

AMT DER KÄRNTNER LANDESREGIERUNG

Abteilung 3 – Gemeinden, Raumordnung und
Katastrophenschutz
Unterabteilung Wirtschaftliche Gemeindeaufsicht
und Fondsmanagement

LAND  KÄRNTEN

Abs: Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 3, Mießtaler Straße 1
9021 Klagenfurt am Wörthersee

Herrn
Harry Wipperfürth
Mitglied des Gemeinderates
der Marktgemeinde Liebenfels

Per E-Mail: team.alternative.liebenfels@gmail.com

Datum	28. Oktober 2021
Zahl	03-SV55-30/1-2021 (002/2021) Bei Eingaben Geschäftszahl anführen!

Auskünfte	Mag. Bachmann
Telefon	050-536-13047
Fax	050-536-13000
E-Mail	abt3.post@ktn.gv.at

Seite	1 von 3
-------	---------

Betreff:

**Schulkonzept Liebenfels -
Ihr Ersuchen um Rechtsauskunft vom 11.10.2021**

Sehr geehrter Herr Wipperfürth!

In Ihrer E-Mail vom 11. Oktober 2021 ersuchten Sie um Rechtsauskunft zu folgenden Fragen:

- 1) Ist der Vertrag zwischen dem Verkäufer (bzw. deren Nachfolgern) und der damaligen Gemeinde Sörg (aufgegangen in die Gemeinde Liebenfels am 01.01.1973 im Zuge der Gemeindestrukturereform 1973) vom 07.04.1960 noch gültig?
- 2) Ist der Punkt 3. „Im Falle, dass das Grundstück nicht für schulische Zwecke verwendet wird, fällt es zum gleichen Preis wieder zum Besitz des Verkäufers zurück“ auch nach 40 Jahren noch anwendbar, oder wurde der schulische Zweck durch die jahrzehntelange Nutzung als Volksschule erfüllt?
- 3) Ist die geplante Nutzung der VS Sörg in Zukunft mit zwei Kindergartengruppen (dzt. ist bereits eine im Gebäude untergebracht) als schulischer Zweck anzusehen?
- 4) Wenn der schulische Zweck als nicht mehr erfüllt anzusehen ist, fällt das Grundstück, sowie das darauf befindliche Gebäude zum gleichen Kaufpreis (damals Schilling 67.545,-- - gem. historischer Währungsumrechnung im Internet wären dies Euro 33.755,61) aufgrund der Formulierung im oben angeführten Pkt. 3. des Vertrages automatisch dem Verkäufer (bzw. deren Nachfolgern) zu?
- 5) Wurde durch die Marktgemeinde Liebenfels bereits ein Antrag beim Land bzw. der Bildungsdirektion Kärnten zur Schließung eingebracht und wenn ja, hat dieser Antrag schon rechtliche Auswirkung auf die oben angeführte „Vertragssituation“?
- 6) Wurde der Antrag um Schließung der VS Sörg eingebracht, kann der Gemeinderat danach noch eine Änderung erwirken (z.B. Weiterführung als Expositor) um mit einer solchen Maßnahme den Verlust des Grundstückes bzw. Gebäudes aufgrund des Vertrages nachträglich noch zu verhindern?

- 7) Sollte durch die Entscheidung des Gemeinderates vom 26.05.2021 das Grundstück bzw. das Gebäude verloren gehen, sind die noch offenen Fördermittel (gem. Information des Herrn Bürgermeister in der GR-Sitzung vom 04.10.2021 sind dies dzt. noch über Euro 500.000,--) durch die Marktgemeinde Liebenfels zurückzuzahlen?
- 8) Sollten die Fördermittel zurückzuzahlen sein, haben die dem Beschluss zustimmenden Gemeinderäte mit einer Regressforderung zu rechnen, da sie für ihre Entscheidung haftbar gemacht werden können?
- 9) Kann der Gemeinderat bei Verlust des Grundstückes, den neuen Eigentümern eine andere, also nicht schulische Nutzung des Grundstückes verwehren?
- 10) Sollte der Gemeinderat bei Verlust des Grundstückes dem neuen Eigentümer eine andere Nutzung verwehren, machen sich die zustimmenden Mitglieder des Gemeinderates in diesem Fall strafbar?

Ihre Fragen dürfen wir folgendermaßen beantworten:

ad 1)

Von der **Gültigkeit des Kaufvertrages** vom 12.02.1960, der **eine auflösende Bedingung in Form einer zweckgewidmeten Verwendung** des Vertragsgegenstandes für die Errichtung schulischer Gebäude und Anlagen **enthält, ist nach wie vor auszugehen**. Auch wenn der Vertrag ursprünglich mit der Gemeinde Sörg abgeschlossen wurde und diese im Zuge der Gemeindestrukturreform 1973 in der Gemeinde Liebenfels aufging, **gingen deren Rechte und Pflichten** aus diesem Rechtsgeschäft auf die Rechtsnachfolgerin, nämlich die **Gemeinde Liebenfels, über**.

ad 2), 3) und 4)

Das Bildungszentrum Sörg beheimatet derzeit die Volksschule Sörg und den Kindergarten. Die Marktgemeinde Liebenfels beabsichtigt im Rahmen des Ausbaues der Volksschule Liebenfels zum Bildungszentrum, die Volksschule Sörg räumlich und organisatorisch in die Volksschule Liebenfels zu integrieren. Die dadurch freiwerdenden Räumlichkeiten in der Volksschule Sörg sollen für die vorschulische Bildung (Kindergarten, Kindertagesstätte) adaptiert werden. Nach **Auffassung der Abteilung 3** stellt die Formulierung „Errichtung schulischer Gebäude und Anlagen“ **nicht explizit auf die Errichtung einer Volksschule ab**, weshalb durch die Unterbringung von vorschulischen Bildungseinrichtungen der vertraglich **vorgeschriebene Nutzungszweck jedenfalls erfüllt erscheint** und die vertraglich untersagte Nutzung für Siedlungszwecke dadurch gleichzeitig ausgeschlossen wird.

ad 5) und 6)

Da es sich hier um **schulorganisatorische Fragen** handelt, fällt deren **Beantwortung** in die **Zuständigkeit der Abteilung 6** des Amtes der Kärntner Landesregierung und der **Bildungsdirektion**.

ad 7)

Die Fördermittel aus dem Kärntner Schulbaufonds (K-SBF) wurden für Infrastrukturmaßnahmen im Bildungsbereich gewährt. Wenn das Gebäude auch **zukünftig für Einrichtungen der vorschulischen Bildung weitergenutzt** wird, kommt es **zu keiner Förderungsrückforderung**, **andernfalls** könnte es unter Berücksichtigung einer zeitlichen Nutzungskomponente zu einer **aliquoten Rückforderung** kommen.

ad 8)

Da sich die Gemeinde mit Abschluss des Vertrages dazu verpflichtet hat, das **angekaufte Grundstück zweckgewidmet zu verwenden** und für die **Gebäudeerrichtung auch öffentliche Fördermittel** in

Anspruch genommen hat, käme es bei **anderwertiger Verwendung zum Vertragsbruch**. Die Gemeinde hätte in diesem Fall über das **Schicksal eines gemeindeeigenen Gebäudes**, das sich Folge dessen **auf fremdem Grund befindet, zu entscheiden**.

Zur Frage der Haftung muss auf § 1 Organhaftpflichtgesetz (OrgHG), BGBl 181/1967 idF BGBl I 33/2013, verwiesen werden, wonach **Organe der Gemeinde** durch ein **schuldhaftes und rechtswidriges Verhalten** – sofern dieses nicht als entschuldbare Fehlleistung zu qualifizieren ist – nach den Bestimmungen des bürgerlichen Rechts **für den Schaden am Vermögen des Rechtsträgers**, als dessen Organ sie gehandelt haben, haften.

ad 9) und 10)

Bei Eintritt der **auflösenden Bedingung** und des damit verbundenen **Rückfalls des Grundstücks an den ursprünglichen Eigentümer (bzw. dessen Rechtsnachfolger)** ist davon auszugehen, dass die **Gemeinde mangels Eigentümerschaft** auf die **zukünftige Nutzung** des Grundstücks **keinen Einfluss nehmen kann**. Hier darf auf die sog. Privatautonomie bei der Gestaltung von Verträgen hingewiesen werden, die eine weitgehende Entscheidungsfreiheit darüber ermöglicht, in welcher Weise Rechtsgeschäfte getätigt werden.¹

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Auskünften gedient zu haben und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Für die Kärntner Landesregierung:

Mag. (FH) Reinhold Pobaschnig

¹ Vgl § 879 Abs 1 ABGB