

Die Kärntner Bauordnung

Tatjana Katalan

1. Historische Kurzbetrachtung

Die ursprüngliche Bauordnung geht auf das Jahr 1866 zurück. Sie wurde durch die Bauordnung 1969 abgelöst. Es folgten bis zur Wiederverlautbarung 1996 mehrere Novellierungen. Die K-BO 1996 wurde ebenfalls bereits mehrfach geändert; eine größere Novelle erfolgte 2012¹, mit der ua der Katalog der bewilligungsfreien, mitteilungspflichtigen Bauvorhaben umfassend erweitert und die heranrückende Wohnbebauung neu geregelt wurde. Zuletzt wurde die K-BO durch das LGBl 2020/29 geändert.

2. Anwendungsbereich

Das Baurecht ist gem Art 15 B-VG in Gesetzgebung und Vollziehung **Landes-**sache. Es kann jedoch vorkommen, dass Vorhaben in einem untrennbaren Zusammenhang mit einer Materie stehen, die in Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache ist. Daher bestimmt § 2 Abs 1 K-BO, dass die K-BO, soweit sie den Zuständigkeitsbereich des Bundes berührt, so auszulegen ist, dass sich keine über die Zuständigkeit des Landes hinausgehende Wirkung ergibt. Zusätzlich enthält § 2 Abs 1 K-BO eine **demonstrative Aufzählung** (arg: „insbesondere“) der **kompetenzrechtlichen Ausnahmen** vom Anwendungsbereich der K-BO. Tatsächlich handelt es sich hierbei freilich nur um Klarstellungen; dass das landesgesetzliche Baurecht in den genannten Angelegenheiten nicht zur Anwendung gelangt, ergibt sich bereits aus der Kompetenzverteilung des B-VG.

Nach § 2 Abs 1 gilt die K-BO nicht für bauliche Anlagen

- des Verkehrswesens bezüglich Bundesstraßen, Eisenbahnen, Seilbahnen, Luftfahrt oder Schifffahrt (lit a),
- des Bergwesens (lit b),
- die einer Bewilligung nach wasserrechtlichen Vorschriften bedürfen, ausgenommen Gebäude, die nicht unmittelbar der Wassernutzung dienen (lit c),
- die einer Bewilligung oder Anzeige nach § 37 AWG 2002 bedürfen (lit d).

Neben dem kompetenzrechtlichen Ausnahmekatalog in § 2 Abs 1 K-BO findet sich ein weiterer Ausnahmekatalog vom Anwendungsbereich der K-BO in § 2 Abs 2 K-BO. Bei diesen Ausnahmen besteht zwar zum Teil eine Kompetenz des

¹ Durch das LGBl 2012/80.

Landesgesetzgebers, diese wird jedoch nicht wahrgenommen. Die Liste der Ausnahmen vom Anwendungsbereich in § 2 Abs 2 K-BO ist **taxativ**. Sie kommt nur dann zur Anwendung, wenn nicht bereits eine Ausnahme nach § 2 Abs 1 gegeben ist.²

Nach § 2 Abs 2 K-BO gilt die K-BO nicht für

- bauliche Anlagen des Verkehrswesens bezüglich Straßen iSd K-StrG 1991³ sowie des ForstG 1975 (lit a);
- Wartehäuschen, Haltestellenüberdachungen und ähnliche Einrichtungen für Verkehrszwecke bis zu 25 m² Grundfläche und 3,50 m Höhe (lit b);
- Verkaufseinrichtungen auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 25 m² Grundfläche und 3,50 m Höhe (lit c);
- bauliche Anlagen, die Elektrizität, Gas, Erdöl, Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte verteilen, ausgenommen Gebäude, die nicht unmittelbar der Verteilung dienen (lit d);
- bauliche Anlagen, die einer Elektrizitätswirtschaftsrechtlichen Bewilligung nach dem K-ElWOG bedürfen, ausgenommen Gebäude, die nicht unmittelbar der Elektrizitätserzeugung dienen (lit e);
- Ladepunkte für Elektrofahrzeuge (lit f);
- bauliche Anlagen der Kommunikationsinfrastruktur, ausgenommen hochbauliche Teile (lit g);
- Telefonzellen (lit h);
- in die Dachfläche integrierte oder unmittelbar parallel dazu montierte Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bis zu 40 m² Fläche (lit i);
- Blitzschutzanlagen (lit j);
- vertikale Balkon- und Loggienverglasungen (lit k);
- Fahnenstangen bis zu 8 m Höhe, Teppichstangen bis zu 2,50 m Höhe, Markisen bis zu 40 m² Fläche uÄ (lit l);
- Springbrunnen, Statuen, Grillkamine uÄ bis zu 3,50 m Höhe (lit m);
- bauliche Anlagen für Kinderspielplätze bis zu 3,50 m Höhe (lit n);
- bauliche Anlagen zur Verwertung (Eigenkompostierung) biogener Abfälle iSd K-AWO (lit o);
- Überdachungen für kommunale Müllinseln bis zu 20 m² Grundfläche und 3,50 m Höhe (lit p);
- Werbe- und Ankündigungsanlagen bis zu 2 m² Gesamtfläche (lit q);
- die Errichtung und Änderung von Bildstöcken und ähnlichen kleineren sakralen Bauten bis zu 2 m² Grundfläche und 3,50 m Höhe (lit r);
- Grabstätten bis zu 3,50 m Höhe, ausgenommen Gebäude (lit s);

2 ErlRV 01-VD-LG-1369/4-2012, 5 f.

3 Der Verweis auf das K-StrG 1991 ist nicht mehr aktuell, da das K-StrG 1991 mittlerweile vom K-StrG 2017 (LGBl 2017/8) abgelöst wurde. Eine dahingehende Anpassung im Zuge der nächsten Novelle wäre wünschenswert.

- Hochstände, Hochsitze, Futterstellen sowie Wildzäune iSd K-JG und Weidezäune (lit t);
- Wohnwägen, Mobilheime und andere bauliche Anlagen auf Rädern auf bewilligten Anlagen nach dem K-CPG (lit u);
- bauliche Anlagen für militärische Übungen oder Befestigungen; militärische Meldeanlagen und Munitionslager (lit v).

Eine weitere Ausnahme vom Anwendungsbereich der K-BO hält schließlich der erst unlängst durch das Kärntner COVID-19-Gesetz⁴ neu eingefügte § 2 Abs 3 K-BO bereit. Der – unter dem Eindruck der Coronakrise geschaffene – Ausnahmetatbestand gilt für

- die Errichtung, die Änderung und den Abbruch von baulichen Anlagen sowie
- die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen,

sofern diese im Zusammenhang mit einer von einer Katastrophe oder einem anderen öffentlichen Notstand ausgehenden Gefahrensituation für die Katastrophenhilfe oder zum Schutz von Leben oder Gesundheit in der Gefahrensituation verwendet werden. Unter einer Katastrophe oder einem anderen öffentlichen Notstand sind Epidemien und Pandemien, aber auch Elementarereignisse, terroristische Akte, militärische Konflikte uÄ zu verstehen. Nach Ende der Gefahrensituation ist binnen sechs Monaten die Baubewilligung zu beantragen oder der rechtmäßige Zustand wiederherzustellen. Erfolgt dies nicht, hat die Baubehörde nach § 36 K-BO vorzugehen.

3. Begriffsbestimmungen

Im Gegensatz zu anderen landesrechtlichen Baugesetzen⁵ enthält die K-BO keine Legaldefinitionen für häufig vorkommende Begriffe. Überhaupt finden sich im Gesetz nur vereinzelt Begriffsbestimmungen (zB für den Begriff des Anrainers). Zur Begriffserklärung muss daher – soweit vorhanden – die Rsp der beiden Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts bzw der Landesverwaltungsgerichtsbarkeit herangezogen werden. Fehlt es an dieser, so bedarf es einer Auslegung der einzelnen Begriffe.

Nachfolgend werden – in alphabetischer Reihenfolge – die wichtigsten Begriffe im Baurecht kurz erläutert:

- **Änderungen (Zu- und Umbauten):** Änderungen von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen stellen entweder einen Zubau oder einen Umbau dar.⁶ In beiden Fällen ist das Bestehen eines konsentierten Gebäudes Grundvoraus-

4 LGBl 2020/29.

5 Siehe etwa § 4 Stmk BauG.

6 VwGH 31.3.2008, 2005/05/0173.

setzung.⁷ Bei einem Umbau handelt es sich um die Umgestaltung des Inneren oder des Äußeren einer bereits bestehenden baulichen Anlage, wobei die äußeren Abmessungen nicht vergrößert oder nur unwesentlich verkleinert werden.⁸ Wird hingegen ein bestehendes Gebäude in waagrechter oder lot-rechter Richtung vergrößert, so stellt dies einen Zubau dar.⁹

- **Anrainer (Nachbar):** Anrainer iSd Kärntner Baurechts sind zunächst die (Mit-)Eigentümer der an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke und aller weiteren im Einflussbereich des Vorhabens liegenden Grundstücke (§ 23 Abs 2 lit a K-BO). Aufgrund der ausdrücklichen Verwendung des Begriffes „Eigentümer“ ist nur der jeweilige Grundstückseigentümer als Anrainer anzusehen, nicht aber auch ein etwaiger Mieter, Pächter oder Dienstbarkeitsberechtigter. Anrainer sind weiters Wohnungseigentümer iSd § 2 Abs 5 WEG 2002, deren Zustimmung für das Vorhaben nicht erforderlich ist, sofern ihr Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekt an jenes Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekt angrenzt, in dem das Vorhaben ausgeführt werden soll (§ 23 Abs 2 lit b K-BO). Anrainerstellung besitzen schließlich auch die (Mit-)Eigentümer von Grundstücken, auf denen sich gewerbliche Betriebsanlagen, ein Rohstoffabbau, eine Bergbauanlage oder ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb befindet, sofern das Grundstück höchstens 100 m vom Vorhaben entfernt ist. Erforderlich ist außerdem, dass das Vorhaben im Immissionsbereich des Betriebs liegt. Neben den Eigentümern dieser Grundstücke besitzt auch der bloße Betriebsinhaber Anrainerstellung (§ 23 Abs 2 lit c und d K-BO). Zum Anrainerbegriff im vereinfachten Verfahren siehe Kap 6.
- **Baugrundstück (Bauplatz):** Das zu bebauende Grundstück wird grundsätzlich als Baugrundstück (Bauplatz) bezeichnet. Damit das Baugrundstück bebaut werden kann, muss es für die geplante Bebauung geeignet sein. Konkret muss das Vorhaben mit der Widmung des Baugrundstücks in Einklang stehen und den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen (zu den Festlegungen, die in einem Bebauungsplan getroffen werden können, siehe § 25 K-GplG 1995).
- **Bauliche Anlage:** Wichtigster und zentraler Begriff im Baurecht ist die bauliche Anlage. Nur bauliche Anlagen unterliegen dem Anwendungsbereich des Baurechts. Unter baulicher Anlage (Bauwerk) ist eine Anlage zu verstehen, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind.¹⁰

7 VwGH 4.3.2008, 2006/05/0139.

8 Damit ein Umbau und kein Neubau vorliegt, wird die Bausubstanz überwiegend erhalten bleiben müssen. Vgl dazu auch die entsprechende Legaldefinition des Begriffes „Umbau“ im Stmk BauG (§ 4 Z 58 Stmk BauG).

9 Vgl auch § 2 Abs 1 lit q VlbG BauG.

10 Ausführlich dazu *Dworak*, Einführung in das Kärntner Bau- und Raumplanungsrecht (2018) 68 ff.

- **Bauwerber (Bewilligungs-, Konsens-, Projektwerber):** Bauwerber ist jene Person, die um Baubewilligung ansucht. Bauwerber kann jede natürliche oder rechtsfähige juristische Person oder Personengesellschaft sein. Der Begriff Bauwerber ist mit den Begriffen Bewilligungs-, Konsens- und Projektwerber gleichzusetzen.
- **Einwendungen:** Unter einer Einwendung versteht man die Behauptung einer Partei, das verfahrensgegenständliche Vorhaben verletze sie in einem bestimmten subjektiv-öffentlichen Recht.¹¹ Einwendungen müssen spezialisiert sein, dh es muss zumindest erkennbar sein, in welchem vom Gesetz geschützten Recht sich jemand durch die beabsichtigte Bauführung verletzt erachtet. Eine allgemeine Erklärung, nicht mit dem beantragten Vorhaben einverstanden zu sein, genügt nicht.¹²
- **Gebäude:** Gebäude ist ein Unterbegriff der baulichen Anlage. Ein Gebäude ist laut dem VwGH¹³ ein nach den Regeln der Baukunst (allseits¹⁴) umschlossener Raum, der mit dem Boden in eine gewisse Verbindung gebracht wurde. Bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können, erfordern stets gewisse bautechnische Kenntnisse. Dementsprechend unterliegt auch eine bloße Holzhütte der Bewilligungspflicht als Gebäude.¹⁵
- **Nebengebäude:** Von Bedeutung ist die Unterscheidung zwischen Gebäude und Nebengebäude. Bei einem Nebengebäude handelt es sich um ein Bauwerk, das nicht zu Wohnzwecken genutzt wird und grundsätzlich keinen unmittelbaren Zugang zum Hauptgebäude hat. Der Anbau eines statisch unabhängigen Nebengebäudes an das Hauptgebäude ändert dessen Status als Nebengebäude jedoch nicht.¹⁶ Voraussetzung ist, dass das Nebengebäude beim Abriss des Hauptgebäudes weiterbestehen könnte.¹⁷
- **Neubau:** Ein Neubau ist die Errichtung eines neuen Gebäudes bzw einer neuen baulichen Anlage, die keinen Zu- oder Umbau darstellt. Dass alte Fundamente oder Kellermauern bei der Errichtung ganz oder teilweise mitverwendet werden, steht der Annahme eines Neubaus nicht entgegen.¹⁸
- **Ortsbild:** Das Ortsbild umfasst das Bild eines Ortes oder von Teilen davon, das vorwiegend durch Gebäude, sonstige bauliche Anlagen, Grünanlagen, Gewässer, Schlossberge uÄ geprägt wird, und zwar unabhängig davon, ob die Betrachtung von innen oder von einem Standpunkt außerhalb des Ortes erfolgt.

11 *Hengstschläger/Leeb*, AVG. Kommentar zum Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz § 42 Rz 32 (Stand 1.7.2005, rdb.at) mwN; vgl auch VwGH 2.7.1998, 98/07/0042; 18.9.2002, 2001/07/0149; 27.11.2003, 2002/06/0084.

12 VwSlg 7179 A/1967.

13 VwGH 19.12.2000, 2000/05/0270; 2.4.2009, 2007/05/0158; 29.4.2015, 2012/06/0085.

14 VwGH 27.5.2009, 2007/05/0069.

15 VwGH 20.12.1993, 93/10/0110.

16 VwGH 19.9.2006, 2005/05/0147; 28.10.2008, 2008/05/0073.

17 VwGH 13.12.2011, 2008/05/0158.

18 IdS auch § 4 Z 48 Stmk BauG.

Es umfasst auch den charakteristischen Ausblick auf Ausschnitte der umgebenden Landschaft (§ 2 K-OBG).

4. Arten von Bauvorhaben

Die K-BO unterscheidet wie die meisten Bauordnungen zwischen

- **bewilligungspflichtigen Bauvorhaben** gem § 6 K-BO,
- **mitteilungs(anzeige-)pflichtigen Bauvorhaben** gem § 7 K- BO und
- **bewilligungsfreien Bauvorhaben** gem § 2 K-BO.

4.1. Bewilligungspflichtige Vorhaben

§ 6 K-BO statuiert eine allumfassende Generalklausel. Nach dieser sind bewilligungspflichtig:

- die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (lit a). Unter Errichtung ist der Neubau eines Gebäudes oder einer sonstigen baulichen Anlage zu verstehen. Ausnahmen von dieser Generalklausel finden sich in § 7 K-BO;
- die **Änderung** von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (lit b);
- der **Abbruch** von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen oder Teilen von solchen (lit d);
- die **Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen** (lit c). Eine Bewilligung ist in diesem Fall jedoch nur dann notwendig, wenn die Änderung andere öffentlich-rechtliche Interessen – insbesondere raumordnungsrechtliche – berührt, die von der Baubehörde wahrzunehmen sind. So ist etwa die Änderung der Verwendung von einzelnen Räumen eines Wohngebäudes für Zwecke eines (Gast-)Gewerbebetriebes bewilligungspflichtig, da es zu Änderungen im Emissionsverhalten kommen kann.¹⁹ Die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in **Freizeitwohnsitz** und von Freizeitwohnsitz in Hauptwohnsitz unterliegt nicht der Bewilligungs-, sondern der Mitteilungspflicht (§ 7 Abs 1 lit d K-BO).
- Eine Bewilligung ist auch für die **Errichtung und die Änderung von zentralen Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung über 50 kW** notwendig, hinsichtlich der Etagenheizungen jedoch nur dann, wenn sie mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden (lit e). Zentrale Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung bis zu 50 kW sind nach § 7 Abs 1 lit b K-BO bewilligungsfrei. In diesem Zusammenhang ist auf das K-HeizG hinzuweisen, das ua das Inverkehrbringen, die Errichtung und die Überprüfung von Kleinfeuerungsanlagen regelt.

¹⁹ VwGH 18.6.1991, 90/05/0193.