

# Inhaltsverzeichnis

---

Vorwort.....	V
<b>I. Einleitung.....</b>	<b>1</b>
<b>II. Möglichkeiten der Baulandmobilisierung in der Raumordnung.....</b>	<b>3</b>
A. Begriffsdefinition „Baulandhortung“ und „Baulandmobilisierung“.....	3
B. Möglichkeiten der Baulandmobilisierung in der hoheitlichen Raumordnung.....	12
1. Baulandmobilisierung als Raumordnungsgrundsatz.....	14
(1) Burgenland.....	16
(2) Kärnten.....	18
(3) Niederösterreich.....	19
(4) Oberösterreich.....	20
(5) Salzburg.....	20
(6) Steiermark.....	21
(7) Tirol.....	22
(8) Vorarlberg.....	23
(9) Wien.....	24
(10) Zusammenfassender Überblick der Rechtslage.....	24
2. Befristung der Baulandwidmung.....	25
a. Rechtliche Ausgestaltung in den Ländern.....	26
(1) Burgenland.....	26
(2) Kärnten.....	28
(3) Niederösterreich.....	32
(4) Salzburg.....	34
(5) Tirol.....	37
(6) Vorarlberg.....	40
(7) Wien.....	43
(8) Zusammenfassender Überblick der Rechtslage.....	45
b. (Verfassungs-)Rechtliche und faktische Problemstellungen.....	47

(1) Baulandbefristung als Eigentumseingriff .....	48
(2) Baulandbefristung und Sachlichkeit .....	54
(3) Baulandbefristung und Vertrauensschutz .....	56
(4) Baulandbefristung und Entschädigung .....	59
(5) Eingriff in die Planungshoheit der Gemeinde .....	62
(6) Zeitpunkt der Interessenabwägung und Sanktions- bestimmung.....	64
(7) Wirksamkeit der vorgesehenen Sanktionen .....	66
(8) Relevantes Ausmaß der Bebauung.....	69
3. Bebauungsfristen .....	70
a. Rechtliche Ausgestaltung in den Ländern .....	70
(1) Kärnten.....	70
(2) Salzburg.....	72
(3) Steiermark .....	77
(4) Tirol .....	79
(5) Vorarlberg .....	80
(6) Zusammenfassender Überblick der Rechtslage.....	83
b. (Verfassungs-)Rechtliche Problemstellungen .....	85
4. Enteignung von unbebauten Flächen .....	86
a. Rechtliche Ausgestaltung in Wien .....	87
b. (Verfassungs-)Rechtliche und faktische Problem- stellungen .....	88
5. Rückwidmung von Bauland .....	89
a. Rechtliche Ausgestaltung in Kärnten.....	89
b. (Verfassungs-)Rechtliche und faktische Problem- stellungen .....	91
6. Höchstgrenze an unbebauter Baufläche pro Eigentümer.....	94
a. Rechtliche Ausgestaltung in Vorarlberg.....	94
b. (Verfassungs-)Rechtliche und faktische Problem- stellungen .....	96
7. Verpflichtung der Gemeinde zur Sicherstellung von leistbaren Baulandpreisen .....	97
a. Rechtliche Ausgestaltung im Burgenland .....	97
(1) Zurverfügungstellung von leistbarem Bauland und Monitoring des Baulandbedarfes .....	97
(2) Festlegung eines maximalen Quadratmeterpreises für „leistbares Bauland“ .....	98
b. (Verfassungs-)Rechtliche und faktische Problem- stellungen .....	101
8. Zusammen- oder Umlegung von Baulandgrundstücken.....	103
a. Rechtliche Ausgestaltung in den Ländern .....	105

(1) Burgenland.....	105
(2) Niederösterreich.....	105
(3) Salzburg.....	111
(4) Steiermark .....	111
(5) Tirol .....	115
(6) Vorarlberg .....	121
(7) Wien.....	124
(8) Zusammenfassender Überblick der Rechtslage.....	127
b. (Verfassungs-)Rechtliche und faktische Problemstellungen .....	129
9. Abgaben.....	131
a. Rechtliche Ausgestaltung in den Ländern .....	134
(1) Burgenland.....	134
(2) Oberösterreich.....	141
(3) Salzburg.....	146
(4) Steiermark .....	150
(5) Tirol .....	152
(6) Wien.....	154
(7) Zusammenfassender Überblick der Rechtslage.....	155
b. (Verfassungs-)Rechtliche und faktische Problemstellungen .....	157
(1) Verfassungskonformität der Abgaben.....	157
(2) Abgabenhöhe.....	160
(3) Abgabenbehörde .....	161
(4) Bausperre (Oberösterreich).....	162
c. Sonderfall: Bodenwertabgabe .....	164
(1) Rechtsgrundlage .....	164
(2) Regelungsinhalt .....	165
C. Möglichkeiten der Baulandmobilisierung in der nicht-hoheitlichen Raumordnung .....	167
1. Vertragsraumordnung.....	168
a. Privatrechtliche Vereinbarungen als Instrument der Raumordnung.....	168
b. Entwicklung der Vertragsraumordnung in Österreich.....	171
c. Alternative: Öffentlich-rechtlicher Vertrag? .....	175
d. Rechtliche Ausgestaltung in den Ländern .....	177
(1) Burgenland.....	178
(2) Kärnten.....	179
(3) Niederösterreich.....	183
(4) Oberösterreich.....	185
(5) Salzburg.....	186

(6) Steiermark .....	190
(7) Tirol .....	191
(8) Vorarlberg .....	193
(9) Wien.....	194
(10) Zusammenfassende Darstellung der Rechtslage.....	195
e. (Verfassungs-)Rechtliche und faktische Problemstellungen .....	197
(1) Zulässigkeit der Vertragsraumordnung und gesetzliche Ermächtigung .....	197
(2) Vertragsraumordnung als Eigentumseingriff.....	199
(3) Verknüpfung zwischen Raumordnungsvertrag und hoheitlichem Widmungsakt.....	202
(4) Übermachtstellung der Gemeinde und Rechtsschutz bei Raumordnungsverträgen .....	206
(5) Weitere verfassungsrechtliche Voraussetzungen für die Vertragsraumordnung.....	211
(6) Faktische Vor- und Nachteile der Vertragsraumordnung.....	212
2. Informelle Planungsprozesse und Koordination.....	215
3. Fonds und Gesellschaften der Länder zur Bodenbeschaffung	216
(1) Kärnten.....	218
(2) Salzburg.....	220
(3) Tirol.....	221
(4) Wien.....	223
(5) Zusammenfassende Darstellung der Rechtslage.....	223
<b>III. Möglichkeiten der Baulandmobilisierung durch</b>	
<b>Bodenbeschaffung</b> .....	225
A. Rechtsgrundlage.....	226
1. Ausnahmen vom Anwendungsbereich.....	228
2. Anwendungsvoraussetzungen.....	228
3. Zweistufiges Verfahren zur Anwendung des Bodenbeschaffungsgesetzes .....	229
4. Gesetzliche Handlungsmöglichkeiten für Gemeinden und andere.....	230
a. Eintrittsrecht in Kaufverträge.....	230
b. Enteignung von Grundeigentümern .....	231
5. Verfahren bei Eintritt in den Kaufvertrag .....	232
6. Verfahren bei Enteignung.....	233
B. (Verfassungs-)Rechtliche und faktische Problemstellungen .....	235
1. Probleme auf Gemeindeebene.....	236

a. Komplexität des Verfahrens und fehlende Ressourcen .....	236
b. Politische Hemmschwelle .....	238
c. Finanzielle Hürde .....	238
2. Probleme im Gesetz selbst.....	239
a. Veraltete Kriterien für Wohnungsfehlbestand und Wohnungsbedarf .....	239
b. Mögliche Verfassungswidrigkeit der vorgesehenen Zwangsmittel .....	241
<b>IV. Conclusio</b> .....	245
Literaturverzeichnis .....	251
Über die Autorin.....	259