

PRAKTISCHES

geleitet von Hermann Wenusch

Wissenswertes und Aktuelles, Checklisten, Muster, Bau(rechts)lexikon: Rechtsbegriffe für Baupraktiker, Baubegriffe für Juristen

WISSENSWERTES UND AKTUELLES

Städtebauliche Verträge

Mit der Novelle der Bauordnung für Wien (BO für Wien) im Jahr 2014 hat auch in Wien die Vertragsraumordnung Einzug gehalten. Alle übrigen Bundesländer hatten bereits davor entsprechende Regelungen für privatrechtliche Vereinbarungen einer Gemeinde mit Liegenschaftseigentümern im Zusammenhang mit der Flächenwidmung einer Liegenschaft in den jeweiligen Raumordnungsgesetzen verankert.

Auch in Wien sind städtebauliche Verträge aber mittlerweile ein regelmäßiges Instrument bei größeren Immobilienprojekten. Die gesetzliche Umsetzung in § 1a BO für Wien räumt der Gemeinde dabei einen sehr weitgehenden Spielraum ein. So soll der Abschluss von städtebaulichen Verträgen der Unterstützung der Verwirklichung von Planungszielen sowie der Kostenbeteiligung für die „durch die Festsetzung von Grundflächen als Bauland“ entstehenden Infrastrukturkosten dienen.

Die Planungsziele auf die verwiesen wird, ergeben keine wesentliche Beschränkung der Vertragsgestaltung. Neben den Zwecken der Vorsorge von Flächen für Wohnbau und Gewerbe führt der Verweis auf alle Planungsziele der Wiener Raumordnung, die ebenfalls wiederum nur beispielhaft aufgezählt werden, zu einem grundlegend unbeschränkten Anwendungsbereich. In der bisherigen Praxis waren jedoch – soweit ersichtlich – nur Umwidmungen im Zusammenhang mit Wohnbau Grundlagen für die Vereinbarung städtebaulicher Verträge. Der ausdrückliche Verweis des § 1a BO für Wien zur Vorsorge von Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen blieb als Grundlage für städtebauliche Verträge unseres Wissens nach bisher ungenutzt.

Aus der gesetzlichen Bestimmung ergibt sich außerdem nicht konkret, an welchen Infrastrukturkosten der Vertragspartner der Gemeinde zu beteiligen ist. Welche Kosten der Gemeinde „durch die Festsetzung von Grundflächen als Bauland“ erwachsen, erschließt sich nicht. Aus der Bezugnahme der Bestimmung auf Infrastrukturkosten ergibt sich unserer Ansicht nach aber jedenfalls eine entsprechende Einschränkung auf solche Kosten, die der Aufschließung bzw. besseren Nutzbar-

keit der Liegenschaft dienen, soweit nicht ohnehin durch allfällige Gebühren abgedeckt. Eine weitergehende Kostenbeteiligung (Stichwort Widmungsmehrwert) ist dadurch wohl nicht umfasst.

Diese wenig ausgeprägte Determinierung des Gesetzes wird jedoch durch die verfassungsrechtlichen Schranken eingegrenzt. So wird davon auszugehen sein, dass eine Beteiligung der Gemeinde am entstehenden Widmungsmehrwert bereits durch die Immobilienertragssteuer abgegolten ist und eine darüber hinausgehende „Abschöpfung“ wohl unzulässig wäre. Das sogenannte Koppelungsverbot soll die Liegenschaftseigentümer im Zusammenhang mit Raumordnungsverträgen schützen. Nach diesem darf die Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht vom Abschluss eines Raumordnungsvertrages abhängig gemacht werden. Die praktische Übermachtstellung der Gemeinde im Rahmen der Verhandlung von städtebaulichen Verträgen ist grundsätzlich nicht zu leugnen, auch wenn diese Verträge geeignet, erforderlich und verhältnismäßig sein müssen und die Gemeinde selbstredend nur im (sehr wenig determinierten) öffentlichen Interesse handeln darf. Insofern begründet aber gerade das Koppelungsverbot das besondere Bedürfnis der Liegenschaftseigentümer und Investoren nach mehr Rechtssicherheit, jene Flächenwidmung zu erlangen, die die Grundlage für das – meist ohnehin mit der Gemeinde vorabgestimmte – Projekt darstellt.

Auch wenn die Umwidmung im städtebaulichen Vertrag nicht in einem Gegenseitigkeitsverhältnis zu den Leistungspflichten des Liegenschaftseigentümers stehen darf, bestehen grundsätzlich vertragliche Möglichkeiten, den Liegenschaftseigentümern mehr Rechtssicherheit zu geben, nicht an Raumordnungsverträge gebunden zu sein, wenn die Flächenwidmung zur Projektrealisierung nicht geeignet ist. So wurde in der Vergangenheit beispielsweise die Rechtswirksamkeit von Leistungspflichten der Liegenschaftseigentümer in städtebaulichen Verträgen von der Umsetzung der Flächenwidmung abhängig gemacht, ohne dass der Abschluss eines Vertrages jedoch als Grundlage für die Flächen-

widmung gilt. Oft handelt es sich bei den Leistungspflichten um Aufschließungsleistungen zur Herstellung der erforderlichen Infrastruktur, durch die erst die Voraussetzungen für eine Umwidmung geschaffen werden. Es handelt sich dabei freilich fallweise um Grenzfälle. Generell wird aber ohnehin davon auszugehen sein, dass die Widmungsänderung als Geschäftsgrundlage gelten wird und die entsprechenden zivilrechtlichen Behelfe ergriffen werden können.

In der Praxis der Verhandlung von städtebaulichen Verträgen stellt neben den eigentlichen Leistungspflichten des Liegenschaftseigentümers, insbesondere auch die im § 1a BO für Wien festgelegte Verpflichtung zur Sicherstellung der Leistungspflichten zugunsten der Gemeinde die künftigen Vertragsparteien vor Herausforderungen. Einerseits ist die Gemeinde schon aufgrund der verfassungsrechtlichen Gebote – einer entsprechenden ausdrücklichen Verpflichtung hätte es im Wiener Gesetz insofern nicht bedurft – zur Gleichbehandlung aller Grundeigentümer verpflichtet. Die gleichfalls geltende Pflicht zur Ungleichbehandlung aufgrund von Unterschieden im Tatsächlichen stellt demgegenüber das Einfallstor der Investoreseite dar. Eine einheitliche Berechnungsweise der Höhe der in Wien bisher regelmäßig

vereinbarten Erfüllungsgarantien (meist Bankgarantien) sowie Vertragsstrafen hätte daher etwas für sich. Die letzten Jahre der Praxis der städtebaulichen Verträge haben sowohl für die Investoren als auch die Gemeinde Wien einige wesentliche Problemfelder aufgezeigt. So sind auf Seiten der Projektentwickler insbesondere die bisher wenig planbaren Kosten für die verschiedenen Leistungspflichten und Sicherungsmittel wohl der wesentlichste Kritikpunkt, der geäußert wurde. Gepaart mit einer fallweise langen Verhandlungsdauer stellt dies Investoren vor einige Unsicherheiten. Die Entwicklung einer Methodik, um hier zu einer (dem Gleichbehandlungsgebot Stand haltenden) vorherschaubaren Berechnung von Kosten zu kommen, ist hier unserer Ansicht nach ein wesentlicher Ansatz. Auch für die Gemeinde wird ein verstärkt standardisierter Ablauf in der Festlegung von Leistungspflichten und Kostenzielen von erheblichem Interesse sein. Nur dann, wenn Ablauf, Inhalt und Kosten für alle Seiten im Vorhinein klar sind, kann der oft langwierige Prozess der Flächenwidmung mit vorangehenden Planungen für alle Beteiligten Sinn machen und das in seiner Intention sinnvolle Instrument des städtebaulichen Vertrages langfristig Erfolg haben.

Michael Hecht/Rudolf Pekar