

Ensembleschutz ist nicht immer erwünscht

Immer mehr Straßenzüge und Stadtteile werden durch das Bundesdenkmalamt (BDA) unter Ensembleschutz gestellt. Die gesetzlichen Grundlagen für solche Verfahren sind nicht optimal – eine Herausforderung für Behörden, Gemeinden und Gebäudeeigentümer.

Wolfram Schachinger
Thomas Neger

Wien/Graz – Das Denkmalschutzgesetz (DMSG) ermöglicht neben dem Schutz von Einzelgebäuden auch die Unterschutzstellung von gesamten Ensembles. So können Gruppen von unbeweglichen Gegenständen wegen ihres geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Zusammenhanges, einschließlich ihrer Lage, ein Ganzes bilden, weshalb ihre Erhaltung als Einheit (Ensemble) im öffentlichen Interesse gelegen sein kann.

Da einerseits das Denkmalschutzgesetz keine klaren Regelungen für die Spezifika der Unterschutzstellung derartiger Ensembles vorsieht, und aufgrund teilweise sehr vehementen Widerstandes auch der betroffenen Kommunen, wurden einige Verfahren nicht weiterverfolgt. Dies war etwa beim historischen Stadtkern von Hallstatt der Fall, das 2010 unter Ensembleschutz gestellt hätte werden sollen.

Nunmehr werden zunehmend Ortskerne, Hauptplätze und Straßenzüge in den unterschiedlichen Bundesländern einer Prüfung durch das Bundesdenkmalamt (BDA) unterzogen, ob nicht ein Interesse an der Unterschutzstellung als Ensemble besteht. Dies geschieht wohl auch aufgrund freigeordneter personeller Kapazitäten; die von Gesetzes wegen unter Denkmalschutz stehenden relevanten kirchlichen und öffentlichen Gebäude mussten bis 2009 einer Einzelprüfung unterzogen werden.

Graz „Bachmann-Kolonie“

Ein aktuelles Beispiel hierfür ist das derzeitige Verfahren betreffend die geplante Unterschutzstellung der „Bachmann-Kolonie“ in der Wegnergasse in Graz-Waltendorf. Besonders relevant ist, dass die Ensembleunterschutzstellung unabhängig davon ist, ob einzelne Gebäude dieses Ensembles als Einzeldenkmal bereits unter Schutz stehen oder eine Einzel-

unterschutzstellung in Erwägung gezogen wird.

Da die Unterschutzstellung (unabhängig ob als Einzeldenkmal oder als Ensemble) – in der Regel jedenfalls kurzfristig – zu einer Wertminderung der betroffenen Gebäude führt und diese somit einen gravierenden Eigentumseingriff darstellt, ist bei derartigen Verfahren besonders behutsam und unter genauer Wahrung der von Gesetzes wegen vorgesehenen Parteienrechte vorzugehen.

Das BDA sieht sich bei derartigen Verfahren mit einer Vielzahl von oft hundertenden Betroffenen vor schwierige rechtliche Verfahrens- und Abwicklungsfragen gestellt.

Wie viel Mitspracherecht?

Bedauerlicherweise kommt es in der Praxis aber teilweise zu Missverständnissen (auch in der Kommunikation) durch das BDA als Behörde; so gab es vereinzelt sogar Fälle, wo – auch medial – die Meinung vertreten wurde, dass betroffene Liegenschaftseigentümer kein Mitspracherecht hätten. Dies deckt sich nicht mit den gesetzlich explizit vorgesehenen Parteienrechten. Darüber hinaus besteht ein Spannungsverhältnis zwischen geplanten Einzelunterschutzstellungen und dem – oft parallel – erfolgenden Ensembleschutz.

Dahingehend ist insbesondere zu beachten, dass aufgrund des unterschiedlichen Parteienkreises und der damit zusammenhängenden geschützten subjektiven Rechte Ensembleunterschutzstellungsverfahren nicht gemeinsam mit Unterschutzstellungsverfahren für Einzelobjekte geführt werden dürfen – und dies selbst dann, wenn die Einzeldenkmale Teil des geplanten Ensembles sind. Für betroffene Liegenschaftseigentümer kann nicht nur die Abwehr der Unterschutzstellung des Ensembles relevant sein, sondern oft auch die Abwehr der Einbeziehung ihres konkreten Gebäudes in das Ensemble (z. B. mangels Bausubstanz aus derselben Epoche). Ferner kann das Vorliegen eines rela-



Die „Bachmann-Kolonie“ in der Wegnergasse im Grazer Stadtteil Waltendorf wurde von 1910 bis 1914 errichtet und soll wegen ihrer architektonischen Qualität unter Ensembleschutz gestellt werden. Foto: Eder

tiv großen Ensembles ein wesentliches Indiz dafür sein, dass dem einzelnen Objekt – mangels Einzigartigkeit – gerade kein Schutzinteresse zukommt.

Während die Regelungen des Ortsbildschutzes das Stadtbild in seiner äußeren, grundsätzlich rekonstruierbaren Erscheinung schützen, zielt der Denkmalschutz und somit auch der Ensembleschutz auf die Erhaltungswürdigkeit von Objekten aufgrund ihres besonderen eigenen Wertes ab. Diese Unterscheidung ist somit für die Frage, ob ein Ensembleschutz gerechtfertigt ist, essenziell und stets zu beachten.

Um Verfahren in Zukunft zu erleichtern und vor allem um die Rechtssicherheit für betroffene Liegenschaftseigentümer und Gemeinden sicherzustellen, führt unseres Erachtens kein Weg an einer gesetzlichen Klarstellung vorbei.

MAG. WOLFRAM SCHACHINGER ist Rechtsanwalt bei Wolf Theiss in Wien wolfram.schachinger@wolftheiss.com
DR. THOMAS NEGER ist Rechtsanwaltsanwärter bei Neger/Ulm Rechtsanwälte in Graz. thomas.neger@neger-ulm.at

OGH bestätigt Stellplatzregelung

Weiterverkauf von Kfz-Plätzen bleibt eingeschränkt

Thomas Seeber

Wien – Das Wohnungseigentumsgesetz sieht vor, dass Liegenschaftsfremde während der ersten drei Jahre nach Wohnungseigentumsbegründung nicht im Grundbuch eingetragene Eigentümer eines Kfz-Abstellplatzes werden können (§ 5 Abs 2 Satz 1 WEG). Diese Regelung soll den Ausverkauf von Parkplätzen in Wohnanlagen verhindern, in der Praxis wird sie allerdings oft umgangen.

In mehreren Entscheidungen zu anderen Rechtsfragen hat der Oberste Gerichtshof „obiter dicta“ (nebenbei gesagt) die Bestimmung für derivative Erwerbsvorgänge für unanwendbar erklärt (5 Ob 151/08d, 5 Ob 164/12x). Damit wäre sie wirkungslos, da gleich nach Wohnungseigentumsbegründung auch das Eigentumsrecht für Liegenschaftsfremde

hätte verbüchert werden können. Nun aber hat der OGH in neuen Entscheidungen (6.11.2013, 5 Ob 124/13s, 5 Ob 125/13p, 5 Ob 126/13k) die Wirksamkeit und Verfassungskonformität bestätigt.

Weiterhin möglich bleibt eine Konstruktion, mit der die Käufer auch grundbücherlich abgesichert werden können: Zusätzlich zum Kaufvertrag wird ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen werden, der dem Käufer das bürgerliche Recht einräumt, den Kfz-Abstellplatz während der Dreijahresfrist zu benützen. Nach den drei Jahren kann das Eigentumsrecht verbüchert werden. Die Eigentumsbeschränkung bleibt sohin weiterhin größtenteils wirkungslos.

DR. THOMAS SEEBER MASCI (Padova) ist Rechtsanwaltsanwärter in Wien und Innsbruck und Law Trainee in London. seeber_thomas_aut@hotmail.com

SUDOKU

derStandard.at/Sudoku

Nr. 2766a normal (mittel)

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | | | | 4 | | 9 | | |
| | 3 | 7 | | 2 | 9 | | | 1 |
| | 8 | | 7 | 1 | | | | |
| | | | 4 | | | | | |
| 9 | 2 | | | | | 5 | 8 | |
| | | | | | 8 | | | |
| | | | | 6 | 7 | | 4 | |
| 5 | | | 3 | 4 | | 8 | 1 | |
| | 9 | | 5 | | | | | 6 |

Nr. 2766b X-Sudoku (mittel)

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|--|---|
| | | | 4 | | | 9 | | 1 |
| | | | | | | | | |
| 9 | 7 | 1 | 6 | 2 | | | | 8 |
| 8 | | | 7 | 9 | 1 | | | |
| 7 | 1 | 5 | | 4 | 3 | | | 2 |
| | | 4 | 6 | 2 | | | | 9 |
| 4 | | | 8 | 9 | 6 | 2 | | 3 |
| | | | | | | | | |
| 2 | 9 | | | | 3 | | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 9 | 6 | 1 | 4 | 5 | 2 | 7 | 3 | 8 |
| 4 | 8 | 7 | 3 | 1 | 6 | 9 | 5 | 2 |
| 3 | 5 | 2 | 9 | 8 | 7 | 4 | 6 | 1 |
| 6 | 3 | 8 | 7 | 9 | 1 | 2 | 4 | 5 |
| 7 | 1 | 4 | 2 | 3 | 5 | 6 | 8 | 9 |
| 5 | 2 | 9 | 8 | 6 | 4 | 1 | 7 | 3 |
| 1 | 9 | 3 | 6 | 4 | 8 | 5 | 2 | 7 |
| 8 | 7 | 6 | 5 | 2 | 9 | 3 | 1 | 4 |
| 2 | 4 | 5 | 1 | 7 | 3 | 8 | 9 | 6 |

Auflösung Rätsel Nr. 2765a

Auflösung Rätsel Nr. 2765b

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 6 | 3 | 8 | 7 | 4 | 1 | 5 | 9 |
| 9 | 7 | 8 | 1 | 2 | 3 | 5 | 4 | 6 |
| 3 | 1 | 4 | 5 | 6 | 9 | 8 | 2 | 7 |
| 5 | 9 | 2 | 4 | 8 | 6 | 7 | 1 | 3 |
| 8 | 4 | 6 | 7 | 3 | 5 | 2 | 9 | 1 |
| 6 | 8 | 5 | 9 | 1 | 2 | 3 | 7 | 4 |
| 1 | 3 | 9 | 2 | 5 | 7 | 4 | 6 | 8 |
| 4 | 2 | 7 | 3 | 9 | 1 | 6 | 8 | 5 |
| 7 | 5 | 1 | 6 | 4 | 8 | 9 | 3 | 2 |

Spielregeln: Das Rastergitter ist so auszufüllen, dass die Zahlen von 1 bis 9 nur je einmal in jeder Reihe, in jeder Spalte und in jedem umrahmten Kästchen (beziehungsweise in jeder Diagonale beim X-Sudoku) vorkommen. Die Auflösung erscheint im nächsten STANDARD und im Internet auf derStandard.at, wo sich das aktuelle Zahlenrätsel auch in einer Onlineversion findet.

© Puzzle by websudoku.com

LITERATURFACH

CATALTEPE

Bezahlte Anzeige

Eine umfassende Darstellung für Praktiker

Gülşay Cataltepe

Türkisches Eherecht

Verlöbnis, Ehe, Scheidung,
Scheidungsfolgen und Güterrecht

Der hohe Anteil an türkischer Bevölkerung mit ständigem Wohnsitz im deutschsprachigen Raum begründet die Notwendigkeit für juristische Praktiker, sich mit dem türkischen Eherecht zu befassen. Dieses Handbuch bietet erstmals eine umfassende, systematische Darstellung und geht auf sämtliche Teilbereiche dieses vielschichtigen Themas ein: Rechtsgeschichte, deutsches und österreichisches internationales Privatrecht, Verlöbnis, Eheschließung, Allgemeine Ehwirkungen, Scheidungsrecht, Nebenfolgen der Scheidung und Güterrecht. Komplexe Probleme werden leicht verständlich und dennoch mit hoher Detailschärfe behandelt. Die Autorin verarbeitet die einschlägige türkische Rechtsprechung der letzten Jahre sowie die neue Literatur und führt zahlreiche praktische Beispiele an.

Das Handbuch richtet sich primär an Rechtsanwälte und Gerichte sowie an familienrechtliche Beratungsstellen und Krisenzentren.

Handbuch
891 Seiten, gebunden
ISBN 978-3-7046-6259-0
Erscheinungsdatum: 19. 2. 2014
EUR 169,-

Erhältlich im Fachhandel oder versandkostenfrei auf www.verlagooesterreich.at

VERLAG
ÖSTERREICH