
- Gründer und Partner der Bruckmüller Rechtsanwalts GmbH
- Universitätslektor an der Donau Universität Krems und Johannes Kepler Universität Linz (real estate finance)
- Vertrauensanwalt FG Immoblientreuhänder der OÖ Wirtschaftskammer
- Schwerpunkte:
 - Immobilienrecht,
 - Unternehmensrecht, M&A
 - Arbeitsrecht
 - IP/IT-Recht, Unlauterer Wettbewerb

Hoheitliches Handeln – privatrechtliches Handeln

- Ziel: bestmögliche Nutzung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohles
- Raumordnung = hoheitliches Mittel zur Zielerreichung
- Vertragsraumordnung = privatrechtliches Mittel zur Zielerreichung
 - Sicherstellung bestimmter Bauungs- und Nutzungsvorgaben
 - finanzielle Entlastung der Gemeinde
 - Bodenschutz durch Bauzwang und Bebauungsdichte

Umwidmung kann nicht Gegenstand eines Vertrages sein, da vertragliche Verpflichtungen zu hoheitlichen Maßnahmen verfassungsgesetzlich nicht zulässig sind

Raumordnungsverträge gem § 16 Oö. ROG:

- Infrastrukturverträge
- Baulandsicherungsverträge
- Vereinbarungen zur Sicherung des förderbaren Wohnbaues

Vertragliche Möglichkeit der Überwälzung von Kosten bei Planänderungen:

- Vereinbarungen über Planungskosten gem § 35 Oö. ROG

Vertragsraumordnung - § 16 Abs 1 Oö. ROG

- Ermächtigung zum
 - Abschluss von Vereinbarungen mit GrundeigentümerInnen über die **zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung** von Grundstücken und die Tragung von Infrastrukturkosten (**Infrastrukturverträgen**) (Z 1)
 - Erwerb von Grundflächen, um den örtlichen Bedarf an Baugrundstücken zu ortsüblichen Preisen decken zu können (Z 2)
 - Abschluss von Vereinbarung zur Sicherung des förderbaren Wohnbaus (Z 3)

Grenzen der Vertragsraumordnung

- **Koppelungsverbot:** die Behörde darf die Erfüllung öffentlicher Aufgaben prinzipiell nicht von wirtschaftlichen Gegenleistungen Privater abhängig machen
 - zwingende Verknüpfung zwischen hoheitlichen Planfestlegungen und privatrechtlichen Maßnahmen unzulässig (VfSlg 15.625/1999)
- Planverordnungen dürfen nicht vom Inhalt privatrechtlicher Verträge abhängig gemacht werden

Grenzen der Vertragsraumordnung

- **keine generelle Wahlfreiheit** zwischen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Handlungsformen
 - jedenfalls dort nicht, wo das hoheitliche Handeln zwingend vorgeschrieben ist
 - wenn Ermächtigung oder Verpflichtung zu hoheitlicher Gestaltung fehlt, sind Verträge jedenfalls zulässig
- Missbrauch der Rechtsform: wenn die Privatwirtschaftsverwaltung gewählt wird, um der öffentlich-rechtlichen Bindung zu entgehen
- Grundabtretung darf vertraglich vereinbart werden → privatrechtlicher Erwerb von Grundstücken geht der Enteignung als **gelinderes Mittel** vor (VfSlg 13.579/1993)

Verbot des Rechtsmissbrauchs:

- **Gleichbehandlungsgebot** für privatrechtliche Maßnahmen – § 16 Abs 2 Oö. ROG
 - Sachlichkeitsgebot
 - Verbot einer willkürlichen und grob sachwidrigen Vorgangsweise
- **Verhältnismäßigkeitsprinzip**
 - Verbot einer unangemessenen Relation zwischen den geförderten öffentlichen und den beeinträchtigten privaten Interessen

Verbot des Rechtsmissbrauchs:

→ Kontrahierungszwang

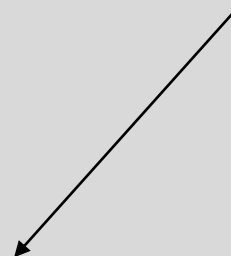
- Aufschließungsleistungen = solche der Daseinsvorsorge
- Gemeinde darf den Abschluss von Verträgen, die der Erfüllung öffentlicher Ziele dienen, nicht aus unsachlichen Gründen verweigern



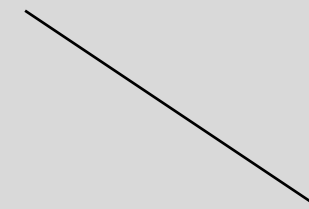
- Was ist Infrastruktur ?
- Infrastruktur ieS = jene Einrichtungen, die der Aufschließung des Baulands dienen, zB Erschließungsstraßen, Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen
- Infrastruktur iwS = auch Parkanlagen, Kindergärten, Schulen, Krankenanstalten, Alten- und Pflegeheime, Lebensmittelmärkte



Inhalt der Vereinbarung



Kostenbeitrag zu Infrastrukturkosten



Übernahme der Herstellung der Infrastruktur



Kostenbeitrag:

- § 16 Abs 1 Z 1 Oö. ROG: Begrenzung der auf Private überwälzbaren Infrastrukturkosten mit den voraussichtlich **tatsächlich anfallenden Kosten**
- nach anderen landesgesetzlichen Vorschriften einzuhebende Beträge sind **anzurechnen**
- umgekehrt sind auch auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages bereits geleistete Zahlungen **im Abgabenbescheid** anzurechnen, zB
 - § 26 Abs 5 Oö. ROG: Anrechnung des für den Anschluss an eine gemeindeeigene Anlage geleisteten privatrechtlichen Entgelt auf den Anschließungsbeitrag für unbebautes Bauland
 - § 25 Abs 5 Oö. ROG: wenn die Infrastrukturkosten aufgrund einer Vereinbarung gem § 16 Abs 1 vollständig bezahlt wurden, darf kein Anschließungsbeitrag mehr vorgeschrieben werden

Infrastrukturverträge

Vereinbarungen, mit denen GrundeigentümerInnen selbst die infrastrukturelle Erschließung übernehmen:

- nicht explizit erfasst
- § 16 Oö. ROG: „**insbesondere** [...] Vereinbarungen [...] über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung von Grundstücken sowie die Tragung von die Grundstücke betreffenden Infrastrukturkosten“ → keine abschließende Aufzählung
- Vereinbarung über die Herstellung der Infrastruktur selbst unterfällt der demonstrativen Aufzählung des § 16 Abs 1 Z 1 Oö ROG (8 Ob 7/19s)
- sachlicher Konnex wird zu beachten sein
 - zB Verpflichtung zur Errichtung eines Kindergartens etc außerhalb des Plangebietes wird gegen das Sachlichkeitsgebot verstoßen

- verpflichten GrundeigentümerInnen zur **widmungskonformen Bebauung** innerhalb einer bestimmten **Frist**
 - insb Sicherstellung, dass von Grünland in Bauland umgewidmete Grundstücke binnen bestimmter Zeit tatsächlich bebaut werden
- Verhinderung von Bodenspekulationen, die auf künftige Wertsteigerungen setzen
- tatsächliche Nutzung von Baulandreserven
- Sicherstellung etwa durch Options- Wiederkaufs- oder Vorkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde

Vereinbarung zur Sicherung des förderbaren Wohnbaus

- soweit für diesen Zweck in der Gemeinde ein Bedarf besteht und dafür Flächen vorbehalten werden sollen
- Vereinbarungen, dass von GrundeigentümerInnen höchstens die Hälfte der für die Umwidmung vorgesehenen Grundstücksflächen zum Zweck der Widmung für den förderbaren mehrgeschossigen Wohnbau oder für Gebäude in verdichteter Flachbauweise der Gemeinde angeboten werden müssen
- für diese Flächen muss ein angemessener Preis angeboten werden = zumindest die Hälfte des ortsüblichen Verkehrswerts
 - dieses Mindestentgelt darf durch Neben- und Zusatzvereinbarungen nicht unterschritten werden

Vereinbarungen über Planungskosten

- § 35 Oö. ROG
- vertragliche Überwälzung der Kosten der Ausarbeitung von Flächenwidmungsplänen auf die begünstigten GrundeigentümerInnen anlässlich einer von ihnen angeregten Änderung von Raumordnungsplänen
- es dürfen nur die bei Planänderung nachweislich entstehenden Kosten für die Ausarbeitung der Pläne überwält werden

Sicherstellung von Grundstücken & von vertraglichen Leistungspflichten

Übersicht:

- Optionsrecht
- Vorvertrag
- Wiederkaufsrecht
- Rückverkaufsrecht
- Vorkaufsrecht
- Konventionalstrafe
- Baurechtsvertrag

- eine Partei erhält das Recht, ein inhaltlich vorausbestimmtes Schuldverhältnis (zB An- oder Rückkauf der Liegenschaft) in Geltung zu setzen
- Kaufgegenstand bleibt im Eigentum des Optionsgebers
- schränkt Verfügungsrechte des Eigentümers ein
- löst noch keine Steuern und Gebühren aus



Zweck:

- Abklärung von aktuellen Eigenschaften des Kaufgegenstandes
- Abklärung der künftigen Nutzbarkeit des Kaufgegenstandes
- Umwidmungen, Vermessung, Bebaubarkeit (zB Bebauungsplan, Gestaltungsbeirat), Erschließung Grundstück, Finanzierung, Verwertbarkeit, Einholung von Genehmigungen, ...



- ein-/zweiseitig bindender Vertrag auf Abschluss eines bestimmten „Hauptvertrages“
- Zeitpunkt, wann Hauptvertrag abzuschließen ist (Eintritt von bestimmten Bedingungen)
- wesentliche Umstände des Hauptvertrags geklärt
- Unterschied zur Option: Der Vorvertrag berechtigt zum Abschluss des Hauptvertrags, einseitige Ausübung des Optionsrechts bringt schon den Hauptvertrag zustande



Zweck:

- tatsächliche oder rechtliche Hindernisse sprechen gegen den Abschluss eines „Hauptvertrages“

- Beispiel:

Für ein Bauvorhaben soll ein Grundstück gekauft werden. Das Grundstück ist derzeit noch als Grünland gewidmet.

Der Kaufvertrag wird erst abgeschlossen, wenn die Umwidmung des Grundstücks in Bauland rechtskräftig ist.

- Recht des Verkäufers, eine Liegenschaft zurückzukaufen
- wird zumeist dann vereinbart, wenn der Grundeigentümer das Grundstück von der Gemeinde gekauft hat
- Beispiel:

Die Gemeinde überträgt eine Liegenschaft an einen Bauträger, der dort Wohnungen errichten soll.

Zur Durchsetzung der vereinbarten Bebauung der Liegenschaft erhält die Gemeinde das Recht, die Liegenschaft wieder zurück zu kaufen, wenn die Wohnanlage nicht gebaut wurde.

Der Bauträger errichtet die geplanten Wohnbauten nicht. → Die Gemeinde kann die Liegenschaft zurückkaufen.



- ein dem Käufer eingeräumtes Recht, eine verkaufte Sache wieder an den Verkäufer zurück zu verkaufen
- kann nur für unbewegliche Sachen (Liegenschaften) vereinbart werden





- Recht, im Falle eines Verkaufs der Liegenschaft an einen Dritten den Vorrang zu erhalten und sie selbst zu erwerben
- Kauf unter jenen Bedingungen, zu denen der dritte Käufer zu kaufen bereit gewesen wäre
- wird durch Vorkaufsfall ausgelöst
 - Kaufvertrag mit einem Dritten
 - Kaufanbot eines Dritten
 - Nicht: grds. andere Erwerbsarten (Schenkung, Tausch, Sacheinlagevertrag, Erbteilungsübereinkommen)

Konventionalstrafe



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

- Grundstückseigentümer verpflichtet sich, einen bestimmten Geldbetrag zu bezahlen, wenn er bestimmte vertragliche Verpflichtungen nicht einhält
- wird eine Konventionalstrafe für den Fall der Nichteinhaltung der Bauverpflichtung vereinbart, erlangt der Grundstückseigentümer durch Zahlung der Strafe mangels gegenteiliger Vereinbarung **nicht** das Recht, sich von der Baupflicht zu befreien (§ 1336 Abs 1 S 2 ABGB)

- Beispiel:

Für ein Grundstück wurde eine Bauverpflichtung innerhalb einer bestimmten Frist vereinbart. Für die Nichteinhaltung wurde die Zahlung einer Konventionalstrafe vereinbart.

Der Grundstückseigentümer bebaut das Grundstück nicht. Er muss die Konventionalstrafe bezahlen.



- Eigentum an Grundstück und am Gebäude grundsätzlich ident
- Durchbrechung dieses Grundsatzes durch ein Baurecht
 - § 1 Abs.1 BauRG: Ein Grundstück kann mit dem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen Recht, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben, belastet werden (Baurecht)
- Gründe:
 - Eigentümer will sich nicht trennen
 - Geringere Anschaffungskosten



- Bauberechtigter hat am Bauwerk die Rechte eines Eigentümers und am dem Grundstück, soweit nicht im Baurechtsvertrag etwas anderes vereinbart ist, die Rechte eines Nutznießers (§ 6 Abs 2 BauRG)
- Entgelt für die Gewährung des Baurechts = Bauzins (§ 3 Abs 2 BauRG)
 - regelmäßig oder Einmalzahlung



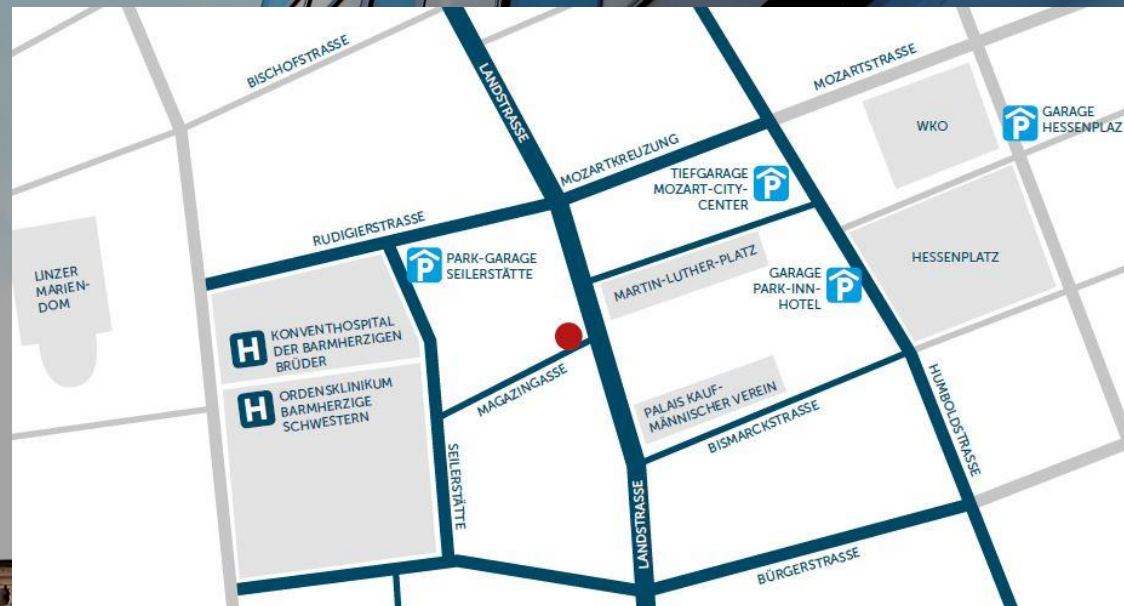
- Hoheitliches /privatrechtliches Handeln unterscheiden
- Gesicherte Rechtspositionen schaffen
- „worst case“- Prüfung vornehmen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law



Bruckmüller Rechtsanwalts gmbH
Landstraße 50
4020 Linz

Tel: 0732 / 77 55 44 – 14
Fax: 0732 / 77 55 44 – 10
E-Mail: team@bruckmueller-law.at
www.bruckmueller-law.at

Sprechstelle Wien:
Grünangergasse 8
A-1010 Wien
Tel. 01 / 5123798