

Kärntner Gemeindeblatt

Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 3 – Gemeinden und Raumordnung

Baukultur und öffentlicher Raum

Projekt: Neubau Ortszentrum Techelsberg
Standort: Gemeinde Techelsberg am Wörther See
Künstler: spado architects & Arch. DI Ernst Roth
Foto: spado architects
Modell: Clemens Rainer



Die städtebauliche Anordnung der neuen Gemeinde am Dorfplatz schafft einen Mehrwert für den öffentlichen Raum und eine neue Qualität. Das winkelförmige Objekt schafft einerseits die notwendige Distanz zur bestehenden Garage des Nachbarn und andererseits fasst es den Dorfplatz in seiner Größe nach Süden hin. Die Anordnung des Saals auf Platzebene lässt eine hochwertige Nutzung für die GemeindebürgerInnen erwarten und es ergibt sich dadurch die Möglichkeit die neue Platzsituation bestmöglich mit Leben zu erfüllen. Im Vorfeld wurden die Rahmenbedingungen für den Wettbewerb und die Standortwahl in einem BürgerInnenbeteiligungsverfahren gemeinsam entwickelt.

Neubau einer Wohnhausanlage – An Beschwerdeführer rügt Verfahrens

Normen: § 23 Abs. 1 lit. e, Abs. 2 und Abs. 3 K-BO 1996

Von Mag. Dr. Damijan Habernik, Landesverwaltungsgericht Kärnten

Das Landesverwaltungsgericht Kärnten (LVwG) hat sich in seinem Erkenntnis vom 10.08.2018, KLVwG-1708/7/2018, damit auseinandergesetzt, ob die gemeindliche Baubehörde zweiter Instanz zu Recht den Antrag auf Zuerkennung der Parteistellung des Beschwerdeführers im Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren abgewiesen hat.

Der Entscheidung liegt folgender Sachverhalt zu Grunde:

Nach Einleitung eines Baubewilligungsverfahrens für den Neubau einer Wohnanlage fand nach Durchführung des Vorprüfungsverfahrens eine mündliche Verhandlung statt. Die Teilnahme an dieser blieb dem Beschwerdeführer verwehrt und wurde dessen Antrag auf Zuerkennung der Parteistellung mit Bescheid der Bürgermeisterin abgewiesen, wie auch die dagegen erhobene Berufung durch den Gemeindevorstand als unbegründet abgewiesen wurde.

Mit weiterem Bescheid der Bürgermeisterin wurde den Bauwerbern die Baubewilligung erteilt. Die zweigeschoßigen Wohnhäuser sollen mit insgesamt 14 Wohneinheiten, 19 Abstellplätzen in den Tiefgaragen, 2 Carport-Abstellplätzen, 6 Abstellplätzen im Freien und 4 Besucherabstellplätzen errichtet werden. Die Widmung lautet auf Bauland-Wohngebiet.

Der Beschwerdeführer ist Miteigentümer mehrerer Grundstücke, die sich in einer Entfernung von etwa 580 m (Luftlinie) zum Vorhaben befinden. Zusammengefasst bringt dieser in seiner Beschwerdeschrift gegen den Berufungsbescheid des Gemeindevorstandes vor, dass die Annahme der Behörde, es komme für die Beurteilung des Einflussbereiches allein auf die unmittelbare Anrainerschaft oder eine bestimmte Entfernung vom Baugrundstück an, verfehlt sei. Der Einflussbereich sei in seinem Fall gegeben, weil es durch den zu erwartenden Baustellenverkehr und in weiterer Folge durch die Zu- und Abfahrten der Bewohner zu einer Gefahr für Leib, Leben und Gesundheit kommen würde, zumal der gemeinsame Verbindungsweg für eine größere Besiedlungsdichte nicht ausgelegt sei. Zudem verletze das Bauvorhaben seine subjektiven Rechte auf Gesundheit und Immissionsschutz sowie schließlich das Recht auf Parteiengehör.

Rechtslage:

Nach § 23 Abs. 1 lit. e iVm § 23 Abs. 2 und Abs. 3 der Kärntner Bauordnung 1996 – K-BO 1996 sind im Baubewilligungsverfahren unter anderem jene Anrainer Parteien, die Eigentümer (Miteigentümer) der an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke und aller weiteren im Einflussbereich des Vorhabens liegenden Grundstücke sind, soweit sie durch das Vorhaben in bestimmten subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt werden könnten.

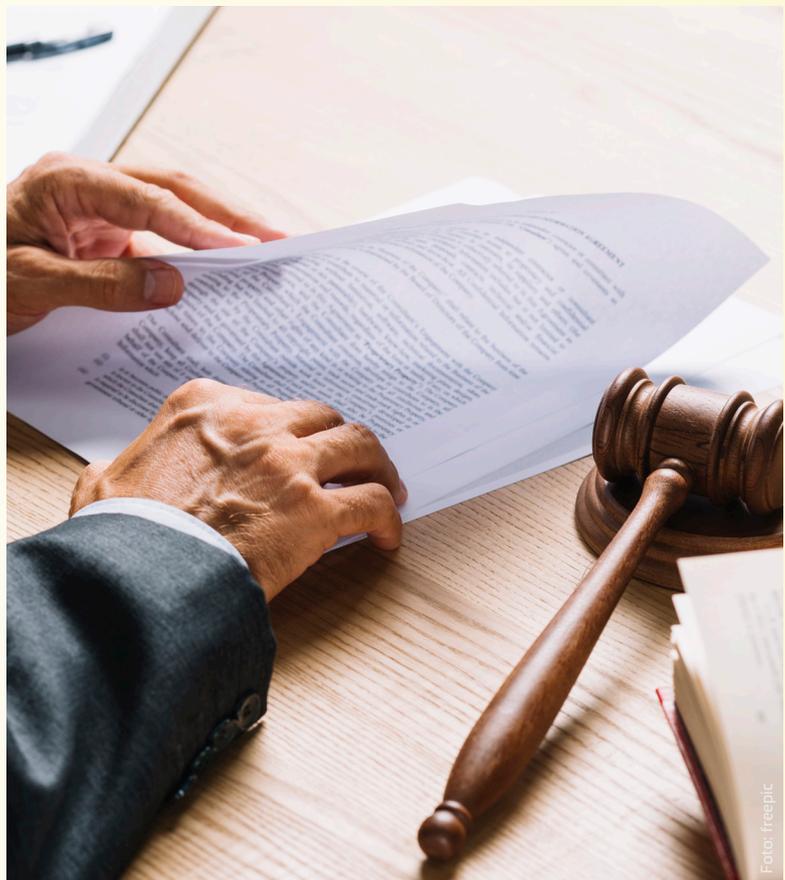
trag auf Parteistellung abgewiesen mängel im Bauverfahren

Erwägungen und Ergebnis des LVwG:

Die Parteistellung eines „Anrainers“ liegt unter anderem dann vor, wenn sich sein Grundstück im Einflussbereich des Bauvorhabens befindet und die Möglichkeit besteht, dass er durch dieses in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt wird. Nachbarn sind somit die Eigentümer jener Liegenschaften, die zum Baugrundstück in einem solchen räumlichen Naheverhältnis stehen, dass der geplante Bau oder dessen konsensgemäße Benützung nachteilige Einwirkungen auf diese Liegenschaft ausüben können; bereits die Möglichkeit der Beeinträchtigung begründet insoweit die Eigenschaft als Nachbar. Entgegen der Rechtsansicht der belangten Behörde ist im Hinblick auf den Einflussbereich nicht jedenfalls und absolut auf eine Entfernung von maximal 30 m abzustellen. Das LVwG hielt dazu fest, dass aufgrund der Entfernung der Grundstücke der Verfahrensparteien (zwischen welchen sich auch eine Vielzahl weiterer Grundstücke befindet) und dem Projekt (nicht unübliche Wohnhausanlage mit verhältnismäßiger Anzahl an Abstellplätzen) bereits nach den Erfahrungen des täglichen Lebens davon auszugehen ist, dass die Grundstücke des Beschwerdeführers jedenfalls nicht im Einflussbereich des Bauvorhabens liegen. Die Einholung eines Fachgutachtens zu dieser Frage hielt das LVwG daher nicht für geboten.

Die Möglichkeit einer Rechtsverletzung besteht von vornherein nicht, wenn das materielle Recht insoweit kein subjektiv-öffentliches Recht verleiht. Nachbarn im Baubewilligungsverfahren haben weder ein subjektiv-öffentliches Recht darauf, dass sich die Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht ändern, noch ein Recht betreffend die Verkehrssicherheit. Weiters sind Immissionen, die ausschließlich während der Bauausführung entstehen, nicht Gegen-

stand des Verfahrens. Zudem kennt die K-BO 1996 keinen allgemeinen Immissionsschutz. Für das erkennende Verwaltungsgericht liegen somit die Voraussetzungen für die Parteistellung als Anrainer (räumliches Naheverhältnis/Einflussbereich; mögliche Verletzung in subjektiv-öffentlichen Rechten) nicht vor. Der Mangel, dass die Behörde das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens dem Beschwerdeführer nicht zur Kenntnis gebracht hat, wurde nach Ansicht des LVwG zwischenzeitlich geheilt, weil die Begründung des angefochtenen Bescheids das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens in vollständiger Weise beinhaltet. Im Ergebnis war daher seitens des LVwG die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.



Auslegung von abgeschlossenen Vereinbarungen zur Widmung

(Beschluss des OGH vom 17. Juli 2018, GZ 1 Ob 103/18f)

Von Mag. Daniel Steiner

Der Kläger ersuchte die Beklagte um Umwidmung eines Grundstücks in Bauland zur Errichtung zweier Wohnhäuser bzw. eines Doppelwohnhauses. Über Vorgabe der Beklagten verpflichtete er sich für den Fall einer Umwidmung in Bauland-Dorfgebiet zu einer widmungsgemäßen Bebauung. Im Vertrag selbst wurde der Vertragsgegenstand nicht ausdrücklich präzisiert. Zur „Sicherstellung dieser Bauverpflichtung“ übergab er der Beklagten vereinbarungsgemäß ein Sparbuch über 9.600 Euro. Die Beklagte widmete eine Fläche von 1.200 m² eines Grundstücks des Klägers in Bauland-Dorfgebiet um. In der Folge errichtete der Kläger darauf einen 3 x 3 m großen Geräteschuppen. Der Kläger begehrt die Herausgabe des Sparbuchs, weil er das umgewidmete Grundstück entsprechend der Vereinbarung widmungsgemäß bebaut hätte.

Das Erstgericht stellte fest, dass bei der Auslegung von Verträgen neben der Wortinterpretation auch der Wille der Vertragsparteien sowie der Zweck der Regelung zu erforschen sind. Da im gegenständlichen Fall das Erstgericht kein eindeutiges Ergebnis hinsichtlich der Aus-

legung des abgeschlossenen Vertrages feststellen konnte, wurde die Errichtung des Geräteschuppens als widmungsgemäße Bebauung im Sinne des abgeschlossenen Vertrages verstanden und somit dem Klagebegehren stattgegeben.

Das Berufungsgericht änderte das erstgerichtliche Urteil insofern ab, als das Klagebegehren abgewiesen wurde und erklärte die ordentliche Revision für zulässig. Wenngleich im gegenständlichen Fall konkrete Bauunterlagen, die die unbestimmte Formulierung der „widmungsgemäßen Bebauung“ konkretisiert hätte, vom Kläger nicht eingereicht wurden, ergab sich aus all seinen Eingaben gegenüber der Gemeinde eindeutig, dass seine Bauverpflichtung darin bestand, ein Wohnhaus zu errichten. Darüber hinaus ist bei der Vertragsauslegung nicht nur das dem Abschluss vorangehende, sondern auch das nachfolgende Verhalten der Vertragsparteien zur Beurteilung der Parteiabsicht heranzuziehen.

Der OGH führt in seiner Begründung aus: Unabhängig von der exakten rechtlichen Einordnung des hier abgeschlossenen Vertrages im Sinne des § 22 Abs. 2 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995), ergibt sich aus dessen Charakter als – im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung abgeschlossene – privatrechtliche Vereinbarung, dass er nach den allgemeinen Regeln des Zivilrechts auszulegen ist. Dies wurde vom Revisionswerber ebensowenig in Zweifel gezogen wie die Zulässigkeit der Festlegung einer konkreten Bebauung als vertragsgemäß. Bei der Auslegung einer Willenserklärung nach



nen privatrechtlichen gsgemäßen Bebauung



**Mag. Daniel Steiner
(Jurist)**

**Amt der Kärntner
Landesregierung
Abteilung 3 -
Gemeinden und
Raumordnung
Rechtliche
Raumordnung**

**Mießtaler Straße 1
9020 Klagenfurt
am Wörthersee**

**+43(0)50 536 13025
daniel.steiner@ktn.gv.at**

Foto: Privat

den §§ 914 ff ABGB ist zunächst vom Wortsinn in seiner gewöhnlichen Bedeutung auszugehen, dabei aber nicht stehen zu bleiben, sondern der Wille der Parteien, also die dem Erklärungsempfänger erkennbare Absicht des Erklärenden zu erforschen (RS00117915 (T1)). Es ist das gesamte Verhalten der Vertragsteile, das sich aus Äußerungen in Wort und Schrift sowie aus sonstigem Tun oder Nichttun zusammensetzen kann, zu berücksichtigen (RS0017915 (T15 und T29)) und auf die konkreten Umstände, wie den Geschäftszweck (RS0017915 (T23)) und die Interessenlage, Bedacht zu nehmen (RS0017915 (T32)). Der Wortlaut des Vertrages verpflichtet den Kläger hier zwar nur ganz allgemein zur widmungsgemäßen Bebauung, ohne diese näher zu konkretisieren. Damit weist die Formulierung der Bebauungspflicht einen gerin-

gen Präzisierungsgrad auf und lässt eine gewisse Bandbreite an Bauführungen zu. Aufgrund des für den Kläger evidenten Zusammenhangs der Bebauungspflicht mit der von ihm zur Verwirklichung eines Wohnbauprojektes beantragten Umwidmung, ist die Auffassung des Berufungsgerichts, der Kläger habe die strittige Vertragsklausel dahin verstehen dürfen, dass die Errichtung eines Wohngebäudes die vereinbarte widmungsgemäße Bebauung darstellt, nicht zu beanstanden, würde doch ein anderes Verständnis die konkrete Zielsetzung des Vertrages, wie sie sich hier aus den Umständen des Vertragsabschlusses ergibt, missachten.

Die vertragliche Bezugnahme auf eine mögliche Bebauung aufgrund eines Baurechts oder Superädifikats legt entgegen der Ansicht des



Foto: freepic

Klägers nicht nahe, dass eine Bebauung mit einem Geräteschuppen nach dem Vertragswillen der Beklagten bereits „widmungsgemäß“ wäre; vielmehr wird damit erkennbar bloß die Möglichkeit einer Bebauung durch einen Dritten ohne Eigentumsübertragung angesprochen. Soweit der Revisionswerber argumentiert, die Widmung „Bauland-Dorfgebiet“ sei nach § 3 Abs. 4 K-GplG explizit „auch für Gartenhäuser bestimmt“, übersieht er, dass dies nur für die dort genannten Nebenanlagen zu einem Wohngebäude gilt. Die in der Revision behauptete Ähnlichkeit des Verwendungsvertrages mit Allgemeinen Geschäftsbedingungen wird zwar mitunter in der Literatur vertreten; eine Unbeachtlichkeit des sich aus den besonderen Umständen des Vertragsabschlusses ergebenden und für den

Kläger erkennbaren Vertragszwecks kann daraus aber nicht abgeleitet werden. Auf die in der Revision kritisierte Rechtsansicht, die Verwendungsvereinbarung sei durch nachfolgende behördliche Eingaben des Klägers „konkretisiert“ worden, muss nicht weiter eingegangen werden. Ausgehend von der unbedenklichen Argumentation des Berufungsgerichtes, unter Berücksichtigung aller Umstände des Vertragsabschlusses ergebe sich ein klares Auslegungsergebnis, verbleibt für die in der Revision angesprochene Zweifelsregel des § 915 S 2 ABGB kein Raum (RS0017957; RS0017951).

Weshalb das Grundrecht des Klägers auf sein Eigentum verletzt sein soll, wenn sich dieser – wie dies § 22 K-GplG vorzeichnet – zur Absicherung einer vertraglichen Bebauungspflicht zum Erlag einer Kautions verpflichtet und diese in weiterer Folge mangels Vertragserfüllung verfällt, legt die Revision nicht nachvollziehbar dar. Es ist auch unklar, worauf das Argument, die Umwidmung in Bauland-Dorfgebiet habe dem Ansuchen des Klägers nicht entsprochen, abzielt. Der Verwendungsvertrag bezieht sich jedenfalls auf diese Baulandkategorie. Der Einwand der (teilweise) unterbliebenen Leistung und – damit zusammenhängend – einer Bereicherung der Beklagten verstößt ebenso gegen das Neuerungsverbot wie das Revisionsvorbringen, dem Kläger sei der Kautionsseinbehalt wirtschaftlich und eine Bebauung mit einem Wohnhaus alters- und gesundheitsbedingt nicht zuzumuten. Dementsprechend wurde die Revision zurückgewiesen.

Wenngleich der OGH im Gegenstand zum Ausdruck bringt, dass bei der Auslegung von abgeschlossenen privatrechtlichen Vereinbarungen nach den allgemeinen Regeln des Zivilrechts, neben den verschriftlichten Vertragsbestandteilen auch der Wille und das gesamte Verhalten der Vertragsparteien, sowie konkrete Umstände wie etwa der Geschäftszweck und die Interessenlage zu berücksichtigen sind, so darf seitens der Abteilung 3 – Gemeinden, Raumordnung und Katastrophenschutz des Amtes der Kärntner Landesregierung dennoch neuerlich das Informationsschreiben vom 25. September 2017,



Zl. 03-Ro-ALL-161 /65-2017, ergangen an alle Kärntner Gemeinden, in Erinnerung gerufen werden.

Im gegenständlichen Schreiben wurde im Wesentlichen auf die Bedeutung der Präzisierung des Vertragsgegenstandes im Zusammenhang mit abzuschließenden privatwirtschaftlichen Vereinbarungen zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung von unbebauten Baugrundstücken hingewiesen, um künftig zeit- und kostenintensive Rechtsstreitigkeiten hintanzuhalten.

An dieser Stelle werden die wesentlichen Punkte dieses Schreibens wiederholt:

- Ziel von privatrechtlichen Vereinbarungen ist es, einer Hortung von Bauland zu begegnen und eine nachdrückliche Umsetzung der planmäßig angestrebten widmungsgemäßen Bebauung der als Bauland gewidmeten Grundflächen zu erwirken.
- Die vertraglichen Vereinbarungen sollten so ausgestaltet sein, dass der Inhalt der Willensübereinkunft für beide Vertragsparteien

nachvollziehbar und möglichst zweifelsfrei festgelegt wird.

- Um etwaigen Missverständnissen vorzubeugen, sollte in den Vereinbarungen in der Bestimmung des Vertragsgegenstandes klargelegt werden, dass typische Nebeneinrichtungen, wie etwa Garagen, Carports, Garten- und Gerätehäuschen u.a., nicht geeignet sind, den Vertragszweck zu erfüllen.
- Bezieht sich die Bebauung nicht bloß auf ein einzelnes Grundstück bzw. eine einzelne Bauparzelle, so ist das zugrundeliegende Bebauungs- und Parzellierungskonzept bzw. die Anzahl der künftig zu bebauenden Grundstücke ausdrücklich zum Gegenstand der Vereinbarung zu machen.

Auch in Anbetracht des gegenständlichen Beschlusses des OGH hat das Schreiben vom 25. September 2017, Zl. 03-RoALL-161/65-2017 nichts an Aktualität verloren und sollte demnach Grundlage für die vertragliche Ausgestaltung bilden.



SICHER durch den Winter

Führen Sie ein Gespräch mit Ihrem regionalen Maschinenring!

Der schnelle Draht für Gemeinden zur regionalen Geschäftsstelle:

T.: 05 9060 200

kaernten@maschinenring.at

Ihr Partner
für viele
kommunale
Aufgaben!