

Parlamentsdirektion  
Dr.-Karl-Renner-Ring 3  
1017 Wien

**Abteilung für Rechtspolitik**  
Wiedner Hauptstraße 63 | 1045 Wien  
T 05 90 900DW | F 05 90 900 11 DW  
E rp@wko.at  
W wko.at/rp

per Webformular: Parlamentarisches  
Begutachtungsverfahren

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
426/AUA, 25.04.2024

Unser Zeichen, Sachbearbeiter  
Rp 20.1.99.08/24/Ro/MH

Durchwahl  
3215

Datum  
28.05.2024

## **Bundesverfassungsgesetz, mit dem das Bundes-Verfassungsgesetz geändert wird (4013/A), Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wirtschaftskammer Österreich bedankt sich für die Einladung zur Stellungnahme und teilt zu dem im Betreff genannten Antrag Folgendes mit:

### **I. Allgemeines**

Mit der vorgeschlagenen Änderung soll eine erhöhte Rechtssicherheit im Bereich der Vertragsraumordnung erzielt werden. Der Landesgesetzgebung soll damit vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. grundlegend VfSlg. 15.625/1999) ermöglicht werden, in der örtlichen Raumplanung eine Koppelung von hoheitlicher Flächenwidmung und privatrechtlicher Vereinbarung vorzusehen.

Konkret soll dem Art 15 Abs 9 B-VG folgender Satz angefügt werden: „In den Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung (Art. 118 Abs. 3 Z 9) sind die Länder im Bereich ihrer Gesetzgebung befugt, das Zustandekommen eines zivilrechtlichen Vertrages als eine Voraussetzung für hoheitliches Handeln vorzusehen.“

Während das Anliegen der Schaffung von Rechtssicherheit im Hinblick auf sachliche und verhältnismäßige landesrechtliche Regelungen im derzeit bereits bestehenden Rahmen grundsätzlich erkannt wird, wird die im gegenständlichen Antrag vorgeschlagene verfassungsrechtliche Absicherung der Vertragsraumordnung ohne jegliche Einschränkungen und konkrete Vorgaben - womit die große Gefahr besteht, dass seitens der Länder die Anwendungsgebiete der Vertragsraumordnung umfassend ausgeweitet werden - abgelehnt.

### **II. Im Detail**

Der VfGH erachtete in seiner Entscheidung zur Salzburger Vertragsraumordnung aus dem Jahr 1999 den zwingenden Abschluss eines Raumordnungsvertrags für die hoheitliche Widmung von Flächen als Bau- bzw Grünland als verfassungswidrig (VfSlg. 15.625/1999). Fehlt hingegen eine zwingende Verknüpfung, bestehen gegen den Planungsakt keine verfassungsrechtlichen Bedenken (vgl. VfSlg. 17.815/2006; 20.009/2015.)

In der Literatur wird zum Teil die Ansicht vertreten, dass das vom VfGH iZm der Salzburger Vertragsraumordnung ausgesprochene absolute Kopplungsverbot nicht jedenfalls greife. Es sei vielmehr zulässig, dass Gemeinden ihre Flächenwidmungen vom Abschluss eines Raumordnungsvertrags abhängig machen, wenn sachliche Gründe für eine derartige Verknüpfung hoheitlicher und privatrechtlicher Maßnahmen sprechen (vgl. z.B. *Madner/Parapatics*, ÖZW 2016,130 (139) mwN).

Aufbauend auf der oben genannten Judikatur haben fast alle Bundesländer Bestimmungen zur Vertragsraumordnung eingeführt, wobei das Anliegen „effektiver Bestimmungen, die gleichzeitig den verfassungsgerichtlich vorgegebenen Kriterien entsprechen, einen gewissen Balanceakt darstellt“ (vgl. *Häusler*, Raumentwicklung und Bodenschutz in den jüngsten Novellen der Landesgesetzgeber (Teil II), RdU 2021/82).

Vor dem Hintergrund der in diesem Zusammenhang bestehenden Rechtsunsicherheit legte die Verbindungsstelle der Bundesländer im Zuge der Ausschussbegutachtung des Antrages 3944/A (Änderung des Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG, „Volkswohnungswesen“) u.a. folgenden Beschluss der Landeshauptleutekonferenz vom 3. April 2024 vor:

„Die Landeshauptleutekonferenz befürwortet, aufbauend auf den Arbeiten der mit Beschluss der Landeshauptleutekonferenz vom 2. Dezember 2022 eingesetzten Arbeitsgruppe, im B-VG an geeigneter Stelle folgende Bestimmung aufzunehmen: „In den Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung (Art 118 Abs 3 Z 9) sind die Länder im Bereich ihrer Gesetzgebung befugt, das Zustandekommen eines zivilrechtlichen Vertrages als eine Voraussetzung für hoheitliches Handeln vorzusehen.“

Der gegenständliche Antrag 4013/A nimmt diesen Formulierungsvorschlag auf.

Grundsätzlich erkennen wir den Ansatz dieser Initiative, eine höhere Rechtssicherheit im Bereich der Vertragsraumordnung zu erreichen. Dies könnte das Potenzial haben, den Prozess der Umwidmung zu vereinfachen und zu beschleunigen, was in einigen Fällen zu einer Erhöhung des Auftragsvolumens und damit verbundenen Umsatzsteigerungen führen könnte.

Allerdings besteht durch die nun vorgeschlagene ausdrückliche verfassungsrechtliche Absicherung der Vertragsraumordnung ohne jegliche Einschränkung und ohne weitere Vorgaben die große Gefahr, dass seitens der Länder die Anwendungsgebiete der Vertragsraumordnung umfassend und unsachlich ausgeweitet werden. Davon würden insbesondere betriebliche Nutzungen betroffen sein, da die Gemeinden damit die Möglichkeit hätten, zusätzlich zu den Widmungsvoraussetzungen im Wege der Vertragsraumordnung weitere Vorgaben etwa aus dem Bereich der Nachhaltigkeit praktisch beliebig festzulegen. Neben den umfangreichen gesetzlichen Vorgaben, den dazugehörigen Verfahren und Prüfungen käme damit de facto eine weitere Ebene dazu, die nahezu völlig im Belieben der Gemeinde liegt.

Da in dem Entwurf keinerlei verfassungsrechtliche Grenzen für die Vertragsraumordnung vorgesehen sind, wäre allenfalls sogar die zwangsweise Mitfinanzierung von öffentlichen Aufgaben durch Grundstückseigentümer und Betriebe möglich.

In engen Grenzen mag es dafür einen sachlichen Zusammenhang geben, etwa wenn es um die Kosten der Zufahrt zu einem zu widmenden Grundstück geht. In der Praxis werden die oft finanzschwachen Gemeinden aber versucht sein, möglichst viele kommunale Aufgaben von der Errichtung eines Radweges bis zur Finanzierung des Kindergartens über die Vertragsraumordnung auf Private zu überwälzen. Im schlimmsten Fall ist über die Hintertür der Vertragsraumordnung ein regelrechter Widmungskauf zu befürchten.

Die Erweiterte Vertragsraumordnung wird das ohnehin schon knappe Angebot an betrieblich nutzbaren Flächen reduzieren bzw. die Kosten für solche Flächen erhöhen.

Es handelt sich um Maßnahmen zur Aktivierung von Bauland durch Eingriffe in Eigentumsrechte, wie z.B. durch Rückwidmungen, Befristung von Widmungen, Eingriffe in bestehende Gebäude und um die Befristung von Neuwidmungen, damit diese möglichst rasch umgesetzt werden.

Dadurch würden Eingriffsmöglichkeiten in bestehende Rechte unter anderem von Betrieben ermöglicht. Man darf Unternehmen, die sich unbebaute Grundstücke vorausschauend zwecks rascher Expansionsmöglichkeit gesichert haben, nicht mit der „Rückwidmungskeule“ drohen können oder mit Verpflichtungen zu „Zwangverkäufen“ an Dritte bestrafen.

Niemand hat einen Rechtsanspruch auf eine Widmung, sondern die Gemeinde hat auf Basis der gesetzlichen Vorgaben die Nutzungen des Bodens in der Gemeinde festzulegen. Im Gegenzug für den fehlenden Rechtsanspruch sollte es den Gemeinden aber auch nicht ermöglicht werden, sich Widmungen herausverhandeln und bezahlen zu lassen.

Die in der oben zitierten VfGH-Entscheidung angeführten Bedenken, v.a. hinsichtlich unzureichenden Rechtsschutzes des betroffenen Liegenschaftseigentümers und eines unverhältnismäßigen Eigentumseingriffs angesichts einer möglichen Rückwidmung des Grundstücks in Grünland bei Weigerung des Grundeigentümers zum Abschluss einer Übertragungsvereinbarung bleiben bestehen; dies gilt ebenso für Bedenken im Hinblick auf das Sachlichkeitsgebot des Gleichheitssatzes und das Verhältnismäßigkeitsprinzip generell. Die geplante Verfassungsnovelle lässt jedoch jegliche Grenzen und genauere Vorgaben vermissen.

Im Hinblick auf die oben dargelegten möglichen Auswirkungen der vorgeschlagenen Verfassungsregelung wird der Entwurf daher abgelehnt.

### **III. Zusammenfassung**

Grundsätzlich wird das Anliegen der Schaffung erhöhter Rechtssicherheit im Bereich der Vertragsraumordnung in Hinblick auf sachliche und verhältnismäßige landesrechtliche Regelungen im derzeit bereits bestehenden Rahmen erkannt. Der vorliegende Entwurf, der eine verfassungsrechtliche Absicherung der Vertragsraumordnung ohne jegliche Einschränkungen und konkrete Vorgaben vorsieht, wird jedoch abgelehnt.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Anmerkungen.

Freundliche Grüße

Dr. Harald Mahrer  
Präsident

Karlheinz Kopf  
Generalsekretär