

# VEREINHEITLICHUNG DER BAUORDNUNGEN IN ÖSTERREICH

Endbericht

Wien, Dezember 1999

FGW-Schriftenreihe Nr. 133

Im Auftrag des  
Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten





Löwengasse 47/5  
A-1030 Wien  
Tel.: +43 1 /712 62 51-0  
Fax: +43 1/712 62 51-21  
e-mail: [fgw@cso.at](mailto:fgw@cso.at)  
Internet: [www.fgw.at/fgw](http://www.fgw.at/fgw)

# VEREINHEITLICHUNG DER BAUORDNUNGEN IN ÖSTERREICH

o.Univ.-Prof.Dr. Bernhard Raschauer  
Mag. Marianne Bruckmüller  
Prof.Dr. Brigitte Gutknecht  
Dr. Johannes Hysek  
HR Prof.Dr. Willibald Liehr  
Dr. Daniela Reitstätter  
Dr. Lorenz E. Riegler  
Mag. Elisabeth Sperlich

Koordination: Dr. Wolfgang Amann

Im Auftrag des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten  
Abteilungen I/B/7 (Wohnbauforschung) und V/1 (Bauforschung)  
Projektbetreuung durch MinR DI Peter Weissenböck

WIEN, DEZEMBER 1999



# VORWORT

Die vorliegende Studie kam auf Betreiben von Prof. Karl Korinek in seiner Funktion als Präsident des Österreichischen Normungsinstituts und damaligem Vorsitzenden des Forschungsbeirats der FGW zustande. In der zentralen Funktion von Normen im fortlaufenden Prozeß technischer Vereinheitlichungen war das ON primärer Ansprechpartner für das Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten. In einer ersten Projektkonzeption wurde der Themenbereich der Vereinheitlichung des österreichischen Baurechts sehr breit angelegt. Im Zuge der Auftragsverhandlungen kam es dann aber zu einer Konzentration auf verfahrensrechtliche Aspekte der länderweisen Bauordnungen. Fragen der Vereinheitlichung bautechnischer Belange wurden vorderhand ausgeklammert, nachdem das Österreichische Institut für Bautechnik (OIB) unabhängig vom Projektzusammenhang mit diesbezüglichen Arbeiten befaßt ist.

Mit der Studie werden v.a. folgende Ziele verfolgt:

Analyse der Regelungskompetenzen im bestehenden Baurecht;

Darstellung der gemeinschaftsrechtlichen Vorgaben;

Bewertung der vorhandenen Verfahrensarten und Verfahrensvarianten hinsichtlich Geschwindigkeit und Rechtssicherheit;

Erarbeitung von Vorschlägen zur einheitlichen Vereinfachung von Verfahren und zum Abbau von Verfahrensakkumulationen mit dem Ziel bestmöglicher Effizienz und Rechtssicherheit;

Rechtspolitische Schlußfolgerungen hinsichtlich der Erzielung eines vereinheitlichten Baurechts.

Die Studie verfolgt das Ziel, Möglichkeiten der „Deregulierung“ und Vereinheitlichung aufzuspüren und zu veranschaulichen, ohne daß damit Fragen der heute verfassungsrechtlich vorgegebenen Kompetenzordnung in Frage gestellt werden.

Die Einzelteile der Studie wurde von folgenden Teams bearbeitet:

	Aufgaben	Mitarbeiter
⇒ o.Univ.-Prof.Dr. Raschauer (Inst.f. Staats- und Verwaltungsrecht der Uni Wien)	Inhaltliche Projektleitung Verfahrensrechtliche Aspekte Baudurchführung Das Regime bestehender baulicher Anlagen Baustrafrecht	Dr. Johannes Hysek Dr. Daniela Reitstätter
⇒ Prof.Dr. Gutknecht (Inst.f. Staats- und Verwaltungsrecht der Uni Wien)	Verfassungsrechtliche und gemeinschaftsrechtliche Grundlagen	Mag. Elisabeth Sperlich

⇒ HR Prof.Dr. Liehr (Verfassungsgerichtshof)	Baubehörden	Mag. Marianne Bruckmüller
	Regelung der Bauvorhaben	Dr. Lorenz E. Riegler
⇒ FGW	Die Parteistellung des Nachbarn im Bauverfahren	
	Administrative Projektleitung	Dr. Wolfgang Amann
	Koordination	Isabella Bartsch
	Redaktion	FGW-Gremien
	Zusammenfassung	

Für das Zustandekommen der Studie ist den beiden beauftragenden Abteilungen im Wirtschaftsministerium V/1, vertreten durch MinR DI Maria Bölcskey und I/B/7 (vormals IX/8), vertreten durch MinR DI Franz Koziol zu danken. Besonderer Dank gilt dem Projektkoordinator innerhalb des Wirtschaftsministeriums MinR DI Peter Weissenböck, ohne dessen Beharrlichkeit ein solches Projekt nicht möglich gewesen wäre.

Für das Projektteam

Dr. Wolfgang Amann  
(Geschäftsführer der FGW)

# INHALT

## ABSCHNITT A

### ZUSAMMENFASSENDE RECHTSPOLITISCHE SCHLÜßFOLGERUNGEN

1	VERFASSUNGSRECHTLICHE FAKTOREN DER RECHTSZERSPLITTERUNG IM BAURECHT - ANSÄTZE FÜR EINE HARMONISIERUNG	15
2	ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG ZU BAUBEHÖRDEN, REGELUNG DER BAUVORHABEN, PARTEISTELLUNG DES NACHBARN	19
2.1	REGELUNGSDICHTE	19
2.2	ENTSCHÄRFUNG DES KUMULATIONSPRINZIPS	20
2.3	VEREINFACHTES BEWILLIGUNGSVERFAHREN	21
2.4	ANZEIGEVERFAHREN STATT BEWILLIGUNGSVERFAHREN	22
2.5	BEWILLIGUNGSFREIE BAGATELLANLAGEN	24
2.6	BAUBEHÖRDEN	24
2.7	DIE STELLUNG DES NACHBARN	26
3	ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG ZU VERFAHRENSRECHTLICHEN ASPEKTEN, BAUDURCHFÜHRUNG, REGIME BESTEHENDER BAULICHER ANLAGEN, BAUSTRAFRECHT	31
3.1	POTENTIALE DER DEREGULIERUNG	31
3.2	BEURTEILUNG VERFAHRENSRECHTLICHER ASPEKTE	33
3.3	BEURTEILUNG VON REGELUNGEN ZUR BAUDURCHFÜHRUNG	41
3.4	BEURTEILUNG DER REGELUNGEN ZUM REGIME BESTEHENDER BAULICHER ANLAGEN	47
3.5	BEURTEILUNG DER REGELUNGEN ZUM BAUSTRAFRECHT	53

## ABSCHNITT B

### VERFASSUNGSRECHTLICHE UND GEMEINSCHAFTSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

4	DIE KOMPETENZVERTEILUNG IM BEREICH DES ÖFFENTLICHEN BAURECHTS	59
4.1	ÖFFENTLICHES BAURECHT	59

4.2	SYSTEM, SPEZIFISCHE STRUKTURMERKMALE UND AUSLEGUNGSREGELN DER KOMPETENZVERTEILUNG	59
4.3	ÜBERBLICK ÜBER DIE KOMPETENZVERTEILUNG IM BEREICH DES BAURECHTS	80
5	GEMEINSCHAFTSRECHTLICHE BEZÜGE DES BAURECHTS	143
5.1	ALLGEMEINES	143
5.2	DIE BAUPRODUKTENRICHTLINIE	144
5.3	NOTIFIKATIONSRICHTLINIE	149
5.4	UVP-RICHTLINIE	150
5.5	IVU (IPPC)-RICHTLINIE	150
5.6	LITERATUR	150

## ABSCHNITT C

### BINNENRECHTSVERGLEICH VERFAHRENSRECHT

6	BAUBEHÖRDEN	159
6.1	RECHTSQUELLENÜBERSICHT EINSCHLIEßLICH ÜBERTRAGUNGSVERORDNUNGEN	161
6.2	RECHTSVERGLEICHENDE DARSTELLUNG DER BEHÖRDENZUSTÄNDIGKEITEN	164
6.3	INSTANZENZUG	174
6.4	ZUSTÄNDIGKEITSUNTERSCHIEDE	176
6.5	BEWERTUNG DER BEHÖRDENZUSTÄNDIGKEITEN	185
6.6	VORSCHLÄGE	186
6.7	LITERATUR	188
7	REGELUNG DER BAUVORHABEN	189
7.1	AUSNAHMEN VOM ANWENDUNGSBEREICH DER BAUORDNUNGEN UND BEWILLIGUNGSFREIHEIT	193
7.2	AUSNAHMEN VOM ANWENDUNGSBEREICH – RECHTSQUELLEN	198
7.3	ANZEIGEPFLICHTIGE VORHABEN – RECHTSQUELLEN	212
7.4	BEWILLIGUNGSPFLICHTIGE VORHABEN – RECHTSQUELLEN	225
7.5	DIE JUDIKATUR DES VERFASSUNGSGERICHTSHOFES	233
7.6	BEWERTUNG DER VERFAHRENTYPEN	236



7.7	VORSCHLÄGE	239
7.8	LITERATUR	243
8	DIE PARTEISTELLUNG DES NACHBARN IM BAUVERFAHREN	245
8.1	RECHTSVERGLEICHENDE DARSTELLUNG DER PARTEISTELLUNG DES NACHBARN	247
8.2	DIE SUBJEKTIVEN ÖFFENTLICHEN NACHBARRECHTE	255
8.3	INDIVIDUALANTRAG DES NACHBARN AUF AUFHEBUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANS BEZÜGLICH DES NACHBAR GRUNDSTÜCKES?	256
8.4	DIE STELLUNG DES ÜBERGANGENEN NACHBARN	257
8.5	DIE JUDIKATUR DES VERFASSUNGSGERICHTSHOFES	258
8.6	DIE ZIVILRECHTLICHEN ABWEHRMÖGLICHKEITEN VON IMMISSIONEN	262
8.7	BEWERTUNG DER PARTEISTELLUNG DES NACHBARN	264
8.8	VORSCHLÄGE	266
8.9	LITERATUR	268
9	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	269
9.1	DIE FACHLICHE BEGUTACHTUNG	271
9.2	DIE RECHTSSTELLUNG ANDERER BETEILIGTER	283
9.3	BESCHEIDINHALT	292
9.4	NICHTIGKEITSREGELUNGEN	313
9.5	KUMULATION	319
10	BAUDURCHFÜHRUNG	327
10.1	VERHALTENSPLICHTEN BEI DER BAUFÜHRUNG	329
10.2	VERHÄLTNIS ZUM ANRAINER WÄHREND DER BAUPHASE	337
10.3	VERWALTUNGSPOLIZEILICHE ÜBERWACHUNG DER AUSFÜHRUNG (BAUBEHÖRDLICHE ÜBERWACHUNG, RAUCHFANGKEHRER, VERHÄLTNIS ZU ANDEREN FACHBEHÖRDEN)	344
11	DAS REGIME BESTEHENDER BAULICHER ANLAGEN	359
11.1	INSTANDHALTUNGSPFLICHT	361
11.2	BAUAUFTRÄGE	366

11.3 NACHTRÄGLICHE AUFTRÄGE	388
11.4 NOTSTANDSPOLIZEI	390
11.5 KONSENSLOSIGKEITEN	397
11.6 AMNESTIEREGELUNGEN	410
<b>12 BAUSTRAFRECHT</b>	<b>411</b>
12.1 VORARLBERG	412
12.2 TIROL 413	
12.3 SALZBURG	415
12.4 OBERÖSTERREICH	417
12.5 NIEDERÖSTERREICH	419
12.6 WIEN 419	
12.7 BURGENLAND	420
12.8 KÄRNTEN 420	
12.9 STEIERMARK	422
12.10 RECHTSPOLITISCHE BEURTEILUNG	423
<b>13 ANHANG</b>	<b>425</b>
13.1 TABELLENVERZEICHNIS	425

# ABSCHNITT A

## ZUSAMMENFASSENDE RECHTSPOLITISCHE SCHLUßFOLGERUNGEN



1	VERFASSUNGSRECHTLICHE FAKTOREN DER RECHTSZERSPLITTERUNG IM BAURECHT - ANSÄTZE FÜR EINE HARMONISIERUNG	15
	a) <i>Das Baurecht ist zum größten Teil Landessache</i>	15
	b) <i>Mit bestimmten Bundeskompetenzen ist auch die Zuständigkeit zur Regelung von baurechtlichen Fragen verbunden</i>	16
	c) <i>Besonders scharf ausgeprägt ist das Kumulationsprinzip vor allem im Anlagenrecht</i>	17
2	ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG ZU BAUBEHÖRDEN, REGELUNG DER BAUVORHABEN, PARTEISTELLUNG DES NACHBARN	19
2.1	REGELUNGSDICHTE	19
2.2	ENTSCHÄRFUNG DES KUMULATIONSPRINZIPS	20
2.3	VEREINFACHTES BEWILLIGUNGSVERFAHREN	21
2.4	ANZEIGEVERFAHREN STATT BEWILLIGUNGSVERFAHREN	22
2.5	BEWILLIGUNGSFREIE BAGATELLANLAGEN	24
2.6	BAUBEHÖRDEN	24
2.6.1	In erster Instanz	24
2.6.2	In zweiter Instanz	25
2.6.3	Aufsichtsbehörde	26
2.7	DIE STELLUNG DES NACHBARN	26
3	ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG ZU VERFAHRENSRECHTLICHEN ASPEKTEN, BAUDURCHFÜHRUNG, REGIME BESTEHENDER BAULICHER ANLAGEN, BAUSTRAFRECHT	31
3.1	POTENTIALE DER DEREGULIERUNG	31
3.2	BEURTEILUNG VERFAHRENSRECHTLICHER ASPEKTE	33
3.2.1	Fachliche Begutachtung	33
3.2.2	Rechtsstellung anderer Beteiligter	35
3.2.3	Bescheidinhalt	37
3.2.4	Nichtigkeitsregelungen	38
3.2.5	Kumulation	40
3.3	BEURTEILUNG VON REGELUNGEN ZUR BAUDURCHFÜHRUNG	41
3.3.1	Verhaltenspflichten bei der Bauführung	41
3.3.2	Verhältnis zum Anrainer während der Bauphase	44
3.3.3	Verwaltungspolizeiliche Überwachung der Ausführung	44

3.4	BEURTEILUNG DER REGELUNGEN ZUM REGIME BESTEHENDER BAULICHER ANLAGEN	47
3.4.1	Instandhaltungspflicht	47
3.4.2	Konsenslosigkeit	49
3.5	BEURTEILUNG DER REGELUNGEN ZUM BAUSTRAFRECHT	53

# 1 VERFASSUNGSRECHTLICHE FAKTOREN DER RECHTS- ZERSPLITTERUNG IM BAURECHT - ANSÄTZE FÜR EINE HARMONISIERUNG

Die Untersuchung der Kompetenzverteilung im Baurecht hat ergeben, dass die manifeste Zersplitterung und Unübersichtlichkeit des für das Bauen in Österreich maßgebenden Rechts durch Faktoren bestimmt ist, die ihren Ursprung letztlich im System der Kompetenzverteilung selbst haben.

Allerdings scheidet die Option einer Änderung der Kompetenzverteilung gemäß dem vom Auftraggeber gewünschten Konzept einer Darstellung auf Basis der geltenden Zuständigkeitsordnung aus den Überlegungen, in welcher Form das Baurecht vereinheitlicht werden könnte, jedenfalls aus. Eine grundlegende Kompetenzänderung bzw. Kompetenzbereinigung müsste zudem im umfassenden Kontext einer Bundesstaatsreform diskutiert werden.

Folgende kompetenzrechtliche Faktoren bestimmen die Zersplitterung des österreichischen Baurechts.

## *a) Das Baurecht ist zum größten Teil Landessache*

Dies bedingt die Existenz von 9 Bauordnungen, die sich sowohl in ihrer Gesamtkonzeption als auch in zahlreichen Details immer weiter auseinanderentwickelt haben. Worin diese Unterschiede liegen, wie die einzelnen Regelungsvarianten zu bewerten sind und in welcher Form Divergenzen ausgeräumt oder gemildert werden können, ist Gegenstand des in dieser Studie vorgenommenen Binnenrechtsvergleichs, der als Anregung für die Länder zu einem Überdenken ihrer rechtspolitischen Positionen dienen kann. Nicht untersucht wurden allerdings – der Umschreibung des Auftrags entsprechend – die technischen Bauvorschriften, welche eine besondere Regelungsvielfalt aufweisen.

Sollten die Länder eine Vereinheitlichung ihrer Bauordnungen anstreben, so bieten sich als Basis Vereinbarungen gem. Art. 15a B-VG (Gliedstaatsverträge) an, die eine einvernehmliche und für die beteiligten Länder rechtsverbindliche Festlegung von Regelungsinhalten ermöglichen.

Allerdings wird durch solche Verträge nicht unmittelbar anwendbares Recht geschaffen – Gliedstaatsverträge verpflichten nur die beteiligten Gebietskörperschaften, welche ihrerseits verpflichtet sind, deren Inhalte jeweils in ein Gesetz zu transformieren. Ein wirklicher Vereinheitlichungseffekt entsteht allerdings nur dann, wenn der betreffende Gliedstaatsvertrag bereits einen völlig ausfor-

mulierten Regelungstext zum Inhalt hat, der dann von den Ländern unverändert als Landesgesetz beschlossen wird.

Im Bereich des Baurechts haben die Länder untereinander bzw gemeinsam mit dem Bund dieses Instrument bereits mehrfach eingesetzt. Verwiesen sei auf folgende Vereinbarungen:

- Zusammenarbeit im Bauwesen/Umsetzung der EG-Bauproduktenrichtlinie 1993;
- Schutzmaßnahmen betreffend Kleinf Feuerungen (1995; Änderung 1997);
- Einsparung von Energie (1995);
- Bauprodukte, Regelungen über die Verwendbarkeit (1998).

Damit wurde zumindest eine partielle Harmonisierung der technischen Bauvorschriften vor allem in jenen Bereichen erreicht, deren Inhalte durch von den Baurechtsgesetzgebern umzusetzende Richtlinien der Europäischen Gemeinschaft betroffen sind, insbesondere durch die Bauprodukten-Richtlinie.

Überlegenswert wäre es, dieses Instrument im Hinblick auf den bestehenden Vereinheitlichungsbedarf sowohl des genuin österreichischen Rechts als auch angesichts der Notwendigkeit einer Umsetzung von Gemeinschaftsrecht in Landesrecht entsprechend zu adaptieren und seine Handhabung zu vereinfachen. Anschließend an Empfehlungen der Arbeitsgruppe für Fragen der Neuordnung der Kompetenzverteilung könnten etwa die verfassungsrechtlichen Grundlagen für Gliedstaatsverträge gesetzesändernden Inhalts dahingehend verändert werden, dass deren parlamentarische Genehmigung bereits unmittelbar gesetzesändernde Kraft hat und es daher keiner weiteren Transformation mehr bedarf, sofern ihr Inhalt den Anforderungen des Art. 18 B-VG entspricht.

***b) Mit bestimmten Bundeskompetenzen ist auch die Zuständigkeit zur Regelung von baurechtlichen Fragen verbunden***

Hier kommen neben abschließenden Zuständigkeiten des Bundes auch solche vor, die in ihrem Anwendungsbereich eng ausgelegt werden oder lediglich Teilaspekte des Baurechts erfassen. Diesfalls bleibt die Regelung der übrigen Aspekte dem allgemeinen Baurecht der Länder überlassen.

Im Einzelnen ist die Abgrenzung insbesondere auch gegenüber der Baurechtszuständigkeit der Länder - welche praktisch der Rechtsprechung überlassen bleibt - häufig mit Unsicherheiten und Unklarheiten behaftet, wie sich aus der angeführten Judikatur ersehen lässt.

Folgende Bundeskompetenzen decken die baurechtlichen Belange zur Gänze oder doch weitgehend ab:

- Verkehrswesen bezüglich der Eisenbahnen, der Luftfahrt sowie der Schifffahrt (diese allerdings nur bezüglich öffentlicher Schifffahrtsanlagen !);
- Angelegenheiten der Bundesstraßen;



- Bergwesen (allerdings beschränkt auf Bergwerksanlagen, für deren Errichtung bergbautechnische Kenntnisse erforderlich sind);
- Forstwesen (bezüglich forstlicher Bringungsanlagen);
- Wasserbauten;
- Militärische Angelegenheiten;
- Im Bereich des Wasserrechts sind jedenfalls solche Bauten Bundessache, die unmittelbar der Wassernutzung dienen, Wasserversorgungsanlagen und Zwang zum Anschluss daran. Im Bereich Abwasserbeseitigung sind die Zuständigkeiten aber geteilt.

Es gibt aber auch Bereiche, die in baulicher Hinsicht jeweils in unterschiedlichen - von der Rechtsprechung naturgemäß kasuistisch umschriebenen - Aspekten von Bund und von den Ländern geregelt werden können, wie das Post- und Fernmeldewesen, elektrische Heizungsanlagen sowie Gesundheitswesen. Hier wie auch im Arbeitsrecht betreffend die Ausgestaltung von Arbeitsräumen kumulieren somit Landesbaurecht und Bundesbaurecht.

Es liegt auf der Hand, dass diese rechtliche Situation einer Gemengelage von Bundes- und Landesbaurecht höchst unbefriedigend ist. Die Studie (Kapitel 4.2, Seite 59) schlägt zur Entschärfung einen Regelungsverzicht eines der betroffenen Gesetzgebers vor, wobei es sich sinnvollerweise um den Baurechtsgesetzgeber handeln wird. Gewöhnlich kann nämlich wohl davon ausgegangen werden, dass der spezifische Materiengesetzgeber auch ausreichende normative Vorsorgen für die baurechtlichen Belange getroffen hat.

Allerdings muss dabei auch der Aspekt der Zulässigkeit im Bezug auf die Raumordnung beachtet werden. Dort, wo eine Bundeskompetenz nicht auch die Zuständigkeit zur Fachplanung umfasst, würde bei einem Regelungsverzicht des Baurechtsgesetzgebers diese Frage in einem Bewilligungsverfahren durch Bundesbehörden nicht releviert werden. Möglich wäre diesfalls etwa eine Regelung, welche die baurechtliche Bewilligungspflicht auf die Bauplatzbewilligung beschränkt. Eine befriedigende Lösung könnte auch hier aber nur der Verfassungsgesetzgeber treffen.

**c) *Besonders scharf ausgeprägt ist das Kumulationsprinzip vor allem im Anlagenrecht***

Hier enthalten die für die Gestaltung der Anlage maßgebenden Vorschriften (vor allem also die Gewerbeordnung) keine baurechtlichen Regelungen. Auf diesen Aspekt der projektierten Anlage sind daher die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung anzuwenden, das heißt, es ist neben der Betriebsanlagengenehmigung auch eine Baubewilligung einzuholen. Häufig sind für die Betriebsanlage zudem noch weitere Genehmigungen erforderlich, wie regelmäßig eine solche aufgrund des Arbeitsrechts, aber uU auch anderer Vorschriften, wie z.B. des Naturschutzrechts. Unterschiedlich sind daher auch die zur Vollziehung berufenen Behörden, im Fall der Baubewilligung ist die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich zuständig.

Eine befriedigende Lösung dieser Problematik kann zweifellos nur auf der Basis von Verfassungsänderungen erfolgen. Sie sollten vor allem in einer Konzentration und Vereinheitlichung der Genehmigungsverfahren bestehen. Diese Vorgangsweise wendet z.B. § 29 Abs. 13 AWG sowie das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz an. Jedenfalls müßte aber die Zuständigkeit der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich für Baubewilligungen betreffend Betriebsanlagen beseitigt werden. Dafür sprechen nicht zuletzt auch Überlegungen, daß mit dieser Kompetenz die Kapazität einer typischen Durchschnittsgemeinde überfordert wird (vgl. hierzu Kapitel „Vollzugskompetenz des Landes und örtliche Baupolizei“, Seite 91).

## 2 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG ZU BAUBEHÖRDEN, REGELUNG DER BAUVORHABEN, PARTEISTELLUNG DES NACHBARN

Die Länder haben in den letzten Jahren das Baurecht weitreichend verändert. Diese Veränderungen waren gekennzeichnet durch

- Abbau der Regelungsdichte
- Entschärfung des Kumulationsprinzips
- Anzeige-(Anmelde-)verfahren statt Bewilligungs-(Genehmigungs-)verfahren
- Bewilligungsfreie Bagatellanlagen
- Verfahrensvereinfachungen

Diese legistischen Maßnahmen der Länder – so sehr sie zu begrüßen sind – haben allerdings dazu geführt, daß sich das Baurecht der Länder sehr weitgehend auseinanderentwickelte

### 2.1 REGELUNGSDICHTE

Vergleicht man die Quantität der Bauordnungen bzw. Baugesetze, so fallen große Unterschiede auf.

Tabelle 1: Regelungsdichte

Land	Paragraphen	Absätze
Burgenland	25	114
Kärnten	56	185
Niederösterreich	79	321
Oberösterreich	60	248
Salzburg	46	184
Steiermark <sup>1</sup>	121	465
Tirol	59	258
Vorarlberg	59	218
Wien <sup>2</sup>	158	754

<sup>1</sup> Das Steiermärkische Baugesetz enthält auch detaillierte bautechnische Regelungen, die z.B. in NÖ in einer eigenen Verordnung normiert sind.

<sup>2</sup> In der Wiener Bauordnung ist auch das Raumordnungsrecht geregelt.

## 2.2 ENTSCHÄRFUNG DES KUMULATIONSPRINZIPTS

Die Länder haben sich bei der Deregulierung ihrer Bauordnungen bemüht, mehrfache Bewilligungen ein- und desselben Vorhabens zu vermeiden. Doch weisen die einzelnen Bauordnungen sehr unterschiedliche Regelungen auf:

Für **gewerbliche Betriebsanlagen** ist in der Regel neben der gewerblichen Betriebsanlagengenehmigung auch eine Baubewilligung erforderlich. Ausnahmen sehen nur vor: das Sbg BauPolG für technische Einrichtungen, die gewerbebehördlich bewilligungspflichtig sind und das Vbg BauG, soweit es sich nicht um Gebäude handelt. Für die Errichtung und Änderung (Zu- oder Umbauten oder sonstige wesentliche Änderungen) sieht § 36a lit. b und c Vbg. BauG ein vereinfachtes Verfahren vor, das bis zur Mitteilung gehen kann, daß das Vorhaben nicht bewilligungspflichtig ist (§ 36c Abs. 2 lit. b Vbg BauG). Einer Entschärfung des Kumulationsprinzips für gewerbliche Betriebsanlagen steht die Tatsache entgegen, daß sich das Gewerberecht – mit Ausnahme der Regelung des § 77 Abs. 5 Z 1 GewO für Einkaufszentren – nicht um den Flächenwidmungsplan kümmert und die gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung unabhängig von der raumordnungsrechtlichen Zulässigkeit erteilt wird.

Tabelle 2: Entschärfung des Kumulationsprinzips

Baubewilligung erforderlich: + Baubewilligung nicht erforderlich: —	B	K	N	O	S	St	T	V	W
Gewerbliche Betriebsanlagen	+	+	+	+	— <sup>1</sup>	+	+	— <sup>2</sup>	+
Wasserrechtlich bewilligungspflichtige Anlagen	—	— <sup>3</sup>	— <sup>4</sup>	— <sup>5</sup>	— <sup>6</sup>	— <sup>7</sup>	— <sup>8</sup>	— <sup>9</sup>	— <sup>10</sup>

- 
- <sup>1</sup> Gilt nur für technische Einrichtungen, die gewerbebehördlich bewilligungspflichtig sind (§ 2 Abs. 2 Z 16 Sbg BaupolG).
- <sup>2</sup> Gilt nur für Bauwerke, die nach gewerberechtlichen Vorschriften einer Bewilligung bedürfen, soweit es sich nicht um Gebäude handelt (§ 3 lit. e Vbg BauG); für Gebäude gilt ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren (§ 36a lit. b und c Vbg BauG).
- <sup>3</sup> Ausgenommen Gebäude, die nicht unmittelbar der Wassernutzung dienen (§ 2 lit. g Krnt BauO).
- <sup>4</sup> Eingeschränkt auf unterirdische Wasserver- und -entsorgungsanlagen, für die eine wasserrechtliche Bewilligung erteilt wird oder erteilt gilt (§ 1 Abs. 3 Z 3 NÖ BO).
- <sup>5</sup> Eingeschränkt auf bauliche Anlagen, die unmittelbar der Wassernutzung dienen (§ 1 Abs. 3 Z 2 OÖ BauO).
- <sup>6</sup> Gilt nur für Wasserversorgungsanlagen und Abwasserreinigungsanlagen (§ 2 Abs. 3 Z 1 und 2 Sbg BauPolG).
- <sup>7</sup> Ausgenommen Gebäude, die nicht unmittelbar der Wassernutzung dienen (§ 3 Z 6 Stmk BauG).
- <sup>8</sup> Eingeschränkt auf Wasserversorgungsanlagen, Abwasserbeseitigungs- und -reinigungsanlagen, Beschneigungsanlagen, Rohrleitungsanlagen – ausgenommen Gebäude mit Aufenthaltsräumen.
- <sup>9</sup> Ausgenommen Gebäude (§ 3 lit. c Vbg BauG).
- <sup>10</sup> Eingeschränkt auf Straßenkanäle und Versorgungsleitungen (§ 62a Z 18 Wr BauO).

Für **wasserrechtlich bewilligungspflichtige** Anlagen ist ein weitgehender Verzicht der Bauordnungen auf ein eigenes Bewilligungsverfahren erkennbar. Die Ausnahmen vom Anwendungsbereich der Bauordnungen sind jedoch sehr unterschiedlich. In der Regel sind Gebäude, die nicht unmittelbar der Wassernutzung dienen, auch baubehördlich bewilligungspflichtig, Tirol bezieht nur Gebäude von Wasserversorgungsanlagen und Abwasserbeseitigungsanlagen mit Aufenthaltsräumen in den Anwendungsbereich der Tir BauO ein. NÖ nimmt nur unterirdische Wasserver- und -entsorgungsanlagen, für die eine wasserrechtliche Bewilligung erteilt wird oder erteilt gilt, vom Anwendungsbereich der BauO aus, die übrigen Länder mit Ausnahme von Wien auch die oberirdischen Wasserbauten. Wien normiert die Bewilligungsfreiheit nur für Straßenkanäle und Versorgungsleitungen.

## 2.3 VEREINFACHTES BEWILLIGUNGSVERFAHREN

Die Länder haben sich weiters bemüht, das Bauverfahren zu vereinfachen, entweder für alle Bauten oder auf bestimmte Vorhaben eingeschränkt. Weitreichende Vereinfachungen sehen die Bauordnungen von Kärnten, Vorarlberg und Wien vor.

Die **Voraussetzungen** für die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens sind **unterschiedlich geregelt**. Gemäß § 24 der Kärntner Bauordnung gilt das vereinfachte Verfahren für alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben, ausgenommen die Verwendungsänderung von Gebäuden. Nach § 36a des Vorarlberger Baugesetzes gilt das vereinfachte Verfahren für die Errichtung von Wohnhäusern mit höchstens zwei Wohnungen und zwei Obergeschossen sowie einem als halbes Obergeschoß zu zählenden Dachgeschoß samt Nebenanlagen (Garagen, Schuppen und Flugdächer) und für gewerbliche Betriebsanlagen. § 70a der Wiener BauO macht die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens abhängig von der Erklärung eines Ziviltechnikers und von der Übereinstimmung mit den Bebauungsvorschriften und schließt taxativ aufgezählte Vorhaben aus (z.B. im Wald- und Wiesengürtel, im Geltungsbereich einer Bausperre, Hochhäuser, Sonderbauten)

Die Vereinfachungen gegenüber dem „normalen Bewilligungsverfahren“ reichen von einer **Verkürzung der Entscheidungsfrist bis zum Verzicht auf eine Baubewilligung** (§ 36c Abs. 2 lit. b Vbg BauG). Mit Ausnahme des Burgenlandes sehen alle Bauordnungen die Möglichkeit vor, auf eine mündliche Verhandlung zu verzichten. Teilweise sind **eingeschränkte Prüfungen** vorgesehen (NÖ bei gewerblichen Betriebsanlagen, Vbg und Wien).

Das **nachbarrechtliche Verfahren** bei der mündlichen Bauverhandlung wird durch eine Zustimmungserklärung der Nachbarn (§ 32 Abs. 7 OÖ BauO, § 36b lit. c Vbg BauG) oder durch eine Aufforderung der Nachbarn, allfällige Einwendungen bekanntzugeben (§ 24 lit. a Ktn BauO, § 22 Abs. 2 NÖ BauO), ersetzt oder es ist vorgesehen, daß die Nachbarn nachträglich Einwendungen erheben können. Manche Bauordnungen sehen auch eine Einschränkung der Parteistellung und der subjektiven Nachbarrechte im vereinfachten Verfahren vor (§ 24 lit. g und h Ktn BauO).

Mit Ausnahme der Steiermark verzichten alle Bauordnungen auf ein eigenes Benützungsbewilligungsverfahren und sehen **Fertigstellungsanzeigen** mit der Verpflichtung zur Vorlage verschiedener Befunde oder Bescheinigungen oder eine Schlußprüfung durch einen Amtssachverständigen der Behörde vor. Die Kärntner Bauordnung verzichtet im vereinfachten Verfahren auf eine Schlußprüfung. § 44 Abs. 2 Vbg BauG überläßt es dem freien Ermessen der Behörde, bei Vorhaben, für die ein vereinfachtes Bauverfahren durchzuführen war, zu entscheiden, ob und inwieweit sie die vollendete Bauausführung prüft.

Tabelle 3: Vereinfachtes Bewilligungsverfahren

	B	K	N	O	S	Stmk	T	V	W
Keine mündliche Verhandlung		+	+	+	+	+	+	+	+
eingeschränkte Prüfung		+	+					+	+
eingeschränkte Parteistellung der Nachbarn		+	+						+
Verzicht auf Baubewilligung								+	
Verkürzte Entscheidungsfrist	+						+		+
Verzicht auf Schlußprüfung		+						+ <sup>1</sup>	
Verzicht auf Benützungsbewilligung		+	+	+	+		+	+	+

## 2.4 ANZEIGEVERFAHREN STATT BEWILLIGUNGSVERFAHREN

Obwohl in den einzelnen Bauordnungen Bemühungen unternommen wurden, für „unproblematische Bauten“ das langwierige und kostenintensive Bewilligungsverfahren durch das Anzeigeverfahren zu ersetzen, zeigt sich dennoch ein völlig uneinheitliches Bild.

Während **Wohngebäude** in 5 Ländern weiterhin bewilligungspflichtig (zum Teil mit vereinfachtem Bewilligungsverfahren) sind, wurde im Burgenland, in Oberösterreich, in Salzburg und in der Steiermark für Kleinwohnhäuser das Anzeigeverfahren vorgesehen. Allerdings ist nicht einzusehen, weshalb die Grenze für die anzeigepflichtigen Wohnbauten im Burgenland 150 m<sup>2</sup> beträgt, während in Oberösterreich Kleinhäuser bis 5 Wohnungen (zwei in je einem Vollgeschoß und eine im Dachgeschoß), in Salzburg Kleinhäuser mit 2 Vollgeschoßen und 2 Wohnungen und in der Steiermark Wohnhausbauten unter 600 m<sup>2</sup> anzeigepflichtig sind.

<sup>1</sup> Liegt im freien Ermessen der Behörde (§ 44 Abs. 2 letzter Satz Vbg BauG).

Die **Änderung des Verwendungszweckes** von Gebäuden ist im Burgenland und in Niederösterreich anzeigepflichtig, während sie in allen anderen Ländern bewilligungspflichtig ist (zum Teil in einem vereinfachten Verfahren).

Die Errichtung einer **Gerätehütte** ist nach dem Vorarlberger Baugesetz an sich bewilligungspflichtig (wenn die Behörde nicht von der Möglichkeit des § 36c Abs. 2 lit. b Gebrauch macht), im Burgenland, in Niederösterreich, in Salzburg anzeigepflichtig und in den übrigen Ländern bewilligungsfrei, wobei die Flächenausmaße der bewilligungsfreien Gerätehütten sehr schwanken. Das Anzeigeverfahren in Niederösterreich greift nur bei Gerätehütten bis 6 m<sup>2</sup> (in Tirol bis 10 m<sup>2</sup>), während in OÖ Gerätehütten bis 12 m<sup>2</sup>, in der Steiermark sogar bis 30 m<sup>2</sup> bewilligungsfrei sind. Die bewilligungsfreie Gerätehütte darf in Kärnten 16 m<sup>2</sup> groß und 3,50 m hoch sein, während sie in Wien im Bauland nur 5 m<sup>2</sup> groß und 2,5 m hoch sein darf.

Die Errichtung einer **Pergola** (Bauwerk) ist nach dem Vorarlberger Baugesetz bewilligungspflichtig (wenn die Behörde nicht von der Möglichkeit des § 36c Abs. 2 lit. b Gebrauch macht), in Niederösterreich, Salzburg und Tirol (bis 10 m<sup>2</sup> und 2,80 m) anzeigepflichtig und im Burgenland (teilweise), in Kärnten (bis 30 m<sup>2</sup> und 3 m), Oberösterreich, Steiermark (bis 30 m<sup>2</sup>) und Wien bewilligungsfrei.

Die Errichtung einer **Einfriedung** gegen das Nachbargrundstück (keine öffentliche Verkehrsfläche) ist in der Steiermark und in Vorarlberg anzeigepflichtig, während sie in den anderen Ländern zumindest teilweise bewilligungsfrei ist, die zulässigen Höhen für die bewilligungsfreie Einfriedung schwanken zwischen 1,50 m und 2,50m.

Tabelle 4: Anzeigeverfahren statt Baubewilligung

	B	K	N	O	S	Stmk	T	V	W
Wohngebäude	A bis 150 m <sup>2</sup>	B	B	A	A Kleinwohnhäuser bis 5 Wohnungen	A Unter 600 m <sup>2</sup>	B	B Verzicht auf Baubewilligung möglich	B
Änderung des Verwendungszweckes	A	B	A	B	B	B	B	B	B
Gerätehütte	A	F 16m <sup>2</sup> 3,5 m	A 6 m <sup>2</sup> 2 m	F 12 m	A	F 30m <sup>2</sup>	A 10m <sup>2</sup> 2,80m	B Verzicht auf Baubewilligung möglich	F 5/12 m <sup>2</sup> 2,5 m
Pergola	F/A	F 30m <sup>2</sup> 3m	A	F	A	F 30m <sup>2</sup>	A 10m <sup>2</sup> 2,80 m	B Verzicht auf Baubewilligung möglich	F
Einfriedung gegen Nachbargrund	F/A	F 1,50m	F/A	F	F 1,50 m	A 1,50 m	F 1-1,50 m	A	F 2,50 m

- A Anzeigepflicht
- B Bewilligungspflicht
- F Baufreiheit

Das **Anzeigeverfahren** ist in den Bauordnungen der Länder ebenfalls unterschiedlich geregelt. Die **Untersagungsfristen** bei anzeigepflichtigen Bauführungen betragen **einen Monat** in Tir und Vbg, **6 Wochen** im Bgld und in Wien, **8 Wochen** in NÖ, OÖ und Stmk und **drei Monate** in Salzburg. Nach den meisten Bauordnungen ist der Baubeginn nach Ablauf der Untersagungsfrist bzw. nach Zustimmung der Baubehörde vor Ablauf der Untersagungsfrist (Baufreigabe, Baufreistellung) zulässig, in Salzburg und Wien darf mit dem Bau erst nach Zustellung des Bescheides über die Kenntnisnahme der Bauanzeige begonnen werden. Die Unterlagen für die Bauanzeige reichen von der Vorlage einer Skizze (§ 15 Abs. 2 NÖ BauO) bis zu detaillierten Bauplänen (z.B. § 33 Abs. 2 Stmk BauG).

## 2.5 BEWILLIGUNGSFREIE BAGATELLANLAGEN

Die Länder haben sich bemüht, **Bagatellanlagen** für bewilligungsfrei zu erklären oder diese überhaupt vom Anwendungsbereich der Bauordnung auszunehmen. Die Aufzählung der bewilligungsfreien Bagatellanlagen ist in den einzelnen Bauordnungen der Länder sehr unterschiedlich und erfolgt **zum Großteil punktuell und kasuistisch** (vgl. die Übersicht im Punkt 3.1. 3).

Werden für die Definition der Bagatellanlagen Generalklauseln verwendet, wie z.B. im Burgenland: „Bauvorhaben, an denen keine baupolizeilichen Interessen (§ 3) bestehen“, geschieht dies zu Lasten der Rechtssicherheit. Dem versucht das Bgld BauG dadurch zu begegnen, daß die Behörde über Verlangen der Partei in Bescheidform festzustellen hat, ob ein geringfügiges Bauvorhaben vorliegt.

## 2.6 BAUBEHÖRDEN

Vergleicht man die Zuständigkeit in Bausachen in erster und zweiter Instanz sowie die aufsichtsbehördliche Zuständigkeit in den einzelnen Ländern, so sind weitgehende Divergenzen erkennbar:

### 2.6.1 In erster Instanz

Baubehörde erster Instanz ist regelmäßig der Bürgermeister. Die Unterschiede sind jedoch beachtlich, so kann weiters in erster Instanz zuständig sein: Magistrat, Bezirksverwaltungsbehörde, Landeshauptmann, Landesregierung, Stadtsenat, Stadtmagistrat, Bauausschuß.



Als Beispiel in den Vorbemerkungen jeweils die Länder Burgenland und Kärnten:

Tabelle 5: Baubehörden erster Instanz in Burgenland und Kärnten

Burgenland	Baubehörden erster Instanz
Gemeinden	Bürgermeister
Eisenstadt und Rust	Magistrat
Übertragungsverordnungen	Bezirkshauptmannschaft
Bundeseigene Gebäude	Landeshauptmann
> zwei Gemeinden	Bezirksverwaltungsbehörde
> zwei Bezirke	Landesregierung
Strafverfahren	Bezirksverwaltungsbehörde

Kärnten	Baubehörden erster Instanz
Gemeinden	Bürgermeister
Klagenfurt und Villach	Magistrat
Gefährdung anderer Gemeinden	Bezirksverwaltungsbehörde
> zwei Gemeinden	Bezirksverwaltungsbehörde
Bundeseigene Gebäude	Bezirksverwaltungsbehörde
Strafverfahren	Bezirksverwaltungsbehörde

## 2.6.2 In zweiter Instanz

Baubehörde zweiter Instanz ist regelmäßig der Gemeinderat, kann aber auch sein: Stadtsenat, Landesregierung, Gemeindevorstand, Landeshauptmann, Gemeindevertretung, Berufungskommission, Bauoberbehörde, Bauberufungskommission.

Tabelle 6: Baubehörden zweiter Instanz in Burgenland und Kärnten

Burgenland	Baubehörden zweiter Instanz
Gemeinden	Gemeinderat
Eisenstadt und Rust	Stadtsenat
Übertragungsverordnungen	Landesregierung
Bundeseigene Gebäude	-
> zwei Gemeinden	Landesregierung
Strafverfahren	UVS

Kärnten	Baubehörden zweiter Instanz
Gemeinden	Gemeindevorstand
Klagenfurt und Villach	Stadtsenat
Gefährdung anderer Gemeinden	Landesregierung
> zwei Gemeinden	Landesregierung
Bundeseigene Gebäude	Landeshauptmann
Strafverfahren	UVS

### 2.6.3 Aufsichtsbehörde

Tabelle 7: Aufsichtsbehörden in Burgenland und Kärnten

Burgenland	Aufsichts(Vorstellungs)behörden
Gemeinden	Bezirkshauptmannschaft
Eisenstadt und Rust	Landesregierung

Kärnten	Aufsichts(Vorstellungs)behörden
Gemeinden	BH sonst LReg
Klagenfurt und Villach	Landesregierung

## 2.7 DIE STELLUNG DES NACHBARN

Die rege Tätigkeit der Landesgesetzgeber, die in der jüngsten Vergangenheit zur Erlassung neuer Bauordnungen in einigen Ländern (Bgl. BauO 1997, Kärntner BauO 1996, NÖ BauO 1996, Tiroler BauO 1998) bzw. zu Novellierungen geführt hat, hat sich insbesondere auch auf die Rechtsstellung des Nachbarn im Baurecht ausgewirkt.

Von erheblicher Bedeutung ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren, zumal der Bauwerber ein Bauvorhaben erst dann beginnen darf, wenn der Baubewilligungsbescheid schon in Rechtskraft erwachsen ist.<sup>1</sup>

Die Bauordnungen sämtlicher Länder sehen eine **bloß beschränkte Parteistellung des Nachbarn** im Baubewilligungsverfahren vor. Wie der Verfassungsgerichtshof schon in VfSlg. 8279/1978 aus-

<sup>1</sup> Eine vom Nachbarn beim Verfassungs- oder Verwaltungsgerichtshof angestrebte Bescheidbeschwerde hindert nicht den Eintritt der Rechtskraft; allerdings kann der Beschwerde unter gewissen Voraussetzungen aufschiebende Wirkung zuerkannt werden (vgl. § 85 Abs. 2 VerfGG), wodurch die Vollstreckbarkeit der erteilten Baubewilligung gehemmt wird.

gesprachen hat, besteht auch keine Verfassungsbestimmung - abgesehen von Einzelfällen wie Art. 119a Abs. 9 B-VG -, die Parteienrechte überhaupt oder in einem bestimmten Umfang garantiert, allerdings ist der Gesetzgeber bei der Einräumung von Parteienrechten an das Sachlichkeitsgebot gebunden.

Wie noch darzustellen sein wird, ist die Ausgestaltung der Parteistellung des Nachbarn in den einzelnen Bundesländern höchst unterschiedlich erfolgt. Während beispielsweise früher die Mehrzahl der Bauordnungen eine demonstrative Aufzählung der subjektiv - öffentlichen Rechte des Nachbarn vorsah, sind nunmehr die Nachbarrechte überwiegend taxativ aufgezählt:

Tabelle 8: Darstellung der Rechte des Nachbarn

	B	K	NÖ	OÖ	Sbg	Stmk	T	V	W
taxativ			+			+		+	+
demonstrativ	+	+		+	+				

Betrachtet man die einzelnen **subjektiven öffentlichen Nachbarrechte**, so sind zwischen den Bauordnungen der Länder **extreme Unterschiede** festzustellen:

Während der Nachbar beispielsweise nach der **Kärntner Bauordnung 1996** einen **weitreichenden Mitspracherecht** im Baubewilligungsverfahren genießt, weil er die Verletzung von Bestimmungen der Bauordnung, der Kärntner Bauvorschriften, des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes geltend machen kann, die dem Schutz der Anrainer dienen, hat die **Tiroler Bauordnung 1998** das Mitspracherecht des Nachbarn auf die **Einhaltung der Abstandsvorschriften** eingeschränkt. Es wird zu prüfen sein, ob die Abgrenzung der subjektiven öffentlichen Nachbarrechte in den einzelnen Bauordnungen sachgerecht vorgenommen wurde.

Tabelle 9: Geltungsbereiche der Rechte des Nachbarn

		B	K	N	O	S	St	T	V	W
kann geltend gemacht werden	+									
eingeschränkt geltend zu machen:	e									
kann nicht geltend gemacht werden:	—									
Flächenwidmungsplan		e	+	E	e	e	e	—	—	e
Bebauungsplan		e	+	E	e	e	e	—	—	e
Brandsicherheit		—	+	+	—	—	e	—	e	e
Immissionsschutz		+	+	+	+	e	e	—	—	+
Seitenabstand		+	+	+	+	+	+	+	+	e

Andererseits wird zu prüfen sein, ob der **zivilrechtliche Immissionsschutz** dem Nachbarn ausreichenden Rechtsschutz gewährt.

In sämtlichen Ländern sehen die Bauordnungen von, daß der Nachbar ausschließlich **subjektiv-öffentliche Rechte** geltend machen kann. Weiters kann der Nachbar grundsätzlich nur Rechte geltend machen, die ihm in der jeweiligen Bauordnung - und nicht in einem anderen Rechtsbereich, etwa dem Gewerberecht - eingeräumt werden.

Privatrechtliche Einwendungen sind idR auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

Der Nachbar kann keine objektiv-öffentlich-rechtlichen Einwendungen erheben, sondern nur jene, die auch dem **Schutz der Nachbarschaft** dienen. Er ist nur zur Wahrung seiner eigenen Interessen legitimiert, dh. er kann nur die Verletzung von Vorschriften geltend machen, die ihm zum Vorteil gereichen.<sup>1</sup> Beispielsweise steht dem Nachbarn kein Recht auf Einhaltung des Seitenabstandes zu einem anderen Nachbarn zu. Erhebt der Nachbar eine derartige Einwendung, so ist sie zurückzuweisen.

Um sich sein Mitspracherecht zu sichern, muß der Nachbar seine Einwendungen **rechtzeitig** erheben und es muß erkennbar sein, aus welchen Gründen sich der Nachbar gegen das Bauvorhaben wendet.<sup>2</sup> Der späteste Zeitpunkt zur Erhebung von Einwendungen ist die mündliche Verhandlung (vgl. § 42 Abs. 1 AVG).

Mögliche Entscheidungen über die Einwendung des Nachbarn:

- **Abweisung** des Antrags auf Erteilung der **Baubewilligung**, wenn die Baubehörde die Einwendungen für zulässig und begründet hält und den **Einwendungen** durch die Abweisung des Bauansuchens **Folge** gibt (denkbar wäre, daß der Bauwerber dann seinen Antrag entsprechend abändert).
- **Zurückweisung der Einwendungen**, Erteilung der Baubewilligung, wenn die Einwendungen zu spät erhoben wurden, keine subjektiv-öffentlichen Rechte nach der jeweiligen Bauordnung (beispielsweise kein Immissionsschutz vorgesehen, der daher vom Nachbarn auch nicht geltend gemacht werden kann), Einwendungen aus einem anderen Rechtsgebiet (Wasserrecht, Gewerbeordnung etc.)
- **Abweisung der Einwendungen**, Erteilung der Baubewilligung (uU unter Auflagen), wenn zwar subjektiv-öffentliche Rechte des Nachbarn eingewendet wurden, die Einwendungen aber nicht berechtigt sind.

---

<sup>1</sup> Hauer, Der Nachbar im Baurecht <sup>4</sup>, 190.

<sup>2</sup> VwGH 14.5.1985, BauSlg. 440; Hauer, Nachbar 4, 83 f.

Die Berufungsbehörde ist im Falle der Berufung des Nachbarn insoweit in ihrer Beurteilung des unterinstanzlichen Bescheides beschränkt, als sie nicht umfassend die Übereinstimmung des Bescheides mit der Rechtslage prüfen kann, sondern nur jenen Bereich, in dem der Nachbar Einwendungen erhoben hat. Sie beurteilt nur, ob der Berufungswerber in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt worden ist.

Auf die Frage des **übergangenen Nachbarn** und den Zeitpunkt, bis zu welchem er den erteilten Baubewilligungsbescheid bekämpfen kann (bzw. die Feststellung seiner Parteistellung beantragen kann), ist später noch einzugehen.

Vielfach ist das Ziel der Erhebung von Einwendungen und der Beschreitung des Instanzenzuges trotz Übereinstimmung des Bauvorhabens mit einem Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan oder den gesetzlichen Bestimmungen die Einbringung einer Bescheidbeschwerde gemäß Art. 144 B-VG beim Verfassungsgerichtshof. Sie bietet dem Nachbarn, der der Auffassung ist, eine dem Baubewilligungsbescheid zugrundeliegende generelle Norm sei gesetz- oder verfassungswidrig, die Möglichkeit der Überprüfung durch den Verfassungsgerichtshof. Teilt der Verfassungsgerichtshof die Bedenken des Nachbarn, so kann er das Beschwerdeverfahren mit Beschluß unterbrechen und von Amts wegen ein Normenprüfungsverfahren einleiten (gemäß Art. 139 B-VG ein Verordnungsprüfungsverfahren zur Prüfung eines Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes, gemäß Art. 140 B-VG ein Gesetzesprüfungsverfahren).

Ist der Nachbar nun der Auffassung, daß die Bauordnung ihm zu Unrecht keine Parteistellung im Baubewilligungsverfahren einräumt und er in seinem Mitspracherecht in verfassungswidriger Weise verkürzt wird, so kann er gegen die Zurückweisung seiner Einwendungen nach Beschreitung des Instanzenzuges die Prüfung der Verfassungskonformität der entsprechenden Bestimmung der Bauordnung beim Verfassungsgerichtshof erreichen (vgl. etwa VfGH G 134/98, G 237/98 vom 9.12.1998, § 118 Abs. 9 letzter Satz NÖ BauO 1976 war verfassungswidrig, G 231/98 vom 23.2.1999, Aufhebung des § 6 Abs. 3 NÖ BauO 1996, Einleitungsbeschluß B 2126/98 vom 27.2.1999 zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit des § 25 Abs. 2 letzter Satz Tir BauO 1998).



# 3 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG ZU VERFAHRENSRECHTLICHEN ASPEKTEN, BAUDURCHFÜHRUNG, REGIME BESTEHENDER BAULICHER ANLAGEN, BAUSTRAFRECHT

## 3.1 POTENTIALE DER DEREGULIERUNG

Kritisch zu den Anliegen der Deregulierung im Baurecht hat sich insbesondere Henriette Geuder<sup>1</sup> geäußert. Als erfahrene Praktikerin des Baurechts hält sie u.a. fest: „Ein Schlagwort in letzter Zeit ist die Deregulation des Planungs- und Baurechts. Vereinfachung, ja Wegfall von Bewilligungen wird verheißen, Privatisierung, ja Entrümpelung würde alles beschleunigen. Gerne strapazierte Floskeln der Politiker. In der Tat war schon vor Jahrzehnten davon die Rede, vielleicht vor allem aus der Tatsache heraus, dass die Existenz unterschiedlicher Regelungen in jedem Bundesland – seinerzeit gab es sogar eigene Stadtbauordnungen – die Übersichtlichkeit schmälerte und sowohl die behördlichen Verfahren wie auch Normierungen und Typisierungen verteuerte, erschwerte, wenn nicht gar unmöglich machte. Waren und sind unterschiedliche Normen bei technischen Regeln in den einzelnen Bundesländern nicht einzusehen – etwa unterschiedliche Stiegenbreiten oder Raumhöhen, deren Nivellierung tatsächlich nur positiv gesehen werden kann und die auch mit dem EU-Recht weitgehend passé sind –, so muß vor anderen Schritten eindringlich darauf aufmerksam gemacht werden, dass damit auch Haftungsfragen oder eine Destrukturierung staatlicher Aufgaben – und damit auch staatlicher Pflichten – verbunden sein können [...] Die Ideologie der Deregulierung kann – betrachtet man ihrer Phänomenologie – nicht darin gesehen werden, dem Bürger ein größeres Maß an Freiheiten, sei es, weil man mehr Eigenverantwortung übertragen will, sei es, weil man damit besonders demokratisch sein will, einzuräumen – solche Behauptungen klingen zwar aus dem Mund eines Politikers sehr schön, werden aber nur vordergründig verwendet; vielmehr steckt dahinter die realistische Absicht, die kaum mehr finanzierbaren Kosten staatlicher Aufgaben, und sei auch um den Preis der Aufgabe staatlicher Verantwortung, zu reduzieren, vor allem auch deswegen, weil das Fehlen finanzieller Mittel oder des Personals die Gemeinde auch mit zivil- und strafrechtlichen Haftungsfragen im Fall der Untätigkeit konfrontieren kann. Damit wird aber der Teufel mit dem Beelzebub ausgetrieben: Es ist nämlich geradezu naiv anzunehmen, dass private – oder, wie dargestellt, sonst Beauftragte – diese Aufgaben besser, spricht schneller und mit absoluter Gesetzestreue stets wahrnehmen werden. Auf jeden Fall wird es die Baukosten verteuern. Das mag noch hingenommen werden können. Wenn sich allerdings die Frage der Gesetzestreue stellt, so wage ich zu bezweifeln, ob Beliehene oder Beauftragte hier mit mehr Widerstand und Genauigkeit auftreten. Das führt aber dann zur logischen Konsequenz, diese hinderlichen Planungs- und

---

<sup>1</sup> Österreichisches öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht, 1996, 171 f.

Bauvorschriften gleichfalls in einem Zuge aus dem Gesetz zu eliminieren. Das kann aber nicht das Staatsziel sein, staatliche Ordnung durch staatliche Nichtordnung, wenn nicht gar Unordnung zu ersetzen“.

Diese Kritik muß ernst genommen werden. In der Tat haben auch andere Praktiker die Frage aufgeworfen, wie denn auf der Grundlage der modernen deregulierten Bauordnungen die gesetzlich aufgetragenen öffentlichen Interessen überhaupt noch gewahrt werden können<sup>1</sup>.

Freilich sprechen sich die dem Anliegen der Deregulierung kritisch gegenüberstehenden Autoren nicht schlechthin gegen jede Reduzierung von Regelungsdichte aus. Geuder selbst spricht ausdrücklich den Bereich der technischen Regeln an, die allerdings nicht Gegenstand der vorliegenden Studie sind. Hinsichtlich des Bauordnungsrechts gilt es, das Anliegen der Durchsetzung der auf dem Boden der heutigen gesellschaftlichen Verhältnisse unabdingbaren öffentlichen Interessen und der Achtung der anzuerkennenden fremden Rechte sicherzustellen. Nun ist freilich nicht zu bezweifeln, dass sich im Lauf der Jahre und Jahrzehnte oft Bestimmungen angesammelt haben, die eine Revision mit dem Ziel einer „schlankeren“, funktionelleren und nicht zuletzt auch verständlicheren Fassung rechtfertigen, ohne dass deshalb die zu wahrenden öffentlichen Interessen und fremden Rechte – so die klassische Formel des § 12 WRG – aufgegeben werden müssen.

In diesem Sinn zielt die gegenständliche Studie darauf ab, Potentiale an Deregulierung im Rahmen der nicht auf die Genehmigung im eigentlichen Sinn und auf die Stellung der Nachbarn bezogenen bauordnungsrechtlichen und baupolizeilichen Bestimmungen aufspüren. Dabei kann von folgenden Grundsätzen ausgegangen werden:

- Eine „Entfeinerung“ von Regelungen kann für sich bereits einen Beitrag zur Harmonisierung des geltenden Baurechts leisten. Daher wird geprüft, inwiefern vorgefundene, mitunter kasuistische Regelungen entbehrlich sind.
- Entbehrlich kann eine Regelung, wie nachfolgend referierte Beispiele zeigen, bereits dann sein, wenn sie mit einer Bestimmung des AVG übereinstimmt bzw nunmehr im Hinblick auf die AVG-Novelle 1998 mit diesem Gesetz in Übereinstimmung zu bringen wäre.
- Entbehrlich kann eine Regelung aber auch dann sein, wenn sie lediglich Verwaltungsabläufe zum Gegenstand hat, jedoch insoweit nicht „außenwirksam“ ist, als sie nicht Rechte und Pflichten der Bürger berührt. Dabei wird nicht verkannt, dass es sich beim Baurecht um einen Rechtsbereich handelt, der weitgehend von den Gemeinden als Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereichs zu vollziehen ist. Daher ist stets mitzubedenken, inwiefern eine explizite gesetzliche Regelung z.B. im Interesse einer einheitlichen Verwaltungsführung durch die Gemeinden oder aber auch zur Wahrung der Rechtsstellung der Gemeinden als Selbstverwaltungskörper unabdingbar ist.

---

<sup>1</sup> Vgl. insbesondere Moritz, in Rebhahn (Hrsg.), Rechtsfragen des Bauens in Kärnten, 1997, 23.



Die nach dieser Analyse verbleibenden Regelungen sollen „gewichtet“ werden, und zwar – in der Terminologie von Deregulierung und Benchmarking – im Sinn einer Hervorhebung der „best practice“. Dieses Kriterium umfaßt zwei Aspekte:

- zum einen die Verwaltungsvereinfachung: Häufig gibt es für ein und dasselbe Regelungsproblem mehrere institutionelle und verfahrensmäßige Lösungsmöglichkeiten. Soweit daher eine Frage in den untersuchten Rechtsvorschriften auf unterschiedliche Weise geregelt ist, soll angegeben werden, inwiefern einem Regelungsmodell unter dem Blickwinkel „schlanker Verwaltungsabläufe“ der Vorzug gegeben werden soll. Dieser Beurteilungsbereich ist insoweit der schwierigste Teil dieser Studie, als jede Regelung im Kontext des spezifischen „Geists“ der Bauordnung gesehen werden muß; ein Gegeneinander-Ausspielen von isolierten Einzelbestimmungen wäre nicht zielführend. Daher kann sich ergeben, dass sich im Hinblick auf unterschiedliche Grundmodelle unterschiedliche Einzellösungen jeweils als best practice ergeben.
- zum anderen die Bürgerfreundlichkeit: Dies impliziert zunächst die „Lesbarkeit“ des Textes als allgemein legistisches Anliegen. Mitunter sind Regelungen durch Novellen, Beifügungen und Einschränkungen im Lauf der Jahre auf eine Weise angewachsen, die nur noch für Spezialisten des jeweiligen Rechtsbereiches nachvollziehbar ist. Darüber hinaus gilt es aber auch, die über die Verwaltung hinausgehenden „Adressaten“ im Auge zu behalten, das sind einerseits die Bürger, die die staatliche Verwaltung nach Möglichkeit als Hilfe und nicht als Last empfinden sollen, und andererseits die in der Bauwirtschaft Tätigen, für die bundesländerweise unterschiedliche subtile Nuancen in Einzelfragen im Lichte der zunehmenden Europäisierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen immer weniger verständlich wird.

In diesem Sinn wird auf Grund einer Gewichtung nach mehreren Kriterien jeweils eine Regelung als vergleichsweise vorteilhaft herausgearbeitet.

## 3.2 BEURTEILUNG VERFAHRENSRECHTLICHER ASPEKTE

### 3.2.1 Fachliche Begutachtung

Angesichts der ausführlich rekapitulierten Grundsätze des AVG sind Bestimmungen der besonderen Verwaltungsgesetze betreffend Sachverständige zumeist von zweifelhaftem Wert. Wird etwa angeordnet, dass einem Bauverfahren „jedenfalls ein bautechnischer Sachverständiger beizuziehen“ ist, so ist eine solche Anordnungen in einem Verfahren, dessen Gegenstand bautechnische Fragen bilden, banal und letztlich ohne nennenswerte normative Relevanz. Soweit andere Sachverständige „eingemahnt“ werden (vgl. § 24 Abs. 5 Tir BauO), kann dies nur unter Beifügung solcher Ausnahmeregelungen geschehen, dass man die Gesamtregelung sogleich auch wieder entfallen lassen könnte, da sich alles das schon nach allgemeinen Grundsätzen ergibt.

Geradezu abenteuerlich scheinen Regelungen, welche gleichsam normativ „definieren“, wer ein Sachverständiger ist. Nach § 25 Abs. 6 Tir BauO dürfte etwa der habilitierte Statik-Professor einer Technischen Universität nicht mit einem Statik-Gutachten beauftragt werden. Aber auch als konstitutiv verstandene administrative Listen von Sachverständigen (z.B. § 28 Stmk BauG) sind nicht unbedenklich. Derartige Bestimmungen laufen auf mit Art. 6 StGG kaum zu vereinbarende und durch die EG-Dienstleistungs- und Niederlassungsfreiheit ohnehin relativierte berufsrechtliche Vorbehalte hinaus, die in einem von Überreglementierung befreiten Gesetzeswerk nichts verloren haben. Da es sich nicht um Organisationsrecht handelt, scheinen solche verfahrensrechtliche Bestimmungen zudem kompetenzrechtlich problematisch. Sofern man den Baubehörden nicht zutraut, dass sie in der Lage sind den Regeln des AVG entsprechende Sachverständige zu finden und zu bestellen, sollte mit einem informativen Rundschreiben der Landesregierung das Auslangen zu finden sein. Es sei nur darauf hingewiesen, dass sich etwa in den Bestimmungen über das (oft ungleich Sachverständigen-intensivere) gewerbliche Betriebsanlagenrecht, Wasseranlagenrecht u.a. - selbstverständlich – keine vergleichbaren Bestimmungen finden.

Bestimmungen, die vorsehen, dass Sachverständige, insbesondere die betrauten bautechnischen Sachverständigen, an einer allfälligen Verhandlung teilnehmen sollen (z.B. § 32 Oö BauO, § 8 Abs. 2 SzbG BauPolG, § 29 Abs. 1 VlbG BauG), scheinen zweckmäßig (wenngleich nicht geboten), da sich derartiges aus dem AVG nicht ergibt.

Anzumerken ist, dass Bestimmungen, die vorsehen, dass weitere Ausfertigungen von Unterlagen (insbesondere Plänen) verlangt werden können (vgl. § 25 Abs. 4 VlbG BauG), zwar administrativ zweckmäßig sind, als „unlimitierte Leistungspflichten“ aber letztlich nicht unbedenklich sind.

Ein bekanntes Problem stellen Bestimmungen dar, die die Vorlage bestimmter Gutachten von Sachverständigen bereits im Rahmen der Antragsunterlagen gebieten (§ 63 Wr BauO; vgl. hinsichtlich der Bauauftragsverfahren auch § 129 Abs. 5 Wr BauO). Eine rechtsstaatlich korrekte Auflösung dieses Fragenkreises kann wohl nur in die Richtung erfolgen, dass eine behördliche Begutachtung dann erforderlich ist, wenn der Antragsteller nicht von sich aus entsprechende Gutachten vorlegt.

Bestimmungen über Duldungspflichten gegenüber Sachverständigen (vgl. § 51 Kntn BauO) sind nur dann erforderlich, wenn solche Duldungspflichten nicht bereits in allgemeiner Weise im Hinblick auf die Baubehörde, ihre Organe und die von ihr für Zwecke fachlicher Beurteilungen und Beaufsichtigungen bestellten Personen normiert sind.

Nicht Gegenstand der hier angestellten Überlegungen sind Bestimmungen, welche Sachverständige als Organe einer besonders zu bestellenden Bauaufsicht betreffen (z.B. § 35 Abs. 3 OÖ BauO).

Insgesamt ist im Hinblick auf den Themenkreis „Sachverständige“ ein zum Teil großes Deregulierungspotential zu konstatieren. Am ehesten scheint das Kärntner Baurecht von diesem Grundsatz bestimmt zu sein.

### 3.2.2 Rechtsstellung anderer Beteiligter

Es war das Anliegen der mit 1. Jänner 1999 in Kraft getretenen AVG-Novelle, Verfahren insbesondere über Anlagenbewilligungen österreichweit zu vereinheitlichen. Diesem Anliegen laufen Sonderverfahrensregeln in einzelnen Bauordnungen entgegen. Beispielsweise gibt es eine jahrzehntelange Rechtsprechung zu den allgemeinen Grundsätzen über die Beiziehung von Beteiligten (dh den „sonstigen Beteiligten“ neben den eigentlichen Parteien) und über die Beiziehung von amtlichen und nichtamtlichen Sachverständigen. Die einschlägigen Rechtsfragen können als geklärt angesehen werden. Tatsächlich enthalten einzelne Bauordnungen jedoch zum Teil sehr detaillierte Sonderbestimmungen, die neue Unterschiede begründen und neue Rechtsfragen aufwerfen.

Dementsprechend finden sich gesetzliche „Regelungen“ von unüberbietbarer Banalität, etwa § 134 Abs. 7 Wr BauO betreffend die Parteistellung des Verpflichteten eines Bauauftrages oder § 33 Oö BauO betreffend die übergangene Partei.

Was die Beteiligten betrifft hat der Verfassungsgerichtshof beispielsweise entschieden, daß die Beiziehung des vom Bauwerber verschiedenen Grundeigentümers im Bauverfahren verfassungsrechtlich nicht geboten ist, da die Bauführung auf fremdem Grund – wegen sonstiger Besitzstörung – ohnehin Gegenstand einer zivilrechtlichen Vereinbarung sein muß. Dessenungeachtet bestimmt z.B. § 18 Abs. 1 Z 1 NÖ BauO: „Dem Antrag auf Baubewilligung sind anzuschließen:

- Nachweis des Grundeigentums (Grundbuchsabschrift):  
höchstens 6 Monate alt oder
- Nachweis des Nutzungsrechtes:
  - a) Zustimmung des Grundeigentümers oder
  - b) Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum oder
  - c) vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens“.

Unverständlich scheint, daß in Zeiten zunehmenden Deregulierungsbewußtseins dem benachbarten Straßenerhalter (§ 6 Abs. 4 NÖ BauO) nicht nur die ohnedies bestehende Teilnahmemöglichkeit als Beteiligter, sondern sogar kraft Gesetzes Parteistellung eingeräumt wird.

Allgemein ist nämlich festzuhalten, dass das AVG nicht nur die „Parteien“, sondern auch die „schlichten Beteiligten“ kennt (§ 8 AVG). Schlichter Beteiligter ist, wer – ohne Träger einschlägiger subjektiver Rechte zu sein – von der Behörde tatsächlich einem Verfahren beigezogen wird. Der Behörde steht es daher schon nach allgemeinen Regeln frei, den Grundeigentümer oder Träger von Verkehrs- oder Leitungsanlagen im Hinblick auf die einfache und vollständige Ermittlung des Sachverhaltes einem

Bauverfahren beizuziehen. Einer gesetzlichen Regelung in den besonderen Verwaltungsvorschriften bedarf dieser Fragenkreis grundsätzlich nicht, soweit bestimmte Konstellationen standardisiert auftreten, müßte eine „checklist“ in einem Merkblatt für Bauverfahren o dgl ausreichen.

Von diesen Überlegungen unberührt bleibt die Frage, dass solchen Rechtsträgern aus anderen Rechtsgründen – etwa als Anrainer – auch die Stellung von Parteien zukommen kann.

Der Verfassungsgerichtshof hat im Hinblick auf die Tir BauO entschieden, dass es verfassungsrechtlich nicht geboten ist, dem vom Antragsteller verschiedenen Grundeigentümer in einem Bauverfahren Parteistellung einzuräumen. In der Tat ist die Vorstellung, dass typischerweise gegen den Willen des Eigentümers auf Fremdgrund gebaut wird, eher wirklichkeitsfremd, und erweisen sich die zivilrechtlichen Instrumente des Besitzerschutzes als ausreichend.

Eine gesetzlich vorgesehene Beiziehung des Trägers benachbarter Straßen scheint ebenfalls nicht erforderlich. Soweit besondere Zufahrten oder Überbauungen hergestellt werden sollen, wird ein straßenrechtliches Verfahren bzw die zivilrechtliche oder gebrauchsabgabenrechtliche Zustimmung ohnehin unabdingbar sein. Sieht es die Baubehörde aber im Interesse des Bürgerservice als wünschenswert an, bereits im Rahmen des Bauverfahrens auf eine Koordination der berührten Belange hinzuwirken, so steht ihr die Beiziehung des Straßenerhalters als Beteiligten bereits nach allgemeinen AVG-Regeln offen. Jedenfalls ist die Einräumung einer Parteistellung für den Straßenerhalter (vgl. § 6 Abs. 4 NÖ BauO) als unverhältnismäßig abzulehnen.

Dasselbe gilt für die Träger von Anlagen, in deren Gefährdungsbereich ein Bauvorhaben verwirklicht werden soll (vgl. § 24 Abs. 4 Tir BauO).

Eine andere Betrachtung scheint dagegen im Hinblick auf die Träger von Leitungsrechten im oder über dem Baugrund angebracht. Zwar könnte man argumentieren, dass diese Leitungen durch die das Leitungsrecht konstituierenden Rechtsvorschriften geschützt werden. Es ist allerdings zu bedenken, dass solche sondergesetzlichen Verfahren „zu spät“ kommen könnten, wenn sich die genaue Lage einer Leitung erst im Zuge der Erdbauarbeiten herausstellt. Angesichts dieser besonderen Konstellation scheint es gerechtfertigt, gesetzlich ausdrücklich anzuordnen, dass den Trägern von im Bauareal unterirdisch verlaufenden Leitungsanlagen frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist.

Wenn vereinzelt die Parteistellung der Umweltanwaltschaft des Landes statuiert (§ 32 Abs. 2 Oö BauO), so scheint dies im Hinblick auf Sachverhalte gerechtfertigt, die umweltschutzspezifische, durch den Nachbarschutz nicht adäquat erfaßte Besonderheiten aufweisen. Zu denken ist z.B. an den Fragenkreis der Grünlandbauten, mit ihrem notorischen Umgehungspotential, oder an Anlagen, die über das Gemeindegebiet hinausreichende Auswirkungen mit sich bringen. Ohne solche Einschränkungen scheint eine derartige Parteistellung nicht gerechtfertigt.

Nach allgemeinen Regeln steht es der Baubehörde schließlich frei, aus Koordinationsüberlegungen andere – auf Grund anderer Rechtsvorschriften - mit dem Projekt befaßte Behörden beizuziehen. Soweit dies, wie im Fall des § 32 Abs. 3 OÖ BauO, seinerseits Zwecken der Deregulierung und Entbürokratisierung dient, ist dies zu begrüßen, im übrigen scheint eine ausdrückliche gesetzliche Regelung nicht gerechtfertigt.

### 3.2.3 Bescheidinhalt

Es ist im vorliegenden Zusammenhang schwierig, eine allgemeine Beurteilung zu treffen. Einerseits hängt die Determination von besonderen Vorgaben für Bescheidinhalte von der bundesländerweise unterschiedlichen Ausgestaltung der generell-abstrakten Rechtslage ab. Andererseits wird in den einzelnen Zusammenhängen noch näher darzulegen sein, dass man die Möglichkeit einer Transferierung von nach Lage des Falles erforderlichen baurechtlichen Verpflichtungen in die einzelnen Bescheide gerade für Zwecke der Deregulierung der generell-abstrakten Rechtslage nutzbar machen kann.

Allgemein ist festzuhalten, dass sich aus § 59 AVG lediglich ergibt, dass „der Spruch die in Verhandlung stehende Angelegenheit und alle die Hauptfrage betreffenden Parteianträge [...] in der Regel zur Gänze zu erledigen hat“. Angesichts dieser bewußt allgemein gehaltenen Umschreibung ist es in der Tat erforderlich, die jeweils erforderlichen besonderen Bescheidinhalte in den besonderen Verwaltungsvorschriften vorherzubestimmen. Erübrigt hat sich durch die in dieser Hinsicht wenig bürgerfreundliche AVG-Novelle lediglich das Erfordernis, Einwendungen mitbeteiligter Parteien explizit „abzuweisen“.

Was den Inhalt der baubehördlichen Entscheidung betrifft, sind unter dem Blickwinkel der Rechts- und Planungssicherheit vor allem die §§ 68 f Wr BauO (aber z.B. auch § 14 Abs. 5 der Kntn BauO) zu kritisieren. Auf Grund der weitgehenden behördlichen Dispensmöglichkeiten mit „gummiparagraph“-artigen Textierungen machen sie Bauverfahren zum Gegenstand von „Verhandlungen“, die nicht im Interesse zügiger Projektrealisierung liegen können.

Im Lichte des Anliegens der Deregulierung kann es daher nur um Fragen einer allfälligen „Globalisierung“ von solchen Ermächtigungen gehen. Diese stoßen auf der einen Seite an die Grenze des Grundsatzes der Gesetzmäßigkeit, sie dürfen also nicht zu pauschal gefaßt sein, und sie sollen auf der anderen Seite nicht zu kasuistisch formuliert sein.

Als Beispiel für im Zusammenhang mit der Baubewilligung anzutreffende Deregulierungserfordernisse sei § 23 Abs. 3 der NÖ BauO zitiert: „Wenn die Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage (einzelner Silo, Tank oder Gruppe solcher Behälter mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Rauminhalt, Tiefgarage, Betonmischanlage oder dgl) auf einem Grundstück im Bauland geplant ist, das

- noch nicht zum Bauplatz erklärt wurde und
- auch nicht nach § 11 Abs. 1 Z 2 bis 4 als solcher gilt,

hat die Erklärung des betroffenen Grundstücks zum Bauplatz im Baubewilligungsbescheid zu erfolgen. Wenn eine Voraussetzung hierfür fehlt, ist die Baubewilligung zu versagen. Dies gilt nicht im Falle einer Baubewilligung für eine öffentliche Ver- und Entsorgungsanlage mit einer bebauten Fläche bis zu 25 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m“.

Gleiches gilt für die noch immer anzutreffenden exzessiven Sonderbestimmungen betreffend Werbeanlagen (z.B. § 27 Oö BauO, §§ 45 f Tir BauO, § 17 VlbG BauG), die verkennen, daß es sich um normale „bauliche Anlagen“ handelt, die ohnehin – wie andere bauliche Anlagen auch – den Regelungen zum Schutz des Ortsbildes unterliegen. Ebenso ist hinsichtlich der Frage des Abbruchs eines Gebäudes § 42 Tir BauO zu sehen, der diesen nach anderen BauO bewilligungsfreien Vorgang in sechs Absätzen regelt.

Die Baufristen, die § 19 Bgld BauG in angemessenen zwei Sätzen regelt, werden in § 38 Oö BauO in sieben Absätzen geregelt. Der banale Satz, daß an Gebäuden Straßenbezeichnungen und Hausnummern zu dulden sind, wird in § 18 Szbg BauPolG in ganzen elf Absätzen geregelt.

Es fällt auf, dass die geltenden Bauordnungen die Inhalte von Bewilligungsbescheide nur ansatzweise zusammenfassend regeln. In dieser Hinsicht sind am ehesten die §§ 17 f der Kntn BauO sowie § 9 des Szbg BauPolG hervorzuheben (wobei freilich auf das hier nicht behandelte Bautechnikrecht hinzuweisen ist). Es ist allerdings letztlich eine „Stilfrage“, ob man solche Ermächtigungen im jeweiligen Sachzusammenhang regelt (z.B. Vorschreibung der Grünflächenausgestaltung oder der Kfz-Abstellplätze), oder aber diesen Sachzusammenhang im Interesse der Zusammenstellung eines Kataloges von Bescheidinhalten „zerreißt“. Eine legistische Zusammenstellung könnte es erleichtern, die Gebrauchsnahme von solchen Ermächtigungen allgemeinen Kautelen („soweit dies im Einzelfall erforderlich ist“) zu unterwerfen.

Im einzelnen fällt auf, dass einzelne Ermächtigungen – vor allem in der Wiener Bauordnung - eher kasuistisch anmuten, doch könnten solche spezielle Fragen nur im Zusammenhang mit dem jeweiligen – zweifellos deregulierungsbedürftigen – Bautechnikrecht sinnvoll erörtert werden. Insgesamt soll hier am ehesten § 18 der Kntn BauO hervorgehoben werden.

### 3.2.4 Nichtigkeitsregelungen

§ 68 Abs. 4 AVG spricht neben anderen, hier nicht interessierenden Tatbeständen auch den Fall an, dass ein Bescheid „an einem durch gesetzliche Vorschrift ausdrücklich mit Nichtigkeit bedrohten Fehler leidet“. Zudem bleiben gemäß § 68 Abs. 6 AVG „die der Behörde in den Verwaltungsvorschriften eingeräumten Befugnisse zur Zurücknahme oder Einschränkung einer Berechtigung außerhalb eines Berufungsverfahrens unberührt“. Das AVG verweist also hinsichtlich der Frage der Nichtigkeit in entscheidender Weise auf die Bestimmungen der besonderen Verwaltungsvorschriften.

Was den Umfang der Befugnis zur Nichtigkeitserklärung betrifft, sind verfassungsrechtliche Vorgaben der Verhältnismäßigkeit zu berücksichtigen. Insbesondere darf nicht jeder Mangel zur nachträglichen Vernichtung einer erlangten Rechtsposition führen und dürfen Nichtigkeitserklärungen, wenn nicht Mängel von besonderem Gewicht („Strafgesetzwidrigkeit“) vorliegen, nur befristet ausgeübt werden. Die heute geltenden Nichtigkeitsregelungen im Bau- und Raumordnungsrecht enthalten überwiegend explizit derartige Einschränkungen und gelten im übrigen nach der Judikatur als einer verfassungskonformen Interpretation zugänglich.

Unter diesen Kautelen sind Bestimmungen, die während eines Zeitraums von z.B. drei Jahren die Vernichtung von Baubewilligungen wegen nicht sanierbarer Widersprüche zur Flächenwidmung bzw zu Bauverboten statuieren, sachlich nicht zu beanstanden. Vertretbar scheint es auch, wenn sachlich angemessene, vorübergehende Genehmigungserfordernisse durch korrespondierende Nichtigkeitsregelungen sanktioniert werden oder wenn sichergestellt werden soll, dass keine Wohnbauten errichtet werden, bei denen die Wasserversorgung bzw die Abwasserentsorgung nicht sichergestellt sind (vgl. § 25 lit c Kntn BauO).

Ambivalent zu beurteilen ist die Möglichkeit, schlechthin Widersprüche zum materiellen Baurecht – wenngleich eingeschränkt bis zur Fertigstellung der Fundamente bzw des Rohbaus – als nichtig zu beheben (vgl. § 23 Abs. 8 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 NÖ BauO; weitergehend § 137 Abs. 1 NÖ BauO; ohne Einschränkungen § 33 Bgld BauO). Immerhin ist die Prüfung der materiellen Rechtmäßigkeit ohnehin der Sinn des Bauverfahrens und soll nach dem Abschluß eines solchen rechtsstaatlichen Verfahrens nur mehr § 68 Abs. 3 AVG offenstehen.

Andererseits scheint es überzogen, eine Baubewilligung deshalb mit Nichtigkeit zu bedrohen, weil im Verfahren ein bestimmter Sachverständiger nicht beigezogen wurde (so aber § 53 lit a Tir BauO, § 51 Abs. 3 Stmk BauG). Ebenso sollte Nichtigkeit nicht in Angelegenheiten vorgesehen werden, die Gegenstand subjektiver öffentlicher Rechte Dritter sind, bei denen also Rechtsverfolgungsmöglichkeiten der durch die verletzte Bestimmung geschützten Personen bestehen (vgl. § 53 lit b Tir BauO, § 25 lit d Kntn BauO). Dasselbe wäre – angesichts von § 68 Abs. 3 AVG – im Hinblick auf den Gesichtspunkt der Gesundheitsgefahr zu bedenken (z.B. § 25 lit e Kntn BauO). Schließlich sollte auch das nachträgliche Hervorkommen einer fehlenden entsprechenden Verbindung mit öffentlichen Verkehrsflächen nicht unbedingt mit Nichtigkeit bedroht werden (vgl. § 25 lit b Kntn BauO).

Schlechthin unsinnig ist es, wenn das (durchgehend statuierte) Erfordernis, Baubewilligungen schriftlich zu erlassen, durch eine Nichtigkeitsdrohung ergänzt wird, weil eine nicht schriftlich erlassene Baubewilligung rechtlich - und damit in einer vernichtbaren Weise – gar nicht existiert.

### 3.2.5 Kumulation

Eine Akzentuierung des Kumulationserfordernisses durch die Bindung baubehördlicher Entscheidungen an das Vorliegen bestimmter anderer Entscheidungen ist dann gerechtfertigt, wenn eindeutige Spezialitätsverhältnisse gegeben sind. Dies ist jedenfalls im Hinblick auf das Erfordernis einer denkmalschutzrechtlichen (z.B. § 40 Abs. 4 Tir BauO) oder forstrechtlichen Ausnahmegewilligung (z.B. § 12 Abs. 2 Kntn BauO) der Fall.

Dagegen scheint eine pauschale Sperre von Baubewilligungen gegenüber sämtlichen nach anderen landesrechtlichen Vorschriften erforderlichen Bewilligungen (§ 31 Abs. 6 VlbG BauG; noch weitergehend § 4 Abs. 3 Szbg BauPolG) zu pauschal, da sich z.B. auch im Rahmen eines naturschutzbehördlichen Verfahrens die Frage stellen kann, ob das betreffende Vorhaben – z.B. im Lichte der Flächenwidmung – überhaupt baubehördlich bewilligungsfähig ist. Überdies schließen solche Regelungen, die Bewilligungen anderer Behörden zu Antragserfordernissen machen, die Möglichkeit einer parallelen Erwirkung der erforderlichen Bewilligungen aus. Einschränkender und deshalb allenfalls vertretbar scheint demgegenüber § 12 Abs. 1 Kntn BauO.

Als Beispiel eines sinnvollen generellen Zurücktretens baurechtlicher Bewilligungserfordernisse sei § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 17 NÖ BauO hervorgehoben.

§ 1 Abs. 4 Tir BauO, wonach eine Baubewilligung dann nicht erforderlich ist, wenn das Gebäude nach anderen Vorschriften einer Bewilligung bedarf, „bei deren Erteilung auf die nach diesem Gesetz zu wahren Interessen Bedacht zu nehmen ist“, ist von einer unzweifelhaft unterstützungswürdigen Zielsetzung getragen. Der konkrete Gesetzestext leidet allerdings daran, dass er für Zwecke administrativer Vollziehung zu unbestimmt ist. Bei strikter Auslegung gibt es solche Bestimmungen nämlich nicht; eine eher teleologische Interpretation verliert jedoch rasch festen Boden unter den Füßen.

Einen präziser umschriebenen und administrativ bewältigbaren Weg weist demgegenüber § 31 Abs. 6 OÖ BauO, wonach sich der Gegenstand des baurechtlichen Verfahrens im Fall der Kumulation entsprechend reduziert. Sowohl unter rechtsstaatlichen Gesichtspunkten als auch im Hinblick auf den verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz bedenklich ist dagegen die bloß einschränkende Umschreibung der subjektiven öffentlichen Rechte der mitbeteiligten Parteien, wie dies in § 6 Abs. 3 NÖ BauO oder in § 134a Abs. 2 Wr BauO erfolgt ist (vgl. auch Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 5. Aufl, 1998, [...]); die Bestimmung wird derzeit vom VfGH geprüft).

Als Bestimmungen einer bloß verfahrensrechtlichen Koordination seien § 18 Abs. 6 Bgld BauO und § 32 Abs. 6 OÖ BauO (tunlichste Koordination von Verhandlungen) hervorgehoben. Anzumerken ist, dass sich aus Übertragungen gemäß Art. 118 Abs. 7 B-VG bereits häufig praktisch eine Koordination auf der Ebene der Bezirksverwaltung ergibt.



Insgesamt scheint ein Ausbau einer materiellen Koordination im Lichte der parallelen Bestimmung des § 356b GewO wünschenswert. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass einem solchen Vorhaben durch die Verfassungsbestimmung des Art. 118 Abs. 3 Z 9 B-VG in höherem Maße Grenzen gesetzt sind als dies im Bereich der Bundesverwaltung der Fall ist.

### 3.3 BEURTEILUNG VON REGELUNGEN ZUR BAUDURCHFÜHRUNG

#### 3.3.1 Verhaltenspflichten bei der Bauführung

Während sich andere Bauordnungen auf die Anordnung beschränken, daß sich der Bauherr bei der Bauführung nur entsprechend befugter Personen bedienen darf (z.B. § 24 Abs. 1 Bgld BauG), beginnt die kasuistische, sich über fünf Absätze erstreckende Regelung des § 11 Szbg BauPolG etwa mit dem Satz: „Der Inhaber der Bewilligung oder des Bescheides über die Kenntnisnahme gemäß § 10 Abs. 5 (Bauherr) hat sich zur Ausführung einer im § 2 Abs. 1 Z 1 bis 4, 6 und 8 bzw § 3 Abs. 1 angeführten baulichen Maßnahme, ausgenommen Traglufthallen, Zelte und Wohnwagen, solcher Personen zu bedienen, die hiezu nach gewerberechtlichen oder sonstigen Rechtsvorschriften ausdrücklich befugt sind (Bauausführende)“.

Von wohl exzessiver Ausführlichkeit regelt § 124 Abs. 3 der Wr BauO die banale Frage des Wechsels des Bauführers:

„Legt ein Bauführer die Bauführung zurück, hat er dies der Behörde unverzüglich anzuzeigen. Der Bauwerber ist verpflichtet, binnen zwei Wochen einen neuen Bauführer zu bestellen und der Behörde namhaft zu machen, und hat dafür Sorge zu tragen, daß der neue Bauführer sämtliche vom Bauführer zu unterfertigenden, bei der Behörde aufliegenden Unterlagen unterfertigt. Bis zur Bestellung eines neuen Bauführers hat der bisherige Bauführer alle notwendigen Sicherungsmaßnahmen vorzukehren. Wenn der bisherige Bauführer die Sicherungsmaßnahmen nicht treffen kann, ist der Bauwerber verpflichtet, bis zur Bestellung eines neuen Bauführers für die Vornahme der notwendigen Sicherungsmaßnahmen einstweilige Vorsorge zu treffen“.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß jeder einzelne Satz dieses Absatzes mit Strafe bedroht ist und daß in der Folge ähnlich kasuistische Bestimmungen die Verantwortlichkeit bei der Bauausführung regeln.

Die im Bgld BauG in drei Sätzen geregelten „Rücksichten bei der Bauausführung“ machen in § 13 Szbg BauPolG fünf Absätze aus, von denen allein Abs. 3 lautet: „Soweit es bei baulichen Maßnahmen, insbesondere bei solchen an öffentlichen Verkehrsflächen, erforderlich erscheint, hat die Baubehörde nach Anhörung jener Behörden, deren Wirkungsbereich durch die beabsichtigte Ausführung der baulichen Maßnahmen mitberührt wird, unbeschadet der hiefür in Betracht kommenden anderen

Rechtsvorschriften die notwendigen Vorkehrungen dafür zu treffen, daß durch die Ausführung der baulichen Maßnahme eine Gefährdung des Lebens und der Gesundheit von Menschen, eine Beschädigung von Sachen sowie eine nachteilige Beeinflussung der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs möglichst hintangehalten wird. Diese Vorkehrungen können insbesondere in bestimmten Anordnungen über die Errichtung, Ausgestaltung und Entfernung von Baustelleneinrichtungen, Gerüsten, die Einrichtung von Ersatzgehsteigen für Fußgänger und von Abplankungen sowie über eine ausreichende Kennzeichnung von Gefahrenstellen einschließlich ihrer Beleuchtung sowie über die Entfernung oder Lagerung von Abbruchmaterial und die Lagerung von Baustoffen bestehen“.

Regelungen über den „befugten Bauführer“ laufen parallel zu den Bestimmungen insbesondere der Gewerbeordnung und des Ziviltechnikerrechts. Im allgemeinen wird eine entgeltliche Bauführung zugleich eine Strafnorm einer derartigen Berufsregelungen erfüllen. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass der VwGH schon in Fällen bloßer Nachbarschaftshilfe gewerbsmäßigkeit angenommen hat. Eine „Verdoppelung“ der Regelung im Baurecht kann daher nur zielführend sein, wenn es gilt, spezifisch baurechtliche Schutzgüter zu wahren. Geht man davon aus, dass es ausreichen müßte, wenn die Baubehörde einen ihr bekanntgewordenen Mißstand bei der zuständigen Behörde zur Anzeige bringt, erweisen sich derartige Bestimmungen als entbehrlich.

Dazu kommt, dass die Verpflichtung, sich bestimmter „Befugter“ zu bedienen, nicht einschränkungslos statuiert wird, sei es, dass bestimmte – persönliche oder sachliche - Ausnahmen anerkannt werden, sei es, dass die Möglichkeit einer Ausnahabewilligung vorgesehen wird. Damit können solche baurechtliche Bestimmungen gerade in strittigen Grenzfällen mehr Subsumtionsprobleme aufwerfen, als die dahinterstehenden und ohnedies anwendbaren berufsrechtlichen Regelungen.

Es scheint demnach als ausreichend, wenn im Rahmen der fakultativen Bescheidinhalte der Behörde in begründeten Sonderfällen die Möglichkeit eröffnet wird, einen Bauverantwortlichen zu bestellen. Wollte man dagegen einwenden, dass es nicht in jedem Fall zur Erlassung eines Bewilligungsbescheides kommen muß, so wäre doch zu bedenken, dass es sich dann auch um Fälle handeln wird, in denen die Bestellung eines Bauverantwortlichen nicht sachgerecht wäre.

Bestimmungen, welche dem Berechtigten die Einhaltung der Vorschriften u dgl auftragen, sind grundsätzlich entbehrlich. Wenn es im Rahmen der Strafbestimmungen einen Tatbestand gibt, demzufolge die Nichteinhaltung solcher Vorschriften mit Strafe bedroht ist, dann entfalten solche Regelungen keinen selbständige normative Bedeutung. Sie können allerdings als edukatorische, belehrende Regelungen gesehen werden. Möglicherweise spielt auch die Regelung eine Rolle, dass eine Bestrafung wegen Nichterfüllung einer Vorschrift „einfacher“ ist als eine vollstreckungsrechtliche Durchsetzung der Vorschrift.

Soweit solche Pflichten an den Bauführer adressiert sind, ist zu beachten, dass dieser nach der Judikatur wenn nicht als Täter, so jedenfalls wegen Beihilfe (§ 7 VStG) verantwortlich ist.

Nicht von diesen Überlegungen erfaßt werden allerdings „selbständig“ statuierte Verhaltenspflichten, wie etwa die Verpflichtung die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen, z.B. Abschränkungen, vorzunehmen.

Was die verschiedentlich anzutreffenden Anzeigepflichten betrifft, so ist ein Interesse der Behörde an Zwischeninformationen und Zwischenabnahmen in sensiblen Fällen verständlich. Es ist allerdings nicht zu erkennen, inwiefern diese Frage gesetzlichen Regelungen unterworfen werden muß. Eine einfache und eindeutige generell-abstrakte Regelung ist offenbar aus sachlichen Gründen nicht möglich, da es in der Tat immer wieder auf die Umstände des Einzelfalls ankommt. Dies spricht dafür, auch diese Frage in einen Katalog fakultativer Bescheidinhalte aufzunehmen: Soweit dies im Einzelfall als erforderlich erachtet wird, soll die Behörde die erforderlichen Anzeigen und Zwischenabnahmen im Genehmigungsbescheid vorschreiben. Wiederum kann davon ausgegangen werden, dass in den Fällen, in denen nicht einmal ein Bewilligungsbescheid erforderlich ist, auch solche besondere Pflichten nicht sachgerecht sein werden.

Bestimmungen über nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung im Zuge der Bauausführung sind ambivalent zu beurteilen. Auf der einen Seite ist zu bedenken, dass es ohnehin Bestimmungen der Polizeistrafgesetze der Länder über die Unterlassung ungebührlicherweise störenden Lärms gibt und dass den Gemeinden auch in solchen Angelegenheiten die Erlassung ortspolizeilicher Verordnungen offensteht. Auf der anderen Seite handelt es sich bei den genannten polizeirechtlichen Strafnormen um Bestimmungen von allgemeinsten Allgemeinheit, die angesichts der limitierten polizeilichen Kapazitäten nur teilweise vollzogen werden. Zudem erfassen sie nur „Lärm“, nicht aber Staubbelästigungen oder das Hinterlassen von „Gerümpel“ nach Beendigung der Bauführung. Was schließlich die Möglichkeit betrifft, solche Fragen mittels ortspolizeilicher Verordnungen zu regeln, so würde eine solche Maßnahme nachgerade das Gegenteil einer „Deregulierung“ bewirken, nämlich eine kasuistische Vielfalt je und je gemeindespezifischer Regelungen.

Die vorgefundenen Regelungen wurden offenbar unterschiedlich danach konzipiert, ob die Verfasser städtische oder ländliche Verhältnisse vor Augen hatten.

Insgesamt scheint es daher geboten, den Grundsatz der Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der Umgebung und des Ortsbildes zu statuieren (vgl. § 37 Abs. 4 VlbG) und durch eine Ermächtigung der Landesregierung zu ergänzen, nähere Bestimmungen zu treffen.

Die in diesen Zusammenhang anzutreffenden Sonderbestimmungen - wie etwa die Anbringung von Plaketten oder das Hintanhalt einer Unterbrechung der Stromversorgung - weisen ebenfalls ein bedeutendes Deregulierungspotential auf.

### 3.3.2 Verhältnis zum Anrainer während der Bauphase

Was die in allen Bauordnungen geregelten Duldungspflichten der Nachbarn bei Bauführungen an der Grundgrenze betrifft, finden sich auch in neueren Bauordnungen noch immer durch im Lauf der Jahrzehnte kasuistisch angereicherte Details geprägte Regelungen. Beispielsweise beginnen die Abs. 2 ff des § 7 NÖ BauO mit den Sätzen: „Sind in einem Schornstein ausreichende Zugverhältnisse nur dann herzustellen, wenn der Schornstein am angebauten höheren Gebäude des Nachbarn emporgeführt und verankert wird, dann hat der Eigentümer des höheren Gebäudes diese Maßnahmen zu dulden. Werden die Maßnahmen durch eine Bauführung am höheren Gebäude notwendig, dann sind die notwendigen Kosten vom Eigentümer dieses Gebäudes zu tragen. Ist das Eindringen von Niederschlagswässern von einem Bauwerk in ein an einer Nachbargrundstücksgrenze stehendes Bauwerk nur durch Abdichtungsmaßnahmen (z.B. Wandanschlußblech, Zwischenrinne) an diesem zu verhindern, dann hat dies der Bauwerkseigentümer zu dulden. [...]“. Es liegt auf der Hand, daß damit nur Spezialfälle eines allgemeinen Problems geregelt werden, die in eine grundsätzlichere Bestimmung aufgehen könnten.

Es ist selbstverständlich, dass in Konstellationen der geschlossenen Bebauungsweise oder auch bei anderen Grenzbauten Maßnahmen auf Nachbargrund unvermeidlich sind, und zwar sowohl in der Projektierungsphase und – vor allem – während der Bauführung, aber auch in späteren Phasen des Umbaus, der Überwachung oder Mängelbehebung. Andere rechtliche Instrumente zur Bewirkung desselben rechtlichen Erfolges bestehen nicht, sodass am Erfordernis, Bestimmungen der vorliegenden Art aufrechtzuerhalten, nicht zu zweifeln ist.

Unter den einschlägigen Bestimmungen sind einige durch kasuistische Einzelheiten befrachtet, andere lassen Unklarheiten bei der Frage des sachlichen Anwendungsbereichs erkennen, insgesamt sind die Unterschiede gradueller Natur. Als legistisch beste Lösung soll hier die Vorarlberger Regelung hervorgehoben werden.

### 3.3.3 Verwaltungspolizeiliche Überwachung der Ausführung

Was die baubehördliche Überwachung betrifft, so steht außer Zweifel, dass die Baubehörde jederzeit befugt sein muß, der Bauordnung unterliegende Bauführungen zu überwachen. Ziel dieser Überwachung muß einerseits die Einhaltung des generell-abstrakten Baurechts sein – z.B. gegenüber rechtswidrigen Bauführungen –, andererseits die Einhaltung von individuellen baubehördlichen Aufträgen und Vorschriften in Bewilligungsbescheiden (vgl. § 32 Abs. 1 Tir BauO). Im erstgenannten Zusammenhang sind auch die Gewährleistung der gebotenen technischen und feuerpolizeilichen Mindeststandards gerade in solchen Fällen zu sehen, in denen besondere baubehördliche Bewilligungserfordernisse nicht statuiert sind. Zwar ist hier einiges an Deregulierung zu leisten, doch muß dies im Rahmen des Bautechnikrechts und nicht durch Einschränkung des Baupolizeirechts erfolgen.

Als Mittel dieser Aufsicht sind die Befugnis zu sehen, jederzeit die Baustelle zu betreten, Baumaterialien zu inspizieren, alle an der Bauführung Beteiligten zu befragen und erforderlichenfalls bestimmte Meldungen zu verlangen. Diese Meldungen [...] Auszeichnung des künftigen Objektes in der Natur, Rohbaubeschau vorbehalten („vorbehalten“: vorbildlich § 39 Abs. 3 VlbG BauO).

Sofern dies nach Lage des Falles, insbesondere bei Gefahr im Verzug, erforderlich ist, sind darüber hinausgehende Überprüfungen vorzusehen, letztlich auch die Anordnung der Behebung von Baumängeln, der Baueinstellung und der Entfernung rechtswidriger Bauführungen.

Im Hinblick auf die baubehördliche Überwachung stellt sich die Frage, ob sie sich mit anderen Formen einer behördlichen Überwachung überschneidet. Zu denken ist insbesondere an die gewerbebehördliche Überwachung bei solchen Bauführungen, die gewerbliche Betriebsanlagen zum Gegenstand haben. Dazu ist zu sagen, dass nach der derzeitigen Rechtslage manche Aufgaben der Baubehörden, wie z.B. die Fundamentenbeschau oder die Wahrung einwandfreier Statik, keine Aufgaben der Gewerbebehörden darstellen. Aber auch bezüglich allfälliger Planabweichungen ist festzuhalten, dass etwa Verletzungen der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, nicht zuletzt Verstöße gegen Bestimmungen über die Gebäudehöhe, die Seitenabstände oder die bauliche Ausnutzbarkeit von Liegenschaften gewerbebehördlich nachträglich genehmigt werden könnten, während sie gleichzeitig baubehördlich nicht bewilligt werden könnten. Daher könnte derzeit nur einem Zurücktreten der baubehördlichen Aufsicht im Hinblick auf die feuerpolizeilichen Anforderungen bei ausschließlich gewerblichen Zwecken dienenden Gebäuden (in denen sich also nicht zugleich private Wohnungen o dgl befinden) odas Wort geredet werden. Ein weitergehendes Zurücktreten der baubehördlichen Überwachung hätte eine entsprechende inhaltliche Anreicherung der gewerbebehördlichen Überwachung zur Voraussetzung.

In § 356b Abs. 3 GewO ist im Hinblick auf gewerbliche Betriebsanlagen eine Vereinbarung zwischen Bund und Ländern betreffend die Koordinierung mit landesrechtlichen Verfahren in Aussicht gestellt. Diese Vereinbarung sollte sich – nach Abklärung der jeweiligen kompetenzrechtlichen Grenzen – nicht nur auf Bewilligungsverfahren, sondern auch auf die laufende verwaltungspolizeiliche Aufsicht beziehen. Eine solche Vereinbarung könnte die Grundlage für ein Zurücktreten der baubehördlichen Aufsicht bei Bauführungen bilden, die gewerbliche Betriebsanlagen zum Gegenstand haben.

Einzelne verfahrensrechtliche Sonderbestimmungen, etwa über das Zustellwesen oder über die Anwendbarkeit des § 57 AVG scheinen entbehrlich.

Beim derzeitigen Stand der Dinge ist § 34 der Kntn BauO als eine auf das Wesentliche gestraffte Regelung unter Gesichtspunkten der Deregulierung hervorzuheben, während sich § 27 der NÖ BauO als vergleichsweise kasuistisch erweist. Auch im Hinblick auf mehrere andere BauO gilt, dass es nicht erforderlich scheint, alle Fälle, in denen „Mängel“ gegeben sind, deren Behebung aufgetragen werden darf und soll, im Gesetz taxativ aufzuzählen.

Was die Kontrolle durch den Rauchfangkehrer betrifft, so stellt dies einen Bereich dar, dem traditionell hohes Gewicht beigemessen wird. Andererseits gibt es unter dem Regime des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 errichtete Gebäude, die überhaupt keine Abgaszüge mehr aufweisen, und wurden in den siebziger und achtziger Jahren zahlreiche Gebäude errichtet, deren Heizung ausschließlich durch elektrische Widerstandsheizung oder über Fernwärme erfolgt. Zudem werden die Feuerungsanlagen heute in technischer Hinsicht in zunehmendem Maße standardisiert. Es stellt sich daher die Frage, ob eine besondere Hervorhebung der „Feuerbeschau“ bei Neubauten noch sachlich gerechtfertigt ist. Zweifellos bedarf es auch bei Neubauten der feuerpolizeilichen Aufsicht, es ist allerdings zu überlegen, ob und inwiefern diese nicht nur eine Materie der baupolizeilichen Aufsicht neben anderen bildet.

Stellt man sich auf den Boden dieser rechtspolitischen Beurteilung, dann müßte eine allgemeine Ermächtigung für die Baubehörde, die nach Lage des Falles als erforderlich erachtete Vorlage von Befunden durch berufsrechtlich dazu befugte Personen vorzuschreiben, ausreichen. Eine solche Regelung würde auch kompetenzrechtliche Probleme im Zusammenhang mit einer landesrechtlichen Verpflichtung von bundesrechtlich geregelten Berufen vermeiden. Sofern im Zuge der Bewilligungs- oder Anzeigeverfahrens Zweifel entstehen, ob die feuerpolizeiliche Sicherheit ausreichend gewährleistet ist, würde die Baubehörde z.B. die Vorlage eines solchen Befundes über die verwendeten Baustoffe, die Dichtheit und die Rauchfanghöhe vor dem Aufbringen des Verputzes vorzuschreiben haben.

Anzumerken ist, dass sich bei gewerblichen Betriebsanlagen, wie z.B. industriellen Feuerungsanlagen, zumeist andere Fragen der feuerpolizeilichen Sicherheit stellen, als bei privaten Wohnhausbauten, sodass ein pauschales Abstellen auf einen Befund eines bestimmten Personenkreises von vornherein nicht in Betracht kommt.

Schließlich ist zu bedenken, dass sich ähnliche Fragen der technischen Sicherheit auch im Hinblick auf andere Anlagen und Anlagenteile stellen, wie etwa Gas-, Elektrizitäts- oder Blitzschutzanlagen. Nach Lage des Falles kann auch in solchen Konstellationen eine Befundvorlage durch einen unabhängigen Befugten geboten sein. Dies rechtfertigt jedoch nicht schematische gesetzliche Vorschreibung der Vorlage von Bescheinungen z.B. eines Heizungsinstallateurs

Insgesamt scheint in dieser Hinsicht § 42 Abs. 2 der oö BauO hervorhebenswert.

Unnötig belastend ist weiters § 29 Abs. 3 Tir BauO: „Der Bauherr hat der Behörde nach der Fertigstellung der Außenwände eine Bestätigung durch eine befugte Person oder Stelle darüber vorzulegen, daß die Bauhöhen der Baubewilligung entsprechen. Mit dem Aufsetzen der Dachkonstruktion darf erst nach dem Vorliegen dieser Bestätigung begonnen werden. Die jeweils oberste Ziegelreihe bzw der jeweilige obere Wandabschluß ist auf geeignete Weise deutlich sichtbar zu kennzeichnen.

Die Kennzeichnung darf erst im Zuge der weiteren Bauausführung entsprechend dem Baufortschritt entfernt werden“.

Während sich einzelne neuere Bauordnungen aus guten Gründen mit einer bloßen Fertigstellungsanzeige begnügen, halten andere Bauordnungen noch immer konstitutive Benutzungsbewilligungserfordernisse aufrecht. Besonders weitgehend verlangt § 38 Stmk BauG in diesem Zusammenhang sogar „einen Überprüfungsbefund eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßigen Elektroinstallationen“ (vgl. auch § 17 Abs. 2 Z 2 lit b Szbg BauPolG).

Mehrere Bauordnungen schreiben global die Vorlage eines Überprüfungsbefundes des gebietszuständigen Rauchfangkehrers vor, ohne zu berücksichtigen, ob überhaupt eine Feuerungsanlage vorliegt oder ob es sich z.B. um eine gewerbliche Betriebsanlage handelt.

Was das traditionelle baurechtliche Thema der „Schlußkollaudierung“ und der „Benutzungsbewilligung“ betrifft, ist einiges an Entwicklung in den Bauordnungen der Länder festzustellen, insbesondere die Ersetzung dieser Instrumente durch eine bloße „Fertigstellungsanzeige“. Dieser Trend ist schon deshalb begrüßenswert, da allgemein konstatiert wird, dass das Verbot der Benutzung eines Gebäudes vor Erteilung der Benutzungsbewilligung zu den am meisten mißachteten Bestimmungen gehört, ohne dass aber deshalb in der Praxis relevante Mißstände hervorgekommen wären.

In dieser Hinsicht kann unter dem Blickwinkel der Deregulierung im Baurecht § 128 der Wr BauO hervorgehoben werden.

Bedenkt man, dass es Sonderfälle (z.B. Versuchsbauten) geben kann, in denen ausnahmsweise doch eine konstitutive Benutzungsbewilligung sachlich gerechtfertigt sein kann, sei als noch knappere und treffendere Bestimmung auf § 112 Abs. 6 WRG hingewiesen.

### **3.4 BEURTEILUNG DER REGELUNGEN ZUM REGIME BESTEHENDER BAULICHER ANLAGEN**

#### **3.4.1 Instandhaltungspflicht**

Die Bestimmungen weisen einen weitgehend übereinstimmenden Inhalt auf. Rechtspolitische Alternativen sind nicht in Sicht. Insbesondere kennt die GewO keine vergleichbaren Bestimmungen, gegenüber welchen baurechtliche Instandhaltungspflichten bezüglich gewerbliche Betriebsanlagen zurücktreten könnten. Mit den Bestimmungen des zivilrechtlichen Bestandsrecht bzw des Nachbarrechts kann nicht das Auslangen gefunden werden, soweit es z.B. um die Vermeidung von Gefahren für Passanten geht.

Während sich andere BauO auf die Anordnung der Instandhaltung von baulichen Anlagen beschränken, wird z.B. § 47 oö BauO mit den Sätzen eingeleitet: „Der Eigentümer einer baulichen Anlage hat dafür zu sorgen, daß die Anlage in einem den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten wird. Bei baulichen Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, erstreckt sich diese Verpflichtung insbesondere auch auf die Einhaltung der Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides sowie auf die Erhaltung der nach der Baubewilligung zur baulichen Anlage gehörenden Einrichtungen, wie Kinderspielflächen, Schutzräume, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Erholungsflächen. Im übrigen sind bauliche Anlagen so zu erhalten, daß die Sicherheit, die Festigkeit, der Brandschutz, die Wärmedämmung und der Wärmeschutz, die Schalldämmung und der Schallschutz der baulichen Anlage und die Erfordernisse der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes und der Bauphysik nicht beeinträchtigt werden und eine nach Art und Zweck der Anlage unnötiger Energieverbrauch sowie schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden“.

Eine gleichartige Aufzählung findet sich sodann nochmals in § 50 dieses Gesetzes unter dem Titel „Benützung baulicher Anlagen“.

Das Wesen baubehördlicher Prüfungen wird in der Wr BauO verkannt. An mehreren Stellen findet sich die Formulierung: „Die Behörde ist berechtigt, die vorgelegten Unterlagen hinsichtlich ihrer Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu überprüfen. Die Überprüfung der Unterlagen schafft nicht die Vermutung, daß die vorgelegten Unterlagen vollständig und schlüssig sind“ (z.B. §§ 67 Abs. 1, 127 Abs. 1a u.a.). Solche „Überprüfungen“, die gesetzlich als irrelevant qualifiziert werden, sollten als bürokratische Belastungen ersatzlos entfallen.

Auch in inhaltlicher Sicht haben sich im Lauf der Zeit kasuistische Überfrachtungen der Gesetze ergeben. Beispielsweise beginnt § 129a Wr BauO mit den Sätzen: „Werden Hauskanäle aufgelassen, sind sie in ihrer ganzen Länge zu räumen; die Ausmündungen in den Straßenkanal sind flüssigkeitsdicht abzumauern und zu verputzen. Schließbare Hauskanäle sind entweder einzuschlagen und auszufüllen oder in Abständen von höchstens 2 m abzumauern und dazwischen auszufüllen. Rohrkanäle sind an ihren Einmündungen in die Putzkammern abzumauern; die Putzkammern sind auszufüllen. Senkgruben sind nach Räumung, Einschlagen der Decke und Aufbrechen der Sohle aufzufüllen“.

Somit könnte nur in ganz radikaler Weise die Frage gestellt werden, ob man den Schutz der Bewohner eines Hauses nicht diesen – als in ihrem eigenen Interesse gelegen – selbst überlassen sollte. Dies mündet in die grundsätzliche Frage der Funktion des Baurechts überhaupt. Sofern man ein baurechtliches Kontrollregime überhaupt für gerechtfertigt erachtet (vgl. dazu den Beitrag von HR Liehr), wird auch die Instandhaltungspflicht gerechtfertigt sein. Zudem ist zu bedenken, dass es bei der Instandhaltungspflicht nicht allein um den Schutz der dort Wohnenden, sondern z.B. auch um den Schutz der Passanten und der Nachbarn geht. Als rechtspolitische Alternative könnte daher nur an eine Kombination von Haftpflicht und Versicherungspflicht gedacht werden, ein Ansatz,



der im Lichte des allgemeinen Anliegens privaten Gebäude- und Wohneigentums hier wohl nicht weiter verfolgt muß. Auch ist zu bedenken, dass aus der Perspektive der betroffenen Eigentümer keine Deregulierung eintreten würde, da nur die Versicherungsbedingungen an die Stelle der baupolizeilichen Vorschriften treten würden.

Es stellt sich aber die Frage, ob man es bei einer knappen Formulierung der Art des § 33 Abs. 1 der NÖ BauO belassen könnte, oder ob auch darüber hinausgehende öffentliche Interessen, insbesondere des Ortsbildschutzes (vgl. § 38 Abs. 1 Tir BauO) einbezogen werden müssen. Baumängel, die das Ortsbild beeinträchtigen, werden wohl im allgemeinen grundsätzlicher Art sein, sodass es auf die Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht mehr ankommt. Andererseits kann es Beeinträchtigungen des Ortsbildes geben, die keine Baumängel im technischen Sinn darstellen. Es ist zu überlegen, solche Konstellationen (z.B. unterschiedliche Fensterläden, uneinheitliche Dachbedeckung) nicht einer generell-abstrakten baurechtlichen Regelung zu unterwerfen und besondere Erfordernisse von Tourismusgemeinden dem Instrumentarium ortspolizeilicher Verordnungen zu überantworten. Soweit schließlich Erfordernisse des Ortsbildschutzes bereits im Bewilligungszeitpunkt als relevant erkannt wurden, werden sie im betreffenden Bescheid ihren Niederschlag gefunden haben, sodass sie von einer Formulierung nach Art des § 33 Abs. 1 NÖ BauO erfaßt wären.

In § 46 Vbg BauG findet sich im Abs. 2 eine Bestimmung hinsichtlich der Einsparung von Energie. Weshalb die Vermeidung von unnötigem Energieverbrauch auf Zentralheizungsanlagen beschränkt ist, ist nicht ersichtlich. ME handelt es sich bei dieser Bestimmung lediglich um eine „Alibibestimmung“. Dieser Eindruck bestätigt sich, wenn man die halbherzige Entwicklung der Bestimmungen zur Energievermeidung historisch näher betrachtet. War von Energieeinsparung in der Stammfassung noch keine Rede, wurden im Rahmen der Novelle 1982 einige Bestimmungen hinsichtlich der Vermeidung von unnötigem Energieverbrauch in das BauG aufgenommen. (z.B. § 20 Abs. 1 u § 46 Abs. 1). Mußten die Eigentümer von Anlagen, deren Herstellung einer Anzeige oder einer Baubewilligung bedurften oder die auf Grund von Auflagen oder Verpflichtungen hergestellt wurden, diese in einem Zustand erhalten, der den Erfordernissen der Sicherheit, der Gesundheit und der Einsparung von Energie sowie dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes entsprach, verzichtet das BauG in der geltenden Fassung wieder auf die Einsparung von Energie und entspricht somit der Regelung von 1972 inhaltlich. Die Rücksichtnahme auf den Energieverbrauch bei Zentralheizungsanlagen ist jedoch nach wie vor normiert.

### 3.4.2 Konsenslosigkeit

Insgesamt kann am Erfordernis einer Befugnis der Baubehörde, das Bauareal zu betreten und die Maßnahmen und Anlagen zu inspizieren, nicht gezweifelt werden. Insoweit wären auch globalere Fassungen dieser Ermächtigungen, als die bisweilen sehr kasuistischen Kataloge von Inspektionszwecken gerechtfertigt. Dies gilt wohl auch für Sonderbestimmungen betreffend Werbetafeln, soweit diese ohnehin anzeige- oder bewilligungspflichtig sind. In Frage kann nur die Regelung der

Modalitäten der Ausübung dieser Befugnis stehen, etwa dass Inspektionen nicht willkürlich, exzessiv oder zur Unzeit durchgeführt werden sollen.

Ein allgemeines Ziel muß es unter dem Blickwinkel der Deregulierung bilden, dass den Betroffenen möglichst einfach die Möglichkeit geboten werden soll, für allenfalls als rechtswidrig festgestellte Situationen nachträglich die erforderliche behördliche Bewilligung zu erlangen. Dem entsprechend die Rechtsprechung: ein Alternativauftrag, wonach entweder das Rechtswidrige beseitigt werden muß oder aber innerhalb einer bestimmten Frist eine nachträgliche Bewilligung beantragt werden muß, wird entsprechend dem Grundsatz der „Baufreiheit“ auch dann als zulässig, ja als geboten erachtet, wenn das Institut des Alternativauftrags in der betreffenden Bauordnung nicht ausdrücklich vorgesehen ist. Gleichzeitig gilt die alternative Gestaltung eines solchen Auftrages dann als nicht erforderlich, wenn klar abzusehen ist, dass das Rechtswidrige einer nachträglichen Bewilligung überhaupt nicht zugänglich ist, etwa wegen Unvereinbarkeit mit der Widmung oder wegen der Verwendung unzulässiger Materialien.

Es entsprechend einem neueren legislativen Trend zur Realisierung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit, die – wohl selbstverständliche – Pflicht zur Aufhebung von verwaltungspolizeilichen Aufträgen bei Wegfall der Voraussetzungen gesetzlich explizit zu verankern.

An diesen Gedanken der Verhältnismäßigkeit knüpft sich eine zweite verfahrensrechtliche Konsequenz: Unabhängig davon, dass einem Bauauftrag dann, wenn nicht Gefahr im Verzug gegeben ist (§ 57 AVG), Parteiengehör vorangehen muß, sollte dem Verpflichteten die Chance eröffnet werden, die aus seiner Sicht günstigste und einfachste Form der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu finden. Insoweit ist es vorbildlich, wenn in § 41 Abs. 1 VlbG BauG die vorhergehende Androhung eines solchen Auftrages ausdrücklich vorgeschrieben wird. Noch einen Schritt weiter geht § 48 Abs. 4 BauO, welche Bestimmung dem Verpflichteten im Prinzip das Recht einräumt, den Inhalt des baupolizeilichen Auftrags zu bestimmen.

Soweit sich besondere Bestimmungen über die Zustellung von Bauaufträgen durch öffentliche Bekanntmachung finden, stellt sich die Frage, ob diese von § 25 ZustellG abweichenden Regelungen wirklich im Sinn von Art. 11 Abs. 2 B-VG zur Regelung des Gegenstandes erforderlich sind. Eine ähnliche Frage stellt sich auch im Hinblick auf einen pauschalen Ausschluß der aufschiebenden Wirkung (z.B. § 35 Abs. 3 Kntn BauO) im Lichte von § 64 Abs. 2 AVG oder im Hinblick auf Bestimmungen, welche letztlich nur § 57 AVG „wiederholen“ (vgl. § 48 Abs. 6 öö BauO).

Die Abgrenzung zwischen Instandsetzungs- und Beseitigungsauftrag wird heute – entsprechend den verfassungsrechtlichen Vorgaben – durchgehend nach dem Kriterium der wirtschaftlichen Zumutbarkeit bzw nach dem Kriterium der offensichtlichen Unbehebbarkeit getroffen.

Fraglich ist, ob es zielführend ist, noch einen „Zwischenschritt“ einzuführen und den Eigentümer bei Zweifeln über das Vorliegen eines Baugebrechens zur Einholung des Befundes eines Sachverständigen zu verpflichten (vgl. § 129 Abs. 5 Wr BauO), statt sich auf das Gebot der Instandhaltung zu beschränken.

Einzelne BauO sehen heute – für das traditionelle Baurecht untypische – Ermächtigung zur nachträglichen Vorschreibung von anderen oder zusätzlichen Auflagen vor (vgl. insbesondere § 46 öö BauO). Solche Ermächtigungen sind ambivalent zu beurteilen. Auf der einen Seite kann es dem gewerblichen Betriebsanlagenrecht vergleichbare Fälle geben – wie sie offenbar § 32 NÖ BauO vor Augen hat –, in denen im Bewilligungszeitpunkt nicht endgültig beurteilbare Emissionskonstellationen eine nachträglich endgültige Konkretisierung des Konsenses gebieten. Auf der anderen Seite bringen derartige Ermächtigungen die Gefahr mit sich, dass das primäre Bewilligungsverfahren eher „großzügig“ abgewickelt wird, im Wissen, dass ohnehin noch eine nachträgliche Anpassung des Konsenses möglich ist. Im allgemeinen sollten nachträglich Gefahrenlagen mit Hilfe der gefahrenpolizeilichen Instrumente, subsidiär auf der Grundlage von § 68 Abs. 3 AVG, bewältigbar sein.

Anzumerken ist, dass solche Ermächtigungen zu nachträglichen Eingriffen in die Rechtskraft von Baubescheiden oft in Konkurrenz stehen zu besonderen baurechtlichen und zu allgemeinen raumordnungsrechtlichen und gemeindeaufsichtsrechtlichen Nichtigerklärungsbefugnissen (vgl. Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 5. Aufl, 1998, 232 ff).

Besondere Bestimmungen über die Duldungspflichten des Nachbarn im Zuge von baupolizeilichen Auftragsverfahren und deren Durchführung (vgl. § 129 Abs. 6 und 7 Wr BauO) können nur dann erforderlich sein, wenn sich die allgemeine Umschreibung der Duldungspflichten des Nachbarn nicht ohnedies auf diese Konstellation erstreckt.

Bei allen Bestrebungen zur Deregulierung ist zu beachten, dass das dahinterstehende Anliegen der Freiheitssicherung auch eine Regulierung erforderlich machen kann. In dieser Hinsicht fällt auf, dass der Behörde oft eine große Beurteilung in der Hinsicht offengehalten wird, wann sie ein „Abweichen von der Baubewilligung“ oder ein „erhebliches Abweichen“ (§ 33 Abs. 6 Tir BauO) als gegeben annimmt. Dies mochte solange weniger problematisch gewesen sein, als generell Schlußkolaudierungen vorgesehen waren, in deren Rahmen „geringfügige“ Abweichungen nachträglich bewilligt werden konnten oder als bewilligt galten. Mit der Deregulierung dieses Verfahrensabschnittes gewinnt allerdings der Umstand, dass bekanntlich kaum je ein Bauvorhaben vollständig plan- und bescheidkonform verwirklicht wird, erhöhte Bedeutung, was die künftige Bestandssicherheit betrifft. In diesem Zusammenhang kann § 16 Abs. 1 Szbg BauPolG hervorgehoben werden.

Im Lichte von Regulierungserfordernissen sind wohl auch jene Bestimmungen, welche ausdrücklich Verpflichtung von gewerberechtlich Befugten vorsehen, bestimmte Arbeiten über Auftrag der Be-

hörde vorzunehmen (z.B. § 36 Abs. 2 NÖ BauO, § 129 Abs. 8 Wr BauO). Eine solche Verpflichtung, deren Fehlen oft auch in Vollstreckungsverfahren als Mangel erkannt wird, ergibt sich nämlich sonst weder aus der GewO noch aus anderen Bestimmungen.

Was die Fertigstellung von Baulichkeiten, die Anbringung des Verputzes und die Durchführung von Aufräumarbeiten nach der Fertigstellung im Interesse des Landschafts- und Ortsbildes betrifft, kann auf die oben angestellten Überlegungen zur Wahrung des Ortsbildes im Zuge der Bauführung verwiesen werden.

Besondere Fragen werfen die Bestimmungen auf, welche die Instandhaltung von Feuerstätten (Feuerungsanlagen) und über die Sicherstellung einer Minimierung von Energieverbrauch und Luftverunreinigung im Zusammenhang mit Heizungsanlagen zum Gegenstand haben. Prinzipiell treffen die im Zusammenhang mit dem Fragenkreis der Instandhaltungspflicht gemachten Ausführungen auch hier zu. Eine eingehende Regelung von der Art des § 34 NÖ BauO scheint entbehrlich: Auf der Grundlage entsprechender Bescheidvorschreibungen müßte die Durchsetzung der im Einzelfall getroffenen Vorschriften genügen. Freilich scheinen in diesem Zusammenhang, unabhängig von der genannten Bestimmung, noch nähere Überlegungen zum Verhältnis von Baurecht einerseits und Feuerpolizeirecht bzw Luftreinhaltegesetz – insbesondere im Licht der nach Art. 15a B-VG getroffenen Heizungsanlagenvereinbarung - andererseits erforderlich.

Eher kasuistisch muten Bestimmungen, die der Beseitigung des im Zuge der Durchführung eines baupolizeilichen Auftrages anfallenden Materials gedanken (§ 21 Abs. 2 SzbG BauPolG), darüber hinaus kompetenzrechtlich bedenklich scheinen Bestimmungen, die sogar der Wiederherstellung der natürlichen Abflußverhältnisse gedenken (§ 21 Abs. 3 SzbG BauPolG; vgl. nämlich § 39 WRG). Was die „rechtliche Sanierung“ von konsenslosen Altbauten betrifft, scheinen im Licht der Judikatur (vgl. Oberndorfer in FS Winkler, 1997, 707; Walzel-v.Wiesentreu, BBl 1998, 55; Jahnel in Bachmann u.a. (Hrsg.), Besonderes Verwaltungsrecht, 2. Aufl, 1998, 346) nur Bestimmungen von der Art des § 40 Stmk BauG bzw des § 54 Kntn BauO als akzeptabel.

Einen Problemkreis eigener Art bildet die Frage der Rechtsstellung der Nachbarn (Anrainern) in Bauauftragsverfahren. Aus einer Bestimmung der (früheren) NÖ BauO wurde z.B. abgeleitet, dass Nachbarn zum Teil auch in solchen Verfahren Parteistellung haben, wenn es um die Wahrung der ihnen eingeräumten subjektiven öffentlichen Rechte geht. In einem speziellen Zusammenhang (Wahrung des Seitenabstands) räumt § 16 Abs. 6 SzbG BauPolG dem Nachbarn ein Antragsrecht ein. Allgemeiner ist die Rechtsstellung des Nachbarn gehalten, die durch § 34 Kntn BauO begründet wird (vgl. weiters Jahnel in Bachmann u.a. (Hrsg.), Besonderes Verwaltungsrecht, 2. Aufl, 1998, 346). Die überwiegende Zahl der Bauordnungen enthält keine ausdrückliche Regelung und geht vom allgemeinen Verständnis aus, dass es sich bei derartigen verwaltungspolizeilichen Verfahren um amtswegig einzuleitende Einparteienverfahren handelt (vgl. näherhin Hauer, Der Nachbar im

Baurecht, 5. Aufl, 1998, 224 ff). § 39 Abs. 5 VlbG BauG schließt die Existenz eines Rechtsanspruchs auf baubehördliche Überwachungsmaßnahmen ausdrücklich aus.

Mit dieser zuletzt genannten Bestimmung wird ein Initiativrecht und ein Mitwirkungsrecht von Nachbarn in baupolizeilichen Verfahren ausgeschlossen. Nicht ausgeschlossen werden kann allerdings – wie höchstgerichtliche Entscheidungen zeigen – die Möglichkeit von Amtshaftungsverfahren und Amtsmißbrauchsverfahren wegen unterlassener oder unzureichender baupolizeilicher Aufsicht. Im Rahmen des § 79 GewO wurde aus einer Entscheidung des OGH der Konsequenz gezogen, den Nachbarn in gewerbepolizeilichen Verfahren betreffend die nachträgliche Vorschreibung von anderen oder zusätzlichen Auflagen Antragsrecht und Parteistellung einzuräumen, allerdings erklärt sich diese Regelung nicht zuletzt aus dem Ausschluß der Nachbarn aus dem primären Genehmigungsverfahren. Dementsprechend wurde z.B. auch in der Wiener BauO das Recht der Nachbarn zur (nachträglichen) Erhebung von Einwendungen gerade in solchen Verfahren gewährleistet, in denen in die Möglichkeit einer Mitwirkung im Bewilligungsverfahren nicht eröffnet war.

Insgesamt kann daher an dieser Stelle nur festgehalten werden, dass die Ausgestaltung der Rechtsstellung der Nachbarn in – bestimmten Arten von – baupolizeilichen Verfahren in Abhängigkeit zu sehen ist von der endgültigen Ausgestaltung der primären baurechtlichen Anzeige- und Bewilligungsverfahren.

Zusammenfassend scheinen alle untersuchten Regelungen noch einer legislatischen Vereinfachung zugänglich zu sehen, am ehesten verdient es im vorliegenden Zusammenhang – angesichts ihrer Klarheit und Übersichtlichkeit – die Kärntner Regelung, hier hervorgehoben zu werden.

### 3.5 BEURTEILUNG DER REGELUNGEN ZUM BAUSTRAFRECHT

Eine einheitliche Beurteilung ist im vorliegenden Zusammenhang nicht möglich. Blankettstrafnormen („Zu widerhandlungen gegen dieses Gesetz und die auf seiner Grundlage ergangenen Verordnungen“; vgl. § 34 Abs. 1 Bgld BauO, § 135 Wr BauO) gelten zwar als verfassungsmäßig, sind jedoch rechtspolitisch keinesfalls wünschenswert. Legt man diese Beurteilung zugrunde, so ist die Umschreibung der Straftatbestände zwangsläufig abhängig von der Umschreibung der Verhaltensvorschriften in den einzelnen Teilen des Baurechts und damit notwendig uneinheitlich. Im Lichte des vorliegenden Materials wäre freilich durchaus daran zu denken, ein etwas höheres Maß an Globalisierung der Tatbestände anzustreben.

Allgemein ist festzuhalten, dass zum Teil nicht zwischen der Schwere des Unrechts differenziert wird. Immerhin macht es einen Unterschied, ob eine Bauführung ohne die dafür erforderliche Bewilligung durchgeführt wird oder ob gegen eine Ordnungsvorschrift verstoßen wird (z.B. nicht fristgerechte Erstattung einer Meldung). Daher ist unter rechtsstaatlichen Gesichtspunkten einer entsprechenden Differenzierung nach Tatbestandsgruppen der Vorzug zu geben.

Was den Stil der Tatbestandsumschreibung betrifft, sollte auf eine hinreichende „Einfachheit“ geachtet werden. Wenn sich etwa die Umschreibungen in § 23 SzbG BauPolG und in § 54 Tir BauO schon als inhaltlich angereichert erweisen und dabei gleichzeitig auch auf die Verhaltensvorschriften selbst verweisen, kann rasch eine Komplexität erreicht werden, welche die Vollziehung in einer vor dem UVS haltbaren Weise wesentlich erschwert. Es wäre vordergründig, dies im Interesse der „Bürgerfreundlichkeit“ zu begrüßen, denn es kann kein Ziel sinnvoller Deregulierung sein, *leges imperfectae* zu schaffen. Vielmehr ist der Kreis der Verhaltensvorschriften auf das Notwendige zu reduzieren. Die verbleibenden Vorschriften sollen jedoch „effektiv“ sein. Legt man diese Beurteilung zugrunde, dann ist es richtig, dass die Delikte fast durchgehend als Ungehorsamsdelikte ausgestaltet sind (problematisch dagegen z.B. § 50 Abs. 1 lit d Z 5 Kntn BauO). In einzelnen Fällen sollte sprachlich deutlicher zum Ausdruck kommen, inwiefern es sich um Dauerdelikte handelt (vgl. § 50 Abs. 3 Kntn BauO). In mehreren Bauordnungen wurde es verabsäumt, einzelne gravierende Delikte auch als Versuchsdelikte zu typisieren.

Welche Gesichtspunkte den globalen Ausschluß der Ersatzfreiheitsstrafe (vgl. § 50 Abs. 2 Kntn BauO) sachlich rechtfertigen sollen, ist nicht ersichtlich.

Einzelne Verfallsregelungen (z.B. § 57 Abs. 3 OÖ BauO, § 23 Abs. 2 SzbG BauPolG, § 135 Abs. 2 Wr BauO) scheinen etwas zu pauschal formuliert, da sie zum Teil weitreichende Eigentumseingriffe – man denke nur an einen Baukran – dem „Fingerspitzengefühl“ (Ermessen) der Strafbehörde überlassen.

Die gegenständlichen Strafbestimmungen enthalten nur zum Teil den im Lichte der Gradinger-Judikatur erforderlichen Vorbehalt.

# ABSCHNITT B

## VERFASSUNGSRECHTLICHE UND GEMEINSCHAFTSRECHT- LICHE GRUNDLAGEN





4	DIE KOMPETENZVERTEILUNG IM BEREICH DES ÖFFENTLICHEN BAURECHTS	59
4.1	ÖFFENTLICHES BAURECHT	59
4.2	SYSTEM, SPEZIFISCHE STRUKTURMERKMALE UND AUSLEGUNGSREGELN DER KOMPETENZVERTEILUNG	59
4.2.1	Das für das öffentliche Baurecht relevante System der Kompetenzverteilung	59
	<i>Die allgemeine Kompetenzverteilung</i>	59
	<i>Modifikationen der allgemeinen Kompetenzverteilung im Bereich der Vollziehung</i>	62
4.2.2	Spezifische Strukturmerkmale und Auslegungsregeln der Kompetenzverteilung	63
	<i>Generalklausel und Enumeration, föderalistisches Auslegungsprinzip</i>	63
	<i>Vorrang der klaren Wortbedeutung</i>	63
	<i>Versteinerungstheorie</i>	63
	<i>Grundsatz der Kompetenztrennung</i>	67
4.3	ÜBERBLICK ÜBER DIE KOMPETENZVERTEILUNG IM BEREICH DES BAURECHTS	80
4.3.1	Baurechtskompetenzen der Länder	80
	<i>Umfang der Gesetzgebungskompetenz der Länder</i>	80
	<i>Vollzugskompetenz des Landes und örtliche Baupolizei</i>	91
	<i>Sonderregelungen für den Vollzug von Baurecht</i>	107
4.3.2	Baurechtskompetenzen des Bundes	109
	<i>Materien mit abschließender baulicher Regelungskompetenz des Bundes</i>	109
	<i>Materien, die sowohl bundes- als auch landesbaurechtlichen Regelungen unterliegen können</i>	122
	<i>Kumulationsprinzip</i>	129
	<i>Weitere Kompetenzen mit Bezug zum Bauwesen</i>	138
5	GEMEINSCHAFTSRECHTLICHE BEZÜGE DES BAURECHTS	143
5.1	ALLGEMEINES	143
5.2	DIE BAUPRODUKTENRICHTLINIE	144
5.2.1	Regelungsziele, Definition	144
5.2.2	Verfahren	145
5.2.3	Grundlagendokumente	145
5.2.4	Europäische technische Spezifikation	146
5.2.5	CE-Konformitätskennzeichnung	147
5.2.6	Umsetzung der BP-RL in Österreich	148
5.3	NOTIFIKATIONSRICHTLINIE	149
5.4	UVP-RICHTLINIE	150
5.5	IVU (IPPC)-RICHTLINIE	150
5.6	LITERATUR	150



# 4 DIE KOMPETENZVERTEILUNG IM BEREICH DES ÖFFENTLICHEN BAURECHTS

## 4.1 ÖFFENTLICHES BAURECHT

Unter öffentlichem Baurecht werden hier ganz allgemein Rechtsvorschriften verstanden, die die Errichtung von Bauwerken regeln und die Gemeinverträglichkeit der baulichen Nutzung eines Grundstücks sichern sollen. Das Baurecht umfasst dabei in seinem Kern typischerweise Regelungen betreffend

- Bauplatz;
- Sicherstellung der einwandfreien Beschaffenheit von Bauten;
- bautechnische, hygienische, ästhetische, umweltschützende Anforderungen;
- Baustoffe;
- Baupolizei.

Die Kompetenzsituation im Bereich des öffentlichen Baurechts ist in mehrfacher Hinsicht zersplittert, und zwar sowohl im Bereich der Regelungszuständigkeit als auch bezüglich der Vollziehung. Wohl ist von einer grundsätzlichen Zuordnung dieses Rechtsgebietes zur Landeskompetenz auszugehen, doch bestehen daneben auch eine Reihe von Bundeskompetenzen, die den Baurechtsaspekt als Annex miteinschließen.

## 4.2 SYSTEM, SPEZIFISCHE STRUKTURMERKMALE UND AUSLEGUNGSREGELN DER KOMPETENZVERTEILUNG

### 4.2.1 Das für das öffentliche Baurecht relevante System der Kompetenzverteilung

Das österreichische Bundesverfassungsrecht kennt sowohl eine allgemeine Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern, die in den Art. 10 - 12 und 15 B-VG niedergelegt ist, als auch Sonderkompetenzverteilungen für bestimmte spezielle Bereiche (Finanzen, Schule, Dienstrecht). Für eine Untersuchung der Kompetenzverteilung auf dem Gebiet des öffentlichen Baurechts ist nur die allgemeine Kompetenzverteilung betreffend die Gesetzgebung und Vollziehung von Bedeutung.

#### *Die allgemeine Kompetenzverteilung*

Die allgemeine Kompetenzverteilung kennt vier **Haupttypen**:

- a) Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache (Art 10 B-VG)  
Von dessen Abs. 1 sind relevant:

- Z 5 Normenwesen.
- Z 6 Strafrechtswesen mit Ausschluss des Verwaltungsstrafverfahrens und des Verwaltungsstrafverfahrens in Angelegenheiten, die in den selbständigen Wirkungsbereich der Länder fallen.  
Enteignung, soweit sie nicht Angelegenheiten betrifft, die in den selbständigen Wirkungsbereich der Länder fallen.
- Z 8 Angelegenheiten des Gewerbes und der Industrie.
- Z 9 Verkehrswesen bezüglich der Eisenbahnen und der Luftfahrt sowie der Schifffahrt, soweit dieses nicht unter Art. 11 fällt;  
Angelegenheiten der wegen ihrer Bedeutung für den Durchzugsverkehr durch Bundesgesetz als Bundesstraßen erklärten Straßenzüge;  
Post- und Fernmeldewesen;  
Umweltverträglichkeitsprüfung für Vorhaben in diesen Angelegenheiten, bei denen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist und für welche die Verwaltungsvorschriften eine Trassenfestlegung durch Verordnung vorsehen.
- Z 10 Bergwesen; Forstwesen einschließlich des Triftwesens; Wasserrecht; Regulierung und Instandhaltung der Gewässer; Wildbachverbauung; Bau und Instandhaltung von Wasserbauten.
- Z 11 Arbeitsrecht.
- Z 12 Gesundheitswesen; Luftreinhaltung unbeschadet der Zuständigkeit der Länder für Heizungsanlagen; Abfallwirtschaft.
- Z 13 Angelegenheiten der Bundestheater mit Ausnahme der Bauangelegenheiten; Denkmalschutz.
- Z 15 Militärische Angelegenheiten.

b) Gesetzgebung Bundessache, Vollziehung Landessache (Art 11 B-VG)

Hievon sind relevant:

Art 11 Abs. 1

- Z 3 Volkswohnungswesen mit Ausnahme der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung
- Z 5 Assanierung
- Z 6 Binnenschifffahrt hinsichtlich der [...] Schifffahrtsanlage, ausgenommen Donau, Bodensee, Neusiedlersee, Grenzgewässer
- Z 7 Umweltverträglichkeitsprüfung für Vorhaben, bei denen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist;  
soweit ein Bedürfnis nach Erlassung einheitlicher Vorschriften als vorhanden erachtet wird, Genehmigung solcher Vorhaben.  
Siehe auch Art. 11 Abs. 9.

#### Art 11 Abs. 2

Verwaltungsverfahren, allgemeine Bestimmungen des Verwaltungsstrafrechts, Verwaltungsstrafverfahren, Verwaltungsvollstreckungsverfahren auch in Angelegenheiten, in denen die Gesetzgebung den Ländern zusteht - soweit ein Bedürfnis nach Erlassung einheitlicher Vorschriften als vorhanden erachtet wird. Abweichende Regelungen können in den die einzelnen Gebiete der Verwaltung regelnden Bundes- oder Landesgesetzen nur dann getroffen werden, wenn sie zur Regelung des Gegenstandes erforderlich sind.

#### Art 11 Abs. 5

Festsetzung einheitlicher Emissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe - soweit ein Bedürfnis danach besteht. Diese dürfen in den die einzelnen Gebiete der Verwaltung regelnden Bundes- und Landesvorschriften nicht überschritten werden.

#### Art 11 Abs. 6

Bürgerbeteiligungsverfahren - soweit ein Bedürfnis nach Erlassung einheitlicher Vorschriften als vorhanden erachtet wird.

#### Art 11 Abs. 7

Unabhängige Verwaltungssenate - Einrichtung, Aufgaben, Verfahren.

#### c) Gesetzgebung und Vollziehung Landessache (Art 15 B-VG)

Unter diese „Generalklausel“ fällt insbesondere das Baurecht sowie die Landesplanung.

Relevant sind ferner:

- Naturschutz
- Ortsbildschutz
- Enteignungen (nach dem Adhäsionsprinzip - Art. 10 Abs. 1 Z 6)
- Straßen (ausgenommen Bundesstraßen - Art. 10 Abs. 1 Z 9 B-VG)
- Förderung von Wohnbau und Wohnhaussanierung (Art 11 Abs. 1 Z 3 B-VG)

Neben diesen 3 Haupttypen der allgemeinen Kompetenzverteilung gibt es noch einige Sonder-typen, von denen für das Baurecht vor allem die folgenden von Bedeutung sind:

- Gesetzgebung Landessache - Vollziehung Bundessache  
Vollziehung des Baurechts betreffend bundeseigene Gebäude, die öffentlichen Zwecke dienen (Art 15 Abs. 5 B-VG)
- Bedarfskompetenzen des Bundes

Hier hängt die Regelungskompetenz des Bundes davon ab, ob dieser ein Bedürfnis nach Erlassung einheitlicher Vorschriften als gegeben ansieht<sup>1</sup>

Im Bereich des Baurechts sind vor allem relevant:

Verwaltungsverfahren (Art 11 Abs. 2) - hier haben die Länder allerdings die Möglichkeit, abweichende Regelungen zu treffen, soweit diese erforderlich sind.

Emmissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe (Art 11 Abs. 5);

Umweltverträglichkeitsprüfung (Art 11 Abs. 1 Z 7);

Bürgerbeteiligungsverfahren (Art 11 Abs. 6);

Abfallwirtschaft (Art 10 Abs. 1 Z 12 B-VG).

### ***Modifikationen der allgemeinen Kompetenzverteilung im Bereich der Vollziehung***

Bezüglich der Kompetenz zur Vollziehung ist zu beachten:

Vollziehung bedeutet in diesem Zusammenhang ausschließlich Hoheitsverwaltung. Nicht erfasst sind die Gerichtsbarkeit - sie ist ausschließlich Bundessache - sowie die sog. „Privatwirtschaftsverwaltung“, welche nicht an die Kompetenzverteilung gebunden ist (siehe aber Art. 116 Abs. 2 B-VG bezüglich der Privatwirtschaftsverwaltung durch die Gemeinden). Modifikationen der Kompetenzverteilung im Bereich Vollziehung ergeben sich vor allem aus folgenden Verfassungsbestimmungen.

#### **a) Mittelbare Bundesverwaltung (Art 102 und 103 B-VG)**

Mittelbare Bundesverwaltung bedeutet, dass die Aufgaben, welche gem. Art. 10 B-VG dem Bund übertragen sind, prinzipiell von Organen der Länder besorgt werden, und zwar vom Landeshauptmann und/oder von den Bezirksverwaltungsbehörden.

Unmittelbar durch Bundesbehörden können gem. Art. 102 Abs. 2 B-VG allerdings beispielsweise versehen werden: Bergwesen, Wildbachverbauung, Bau und Instandhaltung von Wasserstraßen, Vermessungswesen, Arbeitsrecht, Denkmalschutz.

#### **b) Gemeindeselbstverwaltung (Art 115 ff B-VG)**

Art 118 sichert den Gemeinden einen eigenen Wirkungsbereich bezüglich jener hoheitlich zu vollziehenden und ausdrücklich zu bezeichnenden Angelegenheiten aus dem Bereich der Bundes- oder Landesgesetzgebung, die im ausschließlichen oder überwiegenden Interesse der Gemeinde liegen und geeignet sind, von dieser auch besorgt zu werden. Zu diesen zählt gem. Abs. 3 Z 9 ausdrücklich die örtliche Baupolizei.

#### **c) Verordnungen im Bereich des Art. 11 B-VG**

---

<sup>1</sup> Zu den Voraussetzungen des Eintretens einer Bedarfskompetenz siehe Kapitel „Grundsatz der Kompetenztrennung“, Seite 67.

In den Angelegenheiten, die gem. Art. 11 B-VG Bundessache in der Gesetzgebung sind, sind auch die Durchführungsverordnungen vom Bund zu erlassen, außer die gem. Art. 11 B-VG erlassenen Gesetze bestimmen etwas anderes (Art 11 Abs. 3 B-VG).

#### 4.2.2 Spezifische Strukturmerkmale und Auslegungsregeln der Kompetenzverteilung

Die Kompetenztatbestände des B-VG, und so auch jene, die mit Baurecht zusammenhängen, sind angesichts ihrer großen Unbestimmtheit und der Schwierigkeit, sie voneinander abzugrenzen, häufig Gegenstand der Auslegung der Höchstgerichte, insbesondere des Verfassungsgerichtshofs gewesen. Dabei hat der Verfassungsgerichtshof eine Reihe von Strukturmerkmalen und Auslegungsregeln entwickelt, die zum besseren Verständnis der im Folgenden darzustellenden Kompetenzsituation im Baurecht vorab charakterisiert werden sollten.

##### *Generalklausel und Enumeration, föderalistisches Auslegungsprinzip*

Wie eben dargelegt, ist gem. Art. 15 Abs. 1 B-VG als grundlegendes Strukturprinzip der allgemeinen Kompetenzverteilung gem. Art. 10 - 12 und 15 B-VG das Wechselspiel von Generalklausel zugunsten der Länderzuständigkeit und taxativer Aufzählung aller jener Kompetenzen, die dem Bund zukommen, anzusehen. Nach dem von der Judikatur entwickelten,<sup>1</sup> aber nicht konsequent angewendeten<sup>2</sup> föderalistischen Auslegungsprinzip sind Bundeskompetenzen als Ausnahme von der Generalklausel des Art. 15 zugunsten der Landeszuständigkeit eng auszulegen.

##### *Vorrang der klaren Wortbedeutung*

Dieser Grundsatz spielt bei der Auslegung der unbestimmten Begriffe des Kompetenzkatalogs nur eine geringe Rolle.

##### *Versteinerungstheorie*

Nach der für die Kompetenzartikel in der Praxis wichtigsten Auslegungsregel, der Versteinerungstheorie, haben deren Begriffe jene Bedeutung, die ihnen nach dem Stand und der Systematik der (insbesondere einfachgesetzlichen) Rechtsordnung im Zeitpunkt ihrer Schaffung - dem so genannten „Versteinerungszeitpunkt“ (das ist in der Regel der 1. 10. 1925) - zugekommen ist. Aus dem in Frage kommenden Rechtsgebiet wird so ein für den Kompetenzbegriff typischer Regelungsinhalt ermittelt und dem Kompetenztatbestand zugrunde gelegt. Damit wirken Kompetenztatbestände für

---

<sup>1</sup> Siehe etwa VfSlg 14.266/1995 – vgl. Kapitel „Versteinerungstheorie“, Seite 63 und 13.019/1992; vgl. Kapitel „Grundsatz der Kompetenztrennung“, Seite 67.

<sup>2</sup> So geht VfSlg 2282/1952 (bestätigend VfSlg 2987/1956) ausdrücklich von einem Vorrang der Kompetenzen des Bundes aus.

den einfachen Gesetzgeber nicht nur legitimierend, sondern limitieren zugleich seine Regelungsmöglichkeiten, doch sind auch neue Regelungen möglich, soweit sie sich systematisch der betreffenden Materie zuordnen lassen (Grundsatz der intrasystematischen Fortentwicklung).

Auf Art. 15 Abs. 1 B-VG und damit auch auf die Baurechtskompetenz ist die Versteinerungstheorie richtigerweise nicht zur Kompetenzabgrenzung, sondern allenfalls zur Ermittlung eines den Ländern jedenfalls zukommenden Kerngehalts der Materie anwendbar.<sup>1</sup>

#### VfSlg 2721/1954

In diesem Kompetenzfeststellungserkenntnis, das eine sehr weitgehende intrasystematische Fortentwicklung impliziert, formulierte der VfGH folgenden Rechtssatz: „Das Rundfunkwesen ist zur Gänze, somit in organisatorischer, technischer und kultureller Beziehung Bestandteil des Telegraphenwesens, und daher gemäß Art. 10 Abs. 1 Z. 9 B.-VG. in Gesetzgebung und Vollziehung Bundes-sache“.

Zu diesem Subsumtionsergebnis gelangte der Gerichtshof mit Hilfe der Versteinerungstheorie. „Der Verfassungsgesetzgeber definiert nicht, was er unter ‚Telegraphenwesen‘ versteht, er sagt auch sonst nicht, welche Angelegenheiten im einzelnen in den Umfang dieser Materie fallen; er setzt vielmehr den Begriff ‚Telegraphenwesen‘ als bekannt voraus. Die Feststellung von Inhalt und Umfang dieses Begriffes setzt daher die Untersuchung der Frage voraus, in welcher rechtlichen Prägung die Rechtsordnung diesen Begriff im Zeitpunkte der Einführung der Kompetenzartikel des B.-VG. verwendet hat. [...] Daß hiefür nur die Rechtslage am 1. Oktober 1925 ernstlich in Frage kommen konnte, ergibt zwingend die Tatsache, daß die Frage nach dem materiellen Inhalt des in Rede stehenden Kompetenzbegriffes erst mit dem Wirksamkeitsbeginn der Kompetenzverteilung am 1. Oktober 1925 unmittelbar rechtliche Bedeutung gewonnen hat, wogegen die Kompetenzartikel für die dem besagten Termin vorausgegangene Zeit mangels Geltung eine rechtliche Wirksamkeit nicht äußern konnten. [...]

Die Tatsache, daß die im damaligen Zeitpunkt so aktuelle und viel erörterte Materie des Rundfunkwesens im Zuge der Vorbereitung und Beratung der durch die Bundes-Verfassungsnovelle 1925 verfügten Änderung der Kompetenzverteilung überhaupt nicht den Gegenstand irgendeiner Erörterung gebildet hat, läßt eben den geradezu zwingenden Schluß zu, daß der Verfassungsgesetzgeber die Subsumption des ‚Rundfunkwesens‘ unter den Kompetenztatbestand ‚Telegraphenwesen‘, von der das Telegraphengesetz 1924 bei seiner Regelung ausgegangen war, für zutreffend erachtet und gebilligt hat.

Der Verfassungsgerichtshof ist daher nach eingehender Prüfung der Rechtslage zur Überzeugung gelangt, daß der Verfassungsgesetzgeber im maßgeblichen Zeitpunkt des Wirksamkeitsbeginnes

---

<sup>1</sup> Vgl. *Pernthaler/Weber*, Versteinerung von Landeskompetenzen ? FS Melichar 1983, 149.



der Kompetenzverteilung des B.-VG. (1. Oktober 1925) unter ‚Telegraphenwesen‘ im Sinne des Art. 10 Abs. 1 Z. 9 B.-VG. auch die Angelegenheiten des Rundfunks verstanden wissen wollte und verstanden hat“.

#### VfSlg 2658/1954

Dieser Kompetenzfeststellung lag der Entwurf eines Grundverkehrsgesetzes zugrunde, der die Gerichte mit der Vollziehung dieses Landesgesetzes betraute.

Der VfGH entschied, daß diese Bestimmungen nicht unter den Kompetenztatbestand „Zivilrechtswesen“ iSd Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG fallen. „Denn unter diesen Kompetenztatbestand sind nur jene Materien zu subsumieren, die nach der Systematik der Rechtsordnung, wie sie zur Zeit des Wirksamkeitsbeginnes der Kompetenzverteilung der Bundesverfassung bestanden hat, als Angelegenheiten des Zivil-, Prozeß- und Exekutionsrechtes anzusehen waren. Aus dieser Umschreibung des Begriffsinhaltes ergibt sich, daß der Kompetenztatbestand ‚Zivilrechtswesen‘ keineswegs durch die Summe der im Zeitpunkt der Schaffung der Bundesverfassung bestehenden Bestimmungen zivilprozeß- oder exekutionsrechtlichen Inhaltes erschöpft wird, sondern daß jederzeit auch neue Regelungen unter diesen Kompetenztatbestand fallen, sofern sie nur nach ihrem inhaltlichen Gehalt systematisch dem Zivil-, Prozeß- oder Exekutionsrecht angehören“.

Die Regelung des Grundverkehrs fällt in die Kompetenz der Länder, aber die Länder können nicht Gerichte mit der Vollziehung des Gesetzes beauftragen.

#### VfSlg 4117/1961

Der VfGH hatte zu prüfen, ob der Bundesgesetzgeber zur Erlassung des MühlenG, das u.a. Produktionsbeschränkungen in der Form der Festsetzung von Kontingenten vorsieht, zuständig war.

Dem österreichischen Gewerberecht war am 1. 10. 1925 eine derartige Festsetzung von Kontingenten fremd. Der VfGH schließt an sein frühere Rsp an (vgl VfSlg 2658/1954) und bestätigt, „daß seine Rechtsprechung über die Auslegung der Kompetenztatbestände (sogenannte Versteinerungstheorie) nicht ausschließt, auf einem durch den Stand der Gesetzgebung am 1. Oktober 1925 inhaltlich bestimmten Rechtsgebiet Neuregelungen zu erlassen; diese müssen allerdings nach ihrem Inhalt dem betreffenden Rechtsgebiet - hier ‚Angelegenheiten des Gewerbes‘ - angehören. Nun ergibt ein Überblick über die Entwicklung des österreichischen Gewerberechtes, daß es Regelungen zum Schutze von Gewerben als gewerberechtliche Einrichtungen stets gegeben hat [...]“. Der VfGH gelangt also zum Ergebnis, daß sich die vorliegende Regelung unter diesen Kompetenztatbestand subsumieren läßt.

#### VfSlg 13.237/1992

Der Rechtssatz in diesem Kompetenzfeststellungserkenntnis lautet: „Die Regelung der Errichtung, der Erhaltung und des Betriebes von Heimen für Personen, die wohl ständiger Pflege, aber bloß fallweiser ärztlicher Betreuung bedürfen (Pflegeheimen), fällt gemäß Art. 15 Abs. 1 B-VG in die Zuständigkeit der Länder“.

Zunächst legte der VfGH den Begriff „Volkspflegestätte“ (Art 12 Abs. 1 Z 1 B-VG) mit Hilfe der Versteinierungstheorie aus und kam zum Ergebnis, daß die Rechtsvorschriften aus dem Jahr 1919 vornehmlich das Ziel verfolgen, „Vorsorge dafür zu treffen, daß entsprechende Liegenschaften [...] zur Verfügung stehen, um sozialen Zwecken verschiedener Art dienende öffentliche Einrichtungen [...] schaffen zu können“. Aus der allgemeinen Bedeutung dieses Begriffes (va im Zusammenhang mit dem Wortteil „Volks-“, wie er auch im Begriff „Volkswohnungswesen“ verwendet wird) läßt sich die Bezugnahme auf die Bereitstellung von Einrichtungen ableiten, „die der Hilfe für einen bestimmten Teil der Bevölkerung dienen, nämlich für jene Schichten, die in materieller Hinsicht schlecht gestellt sind“.

Heil- und Pflegeanstalten wiederum dienten iS des Krankenanstaltengesetzes 1920 primär der ärztlichen Behandlung kranker Personen. Bei Pflegeheimen steht aber nicht die ärztliche Betreuung im Vordergrund.

#### VfSlg 12996/1992

Eine Versteinierung der Gewerbeordnung ergibt, „daß bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der GewO. musikalische Produktionen jeder Art nicht als Gewerbe, sondern als vom Standpunkt der Verwaltungspolizei zu behandelnde Angelegenheit betrachtet und behandelt wurden“. Zu diesem Ergebnis kam der VfGH im Erkenntnis VfSlg 2670/1954. Daraus ergibt sich aber nicht, daß keine gewerberechtlichen Regelungen für den Gastgewerbebetrieb erlassen werden dürfen, wenn musikalische Darbietungen in einem Gewerbebetrieb veranstaltet werden. Diskotheken erfordern naturgemäß betriebliche Vorkehrungen, die der Gewerberechtsgesetzgeber regeln darf.

#### VfSlg 14.266/1995

§ 8 Abs. 1 lautete in der dem Gesetzesprüfungsverfahren zugrunde liegenden Fassung:

„Zur Vermeidung der Gefährdung und Beeinträchtigung des Bestandes oder Erscheinungsbildes von unbeweglichen Denkmälern durch Veränderung in ihrer Umgebung (zB durch Anbringung von Reklameschildern, Schaukästen, Aufschriften, Errichtung von Kiosken, Tankstellen und sonstigen störenden bauten) hat die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag des Bundesdenkmalamtes oder - bei Gefahr in Verzug - von Amts wegen Verbote zu erlassen“.

Der VfGH hob die Wortgruppe „Errichtung von Kiosken, Tankstellen und sonstigen störenden Bauten“ als verfassungswidrig auf. Er war nämlich der Auffassung, daß der Bundesgesetzgeber zur Erlassung dieser Bestimmung nicht zuständig war. Er geht davon aus, daß gestützt auf den „Denkmalschutz“ nur Regelungen erlassen werden können, die der Abwehr solcher einem Denkmal drohender Gefahren dienen, die für die mit dem Kompetenztatbestand „Denkmalschutz“ umschriebene Verwaltungsmaterie typisch sind. Der im Versteinerungszeitpunkt in Kraft stehende § 8 DMSG sah die Erlassung von Verboten für Veränderungen in der Umgebung von unbeweglichen Denkmalen vor, die eine Gefährdung eines derartigen Denkmals bedeuten. Allerdings ergibt sich aus den angeführten Beispielen von Veränderungen, daß es sich dabei lediglich um verhältnismäßig geringfügige Maßnahmen handelt (wie zB die Anbringung von Reklameschildern). „Nicht aber kann darunter auch die Errichtung sonstiger Bauten, geschweige denn von Gebäuden iS der baurechtlichen Vorschriften verstanden werden“. Auch eine intrasystematische Weiterentwicklung des Kompetenztatbestandes in diese Richtung ist ob des Fehlens eines denkmal-schutzrechtlichen Ansatzpunktes nicht möglich. „Insgesamt ergibt sich somit, daß auf den Kompetenz-tatbestand ‘Denkmalschutz’ nicht auch Regelungen gestützt werden können, die die Errichtung von Bauten, insbesondere von Gebäuden, in der Umgebung von unbeweglichen Denkmalen zu dem Zweck verbieten oder (auch nur) beschränken, um ein unbewegliches Denkmal gegen Beeinträchtigungen sei-ner überlieferten Erscheinung oder künstlerischen Wirkung zu schützen“.

Der Bundesgesetzgeber hatte daher keine Kompetenz zur Erlassung der in Frage stehenden Be-stimmung. „Zu berücksichtigen bleibt, daß es dem Landesgesetzgeber im Rahmen seiner Zustän-digkeit von Verfassungen wegen nicht verwehrt ist, im Zusammenhang mit der zu regelnden Materie alle öffentlichen Zwecke und daher auch die des Bundes zu berücksichtigen“.

### ***Grundsatz der Kompetenztrennung***

Der Grundsatz der strikten Kompetenztrennung folgt aus dem Anspruch des B-VG, alle Gegenstän-de der Gesetzgebung und Vollziehung lückenlos zu erfassen und eindeutig zuzuordnen, und schließt prinzipiell konkurrierende Kompetenzen aus. Eine bestimmte Regelung muss diesem grundlegenden Strukturprinzip der österreichischen Kompetenzverteilung zufolge stets einem ein-zigen Kompetenztatbestand zuordenbar sein. Identische Normen können vom kompetenzrechtlich verschiedenen Gesetzgeber nicht erlassen werden.

Dieses Prinzip wird allerdings durch verschiedene zum Teil gegenläufige Kompetenzregelungen und -grundsätze relativiert wie

- a) Bedarfskompetenz;
- b) Querschnittsmaterien;
- c) Weder-Noch-Kompetenz;
- d) Adhäsionsprinzip;
- e) Gesichtspunktetheorie, Kumulationsprinzip;
- f) Berücksichtigungsprinzip.

#### a) Bedarfskompetenzen

In bestimmten Bereichen besteht - wie oben (Kapitel „Die allgemeine Kompetenzverteilung“, Seite 59) dargelegt - eine Bundeskompetenz unter der Voraussetzung, dass ein Bedürfnis nach Erlassung einheitlicher Vorschriften gegeben ist.

Die Gestaltung der „Bedarfsklausel“ variiert dabei zwischen einer primär objektiv gefassten und daher vom VfGH nachprüfaren Formulierung (Art 10 Abs. 1 Z 12 - Abfallwirtschaft - „soweit ein Bedürfnis nach Erlassung einheitlicher Vorschriften vorhanden ist“) und einer subjektiven, welche die Entscheidung ausschließlich dem Bundesgesetzgeber überlässt (Art 11 Abs. 2 B-VG - Verwaltungsverfahren; Art. 11 Abs. 1 Z 7 und Abs. 6 B-VG) - Genehmigung umweltbelastender Vorhaben; Bürgerbeteiligung - „soweit ein Bedürfnis nach Erlassung einheitlicher Vorschriften als vorhanden erachtet wird“). Ergeht kein Bedarfsgesetz, so bleibt es bei der ursprünglichen Zuständigkeit.

Die im Zusammenhang mit der Bedarfskompetenz des Bundes bezüglich des Verwaltungsverfahrens durch Art. 11 Abs. 2 B-VG eröffnete Möglichkeit der Erlassung davon abweichender Regelungen durch den Materiengesetzgeber, wenn sie zur Regelung dieser Materie „erforderlich“ sind, legt der Verfassungsgerichtshof nach dem Muster seiner Judikatur zu Art. 15 Abs. 9 B-VG eng im Sinne von „unerlässlich“ aus.

#### VfSlg 13019/1992

Die Kärntner LReg beantragte die Aufhebung des § 29 Abs. 1 Z 3 und Z 6 AWG wegen Kompetenzwidrigkeit. Der Bundesgesetzgeber hatte mit diesen Bestimmungen von seiner ihm durch Art. 10 Abs. 1 Z 12 B-VG eingeräumten Kompetenz Gebrauch gemacht, die Abfallwirtschaft hinsichtlich ungefährlicher Abfälle zu regeln, „soweit ein Bedürfnis nach Erlassung einheitlicher Vorschriften vorhanden ist“.

Der VfGH wies den Antrag ab, da der Gesetzgeber in objektiv nachvollziehbarem Umfang von seiner Bedarfskompetenz Gebrauch gemacht hatte. Die Kompetenz des Landesgesetzgebers wurde sohin nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zurückgedrängt.

Der VfGH tätigte auch grundsätzliche Aussagen zur Bedarfskompetenz: „Nur daraus, daß der Bundesgesetzgeber ein entsprechendes Bedürfnis nach einheitlichen Vorschriften im Wege ihrer Erlassung erst wahrnehmen muß, läßt sich nämlich umgekehrt ableiten, daß die Gesetzgebungskompetenz der Länder für die Abfallwirtschaft kraft Art. 15 Abs. 1 B-VG in Verbindung mit Art. 10 Abs. 1 Z 12 B-VG hinsichtlich anderer (sohin nicht gefährlicher) Abfälle soweit aufrecht bleibt, als von der Bedarfskompetenz vom Bundesgesetzgeber kein Gebrauch gemacht wurde. Wäre die Bedarfskompetenz gemäß Art. 10 Abs. 1 Z 12 B-VG ausschließlich objektiv zu verstehen, so wäre eine entsprechende Gesetzgebungskompetenz der Länder nicht nur bei Inanspruchnahme durch den Bundesgesetzgeber, sondern auch dann ausgeschlossen, wenn sie vom Bundesgesetzgeber nicht wahrgenommen wird. Eine derartige Deutung des Art. 10 Abs. 1 Z 12 B-VG widerspräche aber nicht nur

dem herkömmlichen Verständnis einer Bedarfskompetenz als konkurrierender Zuständigkeit (des Bundes und der Länder), sondern auch dem Grundsatz einer föderalistischen Auslegung der Kompetenzverteilung [...]“.

VfSlg 13831/1994

In der Sache ging es in diesem Verfahren um die Frage, ob bestimmte – vom AVG abweichende – Regelungen des Asylgesetzes dem Erfordernis der Erforderlichkeit des Art. 11 Abs. 2 B-VG entsprechen.

Laut VfGH ist der Gesetzgeber „bei der Formulierung des Art. 11 Abs. 2 B-VG bewußt jener des Art. 15 Abs. 9 B-VG gefolgt, der unter den gleichen Voraussetzungen die Länder im Bereich ihrer Gesetzgebung dazu ermächtigt, Regelungen auf dem Gebiete des Straf- und Zivilrechtes zu erlassen [...] ‚Erforderlich‘ in diesem Sinn ist nach der Judikatur des VfGH nur eine für die Regelung des Gegenstandes unerläßliche Bestimmung [...]“.

b) Querschnittsmaterien

Für bestimmte Regelungsgegenstände gibt es infolge einer Verquickung von kompetenzrechtlich unterschiedlich zu beurteilenden Inhalten keine einheitliche Kompetenzgrundlage (zB Raumordnung, Umweltschutz). Solche Regelungen müssen für die einzelnen Inhalte getrennt getroffen werden, je nach ihrer kompetenzrechtlichen Zuordnung.

VfSlg 7792/1976

Die Wr LReg wollte wissen, ob die Erlassung und Vollziehung eines Gesetzes über die unschädliche Beseitigung gefährlicher Abfälle in die Kompetenz des Bundes oder der Länder fällt.

Der VfGH vertritt die Auffassung, daß die Beseitigung gefährlicher Abfälle ein „komplexer Begriff“ sei. „Er umfaßt alle Tätigkeiten, die auf den einzelnen Sachgebieten der unschädlichen Beseitigung gefährlicher Abfälle dienen. Die Zuständigkeit zur Regelung dieser Tätigkeiten ergibt sich sohin als Ausfluß der Zuständigkeit zur Regelung des betreffenden Sachgebietes. Es können daher sowohl der Bund als auch die Länder die [...] Abfallbeseitigung regeln, jede dieser Autoritäten jedoch immer nur auf Sachgebieten die nach der Kompetenzverteilung der Bundesverfassung in ihre Zuständigkeit fallen“.

Der Landesgesetzgeber „kann also beispielsweise die unschädliche Abfallbeseitigung im Zusammenhang mit dem Naturschutz [...], dem Landwirtschaftswesen [...], und dem Baurecht (einschließlich des Ortsbildschutzes und der Ortsbildgestaltung) [...] regeln [...]“.

VfSlg 2674/1954

Die Salzburger LReg vertrat die Auffassung, daß die „Raumordnung“ gänzlich unter Art. 15 Abs. 1 B-VG zu subsumieren sei. Dem trat der VfGH entgegen: „Denn ‚Raumordnung‘ ist keine besondere für sich bestehende Verwaltungsmaterie, sondern, vom verfassungsrechtlichen Standpunkte betrachtet, ein komplexer Begriff, der alle Tätigkeiten umfaßt, die auf den einzelnen Verwaltungsgebieten der vorsorgenden Planung einer möglichst zweckentsprechenden räumlichen Verteilung von Anlagen und Einrichtungen dienen. Die Zuständigkeit zu dieser raumordnenden Tätigkeit ergibt sich als Ausfluß der Zuständigkeit zur Regelung der betreffenden Verwaltungsmaterie überhaupt. [...] Daß sich hiebei in einem Bundesstaat, der sowohl dem Oberstaat als auch den Gliedstaaten Befugnisse hinsichtlich des gleichen, weil eben nur einmal vorhandenen Raumes einräumt, Schwierigkeiten und Reibungen ergeben können, ist in der Natur des Bundesstaates begründet“.

Soll die Verwendung des Raumes für Bauzwecke geregelt werden, liegt die geplante Raumordnung im Rahmen des Baurechtes und ist in Gesetzgebung und Vollziehung Landessache.

c) Weder-Noch-Kompetenzen

In besonderen Fällen hat die Auslegung auch ergeben, dass für eine bestimmte Regelung keine Kompetenz besteht, wie zB für ein Vorkaufsrecht der Gemeinde zum Zweck der Altstadterhaltung.

VfSlg 13.322/1992

Der VfGH hatte auf Antrag der Salzburger LReg festzustellen, ob die geplante Novellierung des Salzburger AltstadterhaltungsG in die Kompetenz des Landes fällt. Durch diese Novelle sollten Bestimmungen über ein Vorkaufs- und Vorbestandsrecht eingeführt werden.

Der VfGH schloß zunächst aus, daß es sich bei diesen Bestimmungen um Enteignungen handelt, die in die Kompetenz der Länder fielen. Da die Einräumung von Vorkaufs- und anderen Rechten für Gebietskörperschaften (hier: Gemeinden) nicht in die Landeskompetenz fällt, dann das Gesetz nicht auf Art. 15 Abs. 1 B-VG allein gestützt werden. Es war daher zu prüfen, „ob die Länder zur Erlassung eines dem vorgelegten Gesetzesentwurf entsprechenden Gesetzes auf der Grundlage der gemäß Art. 15 Abs. 1 B-VG in die Gesetzgebungszuständigkeit der Länder fallenden Hauptmaterien Bau(polizei)recht, Raumplanung sowie Ortsbildschutz und Ortsbilderhaltung in Verbindung mit Art. 15 Abs. 9 B-VG zuständig sind“.

Doch auch dies mußte der VfGH verneinen, da eine „auf Art. 15 Abs. 9 B-VG gestützte zivilrechtliche Regelung eines Landes in einem unerläßlichen Zusammenhang mit anderen Bestimmungen, die den Hauptinhalt des jeweiligen Gesetzes bilden, stehen muß“. Ferner muß die zivilrechtliche Bestimmung auch eine notwendige Ergänzung einer bestimmten Regelung der Verwaltungsmaterie

darstellen, was hier alles nicht der Fall war. Die Erlassung derartiger Bestimmungen fällt also nicht in die Zuständigkeit der Länder.

Doch auch der Bund erwies sich zur Regelung als nicht zuständig. „Gehört also die einschlägige Angelegenheit in die Zuständigkeit der Länder, so ist der Bund als Zivilrechtsgesetzgeber darauf beschränkt, den vom Materiengesetzgeber verfolgten Interessen auch auf zivilrechtlichem Gebiet zum Durchbruch zu verhelfen [...]“. Es kommt daher dem Bund eine Kompetenz zur Einräumung von gesetzlichen Vorkaufs-, Vorbestands- und anderen Rechten zugunsten von Gemeinden zur Verwirklichung konkreter Verwaltungszwecke nur auf jenen Verwaltungsgebieten zu, auf welchen er Gesetzgebungskompetenz hat.

Der VfGH kommt daher zum Schluß, „daß die Erlassung eines Gesetzes, das dem von der Salzburger Landesregierung vorgelegten Entwurf eines Gesetzes [...] entspricht, weder in die Zuständigkeit des Bundes noch in jene der Länder fällt“.

#### d) Adhäsionsprinzip

Durch das Adhäsionsprinzip erfahren die von der Kompetenzverteilung erfassten Sachmaterien eine Ausweitung: bestimmte Zuständigkeiten sind nämlich als unselbständige Bestandteile in diese Kompetenzen - die Hauptmaterien - eingeschlossen, so die Zuständigkeit zur spezifischen Gefahrenabwehr (Verwaltungspolizei, zB Baupolizei<sup>1</sup>), zur Erstellung von Enteignungsregeln (Art 10 Abs. 1 Z 6 B-VG<sup>2</sup>) und zur Normierung des Verwaltungsverfahrens, sofern nicht die Bedarfskompetenz Platz greift (Art 11 Abs. 2 B-VG) sowie die Erlassung von konnexen zivil- und strafrechtlichen Regelungen durch die Länder gemäß Art. 15 Abs. 9 B-VG (lex Starzynski).

Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs (zB VfSlg 8035/1977) können darüber hinaus begleitende Nebenbestimmungen, die für sich genommen einer anderen Materie zugehören, der Hauptmaterie zugeordnet sein.

#### VfSlg 3054/1956

Im Zuge der Prüfung des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes hat der VfGH festgestellt: „Nun ist aber der jeweils zur Regelung eines Sachgebietes zuständige Gesetzgeber auch zur Regelung des Verfahrens auf diesem Gebiete berufen. Dieser Grundsatz findet z. B. in der Bestimmung des Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B.-VG. seinen Ausdruck, weil es ansonsten nicht notwendig gewesen wäre, aus dem Begriff des Strafrechtswesens das Verwaltungsstrafverfahren ausdrücklich auszunehmen; erliegt auch dem Art. 11 Abs. 2 B.-VG. zugrunde, denn ihm ist zu entnehmen, daß, soweit das Verwal-

---

<sup>1</sup> Hiezu VfSlg 6262/1970, Kapitel „Umfang der Gesetzgebungskompetenz der Länder“, Seite 80.

<sup>2</sup> Hiezu VfSlg 2242/1951, Kapitel 4.3.1, Seite 80.

tungsverfahren nicht durch Bundesgesetz geregelt wird, den Ländern seine Regelung in jenen Angelegenheiten obliegt, in denen ihnen die Gesetzgebung zusteht“.

#### VfSlg 2733/1954

In der vom VfGH zu überprüfenden Gesetzesstelle werden zum Schutz des Gewerbes Tätigkeiten zu Verwaltungsübertretungen erklärt, die nicht gewerbsmäßig ausgeübt werden. „Unter dem Titel der ‚Angelegenheiten des Gewerbes‘ können daher nur solche Verwaltungsstrafbestimmungen erlassen werden, die sich tatbestandsmäßig auf eine der GewO. Unterliegende, aber unzulässigerweise ausgeübte Tätigkeit beziehen. Nicht aber darf eine zur GewO erlassene Strafbestimmung einen Tatbestand erfassen, der inhaltlich gesehen gar keine der GewO unterliegende Betätigung betrifft“.

#### VfSlg 5910/1969

Der dem VfGH vorgelegte Entwurf eines Bundesgesetzes enthält Strafbestimmungen für den Fall eines Mißbrauches von Notzeichen, Hilfseinrichtungen und Hilfsvorrichtungen, die in Zusammenhang mit einem Notfall stehen.

Der VfGH wiederholte, daß „die verwaltungsstrafrechtliche Kompetenz akzessorischer Natur ist. Diese formale Bindung an die Materie berührt aber nicht die Eigenständigkeit und den Inhalt des die Verwaltungsstrafbestimmungen regelnden Kompetenztatbestandes. Der Inhalt des Begriffes ‚Verwaltungsstrafrecht‘ ist der gleiche, ob nun die Kompetenz beim Bund oder bei den Ländern liegt“.

Die Abwehr von Gefahren aus dem Mißbrauch von Notzeichen etc kann nicht ausschließlich dem Kompetenztatbestand der allgemeinen Sicherheitspolizei zugeordnet werden, sondern ist auch in weitem Umfang der Verwaltungspolizei auf den Gebieten zahlreicher (bundes- und landesgesetzlicher) Verwaltungsmaterien zuzurechnen. Daher war zur Erlassung des vorliegenden Entwurfs weder der Bund noch das Land zuständig.

#### VfSlg 8035/1977

In diesem Verfahren ordnete der VfGH einzelne Bestimmungen eines Gesetzesentwurfes über die Beförderung gefährlicher Güter und leichtverderblicher Lebensmittel auf Straßen den jeweils in Frage kommenden Kompetenztatbeständen zu.

Ein Abschnitt des Gesetzesentwurfes enthielt nähere Bestimmungen über die Beförderung gefährlicher Güter, u.a. das Vorschreiben einer bestimmten Straßenstrecke, auf der die Beförderung durchzuführen ist. Der VfGH entschied, daß „die wenigen Vorschriften, die - isoliert betrachtet - kompetenzrechtlich der Straßenpolizei zuzuordnen wären im gegebenen Zusammenhang lediglich



begleitende Nebenbestimmungen, die für die Hauptregelung (die - wie nachgewiesen - kompetenzrechtlich dem Kraftfahrwesen zu unterstellen ist) erforderlich erscheinen“, sind.

VfSlg 9642/1983

In diesem Verfahren ging es um die Frage, ob das in der Wiener Marktordnung enthaltene Fahrverbot für Fahrzeuge auf Marktplätzen in die Kompetenz der Straßenpolizei fällt. Der VfGH verneinte dies und stellte fest, daß eine derartige Regelung zur Sachmaterie des Gewerbes gehört. „Es handelt sich um eine zur Sicherung der Abhaltung des Marktes iS des § 324 Abs. 1 GewO 1973 erlassene und damit um eine Norm, die ein Verhalten für einen Teilbereich des zum Sachgebiet der Angelegenheiten des Gewerbes nach Art. 10 Abs. 1 Z 8 B-VG gehörenden Marktverkehrs regelt. [...] So wie die Regelung der Veranstaltung des Marktes eine Angelegenheit der Sachmaterie des Gewerbes ist, gehört auch die Normierung von Zwangsrechten und Zwangsverpflichtungen, die der Durchsetzung der auf die Veranstaltung des Marktes bezogenen Verhaltensnormen dienen [...], zu dieser Sachmaterie“.

e) Gesichtspunktetheorie, Kumulationsprinzip

Den Grundsatz der Kompetenztrennung relativiert insbesondere die so genannte Gesichtspunktetheorie, die es als zulässig ansieht, dass eine bestimmte Materie unter unterschiedlichen Aspekten von Bund und Ländern geregelt werden kann. Dies führt zu einer Kumulation von nicht notwendigerweise kompatiblen Regelungen für ein und denselben Sachverhalt. Als Beispiele aus dem Baubereich seien genannt: Die Errichtung einer gewerblichen Betriebsanlage (in diesem Fall kumulieren Gewerberecht, Bau- und Raumordnungsrecht, Arbeitnehmerschutz, unter Umständen Wasserrecht, Naturschutzrecht usw.) sowie die Änderung eines denkmalgeschützten Gebäudes. (Hiefür ist sowohl die Bauordnung als auch das Denkmalschutzgesetz maßgebend.)

Allerdings ist die Regelungskumulation auszuschließen, wenn ein Kompetenztatbestand eine Materie umfassend auch im Hinblick auf sonst einer anderen Kompetenz zugeordnete Gesichtspunkte erfasst (zB Eisenbahnwesen umfasst auch den baurechtlichen Aspekt). Vgl hiezu auch die vom Verfassungsgerichtshof in älteren Erkenntnissen angewendete „Wesenstheorie“, welche mit der Verwendung des Ausdrucks „-wesen“ in einem Kompetenztatbestand eine umfassende Regelungszuständigkeit für das betreffende Verwaltungsgebiet als gegeben ansah, im Gegensatz zu den mit dem Ausdruck „Angelegenheit“ bezeichneten Gebieten, die als enger gefasst angesehen wurden.

VwGH 10. 3. 1975, ZI 292<sup>1</sup>

Gem § 62 Abs. 2 nÖ BauO 1969 ist die Baubehörde verpflichtet, für Baulichkeiten, welche Belästigungen der Nachbarn über das örtlich zumutbare Maß hinaus erwarten lassen, jene bautechnischen Vorkehrungen anzuordnen, die zur Abwehr dieser Belästigungen notwendig sind. Diese Bestimmung gewährleistet zwar keinen Schutz der Anrainer vor dem konkreten Betriebslärm eines bestimmten Gewerbebetriebes, wohl aber hat die Baubehörde dann, wenn die Zweckbestimmung der Baulichkeit Belästigungen der genannte Art erwarten lässt, durch Auflagen dafür Sorge zu tragen, dass durch eine entsprechende bautechnische Ausgestaltung der Baulichkeit ein erhöhter Schutz vor den zu erwartenden Belästigungen sichergestellt ist.

VwSlg 13.839 (A)/1993

Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes ist es dem Bundesgesetzgeber aus kompetenzrechtlichen Gründen nicht verwehrt, unter dem Gesichtspunkt des Denkmalschutzes (Art 10 Abs. 1 Z 13 B-VG) eine spezifische Erhaltungspflicht des Eigentümers eines Denkmals und für deren Durchsetzung auch ein behördliches Auftragsverfahren vorzusehen. Davon hat er durch die Schaffung der Bestimmungen des § 4 Abs. 1 Satz 2 und des § 7 Abs. 1 DSchG Gebrauch gemacht. Diese gesetzlichen Regelungen sowie die Erlassung darauf gestützter Bescheide greifen nicht in die unter Art. 15 Abs. 1 B-VG fallende Kompetenz der Regelung baurechtlicher Belange ein, sondern lassen diese unberührt. In eine nach dem Salzburger Baupolizeigesetz allenfalls für die im angefochtenen Bescheid vorgeschriebenen Maßnahmen vorgesehene baubehördliche Bewilligungspflicht wird durch die Anordnung von Maßnahmen nach § 7 DSchG nicht eingegriffen. Umgekehrt wird aber auch der Inhalt eines denkmalschutzbehördlichen Auftrages nach § 7 Abs. 1 DSchG nicht darauf beschränkt, lediglich Maßnahmen anzuordnen, die unter dem Gesichtspunkt des Baurechts keiner Bewilligung bedürfen. Bauliche Maßnahmen können daher nach § 7 Abs. 1 DSchG angeordnet werden, ohne dass die Behörde hierbei zu prüfen hat, ob diese Maßnahmen einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen oder nicht.

VfSlg 7516/1975

Der Beschwerdeführer machte geltend, daß das Steigenlassen eines Fesselballons nicht unter naturschutzrechtliche Bestimmungen subsumiert werden könne, da es durch das - auf den Kompetenztatbestand „Verkehrswesen bezüglich der Luftfahrt gestützte - Luftfahrtgesetz umfassend geregelt sei. Der VfGH sieht keine Veranlassung von seiner Auffassung abzugehen, wonach es das B-VG keine konkurrierende Gesetzgebungskompetenz kenne, aber nicht ausgeschlossen sei, „daß ein und derselbe Sachverhalt nach verschiedenen Gesichtspunkten geregelt werden kann. [...] Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, daß das Steigenlassen von Fesselballons vom Land unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes zum Gegenstand einer Regelung gemacht werden darf“.

---

<sup>1</sup> ÖZW 1976, 27 mit Anm. Funk.

VfSlg 8195/1977

In diesem Verfahren stellte sich die Frage, ob der (Wiener) Landesgesetzgeber zur Erlassung eines Baumschutzgesetzes zuständig war. Dieses Gesetz enthielt Maßnahmen zur Erhaltung einer gesunden Umwelt oder zumindest zur Hintanhaltung weiterer Störungen der Umwelt.

„Obgleich dem Umweltschutz dienende Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt verschiedener Sachgebiete getroffen werden können, sind doch die im BaumSchG enthaltenen Regelungen [...] primär auf Gesichtspunkte zurückführbar, die sich aus solchen eigenen Sachgebieten ergeben, die zweifellos unter die Generalkompetenz des Art. 15 Abs. 1 B-VG fallen (Naturschutz einschließlich des Landschaftsschutzes; Landwirtschaftswesen, einschließlich der Landeskultur; Baurecht einschließlich des Ortsbildschutzes und der Ortsbildgestaltung [...]).“

#### f) Berücksichtigungsprinzip

##### Berücksichtigungsbefugnis

Der Grundsatz der Kompetenztrennung schließt eine Berücksichtigung kompetenzfremder Gesichtspunkte durch die Gesetzgebung nicht aus, es dürfen auch öffentliche Zwecke der anderen Gebietskörperschaft in der Gesetzgebung mitberücksichtigt werden (zB die im Baurecht normierte Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Umgebung von Denkmälern).<sup>1</sup> Dies darf allerdings nicht dazu führen, dass Regelungen getroffen werden, die der anderen Gebietskörperschaft übertragen sind (zB eine dem gewerberechtlichen Gesetzgeber zukommende Bedarfsprüfung für Einkaufszentren durch die Landesplanung).

VfSlg 2447/1952

Die Beschwerde richtet sich gegen einen Berufungsbescheid der Wiener LReg, mit dem die Errichtung eines Kinos gemäß dem Wr KinoG unter einer Reihe von Bedingungen bewilligt wurde. Einige Bedingungen bezogen sich auf die Forderungen des Arbeitsinspektorats und betrafen den (in Bundeskompetenz fallenden) Arbeiter- und Angestelltenschutz.

Der VfGH sah darin keine Verletzung des Rechts auf das Verfahren vor dem gesetzlichen Richter. „Im Hinblick auf die Eigenart der Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern [...] ist es einfach nicht zu vermeiden, daß Regelungen, die in einer bestimmten Materie von der verfassungsgesetzlich zuständigen Autorität getroffen werden, eine Rückwirkung auch auf solche Verwaltungsgebiete äußern, die in die Kompetenz der gegenbeteiligten Autorität fallen. Es bedarf keiner weiteren Ausführungen, daß sowohl die zuständigen Organe des Bundes wie

---

<sup>1</sup> Vgl hiezu VfSlg 14.266/95.

auch jene der Länder diese wechselseitige Einwirkung ihrer kompetenzmäßig erlassenen Akte zu beachten und zu wahren haben“.

Die LReg war daher geradezu verpflichtet, in den Genehmigungsbedingungen auf die bundesrechtlichen Verpflichtungen auf dem Gebiet des Arbeiter- und Angestelltenschutzes zu verweisen.

#### VfSlg 4486/1963

Der Beschwerdeführer fühlte sich durch einen Fluchtlinienbekanntgabebescheid, in dem festgestellt wurde, daß sein Grundstück als Bauplatz für öffentliche Zwecke gewidmet ist, in seinem Eigentumsrecht verletzt. Unter anderem machte er verfassungsrechtliche Bedenken gegen § 5 Abs. 2 lit. d der Wr Bauordnung geltend, da danach die Grenzfluchtlinien die Grenzen zwischen den für öffentliche Zwecke des Bundes oder der Gemeinde vorgesehenen Bauplätzen, öffentlichen Erholungsflächen und Friedhöfen einerseits und allen anderen Gründen andererseits sind.

„Der Verfassungsgerichtshof ist jedoch der Meinung, daß es dem Landesgesetzgeber von Verfassung wegen nicht verwehrt ist, im Zusammenhang mit der zu regelnden Materie alle öffentlichen Zwecke und daher auch die des Bundes zu berücksichtigen“.

#### VfSlg 7658/1975

Der VfGH zog eine Bestimmung der Wr BauO in Prüfung, die den Inhalt der Flächenwidmungspläne betrifft. Danach können Grundflächen als „Verkehrsbänder“ gewidmet werden, die der Neuanlage und zum Ausbau von u.a. Hauptverkehrsstraßen dienen. Unter „Hauptverkehrsstraßen“ fallen auch Bundesstraßen.

Der VfGH stellte keinen verfassungswidrigen Eingriff in Bundeskompetenzen fest. „Diese Zuständigkeit des Bundes auf dem Gebiete des Bundesstraßenrechts bedeutet aber nicht, daß es dem Landesgesetzgeber verwehrt ist, die Gemeinden unter dem Gesichtspunkt des Baurechtes zu ermächtigen, bei der Normierung von Bauverboten und Baubeschränkungen auch auf Projekte oder Planungen Bedacht zu nehmen, die Bundesstraßen betreffen“. Die Widmung als Verkehrsband bedeutet, daß nur widmungsgemäße Baulichkeiten errichtet werden dürfen. Damit treten keine Auswirkungen auf Maßnahmen, die später nach dem BundesstraßenG gesetzt werden, ein.

„Der zur Regelung des Baurechts zuständige Landesgesetzgeber darf öffentliche Interessen berücksichtigen, deren Wahrung dem Bund obliegt. Er darf auch bei der Erlassung von Normen, die die Bewilligung zur Errichtung von Baulichkeiten regeln, im öffentlichen Interesse und im Interesse der Bauwerber Vorsorge treffen, daß nicht Baulichkeiten errichtet werden, die voraussichtlich wieder abzutragen sein werden“.

VfSlg 9543/1982

Der VfGH hob eine Bestimmung des Oö Raumordnungsg auf, die die Nahversorgung dadurch sichern wollte, daß die Lebensfähigkeit bestehender Betriebe gewährleistet bleibt; Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf sollen nur dort zugelassen werden, wo keine anderen Betriebe dadurch in ihrer Existenz gefährdet werden.

Die Raumplanung ist nur dann Landessache, wenn die betreffende Materie, der die Planung zuzurechnen ist, nicht ausdrücklich in die Zuständigkeit des Bundes fällt. Es war daher zu prüfen, ob die betreffende Regelung nicht dem Kompetenztatbestand des Gewerbes zuzurechnen war. Aus der Versteinerung der Rechtsvorschriften ergibt sich, „daß die Gewerbebehörde bei Beurteilung des Lokalbedarfes planende Überlegungen darüber anzustellen hatte, ob bestimmte Standorte unter dem Aspekt der Bedürfnisse der Bevölkerung als geeignet in Betracht kommen“. Der VfGH hat nicht in Frage gestellt, „daß im Rahmen der Raumordnung Sonderwidmungen von Flächen für Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf und für Einkaufszentren sowie ähnliche Einrichtungen an sich festgelegt werden können. Kompetenzrechtlich nicht zulässig ist es aber, Raumordnungsvorschriften ausschließlich [...] von Aspekten [...] abhängig zu machen zu deren Regelung die Zuständigkeit fehlt“. Das war hier der Fall, da die Regelung ausschließlich auf den Aspekt der Bedarfsdeckung abstellte.

„Zusammenfassend ist somit festzustellen, daß auch unter Berücksichtigung des Umstandes, wonach die Kompetenztatbestände der Art. 10 bis 12 B-VG gegenüber der allgemeinen Kompetenz der Länder nach Art. 15 B-VG im Zweifel iS des föderalistischen Prinzips der Bundesverfassung auszulegen sind [...], der zweite Satz der Z 3 des § 2 Abs. 6 Oö. ROG nicht bloß bundesgesetzlich zu regelnde Materien mitberücksichtigt, sondern daß diese Bestimmung ausschließlich einen Regelungsinhalt aufweist (Bedarfsdeckung), der unter den Kompetenztatbestand der Angelegenheiten des Gewerbes zu subsumieren ist, sodaß ihre Erlassung im Hinblick auf Art. 10 Abs. 1 Z 8 B-VG nicht in die Zuständigkeit der Länder fällt“.

VfSlg 14.266/1995

In diesem Gesetzesprüfungsverfahren ging es um die Frage, ob der Bund aufgrund seiner Kompetenz zur Erlassung von Vorschriften über den Denkmalschutz auch zuständig ist, Regelungen über bauliche Veränderungen in der Umgebung von Denkmalen (zB Anbringen v Reklameschildern, Schaukästen, Aufschriften, Errichtung von Kiosken, Tankstellen) zu erlassen. Der VfGH kam daher zu folgendem Ergebnis: „Insgesamt ergibt sich somit, daß auf den Kompetenztatbestand ‚Denkmalschutz‘ nicht auch Regelungen gestützt werden können, die die Errichtung von Bauten, insbesondere von Gebäuden, in der Umgebung von unbeweglichen Denkmalen zu dem Zweck verbieten oder (auch nur) beschränken, um ein unbewegliches Denkmal gegen Beeinträchtigungen seiner überlieferten Erscheinung oder künstlerischen Wirkung zu schützen“.

Der VfGH hebt in diesem Zusammenhang die Berücksichtigungsbefugnis des Bundesgesetzgebers hervor: „Zu berücksichtigen bleibt, daß es dem Landesgesetzgeber im Rahmen seiner Zuständigkeit von Verfassungs wegen nicht verwehrt ist, im Zusammenhang mit der zu regelnden Materie alle öffentlichen Zwecke und daher auch die des Bundes zu berücksichtigen“.

#### Berücksichtigungsgebot

Die Kompetenzverteilung und insbesondere die Anwendung der den Grundsatz der Kompetenztrennung relativierenden Gesichtspunktetheorie ermöglichen es, dass von den Gesetzgebern kompetenzgemäß einander widersprechende Regelungen erlassen werden können. Dies darf aber nicht zu einer ungerechtfertigten Beeinträchtigung und zum Unterlaufen der Effektivität der Regelungen der jeweils anderen Gebietskörperschaft führen. Die Gesetzgeber sind vielmehr nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs (VfSlg 10.292/1984) gehalten, eine Berücksichtigung der kompetenzfremden Interessen zu ermöglichen (Berücksichtigungsgebot).

#### VfSlg 10.292/1984

Das ForstG gestattet es jedermann, Wald zu Erholungszwecken zu betreten und sich dort aufzuhalten. Das NÖ JagdG erlaubte unter bestimmten Voraussetzungen (die sich nicht mit den Ausnahmebestimmungen des ForstG deckten), Jagdgebiete für die Öffentlichkeit zu sperren.

Der VfGH kam hier zum Ergebnis, daß aus der Verfassung nicht nur eine Berücksichtigungsbefugnis, sondern auch eine Berücksichtigungspflicht abzuleiten sei. „Diese der Bundesverfassung innewohnende Rücksichtnahmepflicht verbietet sohin dem Gesetzgeber der einen Gebietskörperschaft, die vom Gesetzgeber der anderen Gebietskörperschaft wahrgenommenen Interessen zu negieren und dessen gesetzliche Regelungen damit zu unterlaufen. Diese Pflicht verhält ihn dazu, eine zu einem angemessenen Ausgleich führende Abwägung der eigenen Interessen mit jenen der anderen Gebietskörperschaft vorzunehmen und nur eine Regelung zu treffen, die zu einem solchen Interessenausgleich führt“.

Daraus folgt - auf den konkreten Fall angewendet - „das Verbot, das Jagdrecht derart zu gestalten, daß damit die im ForstG verankerten und den dort wahrgenommenen Interessen dienenden Rechte und Pflichten praktisch unwirksam gemacht oder weitestgehend ausgehöhlt werden“. Durch das ForstG selbst wurde nämlich nicht das Berücksichtigungsgebot verletzt, da sich dieses verfassungskonform so interpretieren läßt, daß der Landesgesetzgeber frei ist, weitere Ausnahmen von der freien Betretbarkeit des Waldes zu bestimmen. Demgegenüber stellt die exzessive Bevorrangung jagdwirtschaftlicher und wildbiologischer Interessen durch den Landesgesetzgeber gegenüber den vom Bundesgesetzgeber wahrgenommenen Interessen der Erholung suchenden Bevölkerung eine Verletzung der verfassungsgesetzlichen Rücksichtnahmepflicht dar.

VfSlg 13.586/1993

§ 77 Abs. 1 zweiter Satz GewO bestimmte, „daß eine Betriebsanlage [...] nicht für einen Standort genehmigt werden (darf), in dem das Errichten oder Betreiben der Betriebsanlage zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Genehmigungsantrag durch Rechtsvorschriften verboten ist“. Die Genehmigung für die Errichtung von oberirdischen Tankbehältern wurde der Beschwerdeführerin aufgrund dieser Bestimmung - unter Heranziehung der NÖ Mineralölordnung - versagt.

Der VfGH erkannte, daß die Behörde die Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern nicht beachtet und die Bestimmung der GewO denkunmöglich angewendet habe. Bereits im Zeitpunkt der Erlassung der NÖ Mineralölordnung (als baurechtliche Materie) hat die - später durch ein Bundesgesetz und dann die Verordnung über brennbare Flüssigkeiten abgelöste - Mineralöllagerverordnung bestanden. Diese Vorschriften können jedoch aufgrund ihres Inhaltes nicht kumulativ, sondern nur alternativ eingehalten werden.

Die der Bundesverfassung innewohnende Rücksichtnahmepflicht verbietet es aber dem Gesetzgeber der einen Gebietskörperschaft, die Interessen der anderen Gebietskörperschaft zu unterlaufen. „Im Sinne dieser verfassungsrechtlichen Rücksichtnahmepflicht ausgelegt, ist sohin die gesetzliche Beschränkung der Baubehörde auf ‚die von ihr zu wahrenen Interessen‘, verbunden mit dem Verbot des Eingriffs in die Interessen, ‚welche von einer anderen zugleich zuständigen Behörde, insbesondere von der Gewerbebehörde, zu wahren sind‘, in § 1 Abs. 3 NÖ Mineralölordnung dahin zu verstehen, daß jedenfalls die hier relevanten, in den Abs. 1 und 2 des § 17 der NÖ Mineralölordnung enthaltenen Vorschriften über die Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten im Freien, - weil in den von der Gewerbebehörde wahrzunehmenden Interessenbereich eingreifend -, nicht als Rechtsvorschrift zu verstehen sind, durch die im Sinne des § 77 Abs. 1 zweiter Satz GewO [...] das Errichten oder Betreiben einer gewerblichen Betriebsanlage verboten wird“.

VfGH 23. 6. 1999, G 256/98

Der VfGH hat in seinem Erkenntnis betreffend das Semmeringbasistunnel § 2 des NÖ Naturschutzgesetzes als verfassungswidrig aufgehoben.

Zur strittigen Kompetenzfrage hat der Gerichtshof ausgeführt, es sei den Ländern an sich nicht verwehrt, ihre bestehenden naturschutzrechtlichen Regelungen auch auf Eisenbahnanlagen anzuwenden. Da dem Bund aufgrund seiner Kompetenz zur Planung, Errichtung und zum Betrieb von Eisenbahnen die Aufgabe zukomme, für ein den Bedürfnissen des Verkehrs entsprechendes, leistungsfähiges Eisenbahnnetz zu sorgen, sei jedoch das Land verpflichtet, die vom Bund zu wahrenen öffentlichen Interessen an einer Eisenbahnanlage entsprechend deren Gewicht zu berücksichtigen. „Wenn daher der Landesgesetzgeber seine naturschutzrechtlichen Regelungen auf ein Sachgebiet erstreckt, welches im übrigen kompetenzrechtlich in Gesetzgebung und Vollziehung dem Bund zugeordnet ist, dann dürfen diese Regelungen nicht einen Inhalt haben, der eine Beachtung des verfassungsrechtlichen Berücksichtigungsgebotes nicht zuläßt und dadurch ein Un-

des verfassungsrechtlichen Berücksichtigungsgebotes nicht zuläßt und dadurch ein Unterlaufen der gegenbeteiligten Kompetenz, sei es durch Versagung der Bewilligung, sei es durch die Erteilung unverhältnismäßiger Auflagen ermöglicht. Der Verfassungsgerichtshof verkennt nicht, daß das Gewicht des öffentlichen Interesses an einem den eisenbahnrechtlichen Vorschriften unterliegenden Vorhaben je nachdem ein ganz unterschiedliches sein kann, ob es sich um eine auch in ihrer Bedeutung für den Fernverkehr wichtige Eisenbahnstrecke für den öffentlichen Personen- und Güterverkehr oder ob es sich etwa um eine lokalen Bedürfnissen dienende Seilbahn handelt. Ob und bejahendenfalls welche öffentliche Interessen mit welchem Gewicht jeweils im Spiele sind, kann daher auf das Maß der gebotenen, wechselseitigen Rücksichtnahme auf die Kompetenzzusübung der gegenbeteiligten Gebietskörperschaft nicht ohne Einfluß sein“.

Diese gebotene Interessenabwägung lasse die nun aufgehobene Neufassung des § 2 NÖ Naturschutzgesetzes nicht mehr zu, wohl aber der wieder in Kraft tretende frühere § 2 Abs. 3.

## 4.3 ÜBERBLICK ÜBER DIE KOMPETENZVERTEILUNG IM BEREICH DES BAURECHTS

### 4.3.1 Baurechtskompetenzen der Länder

#### *Umfang der Gesetzgebungskompetenz der Länder*

Das öffentliche Baurecht zählt zu den Materien, für welche die Generalkompetenz gem. Art. 15 Abs. 1 B-VG gilt (zB VfSlg 2242/1951). Es fällt daher - sofern nicht einzelne Bundeskompetenzen mit baurechtlicher Komponente bestehen - in Gesetzgebung und Vollziehung in der Zuständigkeit der Länder.

#### **VfSlg 2242/1951**

In diesem Bescheidbeschwerdeverfahren behaupteten die Beschwerdeführer durch eine Enteignung in ihrem Grundrecht auf Eigentum verletzt worden zu sein. Eine Verletzung nahm der VfGH in seiner damaligen Rsp nur an, wenn der Eingriff der Behörden gesetzlos erfolgte oder auf einem verfassungswidrigen Gesetz beruhte.

In diesem Fall wurde die Enteignung aufgrund der Wr BO verfügt. „An der Verfassungsmäßigkeit der Wiener Bauordnung ist nicht zu zweifeln, da das Bauwesen gemäß Art. 15 B.-VG. in Gesetzgebung und Vollziehung Landessache ist“.



## VfSlg 2685/1954

In diesem Erkenntnis setzte sich der VfGH näher mit dem Kompetenztatbestand „Bausachen“ auseinander. Zunächst stellt er fest, daß Bausachen gem. Art. 15 Abs. 1 B-VG grundsätzlich in die Kompetenz der Länder fallen. Diesbezüglich schadet es auch nicht, wenn Bausachen in einzelnen Fällen wegen ihres untrennbaren Zusammenhanges mit einem anderen Sachgebiet, dessen Regelung in die Kompetenz des Bundes fällt, ebenso in Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache sind (zB Bauführungen im Bereich des Bergwesens, des Verkehrswesens bezügl der Eisenbahnen, Schifffahrt und Luftfahrt sowie der Bundestheater).

Landesgesetzliche Bauordnungen verfolgen primär zwei Anliegen: die Regelung, wie zu bauen ist, um öffentliche Interessen sicherzustellen und zweitens, Bauten nur auf einem dafür tauglichen Platz zuzulassen. Letzteres Ziel kann auch durch Regulierungspläne verfolgt werden, die aufgrund der Landesbauordnungen erlassen werden. Die Schaffung von Bauordnungen fällt in die Landeskompetenz.

### Von der Baurechtskompetenz der Länder mitumfasst sind:

- **Verfahrensvorschriften:**

Die Erlassung von Verfahrensvorschriften ist an sich gem. Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG nach dem Adhäsionsprinzip Sache des Baurechtsgesetzgebers, doch hat der Bund diese Kompetenz im Rahmen seiner Bedarfsgesetzgebung (Art 11 Abs. 2 B-VG) an sich gezogen und einheitliche Verwaltungsverfahrensgesetze erlassen.

Von diesen können die Länder jedoch ihrerseits wieder abweichen und spezielle Verfahrensvorschriften erlassen, soweit sie zur Regelung der Materie unerlässlich sind.

- **Verwaltungsstrafen:**

Die Normierung von Verwaltungsstrafen ist gem. Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG eine Adhäsionsmaterie des Baurechts.

- **Zivil- und strafrechtliche Vorschriften:**

Solche Vorschriften kann der Baurechtsgesetzgeber erlassen, soweit sie für die Regelung des Baurechts erforderlich sind (Art 15 Abs. 9 B-VG).

- **Bauangelegenheiten der Bundestheater:**

Ausdrücklich der Baurechtskompetenz der Länder vorbehalten sind gem. Art. 10 Abs. 1 Z 13 B-VG die Bauangelegenheiten der Bundestheater.

Von der Gesetzgebungskompetenz erfasst sind insbesondere folgende Regelungsgegenstände:  
Rechtliche Maßnahmen zur Verwirklichung des Grundsatzes einer geordneten Verbauung

- Gestaltung von Bauplätzen;
- Enteignung;
- Abwasserbeseitigung;
- Errichtung und Gestaltung von Bauwerken;
- Technische Anforderungen an Bauwerke;
- Bestimmungen über Größe und Ausstattung von Räumen;
- Bauprodukte;
- Gasleitungen und Gasmesser in Gebäuden;
- Baupolizei;
- Baustellenlärm;
- Altstadterhaltung und Ortsbildschutz;
- Garagenbau;
- Luftreinhaltung im Bezug auf Heizungsanlagen:

#### Judikatur zu Einzelfragen

- Rechtliche Maßnahmen zur Verwirklichung der Grundsätze einer geordneten Verbauung

##### VfSlg 6060/1969

Das Tiroler GrundverkehrsG enthielt eine Bestimmung, wonach die Zustimmung zum Eigentumserwerb an einem Grundstück, das für Bauzwecke erworben werden soll, nicht erteilt werden darf, wenn u.a. zu besorgen ist, daß eine Bebauung den Grundsätzen einer geordneten Verbauung widerspricht.

Der VfGH hob diese Gesetzesstelle auf, da sie nicht zum Grundverkehrsrecht gehört, weil es nicht „bloß um das allgemeine Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes bzw. an der Erhaltung und Schaffung mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes geht“ (vgl VfSlg 2658/1954, 2820/1955). „Rechtliche Maßnahmen zur Verwirklichung der Grundsätze einer geordneten Verbauung sind dem Baurecht zuzuordnen“. Das gilt auch für derartige gesetzliche Maßnahmen zur Verhinderung eines Erwerbes von Grundstücken zu Bauzwecken. Ferner stellte der VfGH fest, daß derartige Angelegenheiten in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fallen.

- Gestaltung von Bauplätzen

##### VfSlg 2685/1954

In diesem Erkenntnis setzte sich der VfGH näher mit dem Kompetenztatbestand „Bausachen“ auseinander. Zunächst stellt er fest, daß Bausachen grundsätzlich in die Kompetenz der Länder fallen gem. Art. 15 Abs. 1 B-VG. Diesbezüglich schadet es auch nicht, wenn Bausachen in ein-

zelnen Fällen wegen ihres untrennbaren Zusammenhanges mit einem anderen Sachgebiet, dessen Regelung in die Kompetenz des Bundes fällt, ebenso in Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache sind (zB Bauführungen im Bereich des Bergwesens, des Verkehrswesens bezügl der Eisenbahnen, Schifffahrt und Luftfahrt sowie der Bundestheater).

Landesgesetzliche Bauordnungen verfolgen primär zwei Anliegen: die Regelung, wie zu bauen ist, um öffentliche Interessen sicherzustellen und zweitens, Bauten nur auf einem dafür tauglichen Platz zuzulassen. Letzteres Ziel kann auch durch Regulierungspläne verfolgt werden, die aufgrund der Landesbauordnungen erlassen werden.

Die Schaffung von Bauordnungen fällt in die Landeskompetenz; ebenso gehören aber zur erschöpfenden Regelung des Sachgebietes Bauwesen nicht nur Normen darüber, wie im Einzelfall zu bauen ist, sondern auch darüber, welchen Grundstücken die rechtliche Eigenschaft von Bauplätzen im Sinne der Bauordnung zuerkannt werden kann. Die Landesgesetzgebung überschreitet nicht die Grenzen ihrer Zuständigkeit, wenn sie den Gemeinden die Aufstellung von Flächenwidmungsplänen aufträgt, wenn als Ergebnis davon ein für die Wahrung allgemeiner Interessen der Gemeinde vorteilhafterer Gang der Bautätigkeit zu erwarten steht.

▫ Enteignung

Die Zuständigkeit zur Regelung von Enteignungen ist gem. Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG eine Adhäsionsmaterie des Baurechts

VfSlg 2242/1951

Zur Regelung der Enteignung gehört auch die Regelung der damit zusammenhängenden Regelung der Entschädigung<sup>1</sup>

VfSlg 1809/1949

Das Wiener Veranstaltungsbetriebsgesetz sah die zwangsweise Begründung von Bestandverträgen betreffen ungenutzte Betriebseinrichtungen vor.

Es stellte sich die Frage, ob der Landesgesetzgeber unter Berufung auf seine Kompetenz hinsichtlich Enteignungen diese Regel erlassen durfte. „Gemäß Art. 10, Abs. 1, Zl. 6 B.-VG. fallen die Enteignung zu Zwecken der Assanierung jedenfalls, sonstige Enteignungen dann nach Gesetzgebung und Vollziehung in die Zuständigkeit des Bundes, wenn sie nicht Angelegenheiten

---

<sup>1</sup> Nach der Rspr des VfGH, VfSlg 11.760/1988 gehören Ansprüche auf Enteignungsentschädigung zum Kernbereich der civil rights gem. Art 6 MRK, über sie ist daher von einem Tribunal zu entscheiden.

betreffen, die in den selbständigen Wirkungsbereich der Länder fallen. Voraussetzung für die Maßgebende Zuständigkeit der Landesgesetzgebung ist somit: 1. daß es sich bei der gegenständlichen gesetzlichen Regelung im Sinne der herrschenden Lehre und Praxis um Fälle echter Enteignungen handelt, und 2. daß die in Frage kommenden Entziehungen oder Beschränkungen privater Rechte im Rahmen und für Zwecke einer der nach Art. 15 B.-VG. in die Zuständigkeit der Länder nach Gesetzgebung und Vollziehung fallenden Materien handelt“. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um keine Enteignung, da die Maßnahme nicht dem allgemeinen Besten, dem öffentlichen Interesse, dient. Nur wenn dies der Fall ist, liegt eine Enteignung vor und kann der Landesgesetzgeber unter Gegebenheit der sonstigen Voraussetzungen zu Erlassung einer solchen Regelung kompetent sein. „So steht es unbestrittenermaßen fest, daß die Landesgesetzgebung, um nur einige Beispiele zu nennen, befugt ist, im Zusammenhang der Regelung der betreffenden Materie Enteignungsbestimmungen für Zwecke der Errichtung von Landes-, Bezirks- und Gemeindewegen, für Maßnahmen im Rahmen der Handhabung der Bauordnung, für Zwecke einer rationelleren Jagd- oder Fischereiwirtschaft u. a. vorzusehen“.

VfSlg 2217/1951

In diesem Erkenntnis stellte der VfGH klar, was unter dem Kompetenzbegriff „Volkswohnungswesen“ zu verstehen ist und grenzt ihn vom Baurecht ab.

„Unter Volkswohnungswesen ist daher zunächst die Errichtung und Bereitstellung von Wohnungen für die minderbemittelten Bevölkerungskreise zu verstehen. [...] Zu dem Kompetenztatbestand 'Volkswohnungswesen' könnten zunächst gewisse Normalisierungen zählen, z. B. in dem Sinne, daß die Bundesgesetzgebung befugt wäre, Bestimmungen über die Art der Ausgestaltung von Volkswohnungen zu erlassen. Bei Maßnahmen dieser Art könnte es sich jedoch immer nur um Mindestanforderungen handeln, die dem zur Regelung des Bauwesens zuständigen Landesgesetzgeber als Auflage vorgeschrieben würden. Ein solcher Vorgang erscheint aber nach Ansicht des Verfassungsgerichtshofes aus dem Grunde nicht möglich, weil Art. 11 B.-VG. keine Ausführungsgesetzgebung der Länder kennt. Derartige Normalisierungen können daher nicht unter Art. 11 B.-VG. fallen, sie sind vielmehr Sache der Bauordnungen“.

Zum Volkswohnungswesen zählen die Errichtung von Wohnungsbauten und eine auf Dauer abgestellte Regelung der Wohnwirtschaft.

In dem vorliegenden Fall ging es aber um die Frage, ob und inwieweit die Beschaffung von Baugelände auf dem Wege der Enteignung dem Tatbestand „Volkswohnungswesen“ unterzuordnen ist. „Zu klären ist aber die Frage, wie solche zum Volkswohnungswesen zählende Zwangsmaßnahmen von jenen Enteignungen abzugrenzen sind, die unter dem Titel ‚Bauwesen‘ verfügt werden können [...] Die Bauordnungen, die die Art und die Voraussetzungen für die Errichtung und die Gestaltung von Baulichkeiten regeln, können Enteignungen zu dem Zwecke

versehen, um die Durchführung des von der Gemeinde beschlossenen Regulierungsplanes zu sichern, daher im besonderen zur Beschaffung von Grundflächen für Straßen und andere Verkehrsflächen aller Art, zur Errichtung von Garten- und Parkanlagen, zur Beseitigung von Baulücken, kurz gesagt, für alle sogenannten städtebaulichen Maßnahmen. [...] Daß aber die Schaffung von geschlossenen Wohnsiedlungen nicht als eine Angelegenheit des Art. 15 Abs. 1 B.-VG. beurteilt und behandelt werden darf, ergibt zwangsläufig der Aufbau der Kompetenzverteilung des Bundesverfassungsgesetzes [...] Nun ist aber aus Art. 12 Abs. 1 Zl. 5 B.-VG. (Bodenreform, insbesondere agrarische Operationen und Wiederbesiedlung) zu folgern, daß unter diesen Kompetenztatbestand - nicht aber unter Art. 15 Abs. 1 - auch die Angelegenheiten des landwirtschaftlichen Siedlungswesens zu subsumieren sind. Wenn nun schon die Schaffung von Siedlungen für rein landwirtschaftliche Zwecke nicht unter Art. 15, sondern unter Art. 12 fällt, so können um so weniger Wohnsiedlungen in geschlossenen Ortschaften und Städten dem Kompetenztatbestand des Art. 15 B.-VG. unterliegen. [...]

Zusammenfassend ist daher zu sagen: Zum Begriff ‚Volkswohnungswesen‘ gehören alle jene Maßnahmen zur Beschaffung von Baugelände auf dem Wege der Enteignung, die über jene Enteignungen hinausreichen, die in den Bauordnungen zur Durchsetzung der Regulierungspläne, zur Beschaffung von Grundflächen für Straßen und andere Verkehrsflächen, zur Beseitigung von Baulücken und im Rahmen der Städteplanung vorgesehen sind“.

VfSlg 8981/1980

„Eine Enteignung kann dabei nur im Zusammenhang mit einer bestimmten Angelegenheit (iS der Kompetenzartikel des B-VG) normiert werden. Dem Gesetzgeber ist keine Zuständigkeit eingeräumt, die es ermöglichen würde, eine Enteignung einzurichten, ohne dabei den Zweck der Enteignung soweit vorzuschreiben, daß dadurch die betreffenden Angelegenheiten bezeichnet sind. Der Gesetzgeber selbst hat die Enteignungsfälle zu bestimmen. Eine Enteignung für öffentliche Zwecke schlechthin vorzusehen, ist unzulässig“.

#### ▫ Abwässerbeseitigung

VfSlg 4387/1963

Die OÖ LReg stellte den Antrag an den VfGH festzustellen, ob die Erlassung eines Gesetzes über Anlagen zur Abwässerbeseitigung von bebauten Liegenschaften in die Zuständigkeit des Bundes oder der Länder falle.

Zunächst untersuchte der VfGH, ob eine Bundeskompetenz auf diesem Gebiet besteht. Er legte den Begriff „Wasserrecht“ nach der Versteinerungstheorie aus und kam zu dem Ergebnis, daß nach der Rechtslage zum 1. 10. 1925 „die Ableitung von Abwässern nur wo weit einer wasser-

rechtlichen Bewilligung bedurfte, als sie eine Einwirkung auf fremde Rechte (insbesondere Grundstücke und Privatgewässer) oder auf öffentliche Gewässer mit sich brachte“. Dagegen bestanden zahlreiche baurechtliche Regelungen auf diesem Gebiet. Allerdings kommt laut VfGH diesem Umstand keine entscheidende Bedeutung zu, da die Ableitung von Abwässern sowohl aus wasserrechtlichen als auch aus baurechtlichen Gesichtspunkten geregelt werden kann.

Da der OÖ Gesetzesentwurf gerade die Frage der Einwirkung der Abwasserableitung auf fremde Rechte und öffentliche Gewässer nicht behandelt, fällt er nicht unter den Kompetenztatbestand Wasserrecht (ebensowenig wie unter Gewerberecht) und ist daher der Gesetzgebungskompetenz der Länder zuzurechnen.

- Kostentragung für Kanalanschluss

VfSlg 5222/1966

In diesem Erkenntnis bestätigte der VfGH seine Auslegung des Kompetenztatbestandes „Wasserrecht“ im Erkenntnis VfSlg 4387/1963. Es stand hier eine Regelung der Salzburger LBO am Prüfstand, in der eine Anschlußpflicht von Hauskanälen an die Kanalisation und die Kostentragung des Anschlusses an eine Kanalanlage normiert wurden.

Da beide Angelegenheiten nicht unter das Wasserrecht zu subsumieren sind, ist das Land zur Regelung zuständig.

- Errichtung von Bauwerken

VfSlg 2685/1954

In diesem Erkenntnis setzte sich der VfGH näher mit dem Kompetenztatbestand „Bausachen“ auseinander. Zunächst stellt er fest, daß Bausachen grundsätzlich in die Kompetenz der Länder fallen gem. Art. 15 Abs. 1 B-VG. Diesbezüglich schadet es auch nicht, wenn Bausachen in einzelnen Fällen wegen ihres untrennbaren Zusammenhanges mit einem anderen Sachgebiet, dessen Regelung in die Kompetenz des Bundes fällt, ebenso in Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache sind (zB Bauführungen im Bereich des Bergwesens, des Verkehrswesens bezügl der Eisenbahnen, Schifffahrt und Luftfahrt sowie der Bundestheater).

Landesgesetzliche Bauordnungen verfolgen primär zwei Anliegen: die Regelung, wie zu bauen ist, um öffentliche Interessen sicherzustellen und zweitens, Bauten nur auf einem dafür tauglichen Platz zuzulassen. Letzteres Ziel kann auch durch Regulierungspläne verfolgt werden, die aufgrund der Landesbauordnungen erlassen werden.

Die Schaffung von Bauordnungen fällt in die Landeskompetenz; ebenso gehören aber zur erschöpfenden Regelung des Sachgebietes Bauwesen nicht nur Normen darüber, wie im Einzelfall zu bauen ist, sondern auch darüber, welchen Grundstücken die rechtliche Eigenschaft von Bauplätzen im Sinne der Bauordnung zuerkannt werden kann. Die Landesgesetzgebung überschreitet nicht die Grenzen ihrer Zuständigkeit, wenn sie den Gemeinden die Aufstellung von Flächenwidmungsplänen aufträgt, wenn als Ergebnis davon ein für die Wahrung allgemeiner Interessen der Gemeinde vorteilhafterer Gang der Bautätigkeit zu erwarten steht.

- Bestimmungen über die Größe und Ausstattung von Räumen

VfSlg 7169/1973

Ein und dieselbe Materie kann zwar nur „einem einzigen Kompetenztatbestand zugeordnet werden“, was aber nicht ausschließt, „daß bestimmte Sachgebiete nach verschiedenen Gesichtspunkten geregelt werden können“. Es ist nicht so, daß jedwede rechtliche Regelung in bezug auf eine tatsächliche Maßnahme wie zB die Aufführung eines Bauwerkes bereits dann einem bestimmten Kompetenztatbestand ausschließlich zuzuordnen ist, wenn zwischen diesem und dem Gegenstand der Regelung ein unlösbarer Zusammenhang besteht.

Beispielsweise können die Länder aufgrund des Baurechts Bestimmungen über die Größe und Ausgestaltung der Räume in Bauwerken erlassen, während der Bundesgesetzgeber aufgrund der Kompetenz Arbeiterschutz Voraussetzungen, denen Arbeitsräume zu entsprechen haben, normieren kann (ebenso VfSlg 4348/1963). Ebenso kann der Landesgesetzgeber „die Errichtung und Benützung von Häusern davon abhängig machen, daß ihre Lage, Beschaffenheit und Einrichtung bestimmten Erfordernissen der Baupolizei, der Feuerpolizei und des Landschaftsschutzes entspricht; er könne dies aber auch dann, wenn in den Häusern das Fremdenbeherbergungsgewerbe ausgeübt werde und der Bundesgesetzgeber somit zuständig sei, gewerberechtliche Regelungen in bezug auf die Häuser zu erlassen“.

- Gasleitungen und Gasmesser in Gebäuden

VfSlg 4349/1963

Der VfGH hatte über die Kompetenzverteilung hinsichtlich der Einrichtung der öffentlichen Straßenbeleuchtung, der Herstellung und Erhaltung von Gehsteigen längs der Fahrbahn öffentlicher Verkehrsflächen und der Installierung von Gasleitungen und Gasmeßgeräten in Gebäuden zu erkennen.

Mit Hilfe der Versteinerungstheorie gelangt er zu dem Ergebnis, daß die ersten beiden Angelegenheiten unter den Begriff „Straßenangelegenheiten“ zu subsumieren sind. Soweit es sich um

Bundesstraßen handelt, ist der Bundesgesetzgeber gem. Art. 10 Abs. 1 Z 9 B-VG zur Regelung dieser Materie berufen.

Bezüglich der Regelung der Installation von Gaszuleitungen in Gebäuden und Gasmessern in Gebäuden ist eine Bundeskompetenz nicht gegeben.

- Baupolizei

*VfSlg 7169/1973*

Ebenso kann der Landesgesetzgeber „die Errichtung und Benützung von Häusern davon abhängig machen, daß ihre Lage, Beschaffenheit und Einrichtung bestimmten Erfordernissen der Baupolizei, der Feuerpolizei und des Landschaftsschutzes entspricht; er kann dies aber auch dann, wenn in den Häusern das Fremdenbeherbergungsgewerbe ausgeübt wird und der Bundesgesetzgeber somit zuständig ist, gewerberechtliche Regelungen in bezug auf die Häuser zu erlassen“.

- Baustellenlärm

*VfSlg 6262/1970*

Der VfGH hatte hier zu prüfen, ob die Erlassung und Vollziehung eines „Baulärmgesetzes“ in die Kompetenz des Bundes oder Landes falle. Ein Kärntner Gesetzesentwurf sah Grenz- und Höchstwerte für den von Maschinen auf Baustellen erzeugten Lärm vor. Eine derartige Regelung fällt unter den Begriff „Verwaltungspolizei“. Um eine Kompetenzfeststellung treffen zu können, muß die Frage beantwortet werden, welcher Verwaltungsmaterie die Regelung ihrem Inhalt nach zuzuordnen ist.

Die Materie „Bauwesen einschließlich Baupolizei“ ist mit Hilfe der Versteinerungstheorie näher zu bestimmen. Schon am 1. 10. 1925 hatten (landesgesetzliche) Regelungen bestanden, die die Unterbindung von Störungen der Allgemeinheit durch den Baustellenbetrieb enthielten (demnach war zB das Sandwerfen, Kalklöschen, Mörtelmachen und die Materialablegung auf freier Gasse nur mit Zustimmung der Baubehörde gestattet - vgl BO für Wien, LGuVBI Nr 35/1883). Daß keine Bestimmungen über Baustellenlärm zu finden sind, schadet nicht, da solche Bestimmungen ihrem Inhalt nach systematisch zu diesem Teilbereich der Baupolizei gehören.

Ein derartiges Baulärmgesetz - einschließlich der Schaffung von Normen des materiellen Verwaltungsstrafrechts - fällt daher in die Kompetenz des Landesgesetzgebers.



▫ Altstadterhaltung und Ortsbildschutz

VfSlg 7759/1976

Die Wr BO enthielt eine Ermächtigung, in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete als Schutzzonen auszuweisen und für diese besondere Bestimmungen festzusetzen. In einem Gesetzesprüfungsverfahren beschäftigte sich der VfGH mit der Frage, ob derartige Regelungen unter den Kompetenztatbestand „Denkmalschutz“ oder „Bauwesen“ zu subsumieren seien.

Maßgeblicher Gesichtspunkt für eine derartige Bestimmung ist „die im öffentlichen Interesse gelegene Erhaltung von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrer äußeren Erscheinungsform als geschlossenes Ganzes erhaltungswürdig sind“. Es handelt sich daher um Regelungen des „Ortsbildschutzes und der Ortsbildgestaltung“. Demgegenüber hat der Denkmalschutz die „im öffentlichen Interesse gelegene Erhaltung von Baudenkmalen und damit den Schutz baulicher Gegenstände, die [...] ihrer historischen, künstlerischen oder sonst kulturellen Bedeutung wegen um ihres besonderen (eigenen) Wertes willen geschützt werden, zum Gegenstand“.

Die Regelung des Ortsbildschutzes und der Ortsbildgestaltung gehört zum Bereich des Baurechts. Dies ergibt sich auch unter Ansehung der Versteinerungstheorie, da die meisten im Versteinerungszeitpunkt in Geltung stehenden Bauordnungen Ansätze für diesbezügliche Regelungen enthielten. Andererseits war in den am 1. 10. 1925 den Denkmalschutz umschreibenden Vorschriften die Regelung des Ortsbildschutzes und der Ortsbildgestaltung nicht umfaßt.

VwSlg 7538 (A)

„Unter ‚Ortsbild‘ versteht man in erster Linie die bauliche Ansicht eines Ortes oder Ortsteiles innerhalb einer Gemeinde, gleichgültig, ob nun die Betrachtung von innen oder von einem Standpunkt außerhalb des Ortes erfolgt. ‚Geprägt‘ wird dieses Ortsbild daher grundsätzlich von den baulichen Anlagen eines Ortes selbst. Damit ergibt sich aber zwangsläufig, daß auch der ‚Schutz des Ortsbildes‘ mit den baulichen Anlagen eines Ortes untrennbar verbunden ist. [...] Während beim Schutz des Orts- und Stadtbildes die Grünanlage oder Parkanlage nur eine im Verhältnis zu den baulichen Anlagen untergeordnete Rolle spielen, sind es beim ‚Landschaftsschutz‘ die baulichen Anlagen eines Ortes, die nur untergeordnete Teile der ganzen Landschaft ausmachen. [...] Während das ‚Ortsbild‘ mit seinen baulichen Anlagen in der Regel – auch die Grünanlagen und Parkflächen miteingeschlossen – ein von Menschenhand gestaltetes Gebilde ist, ist es bei der Landschaft die Natur selbst, die, mag auch der Mensch in sie gestaltend eingegriffen haben, entscheidend die Gestaltung bewirkt hat. Daraus ergibt sich nun – verfassungsrechtlich vom Standpunkt der ‚Kompetenz‘ her betrachtet – die Berechtigung, den ‚Landschaftsschutz‘ dem ‚Naturschutz‘ unterzuordnen, hingegen den ‚Schutz des Orts- und Stadtbildes‘ etwa in den einschlägigen baurechtlichen Normen zu regeln“.

- Garagenbau

VfSlg 2977/1956

In diesem Erkenntnis wurde festgestellt, unter welchen Kompetenztatbestand die Regelung des Garagenwesens fällt. Die BReg war der Ansicht, daß diese Materie unter den Begriff „Kraftfahrwesen“ zu subsumieren sei.

Dieser Ansicht trat der VfGH entgegen: Dieser Kompetenztatbestand umfaßt alles, „was sich auf die Ausstattung und den Betrieb von Fahrzeugen sowie auf den Verkehr von Fahrzeugen auf öffentlichen Verkehrsflächen bezieht“. Garagen dienen der Einstellung der Kraftfahrzeuge und nicht den in Betrieb gesetzten und sich fortbewegenden Fahrzeugen. Da auch andere Bundeskompetenzen nicht in Frage kommen, fallen diese Belange in die Landesgesetzgebungskompetenz.

Hinsichtlich gewerblicher Betriebsanlagen können sowohl vom Bundesgesetzgeber als auch vom Landesgesetzgeber Vorschriften erlassen werden. Denn durch die gewerbepolizeiliche Regelung sollte laut GewO vom 1. 10. 1925 die Notwendigkeit der Erwirkung einer baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung solcher Anlagen nicht ausgeschlossen werden. „Während der Bundesgesetzgeber berechtigt ist, Vorschriften zu erlassen, die eine ungünstige Auswirkung des Betriebes der Anlage auf die Nachbarschaft und eine Gefährdung der im Betriebe beschäftigten Personen vermeiden sollen, wobei sich solche Vorschriften unter diesem Gesichtspunkt auch mit der baulichen Gestaltung der Anlage befassen können, ist der Landesgesetzgeber jedenfalls auch zuständig, baupolizeiliche Vorschriften über die Errichtung und die Beschaffenheit der auch gewerblichen Zwecken dienenden baulichen Anlagen zu erlassen“.

- Luftreinhaltung im Bezug auf Heizungsanlagen

Mit der B-VG-Novelle 1988 wurde in Art. 10 Abs. 1 Z 12 B-VG eine Kompetenz des Bundes zur Regelung der Luftreinhaltung eingeführt, allerdings „unbeschadet der Zuständigkeit der Länder für Heizungsanlagen“. Soweit ein Bedürfnis nach Erlassung einheitlicher Vorschriften vorhanden ist, können durch Bundesgesetz jedoch auch für Heizungsanlagen einheitliche Emmissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe festgelegt werden (Art 11 Abs. 5 B-VG). Solche einheitlichen Grenzwerte haben die Länder in ihrer Vereinbarung über Schutzmaßnahmen betreffend Kleinf Feuerungen festgelegt.

Die Reichweite der Begriffe „Luftreinhaltung“ und „Heizungsanlagen“ ist umstritten.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Bußjäger, Was bedeutet „Luftreinhaltung, unbeschadet der Zuständigkeit der Länder für Heizungsanlagen“?, ZfV 1996, 521, welcher auch die unterschiedlichen in der Literatur vertretenen Auffassungen wiedergibt. Judikatur besteht soweit hinsichtlich zu dieser Frage nicht. Jedenfalls bezieht sich die Zuständigkeit für Heizungsanlagen auf jene, für welche die Länder schon vor der B-VG-Novelle zuständig waren.

### ***Vollzugskompetenz des Landes und örtliche Baupolizei***

Die Vollziehung des oben näher umschriebenen Baurechts ist Sache des Landes, doch müssen die Regeln des B-VG über den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden berücksichtigt werden. Dies gilt im Übrigen prinzipiell auch für jene Materien, in denen Baurecht Bundessache ist (siehe Kapitel „Materien mit abschließender baulicher Regelungskompetenz des Bundes“, Seite 109); vgl auch VfSlg 5293/1969.

Der eigene Wirkungsbereich der Gemeinde umfasst nach der allgemeinen Umschreibung des Art. 118 Abs. 2 B-VG „alle Angelegenheiten, die im ausschließlichen oder überwiegenden Interesse der in der Gemeinde verkörperten örtlichen Gemeinschaft gelegen und geeignet sind, durch die Gemeinschaft innerhalb ihrer örtlichen Grenzen besorgt zu werden“. Abs. 3 Z 9 zählt dazu ausdrücklich die örtliche Baupolizei.

Im eigenen Wirkungsbereich ist die Gemeinde weisungsfrei, ein Instanzenzug iS eines ordentlichen Rechtsmittels zu Verwaltungsorganen außerhalb der Gemeinde ist ausgeschlossen (Art 118 Abs. 4 B-VG). Allerdings unterliegen sie auch hier der Aufsicht (diesfalls) der Landesbehörden, die gem. Art. 119 B-VG auch die Kontrolle der Rechtmäßigkeit von Baubescheiden des Gemeinderates als 2. Instanz durch die Bezirksverwaltungsbehörde im Weg der Vorstellung umfasst.

Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde sind vom jeweiligen Gesetzgeber ausdrücklich und konkret als solche zu bezeichnen. Die genaue Bezeichnungspflicht besteht unabhängig davon, ob es sich um eine Angelegenheit handelt, die der Generalklausel unterliegt oder zu den in Art. 118 Abs. 3 B-VG ausdrücklich aufgezählten gehört, bezieht sich aber nur auf behördliche Aufgaben. Die Besorgung dieser Aufgaben im eigenen Wirkungsbereich ist durch die Verfassung gewährleistet und ihre Zuordnung zu diesem Bereich vom Verfassungsgerichtshof überprüfbar.

Es ist davon auszugehen, dass der Vollzug des Bauordnungsrechts nach der jeweiligen Rechtslage im Großen und Ganzen Sache der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich ist. Die Bauordnungen weisen den Gemeinden durchwegs in Form von Generalklauseln die Vollziehung im eigenen Wirkungsbereich zu, verbunden mit Ausnahmeregelungen betreffend Aufgaben, die davon nicht erfasst sind.

Dem Land verbleibt somit - selbstverständlich neben der Erlassung von Durchführungsverordnungen - die Vollziehung jener Materien, die nach der Rechtsprechung nicht dem eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zuzuordnen sind, das sind:

- Verwaltungsstrafsachen;
- Verwaltungsvollstreckungssachen;
- Enteignungen;
- Entschädigungen;
- Bauplatzeinlösungen;

- Vorhaben, die sich auf das Gebiet mehrerer Gemeinden erstrecken;
- Vorhaben, die Grundstücke betreffen, die an der Gemeindegrenze bzw der Staatsgrenze liegen.

Die nicht dem eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zugehörigen Angelegenheiten weisen die Bauordnungen entweder den Organen der Landesverwaltung (Bezirksverwaltungsbehörden, Landesregierung) oder der Gemeinde im übertragenen Wirkungsbereich (Bürgermeister) zu. Im letzten Fall bleiben diese Agenden im Einflussbereich der Gemeinde, allerdings unter der Weisungsgewalt der Landesbehörden und mit der Möglichkeit, eine Berufung gegen Entscheidungen des Bürgermeisters an die Bezirksverwaltungsbehörde.

Im Bereich der örtlichen Baupolizei besteht eine reichhaltige höchstgerichtliche Judikatur betreffend die Zuordnung bestimmter Aufgaben.

#### ▫ Bezeichnungspflicht

Die Bezeichnungspflicht hat der Verfassungsgerichtshof zunächst - nicht unwidersprochen<sup>1</sup> - nicht streng ausgelegt und mangelnde ausdrückliche Ausnahmen mittels verfassungskonformer Interpretation für korrigierbar erklärt, was dazu geführt haben mag, dass die Ausnahmeregeln in den Bauordnungen nicht durchwegs konform mit der Judikatur gestaltet sind.

VfSlg 6147/1970

§ 72 der Stmk BauO 1968 verfügte: „Die in diesem Gesetz geregelten Angelegenheiten der Gemeinden sind solche des eigenen Wirkungsbereiches“. In dem Gesetzesprüfungsverfahren hatte der VfGH zu prüfen, ob diese Bestimmung (iVm § 71 leg. cit., der die Zuständigkeit der Behörden normierte) verfassungswidrig sei, da sie sämtliche Aufgaben der Baubehörden ohne Bedachtnahme auf ihren örtlichen Charakter dem eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zuordnet. Der VfGH kam jedoch zum Ergebnis, daß eine verfassungskonforme Auslegung möglich sei.

Grundsätzlich führte er aus: „Der Verfassungsgerichtshof geht davon aus, daß die Baupolizei nicht nur einen örtlichen, sondern auch einen überörtlichen Bereich hat. Dies ergibt sich aus Art. 118 Abs. 3 B-VG.; dort ist unter Z. 9 die ‚örtliche Baupolizei‘ ausdrücklich genannt. Gäbe es nur eine ‚örtliche Baupolizei‘, so hätte der Verfassungsgeber hier das Wort ‚örtliche‘ nicht gebraucht; [...] Allein schon aus dem Umstand, daß im Art. 118 Abs. 3 B-VG. nur von der örtlichen Baupolizei die Rede ist, ergibt sich außerdem, daß Angelegenheiten der überörtlichen Baupolizei nicht zum eigenen Wirkungsbereich gehören“.

---

<sup>1</sup> Vgl *Hauer*, Salzburger Baurecht 279 unter Hinweis auf die nachfolgende Judikatur des Verfassungsgerichtshofs, welche von einer strikten Bezeichnungspflicht ausgeht.

Angelegenheiten, die nach der Judikatur nicht zur örtlichen Baupolizei gehören

▫ Verwaltungsstrafsachen

*VfSlg 5579/1967*

Der VfGH hatte zu beurteilen, ob das Verwaltungsstrafrecht in Bausachen zum übertragenen Wirkungsbereich der Gemeinden oder zum eigenen gehört.

Bis zur Bundesverfassungsnovelle 1962 zählte das Verwaltungsstrafrecht nicht zum selbständigen Wirkungsbereich der Gemeinde. Hätte der Verfassungsgesetzgeber diesen Umstand ändern wollen, hätte er ausdrücklich darauf verwiesen. Allein aus der Wahl des Ausdrucks „örtliche Baupolizei“ in Art. 118 Abs. 3 Z 9 B-VG kann man auf eine derartige Absicht nicht schließen.

Nach dem VfGH ist es ferner bedeutsam, daß im Art. 10 B-VG das Verwaltungsstrafrecht als eigener Kompetenztatbestand normiert wird. Daraus ist zu schließen, „daß das Verwaltungsstrafrecht neben den Grundmaterien der verschiedenen Polizeiangelegenheiten nach der Absicht des Verfassungsgesetzgebers ein eigenständiges Rechtsgebiet darstellen soll“.

„Es darf sohin die Handhabung des Verwaltungsstrafrechtes in Bausachen von der Grundmaterie des Baurechtes getrennt und für sich allein betrachtet werden. Zu untersuchen ist, ob die Handhabung des Verwaltungsstrafrechtes in Bausachen für sich allein dem eigenen oder dem übertragenen Wirkungsbereiche der Gemeinden angehört“.

Eine historische Betrachtung ergibt, daß im Strafrecht das überörtliche Interesse überwiegt. Das gilt für das Verwaltungsstrafrecht ebenso wie für das gerichtliche. Daher zählt die Handhabung des Verwaltungsstrafrechts in Bausachen nicht zum eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden.

*VwSlg 7227 (A)*

In diesem Erkenntnis eines verstärkten Senats stellte der VwGH klar, daß die Verhängung einer Verwaltungsstrafe wegen Übertretung der Bauordnung nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt.

Der VwGH beginnt mit einer historischen Betrachtung. „Mit dem Hinweis darauf, daß das Strafrecht vor dem Inkrafttreten der Bundes-Verfassungsgesetznovelle 1962 als dem übertragenen Wirkungsbereich zugehörig angesehen wurde, ist aber noch kein entscheidender Beitrag für die Lösung des Problems nach der gegenwärtigen Rechtslage geleistet. [...] Der Begriff der ‚Polizei‘ wird in der Verfassung selbst nicht umschrieben. Immerhin fällt es auf, daß in Art. 10 Z. 6 B-VG. das Strafrechtswesen mit Ausschluß des Verwaltungsstrafrechtes und Verwaltungs-

strafverfahrens in Angelegenheiten, die in den selbständigen Wirkungsbereich der Länder fallen, als Bundessache in Gesetzgebung und Vollziehung angeführt ist, während in anderen Ziffern desselben Artikels mit dem Wort Polizei gebildete Begriffe wie Fremdenpolizei (Z. 7), Strom- und Schifffahrtspolizei (Z.8) angeführt sind. So kann erschlossen werden, daß das Strafrechtswesen das Verwaltungsstrafrecht in Bundesmaterien einschließt, woraus entnommen werden kann, daß die angeführten, mit dem Wort ‚Polizei‘ umschriebenen Begriffe das Strafrecht nicht umfassen. Weder die Rechtsprechung noch die Wissenschaft haben den Polizeibegriff oder Einzelbegriffe wie den der Baupolizei eindeutig so umschrieben, daß daraus gefolgert werden könnte, das Strafrecht falle darunter“.

Es spricht daher viel dafür, das Strafrecht dem Begriff der örtlichen Baupolizei nicht zuzuzählen. Letztlich muß man diese Frage aber unter Heranziehung des Art. 118 Abs. 2 B-VG lösen. „Nun leuchtet es unmittelbar ein, daß zumindest im allgemeinen die Frage, wo ein Gebäude in einem Gemeindegebiet zu stehen kommt, wie es gestaltet und erhalten wird, im überwiegenden Interesse der in der Gemeinde verkörperten örtlichen Gemeinschaft gelegen ist. Die Verhängung einer Strafe, die wegen der Nichteinhaltung der diesbezüglichen Vorschriften erfolgt, dient gewiß, unter dem Gesichtspunkt der Spezialpraevention betracht[et], auch jenen Zwecken, die durch die Vorschrift selbst verfolgt werden. Insoweit –scheint zunächst die Einheit der Materie gegeben. Schon die Generalpraevention greift aber ihrer Natur nach über den örtlichen Bereich hinaus“.

Ferner argumentiert der VwGH, daß viele Bestimmungen des VStG „von eminenter Bedeutung für das Wesen des Rechtsstaates“ sind.

▫ Verwaltungsvollstreckungssachen

VwSlg 7368 (A)

Der VwGH hatte zu prüfen, ob die Vollstreckung baupolizeilicher Bescheide in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt; er verneinte dies.

Diese Frage muß nämlich auch an Hand der Kriterien des Art. 118 Abs. 2 B-VG (Interesse und Geeignetheit) entschieden werden. Bezüglich des Interesses nimmt der VwGH an, daß dort, wo an der Entscheidung ein überwiegendes örtliches Interesse besteht, dies auch bei der Vollstreckung gegeben ist, und das überörtliche Interesse an der Durchsetzung des behördlichen Willens und der Ordnung der Zwangsausübung nicht überwiegt.

Hinsichtlich des Kriteriums der Eignung stellt der VwGH zunächst historische Überlegungen an, die zu dem Ergebnis führen, daß die meisten Gemeindeordnungen zwar eine Vollstreckung durch ihre Organe vorsehen, aber auch insbesondere die Bezirksverwaltung um die Vollstre-

ckung ersucht werden kann. „Ist es angemessen, die Gemeinden mit der Vollstreckung zu betrauen, aber notwendig, ihnen hiebei auch die Hilfe der Staatsverwaltung im engeren Sinn zu bieten, und kommt es hiebei nicht auf generell faßbare Unterscheidungen von Fällen an, sondern handelt es sich um Gegebenheiten, die sich generell nicht fassen lassen, so folgt nach Meinung des Verwaltungsgerichtshofes, daß eine Eignung der Angelegenheiten der Vollstreckung zur Besorgung durch die Gemeinschaft innerhalb ihrer örtlichen Grenzen im Sinne des Art. 118 Abs. 2 B-VG. nicht bejaht werden kann“.

Außerdem räumt die Verfassung den Gemeinden nur die Möglichkeit einer generellen Übertragung von Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches auf staatliche Behörden ein; ein Verfügen im Einzelfall ist nicht vorgesehen.

▫ Enteignungen, Entschädigungen

VfSlg 5807/1968

Der VfGH führte allgemein aus: „Art. 118 Abs. 3 B-VG. hat vor allem die Wirkung, daß hinsichtlich der darin demonstrativ aufgezählten Materien die Generalklausel des Art. 118 Abs. 2 erster Satz B-VG. jedenfalls und unwiderlegbar zutrifft. Hinsichtlich der Materien, die nicht vom Inhalt des Art. 118 Abs. 3 B-VG. erfaßt werden, muß an der Generalklausel des Art. 118 Abs. 2 erster Satz B-VG. gemessen werden, ob sie zum eigenen Wirkungsbereich gehören oder nicht“. In der Sache bejahte der VfGH die Frage, ob eine Enteignung aus Anlaß einer Gemeindestraßenregulierung durch die Bestimmung des Art. 118 Abs. 3 Z 4 B-VG unwiderlegbar vom eigenen Wirkungsbereich ausgeschlossen ist. Dies deshalb, weil besagter Artikel unwiderleglich feststellt, „daß von der Materie ‚Straßenangelegenheiten‘ ausnahmslos nur die ‚Verwaltung der Verkehrsflächen der Gemeinde‘ und die ‚örtliche Straßenpolizei‘ in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fallen, sodaß die von diesen beiden Begriffen nicht erfaßten Straßenangelegenheiten vom eigenen Wirkungsbereich ausgeschlossen sind“.

VfSlg 6088/1969

Der VfGH erkannte, daß die Entscheidung über eine Entschädigung im Rahmen der örtlichen Raumplanung nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt. Dies ergibt sich schon aus einer historischen Betrachtung. Ferner hat der Gesetzgeber eine solche Entscheidung der Überprüfung durch die ordentlichen Gerichte zugänglich gemacht, wodurch er das überörtliche Interesse an einer solchen Angelegenheit manifestierte. „Durch das in Rede stehende Erfordernis, die Zuständigkeit der Gerichte zu begründen, wird also in Angelegenheiten, die ansonsten zum eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde gehören, die Grenze dieses Wirkungsbereiches verschoben“.

VfSlg 8227/1977

Unter Berufung auf seine frühere Rechtsprechung (VfSlg 6088/1969, 6146/1970) bestätigt der VfGH seine Auffassung, daß – hier im Bereich der örtlichen Raumplanung – die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Enteignung und Höhe der Entschädigung nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt.

▫ Bauplatzeinlösung

VfSlg 6146/1970

§ 59 Wiener BO bestimmt die Voraussetzungen, unter denen der Eigentümer gegen die Gemeinde Wien einen Anspruch auf Einlösung seines Bauplatzes hat. Diese Angelegenheit ist nicht dem eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zuzurechnen. Es ist nämlich nicht zulässig, auf dem Weg der Generalklausel des Art. 118 Abs. 2 B-VG die im Abs. 3 genannten Angelegenheiten zu erweitern. Aber der VfGH untermauert seine Meinung noch mit weiteren Argumenten: „Für die Zugehörigkeit einer Angelegenheit zum eigenen Wirkungsbereich ist nach dieser Verfassungsbestimmung [Art 118 Abs. 2 B-VG] auch deren Eignung erforderlich, durch die Gemeinschaft innerhalb ihrer örtlichen Grenzen besorgt zu werden. Bei der Beurteilung, ob eine Angelegenheit diese Eignung hat, können herrschende Rechtsvorstellungen nicht unberücksichtigt bleiben“. Daher spricht der Umstand, daß der Einlösungsberechtigte die ordentlichen Gerichte anrufen kann, für die Auffassung, daß eine derartige Angelegenheit nicht geeignet ist, durch die Gemeinschaft besorgt zu werden.

„Der Verfassungsgerichtshof ist der Ansicht, daß die Entscheidung über die Zulässigkeit der Enteignung und die Festsetzung der Höhe der Entschädigung zwei Verfahrensabschnitte in der als Einheit aufzufassenden Materie der Enteignung darstellen und daß daher die Regelung in ihrer Gänze nicht dem eigenen Wirkungsbereich zu unterstellen ist. Das gilt auch für die gleichzubehandelnde Angelegenheit der Einlösungsansprüche“.

▫ Vorhaben auf Gebieten mehrerer Gemeinden und solche, die an Gemeindegrenzen liegen

VfSlg 7355/1974

Der VfGH hegte keine verfassungsrechtlichen Bedenken hinsichtlich § 108 Abs. 5 Burgenländische Bauordnung, wonach die Bezirksverwaltungsbehörde als Baubehörde erster Instanz zu entscheiden hat, wenn sich Bauplätze, Bauvorhaben oder Bauten auf das Gebiet zweier oder mehrerer Gemeinden erstrecken. Ist das Gebiet zweier Bezirke betroffen, ist die Landesregierung zuständig. Das gleiche wurde auch für die Fälle angeordnet, in denen bei der Durchführung des Ermittlungsverfahrens benachbarte Grundflächen einzubeziehen sind, die in einer oder mehreren anderen Gemeinden gelegen sind.



VfSlg 11.307/1987

Hier ging es um die Frage, ob Dammbauten des Donaukraftwerks Hainburg, die mehrere Gemeinden betreffen, in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden fallen. Der VfGH war der Auffassung, daß jedenfalls das zweite Kriterium des Art. 118 Abs. 2 B-VG, wonach die Angelegenheit geeignet sein muß, durch die Gemeinschaft innerhalb ihrer örtlichen Grenzen besorgt zu werden, nicht gegeben ist. „Abgesehen davon, daß aus dieser Bestimmung folgt, daß die Angelegenheit abstrakt geeignet sein muß, von Gemeindeorganen besorgt zu werden, folgt aus ihr weiters, daß sie mit Maßnahmen innerhalb des Gebietes einer Gemeinde geordnet können werden muß. Hierbei besteht kein Unterschied zwischen der Untersagung einer Bauführung und der Bewilligung eines Bauwerkes, das über die Gemeindegrenzen reicht, weil in beiden Fällen das Bauwerk als ganzes zu beurteilen ist. Das bedeutet, daß Art. 118 Abs. 2 B-VG es verbietet, daß Gemeinden im Rahmen des eigenen Wirkungsbereiches Hoheitsakte bei Vorhaben setzen, die sich (örtlich) auch auf das Gebiet einer anderen Gemeinde erstrecken“.

- Vorhaben an der Staatsgrenze

VwGH E v 28.11.1989, ZI 89/05/0077

Der VwGH hatte sich mit Fällen der Bauplatzerklärung und Baubewilligung im Burgenland zu befassen und kam zu dem Schluss, dass bei Grundstücken, die an der Grenze zu Ungarn liegen, ein Fall der überörtlichen Baupolizei gegeben sei, der die Zuständigkeit der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich ausschließe.

- Grundabtretung für Verkehrsflächen der Gemeinde

VfSlg 12.891/1991

Der VfGH hatte § 1 Abs. 1 Kt Grundstücksteilungsges, LGBl 3/1985 zu prüfen, demzufolge die Teilung eines Grundstücks der Genehmigung der Bezirksverwaltungsbehörde bedarf. Er hob diese Bestimmung als gegen das Recht der Gemeinde gem. Art. 118 B-VG verstoßend auf, die Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereichs selbst zu besorgen. Der VfGH verweist dabei auf seine ständige Rechtsprechung, derzufolge die Genehmigung der Schaffung von Bauplätzen oder Bauplatzteilen eine Angelegenheit der örtlichen Baupolizei ist und daher in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt (zB VfSlg 5823/1968, 6060/1969, 9580/1982 S 422 iVm S 412 f), ebenso wie die örtliche Raumplanung.

Die Wahrnehmung der Interessen der örtlichen Raumplanung in einer Angelegenheit, die nicht von vornherein durch andere, überörtliche Interessen bestimmt ist, liegt daher gleichfalls im ausschließlichen oder überwiegenden Interesse der in der Gemeinde verkörperten örtlichen Gemeinschaft und fällt nach Art. 118 Abs. 2 B-VG in den eigenen Wirkungsbereich der Ge-

meinde. Die in den Bestimmungen über die Grundabtretung zutage tretenden, mit der örtlichen Baupolizei in enger Verbindung stehenden Interessen der Gemeinde als Inhaberin von Verkehrsflächen, die sie nach Art. 118 Abs. 3 Z 4 B-VG selbst verwaltet (vgl VfSlg 6208/1970, 6685/1972 und 6770/1972), sind gleichfalls dem eigenen Wirkungsbereich zuzuordnen. Der Umstand, dass die Grundabtretung unter dem Blickwinkel des Eigentumsschutzes und für Zwecke der Kompetenzzuordnung als Enteignung zu qualifizieren ist (vgl VfSlg 3475/1958, 3666/1959, 8980/1980 S 356, 9881/1980 S 370, 9781/1983 S 74), ändert daran nichts. Zwar entscheidet über die Notwendigkeit, den Gegenstand und den Umfang von Enteignungen für Gemeindestraßen, Ortschafts- und Verbindungswege - der Rechtsanschauung des VfGH (VfSlg 5409/1966, 5807/1968 und 8227/1977) entsprechend - die Bezirksverwaltungsbehörde (§ 38 Kärntner Straßengesetz 1978), doch unterscheidet sich die Grundabtretungspflicht von solchen gestalteten Maßnahmen - abgesehen vom Fehlen der Notwendigkeit, über eine Entschädigung zu entscheiden (vgl VfSlg 6088/1969 und 6146/1970) - dadurch, dass sie nur aus Anlass und in (engerem oder weiterem) Zusammenhang mit einer angestrebten Grundteilung ausgelöst wird.

Angelegenheiten, die nach der Judikatur zur örtlichen Baupolizei gehören

Die Judikatur der Höchstgerichte geht dabei von der grundlegenden Überlegung aus, dass es bei der Qualifikation einer Angelegenheit als „örtlich“ nicht auf den Verwendungszweck oder die Bedeutung des betreffenden Bauwerks ankommt, sondern vielmehr auf spezifisch örtliche baurechtliche Interessen. Auch die Person des Bewilligungswerbers ist regelmäßig nicht relevant.

- Lichtspieltheater

VfSlg 2271/1952

Der VfGH hob eine landesgesetzliche Bestimmung als verfassungswidrig auf, wonach die Landesregierung für die Erteilung einer Baubewilligung für Lichtspieltheater als zuständig erklärt wurde. Die Verfassungswidrigkeit ergibt sich daraus, daß die Handhabung der Bauordnung und die Erteilung der polizeilichen Baubewilligungen in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fallen.

- Verwaltungsgebäude/Bauernkrankenkasse

VfSlg 5647/1967

Die Krankenversicherungsanstalt der Bauern, Landeskasse Burgenland, hat um die Erteilung einer Baubewilligung zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes angesucht. Der Magistrat legte das Ansuchen zuständigkeitshalber der Landesregierung vor. Dadurch wurde die Beschwerdeführerin in ihrem Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt, da es sich um eine Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde gehandelt hat.

Die belangte Behörde hatte argumentiert, daß der Bau der Landeskasse der Bauernkrankenkasse, deren örtlicher Wirkungsbereich das ganze Land umfasse, nicht im ausschließlichen oder überwiegenden Interesse der örtlichen Gemeinschaft liege.

„Die Auslegung des Wortes ‚örtlich‘ darf nicht von dem Verwendungszweck des beabsichtigten Bauvorhabens oder von der besonderen Bedeutung des Gebäudes oder von der darin entfalteten Tätigkeit ihren Ausgang nehmen. Würde es bei der Auslegung auf solche Merkmale ankommen, so müßte das dazu führen, daß etwa die Erteilung der Baubewilligung für ein Bürogebäude, in dem – wie im vorliegenden Fall – eine Verwaltungstätigkeit ausgeübt werden soll, die sich auf ein größeres Gebiet erstreckt, nicht als Angelegenheit der örtlichen Baupolizei qualifiziert werden dürfte, während die Errichtung eines Bauwerkes, welcher Größe immer, dessen Verwendungszweck sich lediglich auf das Stadtgebiet beschränkt, der örtlichen Baupolizei zuzurechnen wäre. Das kann nicht richtig sein. Es können vielmehr nur baupolizeiliche Gründe maßgebend sein, was sich auch daraus ergibt, daß ansonsten die Einschränkung in Art. 118 Abs. 3 Z. 9 B-VG., ‚soweit sie nicht bundeseigene Gebäude, die öffentlichen Zwecken dienen (Art. 15 Abs. 5 B-VG.), zum Gegenstand hat‘ überflüssig wäre“.

- Schulgebäude mit überörtlichem Einzugsgebiet

VwSlg 7210 (A)

Der VwGH beschäftigte sich mit der Frage, ob die Errichtung eines Schulgebäudes in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt, obwohl sich der Einzugsbereich der Schule über mehrere Gemeinden erstrecken wird.

Bei der Auslegung der einzelnen in Art. 118 Abs. 3 B-VG genannten Angelegenheiten muß man, sofern in Randgebieten der Begriffe Zweifel bestehen, auf den allgemeinen Grundsatz des Art. 118 Abs. 2 B-VG zurückgreifen.

Das „Interesse der in der Gemeinde verkörperten örtlichen Gemeinschaft“ „kann kein subjektives, faktisches Interessiertsein bedeuten, weil sich hier eine schwankende Regelung ergeben würde; es muß sich um ein objektives und daher stetiges ‚interessiert-sein-Sollen‘ handeln. [...] Das Interesse [...] ist im Hinblick auf das Baurecht jedenfalls das Interesse an der Überwachung der Einhaltung der Ordnung und der damit verbundenen Gefahrenabwehr, nicht aber das Interesse an der Errichtung des Bauwerkes oder an der Tätigkeit, die in dem Gebäude entfaltet wird. [...] Der Text des Art. 118 Abs. 3 Z. 9 B-VG. zeigt klar, daß auch bundeseigene Gebäude, die öffentlichen Zwecken dienen, an sich in den Bereich der örtlichen Baupolizei fallen. Sie sind nur aus dem eigenen Wirkungsbereich ausgenommen. [...] Die Formulierung der Ausnahme spricht also gegen die Annahme, daß der überörtliche Zweck des Baues in der Regel eine Ausnahme vom Begriff der örtlichen Baupolizei begründe“.

Im Falle eines Schulgebäudes greifen auch schulbehördliche Kompetenzen ein. „Unter dem Gesichtspunkt des Baurechtes betrachtet aber, unter dem der hoheitlichen Überwachung der Bauführung bezüglich der Festsetzung der Baulinie, des Niveaus, der Geschoßzahl, des äußeren Ansehen usw., liegt die Angelegenheit im überwiegenden Interesse der Gemeinde, auf deren Gebiet das Gebäude errichtet wird“.

Solche Angelegenheiten können nach Meinung des VwGH auch durch die in der Gemeinde verkörperte örtliche Gemeinschaft innerhalb ihrer örtlichen Grenzen besorgt werden. Das gilt auch für die Fälle, in denen die Gemeinde selbst als Bauherr auftritt; für diese Annahme spricht auch Art. 15 Abs. 5 B-VG, der Situationen betrifft, in denen der Bund als Bauherr agiert.

- Reklametafeln

VwSlg 7538 (A)

Der Salzburger Landesgesetzgeber hat verfügt, daß mit Verordnung Städte und Orte festgelegt werden können, in denen zum Schutz des Ortsbildes Reklametafeln einer Genehmigungspflicht unterworfen werden können. Bei dieser Verordnung handelt es sich zwar nicht um einen Akt der Baupolizei, er ist aber dem Baurecht eng verwandt. Zur Beurteilung, ob eine solche Angelegenheit in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt, muß daher Art. 118 Abs. 2 herangezogen werden. In Ansehung der baurechtlichen Bestimmungen dieser Art könne aber laut VwGH kein Zweifel am Kriterium der Eignung aufkommen. Es müßten sich schon zwingende Gründe finden lassen (was hier nicht der Fall ist), um die Eignung zu verneinen.

- Ortsbildschutz und Landschaftsbildschutz

VwSlg 7538 (A)

Im selben Fall stellte sich ferner die Frage, ob die Berücksichtigung des Orts- und Stadtbildes bei der Aufstellung von Reklametafeln dem Ortsbildschutz oder Landschaftsschutz zuzurechnen ist, und ob diese Angelegenheit in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt.

„Unter ‚Ortsbild‘ versteht man in erster Linie die bauliche Ansicht eines Ortes oder Ortsteiles innerhalb einer Gemeinde, gleichgültig, ob nun die Betrachtung von innen oder von einem Standpunkt außerhalb des Ortes erfolgt. ‚Geprägt‘ wird dieses Ortsbild daher grundsätzlich von den baulichen Anlagen eines Ortes selbst. Damit ergibt sich aber zwangsläufig, daß auch der ‚Schutz des Ortsbildes‘ mit den baulichen Anlagen eines Ortes untrennbar verbunden ist. [...] Während beim Schutz des Orts- und Stadtbildes die Grünanlage oder Parkanlage nur eine im Verhältnis zu den baulichen Anlagen untergeordnete Rolle spielen, sind es beim ‚Landschaftsschutz‘ die baulichen Anlagen eines Ortes, die nur untergeordnete Teile der ganzen

Landschaft ausmachen. [...] Während das ‚Ortsbild‘ mit seinen baulichen Anlagen in der Regel – auch die Grünanlagen und Parkflächen miteingeschlossen – ein von Menschenhand gestaltetes Gebilde ist, ist es bei der Landschaft die Natur selbst, die, mag auch der Mensch in sie gestaltend eingegriffen haben, entscheidend die Gestaltung bewirkt hat. Daraus ergibt sich nun – verfassungsrechtlich vom Standpunkt der ‚Kompetenz‘ her betrachtet – die Berechtigung, den ‚Landschaftsschutz‘ dem ‚Naturschutz‘ unterzuordnen, hingegen den ‚Schutz des Orts- und Stadtbildes‘ etwa in den einschlägigen baurechtlichen Normen zu regeln“.

VfSlg 8944/1980

Der VfGH hatte eine Bestimmung der Nö. Bauordnung zu prüfen, die die Versagung der Bewilligung bei Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vorsah. Allerdings teilte er die vom VwGH geäußerten Bedenken, daß der Schutz des Landschaftsbildes nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt, nicht.

„Auszugehen ist davon, daß die Begriffe Orts- und Landschaftsbild nicht vollständig getrennt werden können. Wohl wird unter ‚Ortsbild‘ in erster Linie die bauliche Ansicht eines Ortes oder Ortsteiles zu verstehen sein, die grundsätzlich von den baulichen Anlagen eines Ortes geprägt wird. Unter ‚Landschaftsbild‘ ist im allgemeinen die Ansicht eines Landschaftsteiles nach anderen als baulichen Gesichtspunkten zu verstehen. Regelmäßig werden aber zwischen dem Ortsbild und dem Landschaftsbild gewisse Wechselwirkungen bestehen. Auszugehen ist weiters davon, daß [...] der örtliche Landschafts- und Naturschutz in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt. Soweit den Landschafts- und Naturschutz betreffende Bestimmungen im Zusammenhang mit Bauwerken stehen, zählen sie zur örtlichen Baupolizei, ansonsten zu den Angelegenheiten des örtlichen Landschafts- und Naturschutzes“.

Die Wendung „Orts- und Landschaftsbild“ ist als einheitlicher Begriff zu verstehen; daraus ergibt sich, daß außerhalb des Bereiches, in den es zu einer Wechselwirkung zwischen dem Ortsbild und dem Landschaftsbild kommt, keine Bedachtnahme auf das Landschaftsbild möglich ist. Daher ist diese Bestimmung bei verfassungskonformer Auslegung auf den örtlichen Landschaftsschutz beschränkt, der in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt.

Schaffung von Bauplätzen durch Grundstücksteilung; Schaffung von Kleingartenflächen

VfSlg 5823/1968

§ 5 Abs. 4 iVm § 1 Abs. 5 Oö Bauordnungsnovelle unterwarfen die Teilung von Grundstücken zur Schaffung von Kleingartenflächen oder Bauplätzen der Genehmigungspflicht der Bezirksverwaltungsbehörde. Der VfGH hob diese Bestimmungen als verfassungswidrig auf, da derartige Angelegenheiten von der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen sind.

Betreffend die Bestimmung über die Schaffung von Bauplätzen bedarf es einer Auslegung des Begriffes „örtliche Baupolizei“. Mittels historischer Interpretation gelangt der VfGH zum Schluß, „daß nach dem Reichsgemeindengesetz unter ‚Polizei‘ im Bereich des Baurechtes nicht nur eine Verwaltungstätigkeit zu verstehen ist, deren Ziel auf die Abwehr von Gefährdungen der öffentlichen Ordnung durch das Mittel der Androhung oder Anwendung von Gewalt gerichtet ist, wozu etwa in Ausübung der behördlichen Bauaufsicht die Verfügung der Beseitigung von Baugebrechen sowie die Anordnung von Sicherungsmaßnahmen, der Räumung oder des Abbruches von Gebäuden gehören [...], sondern daß darunter auch eine Verwaltungstätigkeit fällt, die dazu dient, durch ein zwangsweises Eingreifen der Behörden den Gefahren vorzubeugen, die sich für die geordnete Entwicklung des Gemeindewesens dadurch ergeben können, daß die aus der privatrechtlichen Eigentumsordnung abzuleitende Baufreiheit zum Schaden des Gemeinwesens mißbraucht werden könnte [...] Die Erteilung der polizeilichen Baubewilligung konnte also begrifflich schon damals die Schaffung eines Bauplatzes mit umfassen. Es ist daher folgerichtig, auch die Schaffung der für eine Bebauung geeigneten Grundfläche durch Bewilligung der Teilung eines Grundstückes [...] oder durch Erklärung eines Grundstückes zum Bauplatz, wenn sie in einem individuellen Verwaltungsakt erfolgt, als einen Akt der verwaltungspolizeilichen Tätigkeit der Baubehörde zu qualifizieren, denn auch solche Bewilligungen stellen ihrem Wesen nach vorbeugende Maßnahmen in dem vorbezeichneten Sinne dar, weil auch sie dazu dienen, den Gefahren vorzubeugen, die sich dadurch ergeben können, daß die Baufreiheit zum Schaden des Gemeinwesens mißbraucht werden könnte“.

Die Schaffung von Bauplätzen oder Bauplatzteilen liegt auch im ausschließlichen oder überwiegenden Interesse der Gemeinde und ist auch geeignet, von dieser besorgt zu werden. Es handelt sich also um eine Angelegenheit der örtlichen Baupolizei.

Die Schaffung von Kleingartenflächen kann zT der örtlichen Baupolizei, zT der örtlichen Raumplanung zugeordnet werden. „Die der Regelung innewohnenden Elemente der örtlichen Baupolizei und der örtlichen Raumplanung machen nun nicht den Gehalt der Regelung aus. In dem darüber hinaus gehenden Umfang kommt eine Zuordnung zu einer der Angelegenheiten aus dem Katalog des Art. 118 Abs. 3 B-VG. nicht in Betracht. In diesem Umfang kann die Regelung nur an der Generalklausel des Art. 118 Abs. 2 erster Satz B-VG. gemessen werden“. Diese Angelegenheit ist gleichfalls dem eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zuzuordnen.

- Bestimmung der Baulinie und des Niveaus für Gebäude gem. Art. 15 Abs. 5 B-VG

VwSlg 7319 (A)

Durch Bescheid wurde aufgrund der Stmk BauO vom Bürgermeister die Widmung eines Grundstückes für Bauzwecke zur Errichtung eines bundeseigenen Gebäudes zur Unterbringung eines Wähleramtes der Post- und Telegraphenverwaltung ausgesprochen. Dabei wurde auch die Art der

Verbauung festgelegt. In den meisten anderen Bauordnungen erfolgt nur die Bekanntgabe der Fluchtlinien und Höhenlage und die Abteilungsbewilligung in Form eines Bescheides, wogegen die Aufstellung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen durch Verordnung erfolgt; nach der Bauordnung für Steiermark können alle diese Verwaltungsakte in einem einzigen Verwaltungsakt – und zwar in Form eines Bescheides – zusammengefaßt werden.

Der VfGH hatte nun zu prüfen, ob ein derartiger Akt der örtlichen Baupolizei oder der örtlichen Raumplanung zuzurechnen ist, da nur hinsichtlich der örtlichen Baupolizei die Einschränkung des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde bei bundeseigenen Gebäuden gegeben ist (Art 118 Abs. 3 Z 9 B-VG). Aus dem verfassungsgerichtlichen Erkenntnis VfSlg 2674 ergibt sich, „daß, da die Zuständigkeit zur ‚Raumordnung‘ aus der Zuständigkeit zur Regelung des betreffenden Verwaltungsgebietes erfließt, Raumordnungspläne, die bestimmt sind, die Verwendung des Raumes für Bauzwecke zu regeln dem Baurecht zuzuordnen und damit in Gesetzgebung und Vollziehung Landessache sind“.

Der betroffene Widmungsbescheid kann nicht als Maßnahme der örtlichen Raumplanung gesehen werden, da von einer planmäßigen und vorausschauenden Gesamtgestaltung eines bestimmten Gebietes bei der Widmung eines Grundes für Bauzwecke durch einen individuellen Bescheid nicht die Rede sein kann. Daher fällt dieser Bescheid unter die Baupolizei.

„Der Gerichtshof ist nun der Meinung, daß ungeachtet der gekürzten Wiedergabe der Bestimmung des Art. 15 Abs. 5 B-VG. der gesamte Inhalt dieser Verfassungsbestimmungen im Art. 118 Abs. 3 Z. 9 B-VG. bei der ‚örtlichen Baupolizei‘ als angeführt anzusehen ist. Das bedeutet, daß aus dem Zuständigkeitsbereich des Bundes bei bundeseigenen Gebäuden, die öffentlichen Zwecken dienen, die Bestimmung der Baulinie und des Niveaus – also nicht nur die Bekanntgabe – herausgenommen ist und daher nunmehr (als Teil der örtlichen Baupolizei) im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde verbleibt. Diese Bestimmung muß allerdings als Ausnahmebestimmung eng ausgelegt werden. Sie umfaßt nicht andere Verbauungsunterlagen [...]“.

- Ausübung unmittelbarer Befehls- und Zwangsgewalt als Vollzugsmaßnahme

VfSlg 9811/1983

Ein Bürgermeister hatte – gestützt auf das Vbg BauG – in Ausübung unmittelbarer Zwangsgewalt eine nichtbewilligte Werbeanlage entfernen lassen.

„Für die Auslegung des Begriffs ‚örtlich‘ im Art. 118 Abs. 3 Z 9 B-VG sind nach der Rechtsprechung des VfGH nur baupolizeiliche Gründe maßgebend. Sie darf keinesfalls vom Verwendungszweck und von der besonderen Bedeutung eines beabsichtigten Baues oder etwa von der darin zu entfaltenden Tätigkeit ihren Ausgang nehmen (VfSlg 5647/1967)“.

Hier handelt es sich um eine verfahrensfreie Sofortmaßnahme (im Gegensatz zu einer Ersatzvornahme, der eine Vollstreckungsverfügung vorauszugehen hat), die mit Rücksicht auf ihren Gegenstand jedenfalls der örtlichen Baupolizei zuzurechnen ist. „Hier geht es also nicht etwa um ein förmlich-vollständiges Vollstreckungsverfahren, sondern um eine – damit nicht vergleichbare – punktuelle (Vollzugs-)Maßnahme einfacher Art, zu deren Vornahme Gemeinden regelmäßig durchaus selbst imstande sind“.

Zur Problematik der Zugehörigkeit von Betriebsanlagen zum Bereich der örtlichen Baupolizei

Eine Differenzierung nach der Art des projektierten Gebäudes bei der Zuordnung zur örtlichen Baupolizei hat die Rechtsprechung bisher abgelehnt. Wohl ist ihr bezüglich der oben dargelegten Unerheblichkeit der Zweckwidmung von Gebäuden zuzustimmen - auch der Bau eines Verwaltungsgebäudes oder einer Schule mit über die Gemeindegrenzen hinausgehendem Einzugsgebiet ist eine unter baurechtlichem Aspekt örtliche Angelegenheit.

Fragwürdig ist jedoch die Anwendung dieses Gedankens auch auf den Anlagenbau, sofern dort anlagenrechtliche mit baurechtlichen Bewilligungen kumulieren. Hier ist eine Revision des umfassenden Begriffs der örtlichen Baupolizei angezeigt, die von der Rechtsprechung allerdings bisher nicht vorgenommen wurde. So hat der VwGH in einem Erkenntnis, das allerdings aus dem Jahr 1968 stammt, folgende Auffassung vertreten:

VwSlg 7348 (A)

Der VwGH hatte zu beurteilen, ob die Erteilung einer Baubewilligung für eine Tankstelle in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt – also eine Angelegenheit der örtlichen Baupolizei ist. „Der Verwaltungsgerichtshof ist nicht der Meinung, es könne gesagt werden daß im Hinblick auf die Baupolizei das überwiegende Interesse der Gemeinde bei allen Bauwerken zu verneinen ist, die genehmigungspflichtige gewerbliche Betriebsanlagen enthalten. Im Hinblick auf die Baubewilligung überwiegt vielmehr das örtliche Interesse an der Überwachung der entsprechenden Einfügung des Gebäudes samt Betrieb in den Raum der örtlichen Gemeinschaft“.

Auch die Erlassung einer Bausperre, die der Einhaltung der Straßenfluchtlinie einer Bundesstraße dienen soll, ist Sache der örtlichen Baupolizei. „Es ist durchaus richtig, daß im vorliegenden Fall durch den Zusammenhang mit der Planung einer Bundesstraße ein überörtlicher Gesichtspunkt von besonderer Bedeutung zu beachten ist. Der Verwaltungsgerichtshof ist jedoch zunächst nicht der Meinung, daß die Materie der Baupolizei so aufgegliedert werden kann, daß nach den jeweils im Einzelfall in Betracht kommenden Entscheidungsmotiven, Sonderzuständigkeiten bestünden. Die Zuweisung in den eigenen Wirkungsbereich muß einen allgemein faßbaren Inhalt haben“.



Der VwGH ist auch der Meinung, daß die Erteilung einer Baubewilligung für eine gewerbliche Betriebsanlage geeignet ist, von der Gemeinschaft selbst besorgt zu werden. „Bei der Eignung, innerhalb der örtlichen Grenzen besorgt zu werden, steht das territoriale Moment im Vordergrund. Die Eignung ist in diesem Sinne dann nicht gegeben, wenn die erforderlichen Maßnahmen für das Gemeindegebiet nicht mit Erfolg getroffen werden können, weil wirksame Maßnahmen über das Gemeindegebiet hinaus greifen müßten. Dem Worte ‚örtliche Grenzen‘ kann kein Sinn beigemessen werden der sich auf Leistungsfähigkeit bezieht. Die Eignung der Angelegenheit als solche aber kann zur Leistungsfähigkeit in Beziehung gesetzt werden. Die Eignung von Angelegenheiten zur Besorgung im eigenen Wirkungsbereich könnte aus Gründen der ‚Schwierigkeit‘ allenfalls dann bestritten werden, wenn dies für ganze Gruppen von Angelegenheiten wegen eines typischen Schwierigkeitsgrades geschehen kann. [...] Die bisherige Erfahrung beweist nicht, daß vom Standpunkt der technischen und rechtlichen Beurteilung aus gesehen, Baubewilligungen für Wohn- oder Bürohäuser der Verwaltung immer oder regelmäßig einfachere Aufgaben stellen als Baubewilligungen für Objekte, in denen sich Betriebsanlagen befinden“. Dies gilt auch für die Errichtung einer Tankstelle, bei der insbesondere „das örtliche Interesse an der Einfügung des Gebäudes samt Betrieb in den Raum der örtlichen Gemeinschaft überwiegt. Auch hier kann der Mangel der Eignung der Materie zur Besorgung im eigenen Wirkungsbereich gerade im Hinblick auf die spezielle Erfassung der besonderen Probleme der Tankstellen in anderen Gesetzen nicht bejaht werden“.

In der Folge hat der Verwaltungsgerichtshof auch bei Großanlagen wie dem Kraftwerk Zwentendorf (VwSlg 9485/A) sowie dem Wärmekraftwerk Voitsberg (E v 21. 6. 1980, ZI 3128/79) und Dürnrohr (E v 24. 11. 1981, ZI 81/95/0106) diese Frage nicht releviert.

Diese Rechtsprechung bedarf nach Ansicht der Autorin einer Revision

Dabei ist davon auszugehen, dass die Aufzählung des Art. 118 Abs. 3 B-VG gemäß den Kriterien des Abs. 2, nämlich „ausschließliches und überwiegendes Interesse“ und „Eignung zur Besorgung durch die Gemeinschaft“ auszulegen sind. Maßgebend ist dabei<sup>1</sup> einerseits der dynamische Charakter dieser allgemeinen Kriterien, der den Inhalt des eigenen Wirkungsbereichs nicht im Sinn eines Versteinerungsprinzips auf die Verhältnisse im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Gemeindeverfassungsnovelle 1962 festlegt, sondern eine Anpassung an sich ändernde Verhältnisse bewirken soll, und andererseits die Tatsache, dass sich die Aufgabenumschreibung auf eine sogenannte „Einheitsgemeinde“ bezieht, somit auf eine typische Gemeinde und deren Möglichkeiten.

Legt man diese Maßstäbe an die Genehmigung für Betriebsanlagen an, so geht das Interesse an Anlagen, von denen Immissionen ausgehen, welche das Gemeindegebiet überschreiten, über jenes der örtlichen Gemeinschaft zweifellos hinaus. Für den gesamten Anlagenbereich unabhängig von

---

<sup>1</sup> Vgl. *Walter/Mayer*, Grundriß des österreichischen Bundesverfassungsrechts<sup>8</sup>, 1996, 333 ff; *Adamovich/Funk/Holzinger*, Österreichisches Staatsrecht, Bd 2 (1998) Rz 32.044.

der Problematik weitreichender Emmissionen muss man zudem die Frage stellen, ob die damit zusammenhängenden komplexen Probleme nicht ganz allgemein die Kapazität einer typischen Durchschnittsgemeinde bei weitem übersteigen.

Bedenken dieser Art verbunden mit der Forderung, die baurechtlichen Kompetenzen der Gemeinde als solche oder zumindest jene im Anlagenbau auf Behörden der staatlichen Verwaltung zu übertragen sind seit langem immer wieder geäußert worden. In letzter Zeit haben insbesondere Untersuchungen zu einer Vereinfachung und Beschleunigung der Anlagengenehmigung die Notwendigkeit einer Verfahrenskonzentration betont<sup>1</sup>.

Die Länder haben diese Reformüberlegungen allerdings bisher nicht aufgegriffen. In die hier vorgeschlagene Richtung weist aber zB § 1 Abs. 2 Kt Bauordnung, welcher in seiner lit c „Akte der Vollziehung betreffend Vorhaben, die Interessen der Sicherheit oder der Gesundheit außerhalb des Gemeindegebietes zu gefährden geeignet sind; dies ist jedenfalls gegeben, wenn das Vorhaben die Sicherheit oder Gesundheit gefährdende Immissionen außerhalb des Gemeindegebietes bewirkt;“ vom eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde ausnimmt. In Kärnten sind in Angelegenheiten, die nicht zum eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde gehören, die Bezirksverwaltungsbehörden in erster Instanz zuständig. Die Höchstgerichte hatten allerdings - soweit ersichtlich - noch nicht Gelegenheit, sich mit dieser Bestimmung unter dem Gesichtspunkt des Art. 118 Abs. 2 B-VG auseinanderzusetzen.

Ein weitere Ansatzpunkt findet sich in der vom Verfassungsgesetzgeber mit der in Art. 118 Abs. 7 B-VG eröffneten Möglichkeit einer Übertragung einzelner Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereichs an staatliche Behörden über Antrag der Gemeinde im Weg der sogenannten Übertragungsverordnungen (auch Delegierungsverordnungen). Dazu können - ohne dass Gesetzes- oder Verfassungsänderungen notwendig wären - Aufgaben der Baupolizei auf die Bezirkshauptmannschaft übertragen werden. Allerdings ist in jedem Fall ein Antrag jeder einzelnen betroffenen Gemeinde notwendig, was einen konsequenten Einsatz dieses Instruments durch das Land nicht ermöglicht und tendenziell zu einer weiteren Zersplitterung der Vollzugszuständigkeit im Baurecht führt.

Bisher haben Burgenland (zB V LGBI 1991/97 idgF), Salzburg (V LGBI 1968/97, 98, 99 und 100, jeweils in der geltenden Fassung), Tirol (V LGBI 1968/18 idgF) und Vorarlberg (V LGBI 1969/21 idgF) von der Möglichkeit der Erlassung von Übertragungsverordnungen Gebrauch gemacht. Niederösterreich hat eine Übertragungsverordnung (LGBI 1090/1-1) für den Fall Zwentendorf erlassen.

---

<sup>1</sup> Vgl etwa *Korinek*, Deregulierungspotentiale im Wirtschaftsrecht - Wünsche und Erfahrungen der Praxis (1991); *Oberndorfer/Hauer*, Verfahrensverzögerungen bei der Genehmigung gewerblicher Betriebsanlagen (1993); Bundessektion Industrie der WKÖ, Industriestandort Österreich (1995); *Winner*, Deregulierung im Wirtschaftsrecht (1996); *Schwarzer*, Reform des Betriebsanlagenrechts (1997), alle mit weiteren Literaturhinweisen.

Mit diesen Verordnungen werden durchwegs Vorhaben, für die außer der baupolizeilichen Bewilligung eine Genehmigung nach der Gewerbeordnung erforderlich ist, auf die zuständige Bezirksverwaltungsbehörde übertragen. Die Formulierungen variieren allerdings. Der VfGH hat die Verfassungsmäßigkeit einer derartigen Verordnung bejaht.

#### VfSlg 8172/1977

Durch eine Verordnung der Salzburger LReg wurde hinsichtlich einiger Gemeinden die Zuständigkeit zur Bewilligung von Bauvorhaben auf die BVB übertragen, wenn für solche Bauten auch eine gewerbebehördlichen Bewilligung notwendig war. Dessen ungeachtet erteilte der Bürgermeister einer unter diese VO fallenden Gemeinde die baurechtliche Bewilligung für einen Selbstbedienungs-Großmarkt samt Lagerhalle.

Der VfGH hatte zu prüfen, ob die Gemeinde durch diese VO in ihrem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Selbstverwaltung verletzt wurde. Der der VO zugrunde liegende Antrag der Gemeinde über die Zuständigkeitsübertragung muß restriktiv ausgelegt werden. Dennoch befand der VfGH, daß ein Verweis auf die GewO in ihrer jeweils geltenden Fassung, wie er in der VO vorgenommen wurde, zulässig ist. Es wurde nämlich lediglich an die Tatsache angeknüpft, „daß für ein Bauvorhaben neben der baubehördlichen auch eine gewerbebehördliche Genehmigung erforderlich ist, gleichgültig auf welcher Rechtsgrundlage dieses Erfordernis beruht“.

#### *Sonderregelungen für den Vollzug von Baurecht*

Von der Vollzugszuständigkeit des Landes bestehen von Verfassungs wegen Ausnahmen in folgenden Fällen:

##### ▫ Abfallbehandlungsanlagen

Gem § 29 Abs. 13 AbfallwirtschaftsG (Verfassungsbestimmung) sind bei Genehmigung der Errichtung, von wesentlichen Änderungen und der Inbetriebnahme bestimmter Abfall- und Altölbehandlungsanlagen durch den Landeshauptmann auch die bautechnischen Bestimmungen der Bauordnung des jeweiligen Landes anzuwenden - eine Baubewilligung entfällt.

#### VwGH 23. 10. 1997, 97/07/0084

Durch § 29 Abs. 13 AWG wird der Entfall der baubehördlichen Bewilligungspflicht nur für jene Fälle angeordnet, in denen eine Genehmigung nach § 29 AWG zu erteilen ist. Eine solche Genehmigung ist nach § 44 Abs. 6 AWG nicht erforderlich, wenn am 1. 7. 1990 auch nur ein nach der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Rechtslage erforderliches Verfahren anhängig oder rechtskräftig abgeschlossen war.

Ebenso VwGH 2. 9. 1998, 97/05/0157 u.a.

- Bundeseigene Gebäude

Gem Art. 15 Abs. 5 B-VG fallen Akte der Vollziehung in Bausachen, die bundeseigene Gebäude betreffen, welche öffentlichen Zwecken dienen, in die mittelbare Bundesverwaltung. Zuständig ist in erster Instanz die Bezirksverwaltungsbehörde. Die Bestimmung der Baulinien und des Niveaus bleiben jedoch Sache der Landesvollziehung und fallen in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden. Unter Baulinie ist nach der Rspr des VwGH (zB E v 5. 7. 1984, ZI 84/06/0112 u.a.) die Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrund zu verstehen.

Als öffentliche Zwecke sind gem. Art. 15 Abs. 5 B-VG etwa anzusehen: die Unterbringung von Behörden und Ämtern des Bundes, von öffentlichen Anstalten - darunter auch Schulen und Spitäler - oder die kasernenmäßige Unterbringung von Heeresangehörigen oder sonstigen Bundesbediensteten. Kein öffentlicher Zweck liegt zB bei einem Gebäude vor, das für Dienstwohnungen von Bundesbediensteten benutzt wird.

- Umweltverträglichkeitsprüfung

Gem § 3 Abs. 2 UmweltverträglichkeitsprüfungsG sind dann, wenn ein Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen ist, alle nach den Verwaltungsvorschriften, auch soweit sie im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zu vollziehen sind, für die Ausführung des Vorhabens erforderlichen Genehmigungsverfahren von der Landesregierung in einem konzentrierten Verfahren durchzuführen.

Diese Verfahrenskonzentration, welche im Zug der Umsetzung der UVP-Richtlinie<sup>1</sup> eingeführt wurde, basiert auf einer Reihe von Änderungen der Kompetenzverteilung. Im Einzelnen wurden folgende neue Kompetenzen geschaffen, welche durchwegs Art. 11 B-VG (Gesetzgebung Bund, Vollziehung Länder) zugeordnet werden:

- Umweltverträglichkeitsprüfung (Art 11 Abs. 1 Z 9 erster Satz B-VG)

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung kann für Vorhaben angeordnet werden, bei denen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

- Anlagengenehmigung im Zusammenhang mit UVP (Art 11 Abs. 1 Z 7 B-VG - Bedarfskompetenz)

Erlassung einheitlicher (auch materieller) Vorschriften für die Genehmigung von der UVP zu unterziehenden Anlagen.

- Unabhängiger Umweltsenat (Art 11 Abs. 7 und 8 B-VG)

Einrichtung eines Umweltsenats als Kollegialbehörde iSd Art. 133 Z 4 B-VG. Der Umweltsenat hat die Funktion einer Rechtsmittelbehörde sowie bei Landesgrenzen überschreitenden Vorhaben einer Genehmigungsbehörde.

---

<sup>1</sup> Hiezu unten, Kapitel 5.1, Seite 143.

- Bundeskontrolle

Bei UVP-Verfahren gem. Art. 11 Abs. 9 B-VG stehen der Bundesregierung und den einzelnen Bundesministern bestimmte Kontrollbefugnisse gegenüber der Landesregierung zu.

#### 4.3.2 Baurechtskompetenzen des Bundes

Baurechtliche Kompetenzen des Bundes ergeben sich vor allem aus dem Annexcharakter des Baurechts zu bestimmten Bundesmaterien (vgl VfSlg 2685/1954). Dabei kann eine Zuständigkeit zur abschließenden baurechtlichen Regelung ermächtigen, es gibt aber auch Fälle, in denen diese nur bestimmte Aspekte erfasst und im Übrigen die Landeszuständigkeit bestehen bleibt.

Andere Bundeskompetenzen, die an sich mit baulichen Anlagen im Zusammenhang stehen, umfassen hingegen den baurechtlichen Aspekt nicht.

Im Einzelnen sind diese Kompetenzregelungen zum Teil in ihrer Tragweite unklar und mit Abgrenzungsproblemen behaftet. Nicht immer sind die darauf basierenden Regelungen miteinander kompatibel, wenn es zu Kumulationseffekten kommt.

##### *Materien mit abschließender baulicher Regelungskompetenz des Bundes*

Die folgenden Bundeskompetenzen decken die baurechtlichen Belange weitgehend ab.

- *Eisenbahnen (Art 10 Abs. 1 Z 9 B-VG)*

Bundessache: Baurecht für Eisenbahnanlagen, das sind Bauten, die unmittelbar dem Eisenbahnbetrieb dienen oder aber mittelbar insofern, als sie für einen ordnungsgemäßen Bahnbetrieb unerlässlich sind.

Bahnfremde Bauten sind Landessache, auch wenn sie auf „Bahngrund“ liegen.

##### *VfSlg 5019/1965*

Der VfGH setzte sich in diesem Erkenntnis mit der Frage auseinander, ob für die Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung einer Tankanlage einschließlich einer Service-Station auf einem Eisenbahngrundstück die (tätig gewordene) Bauoberbehörde für Wien oder der (damalige) BM für Verkehr und Elektrizitätswirtschaft im Instanzenzug zuständig war.

Art 10 Abs. 1 Z 9 B-VG stellt das „Verkehrswesen bezüglich der Eisenbahnen“ unter die Kompetenz des Bundes. „Der Verfassungsgerichtshof ist nun der Ansicht, daß bereits die grammatikalische Auslegung des Wortlautes des Kompetenztatbestandes über den Begriffsinhalt [...] genügend Aufschluß gibt. Der Kompetenztatbestand erfaßt [...] das gesamte Eisenbahnwesen als Teil

des Verkehrswesens. Der Verfassungsgerichtshof ist nicht der Auffassung, daß jeder Bau eines bahnfremden Dritten, welchen bahnfremden Zwecken dieser Bau auch immer dient, unter den Begriff einer Eisenbahn als Teil des Verkehrswesens zu subsumieren ist“.

VfSlg 5578/1967

Der Beschwerdeführerin wurde die Bewilligung zur Errichtung einer Tankstelle auf einem Eisenbahngrundstück versagt, da das Grundstück als „Grünland-Erholungsgebiet - Öffentliche Parkanlage“ gewidmet war. Die Beschwerdeführerin machte geltend, daß der Flächenwidmungsplan gesetzwidrig sei, da Gemeinde für Eisenbahngrundstücke keine Flächenwidmung vornehmen dürfe, weil sie sonst Gefahr liefe, in die Bundeskompetenz einzugreifen.

Der VfGH teilte diese Bedenken nicht. „Diese Zuständigkeit (*der Bundes*) schließt jedoch die Zuständigkeit der Gemeinde zu baubehördlichen Maßnahmen im eigenen Wirkungsbereich dann nicht aus, wenn zwar ein Grundstück im Eisenbahnbuch verzeichnet ist, dieses Grundstück aber der Eisenbahn gar nicht dient. [...] Durch eine Flächenwidmung wird die Errichtung von Eisenbahnbauten auf Eisenbahngrund nicht erfaßt, sondern die Bestimmungen der Bauordnung können nur insoweit wirksam werden, als es sich bei den zu errichtenden Bauten nicht um die Errichtung von Eisenbahnanlagen handelt. Bei einer derartigen verfassungskonformen Auslegung ist ein Eingriff in die Bundeskompetenz ausgeschlossen“.

VwSlg 6123 (A)

Die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes der ÖBB, in dem Abteilungen der zentralen Rechnungsstelle, die Pensionsstelle, die Bibliothek und Teile des Verkehrseinnahmeamtes untergebracht werden sollten, wurde in einem Verfahren auf Grundlage des EisenbahnG bewilligt. Der VwGH hob diesen Bescheid auf, da ein Bauverfahren durchzuführen gewesen wäre. Bausachen können nur wegen ihres untrennbaren Zusammenhanges mit einem Sachgebiet, das in die Kompetenz des Bundes fällt, von der allgemeinen Zuständigkeitsregelung der Bausachen ausgenommen und vom Hauptgebiet mitumfaßt werden. Das wäre bei Eisenbahnbauten der Fall.

Die Qualifikation eines Bauwerkes als Eisenbahnbau erfordert, daß der Bau ganz oder teilweise, unmittelbar oder mittelbar der Abwicklung oder Sicherung des Eisenbahnbetriebes oder Eisenbahnverkehrs dient. Das war hier nicht der Fall, da unter diese Bestimmung nur Einrichtungen fallen, „die mit dem Eisenbahnbetrieb oder dem Eisenbahnverkehr in einem solchen Zusammenhange stehen, daß ohne diese ein geordneter Eisenbahnbetrieb oder Eisenbahnverkehr nicht möglich ist“.

VwSlg 14.414 (A)

In diesem Erkenntnis entschied der VwGH, daß die (durch den angefochtenen Bescheid genehmigte) Erweiterung des Kellergeschosses einer Seilbahnstation als (Teil einer) Eisenbahnanlage anzusehen ist.

Bauten gem. § 10 EisenbahnG sind nämlich auch dann Eisenbahnanlagen, wenn sie nur teilweise Eisenbahnzwecken dienen. „Daraus folgt, daß Räumlichkeiten, die für sich gesehen nicht unverzichtbar für den Eisenbahnbetrieb bzw -verkehr sind, dann als (Teil einer) Eisenbahnanlage gelten, wenn sie mit Gebäudeteilen, die nach ihrer Zweckwidmung für den Eisenbahnbetrieb bzw -verkehr notwendig sind, in bautechnischem Zusammenhang stehen und nach der Verkehrsauffassung eine bauliche Einheit bilden“.

Über das Bauvorhaben war daher auf Grundlage des EisenbahnG zu entscheiden, und die Zuständigkeit der Baubehörde ist nicht gegeben.

VwGH 13. 4. 1993, 92/05/0279

Der Beschwerdeführerin war die eisenbahnrechtliche Bewilligung zur Erweiterung einer Anschlußbahn und für damit zusammenhängende Baumaßnahmen erteilt worden. Die Gemeinde untersagte ihr jedoch die Fortsetzung der Asphaltierungsarbeiten, da diese dem Flächenwidmungsplan widersprachen. Der VwGH hob diesen Bescheid wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit auf, da die Behörde die Prüfung, ob die vom baupolizeilichen Auftrag erfaßten Anlagen nicht Teil der Eisenbahnanlage sind, unterlassen hatte. Denn bei einer Anschlußbahn können Teil der Eisenbahnanlage auch jene Grundflächen sein, die für den Eisenbahnbetrieb erforderlich sind, also jedenfalls auch Grundflächen, die einem Be- und Entladevorgang dienen.

▫ *Luftfahrt (Art 10 Abs. 1 Z 9 B-VG)*

Bundessache: Baurecht betreffend Anlagen zum Zweck der Luftfahrt einschließlich der Flugpisten.

Bauten durch Luftfahrtunternehmen auf einem Flugplatz, die nicht für die Abwicklung des Flugverkehrs unerlässlich sind, unterliegen der Landesbaurechtsgesetzgebung. Sie bedürfen allerdings zur Gewährleistung der Sicherheit des Flugverkehrs einer luftfahrtrechtlichen Bewilligung (Kumulation).

VwSlg 14.265 (A)

Der VwGH sprach hier aus, daß für eine Flugpiste - zusätzlich zum luftfahrtbehördlichen Verfahren - kein baubehördliches Bewilligungsverfahren erforderlich ist. Der Gerichtshof setzt sich in diesem Erkenntnis eingehend mit der „Wesenstheorie“ auseinander, die der VfGH immer

wieder zur Interpretation von Kompetenztatbeständen heranzieht. Ferner hat der VfGH in seinen Erkenntnissen wiederholt ausgesprochen, daß keine Baubewilligung erforderlich sei, sofern es sich um eine Eisenbahnanlage handle, da diese unter den Kompetenztatbestand „Verkehrswesen bezüglich der Eisenbahnen“ falle. Das gleiche hat laut VwGH auch für die Luftfahrt zu gelten.

VwGH 30. 5. 1995, 94/05/0053

Der VwGH hatte zu entscheiden, ob ein Lagergebäude auf einem Flugplatz einer baubehördlichen Bewilligung bedürfe.

Unter Auslegung des Kompetenztatbestandes „Verkehrswesen bezüglich Eisenbahnen und Luftfahrt“ folgert der VwGH, „daß das luftfahrtbehördliche Verfahren für zivile Bodeneinrichtungen gemäß § 78 LFG, sofern sie als dem Luftverkehr dienen zu qualifizieren sind, auch das baubehördliche Verfahren in sich schließt und somit eine gesonderte Baubewilligung nicht in Betracht kommt [...]“. Daraus folgt ferner, daß Bauten, die nicht dem Luftverkehr dienen, keine Luftfahrtsanlagen sind und daher der Bauordnung unterstehen. „Unter Umständen kommt allerdings zusätzlich eine luftfahrtrechtliche Bewilligung unter dem Gesichtspunkt der Gewährleistung der Sicherheit des Luftverkehrs bei solchen nicht dem Luftverkehr dienenden Anlagen in Betracht [...]“.

Ob ein Bauvorhaben eine Luftfahrtsanlage ist oder nicht, beurteilt der VwGH unter Heranziehung der von ihm und dem VfGH hinsichtlich der Eisenbahnanlagen entwickelten Kriterien [vgl VfSlg 5019, 5578; VwSlg 6123 (A)]. Lagerhallen für Flugzeuginrichtungen und Transportwagen für die Verpflegung - wie im vorliegenden Fall - dienen keinesfalls der Abwicklung des Flugverkehrs. Daher ist die Zuständigkeit der Baubehörde gegeben.

- *Schifffahrt (Art 10 Abs. 1 Z 9 und Art. 11 Abs. 1 Z 6 B-VG)*

Bundessache: Baurecht für Schifffahrtsanlagen.

Nicht öffentliche Schifffahrtsanlagen - auch Landesbaurechtssache (Kumulation).

VwSlg 13.285 (A)

Der VwGH wies eine Beschwerde, die sich gegen einen Abtragungsauftrag von einem nach dem Schifffahrtsanlagengesetz, nicht aber nach der NÖ BauO genehmigten Bauwerk richtete, ab.

In seiner Begründung legt der Gerichtshof den Kompetenztatbestand „Angelegenheiten des Verkehrswesens bezüglich der Schifffahrt“ nach der Versteinerungstheorie aus. Die im Versteinerungszeitpunkt bestandenen einfachgesetzlichen Regelungen sahen unter bestimmten Vor-



aussetzungen das Erfordernis einer Baubewilligung für nicht-öffentliche Landungsplätze vor. „Bei nicht-öffentlichen Schifffahrtsanlagen herrscht somit zwischen Baurecht und Schifffahrtsrecht der Grundsatz der Kumulation“.

▫ *Bundesstraßen (Art 10 Abs. 1 Z 9 B-VG)*

Bundessache: Vorschriften über Herstellung und Erhaltung des Straßenkörpers in allen Bestandteilen (einschließlich Gehsteige), Straßenbeleuchtung, Anlagen zur Sicherung und Regelung des Verkehrs.

VfSlg 4349/1963

Der VfGH hatte über die Kompetenzverteilung hinsichtlich der Einrichtung der öffentlichen Straßenbeleuchtung, der Herstellung und Erhaltung von Gehsteigen längs der Fahrbahn öffentlicher Verkehrsflächen und der Installierung von Gasleitungen und Gasmeßgeräten in Gebäuden zu erkennen.

Mit Hilfe der Versteinerungstheorie gelangt er zu dem Ergebnis, daß die ersten beiden Angelegenheiten unter den Begriff „Straßenangelegenheiten“ zu subsumieren sind. Soweit es sich um Bundesstraßen handelt, ist der Bundesgesetzgeber gem. Art. 10 Abs. 1 Z 9 B-VG zur Regelung dieser Materie berufen.

VfSlg 6770/1972

In einem Bescheidbeschwerdeverfahren kamen dem VfGH Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit einiger Bestimmungen der Wiener BauO, in denen die Herstellung von Gehsteigen geregelt wurde.

Wie aus einem früheren Erkenntnis (VfSlg 4349/1963) hervorgeht, zählt die Herstellung und Erhaltung von Gehsteigen zu den Straßenangelegenheiten und fällt, wenn es sich um Bundesstraßen handelt, in die Kompetenz des Bundesgesetzgebers, sonst in die des Landesgesetzgebers. „Dies schließt es aber aus, diese Materie gleichzeitig dem Baurecht zuzuordnen. Die Herstellung und Erhaltung von Gehsteigen kann daher auch nicht der Baupolizei [...] und in weiterer Folge auch nicht der örtlichen Baupolizei unterstellt werden. Der Umstand, daß Vorschriften, betreffend die Gehsteige, auch in Bauordnungen enthalten waren und sind, ändert daran nichts, denn der Landesgesetzgeber ist durch keine verfassungsgesetzliche Norm gehindert, im Rahmen seiner Zuständigkeit in einer Bauordnung auch andere als Bauangelegenheiten zu regeln“.

Da sich die Regelungen der BauO auf eine Verkehrsflächen der Gemeinde bezogen, war es auch verfassungsrechtlich geboten, diese Regelungen als solche des eigenen Wirkungsbereiches (Art 118 Abs. 3 Z 4 B-VG) zu bezeichnen.

Weiters wurde die Bestimmung in Prüfung gezogen, wonach die Bauoberbehörde Rechtsmittelinstanz ist. „Die Bedenken, daß es nach Art. 111 B-VG nicht zulässig ist, die Bauoberbehörde auch mit anderen Vollzugsaufgaben als solchen des Bauwesens zu betrauen, wie es gemäß § 136 Abs. 1 BauO der Fall ist, wonach diese Behörde auch über eine Straßenangelegenheit zu entscheiden hat, treffen nicht zu“. Denn aus Art. 111 B-VG ist nicht abzuleiten, daß die Bauoberbehörde nicht auch mit Vollzugsaufgaben auf anderen Gebieten als solchen des Bauwesens befaßt werden dürfte.

VwSlg 7792 (A)

Grenzt ein Bauplatz unmittelbar an eine Bundesstraße an, gelten für alle Baumaßnahmen, die auf der Bundesstraße vorgenommen werden sollen, ausschließlich die Bestimmungen des Bundesstraßengesetzes, sodaß die Anwendung einer Bauordnung ausgeschlossen erscheint.

▫ *Bergwesen (Art 10 Abs. 1 Z 10 B-VG)*

Bundessache: Bergwerksanlagen, ds Baulichkeiten, für deren Errichtung primär bergbautechnische Kenntnisse erforderlich sind.

Baurechtliche Regelungen für andere Baulichkeiten im Zusammenhang mit Bergwerken sind Sache des Landesbaurechtsgesetzgebers (VfSlg 5672/1968).

VfSlg 2685/1954

In diesem Erkenntnis zählt der VfGH Bauführungen im Bereich des Bergwesens ausdrücklich zu jenen Sachgebieten, in denen Bausachen wegen ihres untrennbaren Zusammenhangs mit der Hauptmaterie Bundessache in Gesetzgebung und Vollziehung sind.

VfSlg 5672/1968

§ 81 BergG normierte, daß die Bergbehörde bei Erteilung einer Bewilligung für Werksanlagen sinngemäß auch die nach der Art der Anlage sonst in Betracht kommenden Vorschriften anzuwenden habe. Der VfGH war der Ansicht, daß dadurch ausgeschlossen wird, daß die ansonsten zuständigen Behörden neben der Bergbehörde selbständig ein Verfahren durchführen und selbst einen Bescheid erlassen können. Das betrifft auch Behörden, die im Vollziehungsbereich

des Landes tätig zu werden hätten (zB Baubehörden). Die Auslegung der Kompetenzvorschrift „Bergwesen“ ergibt, daß die selbständige Zuständigkeit der im Landesvollziehungsbereich tätigen Behörde nicht ausgeschlossen werden kann.

VfSlg 13.299/1992

„Der Begriff ‚Bergwesen‘ erfaßt also seinem Zweck nach nicht bloß die auf das Gewinnen von ‚Mineralien‘ abzielenden, sondern auch andere, die Erdkruste nutzende Tätigkeiten, sofern diese auf eine für das Gewinnen von ‚Mineralien‘ kennzeichnende Weise erfolgen, also mit Mitteln und Methoden, die sonst für das Gewinnen von ‚Mineralien‘ typisch sind (‚Bergbau‘). [...] Nicht zum ‚Bergwesen‘ zählen demnach Tätigkeiten, die keine speziellen bergbautechnischen, sondern bloß allgemeine technische Kenntnisse, Mittel und Methoden erfordern“.

VwGH 19. 9. 1995, 94/05/0302

Der VwGH sprach hier unter Zugrundelegung einschlägiger Erkenntnisse des VfGH (VfSlg 2685, 5672 und 13.299) aus, daß bei einem dem Berggesetz unterliegenden Schotterbau für eine baubehördliche Zuständigkeit der Gemeinde kein Raum bleibe.

▫ *Forstwesen (Art 10 Abs. 1 Z 10 B-VG)*

Bundessache sind baurechtliche Regelungen betreffend forstliche Bringungsanlagen.

Kumulation Landesbaurecht/Forstrecht: Bauten auf Waldboden. Derartige Bauten benötigen neben einer Baubewilligung auch eine Rodungsbewilligung.

Das Forstwesen im Sinn des Art. 19 Abs. 1 Z 10 B-VG umfasst alle auf Pflege, Erhaltung und Schutz des Waldbestandes Bezug habende Vorschriften.

VfSlg 2192/1951

Der VfGH stellte fest, daß zum „Forstwesen“ auch die feuerpolizeilichen Maßnahmen gehören. An sich fallen Regelungen der Feuerpolizei in den selbständigen Wirkungsbereich der Länder. Durch die Verwendung des Wortteiles „wesen“ wird jedoch das gesamte betreffende Verwaltungsgebiet, das mit dem Wort „-wesen“ umschrieben wird, aus der generellen Länderkompetenz herausgehoben, „so daß auch bei einer scheinbaren Überschneidung eines solchen Kompetenztatbestandes mit einem in der Zuständigkeit der Länder verbliebenen Tatbestand, auf dem betreffenden Gebiete für die Landeszuständigkeit kein Raum verbleibt“. Sollen in einem solchen Fall dennoch bestimmte Gebiete in der Länderkompetenz verbleiben, muß dies aus-

drücklich normiert werden. „So hebt Art. 10 Ziff. 9 ausdrücklich hervor, daß das Verkehrswesen nur bezüglich der Eisenbahnen, der Schifffahrt und der Luftfahrt dem Bund vorbehalten ist“.

Die Zuständigkeit zur Setzung von verwaltungspolizeilichen Maßnahmen folgt der Kompetenz zur Regelung der Materie. Die Bundesgesetzgebung kann daher unter dem Titel „Verkehrswesen bezüglich der Eisenbahnen, der Schifffahrt und der Luftfahrt“ auch die erforderlichen eisenbahn- schiffahrts- und luftfahrtpolizeilichen Anordnungen treffen. Dies gilt auch im Bereich des Forstwesens. „Unter diesem Titel kann die Gesetzgebung nicht bloß die ihr notwendig und zweckmäßig erscheinenden wirtschaftspolitischen Maßnahmen, sondern auch alle jene forstpolizeilichen Anordnungen treffen, die im Interesse der Sicherung des heimischen Waldbestandes zur Abwehr von Gefahren aller Art notwendig erscheinen“.

- *Wasserrecht (Art 10 Abs. 1 Z 10 B-VG)*

Bundessache: Bauten, die unmittelbar (und nicht bloß mittelbar) der Wassernutzung dienen.

VfSlg 13.234/1992

Die Beschwerdeführerin focht einen Bescheid an, mit dem ihr aufgetragen wurde, den Bau einer Wasserkraftanlage einzustellen mangels baubehördlicher Genehmigung.

Der VfGH vertritt die Auffassung, daß eine Zuständigkeit des Baurechtsgesetzgebers nur hinsichtlich von Bauten, die bloß mittelbar der Wassernutzung dienen, in Betracht kommt. Er meint, „daß der Landesgesetzgeber nicht befugt wäre, die Errichtung von Wasserbauten im engeren Sinn, also von Bauten, die unmittelbar der Wassernutzung dienen, einer Bewilligungspflicht nach der Bauordnung zu unterwerfen“.

Einzelfragen

- *Wasserversorgung*

Vorschriften betreffend einen Anschluss- und Benützungszwang betreffend öffentliche Wasserleitungen zählen zum Wasserrecht und sind daher Bundessache.

VwSlg 6074 (A)

Der VfGH hatte hier über die zur Vollziehung des Stmk Wasserleitungsg zuständigen Behörden zu entscheiden. Im Zuge des Verfahrens stellte er fest, daß die (in diesem Gesetz enthalte-

nen) Bestimmungen über die Anschlußpflicht an öffentliche Wasserleitungen zu den Angelegenheiten des Wasserrechts iSd Art. 10 Abs. 1 Z 1 B-VG zählen.

VfSlg 6059/1969

Die Regelung des Anschlußzwanges an öffentliche Wasserleitungen und des Zwanges u ihrer Benützung fällt unter den Kompetenztatbestand „Wasserrecht“ gem. Art. 10 Abs. 1 Z 10 B-VG.

▫ Hochwassergefährdung

Regelungen betreffend Bauten, die die Hochwasserabflussverhältnisse negativ beeinflussen, sind bezüglich die Eignung des Bauplatzes Landessache. Fragen des Hochwasserschutzes bzw der negativen Beeinflussung der Abwasserverhältnisse eines Grundstückes fallen hingegen unter den Kompetenztatbestand Wasserrecht.

VwGH 23. 1. 1996, 95/05/0012

Die Beschwerdeführer in diesem Bauverfahren machen u.a. geltend, daß sie durch das geplante Bauvorhaben als Nachbarn einer größeren Hochwassergefährdung ausgesetzt wären.

Der VwGH stellt zunächst klar, daß Nachbarn zwar ein subjektiv öffentliches Recht in bezug auf die Tragfähigkeit des Untergrundes haben, im übrigen aber die Einhaltung von Vorschriften, die die Eignung des Bauplatzes betreffen, kein Nachbarrecht darstellen. „Abgesehen davon fällt die Regelung der Abflußverhältnisse eines Grundstückes bzw. eines am Ufer eines Gewässers gelegenen Baues in den Bereich des Kompetenztatbestandes ‘Wasserrecht’ und sohin in die Zuständigkeit der Wasserrechtsbehörde“.

Auch das Fehlen von Auflagen zur Vermeidung der Hochwassergefährdung kann der Beschwerdeführer nicht rügen, da „der Schutz vor Hochwasser bzw. vor einer negativen Beeinflussung der Abflußverhältnisse eines Grundstückes in die Kompetenz des Wasserrechtsgesetzgebers und der Wasserrechtsbehörde fällt [...]“. Weiters stellt der VwGH fest, „daß die Regelung und Sicherung der Abflußverhältnisse eines Grundstückes auch im Zusammenhang mit Bauten unter den Kompetenztatbestand ‘Wasserrecht’ gemäß Art. 10 Abs. 1 Z. 10 B-VG und somit in die Zuständigkeit des Bundesgesetzgebers fällt“.

▫ Abwasserbeseitigung

Die Regelung der Abwasserbeseitigung von bebauten Liegenschaften, soweit fremde Rechte oder öffentliche Gewässer betroffen sind, ist eine Angelegenheit des Wasserrechts und daher Bundessache. Fragen der Abwasserbeseitigung können (zB die Anschlusspflicht an öffentliche Kanalisationsanlagen) unter baurechtlichem Aspekt von den Ländern geregelt werden.

#### VfSlg 4387/1963

Die OÖ LReg stellte den Antrag an den VfGH festzustellen, ob die Erlassung eines Gesetzes über Anlagen zur Abwasserbeseitigung von bebauten Liegenschaften in die Zuständigkeit des Bundes oder der Länder falle.

Zunächst untersuchte der VfGH, ob eine Bundeskompetenz auf diesem Gebiet besteht. Er legte den Begriff „Wasserrecht“ nach der Versteinerungstheorie aus und kam zu dem Ergebnis, daß nach der Rechtslage zum 1. 10. 1925 „die Ableitung von Abwässern nur wo weit einer wasserrechtlichen Bewilligung bedurfte, als sie eine Einwirkung auf fremde Rechte (insbesondere Grundstücke und Privatgewässer) oder auf öffentliche Gewässer mit sich brachte“. Dagegen bestanden zahlreiche baurechtliche Regelungen auf diesem Gebiet. Allerdings kommt laut VfGH diesem Umstand keine entscheidende Bedeutung zu, da die Ableitung von Abwässern sowohl aus wasserrechtlichen als auch aus baurechtlichen Gesichtspunkten geregelt werden kann.

Da der OÖ Gesetzesentwurf gerade die Frage der Einwirkung der Abwasserableitung auf fremde Rechte und öffentliche Gewässer nicht behandelt, fällt er nicht unter den Kompetenztatbestand Wasserrecht (ebensowenig wie unter Gewerberecht) und ist daher der Gesetzgebungskompetenz der Länder zuzurechnen.

#### VfSlg 12.842/1991

In diesem Gesetzesprüfungsverfahren hatte der VfGH Bestimmungen des Burgenländischen Kanalanschlußgesetzes hinsichtlich der Anschlußpflicht an öffentliche Kanalisationsanlagen zu prüfen.

Der VfGH verweist hier auf sein Erkenntnis VfSlg 4387/1963. Er wiederholt, „daß die Regelung der Anschlußpflicht unter eine Reihe von anderen Kompetenztatbeständen fallen kann, wobei der VfGH beispielsweise Gewerberecht und Gesundheitswesen sowie den Art. 15 B-VG nannte. Insbesondere betonte der VfGH, daß es durchaus möglich ist, die Ableitung von Abwässern sowohl aus wasserrechtlichen als auch aus baurechtlichen Gesichtspunkten einer Regelung zu unterziehen. Die bloße Regelung einer Anschlußpflicht bei bebauten Liegenschaften sowie möglicher Ausnahmen davon ist Landessache. Der Gesetzgeber trifft damit nicht bereits eine Regelung, wie Abwässer abzuleiten sind, damit eine Einwirkung auf fremde Rechte oder öffentliche Gewässer vermieden wird und hat daher nicht wasserrechtlichen Charakter.

VfSlg 10.329/1985

In diesem Verfahren erhob eine Anrainerin gegen die Erteilung einer Baubewilligung für eine Senkgrube Beschwerde. Sie macht u.a. geltend, daß ein solches Projekt keiner baubehördlichen, sondern ausschließlich einer wasserbehördlichen Bewilligung unterliege.

Der VfGH teilt diese Ansicht nicht. Ob eine Senkgrube überhaupt der Abwässerbeseitigung dient, läßt der Gerichtshof dahingestellt, da die Ableitung von Abwässern ohnehin sowohl aus wasserrechtlichen als auch aus baurechtlichen Gesichtspunkten geregelt werden kann.

VwSlg 8726 (A)

Die Baubehörde hatte der Beschwerdeführerin aufgetragen, ihre - konsenslos auf Grünland errichteten - Holzhäuser und den Geräteschuppen mit darin befindlichem Trockenlosett abzutragen. Die Behörde stützte sich auf Bestimmungen der NÖ BauO, wonach einerseits (§ 20 Abs. 2 Z 2) die Errichtung von Bauten im Grünland verboten ist, wenn die Wasserversorgung oder die Abwasserbeseitigung nicht sichergestellt ist und andererseits (§ 100 Abs. 4 Z 5) die Bewilligung zu versagen ist, wenn die sanitären Verhältnisse beeinträchtigt werden.

„Das Bauverbot gemäß § 20 Abs. 2 Z. 2 BauO f. NÖ besteht dann, wenn entweder ein absolutes gesetzliches (durch Gesetz oder Verordnung festgelegtes) Verbot der Herstellung einer Abwasserableitung besteht oder die Ableitung mit rechtskräftigem Bescheid untersagt wurde, nicht aber schon dann, wenn für diese Maßnahme die Bewilligung einer anderen Behörde - etwa der Wasserrechtsbehörde - erforderlich ist; im letzteren Falle kann nur dann angenommen werden, daß die Abwasserbeseitigung nicht sichergestellt ist, wenn entweder ein Ansuchen von der zuständigen Behörde bereits rechtskräftig abgewiesen wurde oder die Baubehörde im Rahmen einer Vorfragenentscheidung [...] zu dem Ergebnis kommt, daß die Bewilligung von der zuständigen Behörde nicht einmal unter entsprechenden Bedingungen oder Auflagen erteilt werden kann“.

Dies war aber nicht der Fall, denn „die mit den Baulichkeiten nicht zusammenhängenden Vorgänge auf der Liegenschaft der Bf. Im Rahmen ihrer Tierhaltung können bei Beurteilung der nachträglichen Bewilligungsfähigkeit der Bauten von Haus aus nicht berücksichtigt werden“.

„Was nun den § 100 Abs. 4 Z. 5 BauO f. NÖ anlangt, so können die Worte ‚die sanitären Verhältnisse‘ bei der gebotenen verfassungskonformen Auslegung [...] nicht in dem Sinne verstanden werden, daß darunter auch die Berücksichtigung einer Beeinträchtigung des Grundwassers fällt, weil eine solche Regelung gemäß Art. 10 Abs. 1 Z. 10 B-VG ([...] Wasserrecht [...]) nur dem Bundesgesetzgeber zustünde“.

VwGH 22. 10. 1998, 97/06/0272

Der Beschwerdeführer wurde mit - auf das Vbg KanalisationsG gestützten - Bescheid verpflichtet, seine Chemiefabrik der öffentlichen Kanalisationsanlage anzuschließen. Er machte u.a. geltend, daß dieses Gesetz nicht für Abwässer aus gewerblichen Betriebsanlagen gelte.

Der VwGH teilte diese Ansicht - gestützt auf verfassungsgerichtliche Erkenntnisse (vgl VfSlg 4387/1963, 10.329/1985 und 7169/1973) - nicht. „Aus diesen Erkenntnissen ergibt sich somit, daß die Ableitung von Abwässern sowohl unter baurechtlichen als auch gewerberechtlichen und wasserrechtlichen Gesichtspunkten geregelt werden kann. So fällt die Regelung der Ableitung von Abwässern insofern in die wasserrechtliche Kompetenz, als sie eine Einwirkung auf die bereits näher angeführten fremden Rechte oder auf öffentliche Gewässer mit sich brächte, während es in die gewerberechtliche Bundeskompetenz fällt, das Problem der Abwasserbeseitigung innerhalb gewerblicher Betriebe vom gewerberechtlichen Gesichtspunkt aus zu regeln. Darüber hinausgehend unterliegt die Regelung der Ableitung von Abwässern aus baurechtlichen Gesichtspunkten der Zuständigkeit des Landesgesetzgebers. Es ist insbesondere zulässig, daß der Landesgesetzgeber schlechthin Bedingungen für die Zulässigkeit der Ableitung von Abwässern in einen öffentlichen Kanal vorschreibt. Es ergibt sich aus diesen Erkenntnissen somit nicht, daß Abwässer aus gewerblichen Betriebsanlagen aus kompetenzrechtlicher Sicht nicht der baurechtlichen Regelung der Landesgesetzgeber in Kanalgesetzen unterzogen werden darf“.

▫ Drainagebauten

VwSlg 7265 (A)

Der VwGH weist hier eine Beschwerde als unbegründet ab, die sich gegen einen baupolizeilichen Auftrag zur Beseitigung einer Drainageleitung richtet. Diese Drainageleitung war 1934 ohne Baubewilligung errichtet worden; eine nachträgliche Bewilligung kam aus öffentlichen Interessen nicht in Betracht.

Auch der VwGH teilte die Auffassung der Baubehörde, daß eine solche Drainageleitung einer Bewilligung nach der Wr BauO bedürfe. „Eine bauliche Anlage *ist* dann unter § 60 der Bauordnung für Wien zu subsumieren, wenn deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erfordert, sie mit dem Boden in eine gewisse Verbindung gebracht ist, und wegen ihrer Beschaffenheit geeignet ist, die öffentlichen Interessen zu berühren“. Dies alles ist hier der Fall, da es für die Anlage eines Drainagesystems erforderlich ist, zu wissen, um welche Bodenart es sich handelt, ob eine Quer- oder Längsdrainage zweckmäßig ist, wie groß die Strangentfernungen zu bemessen sind, wie die Rohre vor Verstopfung zu sichern sind, wie das Gefälle anzulegen ist u. dgl“.



- Wasserbauten (Art 10 Abs. 1 Z 10 B-VG)

Ausdrücklich dem Bund zugewiesen sind folgende Wasserbau-Maßnahmen:

- Regulierung und Instandhaltung der Gewässer zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Schifffahrt und Flößerei;
- Wildbachverbauung;
- Bau und Instandhaltung von Wasserstraßen.

- Militärische Angelegenheiten (Art 10 Abs. 1 Z 15 B-VG)

Bundessache: Bauliche Anlagen, die spezifischen militärischen Zwecken dienen.

VwSlg 10.194 (A)

Im folgenden Fall wurde eine Bewilligung für die Errichtung einer Schießstätte erteilt, die vom Bund errichtet und vom Bundesheer, der Exekutive und einer AG benützt werden soll. Die Bewilligung war in mittelbarer Bundesverwaltung unter Berufung auf Art. 15 Abs. 5 B-VG erteilt worden. Dagegen richtete sich die Beschwerde. Art. 15 Abs. 5 B-VG bestimmt: „Soweit Akte der Vollziehung in Bausachen bundeseigene Gebäude betreffen die öffentlichen Zwecken (*es folgt eine beispielsweise Aufzählung von Fällen*) dienen, fallen diese Akte der Vollziehung in die mittelbare Bundesverwaltung; der Instanzenzug geht bis zum zuständigen Bundesminister [...]“.

Der VwGH argumentiert nun folgendermaßen: „Die Tätigkeit des Bundesheeres, die darin besteht, es so einsatzfähig zu gestalten und zu erhalten, daß es die ihm von der Verfassung gegebenen Aufgaben besorgen kann, ist daher ebenso Vollziehung der Gesetze wie die Erfüllung der Aufgaben selbst. Es ist nun offenkundig, daß Schießplätze für das Bundesheer erforderlich sind, um dessen Einsatzfähigkeit zu gewährleisten. Der VwGH ist daher der Auffassung, daß Akte der Vollziehung in Bausachen bei bundeseigenen Schießstätten des Bundesheeres in die mittelbare Bundesverwaltung fallen. Dies auch dann, wenn derartige Schießstätten nicht vom Bundesheer ausschließlich benützt werden“. Ferner seien die Objekte „Schießstätte“ und „Aufenthaltsräume“ ein einheitliches Bauvorhaben eines militärischen Schießplatzes.

In letzter Instanz war daher (gem der Anlage zu § 2 BundesministerienG 1973) der BMLV zur Erlassung des Bescheides zuständig und der BMBuT hinsichtlich der projektierten Hochbauten bloß beteiligte Behörde.

*Materien, die sowohl bundes- als auch landesbaurechtlichen Regelungen unterliegen können*

- Post- und Fernmeldewesen (Art 10 Abs. 1 Z 9 B-VG)

Fernmeldeanlagen unterliegen nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs im Allgemeinen sowohl einer fernmeldegesetzlichen Bewilligung als auch unter baurechtlichen Gesichtspunkten (Ortsbildschutz etc) einer Baubewilligung.

VwSlg 13.563 (A)

Die Beschwerdeführer hatten auf ihrem Dach straßenseitig eine Parabolantenne angebracht für die aus Gründen des Ortsbildschutzes die Baubewilligung versagt wurde.

Zunächst hatte der VwGH die Kompetenztatbestände „Post- und Fernmeldewesen“ und Bau-recht abzugrenzen. Nach einer ausführlichen Auseinandersetzung mit den verschiedenen - vom VfGH entwickelten - Theorien zur Auslegung der Kompetenzartikel gelangt der VwGH zum Ergebnis, daß im Rahmen der Auslegung des Kompetenztatbestandes „Fernmeldewesen“ kein Anwendungsfall der Wesenstheorie gegeben sei. „Die Bewilligungspflicht einer Satellitenanlage nach dem Fernmeldegesetz steht sohin der Festsetzung einer zusätzlichen Bewilligungspflicht durch die Baubehörde nicht entgegen“.

Zu prüfen war ferner, ob die Anbringung einer solchen Antenne einer baurechtlichen Bewilligung bedarf. „Der NÖ Landesgesetzgeber hat also ganz allgemein, ohne Beschränkungen zu nennen [...] bauliche Vorhaben aller Art dem Geltungsbereich der Bauordnung unterstellt“. Wie aus der Rechtsprechung des VwGH hervorgeht, bedürfen nur jene Anlagen einer baubehördlichen Bewilligung, „zu deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, die mit dem Boden in eine gewisse Verbindung gebracht und wegen ihrer Beschaffenheit die öffentlichen Interessen zu berühren geeignet sind“. Das sah der VwGH im vorliegenden Fall als gegeben an.

Da sich aus den Sachverständigengutachten ergibt, daß das Ortsbild durch diese Parabolantenne negativ beeinflusst wird, war die Bewilligung zu Recht versagt worden.

VwGH 19. 9. 1995, 94/05/0216

Der VwGH erkannte, daß für die Errichtung eines 27 m hohen Antennenrohrmastes die Baubehörde im eigenen Wirkungsbericht der Gemeinde zuständig ist. Bei einem solchen Antennenmasten handelt es sich um eine bauliche Anlage und gleichzeitig um eine Fernmeldeanlage. Bereits in dem Erkenntnis vom 20. 6. 1995, 93/05/0103 hatte der VwGH ausgeführt, „daß der Bewilligungspflicht der Fernmeldeanlage nach dem Fernmeldegesetz die Festsetzung einer zusätz-

lichen Bewilligungspflicht durch die Baubehörde betreffend die in deren Kompetenz fallenden Gesichtspunkte, die sich nicht mit einem in der Bundeskompetenz 'Fernmeldewesen' enthaltenen Gesichtspunkt decken, nicht entgegensteht. [...] Auch aus den Bestimmungen der hier anzuwendenden Oberösterreichischen Bauordnung [...] ergibt sich, daß über die bereits vom Kompetenztatbestand des Art. 10 Abs. 1 Z. 9 B-VG (Post- und Fernmeldewesen) umfaßten Aspekte hinaus Gesichtspunkte auf dem Gebiet des Baurechtes geregelt wurden, zu deren Erlassung die Zuständigkeit des Landesgesetzgebers gemäß Art. 15 Abs. 1 B-VG gegeben ist".

VwGH 10. 10. 1995, 95/05/0223

Dieses Verfahren betraf den Austausch eines bestehenden Funkcontainers. Das Bauvorhaben wies sowohl Merkmale einer Fernmeldeanlage auf, trat jedoch optisch als Gebäude in Erscheinung. Wieder sprach der VwGH aus, daß ein solches Vorhaben sowohl unter dem Gesichtspunkt des Fernmeldewesens als auch unter dem des Baurechtes geregelt werden kann. „Im vorliegenden Fall war die Zuständigkeit der Baubehörde schon wegen der Berücksichtigung des Ortsbildschutzes gegeben“.

VwGH 20. 6. 1995, 93/05/0103

Für die Errichtung eines 30 m hohen Antennenmastes ist eine (baubehördliche) Bewilligung der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich erforderlich.

Eine solche Fernmeldeanlage kann insbesondere aus dem Gesichtspunkt des Ortsbildschutzes und der Ortsbildgestaltung baurechtlichen Regelungen unterworfen werden. Da es sich bei einem Antennenmasten um kein Gebäude handelt, kommt eine Vollziehung in Bausachen durch die BVB und den LH gem. Art. 15 Abs. 5 B-VG (dieser Artikel bezieht sich auf bundeseigene Gebäude, die öffentlichen Zwecken dienen) nicht in Betracht. Es ist daher die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich zuständig.

VwGH 15. 9. 1992, 92/05/0055

Hier ging es um die Errichtung einer „kompletten Antennenanlage“ (inkl. Parabolspiegel).

„Zusammenfassend vertritt der Verwaltungsgerichtshof [...] die Auffassung, daß für Parabolspiegel der vorliegenden Art aus verfassungsrechtlicher Sicht zusätzlich zur Bewilligung durch die Fernmeldebehörde zu Recht auch eine baubehördliche Bewilligung gefordert werden kann. Da jedoch ein Parabolspiegel als Fernmeldeanlage zu qualifizieren ist, der Gesetzestext des § 2 lit. f. BO Fernmeldeanlagen aber schlechthin vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausnimmt, war im Bereich des Landes Kärnten bis zur Erlassung der Novelle [...] eine Zuständigkeit der Baubehörde nicht gegeben“.

## Einzelfälle

### ▫ Kurzwellensender

Ausschließlich Sache des Fernmeldewesens ist die Aufstellung eines Kurzwellensenders in einem Gebäude.

VwGH 20. 6. 1995, 93/05/0244

Der VwGH hob einen Bescheid auf, mit dem ein Beseitigungsauftrag von Kurzwellensendern im Inneren eines Gebäudes verfügt wurde. Die Behörde begründete den Bescheid mit dem Fehlen einer Baubewilligung, die nach der NÖ BO notwendig gewesen wäre, da Maschinen aufgestellt wurden, die die Gesundheit beeinträchtigen können.

Die vorliegenden Sendeaggregate stellen Fernmeldeanlagen dar. Bereits das fernmelderechtliche Bestimmungen berücksichtigen aber Gesichtspunkte des Schutzes des Lebens oder der Gesundheit von Menschen. Die Zuordnung einer Materie zu einem Kompetenztatbestand schließt nicht die Regelung bestimmter Sachgebiete unter verschiedenen Gesichtspunkten aus. „Im vorliegenden Fall wird aber genau derselbe Gesichtspunkt von beiden Regelungen erfaßt“.

Es müssen auch im Fernmeldewesen „jene für die Errichtung und den Betrieb einer Fernmeldeanlage typischen Regelungsaspekte, wie die Sicherung des ungestörten Betriebes anderer Fernmeldeanlagen und die Abwehr von durch die Fernmeldeanlagen typischerweise ausgehenden Gefahren von der Regelungskompetenz als erfaßt angesehen werden [...] Der Bundesgesetzgeber hat unter Inanspruchnahme seiner ihm eingeräumten Kompetenz die Bewilligung von Fernmeldeanlagen geregelt und dabei auch den Aspekt des Schutzes des Lebens und der Gesundheit beachtet. Wenn nun der Landesgesetzgeber ‘Maschinen oder Gegenstände in Gebäuden’ [...] deshalb baubewilligungspflichtig macht, weil solche Maschinen die Gesundheit oder das Leben von Menschen beeinträchtigen können, dann kann sich diese Kompetenz, wenn kein anderer, typischerweise baurechtlicher Gesichtspunkt hinzukommt, nicht auf die durch das Bundesgesetz in dieser Hinsicht jedenfalls erschöpfend geordneten Fernmeldeanlagen beziehen. Allein für das gegenständliche Vorhaben bleibt aus den hier herangezogenen Gesichtspunkten für eine Kumulation der Regelungszuständigkeiten somit kein Raum“.

„Zusammenfassend ergibt sich somit, daß die Bewilligung der Errichtung und des Betriebes einer Fernmeldeanlage dann von der Bundeskompetenz exklusiv erfaßt und damit der Regelungszuständigkeit der Länder entzogen ist, wenn kein eigener baurechtlicher Gesichtspunkt besteht, der eine Kumulation erlaubt“.

▫ Gesundheitsschutz

Aspekte des Gesundheitsschutzes im Zusammenhang mit einem Antennenmast für das Mobilfunknetz fallen unter die Kompetenz „Fernmeldewesen“ und nicht unter „Baurecht“.

VwGH 16. 9. 1997, 97/05/0194

Gestützt auf seine Vorjudikatur gelangt der VwGH zum Ergebnis, daß Bedenken eines Nachbarn von einem zu errichtenden Antennenmasten für das Mobilfunknetz hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung seines Herzschrittmachers Aspekte des Schutzes des Lebens und der Gesundheit darstellen, die unter die Bundeskompetenz „Fernmeldewesen“ fallen.

Der Beschwerdeführer hatte seine Bedenken fälschlicherweise in dem Bauverfahren geltend gemacht. „Die jeweils maßgeblichen baurechtlichen Bestimmungen müssen gegenüber Fernmeldeanlagen jeweils in diesem Sinne verfassungskonform ausgelegt werden. Das bedeutet im vorliegenden Fall, daß § 63 Abs. 2 Bgld. Bauordnung, soweit er auf Aspekte des Schutzes der Gesundheit und des Lebens von Nachbarn verweist, im baurechtlichen Verfahren einer Fernmeldeanlage nicht herangezogen werden darf, weil dieser Aspekt im Falle einer Fernmeldeanlage von der beschriebenen Bundeskompetenz umfaßt ist“.

▫ Hausbriefkasten

Bundessache ist die Anordnung des Anbringens als solche; dem Baurecht zugehörig sind Regelungen über die Art der Anbringung.

VfSlg 6137/1970

Ein Gesetzesentwurf zur Novellierung der Wr BauO enthielt Regelungen über die Anbringung von Hausbrieffachanlagen. Die Wiener LReg beantragte beim VfGH die Prüfung, ob solche Regelungen in die Kompetenz des Bundes oder Landes fallen.

Als Bundeskompetenz kommt das Postwesen in Betracht. Darunter fällt jedenfalls die Beförderung von Briefen durch die Postanstalt des Staates. Aber nicht nur die Technik der Beförderung, sondern auch die Technik der Aufgabe und Abgabe der beförderten Sendungen gehört zum Wesen der Post. Es ist also „der Briefkasten (oder der Briefeinwurf) an der Wohnungstür eine der Techniken, die angewendet werden können, um einen Brief an den Adressaten zu bringen (Abgabe)“. Unter den Kompetenzbegriff „Postwesen“ fallen daher auch Regelungen betreffend die Verwendung von Abgabebriefkästen (Hausbrieffachanlagen). „Dies selbst dann, wenn diese Regelungen auch den Zwang miteinschließen, daß Hauseigentümer solche Anlagen bestimmter Ausstattung im Erdgeschoß des Gebäudes anbringen müssen. Verpflichtungen zur Erbringung

bestimmter Leistungen (zu einer bestimmten Duldung, Unterlassung) zu statuieren, fällt nämlich in die Zuständigkeit des nach dem Inhalt der Verpflichtung zuständigen Gesetzgebers“.

„Dieses Ergebnis schließt nicht aus, daß in einem Landesgesetz eine baupolizeiliche Regelung über die Art der Anbringung von Hausbrieffachanlagen getroffen wird“.

- Elektrische Leitungsanlagen (Art 10 Abs. 1 Z 10, Art. 12 Abs. 1 Z 5 B-VG)

Für elektrische Leitungsanlagen (Trafostation) ist sowohl eine Baubewilligung als auch eine elektrizitätsrechtliche Bewilligung erforderlich.

VwGH 29. 8. 1995, 95/05/0168

„Das Elektrizitätsrecht regelt aber eine Materie, die im allgemeinen einen anderen Regelungsgegenstand und immer andere Gesichtspunkte umfaßt als das Baurecht. Daraus folgt, daß durch die Erteilung der in den Starkstromwegegesetzen vorgesehenen elektrizitätsrechtlichen Baubewilligung nicht die allenfalls nach den Bestimmungen der jeweiligen Landesbauordnung erforderliche Baubewilligung substituiert wird“. Daher bedarf auch die Errichtung einer - dem Ausgangsfall zugrunde liegenden - Trafostation als Anlage iSd NÖ BO einer baurechtlichen Bewilligung.

Elektrische Anlagen unterliegen bezüglich der allgemeinen Sicherheitsmaßnahmen dem Kompetenztatbestand gem. Art. 10 Abs. 1 Z 10, bezüglich Vorkehrungen betreffend bestimmte elektrische Anlagen anlässlich der Errichtung von Gebäuden dem Baurecht.

VfSlg 6011/1969

Diesem Kompetenzfeststellungserkenntnis liegt ein Gesetzesentwurf zugrunde, der es sich zur Aufgabe stellt, Bestimmungen über die Art und Einrichtung von Anlagen zum Ausgleich elektrischer Potentialunterschiede zu normieren. Gegenstand des Gesetzes sind Maßnahmen, die der Abwehr von Gefahren dienen, die mit dem Auftreten elektrischer Potentialunterschiede verbunden sein können.

Unter die Kompetenzbestimmungen des Art. 10 Abs. 1 Z 10 B-VG fallen auch Sicherheitsmaßnahmen auf dem Gebiete der elektrischen Anlagen und Einrichtungen. Das Kernstück des Entwurfes war daher diesem Kompetenztatbestand zuzuordnen. Sofern aber eine Bestimmung bereits Vorkehrungen anlässlich der Errichtung von Gebäuden anordnet, handelt es sich um eine Angelegenheit der Baupolizei. Die Erlassung einer derartigen Bestimmung fällt daher in die Zuständigkeit der Länder.

#### VwSlg 8001 (A)

Der VwGH hatte zu entscheiden, ob die belangte Behörde bei der Bewilligung zur Errichtung einer elektrischen Leitungsanlage den gemauerten Teil einer Umspannstation mitzubewilligen hat, oder ob hierfür die Zuständigkeit der Baubehörde gegeben ist.

Der ummauerte Teil einer Umspannstation ist eine bauliche Anlage im Sinne der Kärntner Bauordnung. „Ausgenommen von der Anwendung der Kärntner BauO sind aber bei dieser klaren gesetzlichen Ordnung nur die elektrischen Leitungsanlagen ohne die dazugehörigen baulichen Anlagen“.

#### ▫ Arbeitsrecht (Art 10 Abs. 1 Z 11 B-VG)

Bundessache ist die Erlassung von Vorschriften über die Ausgestaltung von Arbeitsräumen; die entsprechenden Bauwerke unterliegen auch dem Baurecht des Landes.

#### VfSlg 7169/1973

Ein und dieselbe Materie kann zwar nur „einem einzigen Kompetenztatbestand zugeordnet werden“, was aber nicht ausschließt, „daß bestimmte Sachgebiete nach verschiedenen Gesichtspunkten geregelt werden können“. Es ist nicht so, daß jedwede rechtliche Regelung in bezug auf eine tatsächliche Maßnahme wie zB die Aufführung eines Bauwerkes bereits dann einem bestimmten Kompetenztatbestand ausschließlich zuzuordnen ist, wenn zwischen diesem und dem Gegenstand der Regelung ein unlösbarer Zusammenhang besteht.

Beispielsweise können die Länder aufgrund des Baurechts Bestimmungen über die Größe und Ausgestaltung der Räume in Bauwerken erlassen, während der Bundesgesetzgeber aufgrund der Kompetenz Arbeiterschutz Voraussetzungen, denen Arbeitsräume zu entsprechen haben, normieren kann (ebenso VfSlg 4348/1963). Ebenso kann der Landesgesetzgeber „die Errichtung und Benützung von Häusern davon abhängig machen, daß ihre Lage, Beschaffenheit und Einrichtung bestimmten Erfordernissen der Baupolizei, der Feuerpolizei und des Landschaftsschutzes entspricht; er könne dies aber auch dann, wenn in den Häusern das Fremdenbeherbergungsgewerbe ausgeübt werde und der Bundesgesetzgeber somit zuständig sei, gewerberechtliche Regelungen in bezug auf die Häuser zu erlassen“.

#### ▫ Gesundheitswesen (Art 10 Abs. 1 Z 12 B-VG)

Bundessache: Vorschriften über die Gewährung von Unterkunft, die Verwendung von Wohnräumen, die Nutztierhaltung.

Landessache: typische baurechtliche Sanitätspolizei, zB hygienische Mindestausstattung von Wohnräumen, Wohnungsbelang etc.

VfSlg 7582/1975

Der VfGH erkannte hier, daß die Erlassung eines Wohnungshygienegesetzes gem. Art. 10 Abs. 1 Z 12 in die Zuständigkeit des Bundes fällt.

Diesem Erkenntnis lag der Entwurf eines solchen Gesetzes zugrunde, den der VfGH eingehend prüfte. Der Entwurf sah vor, daß nur so vielen Personen in einer Wohnung (oder ähnlichen Unterkunft) Unterkunft gewährt werden darf, daß je Person ein bestimmtes Ausmaß an Bodenfläche und Luftraum gewährleistet ist. Zwar enthielten auch einige Bauordnungen im Versteinerungszeitpunkt einzelne Bestimmungen, die der Abwehr gesundheitlicher Gefahren durch zu geringe Geräumigkeit der Wohnung dienten. Dennoch sind laut VfGH diese Regelungen nicht mit jenen des Entwurfes vergleichbar. „Denn diese Regelung des Entwurfes betrifft nicht etwa die Frage, wie geräumig Wohnräume sein müssen, sondern es wird die Gewährung von Unterkunft in Wohnungen, Wohnräumen und nicht ortsfesten Unterkünften für den Fall verboten, daß die in Z. 1 und Z. 2 festgelegten Voraussetzungen nicht gegeben sind. Das Verbot ist also lediglich auf die Gewährung von Unterkunft abgestellt und völlig unabhängig davon, ob die dazu verwendeten Räume auf Grund einer Baubewilligung oder ohne eine solche errichtet wurden und ob sie zu Wohnzwecken gewidmet sind oder nicht, und ist auch völlig losgelöst von der Frage, wer Unterkunft gewährt, ob der Eigentümer der Räume oder rechtmäßig oder rechtswidrig ein anderer. Vorsorgen dieser Art gegen gesundheitliche Gefahren waren niemals Gegenstand baurechtlicher Regelungen. Sie sind daher auch keine dem Baurecht typische Abart der Abwehr von Gefahren für den allgemeinen Gesundheitszustand der Bevölkerung. Eine gesetzliche Regelung dieser Art fällt somit unter den Kompetenztatbestand ‚Gesundheitswesen‘ im Sinne des Art. 10 Abs. 1 Z. 12 B-VG“.

Zu dem gleichen Ergebnis gelangt der VfGH auch hinsichtlich der übrigen Bestimmungen des Entwurfes, wonach nur so vielen Personen Unterkunft gewährt werden darf, daß in unmittelbarer Nähe ausreichend hygienische Aborte vorhanden sind, die Wohnräume und sonstigen Nebenräume hygienisch verwendet und erhalten werden müssen und das Halten von Nutztieren in Wohnräumen und bestimmten Nebenräumen verboten wird.

Jedoch kann auch der Landesgesetzgeber baurechtliche Regelungen erlassen. „Der Verfassungsgerichtshof bemerkt ausdrücklich, daß es dem Landesgesetzgeber nicht verwehrt ist, aus dem Gesichtspunkt des Baurechtes Bestimmungen zur Abwehr von gesundheitlichen Gefahren zu treffen, die eine durch die Materie des Baurechts bedingte typische Abart der Sanitätspolizei darstellen, also etwa Bestimmungen zu erlassen über eine hygienische Mindestausstattung von



Wohnräumen, über eine Maximalzahl von Personen, die sich in bestimmten Räumen aufhalten dürfen, oder über die Lage und Ausstattung von Stallungen“.

VwSlg 9485 (A)

Die Nachbarn des geplanten Kernkraftwerkes Zwentendorf hatten Einwendungen im Bauverfahren betreffend den Strahlenschutz geltend gemacht. Der allgemeine Schutz der Gesundheit und des Lebens von Menschen gegen Schäden durch ionisierende Strahlen fällt unter die Bundeskompetenz „Gesundheitswesen“. Das StrahlenschutzG kann im Hinblick auf diesen Kompetenztatbestand nicht eine schlechthin alle Strahlenschutzfragen erfassende Regelung enthalten. „Die belangte Behörde [Baubehörde] hat zur Frage ihrer Zuständigkeit zum Schutz von Sachen als Teilbereich des Strahlenschutzes [...] keinerlei Ausführungen gemacht. [...] Die belangte Behörde wird in diesem Zusammenhang im fortgesetzten Verfahren zu beachten haben, daß durch die Kompetenzverteilungsvorschriften des Bundes-Verfassungsgesetzes eine Unterscheidung zwischen den Bereichen ‚Gesundheitswesen‘ (Personenschutz) und dem nicht zum ‚Gesundheitswesen‘ gehörigen Sachenschutz geboten ist und die Baubehörde zu einer eigenständigen Beurteilung der Parteistellung im Rahmen des letzteren Bereiches verpflichtet wird“.

### *Kumulationsprinzip*

Kompetenzbereiche, die trotz Baubezugs keine Bundeskompetenz zur baurechtlichen Regelung enthalten

Die bisherigen Ausführungen zur Kompetenzsituation zeigen, dass es mehrfach zur Kumulation von bundesrechtlichen Bauvorschriften und Baurecht der Länder kommt. Es gibt aber auch zahlreiche Fälle, in denen ein und derselbe Gegenstand Bundesregelungen, die den baurechtlichen Aspekt nicht umfassen, und dem Landesbaurecht unterliegt. Dies ist insbesondere im Anlagenrecht der Fall. Als paradigmatisch sollen hier gewerbliche Betriebsanlagen genannt werden, dieselbe Situation besteht aber im Prinzip bei allen anderen Anlagen.<sup>1</sup>

- Angelegenheiten des Gewerbes und der Industrie (Art 10 Abs. 1 Z 8 B-VG)

Die Genehmigung von Betriebsanlagen aus baurechtlicher Sicht ist Landessache, unter dem Gesichtspunkt der Gewerbeordnung (Betriebsanlagengenehmigung) Bundessache.

---

<sup>1</sup> Siehe zB *Schwarzer*, Reform des Betriebsanlagenrechts, BMWA (1977). Eine Übersicht über das Anlagenrecht des Bundes und der Länder bringt etwa *Öberseder*, Handbuch des Anlagenrechts (1996).

#### VfSlg 2977/1956

Der VfGH hatte zu prüfen, unter welchen Kompetenztatbestand die Errichtung von Garagen fällt. Er führte dazu allgemein aus:

In diesem Erkenntnis wurde festgestellt, unter welchen Kompetenztatbestand die Regelung des Garagenwesens fällt. Die BReg war der Ansicht, daß diese Materie unter den Begriff „Kraftfahrwesen“ zu subsumieren sei.

Dieser Ansicht trat der VfGH entgegen: Dieser Kompetenztatbestand umfaßt alles, „was sich auf die Ausstattung und den Betrieb von Fahrzeugen sowie auf den Verkehr von Fahrzeugen auf öffentlichen Verkehrsflächen bezieht“. Garagen dienen der Einstellung der Kraftfahrzeuge und nicht den in Betrieb gesetzten und sich fortbewegenden Fahrzeugen. Da auch andere Bundeskompetenzen nicht in Frage kommen, fallen diese Belange in die Landesgesetzgebungskompetenz.

Hinsichtlich gewerblicher Betriebsanlagen können sowohl vom Bundesgesetzgeber als auch vom Landesgesetzgeber Vorschriften erlassen werden. Denn durch die gewerbepolizeiliche Regelung sollte laut GewO vom 1. 10. 1925 die Notwendigkeit der Erwirkung einer baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung solcher Anlagen nicht ausgeschlossen werden. „Während der Bundesgesetzgeber berechtigt ist, Vorschriften zu erlassen, die eine ungünstige Auswirkung des Betriebes der Anlage auf die Nachbarschaft und eine Gefährdung der im Betriebe beschäftigten Personen vermeiden sollen, wobei sich solche Vorschriften unter diesem Gesichtspunkt auch mit der baulichen Gestaltung der Anlage befassen können, ist der Landesgesetzgeber jedenfalls auch zuständig, baupolizeiliche Vorschriften über die Errichtung und die Beschaffenheit der auch gewerblichen Zwecken dienenden baulichen Anlagen zu erlassen“.

#### VfSlg 5024/1965

Der VfGH zog landesgesetzliche Bestimmungen in Prüfung, die die Errichtung und Benützung von Campingplätzen für mehr als zehn Benutzer von einer behördlichen Bewilligung abhängig machen und gewisse Auflagen vorschreiben. Der VfGH hegte verfassungsrechtliche Bedenken, da diese Bestimmungen auch für solche Campingplätze gelten, die der Gewerbeordnung unterliegen und für die daher die Gesetzgebungskompetenz beim Bund liegt.

„Zunächst ist festzuhalten, daß die Zuständigkeit des Bundes, gemäß dem Kompetenztatbestand ‚Angelegenheiten des Gewerbes und der Industrie‘, gesetzliche Regelungen betreffend die Erfordernisse gewerblicher Betriebsanlagen zu erlassen, es nicht ausschließt, daß der Landesgesetzgeber im Rahmen seiner Kompetenz die Errichtung und die Benützung derselben Anlagen einer Regelung unterwirft. [...] Nur soweit die Maßnahmen mit dem Umstand verknüpft sind, daß die Anlagen dem Gewerbebetrieb dienen, ist der Gewerbeordnungsgesetzgeber demnach zu-

ständig, sie zu erlassen; soweit es sich aber um Umstände handelt, die zu einer Materie zählen, in der die Gesetzgebungskompetenz bei den Ländern liegt, ist der Landesgesetzgeber zuständig, die damit verknüpften Maßnahmen zu regeln; [...] Daher können zB sowohl Landes- als auch Bundesgesetzgeber Regelungen über Häuser, in denen das Fremdenbeherbergungsgewerbe ausgeübt wird, erlassen (vgl VfSlg 7169/1973). „Diese gewerberechtlichen Regelungen müssen aber auf Maßnahmen beschränkt sein, die dem Umstand entspringen, daß in den Häusern das Fremdenbeherbergungsgewerbe betrieben wird“.

Die in Prüfung gestandenen Bestimmungen standen „in keinem Zusammenhang mit der Frage, ob der Campingplatz für Zwecke eines Gewerbebetriebes benützt wird oder nicht“. Sie waren daher nicht verfassungswidrig.

#### VfSlg 8269/1978

Diesem Verfahren lag eine Bescheid zugrunde, mit dem Einwendungen eines Nachbarn im baubehördlichen Verfahren betreffend ein Gebäude, das ausschließlich gewerblichen Zwecken dienen soll, teils ab-, teils zurückgewiesen wurden. Der Beschwerdeführer machte u.a. die Verfassungswidrigkeit des VlbG BauG geltend, da dieses die Erteilung einer Baubewilligung trotz Fehlens einer gewerberechtlichen Bewilligung ermögliche und damit in Bundeskompetenzen eingreife.

Der VfGH teilt unter Hinweis auf die von ihm entwickelte Gesichtspunktetheorie (vgl VfSlg 5024/1965) diese Bedenken nicht. „Keine verfassungsrechtliche Bestimmung verwehrt dem Landesgesetzgeber die eigenständige baurechtliche Regelung auch in Ansehung solcher Bauwerke, die bestimmungsgemäß ausschließlich gewerblichen Betriebsanlagen dienen, und er ist insbesondere nicht verpflichtet, vorzusehen, daß in einem solchen Fall eine Baubewilligung erst nach Vorliegen einer gewerbebehördlichen Betriebsanlagengenehmigung erteilt werden darf“.

#### VwGH 28. 6. 1990, 89/06/0050

Der gegenständliche Sachverhalt betraf u.a. die Herstellung eines Müllablagerungsplatzes. Die Behörde hatte laut VwGH zurecht die Bestimmungen der Stmk BauO herangezogen, weil „keine Bestimmung der Bundesverfassung es verbietet, daß bestimmte Sachfragen unter verschiedenen Gesichtspunkten von (kompetenzrechtlich) je verschiedenen zuständigen Gesetzgebern geregelt werden, sodaß etwas die gleiche Frage sowohl wasserrechtlich als auch baurechtlich einer Regelung unterzogen werden darf (vgl. VfSlg. 7792, 8269, 10329 u. a.)“.

VwGH 7. 9. 1993, 93/05/0038

Die Beschwerde richtet sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung einer Schallschutzmauer durch ein benachbartes Transportunternehmen. Die Beschwerdeführer machen u.a. geltend, daß die Errichtung der Mauer dem Unternehmen im gewerbebehördlichen Verfahren betreffend die Errichtung eines Abstellplatzes für LKW vorgeschrieben worden war. Im Instanzenzug sei die gewerbebehördliche Genehmigung versagt worden. Da eine Baulichkeit einen bestimmten Zweck erfüllen müsse, und dieser im Hinblick auf die Versagung der Betriebsanlagengenehmigung weggefallen sei, hätte die Baubewilligung nicht erteilt werden dürfen.

Der VwGH folgt dieser Ansicht nicht, da es auf den Verwendungszweck baulicher Vorhaben nicht ankommt. „Abgesehen von Baulichkeiten, deren Errichtung in die ausschließliche Zuständigkeit des Bundes fällt [...], spielt der Zweck der Baulichkeit regelmäßig [...] keine Rolle. Die Errichtung einer gewerblichen Betriebsanlage fällt in diesem Sinne nicht in die ausschließliche Kompetenz des Bundes, sondern es unterliegen Baulichkeiten [...], die einer gewerblichen Tätigkeit dienen sollen, der Bauordnung als auch sowohl der Gewerbeordnung [...]“.

▫ Denkmalschutz (Art 10 Abs. 1 Z 13 B-VG)

Denkmalgeschützte Bauwerke unterliegen sowohl dem Baurecht des Landes als auch denkmal-schützenden Vorschriften des Bundes.

VfSlg 14.266/1995

§ 8 Abs. 1 lautete in der dem Gesetzesprüfungsverfahren zugrunde liegenden Fassung:

„Zur Vermeidung der Gefährdung und Beeinträchtigung des Bestandes oder Erscheinungsbildes von unbeweglichen Denkmälern durch Veränderung in ihrer Umgebung (zB durch Anbringung von Reklameschildern, Schaukästen, Aufschriften, Errichtung von Kiosken, Tankstellen und sonstigen störenden Bauten) hat die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag des Bundesdenkmalamtes oder - bei Gefahr in Verzug - von Amts wegen Verbote zu erlassen“.

Der VfGH hob die Wortgruppe „Errichtung von Kiosken, Tankstellen und sonstigen störenden Bauten“ als verfassungswidrig auf. Er war nämlich der Auffassung, daß der Bundesgesetzgeber zur Erlassung dieser Bestimmung nicht zuständig war. Er geht davon aus, daß gestützt auf den „Denkmalschutz“ nur Regelungen erlassen werden können, die der Abwehr solcher einem Denkmal drohender Gefahren dienen, die für die mit dem Kompetenztatbestand „Denkmalschutz“ umschriebene Verwaltungsmaterie typisch sind. Der im Versteinerungszeitpunkt in Kraft stehende § 8 DMSG sah die Erlassung von Verboten für Veränderungen in der Umgebung von unbeweglichen Denkmälern vor, die eine Gefährdung eines derartigen Denkmals bedeuten.

Allerdings ergibt sich aus den angeführten Beispielen von Veränderungen, daß es sich dabei lediglich um verhältnismäßig geringfügige Maßnahmen handelt (wie zB die Anbringung von Reklameschildern). „Nicht aber kann darunter auch die Errichtung sonstiger Bauten, geschweige denn von Gebäuden iS der baurechtlichen Vorschriften verstanden werden“. Auch eine intrasystematische Weiterentwicklung des Kompetenztatbestandes in diese Richtung ist ob des Fehlens eines denkmalschutzrechtlichen Ansatzpunktes nicht möglich. „Insgesamt ergibt sich somit, daß auf den Kompetenztatbestand ‘Denkmalschutz’ nicht auch Regelungen gestützt werden können, die die Errichtung von Bauten, insbesondere von Gebäuden, in der Umgebung von unbeweglichen Denkmalen zu dem Zweck verbieten oder (auch nur) beschränken, um ein unbewegliches Denkmal gegen Beeinträchtigungen seiner überlieferten Erscheinung oder künstlerischen Wirkung zu schützen“.

Der Bundesgesetzgeber hatte daher keine Kompetenz zur Erlassung der in Frage stehenden Bestimmung. „Zu berücksichtigen bleibt, daß es dem Landesgesetzgeber im Rahmen seiner Zuständigkeit von Verfassungs wegen nicht verwehrt ist, im Zusammenhang mit der zu regelnden Materie alle öffentlichen Zwecke und daher auch die des Bundes zu berücksichtigen“.

VwSlg 5196 (A)

Dem Beschwerdeführer wurde die Baubewilligung für den Umbau einer hölzernen Wagenhütte in eine massive Traktorengarage versagt, da dadurch die angrenzende denkmalgeschützte Klosterkirche verunstaltet werde. Der VwGH hat den Bescheid wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

„Was nun zunächst den Hinweis (*im angefochtenen Bescheid*) auf die denkmalgeschützte Kirche anlangt, so kann damit die Versagung der Baubewilligung nicht begründet werden. Ob eine Bauführung die Restaurierung eines anderen Bauwerkes, selbst wenn dieses eine denkmalgeschützte Kirche ist, verhindert oder nicht, ist für die Zulässigkeit der Bauführung nach den Bestimmungen der Bauordnung für Kärnten ebenso ohne Bedeutung wie der Umstand, ob der Landeskonservator oder der Eigentümer der Kirche der Bauführung zustimmt“. Auch aus dem DenkmalschutzG kann nichts gewonnen werden, da sich der darin enthaltene Gesetzesbefehl, Zerstörungen, Veräußerungen oder Veränderungen von Denkmalen ohne Zustimmung des Denkmalamtes zu unterlassen, lediglich gegen den Eigentümer oder den Besitzer eines solchen Denkmals richtet. „Durch diesen Gesetzesbefehl werden aber die Baubehörden in der Entscheidung über ein eingebrachtes Ansuchen um Erteilung einer Baubewilligung nicht behindert [...]“.

Die Behörde hat die Versagung der Bewilligung auch damit begründet, daß hiedurch die denkmalgeschützte Kirche verunstaltet werde. „Die Vorschriften über die Berücksichtigung des Stadt- und Landschaftsbildes sind von den Baubehörden unter dem Gesichtspunkt öffentlicher Rücksichten wahrzunehmen. [...] Wenn ein geplantes Bauwerk das Stadtbild nur in der Weise

beeinträchtigt, daß dieses von einem nicht öffentlich zugänglichen Punkt aus gesehen verunstaltet wird, so reicht dies zur Versagung der Baubewilligung nicht aus“. Da es die Behörde unterlassen hat, auf diesbezügliche Einwände des Beschwerdeführers einzugehen, und keinen Lokalausweis durchgeföhrt hat, war der Bescheid mit einem Verfahrensmangel behaftet.

#### VwSlg 5949 (A)

Es wurde ein Bescheid angefochten, durch den von der Baubehörde Instandsetzungsmaßnahmen an einem denkmalgeschützten Haus aufgetragen wurden. Der Beschwerdeführer macht geltend, daß aufgrund der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit dieser Arbeiten ein Abbruchauftrag erteilt werden hätte müssen. Der VwGH gibt dem Beschwerdeführer in der Sache Recht.

Die Baubehörde sah sich während der Dauer des Bestehens des Denkmalschutzes gehindert, die Beseitigung der Baugebrechen auch durch Erteilung eines Abtragungsauftrages zu verfügen. Der VwGH ist „der Auffassung, daß sich aus der in Art. 15 B-VG. Enthaltenen Kompetenzregelung, nach welcher die Gesetzgebung auf dem Gebiete des Bauwesens [...] Landessache ist [...], ergibt, daß die mit der Vollziehung baurechtlicher, also landesgesetzlicher Normen betrauten Behörden auf Grund einfacher Bundesgesetze nicht verhalten sein können, Entscheidungen zu treffen, die mit diesen durch sie zu vollziehenden Vorschriften in Widerspruch stehen. Die Pflicht der Behörde, bei Vorliegen der in der Bauordnung normierten Voraussetzungen die Abtragung einsturzgefährdeter Gebäude zu verfügen, kann durch das DSchG „umso weniger ausgeschlossen werden, als es sich bei der die Pflicht begründende Norm um eine solche handelt, die dem Schutze des Lebens und der Gesundheit von Menschen dient“. Diese Norm muß daher Vorrang genießen, „weil dem durch sie geschützten Rechtsgut ein höherer Wert zukommt, als den auf Grund des Denkmalschutzgesetzes vor dem Untergang zu bewahrenden Kulturgütern“.

#### VwSlg 13.839 (A)

Der Beschwerdeführer hatte es nach - laut VwGH zutreffender - Ansicht der Behörde in Zerstörungsabsicht unterlassen, sein denkmalgeschütztes Gebäude instandzuhalten. Daher wurden ihm - gestützt auf das DSchG - Sanierungsmaßnahmen aufgetragen, gegen die er Beschwerde an den VwGH erhob. Er machte u.a. geltend, daß keine Maßnahmen angeordnet werden dürfen, die in die Zuständigkeit der Baubehörde fallen.

Der VwGH teilte diese Ansicht nicht. „Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes ist es dem Bundesgesetzgeber aus kompetenzrechtlichen Gründen nicht verwehrt, unter dem Gesichtspunkt des Denkmalschutzes (Art. 10 Abs. 1 Z. 13 B-VG) eine spezifische Erhaltungspflicht des Eigentümers eines Denkmals und für deren Durchsetzung auch ein behördliches Auftragsverfahren vorzusehen. [...] Diese gesetzlichen Regelungen sowie die Erlassung darauf gestützter

Bescheide greifen nicht in die unter Art. 15 Abs. 1 B-VG fallende Kompetenz der Regelung baurechtlicher Belange ein, sondern lassen diese unberührt. In eine nach dem Salzburger Baupolizeigesetz allenfalls für die im angefochtenen Bescheid vorgeschriebenen Maßnahmen vorgesehene baubehördliche Bewilligungspflicht wird durch die Anordnung von Maßnahmen nach § 7 DSchG nicht eingegriffen. Umgekehrt wird aber auch der Inhalt eines denkmalschutzbehördlichen Auftrages nach § 7 Abs. 1 DSchG nicht darauf beschränkt, lediglich Maßnahmen anzuordnen, die unter dem Gesichtspunkt des Baurechtes keiner Bewilligung bedürfen. [...] Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes besteht auch kein verfassungsrechtliches Gebot, die Wirksamkeit einer solchen behördlichen Anordnung gefahrenabwehrender Maßnahmen von der Erteilung einer allfälligen Bewilligung nach anderen Rechtsvorschriften, deren Erlassung in die Kompetenz einer anderen Gebietskörperschaft fällt, abhängig zu machen oder auch nur ausdrücklich darauf hinzuweisen“.

VfSlg 7759/1976

Ortsbildschutz ist der Baurechtskompetenz zuzuordnen und nicht dem Denkmalschutz.

Abgrenzungsprobleme bestehen allerdings zB bezüglich des denkmalrechtlichen Ensemble-schutzes und bezüglich des Schutzes der Erhaltung auch von Teilen des Gebäudeinneren durch ortsbildschutzrechtliche Vorschriften.

#### Kumulation von Baurecht mit anderen Landeskompetenzen - Naturschutz

Den wichtigsten Fall stellt das Verhältnis von Baurecht zum Naturschutz dar. Bezüglich der Errichtung von Bauwerken sehen die Naturschutzgesetze regelmäßig naturschutzrechtliche Bewilligungen vor. Versagungsgrund ist u. a. die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, was mitunter schwierige Abgrenzungsprobleme zu Agenden der örtlichen Baupolizei aufwirft. In Bereichen, in denen eine Wechselwirkung zwischen Orts- und Landschaftsbildschutz besteht, fällt auch der Landschaftsschutz in die Kompetenz der örtlichen Baupolizei. Besteht eine solche Wechselwirkung nicht, bedarf es neben der baubehördlichen auch einer naturschutzrechtlichen Bewilligung. Die Naturschutzbehörde ist jedenfalls nicht befugt, raumplanerische Fragen zu entscheiden.

Eine Kumulation kann auch zwischen Naturschutz und Bundeskompetenzen, die das Baurecht mitumfassen, auftreten. Hier ist der Landesgesetzgeber aufgrund des Berücksichtigungsgebotes verpflichtet, auf die Interessen der gegenbeteiligten Gebietskörperschaft Rücksicht zu nehmen (vgl das Erkenntnis des VfGH zum Semmeringbasistunnel vom 23. 6. 1999, G 256/98).

#### VfSlg 9966/1984

Dem Verfahren lag ein Bescheid zugrunde, durch den die oberösterreichische Naturschutzbehörde die Errichtung eines Wohnhauses wegen Störung des Landschaftsbildes versagte.

Der VfGH erkannte, „daß die Schaffung eines Bauplatzes eine naturschutzbehördliche Ausnahme-genehmigung für eine Bauführung an sich nicht zu ersetzen vermag. Insbesondere gebietet eine verfassungskonforme Interpretation keineswegs, daß die Naturschutzbehörde, sobald eine bau-rechtliche Entscheidung von den Gemeindeinstanzen getroffen wurde, nur mehr darüber zu befin-den habe, wie gebaut werden dürfe“.

Der VfGH bestätigt damit das Erkenntnis des VwGH (9358 (A)/1977), wonach die Naturschutzbe-hörde wegen der von ihr wahrzunehmenden Interessen des Landschaftsbildes ein Bauvorhaben versagen kann, welches von einer zuständigen Baubehörde bewilligt wurde.

#### VfSlg 14.599/1996

Das burgenländische Naturschutzgesetz verfügte, daß die Errichtung und Erweiterung von Gebäu-den und anderen hochbaulichen Anlagen, sofern sie auf Flächen errichtet werden sollen, die im Flächenwidmungsplan nicht als Baugebiete ausgewiesen sind, einer Bewilligung bedürfen. Wider-spricht die beantragte Bewilligung aber dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemein-de, ist das Ansuchen ohne Durchführung eines Verfahrens abzuweisen.

„Daraus ergibt sich, daß die Naturschutzbehörde auch zur Beurteilung ermächtigt ist, ob aus-nahmsweise die Errichtung von Bauten zulässig ist [...]; diese Frage kann durchaus strittig sein. Schon dies weist nach, daß die Naturschutzbehörde [...] eine ausschließliche raumplanerische Frage zu entscheiden hat“. Dadurch, daß der Landesgesetzgeber mit dem Vollzug von Agenden der örtli-chen Baupolizei und örtlichen Raumplanung Naturschutzbehörden betraute, hat er das Selbstver-waltungsrecht der Gemeinden verletzt.

#### Ebenso VfSlg 14.940/1997

#### VwSlg 8632 (A)

Die Behörde hatte der Beschwerdeführerin die Errichtung von Reklametafeln aufgrund des Natur-schutzgesetzes untersagt, weil dadurch das Landschaftsbild gestört würde.

Es hatte jedoch schon der VfGH (VfSlg 6186/1970) ausgesprochen, daß nicht nur Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei, soweit sie sich auf Bauwerke unmittelbar beziehen, sondern auch Angele-genheiten des örtlichen Landschafts- und Naturschutzes, worunter in erster Linie „Wahrung des



Orts- und Stadtbildes“ zu verstehen ist, als eine Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde anzusehen sind.

Die von der Behörde angewendete Bestimmung des Naturschutzgesetzes ist nicht als im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde gelegen bezeichnet. Allerdings hat der Landesgesetzgeber eine Bauordnung erlassen, in der das Aufstellen oder Anbringen von Werbeanlagen einer Bewilligungspflicht unterworfen wurde, worüber die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich zu entscheiden hat. Außerdem dürfen solche Werbeanlagen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Daher wurde nach Ansicht des VfGH der naturschutzrechtlichen Bestimmung, soweit sie sich auf das verbaute Gebiet bezog, durch die Bauordnung derogiert und war von der Behörde nicht anzuwenden.

#### VfSlg 8195/1977

In diesem Verfahren stellte sich die Frage, ob der (Wiener) Landesgesetzgeber zur Erlassung eines Baumschutzgesetzes zuständig war. Dieses Gesetz enthielt Maßnahmen zur Erhaltung einer gesunden Umwelt oder zumindest zur Hintanhaltung weiterer Störungen der Umwelt.

„Obgleich dem Umweltschutz dienende Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt verschiedener Sachgebiete getroffen werden können, sind doch die im BaumSchG enthaltenen Regelungen [...] primär auf Gesichtspunkte zurückführbar, die sich aus solchen eigenen Sachgebieten ergeben, die zweifellos unter die Generalkompetenz des Art. 15 Abs. 1 B-VG fallen (Naturschutz einschließlich des Landschaftsschutzes; Landwirtschaftswesen, einschließlich der Landeskultur; Baurecht einschließlich des Ortsbildschutzes und der Ortsbildgestaltung [...]).“

#### VfSlg 8944/1980

Der VfGH hatte eine Bestimmung der Nö. Bauordnung zu prüfen, die die Versagung der Bewilligung bei Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vorsah. Allerdings teilte er die vom VfGH geäußerten Bedenken, daß der Schutz des Landschaftsbildes nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt, nicht.

„Auszugehen ist davon, daß die Begriffe Orts- und Landschaftsbild nicht vollständig getrennt werden können. Wohl wird unter ‚Ortsbild‘ in erster Linie die bauliche Ansicht eines Ortes oder Ortsteiles zu verstehen sein, die grundsätzlich von den baulichen Anlagen eines Ortes geprägt wird. Unter ‚Landschaftsbild‘ ist im allgemeinen die Ansicht eines Landschaftsteiles nach anderen als baulichen Gesichtspunkten zu verstehen. Regelmäßig werden aber zwischen dem Ortsbild und dem Landschaftsbild gewisse Wechselwirkungen bestehen. Auszugehen ist weiters davon, daß [...] der örtliche Landschafts- und Naturschutz in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt. Soweit den Landschafts- und Naturschutz betreffende Bestimmungen im Zusammenhang mit Bauwerken ste-

hen, zählen sie zur örtlichen Baupolizei, ansonsten zu den Angelegenheiten des örtlichen Landschafts- und Naturschutzes“.

Die Wendung „Orts- und Landschaftsbild“ ist als einheitlicher Begriff zu verstehen; daraus ergibt sich, daß außerhalb des Bereiches, in den es zu einer Wechselwirkung zwischen dem Ortsbild und dem Landschaftsbild kommt, keine Bedachtnahme auf das Landschaftsbild möglich ist. Daher ist diese Bestimmung bei verfassungskonformer Auslegung auf den örtlichen Landschaftsschutz beschränkt, der in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt.

### ***Weitere Kompetenzen mit Bezug zum Bauwesen***

- Volkswohnungswesen (Art 11 Abs. 1 Z 3)

Unter Volkswohnungswesen versteht die Judikatur die Vorsorge für die Beschaffung von Klein- und Mittelwohnungen (VfSlg 3378/1958) einschließlich von Maßnahmen betreffend künftigen Wohnraum (VfSlg 3703/1960), Maßnahmen der Wohnraumbewirtschaftung (VfSlg 3421/1958) sowie der Erlassung von Vorschriften über Gemeinnützige Wohnbauvereinigungen (VfSlg 3703/1960).

Es handelt sich daher um die Kompetenz zur Regelung von Maßnahmen der Wohnungspolitik. Diese inkludiert auch Enteignungen zur Errichtung von Volkswohnungen.

Zum Begriff des Volkswohnungswesens und zu Abgrenzungsproblemen nahm der VfGH wie folgt Stellung:

VfSlg 2217/1951

In diesem Erkenntnis, stellte der VfGH klar, was unter dem Kompetenzbegriff „Volkswohnungswesen“ zu verstehen ist.

„Unter Volkswohnungswesen ist daher zunächst die Errichtung und Bereitstellung von Wohnungen für die minderbemittelten Bevölkerungskreise zu verstehen. [...] Zu dem Kompetenztatbestand ‘Volkswohnungswesen’ könnten zunächst gewisse Normalisierungen zählen, z. B. in dem Sinne, daß die Bundesgesetzgebung befugt wäre, Bestimmungen über die Art der Ausgestaltung von Volkswohnungen zu erlassen. Bei Maßnahmen dieser Art könnte es sich jedoch immer nur um Mindestanforderungen handeln, die dem zur Regelung des Bauwesens zuständigen Landesgesetzgeber als Auflage vorgeschrieben würden. Ein solcher Vorgang erscheint aber nach Ansicht des Verfassungsgerichtshofes aus dem Grunde nicht möglich, weil Art. 11 B.-

VG. keine Ausführungsgesetzgebung der Länder kennt. Derartige Normalisierungen können daher nicht unter Art. 11 B.-VG. fallen, sie sind vielmehr Sache der Bauordnungen“.

Zum Volkswohnungswesen zählen die Errichtung von Wohnungsbauten und eine auf Dauer abgestellte Regelung der Wohnwirtschaft.

In dem vorliegenden Fall ging es aber um die Frage, ob und inwieweit die Beschaffung von Baugelände auf dem Wege der Enteignung dem Tatbestand „Volkswohnungswesen“ unterzuordnen ist. „Zu klären ist aber die Frage, wie solche zum Volkswohnungswesen zählende Zwangsmaßnahmen von jenen Enteignungen abzugrenzen sind, die unter dem Titel ‚Bauwesen‘ verfügt werden können [...] Die Bauordnungen, die die Art und die Voraussetzungen für die Errichtung und die Gestaltung von Baulichkeiten regeln, können Enteignungen zu dem Zwecke versehen, um die Durchführung des von der Gemeinde beschlossenen Regulierungsplanes zu sichern, daher im besonderen zur Beschaffung von Grundflächen für Straßen und andere Verkehrsflächen aller Art, zur Errichtung von Garten- und Parkanlagen, zur Beseitigung von Baulücken, kurz gesagt, für alle sogenannten städtebaulichen Maßnahmen. [...] Daß aber die Schaffung von geschlossenen Wohnsiedlungen nicht als eine Angelegenheit des Art. 15 Abs. 1 B.-VG. beurteilt und behandelt werden darf, ergibt zwangsläufig der Aufbau der Kompetenzverteilung des Bundesverfassungsgesetzes [...] Nun ist aber aus Art. 12 Abs. 1 Zl. 5 B.-VG. (Bodenreform, insbesondere agrarische Operationen und Wiederbesiedlung) zu folgern, daß unter diesen Kompetenztatbestand - nicht aber unter Art. 15 Abs. 1 - auch die Angelegenheiten des landwirtschaftlichen Siedlungswesens zu subsumieren sind. Wenn nun schon die Schaffung von Siedlungen für rein landwirtschaftliche Zwecke nicht unter Art. 15, sondern unter Art. 12 fällt, so können um so weniger Wohnsiedlungen in geschlossenen Ortschaften und Städten dem Kompetenztatbestand des Art. 15 B.-VG. unterliegen. [...]

Zusammenfassend ist daher zu sagen: Zum Begriff ‚Volkswohnungswesen‘ gehören alle jene Maßnahmen zur Beschaffung von Baugelände auf dem Wege der Enteignung, die über jene Enteignungen hinausreichen, die in den Bauordnungen zur Durchsetzung der Regulierungspläne, zur Beschaffung von Grundflächen für Straßen und andere Verkehrsflächen, zur Beseitigung von Baulücken und im Rahmen der Städteplanung vorgesehen sind“.

- Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung (Art 11 Abs. 1 Z 3 iVm Art. 15 B-VG)

Gem der ausdrücklichen Ausnahmebestimmung von Art. 11 Abs. 1 Z 3 gehören diese Angelegenheiten nicht mehr zum Kompetenztatbestand Volkswohnungswesen, sondern sind seit der B-VG-Nov 1988, BGBl 685 Sache der Länder in Gesetzgebung und Vollziehung.

Dieser Kompetenztatbestand inkludiert auch die Erlassung von Vorschriften über die Gestaltung geförderter Wohnungen.

▫ Assanierung (Art 11 Abs. 1 Z 5)

Unter Assanierung bzw Stadterneuerung versteht man die Beseitigung von städtebaulichen sowie auch von Wohnungen im Speziellen betreffenden Missständen durch Neubau und Verbesserung.

Auch dabei handelt es sich um Kompetenzen, die das Ergreifen von Maßnahmen der Städtebaupolitik und Wohnungspolitik zum Gegenstand haben. Es bestehen enge Beziehungen zu Baurecht, Raumordnungsrecht, Altstadterhaltung und Denkmalschutz.

▫ Normwesen (Art 10 Abs. 1 Z 5)

Die Klärung der Frage, zu welchen Regelungen der in Art. 10 Abs. 1 Z 5 B-VG festgelegte Kompetenztatbestand „Normenwesen“ den Bund ermächtigt, ist schon angesichts der großen Bedeutung des Normenwesens im Baubereich von Wichtigkeit. Nicht zuletzt spielte sie auch im Zusammenhang mit der Zuständigkeit zur Umsetzung der Bauprodukten-Richtlinie eine zentrale Rolle. Allerdings ist die Bedeutung des Ausdrucks - soweit feststellbar<sup>1</sup> - weder Gegenstand der Rechtsprechung noch einer rechtswissenschaftlichen Bearbeitung gewesen.

Geht man der Verwendung dieses Ausdrucks in den Vorarbeiten zur Kompetenzverteilung nach,<sup>2</sup> so findet sich zunächst „Vereinheitlichung der Gebrauchsformen in Technik und Wirtschaft“ (Ermacora III, S 185), was dann mit „Normalisierung“ und „Typisierung“ erläutert wurde (Ermacora III, S 79). Interessant ist, dass die Staatskanzlei eine solche Kompetenz für überflüssig hielt, da „es sich wohl nur um die wirtschaftliche Verwaltung handeln kann“ (Ermacora III, S 130, 131). Trotzdem fand die Kompetenz Normwesen Eingang in das B-VG. Beachtlich ist ferner, dass im Herbst 1920 im Rahmen der technischen Abteilung des Hauptverbands der Industrie Österreichs der „Österreichische Normenausschuß für Industrie und Gewerbe“ als nicht-staatliche Organisation gegründet wurde. Ähnliche Normungsinstitutionen entstanden nahezu zeitgleich in vielen Staaten. Es ist daher im Sinn der Grundgedanken der Versteinerungstheorie davon auszugehen, dass damals unter Normenwesen Regelungen für die Erarbeitung von Richtlinien für die Vereinheitlichung der Gebrauchsformen durch von den Interessenten getragenen Organisationen auf nichtstaatlicher Basis verstanden wurden.

---

<sup>1</sup> Hiezu Mayer, B-VG Kommentar<sup>2</sup> (1997), 43.

<sup>2</sup> Siehe die Materialien in: *Ermacora*, Die Entstehung der Bundesverfassung 1920, Bd II (1989) und Bd III (1986).

Umstritten ist jedoch, ob der Kompetenztatbestand auch Regelungen deckt, welche die Prüfung, Überwachung und Zertifizierung der Normkonformität betreffen.

Der Gesetzgeber des AkkreditierungsG (BGBl 1992/468 idF BGBl 1996/430) ging ausweislich der Materialien (RV, 508 BlgNR, 18. GP) davon aus, dass die Kompetenzgrundlage für dieses Gesetz nicht im Normenwesen, sondern im Annex zu anderen Kompetenzen, wie zB für den Bund Verkehrswesen, Dampfkesselwesen, Normalisierung und Typisierung elektrischer Anlagen sowie Angelegenheiten des „technischen Versuchswesen“ zu suchen sei.

Die in der rechtspolitischen Diskussion vertretene Gegenmeinung stützt sich insbesondere auf die im Versteinerungszeitpunkt bereits in Geltung befindlich gewesene sog. „Lex Exner“ (Gesetz v 9. 9. 1910 betreffend das technische Untersuchungs-, Erprobungs- und Materialprüfungswesen, RGBl 185) sowie auf die Einbeziehung von Regeln über den Nachweis der Normkonformität von Produkten sowie deren entsprechende Kennzeichnung in das Normengesetz (vgl § 3 Normengesetz 1971). Dadurch komme zum Ausdruck, dass die Prüfung und Bestätigung der Normkonformität sowie die Erteilung entsprechender Befugnisse an Prüfungsstellen etc vom Kompetenztatbestand Normenwesen erfasst sei und das AkkreditierungsG daher eine systemkonforme Weiterentwicklung darstelle.

Geht man von einer Betrachtung der Funktion von Normen aus, so ist festzuhalten, dass diese zunächst vor allem für den Gebrauch der Wirtschaft geschaffen wurden. Unternehmer benutzen sie als Grundlage für die Produktgestaltung, beziehen sich in Verträgen auf sie etc. In diesem Zusammenhang bestehen vielfältige Interessen an einer objektiven Feststellung, Überprüfung und Bestätigung der Normkonformität. Diese zu befriedigen steht in einer so engen Verbindung zum Normenwesen, dass entsprechende Regelungen - die ja mit der „Lex Exner“ auch bestanden haben - von diesem Kompetenztatbestand als mitumfasst angesehen werden müssen. Ohne der überholten Auslegungsmaxime einer „Wesensschau“ das Wort reden zu wollen, scheint es nicht sachgerecht, das Normenwesen nur auf die Erzeugung von Normen zu beschränken und den Bereich ihrer Anwendung auszuklammern.

Allerdings spielen Normen in immer größerem Ausmaß auch eine Rolle in der Gesetzgebung: Bundes- sowie Landesgesetzgeber verweisen auf Normen und machen sie so zum Inhalt der von ihnen in Ausübung ihrer Kompetenzen erlassenen Rechtsvorschriften. In diesem Fall ist der jeweilige Gesetzgeber ohne Zweifel auch befugt, Regelungen für den Nachweis der Konformität von Produkten mit den von ihm für verbindlich erklärten Normen zu treffen, soweit dies mit dem Regelungszweck in einem entsprechend engen Zusammenhang steht.

Im Fall der Umsetzung der BauproduktenRL ist die kompetenzrechtliche Ausgangssituation allerdings komplex. Nach der BP-RL ist nämlich nicht nur der bautechnische Aspekt der Verwendung, sondern auch das Inverkehrbringen als Aspekt der Warenverkehrsfreiheit dieser Produkte

zu regeln. Während die Regelung der Verwendung jedenfalls dem Baurecht zuzurechnen ist und daher von den Ländern, aber auch vom Bund im Rahmen seiner baurechtlichen Kompetenzen wahrgenommen werden kann, besteht dieser Zusammenhang für den Aspekt des Inverkehrbringens und die damit verbundene Akkreditierung von Zertifizierungs-, Überwachungs- und Prüfstellen für den Nachweis der Konformität der betreffenden Produkte an sich nicht.

Die Länder sehen allerdings das Inverkehrbringen als eine mit der Verwendung unmittelbar verbundene Frage an und haben zum Zweck der Akkreditierung dieser Stellen für ihren Bereich das Österreichische Institut für Bautechnik gegründet. Von Seiten des Bundes wird hingegen eine ausschließliche Regelung durch Bundesgesetz favorisiert. Als Kompetenzgrundlage für eine Bundeskompetenz in Diskussion standen vor allem Art. 10 Abs. 1 Z 2 B-VG (Waren- und Viehverkehr mit dem Ausland) - dieser könnte jedenfalls Regelungen über die Ein- und Ausfuhr von Bauprodukten tragen -, Art. 10 Abs. 1 Z 8 B-VG (Angelegenheiten des Gewerbes) und vor allem Art. 10 Abs. 1 Z 5 (Normenwesen).

Geht man davon aus, dass die BP-RL das umfassende Ziel eines Abbaus technischer Handelshemmnisse verfolgt, so wird klar, dass dieser Regelungszweck von der österreichischen Kompetenzordnung nicht adäquat erfasst ist. Es wäre Sache des Verfassungsgesetzgebers, für diese für die Umsetzung von „new approach“-Richtlinien an sich typische Situation entsprechende Lösungen zu finden.

# 5 GEMEINSCHAFTSRECHTLICHE BEZÜGE DES BAURECHTS

## 5.1 ALLGEMEINES

Die EG hat keine direkte Zuständigkeit für das Bauwesen als solches. Wohl aber kann es auch in diesem Bereich zu Verstößen gegen das Primärrecht, insb gegen die Warenverkehrs- und Dienstleistungsfreiheit kommen, indem etwa Vorschriften des nationalen Baurechts als **technische Handelshemmnisse** wirken. Derartige Fälle wurden aber - soweit ersichtlich - vom EuGH bisher nicht aufgegriffen.

Die Gemeinschaft hat aber eine Reihe von Maßnahmen zur **Rechtsangleichung** in Form von Richtlinien getroffen, die das Bauwesen betreffen.

Es sind dies insbesondere folgende Richtlinien:

- **Bauproduktenrichtlinie (BP-RL)** - RL 89/106/EWG zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über Bauprodukte v 21. 12. 1988, ABI L 40/12, geändert durch Richtlinie 93/68/EWG v 22. 7. 1993, ABI L 220/1.
- **RL 78/170/EWG** betreffend die Leistung von Wärmeerzeugern zur Raumheizung und Warmwasserbereitung in neuen oder bestehenden nichtindustriellen Gebäuden sowie die Isolierung des Verteilungsnetzes für Wärme und Warmwasser in nichtindustriellen Bauten v 13. 2. 1978, ABI L 52/32, geändert durch RL 82/885/EWG, v 10. 12. 1982, ABI L 378/19.
- **Energiesparrichtlinie** - RL 93/76/EWG zur Begrenzung der Kohlendioxydmission durch eine effizientere Energienutzung (SAVE) v 13. 9. 1992, ABI L 237/28.
- **Gasverbrauchseinrichtungen-Richtlinie** - RL 90/396/EWG zur Angleichung der Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten für Gasverbrauchseinrichtungen v 29. 6. 1990, ABI L 196/15 geändert durch RL 93/68/EWG v 22. 7. 1993, ABI L 220/1.
- **Baukoordinierungsrichtlinie** - RL 93/37/EWG zur Koordinierung der Verfahren zur Vergabe öffentlicher Bauaufträge v 14. 6. 1993, ABI L 199/54, geändert durch RL 97/52/EG v 13. 10. 1997, ABI L 328/2.
- **Sektorenrichtlinie** - RL 93/38/EWG zur Koordinierung der Auftragsvergabe durch Auftraggeber im Bereich der Wasser-, Energie- und Verkehrsversorgung sowie im Telekommunikationssektor v 14. 6. 1993, ABI L 199/84, geändert durch RL 98/4/EG v 16. 2. 1998, ABI L 101/1.
- **Notifikationsrichtlinie** - RL 83/189/EWG über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften v. 28. 3. 1983, ABI L 109/8, kodifiziert mit RL 98/34/EG v 22. 6. 1998, ABI L 204/37.
- **UVP-Richtlinie** - RL 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABI L 175/40 idF der RL 97/11/EG v. 3. 3. 1997, ABI L 73/5.
- **IVU-(IPPC-)Richtlinie** - RL 96/61/EG über die integrierte Vermeidung und Verringerung der Umweltverschmutzung v 24. 9. 1996, ABI L 257/26.

Diese Richtlinien stehen in unterschiedlichen Bezügen zum Baurecht.

Die Bauproduktenrichtlinie (BP-RL) dient der Vermeidung von Handelshemmnissen in Gestalt von unterschiedlichen Anforderungen an Bauprodukte seitens der nationalen Gesetzgeber und ist demnach direkt auf das Baurecht bezogen, ebenso die RL 78/170/EWG, die Energiesparrichtlinie und die RL 90/396/EWG, die allerdings primär Umweltschutzanliegen zum Gegenstand haben.

Die beiden Vergaberichtlinien haben insofern mittelbar Einfluss auf die Gestaltung von Bauten, als sie die öffentlichen Auftraggeber bei der Umschreibung der technischen Anforderungen an eine Bauleistung oder ein Material in den Ausschreibungsunterlagen dazu verpflichten, diese Anforderungen unter Bezugnahme auf näher umschriebene Normen festzulegen.

Die Notifikationsrichtlinie über die Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften, die UVP-Richtlinie über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen privaten Projekten sowie die im Oktober 1999 umzusetzende IVU-(bzw. IPPC-) Richtlinie über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung betreffen das Baurecht in unterschiedlichen Aspekten.

## 5.2 DIE BAUPRODUKTENRICHTLINIE

### 5.2.1 Regelungsziele, Definition

Die BP-RL ist eine Rahmenregelung der EG, deren Aufgabe es ist, die Anforderungen an Bauprodukte europaweit zu harmonisieren und damit einen Binnenmarkt für diese Produkte zu verwirklichen. Methodisch ist sie dem „New Approach“ verpflichtet (vgl. Entscheidung des Rates über eine neue Konzeption auf dem Gebiet der technischen Harmonisierung und Normung, ABI C 85/136), dessen Grundgedanke es ist, zur Verwirklichung des Binnenmarktes für ganze Produktbereiche Richtlinien zu erlassen, in denen nur „wesentliche Anforderungen“ festgelegt werden und die für technische Details auf Normen verweisen.

Die BP-RL wird - wenn sie einmal entsprechend durchgeführt ist - die rechtliche Situation auf dem Bauproduktensektor maßgeblich prägen. Aus diesem Grund soll sie im Folgenden ausführlich dargestellt werden.

Die EG verfolgt mit der BP-RL dabei ein doppeltes Ziel:

- **Die Beseitigung technischer Handelshemmnisse**, die aus unterschiedlichen Anforderungen der Mitgliedstaaten an Bauprodukte resultieren;



- Eine **CE-Konformitätskennzeichnung** für Bauprodukte, durch welche den Verbrauchern die Sicherheit gegeben werden soll, dass die Produkte in Übereinstimmung mit der BP-RL hergestellt und daher brauchbar sind.

Unter einem **Bauprodukt** versteht die BP-RL ein Produkt, das zu dem Zweck hergestellt wird, um dauerhaft in ein Bauwerk des Hoch- und Tiefbaus eingebaut zu werden.

Bauprodukte im Sinn der Richtlinie sind Baumaterialien im herkömmlichen Sinn, aber auch Anlagen der Haustechnik und sogar vorgefertigte Bauwerke, die als solche auf den Markt kommen, wie zB Fertighäuser und Fertiggaragen. Zum Unterschied von anderen CE-gekennzeichneten Produkten sind Bauprodukte allerdings keine Endprodukte, die vom Letztverbraucher direkt verwendet werden. Sie werden ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung vielmehr erst durch Einbau in ein Bauwerk zugeführt.

Unter den **wesentlichen Anforderungen** an ein Bauwerk versteht die BP-RL die mechanische Festigkeit und Standsicherheit, den Brandschutz, Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Nutzungssicherheit, Schallschutz, Energieeinsparung und Wärmeschutz.

Ein Bauprodukt gilt dann als **brauchbar**, wenn es so beschaffen ist, dass die Bauwerke, für die es verwendet wird, bei ordnungsgemäßer Planung und Bauausführung die wesentlichen Anforderungen erfüllen können. Ob ein Bauprodukt brauchbar ist und somit in Verkehr gebracht werden darf, hängt daher maßgeblich von seiner Verwendung im zu erstellenden Bauwerk und von den dafür erforderlichen Eigenschaften des Bauprodukts ab.

### 5.2.2 Verfahren

Das Vorgehen zur Festlegung, ob ein bestimmtes Bauprodukt der BP-RL entspricht, ist dreistufig

- Umsetzung der wesentlichen Anforderungen an das Bauwerk in Eigenschaften, die die jeweiligen verwendeten Bauprodukte erfüllen müssen, in einem **Grundlagendokument**.
- Auflistung **notwendiger Eigenschaften** der Bauprodukte in einer europäischen technischen Spezifikation (Produktnormen) als Basis für die CE-Kennzeichnung.
- Nachweis, daß das Bauprodukt den so festgelegten Eigenschaften entspricht (**CE-Konformitätskennzeichnung**).

### 5.2.3 Grundlagendokumente

Grundlagendokumenten werden von der EG-Kommission erstellt. Sie sind das Bindeglied zwischen den sehr allgemein formulierten wesentlichen Anforderungen der BP-RL an das fertige Bauwerk und den Erfordernissen, die sich daraus für Bauprodukte ergeben. Sie dienen als Basis für europäische technische Spezifikationen, welche diese Anforderungen an Bauprodukte konkretisieren.

#### 5.2.4 Europäische technische Spezifikation

Als europäische technische Spezifikationen kommen harmonisierte europäische Normen und europäische technische Zulassungen in Frage (sowie allenfalls die - praktisch bedeutungslosen - europaweit anerkannte nationale Normen).

**Harmonisierte europäische Normen** werden aufgrund der Vorgaben in den Grundlagendokumenten über ein sogenanntes Mandat der EG-Kommission betreffend die Ausgestaltung der Normen von CEN (und für den Bereich der Elektrotechnik vom CENELEC) erarbeitet.

Das CEN (Comité Européen de Normalisation) ist eine internationale Vereinigung zur Ausarbeitung von technischen Normen auf europäischer Ebene. Mitglieder sind die nationalen Normungsinstitute aller EWR-Staaten und die Schweiz (für Österreich: Das Österreichische Normungsinstitut ON).

Derzeit bestehen zwar bereits zahlreiche Mandate an das CEN, aber noch keine harmonisierten europäischen Normen im Baubereich.<sup>1</sup>

Harmonisierte europäischen Normen sind hinsichtlich ihrer Fundstelle im Amtsblatt der EG Ausgabe C zu veröffentlichen.

**Europäische technische Zulassungen (ETZ)** sind positive technische Beurteilungen der Brauchbarkeit eines Bauprodukts hinsichtlich der Erfüllung der wesentlichen Anforderungen für Bauwerke, für die das Produkt verwendet werden soll.

Eine solche Zulassung kann erteilt werden, wenn für das Produkt keine harmonisierten europäischen Normen (und auch keine anerkannten nationalen Normen) bestehen. Sie wird in der Regel für fünf Jahre erteilt (Verlängerung möglich) und zwar von nationalen Zulassungsstellen, die von den Mitgliedstaaten hiezu ermächtigt werden. Die Zulassungsstelle ist allen anderen EWR-Staaten und der EG-Kommission bekanntzugeben.

In Österreich ist für den Bereich der Bundesländerzuständigkeit Zulassungsstelle das von den Bundesländern gemeinsam getragene „Österreichische Institut für Bautechnik“.

Die nationalen Zulassungsstellen haben sich zur „Europäischen Organisation für technische Zulassungen“ EOTA zusammengeschlossen.

Bezüglich des Verfahrens ist zwischen Einzelzulassungen und Zulassungen, die auf der Basis von Leitlinien (ETAG) erstellt werden, zu unterscheiden. Während für Einzelzulassungen die europaweite Abstimmung über ein Konsultationsverfahren innerhalb der EOTA erfolgt, kann die europäische

---

<sup>1</sup> Hiezu die tabellarische Aufstellung „Mandate an CEN“; bei *Mikulits*, bbl 1999, 93 (98 ff).

Kommission für Produktfamilien, für die mehrere Anträge aus unterschiedlichen Mitgliedstaaten zu erwarten sind, an die EOTA ein Mandat zur Erarbeitung einer Zulassungsleitlinie erteilen.

An die EOTA wurden bereits 13 solche Mandate erteilt. (Vgl Beilage /2)

Es bestehen auch bereits 2 Leitlinien, und zwar für „Metалldübel in Beton“ (auf deren Basis schon eine ETZ erteilt wurde) und für „geklebte Glasfassaden“.

**Anerkannte nationale Normen** (dies sei der Vollständigkeit halber erwähnt) sind in Mitgliedstaaten des EWR für Bauprodukte geltende technische Regeln, von denen aufgrund eines gemäß der BP-RL durchgeführten Verfahrens anzunehmen ist, dass sie mit den wesentlichen Anforderungen in den Grundlagendokumenten übereinstimmen. Die Anerkennung nimmt der ständige Ausschuß für das Bauwesen vor. Der Ausschuß besteht aus je zwei Vertretern der Mitgliedstaaten der EU, den Vorsitz führt die EG-Kommission. Anerkannte nationale Normen sind mit ihrer Fundstelle im Amtsblatt der EG Ausgabe C zu veröffentlichen. Derzeit gibt es keine solchen Normen.

#### 5.2.5 CE-Konformitätskennzeichnung

Bauprodukte, die das CE-Zeichen tragen, gelten als brauchbar im Sinn der BP-RL.

Die Kennzeichnung von Bauprodukten mit dem CE-Zeichen setzt den **Nachweis der Konformität des Produkts** mit der entsprechenden europäischen technischen Spezifikation voraus.

Dieser Nachweis kann erfolgen durch Konformitätserklärung des Herstellers oder Konformitätszertifikat mit Bescheid einer (österreichischen oder ausländischen) anerkannten Zertifizierungsstelle.

Wie der Nachweis der Konformität zu erbringen ist, ergibt sich aus der jeweiligen europäischen technischen Spezifikation.

Es kann zB vorgeschrieben werden: Erstprüfungen, Zertifizierung, Stichprobenprüfungen, ständige Produktkontrolle durch den Hersteller, gegebenenfalls laufende Überwachung der werkseigenen Produktionskontrolle durch eine akkreditierte Stelle.

**Akkreditierte Stellen:** Die BP-RL fordert die Einrichtung, Benennung (in Österreich zusätzlich Akkreditierung) und laufende Überprüfung von Institutionen, die Zertifizierungen, Überwachungen und Prüfungen durchführen.

Gemeinsame Akkreditierungsstelle für Angelegenheiten der Bundesländer ist das Österreichische Institut für Bautechnik. Für den Bundesbereich ist Akkreditierungsstelle das Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten.

Voraussetzungen für eine Akkreditierung ist unter anderem die Unabhängigkeit und Unparteilichkeit der Institution, eine entsprechende räumliche und personelle Ausstattung, Vorhandensein eines Qualitätssicherungssystems für die Tätigkeit der Institution und ähnliches.

Die Akkreditierung wird über Antrag mit Bescheid vorgenommen.

**Zertifizierungsstelle** ist eine hierfür akkreditierte Stelle, die Zertifizierungen durchführt. Zertifizierung ist die förmliche Bescheinigung der Konformität eines Bauprodukts mit den technischen Spezifikationen.

**Prüfstelle** ist eine Institution (zB eine Prüfanstalt einer Gebietskörperschaft oder ein privates Laboratorium, uä), die technische Prüfungen von Bauprodukten, Verfahren oder Dienstleistungen nach bestimmten Verfahren durchführt.

**Überwachungsstelle** ist eine Institution, die Erzeugnisse, Dienstleistungen oder Verfahren untersucht und (laufend) ihre Konformität mit bestimmten Anforderungen überwacht.

## 5.2.6 Umsetzung der BP-RL in Österreich

Von den Ländern wurde die BP-RL auf Grundlage der Vereinbarung gem. Art. 15a B-VG über die Zusammenarbeit im Bauwesen (Umsetzung der Bauprodukten-RL) aus dem Jahr 1992 durch folgende Landesgesetze umgesetzt:

Kärnten	Akkreditierungs- und Baustoffzulassungsgesetz LGBl, Nr 24/1994 idF LGBl Nr 78/1998
Niederösterreich	Bauordnung 1996, LGBl Nr. 8200-0 (11.09.1996)
Oberösterreich	Bautechnikgesetz, LGBl Nr. 67/1994 idF LGBl 5/1995
Salzburg	Bauproduktengesetz, LGBl Nr. 11/1995 idF LGBl Nr 47/1995 u 63/1995
Steiermark	Bauproduktengesetz LGBl Nr 61/1995 Akkreditierungsgesetz, LGBl Nr 62/1995
Tirol	Bauprodukte- und Akkreditierungsgesetz 1998, LGBl Nr 16/1998
Vorarlberg	Bauproduktengesetz, LGBl Nr 33/1994
Wien	Bauprodukten- und Akkreditierungsgesetz (WBAG), LGBl 30/1996

Ferner müssen auf Ebene der Mitgliedstaaten **ergänzende Bestimmungen über die Verwendbarkeit von Bauprodukten** erlassen werden und zwar sowohl für solche, für die bereits eine europäische technische Spezifikation gem. der BP-RL vorliegt, als auch für solche, bei denen das nicht der Fall ist. Die Bundesländer haben zu diesem Zweck 1998 die Vereinbarung gem. Art. 15a B-VG über die Regelung der Verwendbarkeit von Bauprodukten geschlossen (Beilage /2), die das Österreichische Institut für Bautechnik u.a. ermächtigt, mit Verordnung entsprechende Baustofflisten fest-

zulegen. Ferner sind dort Regelungen über Konformitätsnachweise sowie ein Einbauzeichen für Bauprodukte ohne ETZ vorgesehen.

Auf Bundesebene wurde für den Bereich der Bundeskompetenzen im Baubereich das Bauproduktengesetz BGBl I 55/1997 erlassen. Die Akkreditierung erfolgt auf Grund des Akkreditierungsgesetzes, BGBl 1992/468 durch das BMWA.

Wie oben (Kapitel „Weitere Kompetenzen mit Bezug zum Bauwesen“, Seite 138) dargelegt, ist die Kompetenzsituation bezüglich der Umsetzung der BP-RL umstritten.

### 5.3 NOTIFIKATIONSRICHTLINIE

Ziel der Notifikations-RL ist es, das Entstehen von ungerechtfertigten Handelshemmnissen bereits in einer Frühphase zu verhindern.

Zu diesem Zwecke sieht die Richtlinie Informationsverfahren

einerseits zwischen den einzelstaatlichen und den europäischen Normungseinrichtungen und der Kommission bezüglich (unverbindlichen) Normen und

andererseits zwischen den Mitgliedstaaten und der Kommission in Bezug auf Entwürfe (bindender) nationaler technischer Vorschriften vor.

Damit soll die Einhaltung des Verbots mengenmäßiger Beschränkungen und technischer Handelshemmnisse präventiv sichergestellt werden.

Die Notifikation soll eine Prüfung dieser geplanten Vorschriften ermöglichen, es ist daher eine sogenannte „Stillhaltefrist“ von 3 Monaten vorgesehen, während welcher der Entwurf nicht angenommen werden darf. Verfahren, mögliche Reaktionen der Kommission und deren Folgen für eine notifizierte, aber beanstandete technische Vorschrift sind in der Richtlinie ausführlich geregelt. Nach Abschluss des Notifikationsverfahrens ist der Kommission der endgültige Wortlaut der vom nationalen Normsetzer geschaffenen Vorschrift mitzuteilen.

Nach der Rechtsprechung des EuGH<sup>1</sup> können Verstöße gegen die Notifikationsrichtlinie zur Unanwendbarkeit der betreffenden nationalen technischen Vorschriften führen.

Gegenstand der Notifikation sind „technische Spezifikationen“, welche Merkmale für ein Erzeugnis bzw Herstellungsmethoden vorschreiben, sowie ganz allgemein Vorschriften, deren Beachtung de

---

<sup>1</sup> Rs C-194/94, CIA Security International, Slg 1996, I-2230.

jure oder de facto für das Inverkehrbringen oder die Verwendung in einem Mitgliedstaat verbindlich ist“. Die Notifikationspflicht bezüglich nationaler technischer Vorschriften bezieht sich nur auf den durch Richtlinien nicht harmonisierten Bereich.

Darunter fallen in großem Umfang auch baurechtliche Vorschriften.<sup>1</sup>

## 5.4 UVP-RICHTLINIE

Die UVP-RL hat für die ihr unterliegenden Projekte die Erfassung der mittelbaren und unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt sowie Wechselwirkungen dieser umweltbeeinträchtigenden Faktoren zum Ziel. Dieser integrative Ansatz verbunden mit der Pflicht, die Ergebnisse der UVP im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen, schafft Vorgaben, deren korrekte Umsetzung in Österreich nach allgemeiner Auffassung auch die Schaffung konzentrierter Genehmigungsverfahren voraussetzen, wie dies durch das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz geschehen ist.<sup>2</sup>

## 5.5 IVU (IPPC)-RICHTLINIE

Die Notwendigkeit einer Koordinierung der Genehmigungsverfahren zur Sicherstellung eines möglichst hohen Umweltschutzniveaus ist ausdrücklich in der bis Oktober 1999 umzusetzenden IVU-RL angesprochen.<sup>3</sup> Auch diese Richtlinie geht von einem integrativen Konzept zur Vermeidung von Umweltverschmutzungen durch bestimmte Anlagen aus.

## 5.6 LITERATUR

*Adamovich/Funk*, Österreichisches Verfassungsrecht<sup>3</sup> (1985), 171 ff

*Adamovich/Funk/Holzinger*, Österreichisches Staatsrecht Bd I (1997), 278 ff

*Adamovich/Funk/Holzinger*, Österreichisches Staatsrecht, Bd 2 (1998), Rz 32.044

*Attlmayr*, Kompetenzrechtliche Überlegungen zum Klonieren von Tieren, JBl 1998, 82 ff

*Attlmayr*, Zur kompetenzrechtlichen Einordnung der „Pflegerberufe“, RdM 1998, 99 ff

*Attlmayr*, Zur kompetenzrechtlichen Problematik der Umsetzung der Art. 11 und 12 der „Seveso II“-Richtlinie, RdU 1998, 174 ff

---

<sup>1</sup> So wurden etwa folgende Entwürfe notifiziert: Technische Vorschriften in DurchführungsVo zum Wohnbauförderungsgesetz, Salzb. Garagenverordnung, Nö Bautechnikverordnung, Tiroler Bauordnung, ferner etwa die Vereinbarung gem. Art. 15a B-VG über die Regelung der Verwendbarkeit von Bauprodukten sowie über die Zusammenarbeit im Bauwesen.

<sup>2</sup> Hiezu insbesondere *Bergthaler/Hauer*, Europa- und Verfassungsrechtliche Grundlagen der UVP und Bürgerbeteiligung, in: *Bergthaler/Weber/Wimmer*, Die Umweltverträglichkeitsprüfung, 1998, 15, mit umfassenden Literaturangaben; zum UVP-Gesetz auch *Köhler/Schwarzer*, Das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz, Kommentar, 1997.

<sup>3</sup> Vgl 14. Erwägungsgrund der IVU-RL. Hiezu etwa *Kind*, das Europäische Umweltrecht 1996, RdU, 198, 15/16 f.

- Bachmann*, Denkmalschutz in: Bachmann u.a. (Hrsg.), Besonderes Verwaltungsrecht<sup>2</sup> (1998), 227 ff
- Bammer*, Verfassungs- und verwaltungsrechtliche Probleme des Bundestheatersicherheitsgesetzes, ZfV 1989, 450 ff
- Bammer*, Bundestheater und Verfassung (1992)
- Bauer*, Verwaltungsmodernisierung auf Gemeindeebene, ÖGZ 1993, 3/4
- Baumgartner/Madner/Meyer/Merl*, Die Projekt-UVP in Europa - eine Gegenüberstellung, RdU 1998, 107 ff (Teil I), 116 ff (Teil II)
- Bergthaler*, Kap. X in: Bergthaler/Weber/Wimmer (Hrsg.), Umweltverträglichkeitsprüfung (1998), 409 ff
- Bergthaler/Hauer*, Europa- und Verfassungsrechtliche Grundlagen der UVP und Bürgerbeteiligung, in: Bergthaler/Weber/Wimmer (Hrsg.), Die Umweltverträglichkeitsprüfung (1998), 15 ff
- Berka*, Die gewerberechtliche Standortplanung für großflächige Handelsbetriebe, wbl 1998, 421 ff
- Bernhard/Madner*, Das Notifikationsverfahren nach der Informationsrichtlinie, JRP 1998, 87 ff
- Bösch*, Auswirkungen von EU-Richtlinien auf die österreichische Rechtsordnung anhand des UVP-Gesetzes, RdU 1995, 25 ff
- Brunner*, Technische Normen in Rechtsetzung und Rechtsanwendung (1991)
- Bundeskanzleramt - Verfassungsdienst* (Hrsg.), Neuordnung der Kompetenzverteilung in Österreich [1991]
- Bundessektion Industrie der WKÖ*, Industriestandort Österreich (1995)
- Bußjäger*, Die Kompetenzen des Bundes zur Regelung der „Umweltverträglichkeitsprüfung“ und „Bürgerbeteiligung“, JBI 1995, 690 ff
- Bußjäger*, Die Naturschutzkompetenzen der Länder (1995)
- Bußjäger*, Was bedeutet „Luftreinhaltung, unbeschadet der Zuständigkeit der Länder für Heizungsanlagen“?, ZfV 1996, 521 ff
- Bußjäger/Schneider*, Raumordnung, Gewerberecht und Einkaufszentren - eine mißglückte Regulierung, ecolex 1998, 442 ff
- Davy U.*, Zur Bedeutung des bundesstaatlichen Rücksichtnahmegebotes für Normenkonflikte, ÖJZ 1986, 225 ff, 298 ff
- Davy*, Die soziale Verträglichkeit technischer Großprojekte, ÖJZ 1985, 513, 518
- Duschanek*, Luftreinhaltungspflichten nach dem Forstgesetz, ZfV 1983, 255 ff
- Ebner*, Zu einigen Fragen der Baupolizei, ÖGZ 1984, 537
- Ermacora*, Die Entstehung der Bundesverfassung 1920, Bd II (1989) und Bd III (1986)
- Europäische Kommission* (Hrsg.), Gemeinsame Normen für die Unternehmen (1994)
- Feltl*, Die Betriebsanlage im Gewerberecht nach der GewO 1994, FJ 1995, 178 ff
- Fröhler/Oberndorfer* (Hrsg.), Das österreichische Gemeinderecht (1983)
- Funk*, Die grundlegenden Ordnungsprobleme im System der bundesstaatlichen Kompetenzverteilung, JBI 1976, 449 ff
- Funk*, Schutz vor Immissionen (Lärm) – Verhältnis zwischen Baurecht und Gewerberecht, ÖZW 1976, 27 ff
- Funk*, Assanierung und benachbarte Rechtsbereiche, ZfV 1976, 221 ff (Teil 1), ZfV 1977, 10 ff (Teil 2)

*Funk*, Die Zuständigkeit des Bundes zur Abwehr von gefährlichen Umweltbelastungen, ZfV 1986, 525 ff

*Funk*, Die Luftreinhaltung im Labyrinth der bundesstaatlichen Kompetenzverteilung, ecolex 1990, 119 f

*Gaisbauer*, Die forstrechtliche Rodungsbewilligung im öffentlichen Interesse des Siedlungswesens, ÖGZ 1986/5, 20

*Geuder*, Wohnzonen, Schutzzonen und Bevölkerungspolitik, WoBl 1992, 45 ff

*Geuder*, Österreichisches öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht: eine Übersicht (1996)

*Geuder/Hauer*, Wiener Bauvorschriften<sup>2</sup> (1995)

*Giese*, Forstrecht, in: Bachmann u.a. (Hrsg.), Besonderes Verwaltungsrecht<sup>2</sup> (1998), 207 ff

*Götz*, Die Bauproduktenrichtlinie und ihre Auswirkungen auf Österreich bei einem Beitritt zur EG (1992)

*Griller*, Europäische Normung und Rechtsangleichung (1990)

*Grof*, Das gemeindliche Selbstverwaltungsrecht, in: Machacek/Pahr/Stadler (Hrsg.), Grund- und Menschenrechte in Österreich, Bd II (1992), 47

*Gutknecht*, Wohnbauförderung, in: Aicher/Korinek (Hrsg.), Handbuch des österreichischen Subventionsrechts, Bd II (1993), 339 ff

*Gutknecht/Holoubek/Schwarzer*, Umweltverfassungsrecht als Grundlage und Schranke der Umweltpolitik, ZfV 1990, 553 ff, insbesondere 557 f

*Hahn*, CE-Kennzeichnung leicht gemacht (1995)

*Hartmann*, ÖNormen, ihr Zustandekommen, ihre Rechtsnatur und ihre Anwendung im technischen Recht, in: Korinek/Krejci (Hrsg.), Handbuch des Bau- und Wohnrechts (Loseblattausgabe), V-Mon-1

*Hauer*, Die Baupolizei aus der Sicht des Verwaltungsgerichtshofes, ÖGZ 1984, 522 ff

*Hauer*, Wien ist anders, ZfV 1994, 622 ff

*Hauer*, Rechtsfragen der „heranrückenden Wohnbebauung“, RdU 1995, 116

*Hauer*, Kommt dem Bund auf dem Gebiet des Eisenbahn- und Luftfahrtwesens eine Kompetenz zur Raumordnung zu?, ZfV 1997, 577 ff

*Hauer*, Die Aufgabenstellung des Verwaltungsgerichtshofs bei der Auslegung der Kompetenzbestimmungen des B-VG, ÖJZ 1998, 241 ff

*Hauer*, Der Nachbar im Baurecht<sup>5</sup> (1998)

*Hauer*, Salzburger Baurecht<sup>3</sup> (1998)

*Hauer/Trippel*, Steiermärkisches Baurecht<sup>3</sup> (1995)

*Heberberg*, Amtshaftung im Baurecht, bbl 1998, 151

*Helfgott* (Hrsg.), Die Rechtsvorschriften für den Denkmalschutz (1979), Erg. 1983 u. 1987

*Hofmann*, Die Rechtsstellung der Hochbauten nach dem Eisenbahngesetz, ZVR 1983, 65 ff

*Höhne/Wessely*, Nachbarschutz gegen die GSM-Funkstationen, ecolex 1998, 884 ff

*Jabloner*, Gliedstaatsverträge in der österreichischen Rechtsordnung, ZÖR 1989, 217

*Jabloner*, Bundesminister und mittelbare Bundesverwaltung, in: FS Walter (1991) 293

*Jabloner*, Grundfragen der Landesgesetzgebung, in: Rehbahn (Hrsg.), Beiträge zum Kärntner Landesrecht (1995), 1 ff

*Jahnel*, Baurecht, in: Bachman u.a. (Hrsg.), Besonderes Verwaltungsrecht<sup>2</sup> (1998), 323 ff

*Kalss*, Forstrecht (1990)

*Karner*, Bauproduktrecht (1997)



*Kienast*, Baubehördliche Genehmigung und Grundbuch - Grundteilungen, Grundabtretungen und Anliegerleistungen in den einzelnen Bundesländern, NZ 1988, 191

*Kind*, Das Europäische Umweltrecht 1996, RdU 1998, 15 ff

*Kind*, Umfassender Umweltschutz und Europarecht, ÖJZ 1997, 41 ff

*Kobzina*, Die richterliche Verwaltungskontrolle und die ausstehende Integration von Rechtsschutz und Föderalismus, in: Pernthaler (Hrsg.), Unabhängige Verwaltungssenate und Verwaltungsgerichtsbarkeit (1993), 161 ff

*Köhler/Schwarzer*, Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (Kommentar) (1997)

*Korinek*, Deregulierungspotentiale im Wirtschaftsrecht – Wünsche und Erfahrungen der Praxis (1991)

*Korinek/Frotz/Wimmer*, Rechtsfragen der Stadterneuerung (1974)

*Korinek/Holoubek*, Bundesverfassungsrechtliche Probleme privatrechtsförmiger Subventionsverwaltung, ÖZW 1995, 1 ff, 8 ff

*Korinek/Krejci* (Hrsg.), Handbuch des Bau- und Wohnungsrechts (Loseblattsammlung)

*Krzizek*, System des österreichischen Baurechts, Bd I (1972)

*Kühne*, Vollziehungszuständigkeiten im Enteignungs- und Entschädigungsverfahren, ÖJZ 1983, 533 ff

*Langer*, Beiträge zur Harmonisierung von Bauvorschriften, Schriftenreihe der BWK M 65 (1989)

*List/Wolfslehner*, Das Abfallwirtschaftsgesetz - verfassungskonform?, ecolex 1992, 377 ff

*Lübbe-Wolff*, IVU-Richtlinie und Europäisches Vorsorgeprinzip, NVwZ 1998, 777 ff

*Mader*, Schranken der Landeskompetenz in Angelegenheiten des Elektrizitätswesens, ÖJZ 1960, 1 ff

*Madner*, Die Standortregelung im Abfallwirtschaftsgesetz, ZfV 1992, 523 ff

*Marburger*, Die Regeln der Technik im Recht (1979)

*Mayer*, Neue Wege der Kompetenzinterpretation?, ÖJZ 1986, 513 ff

*Mayer*, Keine naturschutzrechtliche Bewilligung für Berganlagen, ecolex 1992, 447 ff

*Mayer*, Einkaufszentren in der Stmk Raumordnung, ecolex 1995, 376 ff

*Mayer*, Die Kompetenzen des Bundes zur Regelung des Eisenbahnwesens, ÖJZ 1996, 292 ff

*Mayer*, B-VG Kommentar<sup>2</sup> (1997)

*Mayer*, Baurechtskompetenz und Luftfahrtwesen, bbl 1998, 3 ff

*Mell/Schwimann*, Zur Kompetenzverteilung und Legalitätsprinzip im österreichischen Baurecht, in: FS Reimer (1976), 75 ff

*Mell/Schwimann*, Grundriß des Baurechts (1980)

*Merli*, Zum Verhältnis von Bundes- und Landesrecht bei abfallwirtschaftsrechtlichen Anlagengenehmigungen, ÖZW 1991, 102 ff

*Mikulits*, Probleme der Umsetzung der EU-Bauproduktenrichtlinie, bbl 1999, 93 ff

*Moritz*, Zivilrecht und Sonderzivilrecht im Kompetenzsystem, JBl 1996, 421 ff

*Morscher*, Wechselseitige Rücksichtnahmepflicht Bund - Länder, JBl 1985, 479 ff

*Morscher*, Die Gewerbekompetenz des Bundes (1987)

*Morscher*, Zu den Grenzen der Bundeskompetenzen „Verkehrswesen bezüglich der Eisenbahnen und der Luftfahrt“ (Art 10 Abs. 1 Z 9 B-VG), in: Hengstschläger u.a. (Hrsg.), Für Staat und Recht - Festschrift für Herbert Schambeck (1994), 527 ff

*Moser*, Die Lagerung gefährlicher Abfälle als neuer Enteignungsgrund, ÖJZ 1991, 560 ff

*Neuhofer*, Die Baupolizei - eine Kompetenz der Gemeinde, ÖGZ 1984, 530  
*Neuhofer*, O.ö. Baurecht<sup>4</sup> (1995)  
*Neuhofer*, Gemeinderecht<sup>2</sup> (1998)  
*Novak*, in: Funk/Novak/Aicher (Hrsg.), Luftfahrt und Verfassung (1988), 49 ff, 60 ff  
*Oberndorfer/Hauer*, Verfahrensverzögerungen bei der Genehmigung gewerblicher Betriebsanlagen (1993)  
*Öberseder*, Handbuch des Anlagenrechts (1996)  
*Öhlinger*, Verträge im Bundesstaat (1978)  
*Öhlinger*, Zur Kompetenzlage auf dem Gebiet des Straßenverkehrs, ZVR 1978, 321 ff  
*Öhlinger*, Das Arbeitsrecht in der bundesstaatlichen Kompetenzverteilung, in: Strasser-FS (1982), 21 ff  
*Öhlinger*, Satellitenempfangsanlagen im Baurecht, Medien und Recht, 1989, 4  
*Öhlinger*, Verfassungsrecht<sup>3</sup> (1997), 107 ff  
*ÖROK (Hrsg.)*, Instrumentarium Stadterneuerung (1984)  
*Pauger*, Betriebsanlagen im Abfallrecht der Länder, ZfV 1992, 513 ff  
*Pernthaler*, Raumordnung und Verfassung, Bd I (1975) und Bd III (1990)  
*Pernthaler*, Die Planungsbefugnis der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens, ZfV 1978, 513 ff  
*Pernthaler*, Bundesstaatsreform als Voraussetzung einer wirksamen Verwaltungsreform, in: Fröhler FS (1980), 69 ff  
*Pernthaler*, Zivilrechtswesen und Landeskompetenzen (1987)  
*Pernthaler*, Kompetenzverteilung in der Krise (1989)  
*Pernthaler/Prantl*, Raumordnung in der europäischen Integration (1994)  
*Pernthaler/Weber*, Versteinerung von Landeskompetenzen? in: FS Melchiar (1983), 149 ff  
*Pesendorfer*, Verwaltungsreform, ZfV 1994, 22 ff  
*Platzer*, Strategische Umweltprüfung – Vorschlag für eine Richtlinie des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, RdU 1998, 3 ff  
*Preiß*, Genehmigungsvorbehalte zur Gewässerreinigung, ZfV 1997, 177  
*Raschauer*, Landesgesetzgebungsbefugnis im Abfallrecht, ecolex 1991, 356 ff  
*Raschauer*, Kommentar zum Wasserrecht (1993)  
*Raschauer*, Kommentar zum UVP-G (1995)  
*Raschauer*, Abfallverbrennung zwischen Bundes- und Landesrecht, RdU 1997, 63 ff  
*Raschauer*, „Betriebsanlagengesetz“ - Kritische Anmerkungen, RdU 1998, 165 ff  
*Rengeling (Hrsg.)*, Umweltnormung (1998), insbesondere 97 ff  
*Rill*, Gliedstaatsverträge (1972)  
*Rill*, Abschluß, Transformation und Durchsetzung von Verträgen gemäß Artikel 15a B-VG, in: Mayer/Rill/Funk/Walter (Hrsg.), Neuerungen im Verfassungsrecht (1976), 27 ff  
*Rill*, Sozialversicherungsrecht und Krankenanstaltsrecht I, ZAS 1978, 163 ff  
*Rill*, Der „Immissionsgrenzwerte“-Kompetenztatbestand in Art. 10 Abs. 1 Z 12 B-VG idF der B-VGN 1983 BGBl 175, ZfV 1984, 225 ff  
*Rill*, Gemeindeselbstverwaltung und Raumplanung, ZfV 1988, 483 ff

- Rill/Madner*, Bergwesen, Angelegenheiten des Gewerbes und der Industrie und die Raumplanungskompetenz der Länder, ZfV 1996, 209 ff
- Ritter*, Umweltverträglichkeitsprüfung und konzentriertes Genehmigungsverfahren nach dem UVP-G (1995)
- Schäffer*, Verfassungsinterpretation in Österreich (1971)
- Schäffer*, Kompetenzverteilung und Rücksichtnahmepflicht im Bundesstaat, ZfV 1985, 357
- Schink*, Auswirkungen des EG-Rechts auf die Umweltverträglichkeitsprüfung nach deutschem Recht, NVwZ 1999, 11 ff
- Schreiner*, Was heißt die Neuordnung des Bundesstaates? Eine Zwischenbilanz, in: Schambeck FS (1994), 585 ff
- Schwarzer*, Die neuen Luftreinhaltekompetenzen des Bundes, ÖZW 1989, 47 ff
- Schwarzer*, Die Bedeutung des UVP-Gesetzes für das Genehmigungsrecht, ecolex 1994, 577 ff
- Schwarzer*, Zur unmittelbaren Wirkung der EU-Richtlinie über die UVP in Österreich, RdU 1994, 109 ff
- Schwarzer*, Reform des Betriebsanlagenrechts (1997)
- Sladeczek/Dübell/Mayer*, Das österreichische Normenwesen – Kurzkomentar (1972)
- Stanek-Elterlein/Messiner*, Verbote des Wohnens in Kraftfahrzeugen (Kampfi Verbote), ZVR 1985, 167
- Steffek*, Das Recht der Gas- und Fernwärmeversorgung, in: Wenger FS 1983, 793 ff
- Stelzer*, Das Gentechnikgesetz zwischen Verfassungsrecht, Europarecht und Sicherheit, JBI 1995, 756 ff
- Stoitzner*, Ist der Organisationsgesetzgeber berechtigt, Zuständigkeitsnormen zu erlassen? Eine kompetenzrechtliche Untersuchung des verfassungsrechtlichen Begriffs „Organisation der Verwaltung“, ÖJZ 1986, 135 ff
- Stolzlechner*, Elektrische Freileitungen und Landschaftsschutz im Land Salzburg, ZfV 1984, 240 ff
- Strasser*, Überörtliche Baupolizei, ÖGZ 1975, 257
- Strejcek/Heiss*, Verbrennungsverbote im Luftreinhalterecht - 3. Teil, ÖGZ 1995, 8/6 ff
- Thienel*, Verweisungen auf ÖNORMEN (1990)
- Turner*, Der Bundesstaat in der neueren Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes unter besonderer Berücksichtigung der Kompetenzverteilung (1994)
- Traxler*, Zur Kundmachung von Verordnungen des Landeshauptmannes in Angelegenheiten der mittelbaren Bundesverwaltung, ZfV 1987, 127
- Vogelmann*, Berücksichtigung des Arbeitnehmerschutzes in Verfahren nach dem gewerblichen Betriebsanlagenrecht, ÖZW 1996, 1 ff
- Vorbach*, Das EuGH-Urteil *Security International*: Keine Anwendung von nationalen technischen Vorschriften, die nicht zuvor der EU-Kommission notifiziert wurden, ÖZW 1997, 110 ff
- Vorbach*, Das Notifikationsverfahren für technische Vorschriften nach der Richtlinie 83/189/EWG in Theorie und Praxis, ÖZW 1997, 65 ff
- Wagner*, Nachbarschutz bei Mobilfunkanlagen, RdU 1998, 121 ff
- Wagner*, Integratives Umweltrecht auf nationaler und europäischer Ebene, RdU 1999, 3 ff
- Walter/Mayer*, Grundriß des Bundesverfassungsrechts<sup>8</sup> (1996), 114 ff, 333 ff
- Walter/Mayer*, Verwaltungsverfahrensrecht<sup>7</sup> (1999), Rz 32 ff
- Weber*, Die mittelbare Bundesverwaltung (1987)

- Weber*, Die Auswirkungen der Bundesstaatsreform auf die Verwaltungsreform, in: Pernthaler (Hrsg.), Bundesstaatsreform als Instrument der Verwaltungsreform und des europäischen Föderalismus (1997)
- Werndl*, Die Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern (1984)
- Werner*, Die Kompetenzartikel der Bundesverfassung in der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs, JBI 1960, 161
- Wiederin*, Bundesrecht und Landesrecht (1995)
- Winkler*, Die Zuständigkeit des Bundesministeriums für Landesverteidigung zur Verwaltung von Liegenschaften, JBI 1996, 613 ff, insbesondere 621 ff
- Winner*, Deregulierung im Wirtschaftsrecht, hgg v BMwA (1996)
- Wolfgramm*, Die staatliche Regulierung von Bauprodukten (1997)
- Zeleny*, Eisenbahnplanungs- und Baurecht (1994)
- Zeleny*, Die HLG-Novelle 1994, ÖJZ 1996, 761 ff

# ABSCHNITT C

## BINNENRECHTSVERGLEICH

### VERFAHRENSRECHT



# 6 BAUBEHÖRDEN

6.1	RECHTSQUELLENÜBERSICHT EINSCHLIEßLICH ÜBERTRAGUNGSVERORDNUNGEN	161
6.1.1	Allgemeine Grundlagen - B-VG:	161
	<i>Artikel 15 Abs. 1</i>	161
	<i>Artikel 15 Abs. 5</i>	161
	<i>Artikel 118 Abs. 2</i>	161
	<i>Artikel 118 Abs. 3 Z. 9</i>	161
	<i>Artikel 118 Abs. 7</i>	162
	<i>Artikel 119a Abs. 5</i>	162
6.1.2	Burgenland	162
6.1.3	Kärnten	162
6.1.4	Niederösterreich	163
6.1.5	Oberösterreich	163
6.1.6	Salzburg	163
6.1.7	Steiermark	163
6.1.8	Tirol	163
6.1.9	Vorarlberg	164
6.1.10	Wien	164
6.2	RECHTSVERGLEICHENDE DARSTELLUNG DER BEHÖRDENZUSTÄNDIGKEITEN	164
6.2.1	Burgenland	164
	<i>§ 30 Baubehörden</i>	164
	<i>§ 31 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde</i>	164
	<i>Übertragungsverordnungen</i>	165
6.2.2	Kärnten	166
	<i>§ 1 Vollziehung</i>	166
	<i>§ 3 Behörden</i>	166
	<i>§ 52 Aufsicht</i>	166
6.2.3	Niederösterreich	167
	<i>§ 2 Zuständigkeit</i>	167
	<i>§ 3 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde</i>	167
	<i>Bau – Übertragungsverordnung</i>	167
6.2.4	Oberösterreich	168
	<i>§ 54 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde</i>	168
	<i>§ 55 Baubehörde, Zuständigkeit, Auskunftspflicht</i>	168
6.2.5	Salzburg	169
	<i>§ 26 Bebauungsgrundlagengesetz</i>	169
	<i>§ 22 Baupolizeigesetz</i>	169
	<i>Bau-Delegierungsverordnung Hallein</i>	170

6.2.6	Steiermark	172
	§ 1 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinden	172
	§ 2 Behördenzuständigkeit	172
6.2.7	Tirol	172
	§ 50 Behörden außerhalb der Stadt Innsbruck	172
	§ 51 Behörden in der Stadt Innsbruck	172
	§ 56 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde	173
6.2.8	Vorarlberg	173
	§ 50 Behörden	173
	§ 51 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde	173
6.2.9	Wien	174
	§ 132 Wirkungskreis des Magistrates	174
	§ 133 Wirkungsbereich der Bauausschüsse der Bezirksvertretungen	174
	§ 136 Berufung	174
6.3	INSTANZENZUG	174
6.4	ZUSTÄNDIGKEITSUNTERSCHIEDE	176
6.4.1	In erster Instanz	176
6.4.2	In zweiter Instanz	180
6.4.3	Aufsichtsbehörde	184
6.5	BEWERTUNG DER BEHÖRDENZUSTÄNDIGKEITEN	185
6.6	VORSCHLÄGE	186
6.7	LITERATUR	188



## 6.1 RECHTSQUELLENÜBERSICHT EINSCHLIEßLICH ÜBERTRAGUNGSVERORDNUNGEN

### 6.1.1 Allgemeine Grundlagen - B-VG:

Generalklausel für die Länderkompetenz:

#### *Artikel 15 Abs. 1*

Soweit eine Angelegenheit nicht ausdrücklich durch die Bundesverfassung der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes übertragen ist, verbleibt sie im selbständigen Wirkungsbereich der Länder.

Bundeseigene Gebäude:

#### *Artikel 15 Abs. 5*

Soweit Akte der Vollziehung in Bausachen bundeseigene Gebäude betreffen, die öffentlichen Zwecken, wie der Unterbringung von Behörden und Ämtern des Bundes oder von öffentlichen Anstalten - darunter auch Schulen und Spitälern - oder der kasernenmäßigen Unterbringung von Heeresangehörigen oder sonstigen Bundesbediensteten dienen, fallen diese Akte der Vollziehung in die mittelbare Bundesverwaltung; der Instanzenzug endet beim Landeshauptmann. Die Bestimmung der Baulinie und des Niveaus fällt jedoch auch in diesen Fällen in die Vollziehung des Landes.

Gemeinden Artikel 115 – 120 B-VG, insbesondere  
Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde:

#### *Artikel 118 Abs. 2*

(2) Der eigene Wirkungsbereich umfaßt neben den in Artikel 116 Absatz 2 angeführten Angelegenheiten alle Angelegenheiten, die im ausschließlichen oder überwiegenden Interesse der in der Gemeinde verkörperten örtlichen Gemeinschaft gelegen und geeignet sind, durch die Gemeinschaft innerhalb ihrer örtlichen Grenzen besorgt zu werden. Die Gesetze haben derartige Angelegenheiten ausdrücklich als solche des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde zu bezeichnen.

Örtliche Baupolizei:

#### *Artikel 118 Abs. 3 Z. 9*

(3) Der Gemeinde sind zur Besorgung im eigenen Wirkungsbereich die behördlichen Aufgaben insbesondere in folgenden Angelegenheiten gewährleistet:

9. örtliche Baupolizei, soweit sie nicht bundeseigene Gebäude, die öffentlichen Zwecken dienen (Artikel 15 Absatz 5) zum Gegenstand hat; örtliche Feuerpolizei; örtliche Raumplanung;

Übertragungs- bzw. Delegierungsverordnungen:

**Artikel 118 Abs. 7**

(7) Auf Antrag einer Gemeinde kann die Besorgung einzelner Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches nach Maßgabe des Artikel 119a Absatz 3 durch Verordnung der Landesregierung beziehungsweise durch Verordnung des Landeshauptmannes auf eine staatliche Behörde übertragen werden. Soweit durch eine solche Verordnung eine Zuständigkeit auf eine Bundesbehörde übertragen werden soll, bedarf sie der Zustimmung der Bundesregierung. Soweit durch eine solche Verordnung des Landeshauptmannes eine Zuständigkeit auf eine Landesbehörde übertragen werden soll, bedarf sie der Zustimmung der Landesregierung. Eine solche Verordnung ist aufzuheben, sobald der Grund für ihre Erlassung weggefallen ist. Die Übertragung erstreckt sich nicht auf das Verordnungsrecht nach Absatz 6.

Vorstellung bei der Aufsichtsbehörde:

**Artikel 119a Abs. 5**

Wer durch den Bescheid eines Gemeindeorgans in Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet, kann nach Erschöpfung des Instanzenzuges (Artikel 118 Absatz 4) innerhalb von zwei Wochen nach Erlassung des Bescheides dagegen Vorstellung bei der Aufsichtsbehörde erheben. Diese hat den Bescheid, wenn Rechte des Einschreiters durch ihn verletzt werden, aufzuheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zu verweisen. Für Städte mit eigenem Statut kann die zuständige Gesetzgebung (Absatz 3) anordnen, daß die Vorstellung an die Aufsichtsbehörde nicht stattfindet.

## **6.1.2 Burgenland**

Burgenländisches Baugesetz 1997 – Bgld. BauG, LGBl. 10/98.

Burgenländische Gemeindeordnung, LGBl. 37/65, 10/66, 47/70, 33/77, 58/87, 20/91, 55/92, 6/96, 25/97, 14/98.

Eisenstädter Stadtrecht, LGBl. 38/65, 10/66, 36/69, 48/69, 45/70, 34/77, 24/90, 41/90, 56/92, 7/96, 36/97, 14/98.

Ruster Stadtrecht, LGBl. 39/65, 46/70, 35/77, 25/90, 41/90, 57/92, 8/96, 37/97, 14/98.

Übertragungsverordnungen – örtliche Baupolizei, u.a. LGBl. 66/1998; 34/1998.

## **6.1.3 Kärnten**

Kärntner Bauordnung 1996 – K-BO 1996, LGBl. 62/96, 52/97.

Allgemeine Gemeindeordnung, LGBl. 66/1998.

Klagenfurter Stadtrecht, LGBl. 70/1998.

Villacher Stadtrecht, LGBl. 69/1998.

#### 6.1.4 Niederösterreich

NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-3.

NÖ Gemeindeordnung, LGBl. 1000-9.

NÖ Bau-Übertragungsverordnung, LGBl. 1090/2-1.

#### 6.1.5 Oberösterreich

O.ö. Bauordnung 1994 – O.ö. BauO 1994, LGBl. 66/94, 5/95, 93/95, 93/96, 70/98.

O.ö. Gemeindeordnung 1990 (O.ö. GemO. 1990), LGBl. 91/90, 5/92, 82/96, 93/96, 131/97, 8/98.

Statut für die Landeshauptstadt Linz 1992, LGBl. 7/92, 82/96, 18/97, 103/97, 8/98.

Statut für die Stadt Wels 1992, LGBl. 8/92, 82/96, 18/97, 103/97, 8/98.

Statut für die Stadt Steyr 1992, LGBl. 9/92, 82/96, 18/97, 103/97, 8/98.

#### 6.1.6 Salzburg

Baupolizeigesetz 1997 – BauPolG, LGBl. 40/97, 68/97, 43/98, 46/99.

Bebauungsgrundlagengesetz BGG, LGBl. 69/68, 113/68, 89/71, 24/74, 86/75, 76/76, 19/80, 87/82, 79/85, 18/90, 34/91, 99/92, 48/93, 152/93, 13/95, 47/96, 101/96, 38/97, 59/97, 4/99.

Übertragungsverordnungen: u.a. LGBl. 97/68, 98/68, 99/68, 100/68 idgF.

Salzburger Gemeindeordnung 1994 – GdO 1994, LGBl. 107/94, 1, 18, 47/95, 57/96, 38/97, 8/98.

Salzburger Stadtrecht 1966, StF: LGBl. 47/66 (WV) idF: LGBl. 79/69, 16/70, 87/71, 62/72, 20/73, 17/74, 18/74, 42/74, 56/77, 35/80, 34/81, 76/83, 13/84, 20/84, 9/85, 74/88, 44/89, 66/90, 49/91, 83/91, 69/92, 57/96, 89/96, 16/97, 5/98.

#### 6.1.7 Steiermark

Steiermärkisches Baugesetz – Stmk. BauG, LGBl. 59/95.

Gemeindeordnung 1967, LGBl. 115/67, 127/72, 9/73, 14/76, 14/82, 87/86, 21/94, 75/95, 41/97, 72/97, 1/99.

Statut der Landeshauptstadt Graz, LGBl. 130/67, 127/72, 9/73, 27/73, 15/76, 54/83, 6/85, 11/85, 87/86, 90/86, 45/87, 71/87, 72/87, 70/91, 79/91, 90/91, 59/95, 75/95, 42/97, 72/97.

Bau-ÜbertragungsVO, LGBl. 58/99.

#### 6.1.8 Tirol

Tiroler Bauordnung 1998, LGBl. 15/98, 7/99.

Tiroler Gemeindeordnung 1966 – TGO 1966, LGBl. 4/66, 27/69, 8/73, 32/85, 50/86, 98/91, 2/98.

Stadtrecht der Landeshauptstadt Innsbruck 1975, LGBl. 53/75, 7/79, 26/80, 14/81, 38/82, 36/83, 15/85, 30/86, 36/86, 51/86, 47/87, 42/88, 49/90, 99/91, 5/92, 121/93, 67/94, 3/98, 27/98, 144/98.

### 6.1.9 Vorarlberg

Baugesetz - BauG., LGBl. 39/72, 33/76, 34/81, 2/82, 47/83, 34/94, 15/96, 72/97.

Gemeindegesezt – GG, LGBl. 40/85, 69/97, 3/98, 49/98, 62/98.

Verordnung BH Vorstellung, LGBl. 70/85.

Übertragungsverordnung, LGBl. 21/69, 31/71, 32/74.

### 6.1.10 Wien

Artikel 108 – 112 B–VG.

Bauordnung für Wien - BO für Wien, LGBl. 11/30, 12/30, GBl d St Wien 1/35, 33/36, LGBl. 17/47, 45/49, 24/54, 16/55, 28/56, 14/58, 7/60, 31/60, 16/61, 3/64, 10/64, 9/67, 13/68, 6/70, 15/70, 25/71, 16/72, 28/74, 18/76, 11/81, 30/84, 5/85, 13/85, 30/85, 1/86, 12/86, 19/86, 28/87, 29/87, 7/90, 15/91, 32/91, 37/91, 8/92, 28/92, 31/92, 34/92, 48/92, 49/93, 11/94, 2/95, 6/95, 37/95, 40/95, 55/95, 78/95, 10/96, 21/96, 42/96, 43/96, 44/96, 45/96, 55/96, 40/97, 46/98, 61/98.

## 6.2 RECHTSVERGLEICHENDE DARSTELLUNG DER BEHÖRDENZUSTÄNDIGKEITEN

### 6.2.1 Burgenland

#### *§ 30 Baubehörden*

- (1) Baubehörde erster Instanz ist der Bürgermeister; Baubehörde zweiter Instanz ist der Gemeinderat.
- (2) Gegen den Bescheid des Gemeinderates kann die Vorstellung nach den Bestimmungen des § 77 der Burgenländischen Gemeindeordnung, LGBl. Nr. 37/1965, bzw. des § 72 des Eisenstädter Stadtrechtes, LGBl. Nr. 38/1965, bzw. des § 72 des Ruster Stadtrechtes, LGBl. Nr. 39/1965, alle in der jeweils geltenden Fassung, erhoben werden.
- (3) Handelt es sich um bundeseigene Gebäude, die öffentlichen Zwecken, wie der Unterbringung von Behörden und Ämtern des Bundes oder von öffentlichen Anstalten – darunter auch Schulen und Spitälern – oder der kasernenmäßigen Unterbringung von Heeresangehörigen oder sonstigen Bundesbediensteten dienen, fällt die Vollziehung dieses Gesetzes in die mittelbare Bundesverwaltung. Baubehörde ist der Landeshauptmann; ein Instanzenzug ist ausgeschlossen.
- (4) Die Bestimmung der Baulinie fällt auch in den Fällen des Abs. 3 in den Aufgabenbereich der Gemeinde.
- (5) Wenn sich Bauplätze, Bauvorhaben oder Bauten auf das Gebiet zweier oder mehrerer Gemeinden erstrecken, hat die Bezirksverwaltungsbehörde, wenn sie sich auf das Gebiet zweier Bezirke erstrecken, hat die Landesregierung die Zuständigkeit der Baubehörde erster Instanz wahrzunehmen.

#### *§ 31 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde*

Die Gemeinden haben ihre in diesem Gesetz geregelten Aufgaben mit Ausnahme des § 8 Abs. 7 und 8 und des § 12 Abs. 4 im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen.

## *Übertragungsverordnungen*

Demonstrativ:

Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 15. September 1998, mit der die Besorgung von Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der nachstehenden Gemeinden aus dem Bereich der örtlichen Baupolizei auf die jeweils angeführte örtlich zuständige Bezirkshauptmannschaft übertragen wird. StF.: LGBl. Nr. 66/1998.

Auf Antrag der nachstehenden Gemeinden wird gemäß § 51 Abs. 4 Burgenländische Gemeindeordnung die Besorgung folgender Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der einzelnen Gemeinden aus dem Bereich der örtlichen Baupolizei auf die jeweils angeführte örtlich zuständige Bezirkshauptmannschaft übertragen; diese Übertragung bezieht sich nicht auf bundeseigene Gebäude, die öffentlichen Zwecken dienen (Art. 15 Abs. 5 B-VG):

1. In jenen Fällen, in denen nach der Gewerbeordnung die gewerbebehördliche Genehmigung der Betriebsanlage erforderlich ist: Feststellung in Zweifelsfällen, ob ein geringfügiges Bauvorhaben vorliegt oder ein Bauverfahren durchzuführen ist, Baufreigabe durch Anbringung eines Freigabevermerks, Erteilung von Baubewilligungen und Mitteilung eines beabsichtigten Abbruchs eines Gebäudes sowie Abbruchbewilligung. Die Übertragung bezieht sich auf den gesamten Bau, wenn auch nur ein Teil des Baues der gewerbebehördlichen Genehmigung unterliegt;
2. für Bauten in Grünflächen (§ 16 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes): Feststellung in Zweifelsfällen, ob ein geringfügiges Bauvorhaben vorliegt oder ein Bauverfahren durchzuführen ist, Baufreigabe durch Anbringung eines Freigabevermerks, Erteilung von Baubewilligungen und Mitteilung eines beabsichtigten Abbruchs eines Gebäudes sowie Abbruchbewilligung;
3. Durchführung aller baubehördlichen Verfahren und aller im Burgenländischen Baugesetz 1997 normierten Maßnahmen bei mangelhafter und nichtbewilligter Bauführung sowie bei Baugebrechen in den Angelegenheiten nach Z 1 und Z 2.

Die Übertragung erfolgt bezüglich folgender Gemeinden:

1. Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung: - Mörbisch am See - die Übertragung bezieht sich nur auf die Z 1 und Z 3 (Bauten, für die nach der Gewerbeordnung die gewerbebehördliche Genehmigung der Betriebsanlage erforderlich ist) - Trausdorf an der Wulka
2. Bezirkshauptmannschaft Güssing: - Bocksdorf - Großmürbisch - Inzenhof - Kleinmürbisch - Neustift bei Güssing - Ollersdorf im Burgenland - Tshanigraben
3. Bezirkshauptmannschaft Jennersdorf: - Jennersdorf - Mühlgraben
4. Bezirkshauptmannschaft Mattersburg: - Bad Sauerbrunn - Forchtenstein - Loipersbach im Burgenland
5. Bezirkshauptmannschaft Neusiedl am See: - Apetlon - Gols - Illmitz - die Übertragung der Bauagenden bezieht sich nur auf die Z 1 und Z 3 (Bauten, für die nach der Gewerbeordnung die gewerbebehördliche Genehmigung der Betriebsanlage erforderlich ist) - Neudorf- Potzneusiedl- Zurndorf
6. Bezirkshauptmannschaft Oberpullendorf: - Kobersdorf - Lutzmannsburg - Stooß

7. Bezirkshauptmannschaft Oberwart: - Badersdorf - Loipersdorf-Kitzladen - Oberdorf im Burgenland - Oberschützen - Unterkohlstätte

## 6.2.2 Kärnten

### *§ 1 Vollziehung*

- (1) Die Vollziehung dieses Gesetzes fällt - unbeschadet des Ordnungsrechtes der Behörden außerhalb der Gemeinde - in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde.
- (2) Von der Regelung des Abs. 1 sind ausgenommen:
  - a) die Bestimmungen des 12. Abschnittes;
  - b) Akte der Vollziehung betreffend bundeseigene Gebäude, die öffentlichen Zwecken dienen, soweit es sich nicht um die Bestimmung der Baulinie oder des Niveaus handelt (Art. 15 Abs. 5 B-VG);
  - c) Akte der Vollziehung betreffend Vorhaben, die Interessen der Sicherheit oder der Gesundheit außerhalb des Gemeindegebietes zu gefährden geeignet sind; dies ist jedenfalls gegeben, wenn das Vorhaben die Sicherheit oder Gesundheit gefährdende Immissionen außerhalb des Gemeindegebietes bewirkt;
  - d) Akte der Vollziehung betreffend Vorhaben, die sich auf das Gebiet zweier oder mehrerer Gemeinden erstrecken oder bei welchen bei der Durchführung des Ermittlungsverfahrens benachbarte Grünlandflächen einzubeziehen sind, die in einer oder mehreren anderen Gemeinden gelegen sind.
- (3) Umfaßt ein Vorhaben sowohl Gebäude als auch sonstige bauliche Anlagen, so erstreckt sich die Ausnahme des Abs. 2 auf alle eine funktionale Einheit bildenden baulichen Anlagen des Vorhabens; dies gilt auch dann, wenn gemäß 2 Abs. 2 lit. g nicht alle baulichen Anlagen eines Vorhabens der Baubewilligungspflicht unterliegen.
- (4) Die Vollziehung der Bestimmungen des Abschnittes 9 fällt in jedem Fall in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde.

### *§ 3 Behörden*

- (1) Behörde erster Instanz in Angelegenheiten, die zum eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde gehören, ist der Bürgermeister.
- (2) Behörde erster Instanz in Angelegenheiten, die nicht zum eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde gehören, ist die Bezirksverwaltungsbehörde.

### *§ 52 Aufsicht*

- (2) Der örtlich zuständigen Bezirkshauptmannschaft obliegen die Aufhebung der nach diesem Gesetz mit Nichtigkeit bedrohten Bescheide aus dem eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde sowie sonstige Entscheidungen im Zusammenhang mit Nichtigerklärungen.

### 6.2.3 Niederösterreich

#### *§ 2 Zuständigkeit*

- (1) Baubehörde erster Instanz ist  
der Bürgermeister  
der Magistrat (in Städten mit eigenem Statut)  
Baubehörde zweiter Instanz ist  
der Gemeindevorstand (Stadtrat)  
der Stadtssenat (in Städten mit eigenem Statut) (**örtliche Baupolizei**)
- (2) Erstreckt sich ein Bauwerk auf das Gebiet mehrerer Gemeinden, ist Baubehörde erster Instanz  
die Bezirkshauptmannschaft  
Baubehörde zweiter Instanz  
die Landesregierung (**überörtliche Baupolizei**)  
Erstreckt sich ein Bauwerk auf mehrere Bezirke, so ist die Bezirksverwaltungsbehörde örtlich  
zuständig, in deren Bereich das Bauwerk zum Großteil ausgeführt werden soll.
- (3) Bei **bundeseigenen**, öffentlichen Zwecken dienenden **Gebäuden** ist  
Baubehörde erster Instanz  
die Bezirkshauptmannschaft  
der Magistrat (in Städten mit eigenem Statut)  
Baubehörde zweiter Instanz  
der Landeshauptmann (**mittelbare Bundesverwaltung**).
- (4) Die Gemeinde hat im Verfahren nach Abs. 2 und 3 **Parteistellung** zur Wahrung des Ortsbildes.
- (5) Die Landesregierung darf im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit und Kostenersparnis die  
örtlich zuständige Bezirkshauptmannschaft mit der Durchführung des Verfahrens und der Ent-  
scheidung in ihrem Namen über eine **Vorstellung** nach § 61 der NÖ Gemeindeordnung, LGBl.  
1000, betrauen.
- (6) Abs. 1 gilt nicht für das **Verwaltungsstrafverfahren**.

#### *§ 3 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde*

- (1) Aufgaben, die nach diesem Gesetz von der Gemeinde zu besorgen sind, fallen in den eigenen  
Wirkungsbereich der Gemeinde.
- (2) Dies gilt nicht für Verfahren nach § 8 Abs.1.

#### *Bau – Übertragungsverordnung*

Die NÖ Landesregierung hat am 21. Oktober 1997 aufgrund des § 32 Abs. 4 der NÖ Gemeindeord-  
nung 1973, LGBl. 1000-9, sowie über Antrag der im § 1 genannten Gemeinden verordnet:

#### *§ 1*

Die Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmi-  
gung durch die Gewerbebehörde bedürfen, werden aus dem eigenen Wirkungsbereich folgender

Gemeinden auf nachfolgende Bezirkshauptmannschaften zur Besorgung übertragen, wobei die im § 2 genannten Angelegenheiten ausgenommen sind.

## § 2

Folgende Angelegenheiten werden nicht übertragen:

1. Entscheidung über Kostenersatzleistungen (§ 8 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200)
2. Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland (§ 10 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200)
3. Bauplatzerklärung (§ 11 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200)
4. Grundabtretung für Verkehrsflächen (§ 12 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200)
5. Grenzverlegung (§ 13 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200)
6. Orientierungsbezeichnungen und Straßenbeleuchtung (§ 31 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200)
7. Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge (§ 63 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200).

### 6.2.4 Oberösterreich

#### *§ 54 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde*

Folgende Aufgaben nach diesem Landesgesetz sind von der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen:

1. die der Baubehörde übertragenen Aufgaben, ausgenommen
  - a) Akte der Vollziehung, die bundeseigene Gebäude betreffen, die öffentlichen Zwecken dienen, soweit es sich nicht um die Bestimmung der Baulinie oder des Niveaus handelt (Art. 15 Abs. 5 B-VG),
  - b) Akte der Vollziehung, die sich auf das Gebiet zweier oder mehrerer Gemeinden erstrecken,
  - c) Akte der Vollziehung, die sich auf Grundflächen an der Staatsgrenze beziehen, hinsichtlich welcher in Staatsverträgen mit den Nachbarstaaten über die gemeinsame Staatsgrenze besondere Regelungen bestehen,
  - d) die Durchführung eines Verfahrens gemäß §§ 10 bis 14, § 15 Abs. 6 letzter und vorletzter Satz, § 17 Abs. 6, § 18 Abs. 5 und eines Enteignungsverfahrens gemäß § 58 Abs. 5;
2. die der Gemeinde nach den §§ 16 bis 21 zukommenden Aufgaben, soweit dies Verkehrsflächen der Gemeinde betrifft;
3. die nach § 45 dem Gemeinderat zukommenden Aufgaben;
4. die nach diesem Landesgesetz eine Gemeinde als Träger von Privatrechten treffenden Rechte und Pflichten.

#### *§ 55 Baubehörde, Zuständigkeit, Auskunftspflicht*

- (1) Baubehörde erster Instanz in Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde ist der Bürgermeister, in Städten mit eigenem Statut der Magistrat.
- (2) Baubehörde erster Instanz in allen übrigen Angelegenheiten ist die Bezirksverwaltungsbehörde.



- (3) Zur Erlassung von Verordnungen in Angelegenheiten, die bundeseigene Gebäude betreffen, die öffentlichen Zwecken dienen (Art. 15 Abs. 5 B-VG), ist anstelle der Landesregierung der Landeshauptmann zuständig.
- (4) Die Baubehörde hat nach Maßgabe des O.ö. Auskunftspflichtgesetzes über Angelegenheiten ihres Wirkungsbereiches jedermann Auskunft zu geben.

## 6.2.5 Salzburg

### *§ 26 Bebauungsgrundlagengesetz*

- (1) Baubehörde im Sinne dieses Gesetzes ist der Bürgermeister.
- (2) Die Zuständigkeit der Baubehörde (Abs. 1) ist im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde wahrzunehmen.

### *§ 22 Baupolizeigesetz*

- (1) Baubehörde im Sinne dieses Gesetzes ist
  - a) soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist, der Bürgermeister im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde;
  - b) soweit es sich um Bauten handelt, die im Gebiet mehrerer Gemeinde gelegen sind, die Bürgermeister im übertragenen Wirkungsbereich der Gemeinde;
  - c) soweit es sich um bundeseigene Bauten handelt, die öffentlichen Zwecken, wie die Unterbringung von Behörden und Ämtern des Bundes oder von öffentlichen Anstalten – darunter auch Schulen und Spitäler – oder der kasernenmäßigen Unterbringung von Heeresangehörigen oder sonstigen Bundesangestellten dienen, die Bezirksverwaltungsbehörde.
- (2) In Gemeinden, die nicht über einen Beamten (Vertragsbediensteten) wenigstens des gehobenen technischen Dienstes als Amtssachverständigen verfügen, ist in den baubehördlichen Verfahren zur Erteilung der Bewilligung für bauliche Maßnahmen der in § 2 Abs. 1 Z 1, 3, 4 und 8 angeführten Art sowie in Verfahren zur Feststellung der aus Anlaß von baupolizeilichen Beseitigungs- oder Abbruchaufträgen notwendigen Sicherungsmaßnahmen (§ 21 Abs. 1) ein Sachverständiger heranzuziehen, der wenigstens den Voraussetzungen eines Beamten des gehobenen technischen Dienstes oder eines nach den gewerberechtlichen Vorschriften konzessionierten, für die bauliche Maßnahme in Betracht kommenden Gewerbetreibenden oder hiefür durch andere Rechtsvorschriften ausdrücklich Befugten entspricht.
- (3) In den Fällen des Abs. 1 lit c ist der Gemeinde Gelegenheit zur Teilnahme an den mündlichen Verhandlungen an Ort und Stelle zu geben.
- (4) Der Rechtszug im baubehördlichen Verfahren richtet sich, soweit ein Organ der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich Baubehörde erster Instanz ist, nach den gemeindeorganisationsrechtlichen Vorschriften und soweit Abs. 1 lit c die Bezirksverwaltungsbehörde als Baubehörde erster Instanz bestimmt ist, nach den Vorschriften über den Rechtszug in der mittelbaren Bundesverwaltung.

### ***Bau-Delegierungsverordnung Hallein***

Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 9. Dezember 1968, mit der hinsichtlich einiger Gemeinden des politischen Bezirkes Hallein die Besorgung einzelner Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches auf dem Gebiete der örtlichen Baupolizei und der örtlichen Raumplanung auf staatliche Behörden des Landes übertragen wird (Bau-Delegierungsverordnung für den politischen Bezirk Hallein: LGBl. Nr. 97/1968, idF: LGBl. Nr. 26/1970, LGBl. Nr. 51/1970, LGBl. Nr. 25/1982, LGBl. Nr. 29/1984, LGBl. Nr. 32/1990, LGBl. Nr. 18/1993, LGBl. Nr. 38/1993, LGBl. Nr. 74/1993 (DFB))

Auf Antrag der in Betracht kommenden Gemeinden wird auf Grund des § 16 Abs. 4 der Salzburger Gemeindeordnung 1965, LGBl. Nr. 63, verordnet:

#### **§ 1**

- (1) Für die Gemeinden Annaberg im Lammertal, Rußbach am Paß Gschütt, St. Koloman und Vigaun wird auf dem dem eigenen Wirkungsbereich zugehörigen Gebiete der örtlichen Baupolizei und der örtlichen Raumplanung übertragen:
  - I. Auf die Bezirkshauptmannschaft Hallein die Besorgung der
    - a) Bauplatzerklärungen (Abschnitt II des Bebauungsgrundlagengesetzes);
    - b) Erteilung der Baubewilligung in jenen Fällen, in denen nach der Gewerbeordnung die gewerbebehördliche Genehmigung der Betriebsanlage erforderlich ist (§ 74 der Gewerbeordnung 1973, BGBl. Nr. 50/1974);
    - c) Erteilung der Baubewilligung für Bauvorhaben der Gemeinde, wobei es keinen Unterschied macht, ob die Gemeinde allein oder in Verbindung mit einer anderen Person als Bauherr auftritt;
    - d) die Besorgung von Maßnahmen, die zur Behebung von Baumängeln an Bauten der in lit. b und c angeführten Art erforderlich sind;
  - II. auf die Landesregierung die Besorgung der
    - a) Entscheidung über Bauvorhaben, welche auf Kosten des Landes oder des Bundes oder eines unter unmittelbarer Verwaltung dieser Gebietskörperschaften stehenden öffentlichen Fonds geführt werden, jedoch mit Ausnahme von bundeseigenen Gebäuden, die öffentlichen Zwecken dienen (Art. 15 Abs. 5 des Bundes-Verfassungsgesetzes);
    - b) zur Behebung von Baumängeln an Bauten der in lit. a angeführten Art erforderlichen Maßnahmen.
- (2) Für die Gemeinde Vigaun erstreckt sich die Zuständigkeit der Bezirkshauptmannschaft Hallein zur Besorgung von Angelegenheiten der im Abs. 1 I lit. b bis d angeführten Art auch auf Bauten oder Teile hievon, die einer Krankenanstalt nach § 1 der Salzburger Krankenanstaltenordnung 1975, LGBl. Nr. 97, oder einer Kuranstalt nach § 1 Abs. 7 des Salzburger Heilvorkommen- und Kurortegesetzes, LGBl. Nr. 39/1960, dienen.

## § 2

Für die Gemeinden Abtenau, Golling an der Salzach, Krispl, Kuchl, Oberalm und Scheffau am Tennengebirge wird auf dem dem eigenen Wirkungsbereich zugehörigen Gebiete der örtlichen Baupolizei und der örtlichen Raumplanung übertragen:

- I. auf die Bezirkshauptmannschaft Hallein die Besorgung der im § 1 I lit. a bis d angeführten Angelegenheiten;
- II. auf die Landesregierung die Besorgung der in § 1 II angeführten Angelegenheiten.

## § 3

Für die Gemeinde Puch bei Hallein wird auf dem dem eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zugehörigen Gebiete der örtlichen Baupolizei und der örtlichen Raumplanung die Besorgung der im § 1 I lit. a und b angeführten Angelegenheiten auf die Bezirkshauptmannschaft Hallein übertragen.

## § 4

Für die Gemeinde Adnet wird auf dem dem eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zugehörigen Gebiet der örtlichen Baupolizei und der örtlichen Raumplanung übertragen:

- I. auf die Bezirkshauptmannschaft Hallein die Besorgung der im § 1 Pkt. I lit. b bis d angeführten Angelegenheiten;
- II. auf die Landesregierung die Besorgung der im § 1 II angeführten Angelegenheiten.

## § 5

Für die Stadtgemeinde Hallein wird auf dem dem eigenen Wirkungsbereich zugehörigen Gebiete der örtlichen Baupolizei die Besorgung der Erteilung der Baubewilligung in jenen Fällen, in denen nach der Gewerbeordnung die gewerbebehördliche Genehmigung der einem fabriksmäßig betriebenen Gewerbe dienenden Betriebsanlage erforderlich ist, auf die Bezirkshauptmannschaft Hallein übertragen.

## § 6

Gemäß § 16 Abs. 4 vierter Satz der Salzburger Gemeindeordnung 1965 sind auf die Dauer der Wirksamkeit dieser Verordnung die gemäß §§ 1 bis 5 übertragenen Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde Angelegenheiten der staatlichen Verwaltung und als solche dem in Betracht kommenden administrativen Instanzenzug unterworfen. Demnach findet gegen einen Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Hallein der Rechtszug an die Landesregierung statt.

## § 7

- (1) Diese Verordnung tritt mit 1. Jänner 1969 in Kraft.
- (2) Mit diesem Zeitpunkt verliert die Verordnung der Landesregierung vom 10. Dezember 1965, LGBl. Nr. 102, mit der hinsichtlich einiger Gemeinden des politischen Bezirkes Hallein die Besorgung einzelner Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches auf dem Gebiete der örtlichen Baupolizei und der örtlichen Raumplanung auf staatliche Behörden des Landes übertragen wird, ihre Wirksamkeit.

## 6.2.6 Steiermark

### *§ 1 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinden*

Die in diesem Gesetz geregelten Angelegenheiten der Gemeinde sind solche des eigenen Wirkungsbereiches.

### *§ 2 Behördenzuständigkeit*

- (1) Behörde erster Instanz ist der Bürgermeister, Behörde zweiter Instanz der Gemeinderat.
- (2) In Städten mit eigenem Statut ist Behörde erster Instanz der Stadtsenat, Behörde zweiter Instanz die Berufungskommission.

## 6.2.7 Tirol

### *§ 50 Behörden außerhalb der Stadt Innsbruck*

- (1) Außerhalb der Stadt Innsbruck ist Behörde im Sinne dieses Gesetzes der Bürgermeister, soweit in den Abs. 2 und 3 nichts anderes bestimmt ist. Über Berufungen gegen Bescheide des Bürgermeisters entscheidet der Gemeindevorstand. Gegen dessen Entscheidungen ist ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig.
- (2) Soweit Akte der Vollziehung in Bausachen bundeseigene Gebäude betreffen, die öffentlichen Zwecken dienen, wie der Unterbringung von Behörden und Ämtern des Bundes oder von öffentlichen Anstalten – darunter auch Schulen und Spitälern – oder der kasernenmäßigen Unterbringung von Heeresangehörigen oder sonstigen Bundesbediensteten, fallen diese Akte der Vollziehung in die mittelbare Bundesverwaltung. In diesen Fällen ist außerhalb der Stadt Innsbruck Behörde im Sinne dieses Gesetzes die Bezirksverwaltungsbehörde. Über Berufungen gegen Bescheide der Bezirksverwaltungsbehörde entscheidet der Landeshauptmann. Gegen dessen Entscheidungen ist ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Im Bauverfahren kommt der Gemeinde Parteistellung zur Wahrung der Interessen der örtlichen Raumordnung zu.
- (3) Bei Bauvorhaben, die sich auf das Gebiet zweier oder mehrerer Gemeinden mit Ausnahme der Stadt Innsbruck erstrecken, ist Behörde im Sinne dieses Gesetzes die Bezirksverwaltungsbehörde, bei Bauvorhaben, die sich auf das Gebiet mehrerer Bezirke erstrecken, die Landesregierung. Im Bauverfahren kommt den betroffenen Gemeinden Parteistellung zur Wahrung der Interessen der örtlichen Raumordnung zu.

### *§ 51 Behörden in der Stadt Innsbruck*

- (1) In der Stadt Innsbruck ist Behörde im Sinne dieses Gesetzes der Stadtmagistrat, soweit in den Abs. 2 und 3 nichts anderes bestimmt ist. Über Berufungen gegen Bescheide des Stadtmagistrates entscheidet der Stadtsenat. Gegen dessen Entscheidungen ist ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Eine Vorstellung an die Landesregierung findet nicht statt.
- (2) In den im § 50 Abs. 2 erster Satz genannten Angelegenheiten ist in der Stadt Innsbruck Behörde im Sinne dieses Gesetzes der Landeshauptmann. Gegen dessen Entscheidungen ist ein or-

dentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Im Bauverfahren kommt der Stadt Innsbruck Parteistellung zur Wahrung der Interessen der örtlichen Raumordnung zu.

- (3) Bei Bauvorhaben, die sich auf das Gebiet der Stadt Innsbruck und einer angrenzenden Gemeinde erstrecken, ist Behörde im Sinne dieses Gesetzes die Landesregierung. Im Bauverfahren kommt der Stadt Innsbruck und der betroffenen Gemeinde Parteistellung zur Wahrung der Interessen der örtlichen Raumordnung zu.

### ***§ 56 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde***

Die Aufgaben der Gemeinde nach diesem Gesetz mit Ausnahme jener nach § 34 Abs. 6, gegebenenfalls in Verbindung mit § 42 Abs. 5 zweiter Satz, § 44 Abs. 6 oder § 47 Abs. 4, sind solche des eigenen Wirkungsbereiches.

## **6.2.8 Vorarlberg**

### ***§ 50 Behörden***

- (1) Behörde erster Instanz im Sinne dieses Gesetzes ist, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, der Bürgermeister.
- (2) Die Bezirksverwaltungsbehörde ist Behörde erster Instanz im Sinne dieses Gesetzes, wenn
- a) sich ein Vorhaben auf das Gebiet von zwei oder mehreren Gemeinden erstreckt;
  - b) in das Ermittlungsverfahren Grundflächen einzubeziehen sind, die in zwei oder mehreren Gemeinden liegen;
  - c) sich das Vorhaben auf Grundflächen an der Staatsgrenze bezieht, hinsichtlich derer in Staatsverträgen über die gemeinsame Staatsgrenze besondere Regelungen bestehen;
  - d) es sich um ein Bauwerk im Bodensee handelt.
- (3) Die Bezirksverwaltungsbehörde ist ferner, ausgenommen im Falle des § 5 hinsichtlich der Bestimmung der Baulinie und der Höhenlage, Behörde erster Instanz im Sinne dieses Gesetzes bei bundeseigenen Gebäuden, die öffentlichen Zwecken dienen, wie der Unterbringung von Behörden und Ämtern des Bundes oder von öffentlichen Anstalten – darunter auch Schulen und Spitälern – oder der kasernmäßigen Unterbringung von Heeresangehörigen oder sonstigen Bundesangestellten. Gegen solche Bescheide der Bezirksverwaltungsbehörde steht die Berufung an den Landeshauptmann und im weiteren an den zuständigen Bundesminister offen.
- (4) Für die im Abs. 3 genannten Gebäude sind die der Landesregierung nach diesem Gesetz zukommenden Aufgaben durch den Landeshauptmann zu besorgen.

### ***§ 51 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde***

Die in diesem Gesetz geregelten Aufgaben der Gemeinde mit Ausnahme § 53 sind solche des eigenen Wirkungsbereiches.

## 6.2.9 Wien

### *§ 132 Wirkungskreis des Magistrates*

- (1) Dem Magistrat obliegt, sofern das Gesetz nicht anderes bestimmt, die Handhabung dieses Gesetzes als Behörde erster Instanz.

### *§ 133 Wirkungsbereich der Bauausschüsse der Bezirksvertretungen*

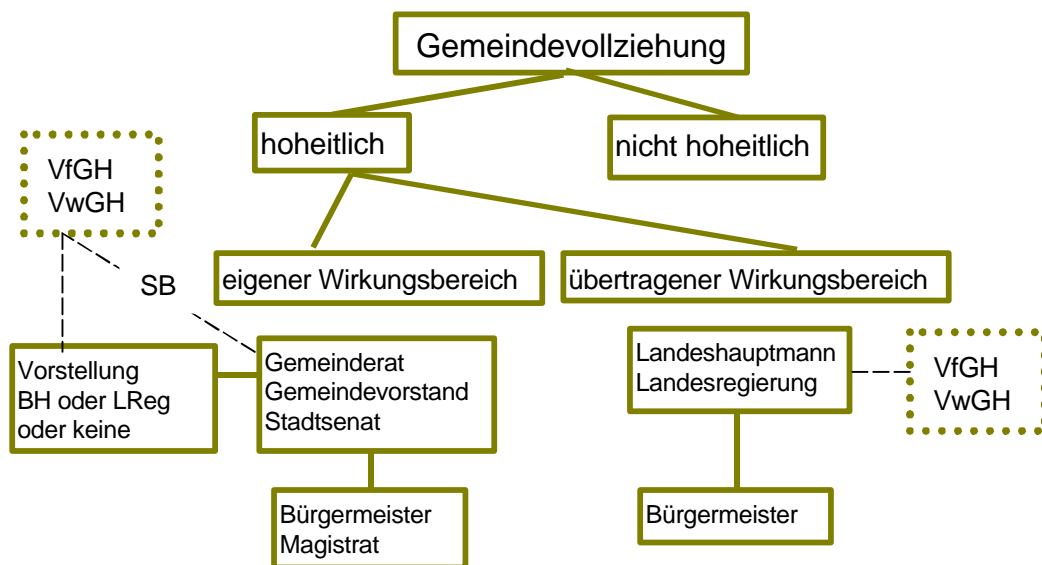
Die Entscheidung über Anträge auf Bewilligungen von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften gemäß § 69 obliegt dem Bauausschuß der örtlich zuständigen Bezirksvertretung. Der Vorsitzende des Bauausschusses hat die Bescheide zu unterfertigen.

### *§ 136 Berufung*

- (1) Gegen Bescheide des Magistrates und der Bauausschüsse der örtlich zuständigen Bezirksvertretungen gemäß § 69 steht, soweit in diesem Gesetz nicht anderes bestimmt ist, den Parteien das Recht der Berufung an die Bauoberbehörde zu, die endgültig entscheidet.
- (2) Über Berufungen im Strafverfahren entscheidet der Unabhängige Verwaltungssenat. Gegen dessen Entscheidung kann der Magistrat Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit an den Verwaltungsgerichtshof erheben.
- (3) Gegen Beschlüsse des Gemeinderates, des Gemeinderatsausschusses und der Bezirksvertretungen mit Ausnahme der Beschlüsse der Bauausschüsse der örtlich zuständigen Bezirksvertretungen gemäß § 69 findet eine Berufung nicht statt.

## 6.3 INSTANZENZUG

Grafik 10: Instanzenzug Gemeindevollziehung



Grafik 11: Instanzenzug Landesvollziehung



Grafik 12: Instanzenzug Bundesvollziehung



## 6.4 ZUSTÄNDIGKEITSUNTERSCHIEDE

### 6.4.1 In erster Instanz

Baubehörde erster Instanz ist regelmäßig der Bürgermeister. Die Unterschiede sind jedoch beachtlich, so kann weiters in erster Instanz zuständig sein: Magistrat, Bezirksverwaltungsbehörde, Landeshauptmann, Landesregierung, Stadtsenat, Stadtmagistrat, Bauausschuß.

Tabelle 13: Baubehörden erster Instanz im Burgenland

Burgenland	Baubehörden erster Instanz
Gemeinden	Bürgermeister <sup>1</sup>
Eisenstadt und Rust	Magistrat <sup>2</sup>
Übertragungsverordnungen	Bezirkshauptmannschaft <sup>3</sup>
Bundeseigene Gebäude	Landeshauptmann <sup>4</sup>
> zwei Gemeinden	Bezirksverwaltungsbehörde <sup>5</sup>
> zwei Bezirke	Landesregierung <sup>6</sup>
Strafverfahren	Bezirksverwaltungsbehörde <sup>7</sup>

Tabelle 14: Baubehörden erster Instanz in Kärnten

Kärnten	Baubehörden erster Instanz
Gemeinden	Bürgermeister <sup>8</sup>
Klagenfurt und Villach	Magistrat <sup>9</sup>
Gefährdung anderer Gemeinden	Bezirksverwaltungsbehörde <sup>10</sup>
> zwei Gemeinden	Bezirksverwaltungsbehörde <sup>11</sup>
Bundeseigene Gebäude	Bezirksverwaltungsbehörde <sup>12</sup>
Strafverfahren	Bezirksverwaltungsbehörde <sup>13</sup>

<sup>1</sup> § 30 Abs. 1 Bgld BauG und § 27 Abs. 2 Burgenländische Gemeindeordnung.

<sup>2</sup> § 24 Abs. 2 Ruster Stadtrecht und § 24 Abs. 2 Eisenstädter Stadtrecht.

<sup>3</sup> Eine Vielzahl von VO für unterschiedliche Gemeinden, u.a. LGBl 26, 39, 78/1992; 49, 75, 76/1993, 48/1993 idF 67/1998; 66/1998.

<sup>4</sup> Mittelbare Bundesverwaltung, kein Instanzenzug, vgl. Art. 103 Abs. 4 B-VG; § 30 Abs. 3 Bgld BauG; ausgenommen Bestimmung über Baulinie - Gemeinde, Abs. 4 leg cit.

<sup>5</sup> § 30 Abs. 5 Bgld BauG.

<sup>6</sup> § 30 Abs. 5 Bgld BauG.

<sup>7</sup> § 34 Abs. 5 Bgld BauG.

<sup>8</sup> § 3 Abs. 1 K-BO 1996.

<sup>9</sup> § 78 Klagenfurter Stadtrecht und § 80 Villacher Stadtrecht.

<sup>10</sup> Dies ergibt sich aus § 3 Abs. 2 iVm § 1 Abs. 2 lit c K-BO 1996.

<sup>11</sup> § 3 Abs. 2 iVm § 1 Abs. 2 lit d K-BO 1996.

<sup>12</sup> § 3 Abs. 2 iVm § 1 Abs. 2 lit b K-BO 1996 (ausgenommen Niveau und Baulinie).

<sup>13</sup> § 50 Abs. 1 K-BO 1996.



Tabelle 15: Baubehörden erster Instanz in Niederösterreich

Niederösterreich	Baubehörden erster Instanz
Gemeinden	Bürgermeister <sup>1</sup>
Städte mit eigenem Statut <sup>2</sup>	Magistrat <sup>3</sup>
Übertragungsverordnung	Bezirkshauptmannschaft <sup>4</sup>
> zwei Gemeinden	Bezirkshauptmannschaft <sup>5</sup>
Bundeseigene Gebäude	BH oder Magistrat <sup>6</sup>
Strafverfahren	Bezirksverwaltungsbehörde <sup>7</sup>

Tabelle 16: Baubehörden erster Instanz in Oberösterreich

Oberösterreich	Baubehörden erster Instanz
Gemeinden	Bürgermeister <sup>8</sup>
Städte mit eigenem Statut <sup>9</sup>	Magistrat <sup>10</sup>
Bundeseigene Gebäude	Bezirksverwaltungsbehörde <sup>11</sup>
> zwei Gden und Staatsgrenze	Bezirksverwaltungsbehörde <sup>12</sup>
Strafverfahren	Bezirksverwaltungsbehörde <sup>13</sup>

<sup>1</sup> § 2 Abs. 1 NÖ BauO 1996.

<sup>2</sup> Das sind Krems, Wr. Neustadt, St. Pölten, Waidhofen/Ybbs.

<sup>3</sup> § 2 Abs. 1 NÖ BauO 1996.

<sup>4</sup> § 1 Bau-Übertragungsverordnung, LGBl 1090/2-1, hier bei kumulativer gewerbebehördlicher Genehmigung.

<sup>5</sup> § 2 Abs. 2 NÖ BauO 1996.

<sup>6</sup> § 2 Abs. 3 NÖ BauO 1996.

<sup>7</sup> § 2 Abs. 6 NÖ BauO 1996.

<sup>8</sup> § 55 Abs. 1 Oö BauO 1994.

<sup>9</sup> Das sind Linz, Wels und Steyr.

<sup>10</sup> § 55 Abs. 1 Oö BauO 1994.

<sup>11</sup> § 55 Abs. 1 iVm § 54 Z 1 lit a Oö BauO 1994; nach dem Prinzip der Ausnahme vom eigenen Wirkungsbereich.

<sup>12</sup> § 55 Abs. 1 iVm § 54 Z 1 lit b und c Oö BauO 1994.

<sup>13</sup> § 57 Abs. 2 Oö BauO 1994.

Tabelle 17: Baubehörden erster Instanz in Salzburg

Salzburg	Baubehörden erster Instanz
Gemeinden	Bürgermeister <sup>1</sup>
Stadt Salzburg	Bürgermeister <sup>2</sup>
Übertragungsverordnungen	BH oder Lreg <sup>3</sup>
Bundeseigene Gebäude	Bezirksverwaltungsbehörde <sup>4</sup>
> zwei Gemeinden	Bürgermeister <sup>5</sup>
Strafverfahren	Bezirksverwaltungsbehörde <sup>6</sup>

Tabelle 18: Baubehörden erster Instanz in der Steiermark

Steiermark	Baubehörden erster Instanz
Gemeinden	Bürgermeister <sup>7</sup>
Städte mit eigenem Statut <sup>8</sup>	Stadtssenat <sup>9</sup>
Ausnahme Anwendungsbereich <sup>10</sup>	Bezirksverwaltungsbehörde <sup>11</sup>
Strafverfahren	Bezirksverwaltungsbehörde <sup>12</sup>

<sup>1</sup> § 22 Abs. 1 lit a BaupolG.

<sup>2</sup> § 22 Abs. 1 lit a BaupolG.

<sup>3</sup> Vgl. z.B. Bau-Delegierungsverordnung für den politischen Bezirk Hallein, LGBl 97/68 idF 74/93.

<sup>4</sup> § 22 Abs. 1 lit c BaupolG.

<sup>5</sup> § 22 Abs. 1 lit b BaupolG, im eigenen Wirkungsbereich.

<sup>6</sup> Landesvollziehung; die Strafbestimmungen für das BGG wurden mit der Nov Nr 99/1992 aufgehoben (§ 26a).

<sup>7</sup> § 2 Abs. 1 Stmk BauG.

<sup>8</sup> Graz.

<sup>9</sup> § 2 Abs. 2 Stmk BauG.

<sup>10</sup> § 3 Stmk BauG.

<sup>11</sup> In Landes- oder Bundesvollziehung.

<sup>12</sup> Landesvollziehung, im Stmk BauG nicht geregelt.

Tabelle 19: Baubehörden erster Instanz in Tirol

Tirol	Baubehörden erster Instanz
Gemeinden	Bürgermeister <sup>1</sup>
Bundeseigene Gebäude	Bezirksverwaltungsbehörde <sup>2</sup>
> zwei Gemeinden	Bezirksverwaltungsbehörde <sup>3</sup>
> zwei Bezirke	Lreg <sup>4</sup>
Innsbruck	Stadtmagistrat <sup>5</sup>
Bundeseigene Gebäude	LH <sup>6</sup>
> zweite Gemeinde	Landesregierung <sup>7</sup>
Strafverfahren	Bezirksverwaltungsbehörde <sup>8</sup>

Tabelle 20: Baubehörden erster Instanz in Vorarlberg

Vorarlberg	Baubehörden erster Instanz
Gemeinden	Bürgermeister <sup>9</sup>
Bundeseigene Gebäude	Bezirksverwaltungsbehörde <sup>10</sup>
Übertragungsverordnung	BH <sup>11</sup>
> zwei Gden und Staatsgrenze, Gebäude im Bodensee	Bezirksverwaltungsbehörde <sup>12</sup>
Strafverfahren	Bezirksverwaltungsbehörde <sup>13</sup>

Tabelle 21: Baubehörden erster Instanz in Wien

Wien	Baubehörden erster Instanz
Wien	Magistrat <sup>14</sup>
Wien	Bauausschuß <sup>15</sup>
Strafverfahren	Magistrat <sup>16</sup>

<sup>1</sup> § 50 Abs. 1 TBO 1998.

<sup>2</sup> § 50 Abs. 2 TBO 1998, mittelbare Bundesverwaltung.

<sup>3</sup> § 50 Abs. 3 TBO 1998.

<sup>4</sup> § 50 Abs. 3 TBO 1998.

<sup>5</sup> § 51 Abs. 1 TBO 1998.

<sup>6</sup> § 51 Abs. 2 TBO 1998, Ende des Instanzenzuges.

<sup>7</sup> § 51 Abs. 3 TBO 1998.

<sup>8</sup> § 54 Abs. 1 TBO 1998.

<sup>9</sup> § 50 Abs. 1 Baugesetz.

<sup>10</sup> § 50 Abs. 3 Baugesetz.

<sup>11</sup> Etwa VO LGBl Nr 21/1969 idF Nr 32/1974.

<sup>12</sup> § 50 Abs. 2 lit a, c und d Baugesetz.

<sup>13</sup> § 55 Abs. 2 Baugesetz, teils explizit BH Bregenz.

<sup>14</sup> § 132 Abs. 1 BO für Wien.

<sup>15</sup> § 133 BO für Wien; Bauausschuß der örtlich zuständigen Bezirksvertretung, Anträge auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften gemäß § 69 BO für Wien.

<sup>16</sup> Art 109 B-VG.

### 6.4.2 In zweiter Instanz

Baubehörde zweiter Instanz ist regelmäßig der Gemeinderat, kann aber auch sein: Stadtsenat, Stadtrat, Landesregierung, Gemeindevorstand, Landeshauptmann, Gemeindevertretung, Berufungskommission, Bauoberbehörde, Bauberufungskommission.

Tabelle 22: Baubehörden zweiter Instanz im Burgenland

Burgenland	Baubehörden zweiter Instanz
Gemeinden	Gemeinderat <sup>1</sup>
Eisenstadt und Rust	Stadtsenat <sup>2</sup>
Übertragungsverordnungen	Landesregierung <sup>3</sup>
Bundeseigene Gebäude	-
> zwei Gemeinden	Landesregierung <sup>4</sup>
Strafverfahren	UVS <sup>5</sup>

Tabelle 23: Baubehörden zweiter Instanz in Kärnten

Kärnten	Baubehörden zweiter Instanz
Gemeinden	Gemeindevorstand <sup>6</sup>
Klagenfurt und Villach	Stadtsenat <sup>7</sup>
Gefährdung anderer Gemeinden	Landesregierung <sup>8</sup>
> zwei Gemeinden	Landesregierung <sup>9</sup>
Bundeseigene Gebäude	Landeshauptmann <sup>10</sup>
Strafverfahren	UVS <sup>11</sup>

---

<sup>1</sup> § 30 Abs. 1 Bgld BauG.

<sup>2</sup> § 71 Abs. 1 Ruster Stadtrecht und § 71 Abs. 1 Eisenstädter Stadtrecht.

<sup>3</sup> § 51 Abs. 4 Burgenländische Gemeindeordnung.

<sup>4</sup> Unmittelbare Landesvollziehung.

<sup>5</sup> Art 129a Abs. 1 Z 1 B-VG.

<sup>6</sup> § 94 Abs. 1 Allgemeine Gemeindeordnung 1992.

<sup>7</sup> § 91 Abs. 1 Klagenfurter und § 94 Abs. 1 Villacher Stadtrecht.

<sup>8</sup> Unmittelbare Landesvollziehung.

<sup>9</sup> Unmittelbare Landesvollziehung.

<sup>10</sup> Hier endet der Instanzenzug, vgl. B-VG Nov BGBl 175/1983.

<sup>11</sup> Art 129a Abs. 1 Z 1 B-VG.

Tabelle 24: Baubehörden zweiter Instanz in Niederösterreich

Niederösterreich	Baubehörden zweiter Instanz
Gemeinden	Gemeindevorstand (Stadtrat) <sup>1</sup>
Städte mit eigenem Statut	Stadtssenat <sup>2</sup>
Übertragungsverordnung	Landesregierung <sup>3</sup>
> zwei Gemeinden	Landesregierung <sup>4</sup>
Bundeseigene Gebäude	Landeshauptmann <sup>5</sup>
Strafverfahren	UVS <sup>6</sup>

Tabelle 25: Baubehörden zweiter Instanz in Oberösterreich

Oberösterreich	Baubehörden zweiter Instanz
Gemeinden	Gemeinderat <sup>7</sup>
Städte mit eigenem Statut	Stadtssenat <sup>8</sup>
Bundeseigene Gebäude	Landeshauptmann <sup>9</sup>
> zwei Gden und Staatsgrenze	Landesregierung <sup>10</sup>
Strafverfahren	UVS <sup>11</sup>

<sup>1</sup> § 2 Abs. 1 NÖ BauO 1996; ab der nächsten Legislaturperiode (Nov LGBl 8200-3).

<sup>2</sup> § 2 Abs. 1 NÖ BauO 1996.

<sup>3</sup> Eine Übertragung bewirkt, daß die betreffende Angelegenheit nunmehr ausschließlich als solche der staatlichen Behörde zu besorgen ist (VfSlg. 6897, 8172).

<sup>4</sup> § 2 Abs. 2 NÖ BauO 1996.

<sup>5</sup> § 2 Abs. 3 NÖ BauO 1996.

<sup>6</sup> Art 129a Abs. 1 Z 1 B-VG.

<sup>7</sup> Regelfall, vgl. § 95 Abs. 1 Oö Gemeindeordnung 1990.

<sup>8</sup> Jeweils § 64 Abs. 1 Statut für die Landeshauptstadt Linz 1992, für die Stadt Wels 1992 und für die Stadt Steyr 1992.

<sup>9</sup> Mittelbare Bundesverwaltung.

<sup>10</sup> Landesvollziehung.

<sup>11</sup> Art 129a Abs. 1 Z 1 B-VG.

Tabelle 26: Baubehörden zweiter Instanz in Salzburg

Salzburg	Baubehörden zweiter Instanz
Gemeinden	Gemeindevertretung <sup>1</sup>
Stadt Salzburg	Bauberufungskommission <sup>2</sup>
Übertragungsverordnungen	Lreg <sup>3</sup>
Bundeseigene Gebäude	Landeshauptmann <sup>4</sup>
> zwei Gemeinden	? <sup>5</sup>
Strafverfahren	UVS <sup>6</sup>

Tabelle 27: Baubehörden zweiter Instanz in der Steiermark

Steiermark	Baubehörden zweiter Instanz
Gemeinden	Gemeinderat <sup>7</sup>
Städte mit eigenem Statut	Berufungskommission <sup>8</sup>
Ausnahme Anwendungsbereich	LReg oder LH <sup>9</sup>
Strafverfahren	UVS <sup>10</sup>

Tabelle 28: Baubehörden zweiter Instanz in Tirol

Tirol	Baubehörden zweiter Instanz
Gemeinden	Gemeindevorstand <sup>11</sup>
Bundeseigene Gebäude	Landeshauptmann <sup>12</sup>
Innsbruck	Stadtssenat <sup>13</sup>
Strafverfahren	UVS <sup>1</sup>

<sup>1</sup> § 80 Abs. 2 lit. b Sbg GdO 1994.

<sup>2</sup> Vgl. §§ 50 und 31 Abs. 1 und 2 des Salzburger Stadtrechts 1966, Die Bauberufungskommission besteht aus dem Magistratsdirektor als Vorsitzendem und zwei weiteren Bediensteten der Stadt, von denen einer den Voraussetzungen eines rechtskundigen Verwaltungsbeamten und einer den Voraussetzungen eines Beamten des höheren Baudienstes oder des höheren technischen Dienstes zu entsprechen hat, als Beisitzern. Die Bestellung und Enthebung der Beisitzer obliegt dem Stadtssenat.

<sup>3</sup> Vgl. § 7 Bau-Delegierungsverordnung für den politischen Bezirk Hallein, LGBI 97/68 idF 74/93.

<sup>4</sup> § 22 Abs. 4 BaupolG.

<sup>5</sup> Verfassungswidrig?, vgl. Hainburg-Erkenntnis, VfSlg 11307/1987.

<sup>6</sup> Art 129a Abs. 1 Z 1 B-VG.

<sup>7</sup> § 2 Abs. 1 Stmk BauG und § 93 Abs. 1 GO.

<sup>8</sup> § 2 Abs. 2 Stmk BauG und § 100 Abs. 1 lit. 2 Statut Graz.

<sup>9</sup> In Landes- oder Bundesvollziehung.

<sup>10</sup> Art 129a Abs. 1 Z 1 B-VG.

<sup>11</sup> § 50 Abs. 1 TBO 1998.

<sup>12</sup> § 50 Abs. 2 TBO 1998, mittelbare Bundesverwaltung.

<sup>13</sup> § 51 Abs. 1 TBO 1998.

Tabelle 29: Baubehörden zweiter Instanz in Vorarlberg

Vorarlberg	Baubehörden zweiter Instanz
Gemeinden	Gemeinderat <sup>2</sup>
Bundeseigene Gebäude	Landeshauptmann <sup>3</sup>
Übertragungsverordnung	LReg <sup>4</sup>
> zwei Gden und Staatsgrenze, Gebäude im Bodensee	LReg <sup>5</sup>
Strafverfahren	UVS <sup>6</sup>

Tabelle 30: Baubehörden zweiter Instanz in Wien

Wien	Baubehörden zweiter Instanz
Wien	Bauoberbehörde <sup>7</sup>
Wien	Bauoberbehörde <sup>8</sup>
Strafverfahren	UVS <sup>9</sup>

<sup>1</sup> Art 129a Abs. 1 Z 1 B-VG.

<sup>2</sup> Art 118 Abs. 4 B-VG.

<sup>3</sup> § 50 Abs. 3 Baugesetz. Ein weiterer Instanzenzug an den Bundesminister ist vorgesehen. Dies scheint im Hinblick auf den durch die Nov BGBl Nr 175/1983 geänderten Art. 15 Abs. 5 B-VG iVm Art. 103 Abs. 4 B-VG äußerst problematisch.

<sup>4</sup> Mittelbare Landesvollziehung.

<sup>5</sup> Mittelbare Landesvollziehung.

<sup>6</sup> Art 129a Abs. 1 Z 1 B-VG.

<sup>7</sup> Art 111 B-VG und § 136 Abs. 1 BO für Wien.

<sup>8</sup> Art 111 B-VG und § 136 Abs. 1 BO für Wien.

<sup>9</sup> Art 129a Abs. 1 Z 1 B-VG.

### 6.4.3 Aufsichtsbehörde

Tabelle 31: Aufsichtsbehörde in den Bundesländern

Bundesland		Aufsichts(Vorstellungs)behörden
Burgenland	Gemeinden	Bezirkshauptmannschaft <sup>1</sup>
	Eisenstadt und Rust	Landesregierung <sup>2</sup>
Kärnten	Gemeinden	BH <sup>3</sup> sonst LReg <sup>4</sup>
	Klagenfurt und Villach	Landesregierung <sup>5</sup>
Niederösterreich	Gemeinden	LReg oder BH <sup>6</sup>
	Städte mit eigenem Statut	-
Oberösterreich	Gemeinden	Landesregierung <sup>7</sup>
	Städte mit eigenem Statut	Landesregierung <sup>8</sup>
Salzburg	Gemeinden	Landesregierung <sup>9</sup>
	Stadt Salzburg	Landesregierung <sup>10</sup>
Steiermark	Gemeinden	Landesregierung oder BH <sup>11</sup>
	Städte mit eigenem Statut	Keine <sup>12</sup>
Tirol	Gemeinden	Landesregierung <sup>13</sup>
	Innsbruck	keine <sup>14</sup>
Vorarlberg	Gemeinden	Landesregierung oder BH <sup>15</sup>
Wien		Keine <sup>16</sup>

<sup>1</sup> § 79 Abs. 3 Burgenländische Gemeindeordnung.

<sup>2</sup> § 74 Ruster Stadtrecht und § 74 Eisenstädter Stadtrecht.

<sup>3</sup> § 52 Abs. 2 K-BO 1996 (Nichtigkeit).

<sup>4</sup> § 95 Abs. 1 Allgemeine Gemeindeordnung 1992.

<sup>5</sup> § 92 Abs. 1 Klagenfurter und § 95 Abs. 1 Villacher Stadtrecht.

<sup>6</sup> § 2 Abs. 5 NÖ BauO 1996.

<sup>7</sup> Vgl. § 56 Oö BauO 1994; früher war ein Instanzenzug von BH zu LReg im Vorstellungsverfahren vorgesehen.

<sup>8</sup> Jeweils § 74 Abs. 5 Statut für die Landeshauptstadt Linz 1992, für die Stadt Wels 1992 und für die Stadt Steyr 1992.

<sup>9</sup> § 80 Abs. 4 Sbg GdO 1994.

<sup>10</sup> § 80 Abs. 4 Sbg GdO 1994.

<sup>11</sup> §§ 94 Abs. 1 und 97 Abs. 1 Gemeindeordnung.

<sup>12</sup> § 100 Abs. 2 Statut Graz.

<sup>13</sup> § 112 Abs. 1 TGO 1966.

<sup>14</sup> §§ 51 Abs. 1 TBO 1998 und 81 Abs. 1 Stadtrecht Innsbruck.

<sup>15</sup> § 83 Abs. 1 GG und z.B. § 1 VO LGBl Nr 70/1985. Bis zur Nov LGBl Nr 35/1985 der Gemeindeordnung war im aufsichtsbehördlichen Verfahren ein Instanzenzug vorgesehen.

<sup>16</sup> Art 112 B-VG.



## 6.5 BEWERTUNG DER BEHÖRDENZUSTÄNDIGKEITEN

Die Erlassung von Baugesetzen fällt aufgrund der Generalklausel des Art. 15 Abs. 1 B-VG in den selbständigen Wirkungsbereich der Länder. Die einzelnen Länder haben davon Gebrauch gemacht und Landesbaugesetze verabschiedet. Die gesetzlichen Regelungen der örtlichen und sachlichen Baubehördenzuständigkeit fallen ebenso in die Landeskompetenz, soweit nicht Ausnahmen etwa zugunsten des Bundes bestehen (vgl. Art. 10 Abs. 1 Z 9 B-VG für das Verkehrswesen).

Die Vollziehung des Baurechts kann als Klassiker des **eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinden** angesehen werden, wenn Art. 118 Abs. 2 B-VG für sie die Besorgung von Angelegenheiten vorsieht, „[...] die im ausschließlichen oder überwiegenden Interesse der in der Gemeinde verkörperten örtlichen Gemeinschaft gelegen und geeignet sind, durch die Gemeinschaft innerhalb ihrer örtlichen Grenzen besorgt zu werden“, insbesondere laut Abs. 3 Z 9 leg cit auch Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei, soweit sie nicht bundeseigene Gebäude, die öffentlichen Zwecken dienen (Artikel 15 Absatz 5) zum Gegenstand haben; der örtlichen Feuerpolizei und der örtlichen Raumplanung.

Bei der überörtlichen Baupolizei ergeben sich Probleme etwa dann, wenn Bauvorhaben Gemeinde-, Bezirks- oder überhaupt Landesgrenzen **durchschneiden** (vgl. VfSlg. 11.307/1987, Hainburg). Einige Baugesetze haben für derartige Situationen Sonderregelungen getroffen.

Die sachliche Zuständigkeit ist durch eine Vielzahl von Ausnahmen gekennzeichnet. Für den Bauwerber stellt sich also nur zu oft die Frage nach dem **„wohin soll ich mich wenden“**. Soweit Akte der Vollziehung in Bausachen bundeseigene Gebäude betreffen, die öffentlichen Zwecken, wie der Unterbringung von Behörden und Ämtern des Bundes oder von öffentlichen Anstalten – darunter auch Schulen und Spitälern – oder der kasernenmäßigen Unterbringung von Heeresangehörigen oder sonstigen Bundesbediensteten dienen, fallen diese Akte der Vollziehung in die mittelbare Bundesverwaltung; der Instanzenzug endet beim Landeshauptmann. Die Bestimmung der Baulinie und des Niveaus fällt jedoch auch in diesen Fällen in die Vollziehung des Landes (Art. 15 Abs. 5 B-VG) bzw in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden.

Nach der K-BO 1996 sind Kärntner Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich auch dann nicht zuständig, wenn die Vollziehung Vorhaben betrifft, die Interessen der Sicherheit oder der Gesundheit außerhalb des Gemeindegebietes zu **gefährden geeignet sind**.

Eine wesentliche Einschränkung der Vollziehung des Baurechts durch die Gemeinden ergibt sich aufgrund immer zahlreicher werdender **Übertragungsverordnungen** im Sinn des Art. 118 Abs. 7 B-VG. Vor allem um Verfahren zu konzentrieren, etwa wenn kumulativ neben der Baubewilligung auch noch eine gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung vorgeschrieben ist, können die Gemeinden auf Antrag einzelne ihnen obliegender Angelegenheiten auf andere staatliche Behörden übertragen. In der Regel wird dabei die örtlich zuständige Bezirksverwaltungsbehörde oder die Landesregierung für sachlich zuständig erklärt.

Einige Länder haben auch **Sonderbehörden** für die Vollziehung von Baurechtsangelegenheiten eingerichtet, wie etwa den Bauausschuß und die Bauoberbehörde in Wien, die Bauberufungskommission in Salzburg oder die Berufungskommission in Graz.

Die Behördenzuständigkeit (und Instanzenzüge) in Baurechtsangelegenheiten sind überaus unterschiedlich in den einzelnen Ländern geregelt. Baubehörde erster Instanz ist regelmäßig der **Bürgermeister**. Für bundeseigene Gebäude gibt es Sonderbestimmungen zugunsten der mittelbaren Bundesverwaltung, idR Bezirksverwaltungsbehörde, im Burgenland und in Innsbruck der **Landeshauptmann**. Erste Instanz kann aber auch der **Magistrat** (Städte mit eigenem Statut), die **Bezirksverwaltungsbehörde** (aufgrund von Übertragungsverordnungen iSd Art. 118 Abs. 7 B-VG; im Strafverfahren; wenn sich ein Bauvorhaben auf zwei Gemeinden erstreckt wie z.B. nach dem Bgld BauG oder nach der K-BO 1996 etwa auch bei Vorhaben, die die Gesundheit und Sicherheit außerhalb des Gemeindegebietes zu gefährden geeignet sind), die **Landesregierung** (Übertragungsverordnungen oder z.B. in Tirol und Burgenland, wenn sich ein Bauvorhaben über zwei Bezirke erstreckt), der **Stadtsenat** (Graz), der **Stadtmagistrat** (Innsbruck) oder der **Bauausschuß** (in bestimmten Fällen in Wien). Es ergibt sich also eine Vielzahl von möglichen zuständigen Behörden, je nach dem, ob das Vorhaben von Bund, Land oder im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden vollzogen wird. Dazu kommen noch Sonderbaubehörden.

Baubehörde zweiter Instanz zur Vollziehung des Baurechts ist regelmäßig der **Gemeinderat**, kann aber auch sein: der **Stadtsenat** (Städte mit eigenem Statut), die **Landesregierung** (Übertragungsverordnungen, zwei Gemeinden), der **Gemeindevorstand** (Kärnten, Niederösterreich und Tirol), der **Stadtrat** (Niederösterreich), der **Landeshauptmann** (bundeseigene Gebäude), die **Gemeindevertretung** (Land Salzburg), die **Berufungskommission** (Graz), die **Bauoberbehörde** (Wien) oder die **Bauberufungskommission** (Stadt Salzburg).

Als Vorstellungs(Aufsichts)behörde ist zuständig die Landesregierung oder die Bezirksverwaltungsbehörde, in manchen Fällen ist gar keine Vorstellung vorgesehen.

## 6.6 VORSCHLÄGE

Die Unterschiede, abgesehen vom Strafverfahren, sind demnach zum Teil erheblich, und für den Bauwerber ist nicht leicht feststellbar, welche Behörde zuständig ist. Angleichungen in der Zuständigkeitsstruktur würden sicherlich zu einer höheren **Effektivität** sowie zu einer kürzeren **Verfahrensdauer** führen, denn es ist nicht besonders ökonomisch, daß Baurecht von Gemeinde, Land und Bund vollzogen wird. Zu großen Unterschieden bei der Zuständigkeit kommt es auch deshalb, weil in den neun Bundesländern verschiedene Angelegenheiten des Baurechts aus dem selbständigen Wirkungsbereich der Gemeinden ausgelagert wurden. Dies einerseits durch die schon angesprochenen Übertragungsverordnungen. Andererseits ergeben sich aber auch wesentliche Unterschiede aufgrund der uneinheitlichen Abgrenzung des **Geltungsbereiches** der Baugesetze. Eine Anglei-

chung in diesem Bereich und auch bei der Frage, welche Vorhaben **bewilligungs-** oder **anzeige-**frei sind (und daher nicht in die Vollziehung des Baurechts durch die Gemeinde fallen), wäre daher erstrebenswert.

Grundsätzlich ist eine Tendenz festzustellen, wonach immer mehr Angelegenheiten aus dem selbständigen Wirkungsbereich der Gemeinden zur Bezirksverwaltungsbehörde übertragen werden, va infolge Übertragungsverordnung, z.B. wenn für ein Vorhaben auch eine gewerbebehördliche Bewilligung einzuholen ist. Diese Zuständigkeitsübertragung könnte rigoros ausgedehnt werden, sodaß die Bezirksverwaltungsbehörde immer dann anzurufen ist, wenn für ein Vorhaben Bewilligungen kumulativ vorgesehen sind. Va für Betriebe würde eine „Anlagenbehörde“ (**one stop shop**, ein Projekt, eine Behörde, ein Verfahren und ein Bescheid) aufgrund eines konzentrierten und beschleunigten Verfahrens Wettbewerbsvorteile bringen. Für den privaten „**Häuslbauer**“ könnte, um nicht allzusehr in das verfassungsgesetzlich geschützte Recht der Gemeinden auf Selbstverwaltung einzugreifen, nach wie vor Bescheid und Verfahren von der Gemeinde ausgehen.

Problematisch und vereinheitlichungsbedürftig ist auch die Frage der Zuständigkeit der Behörden bei Vorhaben, die sich über zwei Gemeinden oder zwei Bezirke (Länder, Staaten) erstrecken. Hier bietet sich eine Zuständigkeit der jeweiligen Landesregierung(en) an. Es wäre im Zuge einer Verwaltungsreform auch denkbar, einen selbständigen Wirkungsbereich der „Bezirksverwaltung“ zu konstruieren und die Zuständigkeit der Gemeinden als Ausnahme zu regeln, was der derzeitigen Praxis auch eher entsprechen würde.

Überlegenswert wäre auch ein Verzicht auf die Sonderbestimmung zugunsten der mittelbaren Bundesverwaltung für den Vollzug betreffend bundeseigener Gebäude (Art. 15 Abs. 5 und 118 Abs. 3 Z 9 B-VG). Die (Landes-) Baugesetze sehen ohnehin regelmäßig die Landesvollziehung bezüglich der Baulinie und des Niveaus bei bundeseigenen Gebäuden vor. Die Bezirksverwaltungsbehörde könnte auch mittels Übertragungsverordnung für zuständig erklärt werden, ohne der Notwendigkeit einer Verfassungsbestimmung, da die Einschränkung des Selbstverwaltungsrechts der Gemeinden auch in anderen Fällen hingenommen wird. Erspart blieben auch Unklarheiten bezüglich der Feststellung, welche Gebäude bundeseigene sind, die öffentlichen Zwecken dienen.

Ebenso ist ein Verzicht auf den **innergemeindlichen Instanzenzug** vorstellbar. Dies würde zu einer erheblichen Verfahrensbeschleunigung führen. Denkbar wäre demnach eine als zweite Instanz eingerichtete **Bau-Sonderbehörde** auf Landesebene besetzt mit Sach- und Rechtsexperten. Zumindest wäre eine einheitliche Zuständigkeit des **Gemeindevorstands** in zweiter Instanz vorstellbar, was ebenso zu Erleichterungen führen würde. Der Niederösterreichische Landtag hat am 24. Juni 1999 beschlossen, nunmehr den Gemeindevorstand (Stadtrat) anstelle des Gemeinderates als zweite Instanz in Baurechtsangelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinden einzurichten und hat somit zur Verfahrensvereinfachung beigetragen (vgl. Art. 117 Abs. 1 B-VG). Allgemein würde eine Deregulierung bei der Behördenzuständigkeit auch eine Ausdünnung und somit

Beschleunigung der Struktur der Instanzenzüge nach sich ziehen und somit die Effektivität des Rechtsschutzes verbessern.

Im Zuge der geplanten Bundesstaatsreform und Einführung der Landesverwaltungsgerichtsbarkeit könnte auch auf die **Vorstellung** verzichtet werden. Sie ist konzipiert, um die Vollziehung der Gemeinden im selbständigen Wirkungsbereich zu beaufsichtigen. Ein derartiges Rechtsinstitut scheint ohnehin zahnlos zu sein, wenn immer mehr und bedeutende Angelegenheiten des Baurechts aus dem selbständigen Wirkungsbereich der Gemeinden ausgelagert werden. Landesverwaltungsgerichte sollten nicht nur mit bloß kassatorischer, sondern reformatorischer Entscheidungsgewalt ausgestattet werden, um einerseits Art. 6 Abs. 1 EMRK gerecht zu werden und andererseits den Rückzug der politisch beeinflussten Entscheidung aus der zweiten Instanz zu forcieren.

## 6.7 LITERATUR

*Adamovich L.K., Funk B.C., Holzinger G.*: Österreichisches Staatsrecht. Bd. 2: Staatliche Organisation. Wien-New York: Springer, 1998.

*Bauer, H.*: Wege zu effizienteren Gemeindeverwaltungen. ÖGZ 12/1985, 27.

*Bauerreiß, W.*: Der Instanzenzug in Bauangelegenheiten. JBI 1964, 69.

*Demelbauer, J.*: Vom gemeinderechtlichen Vorstellungsverfahren in Bausachen aufgezeigt am oberösterreichischen und am Salzburger Recht. ZfV 1979, 455.

*Geuder, H.*: Österreichisches öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht: eine Übersicht. Wien: Linde, 1996.

*Hauer, W.*: Der Nachbar im Baurecht: die Rechtsstellung des Nachbarn im baubehördlichen Bewilligungsverfahren und in sonstigen Bauverfahren. 4. Aufl. Wien: Linde, 1995.

*Hofmeister, H.*: Die Baurechtsnovelle 1990 - Erste Schritte in die richtige Richtung. ecolex 1990, 534.

*Jahnel, D.*: Baurecht. In *Bachmann* Hg Besonderes Verwaltungsrecht. Wien-New York: Springer, 1996.

*Kleewein, W.*: Reformen im Kärntner Baurecht. In *Rebhahn* Hg Beiträge zum Kärntner Landesrecht. Wien: Manz, 1995.

*Krzizek, F.*: System des österreichischen Baurechts. Wien: Österr. Staatsdruckerei, 1974, § 16.

*Liehr, W.*: Deregulierung im Baurecht. ÖGZ 8/1997, 4.

*Mell, WR und Schwimann, M.*: Grundriß des Baurechts. Eisenstadt: Prugg, 1980.

*Raschauer, B.*: Besonderes Verwaltungsrecht. 3. Aufl. Wien: WUV-Univ.-Verl., 1994, 124ff.

*Walter, R. und Mayer, H.*: Grundriß des österreichischen Verwaltungsverfahrenrechts. 5. Aufl. Wien: Manz, 1991.

# 7 REGELUNG DER BAUVORHABEN

7.1	AUSNAHMEN VOM ANWENDUNGSBEREICH DER BAUORDNUNGEN UND BEWILLIGUNGSFREIHEIT	193
7.1.1	Ausnahmen vom Anwendungsbereich der Bauordnung aus kompetenzrechtlichen Gründen	193
7.1.2	Ausnahmen vom Anwendungsbereich der Bauordnung, weil öffentliche Interessen in anderen Bewilligungsverfahren ausreichend berücksichtigt sind	194
7.1.3	Ausnahmen vom Anwendungsbereich der Bauordnung und Bewilligungsfreiheit für Bagatellvorhaben	195
7.2	AUSNAHMEN VOM ANWENDUNGSBEREICH – RECHTSQUELLEN	198
7.2.1	Burgenländische Bauordnung	198
	<i>Ausnahmen vom Anwendungsbereich</i>	198
	<i>Geltungsbereich</i>	198
	<i>Bewilligungsfreie Bauten</i>	198
	<i>Geringfügige Bauvorhaben</i>	198
7.2.2	Kärntner Bauordnung 1996	199
	<i>Ausnahmen vom Anwendungsbereich</i>	199
	<i>Bewilligungsfreie Bauten</i>	200
7.2.3	NÖ Bauordnung 1996	200
	<i>Ausnahmen vom Anwendungsbereich</i>	200
	<i>Geltungsbereich</i>	200
	<i>Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben</i>	200
7.2.4	OÖ Bauordnung 1994 idF LGBl. 70/1998	201
	<i>Ausnahmen vom Anwendungsbereich</i>	201
	<i>Geltungsbereich</i>	201
	<i>Bewilligungsfreie Bauvorhaben</i>	203
	<i>Bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben</i>	203
7.2.5	Salzburger Baupolizeigesetz	203
	<i>Bewilligungspflichtige Maßnahmen</i>	203
7.2.6	Steiermärkisches Baugesetz	205
	<i>Ausnahmen vom Anwendungsbereich</i>	205
	<i>Bewilligungsfreie Vorhaben</i>	205
7.2.7	Tiroler Bauordnung 1998	207
	<i>Ausnahmen vom Anwendungsbereich:</i>	207
	<i>Geltungsbereich</i>	207
	<i>Bewilligungsfreie Bauten</i>	208
7.2.8	Vorarlberger Baugesetz	209
	<i>Ausnahmen</i>	209
7.2.9	Wiener Bauordnung	209
	<i>Bewilligungsfreie Bauvorhaben</i>	209
7.3	ANZEIGEPFLICHTIGE VORHABEN – RECHTSQUELLEN	212

7.3.1	Burgenländisches Baugesetz	212
	<i>Bauanzeige und Anzeigeverfahren</i>	212
7.3.2	Kärntner Bauordnung	213
	<i>Bewilligungsfreie Vorhaben, baubehördliche Aufträge</i>	213
7.3.3	NÖ Bauordnung	214
	<i>Anzeigepflichtige Vorhaben</i>	214
	<i>Anzeigemöglichkeit</i>	216
7.3.4	Oberösterreichische Bauordnung	216
	<i>Anzeigepflichtige Bauvorhaben</i>	216
	<i>Anzeigeverfahren</i>	219
7.3.5	Salzburger Baupolizeigesetz	220
	<i>Anzeigepflichtige Maßnahmen</i>	220
	<i>Anzeigeverfahren</i>	221
7.3.6	Steiermärkisches Baugesetz	222
	<i>Anzeigepflichtige Vorhaben</i>	222
7.3.7	Tiroler Bauordnung	223
	<i>Bewilligungspflichtige und anzeigepflichtige Bauvorhaben, Ausnahmen</i>	223
7.3.8	Vorarlberger Baugesetz	223
	<i>Anzeigepflichtige Vorhaben</i>	223
7.3.9	Wiener Bauordnung	224
	<i>Bauanzeige</i>	224
7.4	BEWILLIGUNGSPFLICHTIGE VORHABEN – RECHTSQUELLEN	225
7.4.1	Burgenländisches Baugesetz	225
	<i>Baubewilligung und Bewilligungsverfahren</i>	225
7.4.2	Kärntner Bauordnung	226
	<i>Baubewilligungspflicht</i>	226
7.4.3	NÖ Bauordnung	226
	<i>Bewilligungspflichtige Bauvorhaben</i>	226
7.4.4	Oberösterreichische Bauordnung	227
	<i>Bewilligungspflichtige Bauvorhaben</i>	227
7.4.5	Salzburger Baupolizeigesetz	228
	<i>Bewilligungspflichtige Maßnahmen</i>	228
7.4.6	Stmk BauG	229
	<i>Baubewilligungspflichtige Vorhaben</i>	229
7.4.7	Tiroler Bauordnung	230
	<i>Bewilligungspflichtige und anzeigepflichtige Bauvorhaben, Ausnahmen</i>	230
7.4.8	Vorarlberger Baugesetz	230
	<i>Bewilligungspflichtige Vorhaben</i>	230
7.4.9	Wiener Bauordnung	231
	<i>Ansuchen um Baubewilligung</i>	231

7.5	DIE JUDIKATUR DES VERFASSUNGSGERICHTSHOFES	233
7.5.1	zur Baurechtskompetenz	233
	<i>Bergwesen: 13.299/1992</i>	233
	<i>Denkmalschutz: 14.266/1995</i>	233
	<i>Verkehrswesen bezüglich der Eisenbahnen: 5578/1967</i>	234
	<i>Bundesstraßen: 6770/1972</i>	235
	<i>Wasserrecht: 13.234/1992</i>	235
7.5.2	Zur Privatisierung	235
	<i>Austro-Control-Erkenntnis: 14.473/1996</i>	235
7.6	BEWERTUNG DER VERFAHRENTYPEN	236
7.6.1	Vergleich Anzeigeverfahren - Bewilligungsverfahren (Vor- und Nachteile für Parteien und Behörde; Kostenintensität der Verfahrenstypen)	236
7.6.2	Einstufiges oder zweistufiges Bewilligungsverfahren (Vor- und Nachteile des Verzichts auf die Benützungsbewilligung)	237
7.6.3	Bewertung der Verfahrensvereinfachungen (Beschleunigung des Verfahrens, Rechtsschutz, Rechtssicherheit)	238
7.6.4	Bewertung der „Privatisierung“ von Aufgaben	238
7.7	VORSCHLÄGE	239
7.7.1	Regelungsverzicht Weitere Ausnahmen vom Anwendungsbereich? Bei welchen Anlagen kann auf eine Baubewilligung verzichtet werden, weil die öffentlichen Interessen durch andere Rechtsvorschriften gewahrt sind? Erweiterung der Bewilligungsfreiheit?	239
7.7.2	Verfahrenskonzentration oder Verhandlungskonzentration?	241
7.7.3	Ausweitung des Anzeigeverfahrens?	241
7.7.4	Verzicht auf Benützungsbewilligung?	242
7.7.5	Weitere Übertragung von beh. Aufgaben auf Beliehene?	242
7.8	LITERATUR	243





## 7.1 AUSNAHMEN VOM ANWENDUNGSBEREICH DER BAUORDNUNGEN UND BEWILLIGUNGSFREIHEIT

### 7.1.1 Ausnahmen vom Anwendungsbereich der Bauordnung aus kompetenzrechtlichen Gründen

- Anlagen, für die Bewilligungen nach den **abfallrechtlichen** Vorschriften erforderlich sind [teilweise haben die Länder gemäß Art. 10 Abs. 1 Z 12 B-VG keine Kompetenz, teilweise Regelungsverzicht] : (§ 1 Abs. 2 Z 2 Bgld BauG, § 2 Abs. 2 lit. h Krnt BauO [eingeschränkt auf Kompostieranlagen], § 1 Abs. 3 Z 6 NÖBO [Abfallbehandlungsanlagen nach NÖ Abfallwirtschaftsgesetz bewilligungspflichtig], § 1 Abs., 3 Z 1 OÖ BauO, [bauliche Anlagen, die abfall- oder abfallwirtschaftsrechtlichen Vorschriften unterliegen], § 3 Z 4 Stmk BauG, § 1 Abs. 3 lit g TBO [Abfallbehandlungsanlagen, Deponien und Kompostieranlagen, Sammelcontainer]; gemäß § 2 Abs. 3 Z 3 SbgBaupolG sind Abfallbehandlungsanlagen von der Bewilligungspflicht ausgenommen)
- **Bergbauanlagen** [Art. 10 Abs. 1 Z 10 B-VG] § 2 Abs. 2 lit. b Krnt BO, § 1 Abs. 3 Z 1 OÖ BauO, § 3 Z 4 Stmk BauG, § 1 Abs. 3 lit f TBO, § 3 lit. b Vbg BauG)
- **Eisenbahnen** [Art. 10 Abs. 1 Z 9 B-VG] (§ 2 Abs. 2 lit. b Krnt BO, § 1 Abs. 3 Z 3 OÖ BauO, § 3 Z 2 Stmk BauG, § 1 Abs. 3 lit. a TBO, § 3 lit. b Vbg BauG)
- **Fernmeldeanlagen** [Art. 10 Abs. 12 Z 9 B-VG] (§ 2 Abs. 2 lit. f Krnt BO, § 1 Abs. 3 lit c TBO [ausgenommen Gebäude mit Aufenthaltsräumen], § 1 Abs. 3 Z 6 OÖ BauO: Funkanlagen, die telekommunikationsrechtlichen Vorschriften unterliegen und Antennen, ausgenommen Gebäude und anzeigepflichtige Antennen, § 3 lit. d Vbg BauG)
- **Flugplätze** [Art. 10 Abs. 1 Z 9 B-VG] (§ 2 Abs. 2 lit. b Krnt BO, § 1 Abs. 3 Z 3 OÖ BauO, § 3 Z 2 Stmk BauG, § 1 Abs. 3 lit. a TBO, § 3 lit. b Vbg BauG)
- **militärische Bauwerke** [Rücksichtnahmeverpflichtung - Torpedierungsverbot] (§ 1 Abs. 2 Z 5 Bgld BauG, § 2 Abs. 2 lit. d Krnt BauO, § 1 Abs. 3 Z 4 [eingeschränkt auf bauliche Anlagen, die spezifisch militärischen Zwecken dienen, wie Befestigungsanlagen, Munitionslager, Flugplätze, Luftraumüberwachungseinrichtungen, Fernmeldeanlagen und sonstige im öffentlichen Interesse geheimzuhaltende Militäranlagen] § 3 Z 2 Stmk BauG, § 1 Abs. 3 lit. b TBO, § 3 lit. c Vbg BauG)
- **Schiffahrtsanlagen** [Art. 10 Abs. 1 Z 9 B-VG] (§ 1 Abs. 2 Z 6 Bgld BauG, § 1 Abs. 3 Z 1 OÖ BauO, § 3 Z 4 Stmk BauG, § 1 Abs. 3 lit. a TBO; (§ 3 lit. e Vbg BauG [soweit es sich nicht um Gebäude handelt])
- **Straßenbauwerke** (keine Kompetenz der Länder bei Bundesstraßen gemäß Art. 10 Abs. 1 Z 9 B-VG, Regelungsverzicht bei Landes- und Gemeindestraßen) (§ 1 Abs. 2 Z 1 Bgld BauG, § 2 Abs.

2 lit. a und b Krnt BauO, § 1 Abs. 3 Z 5 NÖBO, § 1 Abs. 3 Z 8 OÖ BauO: Verkehrsflächen, Brücken und Stege, § 1 Abs. 3 Z 13 OÖ BauO: Lärm- und Schallschutzwände, die nach anderen Rechtsvorschriften vorgesehen sind oder errichtet werden, § 3 Z 1 Stmk BauG, § 1 Abs. 3 lit d TBO [ausgenommen Stellplätze], § 3 lit. a Vbg BauG ' Brücken- und Tunnelbauwerke im Zuge von Straßen der Gebietskörperschaften sind gemäß § 62a Z 20 Wr BauO bewilligungsfrei)

### 7.1.2 Ausnahmen vom Anwendungsbereich der Bauordnung, weil öffentliche Interessen in anderen Bewilligungsverfahren ausreichend berücksichtigt sind

- Bauwerke, für die Bewilligungen nach den **forstrechtlichen** Vorschriften erforderlich sind (§ 1 Abs. 2 Z 6 Bgld BauG, § 1 Abs. 3 Z 1 NÖBO [eingeschränkt auf Forststraßen und forstliche Bringungsanlagen]; § 1 Abs. 3 Z 7 OÖ BauO [ausgenommen Gebäude], § 3 lit. e Vbg BauG [soweit es sich nicht um Gebäude handelt])
- Bauwerke, die nach **gewerberechtlichen Vorschriften einer Bewilligung bedürfen**, soweit es sich nicht um Gebäude handelt (§ 3 lit. e Vbg BauG ); technische Einrichtungen, die gewerbebehördlich bewilligungspflichtig sind, sind gemäß § 2 Abs. 2 Z 16 SbgBaupolG von der Bewilligungspflicht ausgenommen
- **Lagerbehälter**, die nach anderen Rechtsvorschriften bewilligungspflichtig sind, sind gemäß § 2 Abs. 2 Z 13 SbgBaupolG von der Bewilligungspflicht ausgenommen
- **Landwirtschaftliche Bringungsanlagen** (§ 1 Abs. 3 Z 2 NÖ BO, § 1 Abs. 3 lit j TBO)
- **Leitungsanlagen** (§ 1 Abs. 2 Z 4 Bgld BauG [Bauwerke im Zusammenhang mit Ver- und Entsorgungsleitungen, ausgenommen Abwasserreinigungsanlagen], § 2 Abs. 2 lit. e Krnt BauO [elektrische Leitungsanlagen] , § 1 Abs. 3 Z 4 NÖ BO [ausgenommen Gebäude], § 1 Abs. 3 Z 5 OÖ BauO [eingeschränkt auf bauliche Anlagen, die der Leitung oder Umformung von Energie dienen, wie Freileitungen, Leitungsmasten, Transformatorenstationen, Kabelstationen und -leitungen, Gasreduzierstationen und -leitungen, Pumpstationen, Fernwärmeleitungen und dgl., soweit es sich nicht um Gebäude handelt], § 3 Z 7 Stmk BauG Stromerzeugungsanlagen, Gas-, Erdöl- und Fernwärmeleitungen, § 1 Abs. 3 lit c TBO [ausgenommen Gebäude], § 3 lit. d Vbg BauG; Leitungsmasten sind gemäß § 25 Abs. 1 Z 1 OÖ BauO **von Bewilligungspflicht ausgenommen**; gemäß § 2 Abs. 3 Z 4 SbgBaupolG sind elektrische Leitungsanlagen, die nach dem Salzburger Landeselektrizitätsgesetz bewilligungspflichtig sind, von der Bewilligungspflicht ausgenommen, wenn als Sonderfläche ausgewiesen)
- Bauwerke, die **naturschutzrechtlich** bewilligungspflichtig sind (§ 2 Abs. 2 lit. h Krnt BauO [eingeschränkt auf Transformatorengebäude])

- **Schlepplifтанlagen** (§ 1 Abs. 3 lit j TBO)
- **Sprengmittellager für Lawinensprengungen** (§ 1 Abs. 3 lit j TBO)
- Bauten, die vorübergehenden Zwecken dienen und den **veranstaltungsrechtlichen** Vorschriften unterliegen (§ 1 Abs. 2 Z 3 Bgld BauG, § 1 Abs. 3 Z 10 und 12 OÖ BauO [ohne Rücksicht auf veranstaltungsrechtliche Bewilligungspflicht]; § 3 Z 8 Stmk BauG [bis zu 14 Tagen]; gemäß § 4 Abs. 1 lit. n Krnt BauO bewilligungsfrei; gemäß § 62a Z 12 Wr BauO bewilligungsfrei;)
- Bauwerke, für die Bewilligungen nach den **wasserrechtlichen** Vorschriften erforderlich sind (§ 1 Abs. 2 Z 6 Bgld BauG, § 2 Abs. 2 lit. g Krnt BauO - ausgenommen Gebäude, die nicht unmittelbar der Wassernutzung dienen - ' § 1 Abs. 3 Z 3 NÖ BO [eingeschränkt auf unterirdische bauliche Anlagen für die Wasserver- und -entsorgung], § 1 Abs. 3 Z 2 OÖ BauO [eingeschränkt auf bauliche Anlagen, die unmittelbar der Wassernutzung dienen], Kanäle sind gemäß § 1 Abs. 3 Z 8 OÖ BauO vom Anwendungsbereich der BauO ausgenommen, § 3 Z 6 Stmk BauG [ausgenommen Gebäude, die nicht unmittelbar der Wassernutzung dienen], § 3 Abs. 3 lit. e TBO [eingeschränkt auf Wasserversorgungsanlagen, Abwasserbeseitigungs- und -reinigungsanlagen, Beschneigungsanlagen, Rohrleitungsanlagen - ausgenommen Gebäude mit Aufenthaltsräumen]; § 3 lit. e Vbg BauG [soweit es sich nicht um Gebäude handelt]; gemäß § 2 Abs. 3 Z 1 und 2 SbgBaupolG sind Wasserversorgungsanlagen und Abwasserreinigungsanlagen von der Bewilligungspflicht ausgenommen; Straßenkanäle und Versorgungsleitungen sind gemäß § 62a Z 18 Wr BauO bewilligungsfrei )
- **Wohnwägen auf bewilligten Campingplätzen** § 2 Abs. 2 lit. s Krnt BauO; § 1 Abs. 3 Z 9 OÖ BauO (einschließlich aller zum Verkehr behördlich zugelassenen); gemäß § 62a Z 6 Wr BauO bewilligungsfrei)
- Bauwerke, die **nach anderen landesrechtlichen Vorschriften einer Bewilligung** bedürfen, soweit es sich nicht um Gebäude handelt (§ 3 lit. e Vbg BauG );

### 7.1.3 Ausnahmen vom Anwendungsbereich der Bauordnung und Bewilligungsfreiheit für Bagatellvorhaben

- **Antennenanlagen** Parabolantennen und Antennentragmasten (§ 7 Abs. 1 lit. e Bgld BauG); bis 2 m Höhe und 80 cm Durchmesser bewilligungsfrei: § 2 Abs. 2 Z 21 Sbg BauPolG
- bewegliche **Ausstellungsstände** und Ausstellungsgegenstände (§ 1 Abs. 3 Z 12 OÖ BauO)
- **Backofenhäuschen** (§ 2 Abs. 2 Z 2 Sbg BauPolG)
- **Badestege** (§ 1 Abs. 3 lit p TBO)

- vertikale **Balkon- und Loggienverglasungen** (§ 2 Abs. 2 lit. w Krnt BauO; Loggienverglasungen sind gemäß § 62 Abs. 1 Z 3 WrBO anzeigepflichtig, gemäß § 2 Abs. 2 Z 18 Sbg BauPolG bewilligungsfrei)
- **Baupolizeiliche Aufträge**, Maßnahmen in Erfüllung der baupolizeilichen Aufträge (§ 2 Abs. 2 Z 26 Sbg BauPolG)
- **Baustelleneinrichtungen** (§ 1 Abs. 3 lit n TBO; gemäß von Bewilligungspflicht ausgenommen; gemäß § 4 Abs. 1 lit. g Krnt BauO, § 26 Z 2 OÖ BauO, § 2 Abs. 2 Z 27 Sbg BauPolG und § 62a Z 6 Wr BauO bewilligungsfrei)
- **Bildstöcke, Marterln** (§ 2 Abs. 2 lit. m Krnt BauO, (§ 1 Abs. 3 lit o TBO)), **Kleinkapellen** mit max. 20m<sup>2</sup> verbauter Fläche (§ 2 Abs. 2 Z 1 Sbg BauPolG)
- **Blitzschutzanlagen** (§ 2 Abs. 2 lit. q Krnt BauO)
- **Container** für Schaltstationen und dgl. (§ 2 Abs. 2 Z 11 Sbg BauPolG)
- **Dorfbrunnen** (§ 1 Abs. 3 lit o TBO)
- **Dörrhäuschen** (§ 2 Abs. 2 Z 2 Sbg BauPolG)
- **Einfriedungen** gegen öffentliche Verkehrsflächen mit Sockelhöhe von max. 80 cm und Gesamthöhe max 1.50 m (§ 2 Abs. 2 Z 24 Sbg BauPolG)
- **Fahnenstangen** (§ 2 Abs. 2 lit. o Krnt BauO, § 1 Abs. 3 lit o TBO)
- **Fernheizumformeranlagen** (§ 2 Abs. 2 Z 23 Sbg BauPolG)
- Fertigteilmbauten für **Gasdruckregelstationen** (§ 2 Abs. 2 Z 12 Sbg BauPolG)
- **Getreidekästen** mit max 20 m<sup>2</sup> verbauter Fläche (§ 2 Abs. 2 Z 1 Sbg BauPolG)
- **Gerätehütten** für Straßenerhaltung (§ 2 Abs. 2 Z 6 Sbg BauPolG)
- **Gipfel- und Feldkreuze** (§ 1 Abs. 3 lit o TBO)
- **Grabstätten**, sofern kein Gebäude (§ 2 Abs. 2 lit. n Krnt BauO; gemäß § 62a Z 26 Wr BauO bewilligungsfrei)
- **Heizungsanlagen** mit Stückholz oder Kohle befeuert (§ 2 Abs. 2 Z 15 Sbg BauPolG)
- **Heupillen**, Hainzenhütten, Harpfen, Stangerhütten (§ 1 Abs. 3 lit k TBO)
- **Jagdreviereinrichtungen**, wie Hochsitze, Wildzäune Futterstellen und Weidezäune (§ 2 Abs. 2 lit. p Krnt BauO, § 2 Abs. 2 Z 10 Sbg BauPolG, § 1 Abs. 3 lit l TBO;)
- **Kioske** auf Verkehrsflächen der Gebietskörperschaften max 20m<sup>2</sup> verbaute Fläche und auf allen Verkehrsflächen für Information, Maut, Gebührenerhebung und dgl. (§ 2 Abs. 2 Z 4 Sbg BauPolG)
- **landwirtschaftliche Bauten**, wie Düngerstätten, Fahrhilfen, Folientunnels, ortsübliche Umzäunungen, Weidezäune (§ 1 Abs. 3 lit k TBO; der Folientunnel ist gemäß § 4 Abs. 1 lit. p Krnt BauO und § 62a Z 17 Wr BauO bewilligungsfrei)
- **Liftwärterhäuschen** bei Schleppliften (§ 2 Abs. 2 Z 9 Sbg BauPolG)
- **Maibäume** (§ 1 Abs. 3 lit o TBO)
- **Markisen** (§ 2 Abs. 2 lit. o Krnt BauO, § 2 Abs. 2 Z 19 Sbg BauPolG, § 62a Z 33 Wr BauO [außer in Schutzzonen])
- **Marktstände** (§ 1 Abs. 3 Z 12 OÖ BauO)
- **Meßstellen und Beobachtungsstellen** (§ 1 Abs. 3 lit h TBO)

- **Kleinmühlen** mit max 20 m<sup>2</sup> verbauter Fläche (§ 2 Abs. 2 Z 1 Sbg BauPolG)
- **Selchhäuschen** (§ 2 Abs. 2 Z 2 Sbg BauPolG)
- **Solaranlagen** § 2 Abs. 2 lit. j und § 7 Abs. 1 lit. f Krnt BauO [bis zu 16 m<sup>2</sup> Fläche] vom Anwendungsbereich der BauO ausgenommen bzw. bewilligungsfrei gemäß § 25 Abs. 1 Z 13 OÖ BauO von Bewilligungspflicht ausgenommen und gemäß § 26 Abs. 1 Z 6 OÖ BauO anzeigepflichtig; gemäß § 2 Abs. 2 Z 20 SbgBaupolG von der Bewilligungspflicht ausgenommen (max. 25% der Dachfläche)
- **Spielplätze, Spielplatzeinrichtungen** (§ 1 Abs. 3 Z 14 OÖ BauO [ausgenommen Gebäude und sonstige bewilligungspflichtige Bauten], § 1 Abs. 3 lit p TBO; gemäß § 62a Z 29 Wr BauO bewilligungsfrei)
- **Sportanlagen und Freizeitanlagen** aller Art (§ 1 Abs. 3 Z 14 OÖ BauO [ausgenommen Gebäude und sonstige bewilligungspflichtige Bauten])
- **Springbrunnen und Statuen** (§ 2 Abs. 2 lit. r Krnt BauO [bis 3 m Höhe], § 1 Abs. 3 lit I TBO; gemäß § 62a Z 25 Wr BauO bewilligungsfrei)
- **Straßen- und Parkbänke** (§ 1 Abs. 3 lit i TBO)
- Vorrichtungen zur Anbringung von **Straßenverkehrszeichen**, Haltestellenzeichen, Straßentafeln, (§ 1 Abs. 3 lit i TBO; gemäß § 62a Z 19 Wr BauO bewilligungsfrei)
- **Teiche, Steingärten und Grillkamine** (§ 1 Abs. 3 lit m TBO; der gemauerte Gartengriller ist gemäß § 62a Z 16 Wr BauO bewilligungsfrei; Gartengestaltungseinrichtungen sind gemäß § 4 Abs. 1 lit. h Krnt BauO bewilligungsfrei)
- **Telefonzellen** (§ 2 Abs. 2 lit. v Krnt BauO, § 1 Abs. 3 lit i TBO; gemäß § 25 Abs. 1 Z 2 OÖ BauO von Bewilligungspflicht ausgenommen; gemäß § 2 Abs. 2 Z 7 SbgBaupolG von der Bewilligungspflicht ausgenommen; auf öffentlichen Verkehrsflächen sind sie gemäß § 62a Z 6 Wr BauO bewilligungsfrei)
- **Teppichstangen** (§ 2 Abs. 2 lit. o Krnt BauO)
- **Toilettenanlagen** mit Anschluß an die öffentliche Kanalisation (§ 2 Abs. 2 Z 8 Sbg BauPolG)
- **touristische Informationstafeln** (§ 1 Abs. 3 lit i TBO; gemäß § 25 Abs. 1 Z 2 OÖ BauO von Bewilligungspflicht ausgenommen und gemäß § 26 Abs. 1 Z 5 OÖ BauO anzeigepflichtig)
- **Verkaufseinrichtungen** auf öffentlichen Verkehrsflächen (§ 2 Abs. 2 lit. i Krnt BauO; § 2 Abs. 2 Z 3 Sbg BauPolG gemäß § 25 Abs. 1 Z 2 OÖ BauO von Bewilligungspflicht ausgenommen und gemäß § 26 Abs. 1 Z 5 OÖ BauO anzeigepflichtig; gemäß § 2 Abs. 2 Z 4 SbgBaupolG von der Bewilligungspflicht ausgenommen; sie sind gemäß § 62a Z 7 Wr BauO bewilligungsfrei)
- Bauten für **vorübergehende Dauer** (§ 2 Abs. 2 Z 14 Sbg BauPolG: drei Wochen; § 1 Abs. 3 Z 10 OÖ BauO: vier Wochen) [ausgenommen für Wohn- oder sonstige Aufenthaltszwecke]
- **Wartehäuschen**, Haltestellenüberdachungen bis 12 m<sup>2</sup> und 3,50 m Höhe (§ 2 Abs. 2 lit. t Krnt BauO) bis 20 m<sup>2</sup> (§ 2 Abs. 2 Z 5 Sbg BauPolG), § 1 Abs. 3 lit i TBO; gemäß § 25 Abs. 1 Z 2 OÖ BauO von Bewilligungspflicht ausgenommen; sie sind gemäß § 62a Z 10 Wr BauO bewilligungsfrei)
- **Wärmedämmung** bis 10 cm (§ 2 Abs. 2 Z 17 Sbg BauPolG)
- **Wegweiser** (§ 1 Abs. 3 lit i TBO)

- **Werbe- und Ankündigungsanlagen** (§ 2 Abs. 2 lit. k Krnt BauO; Plakatwände bis 3,50m und Litfaßsäulen sind gemäß § 62a Z 27 Wr BauO bewilligungsfrei; Werbeschilder oder Werbezeichen bis 3m² sind gemäß § 62a Z 30 Wr BauO bewilligungsfrei [gilt jeweils nicht in Schutzzonen])
- **Zelte** (§ 1 Abs. 3 Z 10 OÖ BauO) [ausgenommen Gebäude]; Zelte auf Märkten und Ausstellungen (§ 1 Abs. 3 Z 12 OÖ BauO); für vorübergehenden Bedarf max. drei Wochen (§ 2 Abs. 2 Z 25 Sbg BauPolG)
- **Zwischenwände** (§ 2 Abs. 2 Z 22 Sbg BauPolG)

## 7.2 AUSNAHMEN VOM ANWENDUNGSBEREICH – RECHTSQUELLEN

### 7.2.1 Burgenländische Bauordnung

#### *Ausnahmen vom Anwendungsbereich*

##### *§ 1*

#### *Geltungsbereich*

- (1) Dieses Gesetz regelt das Bauwesen im Burgenland.
- (2) Vom Geltungsbereich dieses Gesetzes sind ausgenommen:
  1. Verkehrswege,
  2. Anlagen, für die Bewilligungen nach den abfallrechtlichen Vorschriften erforderlich sind,
  3. Bauten, die vorübergehenden Zwecken dienen und den veranstaltungsrechtlichen Vorschriften unterliegen,
  4. Bauwerke im Zusammenhang mit Ver- und Entsorgungsleitungen, ausgenommen Abwasserreinigungsanlagen,
  5. militärische Bauwerke,
  6. Bauwerke, für die Bewilligungen nach den wasserrechtlichen, forstrechtlichen oder schifffahrtsrechtlichen Vorschriften erforderlich sind.

#### *Bewilligungsfreie Bauten*

##### *§ 16*

#### *Geringfügige Bauvorhaben*

- (1) Maßnahmen zur Erhaltung, Instandsetzung oder Verbesserung von Bauten und Bauteilen sowie sonstige Bauvorhaben, an denen keine baupolizeilichen Interessen (§ 3) bestehen, bedürfen keines Bauverfahrens, sind aber der Baubehörde spätestens 14 Tage vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen.

- (2) Die Baubehörde hat in Zweifelsfällen schriftlich festzustellen, ob ein geringfügiges Bauvorhaben vorliegt oder ein Bauverfahren durchzuführen ist. Diese Feststellung hat auf Verlangen einer Partei (§ 21) in Bescheidform zu ergehen.

## 7.2.2 Kärntner Bauordnung 1996

### *Ausnahmen vom Anwendungsbereich*

- (1) Soweit durch dieses Gesetz der Zuständigkeitsbereich des Bundes berührt wird, ist es so auszulegen, daß sich keine über die Zuständigkeit des Landes hinausgehende Wirkung ergibt.
- (2) Insbesondere gilt dieses Gesetz nicht für:
- a) bauliche Anlagen im Zuge von öffentlichen Straßen
  - b) bauliche Anlagen zur Sicherung oder Wartung öffentlicher Straßen
  - c) bauliche Anlagen zum Betrieb von Eisenbahnen, Flugplätzen oder eines Bergbaues;
  - d) bauliche Anlagen für militärische Übungen oder Befestigungen; militärische Munitionslager;
  - e) elektrische Leitungsanlagen
  - f) Fernmeldeanlagen, ausgenommen ihre hochbaulichen Teile
  - g) bauliche Anlagen, die nach wasserrechtlichen Vorschriften einer Bewilligung bedürfen, ausgenommen Gebäude, die nicht unmittelbar der Wassernutzung dienen;
  - h) Transformatorengebäude, die einer Bewilligung nach dem Kärntner Naturschutzgesetz bedürfen;
  - i) Verkaufseinrichtungen auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 25 m<sup>2</sup> Grundfläche;
  - j) in die Dachfläche integrierte oder unmittelbar parallel dazu montierte Solaranlagen und Photovoltaikanlagen bis zu 16 m<sup>2</sup> Grundfläche;
  - k) Werbe- und Ankündigungsanlagen bis zu 2 m<sup>2</sup> Gesamtfläche;
  - l) bauliche Anlagen zur Verwertung (Kompostierung) von biogenem Abfall im Sinn des § 25 der Kärntner Abfallwirtschaftsordnung;
  - m) die Errichtung und Änderung von Bildstöcken und ähnlichen kleineren sakralen Bauten bis zu 2 m<sup>2</sup> Grundfläche;
  - n) Grabstätten, sofern es sich nicht um Gebäude handelt;
  - o) Fahnenstangen, Teppichstangen, Markisen;
  - p) Hochsitze (Hochstände), Wildzäune sowie Futterstellen im Sinn des § 63 Abs. 1 des Kärntner Jagdgesetzes 1978 und Weidezäune;
  - q) Blitzschutzanlagen;
  - r) Springbrunnen, Statuen u. ä. bis zu 3 m Höhe;
  - s) Wohnwägen, Mobilheime und andere bauliche Anlagen auf Rädern auf bewilligten Anlagen nach dem Campingplatzgesetz 1970;
  - t) Wartehäuschen, Haltestellenüberdachungen und ähnliche Einrichtungen für Verkehrszwecke bis zu 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3,50 m Höhe;
  - u) Überdachungen für kommunale Müllinseln bis zu 20 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3,50 m Höhe;

- v) Telefonzellen;
- w) vertikale Balkon- und Loggienverglasungen.

### ***Bewilligungsfreie Bauten***

Die gemäß § 7 Krnt BauO als bewilligungsfreie Vorhaben bezeichneten sind in Wahrheit anzeigepflichtig.

## 7.2.3 NÖ Bauordnung 1996

### ***Ausnahmen vom Anwendungsbereich***

#### **§ 1**

#### ***Geltungsbereich***

- (1) Dieses Gesetz regelt das **Bauwesen** im Land Niederösterreich.
- (2) Durch dieses Gesetz werden
  1. die **Zuständigkeit des Bundes** für bestimmte Bauwerke (z.B. Bundesstraßen, Bergbau-, Eisenbahn-, Luftfahrts-, Verteidigungs-, Wasserkraft- und öffentliche Schifffahrtsanlagen) sowie
  2. die **Vorschriften**, wonach für Bauvorhaben **zusätzliche Bewilligungen** erforderlich sind (z.B. Gewerbe-, Wasser-, Naturschutz- und Umweltschutzrecht), nicht berührt.
- (3) Weiters sind folgende Bauwerke **vom Geltungsbereich** dieses Gesetzes **ausgenommen**:
  1. Forststraßen und forstliche Bringungsanlagen;
  2. landwirtschaftliche Bringungsanlagen (§ 4 des Güter- und Seilwege-Landesgesetzes 1973, LGBl. 6620);
  3. unterirdische Wasserver- und -entsorgungsanlagen (z.B. Rohrleitungen, Schächte), für die eine wasserrechtliche Bewilligung erteilt wird oder erteilt gilt;
  4. elektrische Leitungsanlagen, ausgenommen Gebäude, (§ 2 des NÖ Starkstromwegegesetzes, LGBl. 7810), Anlagen zur Erzeugung von Elektrizität (§ 2 Z. 30 des NÖ Elektrizitätswesengesetzes 1999, LGBl. 7800) soweit sie einer elektrizitätsrechtlichen Genehmigung bedürfen, sowie Gas-, Erdöl- und Fernwärmeleitungen;
  5. Straßenbauwerke des Landes und der Gemeinden;
  6. Abfallbehandlungsanlagen, die einer Bewilligungspflicht nach dem NÖ Abfallwirtschaftsgesetz 1992, LGBl. 8240, unterliegen.

#### **§ 17**

#### ***Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben***

- (1) **Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben** sind jedenfalls:
  1. die Herstellung von Anschlußleitungen (§ 17 Abs. 2 des NÖ Kanalgesetzes, LGBl. 8230),
  2. die Auf- oder Herstellung von Wasserbecken mit einem Fassungsvermögen bis zu 50 m<sup>3</sup>,
  3. Einfriedungen im Grünland, die keine baulichen Anlagen sind und nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes errichtet werden,



4. die Instandsetzung von Bauwerken, wenn die Konstruktions- und Materialart beibehalten sowie Formen und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht verändert werden,
  5. Abänderungen im Inneren des Gebäudes, die nicht die Standsicherheit und den Brandschutz beeinträchtigen,
  6. die Anbringung der nach § 66 der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194/1994, notwendigen Geschäftsbezeichnungen an Betriebsstätten,
  7. die Aufstellung von Einzelöfen oder Herden,
  8. die Aufstellung von Wärmetauschern für die Fernwärmeversorgung,
  9. die Aufstellung von Wärmepumpen,
  10. Errichtung und Aufstellung von Hochständen, Gartengrillern und Spielplatzgeräten,
  11. die Aufstellung oder Anbringung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen von Wählergruppen, die sich an der Wahlwerbung für
    - die Wahl zu einem allgemeinen Vertretungskörper oder zu den satzungsgebenden Organen einer gesetzlichen beruflichen Vertretung oder
    - die Wahl des Bundespräsidenten oder
    - Volksabstimmungen, Volksbegehren oder Volksbefragungen auf Grund landes- oder bundesgesetzlicher Vorschriften beteiligen,
    - innerhalb von 6 Wochen vor
    - bis spätestens 2 Wochen nach dem Wahltag oder dem Tag der Volksabstimmung, der Volksbefragung oder des Volksbegehrens.
  12. Veranstaltungsbetriebsstätten und -einrichtungen (§ 1 des NÖ Veranstaltungsbetriebsstättengesetzes, LGBl. 8260) mit einer Bestandsdauer bis zu 14 Tagen;
  13. die Aufstellung von Marktständen;
  14. die Aufstellung von Mobilheimen auf Campingplätzen (§ 19 Abs. 2 Z. 10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000) soweit dies nach anderen NÖ Landesvorschriften zulässig ist.
- (2) Andere Vorhaben, die nicht unter die Bestimmungen nach §§ 14 bis 16 fallen, sind ebenfalls bewilligungs- und anzeigefrei.

#### 7.2.4 OÖ Bauordnung 1994 idF LGBl. 70/1998

##### *Ausnahmen vom Anwendungsbereich*

##### *§ 1*

##### *Geltungsbereich*

- (1) Dieses Landesgesetz regelt das Bauwesen im Land Oberösterreich, soweit es sich nicht um technische Anforderungen an Bauten handelt.
- (2) Soweit durch dieses Landesgesetz der Zuständigkeitsbereich des Bundes berührt wird, ist es so auszulegen, daß sich keine über die Zuständigkeit des Landes hinausgehende Wirkung ergibt.

(3) Dieses Landesgesetz gilt nicht für

1. bauliche Anlagen, die abfall- oder abfallwirtschaftsrechtlichen, berggesetzlichen oder schiffahrtspolizeilichen Vorschriften unterliegen
2. bauliche Anlagen, die wasserrechtlichen Vorschriften unterliegen und unmittelbar der Wassernutzung (z.B. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung oder Energiegewinnung) dienen
3. bauliche Anlagen, die der Abwicklung oder Sicherung des Verkehrs von Eisenbahnen oder auf Flugplätzen dienen;
4. bauliche Anlagen, die spezifisch militärischen Zwecken dienen, wie Befestigungsanlagen, Munitionslager, Flugplätze, Luftraumüberwachungseinrichtungen, Fernmeldeanlagen und sonstige im öffentlichen Interesse geheimzuhaltende Militäranlagen;
5. bauliche Anlagen, die der Leitung oder Umformung von Energie dienen, wie Freileitungen, Leitungsmasten, Transformatorenstationen, Kabelstationen und -leitungen, Gasreduzierstationen und -leitungen, Pumpstationen, Fernwärmeleitungen und dgl., soweit es sich nicht um Gebäude handelt
6. Funkanlagen, die telekommunikationsrechtlichen Vorschriften unterliegen, einschließlich der dazugehörigen Antennen, soweit es sich nicht um Gebäude oder um Anlagen im Sinn des § 25 Abs. 1 Z 7a [Parabolantennen mit mehr als 0,5 Meter Durchmesser, wenn sie allgemein sichtbar sind, und Antennenanlagen mit mehr als zehn Meter Höhe einschließlich eines allfälligen Antennenmastes, gemessen vom Fußpunkt der Antenne oder des Mastes] handelt
7. bauliche Anlagen, die forstrechtlichen Vorschriften unterliegen, soweit es sich nicht um Gebäude handelt;
8. Kanäle, Verkehrsflächen, Brücken und Stege;
9. Wohnwagen, Mobilheime und andere Bauten auf Rädern, soweit sie zum Verkehr behördlich zugelassen oder auf Campingplätzen im Sinn des O.ö. Campingplatzgesetzes abgestellt sind.
10. Zelte, soweit es sich nicht um Gebäude handelt; Bauten für eine vorübergehende Dauer von höchstens vier Wochen, soweit sie nicht Wohn- oder sonstigen Aufenthaltszwecken dienen;
11. Telefonzellen, Warenautomaten und ähnliche Einrichtungen;
12. Zelte, bewegliche Stände, Schaubuden und ähnliche Einrichtungen auf Märkten, Ausstellungen und dgl.; Ausstellungsgegenstände und dgl.;
13. Lärm- und Schallschutzwände, die nach anderen Rechtsvorschriften vorgesehen sind oder errichtet werden;
14. Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen aller Art, soweit es sich nicht um Gebäude oder um sonstige Bauten im Sinn des § 24 Abs. 1 Z 2 handelt.

## ***Bewilligungsfreie Bauvorhaben***

### ***§ 26***

#### ***Bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben***

Weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen die in den §§ 24 und 25 nicht angeführten Bauvorhaben; dies gilt insbesondere für

1. den Einbau von Sanitärräumen und den sonstigen Innenausbau von bestehenden Gebäuden, soweit er nicht unter § 24 Abs. 1 Z 1 oder unter § 25 Abs. 1 Z 3 fällt;
2. Baustelleneinrichtungen, wie Bauhütten, für die Dauer der Bauausführung (§ 38 Abs. 2 bis 4, § 39 Abs. 1)
3. Bauvorhaben, die in Entsprechung eines baubehördlichen Auftrages ausgeführt werden;
4. Stützmauern und freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 Meter über dem Gelände; Einfriedungen, soweit sie nicht Bauten im Sinn des § 24 Abs. 1 Z 2 sind; Wild- und Weidezäune;
5. Pergolen;
6. Spielhäuschen und ähnliche Einrichtungen auf Kinder- und Jugendspielplätzen, soweit diese überhaupt als bauliche Anlagen gelten und nicht schon gemäß § 1 Abs. 3 Z 14 ausgenommen sind;
7. Schwimm- und sonstige Wasserbecken mit einer Tiefe bis zu 1,50 Meter und einer Wasserfläche bis zu 35 m<sup>2</sup>;
8. bauliche Anlagen der im § 25 Abs. 1 Z 7 genannten Art, soweit sie die dort angegebenen Abmessungen (Fläche, Höhe) nicht erreichen;
9. Fahrsilos mit Umfassungswänden bis zu 1,50 Meter Höhe;
10. Folientunnels ohne Feuerungsanlagen

## **7.2.5 Salzburger Baupolizeigesetz**

### ***Bewilligungspflichtige Maßnahmen***

(2) Keiner Baubewilligung bedürfen:

1. Kleinkapellen, Kleinmühlen und Getreidekästen jeweils mit einer verbauten Fläche von höchstens 20 m<sup>2</sup>;
2. Selch-, Dörr- und Backofenhäuschen;
3. Verkaufshütten (Kioske) auf Verkehrsflächen, die im Eigentum einer Gebietskörperschaft stehen, mit einer verbauten Fläche von höchstens 20 m<sup>2</sup>;
4. Kioske auf Verkehrsflächen für Information, Maut- oder Gebührenerhebung udgl;
5. Flugdächer bei Haltestellen sowie Haltestellen- und Wartehäuschen für öffentliche Verkehrsmittel mit einer verbauten Fläche von höchstens 20 m<sup>2</sup>;
6. Gerätehütten für die Straßenerhaltung;
7. Telefonzellen;
8. Toilettenanlagen mit Anschluß an die öffentliche Kanalisation;
9. Liftwärterhäuschen bei Schleppliften;
10. Jagdreviereinrichtungen (Hochstände, Fütterungsanlagen), ausgenommen Jagdhütten;

11. Container für Schaltstationen udgl;
  12. Fertigteilbauten für Gasdruckregelstationen;
  13. Lagerbehälter, die nach anderen Rechtsvorschriften bewilligungspflichtig sind;
  14. Bauten für den vorübergehenden Bedarf von höchstens drei Wochen, wenn sie nicht Wohnzwecken dienen und ihre Errichtung der Baubehörde schriftlich mitgeteilt worden ist;
  15. Heizungsanlagen, die mit Stückholz oder Kohle konventionell befeuert werden;
  16. technische Einrichtungen, die gewerbebehördlich bewilligungspflichtig sind;
  17. nachträgliche Wärmedämmungen bis zu 10 cm Stärke, allenfalls auch unter Unterschreitung von Abstandsbestimmungen bis zum genannten Ausmaß, wenn die Unterschreitung der Baubehörde schriftlich mitgeteilt worden ist;
  18. Loggienverglasungen;
  19. Markisen;
  20. Solaranlagen, die höchstens 25 % der Dachfläche in Anspruch nehmen und parallel zur Dachfläche auf dieser aufliegen oder in dieser eingefügt sind;
  21. Antennenanlagen, die eine Gesamthöhe von 2 m nicht überschreiten und im Fall von Parabolantennen einen Durchmesser von höchstens 80 cm aufweisen;
  22. nichttragende Zwischenwände innerhalb von Einheiten von Aufenthaltsräumen;
  23. Fernheizumformeranlagen;
  24. Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen im Bauland oder von Grundstücken, für die eine gleiche Verwendung im Einzelfall zulässig ist (§ 24 Abs. 2, 3 und 8 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1992 - ROG 1992), wenn deren Sockelhöhe 0,8 m und Gesamthöhe 1,5 m nicht übersteigt und die ab einer Höhe von 0,8 m nicht als Mauern, Holzwände oder gleichartig ausgebildet sind;
  25. Zelte für den vorübergehenden Bedarf von höchstens drei Wochen, wenn ihre Errichtung der Baubehörde schriftlich mitgeteilt worden ist;
  26. Maßnahmen, die in Entsprechung eines baubehördlichen Auftrages ausgeführt werden;
  27. Baustelleneinrichtungen für die Dauer der Bauausführung.
- (3) Keiner Baubewilligung bedürfen überdies:
1. Bauten und sonstige Anlagen für Wasserversorgungsanlagen;
  2. Bauten und sonstige Anlagen für Abwasserreinigungsanlagen;
  3. Bauten und sonstige Anlagen für Abfallbehandlungsanlagen;
  4. Bauten, ausgenommen Transformatorenstationen, und sonstige Anlagen, die nach dem Salzburger Landeselektrizitätsgesetz 1979 bewilligungspflichtig sind, wenn hiefür im Flächenwidmungsplan eine Sonderfläche (§ 17 Abs. 1 Z 11 ROG 1992) ausgewiesen ist;
  5. Transformatorenstationen mit einer verbauten Fläche bis höchstens 50 m<sup>2</sup>;
  6. Lüftungsbauten, die nicht als Nebenanlage zu baubewilligungspflichtigen Bauten errichtet werden, einschließlich der technischen Einrichtungen;
  7. Bauten, die im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes außerhalb des Baulandes oder bebauten Gebietes in größerer Entfernung von Bauten in ortsüblicher Weise und überwiegend aus Holz errichtet werden bzw sind, keinen Aufenthaltsraum auf-

weisen und nur der Aufbewahrung von land- oder forstwirtschaftlichen Geräten, Erntegütern, Holz oder Torf oder der Haltung von Bienenvölkern dienen oder als Unterstand für das Weidevieh genutzt werden;

8. ortsüblich errichtete Einfriedungen land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke.

## 7.2.6 Steiermärkisches Baugesetz

### § 3

#### *Ausnahmen vom Anwendungsbereich*

Dieses Gesetz gilt insbesondere nicht für:

1. bauliche Anlagen, die nach straßenrechtlichen Vorschriften als Straßen oder Bestandteile einer Straße gelten, sowie die dazugehörigen Lärmschutzanlagen;
2. bauliche Anlagen, die der Abwicklung oder Sicherung des Betriebes von Eisenbahnen oder auf Flugplätzen dienen, einschließlich der dazugehörigen Lärmschutzanlagen
3. die Errichtung und Instandhaltung von militärischen Anlagen, insbesondere von Kampf- und Waffenständen, verbunkerten Führungs- und Fernmeldeeinrichtungen sowie Sperren, Munitionslagern, nicht ortsfest errichteten militärischen Anlagen für Zwecke der Luftraumüberwachung, Bauwerken für den militärischen Flugbetrieb, Schießstätten und Übungsplätzen mit Ausnahme der dazugehörigen Hochbauten samt den damit zusammenhängenden Versorgungsanlagen;
4. bauliche Anlagen, die nach bergrechtlichen, schiffahrtsrechtlichen oder abfallrechtlichen Bestimmungen einer Bewilligung bedürfen;
5. bauliche Anlagen, die nach forstrechtlichen Vorschriften einer Bewilligung bedürfen, soweit es sich nicht um Gebäude handelt;
6. bauliche Anlagen, die nach wasserrechtlichen Vorschriften einer Bewilligung bedürfen, soweit es sich nicht um Gebäude handelt, die nicht unmittelbar der Wassernutzung (z B. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energiegewinnung) dienen;
7. bauliche Anlagen, die der Fortleitung oder Umformung von Energie dienen (Freileitungen, Trafostationen, Kabelstationen, Kabelleitungen, Gasleitungen, Gasreduzierstationen, Fernwärmeleitungen, Funkleitungseinrichtungen, Pumpstationen u. dgl.), soweit es sich nicht um Gebäude handelt;
8. bauliche Anlagen vorübergehenden Bestandes (bis zu 14 Tagen), die nach dem Steiermärkischen Veranstaltungsgesetz bewilligungspflichtig sind.

### § 21

#### *Bewilligungsfreie Vorhaben*

- (2) Zu den bewilligungsfreien Vorhaben gehört die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von:
  1. Nebengebäuden (mit Ausnahme von Garagen), landesüblichen Zäunen, Folientunnel, Hagelnetzanlagen, Flachsilos, Beregnungsanlagen u.dgl., jeweils nur im Rahmen der Land- und

Forstwirtschaft, sofern keine Nachbarrechte im Sinne des § 26 Abs. 1 Z. 1 und 2 berührt werden

2. kleineren baulichen Anlagen, wie insbesondere
    - a) für die Verwertung (Kompostierung) von biogenem Abfall im Sinne des Steiermärkischen Abfallwirtschaftsgesetzes; wie insbesondere Kleinkompostieranlagen für Gebäude mit nicht mehr als sechs Wohnungen
    - b) Abstellflächen auf einem Bauplatz für höchstens fünf Kraftfahräder oder höchstens zwei Kraftfahrzeuge mit einem höchsten zulässigen Gesamtgewicht von je 3500 kg einschließlich der erforderlichen Zu- und Abfahrten sowie Fahrradabstellanlagen
    - c) Skulpturen und Zierbrunnenanlagen bis zu einer Höhe von 3,0 m inklusive Sockel, kleineren sakralen Bauten sowie Gipfelkreuzen
    - d) Wasserbecken bis zu insgesamt 100 m<sup>3</sup> Rauminhalt, Saisonspeichern für solare Raumheizung und Brunnenanlagen
    - e) luftgetragenen Überdachungen bis zu insgesamt 100 m<sup>2</sup> Grundfläche
    - f) Pergolen bis zu einer bebauten Fläche von 30 m<sup>2</sup>, Klapotetzen, Maibäumen, Fahnen- und Teppichstangen, Jagdsitzen sowie Kinderspielgeräten
    - g) Gerätehütten im Bauland bis zu einer Gesamtfläche von insgesamt 30 m<sup>2</sup>
    - h) Gewächshäusern bis zu 3,0 m Firsthöhe bis zu einer Gesamtfläche von insgesamt 30 m<sup>2</sup>
    - i) Antennen- und Funkanlagen bis zu 5,0 m Höhe, Solar- und Parabolanlagen
    - j) Telefonzellen und Wartehäuschen für öffentliche Verkehrsmittel
  3. kleineren baulichen Anlagen, soweit sie mit dem in Z. 2 angeführten Anlagen und Einrichtungen hinsichtlich Größe und Auswirkungen auf die Nachbarn vergleichbar sind
  4. Baustelleneinrichtungen, einschließlich der zum vorübergehenden Aufenthalt dienenden Unterstände
  5. Feuerungsanlagen für feste und flüssige Brennstoffe bis zu einer Nennheizleistung von 8,0 kW, sofern Typen- oder Einzelgenehmigungen vorliegen
  6. Werbe- und Ankündigungsreinrichtungen von Wählergruppen, die sich an der Wahlwerbung für die Wahl zu einem allgemeinen Vertretungskörper oder zu den satzungsgebenden Organen einer gesetzlichen beruflichen Vertretung, für die Wahl des Bundespräsidenten oder für Volksabstimmungen, Volksbegehren und Volksbefragungen auf Grund landes- oder bundesgesetzlicher Vorschriften beteiligen, innerhalb von sechs Wochen vor dem Wahltag oder dem Tag der Volksabstimmung, der Volksbefragung oder des Volksbegehrens bis spätestens zwei Wochen danach.
- (2) Bewilligungsfrei sind überdies:
1. der Umbau einer baulichen Anlage oder Wohnung, der keine Änderung der äußeren Gestaltung bewirkt
  2. die bis zu drei Tagen dauernde Aufstellung von Fahrzeugen und anderen transportablen Einrichtungen im Sinne des § 19 Z. 6
  3. die Lagerung von Heizöl bis 300 l
  4. der Abbruch aller nicht unter § 19 Z. 7 fallenden baulichen Anlagen.

- (3) Bewilligungsfreie Vorhaben sind vor ihrer Ausführung der Gemeinde schriftlich mitzuteilen. Die Mitteilung hat den Ort und eine kurze Beschreibung des Vorhabens zu enthalten.

### 7.2.7 Tiroler Bauordnung 1998

#### *Ausnahmen vom Anwendungsbereich:*

##### *§ 1*

#### *Geltungsbereich*

- (1) Dieses Gesetz gilt für alle baulichen Anlagen, soweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist.
- (2) Durch dieses Gesetz werden die Zuständigkeit des Bundes sowie sonstige Vorschriften über bauliche Anlagen nicht berührt.
- (3) Dieses Gesetz gilt nicht für folgende bauliche Anlagen:
- a) Eisenbahnanlagen, Schifffahrtsanlagen, Bodeneinrichtungen eines Flugplatzes, Flugsicherungsanlagen oder Teile davon;
  - b) militärische Anlagen, wie Befestigungs- und Sperranlagen, Munitionslager, Meldeanlagen, Übungsstätten und dergleichen;
  - c) Stromerzeugungsanlagen, elektrische Leitungsanlagen und Fernmeldeanlagen mit Ausnahme von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen;
  - d) öffentliche Straßen, private Straßen mit Ausnahme von Stellplätzen oder Bestandteile solcher Straßen;
  - e) Wasserversorgungsanlagen, Abwasserbeseitigungs- und -reinigungsanlagen, Beschneigungsanlagen, Rohrleitungsanlagen oder Teile davon mit Ausnahme von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen;
  - f) bauliche Anlagen, die der Gewinnung oder Aufbereitung von mineralischen Rohstoffen, die den bergrechtlichen Vorschriften unterliegen, dienen;
  - g) Abfallbehandlungsanlagen, Deponien und Kompostieranlagen; Container zur Sammlung von Abfällen;
  - h) Meßstellen zur Feststellung der Schadstoffbelastung der Luft, für gewässer- und wetterkundliche Beobachtungen und dergleichen einschließlich der zu ihrem Schutz erforderlichen baulichen Anlagen;
  - i) Vorrichtungen zur Anbringung von Straßenverkehrszeichen, Haltestellenzeichen, Straßentafeln, Parkscheinautomaten und dergleichen; Haltestellenhäuschen, Telefonzellen, Straßen- und Parkbänke, Wegweiser, touristische Informationstafeln und dergleichen;
  - j) Schlepliftanlagen; land- und forstwirtschaftliche Bringungsanlagen und sonstige Materialeilbahnen; Sprengmittellager für Lawinensprengungen;
  - k) Heupillen, Hainzenhütten, Harpfen, Stangerhütten und dergleichen sowie sonstige bauliche Anlagen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe wie Düngerstätten, Fahrsilos, nicht begehbare Folientunnels, ortsübliche Umzäunungen landwirtschaftlicher Flächen, Wei-

dezüne und dergleichen; diese Ausnahmen gelten jedoch nur für im Freiland und auf Sonderflächen nach den §§ 44, 45 und 47 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997 errichtete bauliche Anlagen;

- l) der Wildhege und der Jagdausübung dienende bauliche Anlagen, wie Futterplätze, Futtersilos, Hochstände, Wildzäune und dergleichen, mit Ausnahme von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen;
  - m) der Gartengestaltung dienende bauliche Anlagen wie Zierbrunnen, Teiche, Steingärten, Grillkamine und dergleichen;
  - n) Baustelleneinrichtungen wie Baucontainer mit Ausnahme von Wohncontainern, Gerüste, Kräne und dergleichen;
  - o) Gipfel- und Feldkreuze, Bildstöcke, Dorfbrunnen, Marterln, Fahnenstangen, Maibäume und dergleichen;
  - p) Badestege, Spielplätze, Spielplatzeinrichtungen und dergleichen.
- (4) Dieses Gesetz gilt weiters nicht für bauliche Anlagen mit Ausnahme von Gebäuden, die nach anderen Vorschriften einer Bewilligung bedürfen, bei deren Erteilung auf die nach diesem Gesetz zu wahrenden Interessen Bedacht zu nehmen ist.

### ***Bewilligungsfreie Bauten***

#### **§ 20**

- (3) Weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen:
- a) Baumaßnahmen im Inneren von Gebäuden, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse nicht wesentlich berührt werden, sowie die Anbringung von Vollwärmeschutz und der Austausch von Fenstern und Balkontüren, wenn dadurch die äußere Gestaltung des Gebäudes nicht wesentlich berührt wird;
  - b) Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an baulichen Anlagen, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse nicht wesentlich berührt werden;
  - c) die Errichtung und Änderung von Einfriedungen bis zu einer Höhe von insgesamt 1,50 m und von Stützmauern bis zu einer Höhe von 1 m außer gegenüber Verkehrsflächen;
  - d) die Errichtung, Aufstellung und Änderung von frei stehenden Werbeeinrichtungen außerhalb geschlossener Ortschaften;
  - e) die Anbringung von Solaranlagen bis zu einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> an baulichen Anlagen.



## 7.2.8 Vorarlberger Baugesetz

### § 3

#### *Ausnahmen*

Die Bestimmungen dieses Gesetzes finden keine Anwendung auf

- a) Bauwerke, die nach den straßenrechtlichen Vorschriften als Straßen oder Bestandteile einer Straße gelten
- b) Bauwerke, die der Abwicklung oder Sicherung des Betriebes oder Verkehrs von Eisenbahnen oder auf Flugplätzen sowie Zwecken des Bergwerksbetriebes dienen
- c) spezifisch militärisch Bauwerke, wie Befestigungen, Munitionslager Meldeanlagen, Bauwerke für den militärischen Flugbetrieb, Schieß- und sonstige Übungsstätten
- d) Bauwerke für elektrische Leitungsanlagen sowie Fernmelde- Rundfunk- und Fernsehanlagen, soweit es sich nicht um Gebäude handelt
- e) Bauwerke, die nach anderen landesrechtlichen oder nach gewerberechtlichen, wasserrechtlichen, forstrechtlichen oder schiffahrtsrechtlichen Vorschriften einer Bewilligung bedürfen, soweit es sich nicht um Gebäude handelt

## 7.2.9 Wiener Bauordnung

### § 62 a

#### *Bewilligungsfreie Bauvorhaben*

(1) Bei Bauführungen, die folgende Anlagen betreffen, ist weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich:

1. die nicht unter §§ 60, 61 und 62 fallenden Bauvorhaben;
2. der Abbruch von Gebäuden oder baulichen Anlagen außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;
3. Baumaßnahmen, die auf Grund eines baubehördlichen Auftrages ausgeführt werden, ausgenommen solche, die die Herstellung von Hauskanälen betreffen;
4. Badehütten auf bewilligten Trennstücken im Erholungsgebiet - Grundflächen für Badehütten;
5. Geräte-, Werkzeughütten und dergleichen mit einer Grundfläche von höchstens 5 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe von höchstens 2,50 m im Bauland, im Kleingartengebiet, im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen und auf Grundflächen für Badehütten; im Erholungsgebiet - Sport- und Spielplätze derartige Hütten mit einer Grundfläche von höchstens 12 m<sup>2</sup>;
6. Baustelleneinrichtungen für die Dauer der Bauausführung;
7. Verkaufsstände wie Würstelstände, Maronibrater und dergleichen auf öffentlichen Verkehrsflächen und in Sondergebieten, bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup>, einer Gebäude-

höhe von höchstens 2,80 m und in einer Entfernung von Hauptfenstern von mindestens 2,50m;

8. Stände auf Märkten für längstens zwei Monate;
9. die Aufstellung von Wohnwagen und ähnlichen rollenden Einrichtungen innerhalb gewidmeter Zeltplätze;
10. Telefonhütten und Wartehäuschen auf öffentlichen Verkehrsflächen;
11. öffentliche Toilettenanlagen;
12. Zirkuszelte, Veranstaltungszelte, Podien, Tribünen, Ringelspiele und dergleichen für kurzfristige Nutzungen;
13. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von höchstens 25 m<sup>2</sup> und einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von höchstens 2,50 m auf unmittelbar bebaubaren Flächen, ausgenommen in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;
14. Pergolen;
15. Lauben, Saletteln und dergleichen bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> und einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von höchstens 2,50 m auf unmittelbar bebaubaren Flächen, ausgenommen in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;
16. gemauerte Gartengriller und dergleichen sowie Gartenterrassen;
17. Folientunnel im ländlichen Gebiet, im Betriebsbaugebiet und in Gebieten für friedhofsbezogene Nutzungen;
18. Straßenkanäle und Versorgungsleitungen einschließlich Schächte, Stollen und unterirdischer Kammern, öffentliche Straßen und zugehörige Anschlußbauwerke sowie Zufahrtsbrücken und Stege zur Aufschließung von Liegenschaften;
19. Anlagen der öffentlichen Beleuchtung, öffentliche Uhren, Anlagen zur Anbringung von Verkehrszeichen und Ampeln, Fahnenstangen und dergleichen auf öffentlichen Verkehrsflächen;
20. Brücken- und Tunnelbauwerke und zugehörige Anschlußbauwerke im Zuge von Straßen der Gebietskörperschaften;
21. Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m, soweit sie nicht gegen öffentliche Verkehrsflächen, Friedhöfe oder Grundflächen für öffentliche Zwecke gerichtet sind;
22. Schwimmbecken mit einem Abstand von mindestens 3 m von Nachbargrenzen bis zu einem Ausmaß von 50 m<sup>3</sup> Rauminhalt im Bauland;
23. Stützmauern, die auf Grund der Neigungsverhältnisse des Geländes erforderlich sind, mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Grundgrenze bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem Gelände und die damit verbundenen Geländeänderungen, soweit diese nicht von Einfluß auf bestehende bauliche Anlagen auf eigenen oder benachbarten Grundflächen sind, auch wenn sie von Einfluß auf die widmungsgemäße Verwendung der Grundflächen sind;
24. Antennen-, Funk-, Solar- und Parabolanlagen außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;

25. Skulpturen, Zierbrunnen sowie Ziergegenstände und dergleichen bis zu einer Höhe von 3 m außerhalb von Schutzzonen;
  26. Grabanlagen auf Friedhöfen;
  27. Plakatwände bis zu einer Höhe von 3,50 m, soweit sie keine Einfriedungen darstellen, sowie Litfaßsäulen, beides außerhalb von Schutzzonen;
  28. Sportanlagen, ausgenommen Gebäude und auf Dauer errichtete Tribünen;
  29. Kinderspielplätze und Kleinkinderspielplätze, einschließlich deren Ausstattung mit Spiel- und Sportgeräten und dergleichen, sowie die Ausstattung von Kinderspielräumen mit solchen Geräten;
  30. einzelne beleuchtete und unbeleuchtete Werbeschilder oder Werbezeichen an Gebäuden im Ausmaß von höchstens 3 m<sup>3</sup> umschriebener Rechtecksfläche außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;
  31. die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an nicht gegliederten Fassaden rechtmäßig bestehender Gebäude außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;
  32. Leitungen innerhalb von Gebäuden zu, in und aus Wohnungen, auch unter Inanspruchnahme gemeinsamer Teile des Hauses;
  33. Außenjalousien, Markisen und dergleichen außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre.
- (2) Der Bauherr hat sich zur Ausführung aller bewilligungsfreier Bauvorhaben nach Abs. 1 Z 2 bis 33, soweit dafür ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, eines Bauführers zu bedienen, der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist.
  - (3) Anlagen nach Abs. 1 müssen den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften entsprechen und sind andernfalls zu beseitigen; gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge gemäß § 129 Abs. 10 erteilen. Solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht.
  - (4) Bei Bauführungen gemäß Abs. 1 ist keine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen erforderlich; sie sind auch nicht Anlaß zur Erbringung von Leistungen, die sonst im Zusammenhang mit der Baubewilligung oder Bauausführung vorgeschrieben sind.
  - (5) Der Abbruch von Gebäuden ist vor Beginn der Arbeiten vom Bauführer der Behörde schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

## 7.3 ANZEIGEPFLICHTIGE VORHABEN – RECHTSQUELLEN

### 7.3.1 Burgenländisches Baugesetz

#### § 17

##### *Bauanzeige und Anzeigeverfahren*

- (1) Folgende Bauvorhaben sind, sofern sie nicht geringfügig sind (§ 16), der Baubehörde vor Baubeginn nach Maßgabe der nachstehenden Absätze anzuzeigen, wenn dafür nicht um Baubewilligung (§ 18) angesucht wird:
  1. die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden bis zu einer Wohnnutzfläche von insgesamt 150 m<sup>2</sup> und der dazugehörenden Nebengebäude (z.B. Garagen, Gartenhäuschen) sowie von sonstigen Gebäuden bis zu einer Nutzfläche von insgesamt 150 m<sup>2</sup>,
  2. die Errichtung und Änderung von Bauwerken,
  3. die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden.
- (2) Der Bauwerber (Grundeigentümer oder andere Person mit Zustimmung des Grundeigentümers) hat bei der Baubehörde eine von ihm unterfertigte schriftliche Bauanzeige zu erstatten und gleichzeitig auf den Plänen die unterfertigten Zustimmungserklärungen (Angabe des Namens und Datums der Unterfertigung) der Anrainer (§ 21 Abs. 1 Z 2) und die für die baupolizeiliche Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Dazu gehören bei Gebäuden jedenfalls Baupläne (Lageplan 1:200 oder 1:500; Grundrisse, Ansichten und Querschnitte 1:100 oder 1:50) und Baubeschreibung in dreifacher Ausfertigung sowie ein letztgültiger Grundbuchsauszug (nicht älter als sechs Monate) und ein Anrainerverzeichnis. Die Baubehörde kann erforderlichenfalls weitere Unterlagen abverlangen oder einfache Zeichnungen oder Beschreibungen für ausreichend befinden.
- (3) Die Baupläne und Baubeschreibungen sind von einem befugten Planverfasser zu erstellen und vom Bauwerber und vom Planverfasser zu unterfertigen. Letzterer bestätigt mit seiner Unterschrift auch, daß durch das Bauvorhaben baupolizeiliche Interessen (§ 3) nicht verletzt werden.
- (4) Die Baubehörde hat innerhalb von sechs Wochen ab Einlangen der vollständigen Bauanzeige für das Bauvorhaben die Baufreigabe durch Anbringung des Freigabevermerkes („Baufreigabe“, Bezeichnung der Behörde, Aktenzahl, Ort, Datum und Unterschrift) auf den maßgeblichen Einreichunterlagen auszusprechen, wenn
  1. die Baupläne und Baubeschreibungen von einem Ziviltechniker oder befugten Planverfasser erstellt und unterfertigt sind,
  2. die Zustimmungserklärungen aller Anrainer vorliegen und
  3. die nach Art bzw. Verwendungszweck des Bauvorhabens gemäß § 3 maßgeblichen baupolizeilichen Interessen offensichtlich nicht verletzt werden.
- (5) Die Baubehörde hat dem Bauwerber zwei Ausfertigungen der mit dem Freigabe- vermerk versehenen Einreichunterlagen nachweislich zuzustellen und die Anrainer von der Baufreigabe zu verständigen. Nach der Zustellung darf mit dem Bauvorhaben begonnen werden. Gegen eine

solche Baufreigabe ist ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Die Baufreigabe gilt als Baubewilligung.

- (6) Die Baubehörde hat den Bauwerber binnen sechs Wochen unter Angabe des Grundes aufzufordern, um Baubewilligung (§ 18) anzusuchen, wenn
4. die Baufreigabe nicht erteilt werden kann (Abs. 4) oder mit Auflagen, Bedingungen oder Befristungen zu verbinden wäre oder
  5. sonstige Gründe vorliegen, die die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens erfordern.

### 7.3.2 Kärntner Bauordnung

#### § 7

##### *Bewilligungsfreie Vorhaben, baubehördliche Aufträge*

- (1) Keiner Baubewilligung bedürfen folgende Vorhaben:
- a) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von Gebäuden ohne Abwasseranlagen und ohne Feuerungsanlagen bis zu 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3,50 m Höhe;
  - b) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von zentralen Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung bis zu 50 kW;
  - c) die Änderung von Gebäuden, soweit
    1. sie sich nur auf das Innere bezieht und keine tragenden Bauteile betrifft, sofern keine Erhöhung der Wohnnutzfläche erfolgt, oder
    2. es sich um die Anbringung eines Vollwärmeschutzes ohne Änderung der äußeren Gestaltung handelt, oder
    3. es sich um den Austausch oder die Erneuerung von Fenstern handelt, wenn deren Größe und äußere Gestaltung unverändert bleibt;
  - d) die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in Freizeitwohnsitz im Sinn des § 6 des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 1994 und von Freizeitwohnsitz in Hauptwohnsitz;
  - e) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von Parabolantennen sowie von Antennen-tragmasten;
  - f) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von Solaranlagen und Photovoltaikanlagen bis zu 16 m<sup>2</sup> Fläche, sofern nicht § 2 lit. j zur Anwendung kommt;
  - g) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von für die Dauer der Bauausführung erforderlichen Baustelleneinrichtungen;
  - h) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von baulichen Anlagen, die der Gartengestaltung dienen, wie etwa Pergolen, in Leichtbauweise, bis zu 30 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3 m Höhe;
  - i) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von Wasserbecken bis zu 80 m<sup>2</sup> Rauminhalt, sofern sich diese nicht innerhalb von Gebäuden befinden;
  - j) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von Einfriedungen in Leichtbauweise bis zu 1,50 m Höhe;

- k) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von Sockelmauerwerken bis zu 0,50 m Höhe,
  - l) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von Stützmauern bis zu 1 m Höhe,
  - m) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch eines überdachten Stellplatzes pro Wohngebäude bis zu 25 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3,50 m Höhe;
  - n) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von baulichen Anlagen für den vorübergehenden Bedarf von höchstens vier Wochen im Rahmen von Märkten, Kirchtagen, Ausstellungen, Messen und ähnlichen Veranstaltungen (z.B. Festzelte, Tribünen, Tanzböden, Kioske, Stände, Buden);
  - o) die Instandsetzung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, die keine tragenden Bauteile betrifft und keine Auswirkungen auf die Sicherheit, die Gesundheit oder auf die äußere Gestaltung hat;
  - p) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von Folientunneln im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft oder des Gartenbaues bis zu 50 m Länge, 3 m Breite und 3,50 m Höhe;
  - q) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen oder Teilen von solchen, sofern des [das] Vorhaben mit den in lit. a bis p angeführten Vorhaben im Hinblick auf seine Größe und die Auswirkungen auf Anrainer vergleichbar ist;
  - r) Vorhaben, die in Entsprechung eines baubehördlichen Auftrages ausgeführt werden.
- (2) Vorhaben nach Abs. 1 lit. a bis q, die in der Änderung eines Gebäudes oder einer sonstigen baulichen Anlage bestehen, sind nicht mehr bewilligungsfrei, wenn durch die Änderung die in Abs. 1 vorgegebenen Flächen-, Kubatur-, Höhen-, Längen- und Breitenausmaße oder Nennwärmeleistungen überschritten werden.
- (3) Vorhaben nach Abs. 1 lit. a bis q müssen den Anforderungen der §§ 13 Abs. 2 lit. a bis c, 17 Abs. 2, 26 und 27 dieses Gesetzes sowie den Kärntner Bauvorschriften und dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan entsprechen, sofern § 14 nicht anderes bestimmt.
- (4) Vorhaben nach Abs. 1 lit. a bis q sind vor dem Beginn ihrer Ausführung der Behörde schriftlich mitzuteilen. Die Mitteilung hat den Ausführungsort einschließlich der Grundstücksnummer und eine kurze Beschreibung des Vorhabens zu enthalten.

### 7.3.3 NÖ Bauordnung

#### § 15

##### *Anzeigepflichtige Vorhaben*

- (1) Folgende **Vorhaben** sind mindestens **8 Wochen** vor dem Beginn ihrer **Ausführung** der Baubehörde schriftlich **anzuzeigen**:
- 1. die Aufstellung von Gerätehütten und Gewächshäusern mit einer Grundrißfläche bis zu 6 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe bis zu 2 m auf Grundstücken im Bauland;
  - 2. die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, wenn hiedurch

- Festlegungen im Flächenwidmungsplan
  - der Stellplatzbedarf
  - die hygienischen Verhältnisse oder
  - der Brandschutz
- betroffen werden können;
3. die Aufstellung von Wärmeerzeugern (Kleinf Feuerungsanlagen nach § 59 Abs. 1) von Zentralheizungsanlagen;
  4. der Austausch von Maschinen oder Geräten (§ 14 Z. 5) wenn
    - der Verwendungszweck gleich bleibt und
    - die zu erwartenden Auswirkungen gleichartig oder geringer sind als die der bisher verwendeten;
  5. der Abbruch von Bauwerken, ausgenommen jener nach § 14 Z. 7;
  6. die Anbringung von Wärmeschutzverkleidungen an Gebäuden;
  7. die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlagen in Ortsgebieten;
  8. die Errichtung von Trafo-, Kabel-, Gasreduzierstationen und Funkanlage[n] mit Tragkonstruktion außerhalb von Ortsgebieten;
  9. die Aufstellung von Telefonzellen, transportablen Wählämtern, begehbaren Folientunnels und Pergolen;
  10. die Herstellung von Hauskanälen;
  11. die Aufstellung von TV-Satellitenantennen und Solaranlagen oder deren Anbringung an Bauwerken;
  12. die Errichtung von Senk- und anderen Sammelgruben für Schmutzwässer (§ 62 Abs. 2) bis zu einem Rauminhalt von 60 m<sup>3</sup>
  13. die Anlage, Erweiterung und Auffüllung von Steinbrüchen, Sand-, Kies- und Lehmgruben, ausgenommen jene Abbauanlagen, die den Bestimmungen des Mineralrohstoffgesetzes BGBl. I Nr. 38/1999, unterliegen;
  14. die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten von mehr als 200 und höchstens 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen;
  15. die regelmäßige Verwendung eines Grundstückes oder -teils im Bauland als Stellplatz für ein Fahrzeug oder einen Anhänger;
  16. die dauernde Verwendung eines Grundstücks als Lagerplatz für Material aller Art; ausgenommen die Lagerung von Brennholz für ein auf demselben Grundstück bestehendes Gebäude und von land- und forstwirtschaftlichen Produkten auf Grundstücken mit der Flächenwidmung Grünland- Land- und Forstwirtschaft.
  17. Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind und gegen öffentliche Verkehrsflächen auf Grundstücken errichtet werden, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen;
  18. die Errichtung von Gasanlagen (§ 1 des NÖ Gassicherheitsgesetzes, LGBl. 8280) und der damit verbundenen zur Gefahrenabwehr notwendigen baulichen Anlagen, sowie die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie, die keiner elektrizitätsrechtlichen Ge-

nehmungspflicht unterliegen.

- (2) Der Anzeige sind zumindest eine **Skizze und Beschreibung** in zweifacher Ausfertigung anzuschließen, die zur Beurteilung des Vorhabens ausreichen. Wird ein Wärmeerzeuger (Abs. 1 Z. 3) aufgestellt, ist eine Kopie des Prüfberichts (§ 59 Abs. 3) gleichzeitig vorzulegen.
- (3) Widerspricht das angezeigte Vorhaben den Bestimmungen
  - dieses Gesetzes,
  - des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000,
  - des NÖ Kanalgesetzes, LGBl. 8230 oder
  - einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze,hat die Baubehörde das Vorhaben mit Bescheid zu untersagen. Ist zu dieser Beurteilung des Vorhabens die **Einholung** eines **Gutachtens** notwendig, dann muß die Baubehörde dies **dem Anzei­ge­le­ger** nachweislich **mitteilen**.
- (4) Wenn von der Baubehörde innerhalb der in Abs. 1 genannten Frist **keine Untersagung** oder **Mitteilung** nach Abs. 3 erfolgt, dann darf der Anzei­ge­le­ger das **Vorhaben ausführen**.
- (5) War die Einholung von Gutachten notwendig, hat die Baubehörde bei einem Widerspruch nach Abs. 3, 1. Satz, binnen 3 Monaten ab der Mitteilung des Gutachtenbedarfs das Vorhaben mit Bescheid zu untersagen. Verstreicht auch diese Frist, darf der Anzei­ge­le­ger das Vorhaben ausführen.

## **§ 16**

### **Anzeigemöglichkeit**

- (1) **Bauvorhaben** nach § 14 Z. 2, 4, 5 und 8, die **nach Ansicht des Bauherrn keiner Bewilligung bedürfen**, weil die hierfür vorgesehenen Voraussetzungen fehlen, darf der Bauherr der Baubehörde schriftlich anzeigen.
- (2) Der Bauanzeige sind mindestens eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende Skizze und Beschreibung in zweifacher Ausfertigung anzuschließen.
- (3) Die **Baubehörde hat binnen 8 Wochen** nach Einlangen der Anzeige dem Anzei­ge­le­ger **mitzuteilen**, ob das Vorhaben bewilligungspflichtig ist. Ist es nur anzeigepflichtig, gilt § 15 Abs. 3 bis 5 sinngemäß.

## **7.3.4 Oberösterreichische Bauordnung**

## **§ 25**

### **Anzeigepflichtige Bauvorhaben**

- (1) Folgende Bauvorhaben sind der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bau­an­zei­ge), soweit § 26 nichts anderes bestimmt:
  1. der Neu-, Zu- oder Umbau von Kleinhausbauten und von sonstigen Wohngebäuden, ausgenommen Hochhäuser, einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge so-



- wie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen, wenn
- a) ein Bebauungsplan rechtswirksam ist, der für den Bauplatz die Mindestanforderungen des § 32 Abs. 1 Z. 2 bis 6 des O.ö. Raumordnungsgesetzes 1994 festlegt,
  - b) die Nachbarn durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan erklärt haben, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben,
  - c) die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Bebauungsplan und allen baurechtlichen Vorschriften von einem befugten Planverfasser schriftlich bestätigt wurde und
  - d) die Überwachung der gesamten Bauausführung von befugten Bauführern und erforderlichenfalls von besonderen sachverständigen Personen übernommen und diese Übernahme schriftlich bestätigt wurde;
2. unter den Voraussetzungen nach Z. 1 lit. b und d sowie unter der Voraussetzung, daß die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit allen baurechtlichen Vorschriften von einem befugten Planverfasser schriftlich bestätigt wurde:
    - a) der Neu-, Zu- oder Umbau von Betriebsgebäuden – einschließlich von solchen der Land- und Forstwirtschaft – mit einer bebauten Fläche bis zu 300 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe von höchstens neun Meter, bei Zubauten jedoch bis zur Höhe des bestehenden Gebäudes, wenn die Betriebsgebäude weder zum dauernden Aufenthalt von Menschen noch zur Tierhaltung bestimmt sind;
    - b) der Neu-, Zu- oder Umbau von Nebengebäuden;
  3. die nicht unter § 24 Abs. 1 Z. 1 fallende Änderung oder Instandsetzung von Gebäuden, wenn eine solche Baumaßnahme von Einfluß auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse oder das Orts- und Landschaftsbild ist oder das äußere Aussehen des Gebäudes wesentlich verändert;
  4. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von
    - a) Hauskanalanlagen bis zum Anschluß an den öffentlichen Kanal;
    - b) Düngersammelanlagen einschließlich geschlossener Jauche- und Güllegruben land- und forstwirtschaftlicher Betriebe;
  5. die Verglasung von Balkonen und Loggien sowie die Herstellung von Wintergärten;
  6. die Herstellung von Schwimm- und sonstigen Wasserbecken mit einer Tiefe von mehr als 1,50 Meter oder mit einer Wasserfläche von mehr als 35 m<sup>2</sup>;
  7. die Anbringung oder Errichtung von Solaranlagen mit einer Fläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> sowie von Alternativenergieanlagen, wie Windräder von mehr als zehn Meter Höhe, gemessen vom tiefsten Befestigungspunkt, Wärmepumpen und dgl., soweit es sich nicht um Gebäude oder um Heizungsanlagen im Sinn der Z. 11 handelt;
  - 7a. die Anbringung oder Errichtung von Parabolantennen mit mehr als 0,5 Meter Durchmesser, wenn sie allgemein sichtbar sind, und von Antennenanlagen mit mehr als zehn Meter Höhe einschließlich eines allfälligen Antennenmastes, gemessen vom Fußpunkt der Antenne oder des Mastes;
  8. die Veränderung der Höhenlage einer nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland gelegenen Grundfläche um mehr als 1,50 Meter;
  9. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von nicht Wohnzwecken dienen-

- den ebenerdigen (eingeschossigen) Gebäuden mit einer bebauten Fläche bis zu 12 m<sup>2</sup>;
10. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von Fahrhilfen mit Bodenplatte, Umfassungswänden von mehr als 1,50 Meter Höhe und allfälliger Überdachung;
  11. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von Heizungsanlagen, soweit sie nicht nach anderen landesgesetzlichen Bestimmungen einer Bewilligungs-, Anzeige- oder Meldepflicht unterliegen und in diesen Verfahren die maßgeblichen baurechtlichen Anforderungen berücksichtigt werden; die Anzeigepflicht besteht nur insoweit, als die Heizungsanlage nicht als Teil eines bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Bauvorhabens errichtet wird;
  12. der Abbruch von Gebäuden, soweit er nicht nach § 24 Abs. 1 Z. 4 einer Bewilligung bedarf;
  13. Oberflächenbefestigungen, die eine Bodenversiegelung bewirken, wie Asphaltierungen, Betonierungen und dgl., wenn die befestigte Fläche insgesamt 1000 m<sup>2</sup> übersteigt, sofern die Maßnahme nicht nach anderen gesetzlichen Bestimmungen einer Bewilligungs- oder Anzeigepflicht unterliegt; der Gemeinderat kann durch Verordnung insbesondere aus Gründen des Umweltschutzes sowie des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes die Fläche, ab der eine Anzeigepflicht gegeben ist, bis auf 250 m<sup>2</sup> herabsetzen;
  14. Stützmauern und freistellende Mauern mit einer Höhe von mehr als 1,50 Meter über dem Gelände, soweit sie im Projektzusammenhang mit anderen anzeigepflichtigen Bauvorhaben, insbesondere solchen nach Z. 1 oder 2 errichtet, wesentlich (umbaugleich) geändert oder abgetragen werden; gleiches gilt für Einfriedungen, soweit sie ansonsten - ohne derartigen Projektzusammenhang - bewilligungspflichtig im Sinn des § 24 Abs. 1 Z. 2 wären.
- (2) § 24 Abs. 2 und 4 gelten sinngemäß.
- (3) Für die Bauanzeige und deren Inhalt gilt § 28 Abs. 1 Z. 1 bis 3 sinngemäß mit der Maßgabe, daß an die Stelle des Bauwerbers der Anzeigende tritt. Für Bauvorhaben nach Abs. 1 Z. 1 und 2 gilt zusätzlich § 28 Abs. 1 Z. 4 sinngemäß, soweit die Bauvorhaben nach Abs. 1 Z. 2 nicht unter eine Ausnahme des § 3 Abs. 2 fallen.
- (4) Der Bauanzeige sind anzuschließen:
1. bei Bauvorhaben
    - a) nach Abs. 1 Z. 1 die im § 28 Abs. 2 Z. 1 bis 6 genannten Unterlagen,
    - b) nach Abs. 1 Z. 2 die im § 28 Abs. 2 Z. 1 bis 4 und 6 genannten Unterlagen,jeweils zusätzlich mit der schriftlichen Bestätigung des Planverfassers und der Personen, die die Überwachung der Bauausführung übernommen haben;
  2. bei Bauvorhaben nach Abs. 1 Z. 3 die in § 28 Abs. 2 Z. 1 und 4 genannten Unterlagen, wobei für den anzuschließenden Bauplan § 29 Abs. 2 und 5 sinngemäß gelten;
  3. bei allen anderen Bauvorhaben nach Abs. 1 ein allgemeiner Grundbuchauszug im Sinn des § 28 Abs. 2 Z. 1 sowie eine je nach Art des angezeigten Bauvorhabens ausreichende Beschreibung und zeichnerische Darstellung (Plan, Skizze und dgl.), aus der jedenfalls auch die genaue Lage des Bauvorhabens auf dem Grundstück ersichtlich sein muß; bei Bauvorhaben nach Abs. 1 Z. 12 überdies die Zustimmung des Eigentümers oder der Miteigentümer, wenn der Anzeigende nicht Alleineigentümer ist.
- § 28 Abs. 3 gilt in allen Fällen sinngemäß.

## § 25a

### Anzeigeverfahren

- (1) Die Baubehörde hat innerhalb von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige die Ausführung des Bauvorhabens zu untersagen, wenn
  1. Abweisungsgründe im Sinn des § 30 Abs. 6 Z. 1 vorliegen oder
  2. offensichtliche Abweisungsgründe im Sinn des § 30 Abs. 6 Z. 2 festgestellt werden oder
  3. das angezeigte Bauvorhaben einer Bewilligung nach § 24 Abs. 1 bedarf.Die Untersagungsfrist ist gewahrt, wenn die Baubehörde den Bescheid am letzten Tag der achtwöchigen Frist nachweisbar abfertigt, z.B. der Post zur Zustellung übergibt.
- (1a) Soweit sie Abweisungsgründe gemäß Abs. 1 Z. 2 feststellt, kann die Baubehörde anstelle der Untersagung innerhalb der im Abs. 1 genannten Frist für das Bauvorhaben mit Bescheid Auflagen oder Bedingungen (§ 35 Abs. 2) vorschreiben, wenn dadurch
  1. die festgestellten Abweisungsgründe entfallen und
  2. soweit es sich um Bauvorhaben nach § 25 Abs. 1 Z. 1 oder 2 handelt – subjektive Nachbarrechte im Sinn des § 31 Abs. 4 bis 6 nicht nachteilig berührt werden.
- (2) Wird innerhalb der im Abs. 1 genannten Frist die Ausführung des Bauvorhabens nicht untersagt oder teilt die Baubehörde dem Anzeigenden schon vorher schriftlich mit, daß eine Untersagung der Bauausführung nicht beabsichtigt ist, darf mit der Bauausführung begonnen werden. Im Fall der Vorschreibung von Auflagen oder Bedingungen nach Abs. 1a darf mit der Bauausführung jedoch erst nach Rechtskraft des diesbezüglichen Bescheids begonnen werden.
- (3) Ergeht eine schriftliche Mitteilung nach Abs. 2 erster Satz oder wird innerhalb der im Abs. 1 genannten Frist die Bauausführung nicht untersagt, hat die Baubehörde bei Bauvorhaben nach § 25 Abs. 1 Z. 1 und 2 den Bauplan mit dem Vermerk „Baufreistellung“ zu versehen, diesen zu datieren und zu unterfertigen und mindestens eine mit diesem Vermerk versehene Ausfertigung des Bauplans dem Anzeigenden zurückzustellen. Im Fall der Vorschreibung von Auflagen oder Bedingungen nach Abs. 1a ist die Ausfertigung des Bauplans jedoch erst nach Rechtskraft des diesbezüglichen Bescheids zurückzustellen. Überdies ist in diesem Fall der Vermerk „Baufreistellung“ durch einen entsprechenden Hinweis auf den Bescheid zu ergänzen.
- (4) Für die Wirksamkeit der Bauanzeige und für deren Erlöschen gilt § 38 Abs. 1 bis 4 und 7 sinngemäß mit der Maßgabe, daß die dreijährige Frist mit Ablauf der im Abs. 1 genannten Frist, mit Rechtskraft des Bescheids nach Abs. 1a oder mit der Zustellung einer schriftlichen Mitteilung nach Abs. 2 zu laufen beginnt.
- (5) Im übrigen gilt für anzeigepflichtige Bauvorhaben folgendes:
  1. für Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Z. 1 und 2 gelten alle Vorschriften über vergleichbare bewilligungspflichtige Bauvorhaben sinngemäß, ausgenommen die §§ 32 bis 37,
  2. für alle anderen Bauvorhaben nach § 25 Abs. 1 gelten die Vorschriften der §§ 38, 39, 41 und 45 bis 49 sinngemäß, für Bauvorhaben nach § 25 Abs. 1 Z. 3 zusätzlich § 40, und zwar jeweils unabhängig vom allenfalls schon erfolgten Ablauf der im Abs. 1 genannten Frist;
  3. für Bauvorhaben nach § 25 Abs. 1 Z. 1 und 2 gelten die §§ 19 bis 21 über den Verkehrsflächenbeitrag sinngemäß mit der Maßgabe, daß an die Stelle der Baubewilligung der Vermerk

über die Baufreistellung auf dem Bauplan tritt.

### 7.3.5 Salzburger Baupolizeigesetz

#### § 3

#### *Anzeigepflichtige Maßnahmen*

- (1) Folgende Maßnahmen sind der Baubehörde anzuzeigen, soweit es sich nicht um Maßnahmen gemäß § 2 Abs. 2 und 3 handelt:
1. die Errichtung von Wohnbauten bis zur Größe von Kleinwohnhäusern gemäß § 40 Abs. 1 BauTG einschließlich solcher Zu- und Aufbauten, durch die diese Größe nicht überschritten wird, sowie die Errichtung von technischen Einrichtungen gemäß § 2 Abs. 1 Z 2 von solchen Bauten;
  2. die Errichtung von Nebenanlagen, die zu Wohnbauten gehören und dem Bedarf der Bewohner dienen (Garagen, überdachte Kraftfahrzeug-Stellplätze, Garten- und Gerätehütten, Holzlagen, Glas- und Gewächshäuser udgl);
  3. die Errichtung von nicht unter Z 1 oder 2 fallenden Bauten mit einer Gesamtgeschoßfläche von nicht mehr als 1.000 m<sup>2</sup> einschließlich solcher Zu- und Aufbauten, durch die diese Größe nicht überschritten wird, sowie die Errichtung von technischen Einrichtungen gemäß § 2 Abs. 1 Z 2 von solchen Bauten;
  4. die erhebliche Änderung im Sinn des § 2 Abs. 1 Z 3 und 4 von unter Z 1 bis 3 fallenden Bauten und technischen Einrichtungen;
  5. die Errichtung und erhebliche Änderung von Aufzügen in nicht unter Z 1 oder 3 fallenden Bauten;
  6. die Errichtung und erhebliche Änderung von Jauche- und Güllegruben.
- (2) Die Bauanzeige gemäß Abs. 1 Z 3 und 4 ist für die Errichtung einschließlich Zu- und Aufbauten oder erhebliche Änderung folgender Bauten nicht zulässig: Versammlungs- und Veranstaltungsbauten; Geschäftshäuser, Einkaufszentren (§ 17 Abs. 10 ROG 1992); gastgewerblich genutzte Bauten einschließlich Jugend- und Ferienheime; Pensionisten- und Seniorenheime; Kranken- und Kuranstalten; Kindergärten, Horte, Kinderheime; Schulen, Schüler- und Studentenheime. Die Bauanzeige ist bei der Errichtung von anderen Bauten sowie Zu- und Aufbauten, die unter Abs. 1 Z 3 fallen, nur zulässig, wenn die Nachbarn und die Eigentümer der Hauptversorgungseinrichtungen gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 lit a bzw Z 2 für sich und ihre Rechtsnachfolger der baulichen Maßnahme zugestimmt haben; andernfalls ist ein Bauansuchen zu stellen. Für die Zustimmung ist ein Formular zu verwenden, dessen näherer Inhalt von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen ist. Das Formular hat jedenfalls den Hinweis auf die mit der Zustimmung verbundenen Rechtsfolgen zu enthalten. Außerdem müssen die Pläne von den zustimmenden Personen unterfertigt sein.
- (3) Mit einer Bauanzeige dürfen nur Ansuchen um Ausnahme von solchen baurechtlichen Vorschriften verbunden werden, die keine subjektiv-öffentlichen Rechte einräumen; andernfalls ist ein Bauansuchen zu stellen.

## § 10

### Anzeigeverfahren

- (1) Für das Verfahren über die Bauanzeige gelten die §§ 4, 5, 6, 8 Abs. 1 sowie § 9 sinngemäß mit folgenden Abweichungen.
- (2) Abweichend von § 5 Abs. 9 zweiter und dritter Satz müssen die Unterlagen jedenfalls von einer hiezu nach gewerberechtlichen oder sonstigen Rechtsvorschriften ausdrücklich befugten Person verfaßt und von dieser unterfertigt sein, ausgenommen es handelt sich um Nebenanlagen gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 mit einer überdachten Fläche von nicht mehr als 20 m<sup>2</sup>. Der Verfasser der Unterlagen hat ausdrücklich zu bestätigen, daß alle im Zeitpunkt der Anzeige geltenden baurechtlichen Anforderungen eingehalten werden, soweit nicht gleichzeitig mit der Bauanzeige um eine Ausnahme (§ 3 Abs. 3) angesucht wird.
- (3) Partei im Anzeigeverfahren ist derjenige, der die Bauanzeige erstattet hat.
- (3a) Nachbarn im Sinn des § 7 Abs. 1 Z 1 lit a haben das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG).
- (4) Im Anzeigeverfahren hat sich die bautechnische Beurteilung durch die Baubehörde nur auf folgende Punkte zu beziehen:
  1. die Gestaltung der Bauten und sonstigen baulichen Anlagen;
  2. die Erfüllung der Erfordernisse der ausreichenden Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser und der einwandfreien Abwasserbeseitigung;
  3. die Einhaltung der Bestimmungen, die in einem Baubewilligungsverfahren subjektiv-öffentliche Rechte begründen würden;
  4. die Voraussetzungen für die Gewährung einer angesuchten Ausnahme.Die Baubehörde ist befugt, von ihr ohne nähere Prüfung festgestellte, offensichtliche Abweichungen von bautechnischen Vorschriften in das Verfahren einzubeziehen.
- (5) An die Stelle der Erteilung (Versagung) der Baubewilligung tritt die Kenntnissnahme der Bauanzeige oder deren Versagung durch Bescheid. In den Bescheid über die Kenntnissnahme der Bauanzeige ist die Gewährung der angesuchten Ausnahme aufzunehmen.
- (6) Über die Bauanzeige ist ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber drei Monate nach deren Einlangen zu entscheiden.
- (7) Der Inhalt der Kenntnissnahme erfaßt die bauliche Maßnahme nur soweit, als eine baubehördliche Überprüfung stattgefunden hat (Baukonsens).

### 7.3.6 Steiermärkisches Baugesetz

#### § 20

##### *Anzeigepflichtige Vorhaben*

Anzeigepflichtig sind folgende Vorhaben, soweit sich aus § 21 nichts anderes ergibt:

1. Neu-, Zu- oder Umbauten von Kleinhäusern mit den erforderlichen Abstellflächen, mit oder ohne Schutzdächer, oder Garagen im Bauland, wenn
  - a) der Bauplatz im Regelungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer Bebauungsrichtlinie liegt oder für den Bauplatz Bebauungsgrundlagen im Sinne des § 18 festgelegt worden sind und
  - b) die Nachbarn, deren Grundstücke bis zu 30,0 m von den Bauplatzgrenzen entfernt liegen, durch Unterfertigung der Baupläne ausdrücklich ihr Einverständnis mit dem Vorhaben erklärt haben
2. Die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von
  - a) Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, Schutzdächern (Flugdächern), Garagen und Nebenanlagen für mehr als fünf Kraftfahräder oder mehr als zwei Kraftfahrzeuge mit einem höchsten zulässigen Gesamtgewicht von je 3500 kg, sofern der an den Bauplatz angrenzende Eigentümer von Grundflächen durch Unterfertigung der Baupläne ausdrücklich sein Einverständnis mit dem Vorhaben erklärt hat
  - b) Nebengebäuden, sofern der an den Bauplatz angrenzende Eigentümer von Grundflächen durch Unterfertigung der Baupläne ausdrücklich sein Einverständnis mit dem Vorhaben erklärt hat
3. Die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von
  - a) Werbe- und Ankündigungseinrichtungen (Tafeln, Schaukästen, sonstige Vorrichtungen und Gegenstände, an denen Werbungen und Ankündigungen angebracht werden können, Bezeichnungen, Beschriftungen, Hinweise u.dgl.)
  - b) Umspann- und Kabelstationen, soweit es sich um Gebäude handelt
  - c) Einfriedungen gegen Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen sowie Stützmauern, jeweils bis zu einer Höhe von 1,5 m
  - d) Ölfeuerungsanlagen, wenn die Lagerung an Öl nicht mehr als 1000 Liter und die Gesamtnennheizleistung der Kessel nicht mehr als 18,0 kW beträgt, sowie Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe
  - e) Antennen- und Funkanlagen über 5,0 m Höhe
  - f) baulichen Anlagen für Reitparcours oder Hundeabrichteplätze
4. Veränderungen der natürlichen Höhenlage einer nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland gelegenen Grundfläche
5. die Aufstellung von Motoren, Maschinen, Apparaten oder ähnlichem, wenn hiedurch die Festigkeit von Bauten beeinflusst oder eine Gefährdung herbeigeführt werden könnte und die Aufstellung nicht in einer der Gewerbeordnung oder dem Luftreinhaltegesetz für Kesselanlagen unterliegenden Anlage vorgenommen wird.

### 7.3.7 Tiroler Bauordnung

#### § 20

##### *Bewilligungspflichtige und anzeigepflichtige Bauvorhaben, Ausnahmen*

- (1) Einer Baubewilligung bedürfen, soweit sich aus den Abs. 2 und 3 nichts anderes ergibt:  
[...].
  - b) die sonstige Änderung von Gebäuden, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden;  
[...].
  - d) die Errichtung und die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden.
- (2) Die sonstige Änderung von Gebäuden sowie die Errichtung und die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen sind, sofern sie nicht nach Abs. 1 lit. b oder d einer Baubewilligung bedürfen, der Behörde anzuzeigen. Jedenfalls sind der Behörde anzuzeigen:
  - a) die Anbringung und Änderung von untergeordneten Bauteilen und von Balkonverglasungen bei bestehenden baulichen Anlagen;
  - b) die Errichtung und Änderung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 2 m, sofern diese nicht unter Abs. 3 lit. c fallen;
  - c) die Errichtung und Änderung von Terrassen, Pergolen und dergleichen sowie von Geräteschuppen, Holzschuppen und dergleichen bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 2,80 m;
  - d) die Errichtung und Änderung von ortsüblichen Stadeln in Holzbauweise, die landwirtschaftlichen Zwecken dienen, und von Bienenhäusern in Holzbauweise sowie die Aufstellung von Folientunnels, soweit diese nicht nach § 1 Abs. 3 lit. k vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen sind;
  - e) die Errichtung und Änderung von Sportplätzen, Reitplätzen und dergleichen.

### 7.3.8 Vorarlberger Baugesetz

#### § 24

##### *Anzeigepflichtige Vorhaben*

- (1) Bauvorhaben, auf welche die im § 23 angeführten Voraussetzungen nicht zutreffen, bedürfen einer schriftlichen Anzeige an die Behörde. Der Anzeige ist eine planliche Darstellung der Bauführung in zweifacher Ausfertigung anzuschließen.
- (2) Sieht die Behörde das Bauvorhaben gemäß § 23 als bewilligungspflichtig an, so hat sie dies innert eines Monats nach Einlangen der Anzeige durch Bescheid festzustellen. Wenn dem Bauvorhaben sonst Bestimmungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes erlassene Verordnungen entgegenstehen, hat die Behörde das Bauvorhaben innerhalb der vorgenannten

Frist zu untersagen. Wenn das Bauvorhaben innerhalb dieser Frist nicht als bewilligungspflichtig festgestellt oder nicht untersagt wird, darf es durchgeführt werden. In diesem Falle ist der Partei eine Ausfertigung der planlichen Darstellung mit einem entsprechenden Vermerk zurückzugeben.

- (3) Bloße Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an Bauwerken, die keinen nachteiligen Einfluß auf die Sicherheit, die Gesundheit, den Verkehr, das Landschafts- und Ortsbild haben, sind nicht anzeigepflichtig.

### 7.3.9 Wiener Bauordnung

#### § 62

##### *Bauanzeige*

- (1) Die Kenntnisnahme einer Bauanzeige genügt für
1. den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern;
  2. den Einbau oder die Abänderung von Sanitäranlagen;
  3. Loggienverglasungen;
  - 3a. den Austausch von Fenstern gegen solche anderen Erscheinungsbildes (Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen) sowie den Austausch von Fenstern in Schutzzonen;
  4. alle Bauführungen in Wohnungen oder Betriebseinheiten, die nicht von Einfluß auf die statischen Verhältnisse der Baulichkeit sind, keine Änderung der äußeren Gestaltung der Baulichkeit bewirken, gemeinsame Teile der Baulichkeit oder der Liegenschaft nicht in Anspruch nehmen und nicht die Umwidmung von Wohnungen auf Arbeitsräume, Büroräume, Verkaufsräume, Versammlungsräume, Gaststätten und Räume mit ähnlicher Funktion sowie Lagerräume betreffen.
- (2) Der Bauanzeige sind Baupläne in dreifacher Ausfertigung anzuschließen; sie sind vom Bauwerber, vom Planverfasser und vom Bauführer oder deren bevollmächtigten Vertretern zu unterfertigen.
- (3) Die Kenntnisnahme einer Bauanzeige hat innerhalb einer Frist von sechs Wochen ab Einlangen bei der Behörde mit schriftlichem Bescheid zu erfolgen oder ist mit schriftlichem Bescheid zu verweigern, wenn die zur Anzeige gebrachten Baumaßnahmen nicht den gesetzlichen Erfordernissen entsprechen oder Gründe dafür sprechen, daß die Baumaßnahmen einer Baubewilligung bedürfen.
- (4) Nach Erlassung des Bescheides, mit dem eine Bauanzeige zur Kenntnis genommen wird, darf mit den Baumaßnahmen begonnen werden.
- (5) Im Falle des Wohnungseigentums gelten die Abs. 1 bis 4 auch bei Zusammenlegung aneinandergrenzender Wohnungen oder Betriebseinheiten oder Teilen davon mit der Maßgabe, daß die Baupläne auch von den betreffenden Wohnungseigentümern dieser Wohnungen oder Betriebseinheiten zu unterfertigen sind.



## 7.4 BEWILLIGUNGSPFLICHTIGE VORHABEN – RECHTSQUELLEN

### 7.4.1 Burgenländisches Baugesetz

#### § 18

##### *Baubewilligung und Bewilligungsverfahren*

- (1) Für Bauvorhaben, die nicht geringfügig sind (§ 16 Abs. 1), ist vor Baubeginn - sofern keine Bauanzeige gemäß § 17 erfolgt - bei der Baubehörde nach Maßgabe der folgenden Absätze um Baubewilligung anzusuchen. Der Baubewilligungspflicht unterliegen jedenfalls die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden über 150 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sowie aller anderen Gebäude über 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche.
- (2) Der Bauwerber (Grundeigentümer oder andere Person mit Zustimmung des Grundeigentümers) hat dem von ihm unterfertigten schriftlichen Ansuchen die für die baupolizeiliche Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen anzuschließen. Dazu gehören Baupläne (Lageplan 1:200 oder 1:500; Grundrisse, Ansichten und Querschnitte 1:100 oder 1:50) und Baubeschreibung in dreifacher Ausfertigung sowie ein letztgültiger Grundbuchsauszug (nicht älter als sechs Monate) und ein Anrainerverzeichnis. Die Baubehörde kann erforderlichenfalls weitere Unterlagen (z.B. Detailpläne, statische Berechnungen, Konstruktionspläne) verlangen oder einfache Zeichnungen oder Beschreibungen für ausreichend befinden. Die Baupläne und Baubeschreibungen sind vom Bauwerber und vom befugten Planverfasser zu unterfertigen.
- (3) Dem Ansuchen um Erteilung einer Baubewilligung für ein Einkaufszentrum (§ 14 d Burgenländisches Raumplanungsgesetz) ist zusätzlich zu den Unterlagen nach Abs. 2 der rechtskräftige Bewilligungsbescheid gemäß § 14 d Burgenländisches Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 18/1969 in der jeweils geltenden Fassung, anzuschließen.
- (4) Das Ansuchen um Baubewilligung ist ohne Durchführung einer Bauverhandlung abzuweisen, wenn sich schon aus dem Ansuchen ergibt, daß das Vorhaben unzulässig ist und die Gründe der Unzulässigkeit sich nicht beheben lassen.
- (5) Ist das Ansuchen nicht nach Abs. 4 abzuweisen, hat die Baubehörde eine mündliche Bauverhandlung vorzunehmen, die mit einem Augenschein an Ort und Stelle zu verbinden ist. Zur Bauverhandlung sind die Parteien (§ 21) sowie die zur baupolizeilichen Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Sachverständigen und Planverfasser zu laden.
- (6) Bedarf ein Bauvorhaben auch nach anderen Rechtsvorschriften einer Bewilligung, ist die Bauverhandlung möglichst gleichzeitig mit den anderen Verhandlungen vorzunehmen.
- (7) Die Bauverhandlung hat der durch die Baubehörde bestimmte Verhandlungsleiter zu führen. Im Verlaufe der Bauverhandlung ist das Bauvorhaben einer baupolizeilichen Prüfung zu unterziehen, die sich insbesondere auf die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Vorschriften dieses Gesetzes und den darauf beruhenden Verordnungen sowie die Berücksichtigung der Rechte der Anrainer (§ 21 Abs. 1 Z 2) zu erstrecken hat.

- (8) Ergeben sich im Zuge des Verfahrens Abänderungen an dem Bauvorhaben, die für sich allein einer Baubewilligung bedürfen, ist dem Bauwerber die Vorlage von abgeänderten Unterlagen aufzutragen und eine Bauverhandlung durchzuführen.
- (9) Über ein Ansuchen um Baubewilligung ist binnen drei Monaten mit Bescheid zu entscheiden.
- (10) Ergibt die Prüfung des Bauvorhabens, daß die gemäß § 3 maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden, hat die Baubehörde die Baubewilligung - erforderlichenfalls unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen - mit Bescheid zu erteilen.
- (11) Der Baubewilligungsbescheid ist allen Parteien zuzustellen. Dem Bauwerber sind gleichzeitig mit dem Bescheid zwei mit einem Bewilligungsvermerk („Baubewilligung“, Bezeichnung der Behörde, Aktenzahl, Ort, Datum und Unterschrift) versehene Ausfertigungen der Baupläne und Baubeschreibungen zurückzustellen, wobei eine auf der Baustelle aufzulegen ist. Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist.

#### 7.4.2 Kärntner Bauordnung

##### § 6

##### *Baubewilligungspflicht*

Sofern es sich nicht um ein bewilligungsfreies Vorhaben nach § 7 handelt, bedarf einer Baubewilligung:

- a) die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen;
- b) die Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen;
- c) die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, sofern für die neue Verwendung andere öffentlich-rechtliche, insbesondere raumordnungsrechtliche Anforderungen gelten als für die bisherige Verwendung;
- d) der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen oder Teilen von solchen;
- e) die Errichtung und die Änderung von zentralen Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung über 50 kW, hinsichtlich der Etagenheizungen jedoch nur dann, wenn sie mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden.

#### 7.4.3 NÖ Bauordnung

##### § 14

##### *Bewilligungspflichtige Bauvorhaben*

Nachstehende Bauvorhaben bedürfen einer Baubewilligung:

1. Neu- und Zubauten von Gebäuden;
2. die Errichtung von baulichen Anlagen, durch welche Gefahren für Personen und Sachen oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;
3. die Herstellung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen auf Grundstücken im

- Bauland außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans;
4. die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder die hygienischen Verhältnisse beeinträchtigt, ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;
  5. die ortsfeste Aufstellung von Maschinen und Geräten in Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, sowie die Aufstellung von Feuerungsanlagen (§ 59 Abs. 1), wenn die Standsicherheit des Bauwerks oder der Brandschutz beeinträchtigt werden könnte oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;
  6. die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten von mehr als 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen;
  7. der Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;
  8. die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland, wenn dadurch
    - die Bebaubarkeit eines Grundstückes nach § 6 Abs. 1 Z. 3 oder die Standsicherheit eines Bauwerks nach § 6 Abs. 1 Z. 4 oder
    - die Belichtung der Hauptfenster der Gebäude der Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z. 4)
    - beeinträchtigt oder
    - der Abfluß von Niederschlagswässern zum Nachteil der angrenzenden Grundstücke beeinflusst werden könnten.

#### 7.4.4 Oberösterreichische Bauordnung

##### § 24

##### *Bewilligungspflichtige Bauvorhaben*

- (1) Folgende Bauvorhaben bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung), soweit die §§ 25 und 26 nichts anderes bestimmen:
  1. der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden;
  2. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung sonstiger Bauten über oder unter der Erde, die auf Grund ihrer Verwendung, Größe, Lage, Art oder Umgebung geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen herbeizuführen oder das Orts- und Landschaftsbild zu stören;
  3. die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden oder sonstigen Bauten gemäß Z. 2, wenn hiedurch eine Beeinträchtigung der Festigkeit tragender Bauteile, des Brandschutzes, der Gesundheit oder der Hygiene zu erwarten ist, oder wenn hiedurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind-
  4. der Abbruch von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauten gemäß Z. 2 oder Teilen hiervon, wenn sie an der Nachbargrundgrenze mit anderen Gebäuden zusammengebaut sind.
- (2) Die Landesregierung kann durch Verordnung bestimmen, daß

1. weitere Arten von baulichen Anlagen oder von Bauvorhaben der Bewilligungspflicht unterworfen werden, soweit dies im Interesse der Sicherheit, des Brandschutzes, der Gesundheit, der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen, der Wahrung eines ungestörten Orts- und Landschaftsbildes oder der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung notwendig ist,
2. gemäß Abs. 1 bewilligungspflichtige Arten von baulichen Anlagen oder von Bauvorhaben von der Bewilligungspflicht ausgenommen werden, soweit Interessen der unter Z. 1 genannten Art hiedurch nicht verletzt werden.

Die Wirksamkeit einer solchen Verordnung kann auf ein bestimmtes Gebiet beschränkt werden, wenn dies wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse in diesem Gebiet begründet ist.

- (3) In einer Verordnung gemäß Abs. 2 Z. 1 hat die Landesregierung zu bestimmen, daß sich der Bauwerber zur Ausführung des Bauvorhabens einer gesetzlich dazu befugten Person (Bauführer) zu bedienen hat, wenn dies aus Gründen der Sicherheit, der Festigkeit, des Brandschutzes, der Wärmedämmung und des Wärmeschutzes, der Schalldämmung und des Schallschutzes, der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes, der Bauphysik sowie des Umweltschutzes erforderlich ist.
- (4) Für die Bewilligungspflicht ist es ohne Belang, für welche Dauer und für welchen Zweck das Bauvorhaben bestimmt ist und ob eine feste Verbindung mit dem Boden geschaffen werden soll.

#### 7.4.5 Salzburger Baupolizeigesetz

##### § 2

##### *Bewilligungspflichtige Maßnahmen*

- (1) Soweit sich aus den Abs. 2 und 3 sowie § 3 nichts anderes ergibt, bedürfen folgende Maßnahmen unbeschadet der nach anderen Rechtsvorschriften erforderlichen behördlichen Bewilligung udgl einer Bewilligung der Baubehörde
  1. die Errichtung von oberirdischen und unterirdischen Bauten einschließlich der Zu- und Aufbauten
  2. die Errichtung von technischen Einrichtungen von Bauten, soweit diese Einrichtungen geeignet sind, die Festigkeit oder Brandsicherheit des Baues zu beeinflussen oder die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 1 des Bautechnikgesetzes – BauTG, LGBl. Nr. 75/1976 erheblich zu beeinträchtigen (Heizungsanlagen, Klima- und Lüftungsanlagen udgl) oder es sich um Hauskanäle zu einer Kanalisationsanlage handelt;
  3. die Änderung oberirdischer Bauten, die sich erheblich auf ihre äußere Gestalt oder ihr Ansehen auswirkt, insbesondere auch die Anbringung von Werbeanlagen;
  4. die sonstige Änderung von Bauten und technischen Einrichtungen, die geeignet ist, die Festigkeit oder Brandsicherheit des Baues zu beeinflussen oder die sonstigen Belange des § 1 Abs. 1 BauTG erheblich zu beeinträchtigen;
  5. die Änderung der Art des Verwendungszweckes von Bauten oder Teilen von solchen;

6. der Abbruch von Bauten, ausgenommen von freistehenden Bauten mit einem umbauten Raum von weniger als 5000 m<sup>3</sup>;
7. die Errichtung und erhebliche Änderung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie die Errichtung und erhebliche Änderung von Einfriedungen gegen Nachbargrundstücke, wenn sie als Mauern, Holzwände oder gleichartig ausgebildet sind und eine Höhe von 1,5 m übersteigen;
8. die Errichtung und erhebliche Änderung von freistehenden Industrieschornsteinen, Tribünenanlagen und Flutlichtbauwerken, Traglufthallen, Windkraftanlagen und die Aufstellung von Zelten, deren überdachte Fläche 50 m<sup>2</sup> übersteigt, sowie die Aufstellung von Wohnwagen udgl außerhalb eines Campingplatzes, wenn diese nicht ortsbeweglich ausgestaltet sind oder in einer Weise und Art ständig oder regelmäßig im selben örtlichen Bereich benutzt werden, die der Nutzung als Wohnung oder Zweitwohnung entspricht.

#### 7.4.6 Stmk BauG

### § 19

#### *Baubewilligungspflichtige Vorhaben*

Bewilligungspflichtig sind folgende Vorhaben, sofern sich aus den §§ 20 und 21 nichts anderes ergibt:

1. Neu-, Zu- oder Umbauten von baulichen Anlagen
2. Nutzungsänderungen, die auf die Festigkeit, den Brandschutz, die Hygiene, die Sicherheit von baulichen Anlagen oder deren Teilen von Einfluß sein können oder die Nachbarrechte berühren oder wenn Bestimmungen des jeweils geltenden Raumordnungsgesetzes, des Flächenwidmungsplanes, des Bebauungsplanes oder der Bebauungsrichtlinien berührt werden können
3. die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, Garagen und Nebenanlagen
4. Einfriedungen gegen Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen, jeweils ab einer Höhe von mehr als 1,5 m
5. die Errichtung von Ölfeuerungsanlagen oder die Änderung einer bewilligten Anlage, wenn durch die Änderung ein Einfluß auf die Sicherheit, die Festigkeit, den Brandschutz oder den Wärme- und Schallschutz eintreten kann
6. die länger als drei Tage dauernde Aufstellung von Fahrzeugen und anderen transportablen Einrichtungen, die zum Aufenthalt oder Nächtigen von Personen geeignet sind, wie insbesondere Wohnwagen, Mobilheime und Wohncontainer, außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen, Abstellflächen oder Garagen
7. der Abbruch von Gebäuden, ausgenommen Nebengebäude.

## 7.4.7 Tiroler Bauordnung

### § 20

#### *Bewilligungspflichtige und anzeigepflichtige Bauvorhaben, Ausnahmen*

- (1) Einer Baubewilligung bedürfen, soweit sich aus den Abs. 2 und 3 nichts anderes ergibt:
- a) der Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden;
  - b) die sonstige Änderung von Gebäuden, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden;
  - c) die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden, wenn sie auf die Zulässigkeit des Gebäudes nach den bau- oder raumordnungsrechtlichen Vorschriften von Einfluß sein kann; hierbei ist vom bewilligten Verwendungszweck bzw. bei Gebäuden, für die auf Grund früherer baurechtlicher Vorschriften ein Verwendungszweck nicht bestimmt wurde, von dem aus der baulichen Zweckbestimmung hervorgehenden Verwendungszweck auszugehen; die Verwendung von bisher anderweitig verwendeten Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Gebäudeteilen als Freizeitwohnsitz bedarf außer im Falle der Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach § 15 Abs. 5 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997 jedenfalls einer Baubewilligung;
  - d) die Errichtung und die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden.

## 7.4.8 Vorarlberger Baugesetz

### § 23

#### *Bewilligungspflichtige Vorhaben*

- (1) Einer Baubewilligung bedürfen
- a) die Errichtung von Gebäuden oder Gebäudeteilen;
  - b) die Änderung von Gebäuden, sofern es sich um Zu- oder Umbauten oder sonstige wesentliche Änderungen handelt;
  - c) die Errichtung oder wesentliche Änderung nicht unter lit. a und b fallender Bauwerke, wenn durch sie Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder für Sachen entstehen können, z.B. Schwimmbecken, Brunnen, Dünger- oder Sickergruben;
  - d) die Erstellung von Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen, ausgenommen die ortsüblichen Einfriedungen für land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke;
  - e) die Erstellung oder wesentliche Änderung von
    1. Gasfeuerstätten mit einer Nennheizleistung von mehr als 20 kW, soweit sie aber an ein zentral versorgtes Gasverteilungsnetz angeschlossen werden, mit einer Nennheizleistung von mehr als 50 kW
    2. sonstigen Feuerstätten mit einer Nennheizleistung von mehr als 20 kW sowie von damit im Zusammenhang stehenden Anlagen, soweit sie nicht unter lit. c fallen;

- f) die Aufstellung von unbeweglichen Behältern für flüssige Brennstoffe oder Treibstoffe mit einem Inhalt von mehr als 300 l;
  - g) die Aufstellung von Maschinen oder sonstigen technischen Einrichtungen, wenn durch sie die Sicherheit beeinträchtigt oder Menschen in unzumutbarem Maße belästigt werden können;
  - h) die wesentliche Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen;
  - i) die Aufstellung von Wohnwagen und ähnlichen beweglichen Einrichtungen, wenn sie auf demselben Grundstück länger als einen Monat, bei Baustellen länger als ein Jahr dauert;<sup>1)</sup>
  - j) die Aufstellung von Zelten mit einer Grundfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup>;
  - k) der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen.
- (2) In den Fällen des Abs. 1 lit. a bis f kann nach Maßgabe des 3. Unterabschnitts die Baubewilligung nach Durchführung des vereinfachten Verfahrens entfallen oder gemäß § 36c Abs. 3 erteilt werden.
- (3) In den Fällen des Abs. 1 lit. e bis g bedarf es keiner Baubewilligung, wenn hierfür nach anderen Vorschriften eine Bewilligung erforderlich ist.
- (4) Als wesentliche Änderungen gelten - abgesehen von Zu- oder Umbauten - Änderungen,
- a) die am ganzen Bauwerk oder an seinen Hauptbestandteilen vorgenommen werden oder wodurch das Aussehen eines Gebäudes geändert wird;
  - b) durch die Interessen der Sicherheit oder der Gesundheit oder die Rechte der Nachbarn beeinträchtigt werden können.

#### 7.4.9 Wiener Bauordnung

##### § 60

##### *Ansuchen um Baubewilligung*

- (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62 a oder 70 a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:
- a) Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Baulichkeiten die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist eine raumbildende bauliche Anlage, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, daß in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfangs von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muß allseits umschlossen sein. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> oder einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäude. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Ge-

bäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von Dachgauben. Unter Umbau sind jene Änderungen des Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, daß nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschoß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß gilt nicht als Umbau.

- b) Die Errichtung aller sonstigen baulichen Anlagen über und unter der Erde, zu deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, die mit dem Boden in eine kraftschlüssige Verbindung gebracht werden und wegen ihrer Beschaffenheit geeignet sind, öffentliche Rücksichten zu berühren. Öffentliche Rücksichten werden jedenfalls berührt, wenn Einfriedungen gegen Verkehrsflächen, Friedhöfe und Grundflächen für öffentliche Zwecke errichtet werden.
- c) Änderungen oder Instandsetzungen von Gebäuden und baulichen Anlagen, wenn diese ein Einfluß auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn sind oder durch sie das äußere Ansehen oder die Raumeinteilung geändert wird, sowie jene Änderung der bewilligten Raumwidmungen oder des bewilligten Fassungsraumes eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage; im Falle einer Änderung der Verwendung von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen die rechtmäßig bestehende Benützung der Aufenthaltsräume als Wohnungen oder Betriebseinheiten im gesamten Gebäude, sofern diese unter Berücksichtigung der beantragten Änderung nicht ausdrücklich als Wohnungen oder Betriebseinheiten bereits gewidmet sind.
- d) Der Abbruch von Gebäuden oder baulichen Anlagen in Schutzzonen und Gebieten mit Bauperre. In Schutzzonen darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Gebäudes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht und es seiner Ausführung, seinem Charakter oder seinem Stil nach den benachbarten Gebäuden in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile nicht angeglichen ist oder sein Bauzustand derart schlecht ist, daß die Instandsetzung seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild nach nicht gerechtfertigt erscheint oder das Gebäude nach der Instandsetzung technisch als ein anderes angesehen werden muß.
- e) Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen.
- f) Veränderungen oder Beseitigungen von das örtliche Stadtbild oder die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussenden baulichen Ziergegenständen in Schutzzonen.
- g) Die Veränderung der Höhenlage einer Grundfläche, soweit sie von Einfluß auf bestehende bauliche Anlagen auf eigenen oder benachbarten Grundflächen oder deren widmungsgemäße Verwendung ist.
- h) Das Anlegen von Steinbrüchen, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie anderer Anlagen zur Ausbeutung des Untergrundes, ferner das Anlegen von Schlacken-, Schutt- und Müllhalden.



- i) Die Aufstellung von Motoren und Maschinen mit motorischem Antrieb, wenn dadurch die Festigkeit des Gebäudes beeinflusst wird.
- (2) Für die Beurteilung als bauliche Anlage ist es ohne Belang, auf welche Dauer sie errichtet wird und ob sie im Grunde verankert wird oder mit dem Grund nur durch ihr Gewicht verbunden ist. Nicht als bauliche Anlage sind jedoch Wohnwagen und ähnliche rollende Einrichtungen anzusehen, wenn sie innerhalb gewidmeter Zeltplätze aufgestellt werden oder wenn sie ortsbeweglich ausgestaltet sind und nicht in einer Art und Weise ständig oder regelmäßig auf derselben Liegenschaft benützt werden, die dem Verwendungszweck einer ortsfesten Baulichkeit gleichkommt.
- (3) Bestimmungen des Bebauungsplanes stehen der Zulässigkeit von Bauführungen gemäß Abs. 1 lit. c nicht entgegen.

## 7.5 DIE JUDIKATUR DES VERFASSUNGSGERICHTSHOFES

### 7.5.1 zur Baurechtskompetenz

#### *Bergwesen: 13.299/1992*

Der Begriff „Bergwesen“ erfaßt seinem Zweck nach nicht bloß die auf das Gewinnen von „Mineralien“ abzielenden, sondern auch andere, die Erdkruste nutzende Tätigkeiten, sofern diese auf eine für das Gewinnen von „Mineralien“ kennzeichnende Weise erfolgen, also mit Mitteln und Methoden, die sonst für das Gewinnen von „Mineralien“ typisch sind („Bergbau“). Nicht zum „Bergwesen“ zählen Tätigkeiten, die keine speziellen bergbautechnischen, sondern bloß allgemeine technische Kenntnisse, Mittel und Methoden erfordern.

#### *Denkmalschutz: 14.266/1995*

Da der Kompetenzbegriff Denkmalschutz in Art. 10 Abs. 1 Z 13 B-VG nicht näher umschrieben ist, ist er iSd ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zur Auslegung von Kompetenztatbeständen („Versteinerungstheorie“; siehe etwa VfSlg 10292/1984) in jener Bedeutung zu verstehen, die ihm im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Kompetenztatbestandes Denkmalschutz nach dem damaligen Stand und der Systematik der Rechtsordnung zugekommen ist (z.B. VfSlg 7759/1976). § 8 DenkmalschutzG bildete in seiner Stammfassung keine rechtliche Grundlage dafür, zum Schutz der überlieferten Erscheinung oder der künstlerischen Wirkung unbeweglicher Denkmale Bauführungen, insbesondere die Errichtung von Gebäuden, in der Umgebung solcher Denkmale zu verbieten. Eine gesetzliche Norm, die zur Erlassung behördlicher Verbote störender Bauten in der Umgebung von (unbeweglichen) Denkmalen ermächtigt, kann nicht als eine Regelung angesehen werden, die ihrem Inhalt nach systematisch dem durch den Stand der Gesetzgebung am

01.10.25 inhaltlich bestimmten Rechtsgebiet „Denkmalschutz“ zugehört. Eine gesetzliche Regelung dieses Inhaltes war nämlich den in jenem Zeitpunkt in Geltung gestandenen Regelungen des Denkmalschutzrechtes ihrer Art nach fremd. Da somit ein denkmalschutzrechtlicher Ansatzpunkt fehlt, der einer „intrasystematischen“ Weiterentwicklung zugänglich wäre, fällt eine derartige Regelung nicht unter den Kompetenztatbestand „Denkmalschutz“. Auf den Kompetenztatbestand „Denkmalschutz“ können nicht auch Regelungen gestützt werden, die die Errichtung von Bauten, insbesondere von Gebäuden, in der Umgebung von unbeweglichen Denkmalen zu dem Zweck verbieten oder (auch nur) beschränken, um ein unbewegliches Denkmal gegen Beeinträchtigungen seiner überlieferten Erscheinung oder künstlerischen Wirkung zu schützen. Die Zuständigkeit zur Erlassung derartiger Regelungen liegt in der gemäß Art. 15 Abs. 1 B-VG bei den Ländern verbliebenen Generalkompetenz zur Gesetzgebung.

### ***Verkehrswesen bezüglich der Eisenbahnen: 5578/1967***

Nicht alle Bauten auf einem Eisenbahngrundstück sind als Eisenbahnanlagen i. S. des § 10 des Eisenbahngesetzes 1957 anzusehen, sondern nur solche, die unmittelbar oder mittelbar der Abwicklung oder Sicherung des Eisenbahnbetriebes oder Eisenbahnverkehrs dienen.

Mit Rücksicht auf diese einschränkende gesetzliche Bestimmung wird der Bau eines bahnfremden Unternehmens, der weder mittelbar noch unmittelbar dem Eisenbahnverkehr dient, auch nicht deshalb zur Eisenbahnanlage, weil er auf einem gemäß § 1 der Eisenbahnbuchverordnung, BGBl. Nr. 77/1930, im Eisenbahnbuch eingetragenen Grundstück errichtet wird.

Nicht jeder Bau eines bahnfremden Dritten, welchen bahnfremden Zwecken dieser Bau auch immer dient, ist nur unter dem Begriff der Eisenbahn als Teil des Verkehrswesens (Art. 10 Abs. 1 Z 9 B-VG) zu subsumieren. Der Kompetenztatbestand nach Art. 10 Abs. 1 Z 9 B-VG umfaßt zwar das gesamte Eisenbahnwesen als Teil des Verkehrswesens.

Diese Zuständigkeit schließt jedoch die Zuständigkeit der Gemeinde zu baubehördlichen Maßnahmen im eigenen Wirkungsbereich dann nicht aus, wenn zwar ein Grundstück im Eisenbahnbuch verzeichnet ist, dieses Grundstück aber der Eisenbahn gar nicht dient.

Durch eine Flächenwidmung wird die Errichtung von Eisenbahnbauten auf Eisenbahngrund nicht erfaßt, sondern die Bestimmungen der Bauordnung können nur insoweit wirksam werden, als es sich bei den zu errichtenden Bauten nicht um die Errichtung von Eisenbahnanlagen handelt. Bei einer derartigen verfassungskonformen Auslegung ist ein Eingriff in die Bundeskompetenz ausgeschlossen.

### ***Bundesstraßen: 6770/1972***

Die Herstellung und Erhaltung des Straßenkörpers in allen seinen Bestandteilen (einschließlich der Gehsteige) ist eine Straßenangelegenheit. Dies schließt es aus, diese Materie gleichzeitig dem Baurecht zuzuordnen. Die Herstellung und Erhaltung von Gehsteigen kann daher auch nicht der Baupolizei (die nichts anderes ist als Verwaltungspolizei auf dem Gebiet des Baurechtes, vgl. Slg. 5823/1968) und in weiterer Folge auch nicht der örtlichen Baupolizei unterstellt werden. Der Umstand, daß Vorschriften, betreffend die Gehsteige, auch in BauO enthalten waren und sind, ändert daran nichts, denn der Landesgesetzgeber ist durch keine verfassungsgesetzliche Norm gehindert, im Rahmen seiner Zuständigkeit in einer BauO auch andere als Bauangelegenheiten zu regeln. Daß sich der Landesgesetzgeber hier im Rahmen seiner Zuständigkeit gehalten hat, ergibt sich daraus, daß die BauO gemäß ihrem Art. 1 Abs. 2 insoweit keine Geltung hat, als eine Angelegenheit in die Zuständigkeit des Bundes fällt (vgl. auch Slg. 6261/1970).

### ***Wasserrecht: 13.234/1992***

Der Landesgesetzgeber ist nicht befugt, die Errichtung von Wasserbauten im engeren Sinn, also von Bauten, die unmittelbar der Wassernutzung dienen, einer Bewilligungspflicht nach der Bauordnung zu unterwerfen. „Bauten für Großkraftwerke“ bedürfen nicht bloß einer wasserrechtlichen Genehmigung, sondern darüber hinaus (nach Maßgabe der in Betracht kommenden Bauordnung) auch einer baubehördlichen Bewilligung. Eine solche Angelegenheit ist also kompetenzrechtlich nach der sog. Gesichtspunktetheorie einzuordnen. Die Zuständigkeit des Baurechtsgesetzgebers kommt aber nur dort und insoweit in Betracht, als es sich um Bauten handelt, die nicht unmittelbar, sondern bloß mittelbar der Wassernutzung dienen, bei denen also der wasserbauliche Nutzungszweck in den Hintergrund tritt.

## **7.5.2 Zur Privatisierung**

### ***Austro-Control-Erkenntnis: 14.473/1996***

Die Beleihung der Austro Control GmbH mit behördlichen Aufgaben - die Betrauung mit Aufgaben der Flugsicherung spielt in diesem Verfahren keine Rolle - überschreitet nicht die verfassungsrechtlichen Grenzen zulässiger Ausgliederung von Hoheitsaufgaben. Angesichts des Umfanges und der Bedeutung der den Staatsorganen zur unmittelbaren Wahrnehmung verbleibenden Kompetenzen wertet der Verfassungsgerichtshof die der Austro Control GmbH zur Besorgung übertragenen Agenden als bloß vereinzelte Aufgaben. Der Verfassungsgerichtshof hat auch nicht das Bedenken, daß jene Bestimmungen der Bundesverfassung ausgeschaltet wären, die eine Einbindung in den **Weisungszusammenhang, die Organisationsverantwortung und die Verantwortlichkeit der obersten Organe** verlangen. Dem Bund sind hinsichtlich der Aufgabenbesorgung durch die Austro Control GmbH jene Leitungsbefugnisse gesichert, von denen Art. 20 Abs. 1 B-VG ausgeht (umfassende Aufsichts- und Weisungsbefugnisse des Bundesministers für öffentliche Wirtschaft und

Verkehr; Mehrheit der Gesellschaftsanteile der GmbH beim Bund, vertreten durch den Bundesminister für öffentliche Wirtschaft und Verkehr). Der Austro Control GmbH sind weder Aufgaben der **allgemeinen Sicherheitspolizei** noch solche des **Militärwesens** noch die **zentralen verwaltungspolizeilichen Aufgaben des Zivilluftfahrtwesens**, sondern nur ganz bestimmte Teilbereiche dieser Verwaltungsmaterie - und damit keine nicht ausgliederbaren Aufgaben im genannten Sinn - übertragen. Auch kommen der Gesellschaft nicht die Aufgaben einer **Verwaltungsstrafbehörde** zu. Durch die Beleihung der Austro Control GmbH ist eine Verletzung des Systems des Aufbaus der staatlichen Verwaltung nicht erfolgt.

## 7.6 BEWERTUNG DER VERFAHRENTYPEN

### 7.6.1 Vergleich Anzeigeverfahren - Bewilligungsverfahren

(Vor- und Nachteile für Parteien und Behörde; Kostenintensität der Verfahrenstypen)

Der **Vorteil** des Anzeigeverfahrens liegt **für den Bauherrn** darin, daß er nach Ablauf einer bestimmten Frist und Untätigkeit der Behörde mit dem Bau beginnen darf, während er bei bewilligungspflichtigen Bauführungen die Rechtskraft des Bewilligungsbescheides abwarten muß. Einwendungen und Rechtsmittel der Nachbarn können die Rechtskraft der Baubewilligung und damit den Baubeginn erheblich verzögern. Im Falle der Untätigkeit der Baubehörde kommt es trotz möglichen Devolutionsantrages an die Baubehörde zweiter Instanz und Säumnisbeschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheblichen Verzögerungen.

Der **Nachteil** des Anzeigeverfahrens liegt **für den Nachbarn** darin, daß er im Anzeigeverfahren keine Parteistellung hat und daher auch keine Einwendungen erheben kann. Dieser Nachteil kann dadurch ausgeglichen werden, daß der Anzeige bei nachbarrechtlich sensiblen anzeigepflichtigen Bauführungen die Zustimmung des Nachbarn anzuschließen ist. Um den Bauherrn nicht der Willkür des Nachbarn auszuliefern, sollte das Anzeigeverfahren bei solchen Vorhaben im Falle der Verweigerung der Zustimmung in ein Bewilligungsverfahren mit Entscheidung der Baubehörde über die Einwendungen des Nachbarn „umschlagen“.

Der **Nachteil** des Anzeigeverfahrens **für die Baubehörde** liegt darin, daß die Baubehörde unter großem Zeitdruck die Frage der bloßen Anzeigepflicht und der Übereinstimmung des angezeigten Vorhabens mit dem Bebauungsplan und den Bauvorschriften beurteilen muß. Die Untersagungsfrist muß daher ausreichend lang bemessen werden, um der Baubehörde die Überprüfung des Vorhabens zu ermöglichen. Die Baubehörde kann von der Verpflichtung zur Überprüfung teilweise befreit werden, wenn der Anzeige die Bestätigung eines Ziviltechnikers über die Übereinstimmung des beabsichtigten Vorhabens mit den baurechtlichen Vorschriften beigegeben wird. Da eine derartige Regelung für den Bauherrn mit erheblichen Kosten verbunden ist, sollte auch in diesem

Fall ein Wahlrecht des Bauherrn zwischen Anzeige des Vorhabens mit Bestätigung eines Ziviltechnikers und einem Bewilligungsverfahren mit Sachverständigenbeweis normiert werden.

Auf den ersten Blick scheint das Anzeigeverfahren **kostengünstiger** als das Bewilligungsverfahren, zieht man jedoch in Betracht, daß die Baubehörde - nicht zuletzt wegen drohender Haftung - bei einer Bauanzeige nicht einfach untätig beiben darf, so dürfte der noch dazu unter Zeitdruck stehende Prüfungsaufwand bei einem anzeigepflichtigen Vorhaben nur unwesentlich geringer sein als bei einem bewilligungspflichtigen Vorhaben ohne mündliche Verhandlung. Nur das fehlende Mitspracherecht des Nachbarn könnte für einen raschen und kostengünstigen Verfahrensablauf sorgen. Allerdings sei an dieser Stelle gleich bemerkt, daß die Einschränkung des Mitspracherechts des Nachbarn die gleichheitsrechtlichen Schranken nicht überschreiten darf. Verringert man den Prüfungsaufwand für die Baubehörde - etwa durch die Pflicht zur Vorlage von Ziviltechniker-Bestätigungen bedeutet dies zwar einen geringeren Verwaltungsaufwand für die Baubehörde aber eine Kostenüberwälzung auf den Bauherrn.

Die bei bewilligungspflichtigen Vorhaben vorgesehene mündliche **Bauverhandlung** an Ort und Stelle hat wiederum den **Vorteil**, daß bei dieser alle rechtserheblichen Tatsachen des Bauvorhabens erhoben und Beweise aufgenommen werden (vollständiges Ermittlungsverfahren), sowie allen Parteien Gelegenheit geboten wird, zum Ergebnis des Ermittlungsverfahrens Stellung zu nehmen (Parteiengehör). Der **Nachteil** der Bauverhandlung mit Augenschein liegt im zeitlichen Aufwand und in der Koordination vor allem der Sachverständigen. Beide nehmen im selben Ausmaß zu, in dem mehrere Verhandlungen in zeitlichem Zusammenhang durchgeführt werden müssen. Unterschiedliche Parteistellungen in den einzelnen verbundenen Verfahren erschweren ebenfalls die Verhandlungskonzentration.

## 7.6.2 Einstufiges oder zweistufiges Bewilligungsverfahren

### (Vor- und Nachteile des Verzichts auf die Benützungsbewilligung)

**Traditionell** besteht das Verfahren, mit dem ein Bau öffentlich rechtlich für zulässig erklärt wird, aus einem **zweistufigen Verfahren**: dem Baubewilligungsverfahren mit der Genehmigung des Bauplans und der Entscheidung über die Einwendungen der Nachbarn und dem Benützungsbewilligungsverfahren mit der Prüfung, ob das Vorhaben entsprechend dem Bauplan ausgeführt wurde und der öffentlichrechtlichen Freigabe des Baues zur Benützung.

Die neueren Bauordnungen haben auf die zweite Stufe verzichtet und den Bauherrn verpflichtet, die **Fertigstellung** unter Beischluß verschiedener Bestätigungen über die plangemäße und den baurechtlichen Bestimmungen entsprechende Ausführung des Baues **anzuzeigen**.

Geht man vom Normalfall aus, daß vom Bauplan nur in geringfügigem Ausmaß abgewichen wird, könnte man generell auf ein zweistufiges Verfahren verzichten. Aber auch in diesem Fall sollte man bedenken,

daß im gleichen Ausmaß, in dem vom Bauwerber Bestätigungen über die ordnungsgemäße Ausführung verlangt werden, eine Kostenverlagerung von der Baubehörde - die in der Regel nicht ihre gesamten Verwaltungskosten überwälzen kann - auf den Bauwerber eintritt.

### 7.6.3 Bewertung der Verfahrensvereinfachungen

#### (Beschleunigung des Verfahrens, Rechtsschutz, Rechtssicherheit)

Der Verzicht auf eine mündliche Bauverhandlung bringt eine wesentliche Beschleunigung des Verfahrens, bedeutet aber eine Schlechterstellung des Nachbarn, der keine Gelegenheit hat, seine Einwendungen mündlich vorzutragen. Als Ausgleich für diese Schlechterstellung des Nachbarn sind Zustimmungserklärungen der Nachbarn, ein schriftliches Einwendungsverfahren oder nachträgliche Einwendungen der Nachbarn vorgesehen. Die Möglichkeit, nachträglich Einwendungen zu erheben, führt allerdings dazu, daß bereits Bauschritte gesetzt sind, die in der Praxis nur schwer wieder rückgängig gemacht werden können; außerdem bedeutet diese Vorgangsweise für den Bauherrn ein erhebliches Risiko. Daher dürfte einer Abklärung der Einwendungen vor Erteilung der Baubewilligung (etwa durch schriftliche Aufforderung an die Nachbarn, allfällige Einwendungen bekanntzugeben) der Vorzug zu geben sein. Eine Einschränkung der Parteistellung und der subjektiven öffentlichen Nachbarrechte im vereinfachten Verfahren begegnet gleichheitsrechtlichen Bedenken.

Eine eingeschränkte Prüfung - etwa bei gewerblichen Betriebsanlagen (vgl. NÖ, Vbg und Wien) - erscheint überflüssig, wenn man bei diesen das Kumulationsprinzip beseitigt.

### 7.6.4 Bewertung der „Privatisierung“ von Aufgaben

Die von der Wiener Bauordnung begonnene Vorgangsweise, Ziviltechniker in das Bauverfahren einzubinden, wurde weiter ausgebaut (vgl. § 70a Wiener Bauordnung). Gegen eine derartige Regelung wurden allerdings verfassungsrechtliche Bedenken in der Richtung erhoben, daß die Art und der Umfang der Privatisierung behördlicher Verfahrens- und Entscheidungsfunktionen die Verantwortung der Verwaltung und ihrer leitenden Organe für das Zustandekommen und die inhaltliche Richtigkeit von Bescheiden beeinträchtigt (*Funk-Kettenbach*, Ziviltechniker als Quasi-Beliehene. Privatisierung behördlicher Aufgaben durch die Verfahrensnovelle 1996 zur Wiener Bauordnung, ZfV 1997, 569 ff.). Weiters werden gegen die Regelung gleichheitsrechtliche Bedenken erhoben.

*Michael Raffler*, Zum vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach § 70a der Bauordnung für Wien, BBl. 1999, 11 ff hat versucht, die Argumente von *Funk* und *Kettenbach* zu entkräften. Obwohl der Verfassungsgerichtshof in seinem Austro-Control-Erkenntnis eher großzügig zugunsten der Privatisierung judiziert hat, bleibt abzuwarten, ob § 70a der Wiener Bauordnung - Anlaßfälle sind derzeit beim Verfassungsgerichtshof anhängig - einer verfassungsrechtlichen Prüfung standhalten kann.

## 7.7 VORSCHLÄGE

### 7.7.1 Regelungsverzicht

Weitere Ausnahmen vom Anwendungsbereich?

Bei welchen Anlagen kann auf eine Baubewilligung verzichtet werden, weil die öffentlichen Interessen durch andere Rechtsvorschriften gewahrt sind?

Erweiterung der Bewilligungsfreiheit?

Neben den **kompetenzrechtlich notwendigen Ausnahmen** (z.B. Verkehrswesen-Art. 10 Abs. 1 Z. 12 B-VG, Bundesstraßen-Art. 10 Abs. 1 Z. 9 B-VG, gefährliche Abfälle, Bergbauanlagen-Art. 10 Abs. 1 Z. 10 B-VG, Fernmeldeanlagen-Art. 10 Abs. 1 Z. 9 B-VG, gefährliche Abfälle - Art. 10 Abs. 1 Z. 12 B-VG, Militäranlagen-Torpedierungsverbot) sollten vom Anwendungsbereich der Bauordnung ausgenommen und damit auf eine **Kumulation von Bewilligungen verzichtet** werden:

Bauten, die vom **Anwendungsbereich des Wasserrechtsgesetzes** erfaßt sind. Lediglich für Gebäude, die nicht unmittelbar der Wassernutzung dienen, könnte eine Baubewilligungspflicht aufrechterhalten werden.

Bauten, die Teil einer **gewerblichen Betriebsanlage** sind, sollten nur von der Gewerbebehörde bewilligt werden. Über eine bundesverfassungsrechtliche Absicherung sollte die Gewerbebehörde die raumordnungsrechtlichen und baurechtlichen Vorschriften anzuwenden haben.

**Forststraßen**, landwirtschaftliche und forstliche Bringungsanlagen sollten vom Anwendungsbereich der Bauordnung ausgenommen werden.

**Stromerzeugungs- und Stromverteilungsanlagen** sowie Gasleitungen, Erdölleitungen und Fernwärmeleitungen sollten ebenfalls vom Anwendungsbereich der Bauordnungen ausgenommen werden.

Für Bauten, die **naturschutzbehördlich bewilligungspflichtig** sind, sollte eine Verfahrenskonzentration vorgesehen werden. Diese könnte entweder mit bundesverfassungsrechtlicher Absicherung (eigener Wirkungsbereich) oder im Wege von Übertragungsverordnungen erreicht werden. Die Bewilligung sollte von der auch für das naturschutzrechtliche Verfahren zuständige Bezirksverwaltungsbehörde erteilt werden. Alternative wäre eine Konzentration des Verfahrens beim Bürgermeister, der die naturschutzbehördliche Bewilligung im übertragenen Wirkungsbereich erteilen könnte. Nachteil: Im Rechtsmittelverfahren ginge die Verfahrenskonzentration wieder verloren.

**Veranstaltungsbestriebsstätten** sollten ausschließlich dem Regime des Landes-Veranstaltungsrechtes unterworfen werden.

Die Ausnahmen oder die Bewilligungsfreistellung für **Bagatellanlagen** sollten weniger kasuistisch und großzügiger geregelt werden.

**Beispiele:**

**Gebäude bis 20m<sup>2</sup> Grundfläche ohne Wohnräume und Nebengebäude** (mit baupolizeilicher Entfernungsmöglichkeit im Falle des Mißbrauchs): Backofenhäuschen, Kleinkapellen, Dörrhäuschen, Getreidekästen, Gerätehütten, Kioske auf Verkehrsflächen, Liftwärterhäuschen, Meßstellen, Marktstände, Kleinmühlen, Selchhäuschen, Ausstellungsstände, Telefonzellen, Toiletteanlagen, Verkaufseinrichtungen, Wartehäuschen)

Bauwerke (ausgenommen Gebäude), die dem örtlichen Brauchtum oder altem Herkommen entsprechen (Bildstöcke, Marterln, Fahnenstangen, Gipfelkreuze, Feldkreuze, Grabstätten, Maibäume, touristische Informationstafeln, Wegweiser), **Park- und Gartengestaltungseinrichtungen** (Teiche, Steingärten und Grillkamine, Springbrunnen und Statuen, Parkbänke, Dorfbrunnen), **Verkehrsflächeneinrichtungen** (Dorfbrunnen, Straßenbänke, touristische Informationstafeln, Wegweiser, Straßenverkehrszeichen, Telefonzellen)

**Antennenanlagen** bis zu einer bestimmten Größe

**Zubehör von Gebäuden** ohne Vergrößerung der Kubatur (Antennenanlagen, Balkon- und Loggienverglasungen, Blitzschutzanlagen, Heizungsanlagen für feste Brennstoffe, Markisen, Solaranlagen, Teppichstangen, Wärmedämmung, Werbe- und Ankündigungsanlagen, Zwischenwände) - allenfalls mit Verbot im Bebauungsplan - durchsetzbar mit baupolizeilichem Entfernungsauftrag

**Badestege** (hier reicht wohl die naturschutzbehördliche Bewilligung)

**Einfriedungen** (bis zu einer bestimmten Höhe)

**Landwirtschaftliche Bauten und Jagdreviereinrichtungen** (ausgenommen Gebäude mit Aufenthaltsräumen)

**Spielplätze und Sportanlagen** (ausgenommen Gebäude)

**Bauten für kurzfristige Dauer** (z.B. vier Wochen) und **Baustelleneinrichtungen**



### 7.7.2 Verfahrenskonzentration oder Verhandlungskonzentration?

Bauten, die Teil einer **gewerblichen Betriebsanlage** sind, sollten nur von der Gewerbebehörde bewilligt werden. Neben der Anwendung anderer bundesrechtlicher Vorschriften (so auch Wasserrrechtsgesetz) sollte die Gewerbebehörde über eine bundesverfassungsrechtliche Absicherung auch landesrechtliche (raumordnungsrechtliche, baurechtliche, naturschutzrechtliche) Vorschriften anzuwenden haben.

Im Gegenzug könnte der Gemeindebehörde im übertragenen Wirkungsbereich oder im Falle der Übertragung der örtlichen Baupolizei auf staatliche Behörden diesen der **Vollzug des Denkmalschutzgesetzes** im Zusammenhang mit einer Bauführung an einem denkmalgeschützten Gebäude übertragen werden.

Wo die Verfahrenskonzentration nicht zu erreichen ist, sollte die **Verhandlungskonzentration** gefordert werden. Die Verpflichtung, dem Bauansuchen andere Bewilligungen (z.B. naturschutzbehördliche Bewilligung) anzuschließen (vg. § 12 Abs. 1 K-BO) hat den Nachteil der unkoordinierten Vorgangsweise. Eine Verhandlungskonzentration zwingt eher zu einvernehmlicher Vorgangsweise.

Im Falle der Beibehaltung des **Kumulationsprinzips** sollte eine **Verpflichtung zur bindenden Information über die Notwendigkeit weiterer Bewilligungen** statuiert werden. Im Interesse der Rechtssicherheit des Bauherrn könnte diese Information über Verlangen in Form eines direkt anfechtbaren **Feststellungsbescheides** vorgesehen werden.

### 7.7.3 Ausweitung des Anzeigeverfahrens?

Die Tendenz der neueren baurechtlichen Regelungen auf **Ausweitung der anzeigepflichtigen Bauvorhaben** zugunsten der bewilligungspflichtigen sollte fortgesetzt werden.

Die Ausweitung der anzeigepflichtigen Bauvorhaben sollte allerdings nicht zu Lasten der Nachbarrechte gehen. In diesem Zusammenhang stellen sich auch gleichheitsrechtliche Probleme (ähnlich wie bei der Abgrenzung der einzelnen, dem Nachbarn zustehenden subjektiven öffentlichen Rechte).

Vordergründig spricht einiges dafür, den Bauherrn ausdrücklich dagegen abzusichern, daß die Baubehörde nach Ablauf der Untersagungsfrist zum Ergebnis kommt, es handle sich um ein bewilligungspflichtiges Vorhaben. Dann hätte die Baubehörde, wenn sie innerhalb der Untersagungsfrist nicht tätig wird, **keine Möglichkeit mehr, den Bau** infolge Bewilligungspflicht **einzustellen** oder die **Entfernung des konsenslos errichteten Baues** anzuordnen. Die Normierung einer solchen Rechtsfolge könnte jedoch mißbräuchliche Anzeigen geradezu provozieren, mit denen prima vista bewilligungspflichtige Vorhaben der Gemeinde in der Hoffnung darauf (oder vielleicht auch im Vertrauen auf eine Zusage der Baubehörde), daß die Baubehörde innerhalb der Untersagungsfrist nicht tätig wird, ohne Baubewilligung und unter Umgehung der Nachbarn errichtet werden könnten. Es sollte daher bei der Anzeige eines bewilligungspflichtigen Vorhabens die Baueinstellung und

der Entfernungsauftrag zulässig sein. Um bei unklaren anzeigepflichtigen Tatbeständen Rechtssicherheit zu schaffen, könnte eine Anzeigemöglichkeit mit anschließendem Feststellungsbescheid vorgesehen werden.

Die der Anzeige anzuschließenden **Unterlagen** sollten entsprechend der Art des Bauvorhabens differenziert gestaltet werden (z.B. wird bei einer Änderung des Verwendungszweckes eine Verwendungsbeschreibung, bei einer Einfriedung eine Skizze genügen).

Die Praxis in Tirol zeigt, daß mit einer einmontigen **Untersagungsfrist** das Auslangen gefunden werden kann. Allenfalls könnte eine Verlängerung der Untersagungsfrist auf beispielsweise zwei Monate dann vorgesehen werden, wenn zusätzliche Sachverständigengutachten (z.B. Ortsbildgutachten) eingeholt werden müssen.

Mit dem Bau sollte **unmittelbar nach Ablauf der Untersagungsfrist** begonnen werden dürfen. Es sollte kein weiterer Bescheid, etwa über die Kenntnisnahme der Bauanzeige, erforderlich sein.

#### 7.7.4 Verzicht auf Benützungsbewilligung?

Auf die **Benützungsbewilligung** sollte generell zu Gunsten der **Fertigstellungsanzeige** verzichtet werden. Mit der Fertigstellungsanzeige könnten auch Planabweichungen geringeren Umfangs saniert werden, beispielsweise solche Änderungen, die an einem bestehenden Bau bloß anzeigepflichtig oder anzeige- und bewilligungsfrei sind. Mit Zustimmung der Nachbarn könnten von der Baubehörde auch bewilligungspflichtige Veränderungen im Zuge der Fertigstellungsanzeige zur Kenntnis genommen werden.

Zu überlegen wäre auch das **Wahlrecht des Bauherrn**, entweder eine **Fertigstellungsanzeige** mit entsprechenden Gutachten zu belegen oder eine **Kollaudierung** durch die Behörde zu verlangen (Beispiel NÖ).

#### 7.7.5 Weitere Übertragung von beh. Aufgaben auf Beliehene?

Eine Beleihung Privater - etwa von Ziviltechnikern - stößt an verfassungsrechtliche Schranken. Diese sind einerseits kompetenzrechtlicher Art, andererseits verbietet das bundesverfassungsrechtliche System der Besorgung von Verwaltungsaufgaben eine völlige Privatisierung der Aufgaben der Baupolizei. Schließlich muß die Einflußmöglichkeit der Baubehörden gewahrt werden. Gegen die Schaffung von Tatbestandsmerkmalen durch Private (z.B. öffentliche Urkunden von Ziviltechnikern), an die das Baurecht anknüpft, scheinen keine verfassungsrechtlichen Bedenken zu bestehen.

## 7.8 LITERATUR

- Funk/Kettenbach*, Ziviltechniker als Quasi-Beliehene. Privatisierung behördlicher Aufgaben durch die Verfahrensnovelle 1996 zur Wiener Bauordnung, ZfV 1997, 569 ff
- Geuder*, Österreichisches Öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht, Linde, Wien 1996
- Hauer*, Salzburger Baurecht, Linde, 1998
- Hauer*, Zur Auslegung des § 70a in der Bauordnung für Wien, ZfV 1998, 288 ff
- Kastner*, Probleme um das Anzeigeverfahren nach der NÖ BauO, RdU 1999, 53 ff
- Kirchmayer*, Das vereinfachte Baubewilligungsverfahren nach der Bauordnung für Wien, BBI 1998, 22 ff
- Kotter*, Die neue Tiroler Bauordnung 1998, BBI 1998, 161 ff
- Liehr*, Deregulierung im Baurecht, ÖGZ 1997, 4 ff
- Mayer*, Baurechtskompetenz und Luftfahrtwesen, BBI 1998, 3ff
- Moritz*, Bauordnung für Wien, Manz, Wien 1997
- Neuhofer*, Strukturänderungen im oberösterreichischen Baurecht durch die oö Bauordnungs-Novelle 1998, BBI 1999, 104 ff
- Raffler*, Zum vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach § 70a der Bauordnung für Wien, BBI 1999, 11 ff
- Raschauer*, Mobilkommunikation, Rechtsfragen der Sendeanlagen, ORAC, Wien 1998
- Rebhahn (Hrsg)*, Rechtsfragen des Bauens in Kärnten
- Richter*, Baueinreichungen in der Praxis, BBI 1998, 72 ff
- Rill*, Gedanken zu einer Vereinheitlichung des Anlagenrechts, FS 100 Jahre Wirtschaftsuniversität Wien, S 217 ff, Manz, Wien 1998
- Schaffgotsch*, Grundeigentum und Baurecht, Manz, Wien 1998
- Wolf*, Tiroler Baurecht, Linde, Wien 1998
- Woschank*, Änderung der Kärntner Bauordnung – Ein tatsächlicher Deregulierungsschritt, ÖGZ 1996, 2 ff



## 8 DIE PARTEISTELLUNG DES NACHBARN IM BAUVERFAHREN

8.1	RECHTSVERGLEICHENDE DARSTELLUNG DER PARTEISTELLUNG DES NACHBARN	247
8.1.1	im Baubewilligungsverfahren	247
	<i>Der Anrainer in § 21 Burgenländisches Baugesetz 1997</i>	247
	<i>Der Anrainer nach der Kärntner Bauordnung 1996</i>	247
	<i>Die Stellung des Nachbarn nach der Niederösterreichischen Bauordnung 1996</i>	248
	<i>Die Stellung des Nachbarn in der Oberösterreichischen Bauordnung 1994</i>	249
	<i>Die Stellung des Nachbarn im Salzburger Baupolizeigesetz</i>	250
	<i>Nachbarrechte nach dem Stmk BauG 1995</i>	251
	<i>Nachbarrechte</i>	251
	<i>Die Stellung des Nachbarn in der Tiroler Bauordnung</i>	252
	<i>Die Stellung des Nachbarn im Vorarlberger Baugesetz</i>	252
	<i>Die Stellung des Nachbarn in der Wiener Bauordnung</i>	253
8.1.2	im baupolizeilichen Auftragsverfahren	254
8.2	DIE SUBJEKTIVEN ÖFFENTLICHEN NACHBARRECHTE	255
8.3	INDIVIDUALANTRAG DES NACHBARN AUF AUFHEBUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANS BEZÜGLICH DES NACHBAR GRUNDSTÜCKES?	256
8.4	DIE STELLUNG DES ÜBERGANGENEN NACHBARN	257
8.5	DIE JUDIKATUR DES VERFASSUNGSGERICHTSHOFES	258
8.5.1	Zum Salzburger Baupolizeigesetz	258
8.5.2	Zum Vorarlberger Baugesetz	259
8.5.3	Zur NÖ Bauordnung	260
8.5.4	Zur Wiener Bauordnung	261
8.5.5	Zur Tiroler Bauordnung	261
8.6	DIE ZIVILRECHTLICHEN ABWEHRMÖGLICHKEITEN VON IMMISSIONEN	262
8.7	BEWERTUNG DER PARTEISTELLUNG DES NACHBARN	264
8.7.1	Konsequenzen einer Einschränkung oder Erweiterung der Parteistellung - Beschleunigung des Verfahrens versus Rechtsschutz	264
8.7.2	Sachlichkeit der Gestaltung der Parteistellung?	265
8.8	VORSCHLÄGE	266
8.8.1	Taxative oder demonstrative Aufzählung der subjektiven öffentlichen Nachbarrechte?	266
8.8.2	Einschränkung oder Beseitigung der Parteistellung des Nachbarn unter gleichzeitiger Verbesserung des Rechtsschutzes im zivilen Nachbarrecht? (Beseitigung von Überschneidungen beim Immissionsschutz)	266
8.9	LITERATUR	268



## 8.1 RECHTSVERGLEICHENDE DARSTELLUNG DER PARTEISTELLUNG DES NACHBARN

### 8.1.1 im Baubewilligungsverfahren

#### *Der Anrainer in § 21 Burgenländisches Baugesetz 1997*

Gemäß § 21 Abs. 1 Bgld BauG sind Parteien im Bauverfahren – abgesehen vom Bauwerber – die Eigentümer der an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke (**Anrainer**).

Ein Anrainer kann gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, daß er durch das Vorhaben in seinen Rechten verletzt wird (§ 21 Abs. 2 leg. cit.).

Ist das Recht, dessen Verletzung behauptet wird, im Privatrecht begründet (**privatrechtliche Einwendung**), so hat die Baubehörde einen gütlichen Ausgleich zu versuchen. Kommt eine Einigung zustande, ist sie in der Verhandlungsschrift festzuhalten und im Bescheid darauf hinzuweisen; kommt keine Einigung zustande, sind die streitenden Parteien hinsichtlich dieser Einwendung auf den Rechtsweg zu verweisen. Dies ist unter Anführung der Einwendung in der Verhandlungsschrift und im Bescheid ausdrücklich anzuführen (Abs. 3).

Wird die Verletzung von Vorschriften dieses Gesetzes oder von sonstigen bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften (z.B. Bauverordnung, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Bebauungsrichtlinien) behauptet, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse des Anrainers dienen (**öffentlichrechtliche Einwendung**), hat die Baubehörde hierüber im Bescheid zu erkennen und gegebenenfalls die Baubewilligung zu versagen oder die Einwendung als unbegründet abzuweisen und die Baubewilligung zu erteilen.

Andere Einwendungen sind gem. Abs. 5 als unzulässig zurückzuweisen.

#### *Der Anrainer nach der Kärntner Bauordnung 1996*

Gemäß § 23 Abs. 1 Kärntner BauO sind Parteien des Baubewilligungsverfahrens der Antragsteller, der Grundeigentümer und die Anrainer. Anrainer sind gem. Abs. 2:

- a) die Eigentümer (Miteigentümer) der an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke und aller weiteren im Einflußbereich des Vorhabens liegenden Grundstücke sowie
- b) die Inhaber von Anlagen, insbesondere von gewerblichen Betriebsanlagen, sofern das Grundstück, auf dem sich die Anlage befindet, an das Baugrundstück angrenzt oder von diesem nur durch eine Verkehrsfläche getrennt ist; diese dürfen aber ausschließlich gegen die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung von Gebäuden auf bisher unbebauten Grundstücken und ausschließlich gestützt auf Bestimmungen über die Widmung des Baugrundstückes Einwendungen erheben (vgl. Abs. 4).

Diese Anrainer dürfen gegen die Erteilung der Baubewilligung nur begründete Einwendungen dahingehend erheben, daß sie durch das Vorhaben in **subjektiv-öffentlichen Rechten** verletzt werden, die ihnen durch die Bestimmungen dieses Gesetzes, der Kärntner Bauvorschriften, des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes eingeräumt werden, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Schutz der Anrainer dienen.

Einwendungen der Anrainer im Sinn des ersten Satzes können **insbesondere** gestützt werden auf Bestimmungen über

- die widmungsgemäße Verwendung des Baugrundstückes;
- die Bebauungsweise;
- die Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes;
- die Lage des Vorhabens;
- die Abstände von den Grundstücksgrenzen und von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf Nachbargrundstücken;
- die Bebauungshöhe;
- die Brandsicherheit;
- den Schutz der Gesundheit der Anrainer;
- den Immissionsschutz der Anrainer (vgl. Abs. 3).

### ***Die Stellung des Nachbarn nach der Niederösterreichischen Bauordnung 1996***

Nach der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 haben als Nachbarn Parteistellung im Baubewilligungsverfahren

1. die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14m (z.B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind (§ 6 Abs. 1 Z 3)
2. die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf dem Baugrundstück und auf den in Z 1 genannten Grundstücken (z.B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller, Kanalstrang; § 6 Abs. 1 Z 4).

Nachbarn werden aber nur dann Parteien, wenn sie durch das Bauwerk und dessen Benützung in den in § 6 Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten berührt werden. **Subjektiv-öffentliche Rechte** werden begründet durch Bestimmungen (der BauO, des ROG 1976, der AufzugsO und der DurchführungsVO zu diesen Gesetzen), die

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der Bauwerke der Nachbarn sowie
2. den Schutz vor Immissionen, ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken oder einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergeben, gewährleisten und über



3. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwich, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster der Gebäude der Nachbarn dienen.

Eine Einschränkung der Parteistellung des Nachbarn einer gewerblichen Betriebsanlage hat der VfGH in seinem Erkenntnis G 231/98 vom 23.2.1999 als verfassungswidrig aufgehoben (dazu siehe unten).

Grenzt eine Straße an das Baugrundstück, dann hat der Straßenerhalter Parteistellung. Er darf aber nur jene Rechte geltend machen, die die Benützbarkeit der Straße und deren Verkehrssicherheit gewährleisten.

Die Einhaltung der gemäß § 70 NÖ BO festzulegenden **Bebauungsdichte oder Geschoßflächenzahl** kann der Nachbar nach dem Wortlaut des § 6 Abs. 2 NÖ BO nicht als subjektives öffentliches Recht geltend machen. Allerdings könnte auch die Bebauungsdichte dem Schutz vor Immissionen dienen und unter § 6 Abs. 2 Z 3 fallen.

### *Die Stellung des Nachbarn in der Oberösterreichischen Bauordnung 1994<sup>1</sup>*

Nach § 31 der **Oberösterreichischen Bauordnung 1994** sind Nachbarn

1. **bei Wohngebäuden** einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen: die Eigentümer und Miteigentümer der Grundstücke, die an das zu bebauende Grundstück unmittelbar angrenzen (Anrainer);
2. **bei allen anderen Bauvorhaben** sowie für jene Nachbarrechte im Sinn des Abs. 5 (**heranrückende Wohnbebauung**) zusätzlich jene Eigentümer und Miteigentümer der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens 50 Meter entfernt sind, jedoch nur unter der Voraussetzung, daß diese Eigentümer und Miteigentümer durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können.

Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind Grundeigentümern gleichgestellt.

Nachbarn können gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, daß sie durch das Bauvorhaben in subjektiven Rechten verletzt werden, die entweder in der Privatrechtsordnung (privatrechtliche Einwendungen) oder im öffentlichen Recht (öffentlich-rechtliche Einwendungen) begründet sind (Abs. 3).

---

<sup>1</sup> IdF der Novelle LGBl 70/1998.

Angemerkt sei, daß nach dem ersten Durchführungsroundschreiben des BKA vom 18.12.1998 § 32 und § 33 OÖ BauO als derogiert aufgrund von § 82 Abs. 7 iVm § 39 Abs. 2 (fakultative mündliche Verhandlung) und § 42 Abs. 1 AVG (Verlust der Parteistellung bei nicht rechtzeitiger Erhebung von Einwendungen) angesehen wurden. Diese Ansicht wurde in einem zweiten Durchführungsroundschreiben des BKA vom 30.5.1999 „berichtigt“ und keine Derogationswirkung hinsichtlich dieser Bestimmungen angenommen.

Gemäß § 31 Abs. 4 OÖ Bauordnung sind öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplans stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen.

Dazu gehören **insbesondere** alle Bestimmungen über

- die Bauweise,
- die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes,
- die Lage des Bauvorhabens,
- die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden,
- die Gebäudehöhe,
- die Belichtung und Belüftung sowie
- jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen.

Ein Schutz gegen Immissionen besteht jedoch insoweit nicht, als die Nachbargrundstücke oder die darauf allenfalls errichteten Bauten nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und die Errichtung solcher Bauten auf Grund faktischer oder rechtlicher Umstände auch in Hinkunft nicht zu erwarten ist. Als längerer Aufenthalt gilt dabei jedenfalls nicht ein wenn auch mehrmaliger oder öfterer, jeweils aber nur kurzzeitiger Aufenthalt von Menschen. Überdies kann der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen nicht dazu führen, daß die Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird.

Bei Neubauten auf bisher unbebauten Grundstücken (**heranrückende Bebauung**) sind auch Einwendungen zu berücksichtigen, mit denen Immissionen geltend gemacht werden, die von einer bestehenden benachbarten baulichen Anlage ausgehen und auf das geplante Bauvorhaben einwirken. Dies gilt jedoch nur für Immissionen, die auf Grund rechtskräftiger Bescheide zulässig sind. In diesem Fall hat der Nachbar die entsprechenden Nachweise zu erbringen (Abs. 5).

Neben den aufgezählten Bestimmungen der Bauordnungen können auch noch andere Vorschriften subjektive öffentliche Rechte begründen (wie beispielsweise die Vorschriften über die **widmungsgemäße Verwendung von Grundflächen nach dem Flächenwidmungsplan** ).

### ***Die Stellung des Nachbarn im Salzburger Baupolizeigesetz<sup>1</sup>***

1. Im Bewilligungsverfahren über Neu-, Zu- und Aufbauten sind als Nachbarn Parteien des Verfahrens die Grundstückseigentümer, die von den Fronten des Baues nicht weiter entfernt sind als die Höhe der Fronten betragen. Bei oberirdischen Bauten mit einem Raum

---

<sup>1</sup> Nach dem Durchführungsroundschreiben des BKA ist § 8a Sbg BaupolG durch § 82 Abs. 7 iVm § 42 Abs. 1 AVG derogiert (Verlust der Parteistellung, wenn nicht fristgerecht Einwendungen erhoben worden sind).

von über 300 m<sup>3</sup> haben jedenfalls auch alle Eigentümer von Grundstücken, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind, Parteistellung. Bei unterirdischen Bauten haben die Eigentümer jener Grundstücke Parteistellung, die von den Außenwänden weniger als zwei Meter entfernt sind (§ 7 Abs. 1 Z 1 lit. a).

2. Im Verfahren zur Bewilligung der Änderung des Verwendungszweckes haben die soeben genannten Personen, sofern die Zweckänderung die Voraussetzungen des Widerspruchs mit der Widmung oder mit dem Bebauungsplan oder der Bauplatzerklärung berühren kann (§ 7 Abs. 1 Z 1 lit. b).

Die Bewilligung ist gemäß § 9 Abs. 1 Z 6 Sbg BaupolG zu versagen, wenn durch die bauliche Maßnahme ein subjektives öffentliches Recht einer Partei verletzt wird; solche Rechte werden durch jene baurechtlichen Vorschriften begründet, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse dienen, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch den Parteien; hiezu gehören insbesondere die Bestimmungen über die Höhe und die Lage der Bauten im Bauplatz.

### *Nachbarrechte nach dem Stmk BauG 1995<sup>1</sup>*

#### **§ 26**

#### ***Nachbarrechte***

- (1) Der Nachbar kann gegen die Erteilung der Baubewilligung Einwendungen erheben, wenn diese sich auf Bauvorschriften beziehen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarn dienen (subjektiv-öffentlich-rechtliche Einwendungen). Das sind Bestimmungen über
  1. die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan und mit Bebauungsrichtlinien, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist
  2. die Abstände (§ 13)
  3. den Schallschutz (§ 43 Abs. 2 Z 5)
  4. die Brandwände an der Grundgrenze (§ 51 Abs. 1)
  5. die Vermeidung einer Brandgefahr, einer sonstigen Gefährdung oder unzumutbaren Belästigung (§ 61 Abs. 1, § 63 Abs. 1 und § 65 Abs. 1)
  6. die Baueinstellung und die Beseitigung (§ 41 Abs. 6).
- (2) Wird von einem Nachbarn die Verletzung eines Rechtes behauptet, das ausschließlich der Wahrung öffentlicher, von der Behörde von Amts wegen wahrzunehmender Interessen dient (objektiv-öffentlich-rechtliche Einwendung), so hat die Behörde dieses Vorbringen zurückzuweisen.

---

<sup>1</sup> Nach Ansicht des BKA sind § 24 Abs. 1, § 27 Abs. 1, 2 und 3 sowie § 33 Abs. 4 Z 1 von der Derogationswirkung (§ 82 Abs. 7 AVG) erfaßt.

- (3) Wird von einem Nachbarn die Verletzung eines Rechtes behauptet, das im Privatrecht begründet ist (privatrechtliche Einwendung), so hat die Behörde zunächst eine Einigung zu versuchen. Kommt keine Einigung zustande, so ist der Beteiligte mit seinen privatrechtlichen Einwendungen auf den ordentlichen Rechtsweg zu verweisen. Diese Verweisung ist unter Anführung der Einwendung im Spruch des Bewilligungsbescheides auszusprechen.

### ***Die Stellung des Nachbarn in der Tiroler Bauordnung***

Die **Nachbarn** sind die Eigentümer der Grundstücke, die unmittelbar an den Bauplatz angrenzen oder die von diesem nur durch eine private Straße, die nicht dem öffentlichen Verkehr dient und die nicht von den in einem Bebauungsplan festgelegten Straßenfluchtlinien umfaßt ist, oder ein anderes Grundstück als ein Straßengrundstück mit einer Breite von höchstens 5 m getrennt sind, sowie jene Personen, denen an einem solchen Grundstück ein Baurecht zukommt

Die Nachbarn sind nur berechtigt, in Ansehung des jeweiligen Grundstückes die Verletzung der **Abstandsbestimmungen** geltend zu machen (§ 25 Abs. 2 TBO 1998). Zu dieser Bestimmung ist allerdings ein Gesetzesprüfungsverfahren beim Verfassungsgerichtshof anhängig.

Die Baudichte (Geschoßflächendichte, Baumassendichte oder Bebauungsdichte) ist gemäß § 61 TROG im Bebauungsplan festzusetzen. Besteht noch kein Bebauungsplan, so darf die Baubewilligung auf Grund der Übergangsbestimmung des § 115 Abs. 2 TROG bei Vorliegen der in den lit. a bis c aufgezählten Kriterien (geordnete bauliche Gesamtentwicklung, Erschließung und zweckmäßige und bodensparende Bebauung) erteilt werden. Bezüglich der Baudichte haben die Nachbarn kein Mitspracherecht.

### ***Die Stellung des Nachbarn im Vorarlberger Baugesetz***

Gemäß § 2 lit. i Vorarlberger Baugesetz ist Nachbar der Eigentümer eines fremden Grundstückes, das zu einem Baugrundstück in einem solchen räumlichen Naheverhältnis steht, daß mit Auswirkungen des geplanten Bauwerkes oder dessen vorgesehener Benützung, gegen welche die Bestimmungen dieses Gesetzes einen Schutz gewähren, zu rechnen ist.

Im Vorarlberger Baugesetz sind die Bestimmungen des Baugesetzes, die subjektive öffentliche Rechte gewähren, erschöpfend aufgezählt.

Der Nachbar kann nur die Verletzung folgender Bestimmungen des Baugesetzes geltend machen:

- § 4 (Beschaffenheit der Baugrundstücke), soweit mit Auswirkungen auf Nachbargrundstücke zu rechnen ist
- § 6 (Abstandsflächen), insoweit er den Schutz der Nachbarn aus Rücksichten des Brandschutzes und der Gesundheit, insbesondere Belichtung, Luft und Lärm betrifft

- § 9 Abs. 1 (Einfriedungen): Einfriedungen zum Nachbargrundstück dürfen max. 1,80 m hoch sein
- § 12 Abs. 1 (Anordnung von Garagen anstelle von Abstellplätzen), insoweit er sich auf Errichtungen auf Nachbargrundstücken bezieht, die eines besonderen Schutzes gegen Lärm und sonstige Belästigungen bedürfen
- § 17 (Werbeanlagen), soweit mit Auswirkungen auf Nachbargrundstücke zu rechnen ist
- § 37 Abs. 4 (Vermeidung von Gefahren und Belästigungen bei der Bauausführung), soweit er dem Schutz der Nachbarn dient.

Diese **Einschränkung** der subjektiven öffentlichen Nachbarrechte - vor allem das Fehlen eines subjektiven Rechts auf Immissionsschutz - im Vorarlberger Baugesetz hat zur Folge, daß der Kreis der Nachbarn hier kaum über die unmittelbar angrenzenden Grundeigentümer hinausgeht.

§ 5 VlbG BauG kennt eine **Baugrundlagenbestimmung** durch Bescheid, mit der u.a. das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden kann (wenn es nicht durch den Bebauungsplan bestimmt ist). Die Gemeindevertretung kann durch Verordnung bestimmen, daß vor jeder Einbringung eines Bauantrages für Neu-, Zu-, Umbauten und wesentlichen Änderungen von Gebäuden ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gestellt werden muß.

### *Die Stellung des Nachbarn in der Wiener Bauordnung*

Wien hat mit der **Bauordnungsnovelle 1992** das nachbarrechtliche Verfahren neu geregelt:

Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die **Eigentümer** (Miteigentümer) der **benachbarten Liegenschaften** Parteien.

**Benachbarte Liegenschaften** sind im Bauland jene Liegenschaften,

- die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder
- nur durch Fahren von der Liegenschaft des Bauwerbers getrennt sind
- oder durch eine höchstens 20m breite öffentliche Verkehrsfläche von der Liegenschaft des Bauwerbers getrennt sind und ihr gegenüberliegen.

In allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene Liegenschaften benachbart, die in einer **Entfernung von höchstens 20m** vom geplanten Gebäude oder der geplanten baulichen Anlage liegen.

Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre **subjektiv-öffentlichen Rechte** berührt und sie spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen gegen die geplante Bauführung erheben. Die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte sind nun im **§ 134a der Wiener Bauordnung** erschöpfend aufgezählt:

- Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche
- Bestimmungen über die Gebäudehöhe
- Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten
- Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien
- Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden.

### 8.1.2 im baupolizeilichen Auftragsverfahren

Nur vier Länder räumen durch entsprechende Bestimmungen in ihren Bauordnungen dem Nachbarn im baupolizeilichen Auftragsverfahren Parteistellung ein:<sup>1</sup>

Tabelle 32: Parteistellung des Nachbarn im baupolizeilichen Auftragsverfahren

	B	K	NÖ	OÖ	Sbg	Stmk	T	V	W
Parteistellung		+ <sup>2</sup>	+ <sup>3</sup>		+ <sup>4</sup>	+ <sup>5</sup>			

Gemäß § 34 Abs. 3 Kärntner Bauordnung hat der Anrainer, wenn durch eine bescheidwidrige oder nicht bewilligte Ausführung eines bewilligungspflichtigen Vorhabens ein subjektiv-öffentliches Recht eines Anrainers (iSd § 23 Abs. 3 lit. a bis g, des § 23 Abs. 4 oder des § 24 lit. h verletzt wird, innerhalb eines Monats ab dem Zeitpunkt, in dem er bei gehöriger Sorgfalt Kenntnis von der Ausführung haben mußte, das Recht der Antragstellung auf behördliche Maßnahmen nach den §§ 35 und 36 und anschließend Parteistellung in diesem Verfahren.

Nach der **Niederösterreichischen Bauordnung 1996** haben gemäß § 6 Abs.1 als Nachbarn Parteistellung (genauso geregelt wie im Baubewilligungsverfahren) im baupolizeilichen Verfahren zur

- nachträglichen Vorschreibung von Auflagen (§ 36)
- Behebung von Baugebrechen (§ 33 Abs. 2)

<sup>1</sup> Kleewein, Die Rechtsstellung des Nachbarn beim Bauen, in: *Rebhahn* (Hrsg), Rechtsfragen des Bauens in Kärnten.

<sup>2</sup> Vgl. § 34 Abs. 3 K BauO 1996.

<sup>3</sup> Vgl. § 6 Abs. 1 NÖ BauO 1996.

<sup>4</sup> Vgl. § 16 Abs. 6 Sbg BaupolG.

<sup>5</sup> Vgl. § 26 Abs. 1 Z 6 iVm § 41 Abs. 6 Stmk BauG.

- Überprüfung von Feuerstätten (§ 34 Abs. 2)
- Anordnung von Sicherungsmaßnahmen (Räumung), des Abbruchs eines Bauwerkes und des Verbotes der Nutzung (§ 35)

Nachbarn sind

1. die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14m (z.B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind (§ 6 Abs. 1 Z 3)
2. die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf dem Baugrundstück und auf den in Z 1 genannten Grundstücken (z.B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller, Kanalstrang; § 6 Abs. 1 Z 4).

Nachbarn werden aber nur dann Parteien, wenn sie durch das Bauwerk und dessen Benützung in den in § 6 Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten berührt werden. **Subjektiv-öffentliche Rechte** werden begründet durch Bestimmungen (der BauO, des ROG 1976, der AufzugsO und der DurchführungsVO zu diesen Gesetzen), die

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der Bauwerke der Nachbarn sowie
2. den Schutz vor Immissionen, ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken oder einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergeben, gewährleisten und über
3. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster der Gebäude der Nachbarn dienen.

Eine Einschränkung der Parteistellung des Nachbarn einer gewerblichen Betriebsanlage hat der VfGH in seinem Erkenntnis G 231/98 vom 23.2.1999 als verfassungswidrig aufgehoben.

- a) Wenn durch eine bescheidwidrige oder nicht bewilligte Ausführung einer baulichen Maßnahme gegen eine Bestimmung betreffend Abstände zu der Grenze des Bauplatzes oder zu anderen Bauten verstoßen wird, gewährt **§ 16 Abs. 6 Sbg. BaupolG** dem hiedurch in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten verletzten Nachbarn das Recht der Antragstellung auf behördliche Maßnahmen (Abs. 1 bis 4) und die Parteistellung.
- b) Nach **§ 26 Abs. 1 Z 6 iVm § 41 Abs. 6 Stmk BauG** hat der Nachbar das Recht auf Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages, wenn die Bauarbeiten, baulichen Anlagen oder sonstigen Maßnahmen im Sinne der Abs. 1, 3 und 4 ihre Rechte (§ 26 Abs. 1) verletzen.

## 8.2 DIE SUBJEKTIVEN ÖFFENTLICHEN NACHBARRECHTE

Zunächst ist festzuhalten, daß der Nachbar nur die Einhaltung jener Bestimmungen verlangen kann, die ihm ein subjektiv-öffentliches Recht einräumen, und er diese Rechtsverletzung nur dann

erfolgreich geltend machen kann, wenn er dadurch in seinen Rechten beeinträchtigt wird. Er kann also nur die eigenen subjektiv-öffentlichen Rechte verteidigen.<sup>1</sup> Der Nachbar ist nicht befugt, die Verletzung öffentlicher Interessen (etwa Ortsbildschutz) geltend zu machen; wenn er die Verletzung in privaten Rechten geltend macht, so ist er in der Regel auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Die Baubehörde hat darüber hinaus nur solche öffentlich-rechtlichen Einwendungen zu berücksichtigen, die sich auf baurechtliche Bestimmungen stützen. Einwendungen aus fremden Rechtsbereichen (Gewerberecht, Wasserrecht, Naturschutzrecht etc.) sind nicht beachtlich.<sup>2</sup>

Hinsichtlich der Einwendungen gilt, daß einerseits erkennbar sein muß, aus welchen Gründen sich der Nachbar gegen das Bauvorhaben wendet (er muß sowohl konkret eine Verletzung in subjektiv-öffentlichen Rechten geltend machen als auch sich gegen das Vorhaben aussprechen). Läßt die Einwendung dennoch nicht erkennen, ob eine Verletzung eines privaten oder eines öffentlichen Rechts in Betracht kommt, so ist nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. VwSlg. 7295/A, 8700/A) diese Einwendung als öffentlich-rechtliche Einwendung zu qualifizieren.<sup>3</sup>

Die einzelnen Rechte ergeben sich aus den Bauordnungen, die teilweise auch auf andere Normen verweisen, die dem Nachbarn subjektiv-öffentliche Rechte einräumen (z.B. Raumordnungsgesetz, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan).

Wesentlich zur erfolgreichen Geltendmachung der subjektiv-öffentlichen Rechte ist die rechtzeitige Erhebung von Einwendungen (ansonsten Präklusion). Spätestens sind Einwendungen am Tag vor Beginn der Verhandlung oder während der Verhandlung zu erheben (Derogation anderslautender Bestimmungen gemäß § 82 Abs. 7 iVm § 42 Abs. 1 AVG).

### 8.3 INDIVIDUALANTRAG DES NACHBARN AUF AUFHEBUNG DES FLÄCHENWIDMUNGS-PLANS BEZÜGLICH DES NACHBARGRUNDSTÜCKES?

Allgemein ist festzuhalten, daß die Einbringung von Individualanträgen beim Verfassungsgerichtshof auf Aufhebung von Verordnungen gemäß Art. 139 B-VG (ebenso wie bei Individualanträgen zur Aufhebung von Gesetzen gemäß Art. 140 B-VG) strengen Formerfordernissen unterliegen, da sie nur einen subsidiären Rechtsbehelf zur Bescheidbeschwerde gemäß Art. 144 B-VG darstellen. Hat also der Nachbar Parteistellung im Baubewilligungsverfahren, so muß er gegen das Bauvorhaben Einwendungen erheben, den Instanzenzug ausschöpfen und schließlich eine Bescheidbeschwerde gem. Art. 144 B-VG erheben, in der er eine amtswegige Prüfung des Flächenwidmungsplanes durch den Verfassungsgerichtshof anregen kann. Im Baubewilligungsverfahren ist nämlich der Flächenwidmungsplan präjudiziell, daher wäre diesfalls eine Verordnungsprüfung denkbar. Stellt ein Nachbar, dem also Parteistellung im Baubewilligungs-

---

<sup>1</sup> Hauer, Der Nachbar im Baurecht<sup>4</sup>, 190ff.

<sup>2</sup> Kleewein, Rechtsstellung des Nachbarn, 59f.

<sup>3</sup> Hauer, Der Nachbar im Baurecht<sup>4</sup>, 85.



verfahren zukommt, einen Individualantrag auf Aufhebung des Flächenwidmungsplanes hinsichtlich des zu bebauenden Grundstückes, so wäre dieser wegen der Möglichkeit und Zumutbarkeit der Herantragung des Flächenwidmungsplanes an den Verfassungsgerichtshof über den Umweg einer Bescheidbeschwerde zurückzuweisen.

Was geschieht aber, wenn der Nachbar keine Parteistellung genießt? In diesem Fall erscheint die Judikatur eher restriktiv, da selbst in diesem Fall die Zulässigkeit der Erhebung eines Individualantrages verneint werden kann. Der Verfassungsgerichtshof vertritt die Auffassung, daß ein rechtlich geschütztes Interesse nicht besteht, wenn dem Antragsteller schon keine Parteistellung zukommt (vgl. VfSlg. 13.974/1994, 14.839/1997, B 2025/97, V 232/97 u.a. vom 24.2.1998). Daß von dieser Judikatur abgegangen wird, wenn die Parteistellung in manchen Ländern weiterhin beschränkt wird, ist nicht undenkbar.

## 8.4 DIE STELLUNG DES ÜBERGANGENEN NACHBARN

Man spricht von einer übergangenen Partei, wenn ein Verfahren ohne Beiziehung der Partei abgeschlossen wurde, die Partei gehindert war, von der ihr zukommenden Parteistellung Gebrauch zu machen. Grundsätzlich kann ein Bescheid einer Person gegenüber dann nicht rechtswirksam werden, wenn er ihr gegenüber nicht erlassen wurde.<sup>1</sup> Es besteht ein großes Spannungsverhältnis zwischen den Zielen, einerseits den übergangenen Nachbarn zeitlich unbegrenzt die Bescheidzustellung beantragen und den Baubewilligungsbescheid bekämpfen zu lassen und ein fehlerhaftes Verfahren zu sanieren und andererseits der Rechtsunsicherheit des Bauwerbers, der seine Bewilligung ausüben und nicht die Gefahr des Abbruchs tragen möchte.

Gemäß **§ 42 Abs. 3 AVG** kann eine Person, die glaubhaft macht, daß sie durch ein unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis verhindert war, rechtzeitig Einwendungen zu erheben, und die kein Verschulden oder nur ein minderer Grad des Versehens trifft, binnen zwei Wochen nach Wegfall des Hindernisses, jedoch spätestens bis zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Entscheidung der Sache bei der Behörde Einwendungen erheben.

**§ 21 Abs. 6 Burgenländisches Baugesetz 1997** bestimmt, daß im Bauverfahren übergangene Parteien ihre Rechte bis spätestens zwei Wochen nach Baubeginn bei der Baubehörde geltend machen können.

Gemäß **§ 23 Abs. 6 Kärntner Bauordnung 1996** kann ein Anrainer drei Jahre ab Rechtskraft des Bescheides gegenüber dem Bauwerber und anderen Anrainern die Bescheidzustellung beantragen oder Berufung erheben. Dh, er kann ab Kenntnis des Inhaltes auch vor Zustellung des Bescheids Berufung erheben.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Hauer, Der Nachbar im Baurecht<sup>4</sup>, 297f.

<sup>2</sup> Kleewein, Rechtsstellung des Nachbarn, 54ff.

Nach § 33 Abs. 4 **Oberösterreichische Bauordnung** besteht kein Recht auf Zustellung einer Bescheidausfertigung mehr mit Ablauf eines Jahres ab Beginn der Bauausführung des gegenüber den anderen Verfahrensparteien rechtskräftig bewilligten Bauvorhabens. Darüber hinaus besteht kein Recht auf Wiederholung der mündlichen Bauverhandlung.

§ 8a **Salzburger BaupolizeiG 1997** wurde (nach Ansicht des BKA) durch §§ 82 Abs. 7 iVm § 42 Abs. 1 AVG ebenso derogiert wie § 27 Abs. 2 **Steiermärkisches Baugesetz** durch § 82 Abs. 7 iVm § 42 Abs. 3 AVG.

§ 25 Abs. 5 **Tiroler Bauordnung 1998** bestimmt, daß zwei Jahre ab Zeitpunkt des letztmöglichen Baubeginns (§ 27) die Baubewilligung auch gegenüber Nachbarn rechtskräftig wird, denen sie nicht zugestellt wurde und die bis dahin ihre Parteistellung bei der Behörde nicht geltend gemacht haben.

Nach § 134 Abs. 4 **BO für Wien** kann der Nachbar, der der Behörde nachweist, daß er ohne sein Verschulden daran gehindert war, die Parteistellung zu erlangen, seine Einwendungen auch nach dem Abschluß der mündlichen Verhandlung bis längstens drei Monate nach dem angezeigten Baubeginn vorbringen und ist ab dem Zeitpunkt des Vorbringens seiner Einwendungen Partei. Eine spätere Erlangung der Parteistellung ist ausgeschlossen. Die Einwendungen sind vom Nachbarn binnen zwei Wochen ab Wegfall des Hindernisses für ihre Erhebung bei der Behörde einzubringen.<sup>1</sup>

## 8.5 DIE JUDIKATUR DES VERFASSUNGSGERICHTSHOFES

### 8.5.1 Zum Salzburger Baupolizeigesetz

VfSlg 10844/1986

Die Bf. sind der Auffassung, daß die Bestimmung des § 7 Abs. 1 Z 1 lit. a Slbg. Baupolizeigesetz gleichheitswidrig sei, weil im Verfahren zur Bewilligung von Bauten mit angeführten erhöhten Anforderungen die Parteistellung auf die in dieser Bestimmung angeführten Personen, insbesondere nur auf die Eigentümer von Grundstücken, die von den Fronten des Baues weniger als 15 Meter entfernt sind, beschränkt ist.

Es mag nun dahingestellt sein, welche verfassungsrechtlichen Schranken dem Gesetzgeber bei Festlegung der Parteistellung über den Gleichheitssatz hinaus noch gesetzt sind (vgl. VfSlg. 8397/1978; zur Regelung der Parteistellung durch den einfachen Gesetzgeber VfSlg. 9195/1981, 8279/1978, VfGH 5.10.1985 B 5/85, 16, 17/85). Der VfGH vermag keine Verfassungsbestimmung zu finden, nach der es dem Gesetzgeber verwehrt wäre, die Parteistellung für Nachbarn im Baubewilligungsverfahren, in dem es (bloß) auf die Wahrung baurechtlicher Interessen - nicht aber sonstiger, in anderen, insbesondere im gewerberechtlichen Verfahren zu wahrender Belange - ankommt, auf Personen zu beschränken, bei denen nach einer Durchschnittsbetrachtung der typi-

---

<sup>1</sup> Zu dieser Bestimmung vgl. *Hauer*, Der Nachbar im Baurecht<sup>4</sup>, 303.

scherweise vom Bauwerk selbst ausgehenden Gefahren durch eine Bauführung Nachbarinteressen betroffen werden. Wenn der Gesetzgeber unter diesem Gesichtspunkt die Parteistellung als Nachbar den Personen einräumt, deren Grundstücke von den Fronten des Baues nicht weiter entfernt sind, als im § 7 Abs. 1 Z 1 lit. a festgelegt ist, kann ihm ebensowenig vorgeworfen werden, eine unsachliche Abgrenzung unter den als Nachbarn in Betracht kommenden Personen vorgenommen zu haben, wie es ihm unter dem Gesichtspunkt des Gleichheitssatzes verwehrt wäre, im Hinblick auf die Besonderheiten der Gefährdungen bei Bauten mit erhöhten Anforderungen den Kreis der Personen, denen als Nachbarn Parteistellung zukommt, auszudehnen. Der Umstand, daß von den Bf. eine Regelung als rechtspolitisch wünschenswert erachtet wird, wonach bei Bauten mit erhöhten Anforderungen auch Eigentümern, deren Grundstücke von der Front des Baues weiter als 15 Meter entfernt sind, Parteistellung einzuräumen wäre (vgl. die Ausführungen bei Hauer, Der Nachbar im Baurecht, Eisenstadt 1980, Seiten 138, 241), begründet keine Bedenken dahin, daß die geltende Bestimmung des § 7 Abs. 1 Z 1 lit. a BauPolG als eine gegen das Gleichheitsgebot verstoßende Regelung zu qualifizieren wäre.

## 8.5.2 Zum Vorarlberger Baugesetz

VfSlg 8279/1978

Im Erk. Slg. 6808/1972 hat der VfGH die schon im Erk. Slg. 6664/1972 vertretene Ansicht bekräftigt, daß, abgesehen von Einzelfällen wie Art. 119 a Abs. 9 B-VG, keine Verfassungsnorm bestehe, die Parteirechte in einem Verfahren überhaupt oder in einem bestimmten Umfang garantiert. Den Umfang der Parteirechte in einem Verwaltungsverfahren bestimme der einfache Gesetzgeber. Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter scheide als Maßstab hierfür aus; dieses Recht könne durch eine gesetzliche Regelung der Parteistellung deshalb nicht verletzt werden, weil eben die durch Gesetz bestimmte Behörde gegenüber den durch Gesetz mit Parteirechten ausgestatteten Personen der „gesetzliche Richter“ sei. Das die Parteirechte bestimmende Gesetz könnte allerdings aus einem anderen Grund, etwa wegen mangelnder Determinierung (Art. 18 B-VG) oder wegen Verstoßes gegen das Gleichheitsgebot (Art. 7 B-VG, Art. 2 StGG) verfassungswidrig sein. Der VfGH, der an dieser Auffassung festhält, lehnt die Meinung des Bf. ab, das rechtsstaatliche Prinzip verlange eine bestimmte Ausgestaltung der Parteirechte in einem Verwaltungsverfahren in der Weise, daß dem Gesetzgeber eine nähere Festlegung dieser Rechte überhaupt verboten sei. Im Erk. VfSlg. 2929/1955 hat der VfGH ausgesprochen, der Sinn des rechtsstaatlichen Prinzips gipfle darin, daß alle Akte staatlicher Organe im Gesetz und mittelbar letzten Endes in der Verfassung begründet sein müssen und ein System von Rechtsschutzeinrichtungen die Gewähr dafür bietet, daß nur solche Akte in ihrer rechtlichen Existenz dauernd gesichert erscheinen, die in Übereinstimmung mit den sie bedingenden Akten höherer Stufe erlassen wurden. So verstanden, kann das rechtsstaatliche Prinzip kein Argument für die vom Bf. geforderte Beschränkung des Gesetzgebers liefern. Die von ihm erörterte Problematik mündet, was der Bf. jedoch nicht erkennt, in die Frage, welche Forderungen an den Gesetzgeber bei der Festlegung von Parteirechten in einem Verwaltungsverfahren unter dem Blickpunkt des auch ihn bindenden

Gleichheitsgebotes zu richten sind. Wie der VfGH in ständiger Rechtsprechung betont hat, verbietet das Gleichheitsgebot dem Gesetzgeber nicht bloß, sachlich nicht begründbare Differenzierungen vorzunehmen, sondern auch Ungleiches gleich zu behandeln, wobei allerdings die Ungleichheit in bezug auf die Regelung wesentlich sein muß (siehe zB. VfSlg. 5397/1966) . Dies bedeutet für gewisse, dem Bf. anscheinend vorschwebende besondere Fälle, daß der Gesetzgeber im Hinblick auf seine Pflicht zu differenzierter Behandlung bei verschiedenen tatsächlichen Gegebenheiten gegen das Gleichheitsgebot verstößt, wenn er Parteirechte unterschiedslos nicht einräumt.

Solches ist ihm aber bei § 30 Baugesetz in Ansehung der im § 22 Abs. 1 leg. cit. festgelegten Pflichten des Bauwerbers in bezug auf das Landschaftsbild und Ortsbild jedoch keinesfalls unterlaufen. Es genügt hier der Hinweis, daß der im Falle einer Beeinträchtigung des Schutzobjektes betroffene Personenkreis nicht spezifisch aus Liegenschaftseigentümern im örtlichen Nahebereich, sondern auch aus zahlreichen anderen Personengruppen (zB. bloßen Bewohnern dieses Bereiches) besteht.

### 8.5.3 Zur NÖ Bauordnung

G 134/98, G 237/98 vom 9. Dezember 1998; § 118 Abs. 9 letzter Satz NÖ BauO 1976 war verfassungswidrig:

Im Anlaßfall hatte ein Anrainer gegen die Erteilung einer Baubewilligung zur Errichtung einer betrieblichen Abwasservorreinigungsanlage Einwendungen wegen Geruchs- und Lärmbelästigung erhoben. Diese Einwendungen wurden mit der Begründung abgewiesen, daß gem. § 118 Abs. 9 letzter Satz NÖ BauO 1976 subjektive Rechte des Anrainers bei Bauvorhaben, die außer der baubehördlichen auch einer gewerbebehördlichen Bewilligung bedürfen, nur durch die Bestimmung gemäß Z 4 (Bebauungsweise, -höhe, Abstände der Fluchtlinien zur Erzielung einer ausreichenden Belichtung) begründet würden.

Zweck der Regelung war der Abbau von Doppelgleisigkeiten, zumal der Anrainer auch im gewerbebehördlichen Bewilligungsverfahren die Gelegenheit zur Erhebung von Einwendungen habe. Der Verfassungsgerichtshof erachtete diese Einschränkung allerdings als verfassungswidrig, zumal damit der Nachbar einer gewerblichen Betriebsanlage schlechter gestellt wurde als jener einer nicht gewerblichen Betriebsanlage. Er konnte nämlich mangels Anwendbarkeit der raumordnungsrechtlichen Vorschriften im gewerbebehördlichen Betriebsanlagengenehmigungsverfahren einen Widerspruch zum Flächenwidmungsplan nicht geltend machen (z.B. hinsichtlich der Immissionslage).

Grundsätzlich hatte der Verfassungsgerichtshof keine Bedenken gegen eine Bestimmung, die mehrfache Entscheidungen von Behörden über idente Einwendungen vermeidet, doch wurde in diesem Fall eine sachlich nicht gerechtfertigte Differenzierung von Nachbarrechten vorgenommen, weshalb die Regelung verfassungswidrig war.

§ 6 Abs. 3 NÖ BauO 1996, die Nachfolgebestimmung zu § 118 Abs. 9 letzter Satz NÖ BauO 1976, wurde in der Folge ebenfalls als verfassungswidrig aufgehoben (G 231/98 vom 23. Februar 1999).

#### 8.5.4 Zur Wiener Bauordnung

B 608/96 vom 3. Oktober 1998, Auslegung des § 134a BO für Wien:

Mit diesem Erkenntnis wurde eine Beschwerde von Anrainern abgewiesen, die die Verfassungswidrigkeit des § 134a BO für Wien behaupteten, da ihnen kein subjektiv-öffentliches Recht hinsichtlich der Frage zukomme, ob ein benachbartes Grundstück überhaupt Bauplatzeigenschaft aufweise, oder hinsichtlich der Einhaltung der Mindestbreite für die verkehrsmäßige Aufschließung eines Bauplatzes (§ 16 Abs. 2 leg. cit.). Der Verfassungsgerichtshof hat ausgesprochen, daß diesbezüglich keine rechtliche Bedeutung für die Nachbarn bestehe, und § 134 a leg. cit. nicht als gleichheitswidrig erachtet.

#### 8.5.5 Zur Tiroler Bauordnung

B 2126/98 vom 27. Februar 1999, Einleitungsbeschluß zu § 25 Abs. 2 letzter Satz Tiroler BauO 1998: Aufgrund einer Nachbarbeschwerde, die gegen die Abweisung bzw. Zurückweisung von Einwendungen gegen die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses erhoben worden war, leitete der Verfassungsgerichtshof ein – derzeit noch anhängiges – Gesetzesprüfungsverfahren zu § 25 Abs. 2 letzter Satz Tiroler BauO 1998 ein. Diese Bestimmung sieht für die Nachbarn nur noch die Möglichkeit der Einhaltung von Abstandsbestimmungen vor. Hintergrund dieser Regelung war der Wunsch nach einer Verfahrensbeschleunigung, die in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage mit dem Hinweis auf das Bestehen eines zivilrechtlichen Rechtsschutzes gerechtfertigt wurde. Der Verfassungsgerichtshof hegte dagegen die vorläufigen Bedenken, daß eine derartige Differenzierung zwischen den Nachbarinteressen sachlich nicht gerechtfertigt sei, da kein erkennbarer Unterschied zwischen dem Interesse des Nachbarn auf Einhaltung der Abstandsvorschriften und der Bestimmungen etwa über die Beschaffenheit des Bauplatzes und den Brandschutz erkennbar sei. Weiters ging er vorläufig davon aus, daß der zivilrechtliche Immissionsschutz den Entfall der Geltendmachung des raumordnungsrechtlichen Immissionsschutzes nicht zu rechtfertigen vermöge. Der zivilrechtliche Anspruch des Nachbarn auf Schutz vor Immissionen dürfe durch die nachbarschützenden Regelungen des Flächenwidmungsplanes letztendlich beeinflußt werden.

Eine Entscheidung im Gesetzesprüfungsverfahren ist noch ausständig.

## 8.6 DIE ZIVILRECHTLICHEN ABWEHRMÖGLICHKEITEN VON IMMISSIONEN

Rechtsgrundlagen:

- **§ 523 ABGB** Eigentumsfreiheitsklage (actio negatoria):  
„[...]Man kann gegen den Eigentümer das Recht der Servitut behaupten; oder, der Eigentümer kann sich über die Anmaßung einer Servitut beschweren [...]“.

Diese Bestimmung räumt dem Eigentümer ein Klagerecht gegen die Anmaßung einer Servitut und zur Abwehr jeder sonstigen Störung seines Eigentums ein.<sup>1</sup>

Nachbarschutz:

- **§ 364 Abs. 2 ABGB** Unterlassungsklage:  
„(2) Der Eigentümer eines Grundstückes kann dem Nachbarn die von dessen Grund ausgehenden Einwirkungen durch Abwässer, Rauch, Gase, Wärme, Geruch, Geräusch, Erschütterung und ähnliche insoweit untersagen, als sie das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benutzung des Grundstückes wesentlich beeinträchtigen. Unmittelbare Zuleitung ist ohne besonderen Rechtstitel unter allen Umständen unzulässig“.

Diese Bestimmung ist insbesondere hinsichtlich der Begriffe „Nachbar“, „ähnliche [Einwirkungen]“ und „ortsübliche Benutzung“ auslegungsbedürftig, wobei auf die unterschiedlichen Standpunkte in der Lehre hingewiesen wird.

- **§ 364 a ABGB** Ausgleichsanspruch (Eingriffs- und Gefährdungshaftung):  
„Wird jedoch die Beeinträchtigung durch eine Bergwerksanlage oder eine behördlich genehmigte Anlage auf dem nachbarlichen Grund in einer dieses Maß überschreitenden Weise verursacht, so ist der Grundbesitzer nur berechtigt, den Ersatz des zugefügten Schadens gerichtlich zu verlangen, auch wenn der Schaden durch Umstände verursacht wird, auf die bei der behördlichen Verhandlung keine Rücksicht genommen wurde“.

Dadurch wird die Bestimmung des § 364 Abs. 2 ABGB wesentlich eingeschränkt. „Behördlich genehmigte Anlage“ im Sinne des §364 a leg. cit. ist nach der Rechtsprechung<sup>2</sup> gegeben, wenn die Genehmigung aufgrund eines Verfahrens erteilt wird, in dem die Berücksichtigung der rechtlichen Interessen der Nachbarn in derselben oder in gleich wirksamer Weise vorgesehen ist wie im Verfahren nach der GewO.

---

<sup>1</sup> *Stabentheiner*, Zivilrechtliche Unterlassungsansprüche zur Abwehr gesundheitsgefährdender Umwelteinwirkungen, ÖJZ 1992, 79.

<sup>2</sup> Vgl. u.a. OGH 18.2.1975 SZ 48/15, 10.11.1982 SZ 55/172, VwGH 19.9.1990 ZfVB 1991/1675.

- **§ 364 b ABGB** Schutz vor Vertiefung:

„Ein Grundstück darf nicht in der Weise vertieft werden, daß der Boden oder das Gebäude des Nachbarn die erforderliche Stütze verliert, es sei denn, daß der Besitzer des Grundstückes für eine genügende anderweitige Befestigung Vorsorge trifft“.

**§ 364 Abs. 2 ABGB** gewährt dem Eigentümer eines Grundstückes einen **Unterlassungsanspruch** gegen bestimmte vom Nachbargrund ausgehende mittelbare Immissionen. Unmittelbare Zuleitungen kann der Nachbar jedenfalls mit einer Unterlassungsklage abwehren, auch wenn die Voraussetzungen des § 364 Abs. 2 ABGB nicht erfüllt sind.

Dieser Unterlassungsanspruch wird nicht nur dem Eigentümer, sondern auch anderen dinglich Berechtigten wie dem Fruchtnießer und dem Bestandnehmer gewährt.<sup>1</sup> Darüber hinaus steht der Anspruch nach § 364 Abs. 2 ABGB den Eigentümern bzw Berechtigten zu, deren Liegenschaft nicht unmittelbar an das emittierende Grundstück angrenzt, sondern auch jenen, die sich überhaupt im Einwirkungsbereich der Störung befinden.<sup>2</sup>

Probleme bei der Auslegung des Unterlassungsanspruches gemäß § 364 Abs. 2 ABGB können sich insbesondere bei der Frage ergeben, wann eine Einwirkung das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreitet und die ortsübliche Benutzung des Grundstückes wesentlich beeinträchtigt.

Auch die Beurteilung, wann eine „ähnliche“ Auswirkung vorliegt, die einen Unterlassungsanspruch begründen kann, bereitet Schwierigkeiten.

Ob negative Immissionen wie etwa der Entzug von Licht oder Ausblick durch ein Bauwerk eine Einwirkung im Sinne von § 364 Abs. 2 ABGB darstellen, wird in der Lehre unterschiedlich beantwortet. Kleewein etwa folgt der Judikatur des OGH und meint, daß negative Immissionen keine physischen Einwirkungen darstellten, weshalb sie - ebensowenig wie ideelle Beeinträchtigungen auf die Umgebung - nicht untersagbar seien.<sup>3</sup>

Jabornegg kritisiert diese in der Lehre überwiegende Auffassung und vertritt den Standpunkt, daß positive Immissionen zugleich häufig auch negative Immissionen seien (z.B. der Entzug von Licht führt Schatten zu). Im Ergebnis bejaht er einen Unterlassungsanspruch gegen ideelle und negative

---

<sup>1</sup> *Stabentheiner*, Zivilrechtliche Unterlassungsansprüche zur Abwehr gesundheitsgefährdender Umwelteinwirkungen, ÖJZ 1992, 80, mit Hinweis auf die Judikatur.

<sup>2</sup> Ders. ebendort, *Kleewein* in *Rebhahn*, (Hrsg), Rechtsfragen des Bauens in Kärnten, 69.

<sup>3</sup> *Kleewein*, 70.

Immissionen, die iSd Gesetzes „in ähnlicher Weise“ geeignet sind, die Nutzung des Grundstückes zu beeinträchtigen wie die in § 364 Abs. 2 ABGB aufgezählten Immissionsarten.<sup>1</sup>

Nach überwiegender Auffassung besteht ein Anspruch nach § 364 Abs. 2 ABGB bereits bei unmittelbarem Vorstehen der Immission. Die Gefährdung muß allerdings bereits intensiv und konkret und nicht bloß abstrakt bestehen.

**§ 364a ABGB** enthält eine wesentliche Einschränkung des Unterlassungsanspruches des § 364 Abs. 2 ABGB, da er im Falle einer von einer behördlich genehmigten Anlage ausgehenden Immission den beeinträchtigten Nachbarn den Untersagungsanspruch nimmt und einen **verschuldensunabhängigen Schadenersatzanspruch** vorsieht. § 364a ABGB stellt nach hA eine Eingriffshaftung dar, die dem Nachbarn einer behördlich genehmigten Anlage anstelle eines Unterlassungsanspruches gewährt wird.<sup>2</sup>

Eine behördlich genehmigte Anlage im Sinne dieser Bestimmung liegt vor, wenn im Verfahren zur Erteilung der Genehmigung die rechtlichen Interessen des Nachbarn in derselben oder in gleich wirksamer Weise vorgesehen ist wie im Verfahren nach der GewO.<sup>3</sup>

Das Baubewilligungsverfahren erfüllt nach herrschender Auffassung dieses Kriterium nicht, da es wohl keinen ausreichenden Immissionsschutz des Nachbarn vorsieht. Der Nachbar eines bloß baubehördlich bewilligten Betriebes kann daher eine Unterlassungsklage gemäß § 364 Abs. 2 ABGB einbringen und ist nicht auf einen bloßen Schadenersatzanspruch beschränkt.

## 8.7 BEWERTUNG DER PARTEISTELLUNG DES NACHBARN

### 8.7.1 Konsequenzen einer Einschränkung oder Erweiterung der Parteistellung - Beschleunigung des Verfahrens versus Rechtsschutz

Die Einschränkung der Parteistellung des Nachbarn bringt auf den ersten Blick durchaus wertvoll erscheinende Vorteile: Das Verfahren wird beschleunigt, querulatorische Nachbarn haben keine Möglichkeit, ein Bauvorhaben vielleicht auf Jahre hindurch durch die Erhebung von Rechtsmitteln bis zu den Höchstgerichten zu blockieren, eventuell bestehende Doppelgleisigkeiten in verschiedenen Rechtsmaterien könnten verhindert werden.

---

<sup>1</sup> *Jabornegg*, Privates Nachbarrecht und Umweltschutz, ÖJZ 1983, 367f, *Jabornegg-Strasser*, Privatrecht und Umweltschutz, 96f.

<sup>2</sup> Dazu und zum Begriff der Eingriffshaftung *Wagner*, Die Betriebsanlage im zivilen Nachbarrecht, 9.

<sup>3</sup> *Kleewein*, 68f.



Dabei darf aber nicht übersehen werden, daß eine **Verfahrensbeschleunigung** durchaus „auf Kosten“ eines effizienten Rechtsschutzes erfolgen kann. Insbesondere die jüngsten Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofes haben dieses Problem releviert, da die **Beseitigung von Doppelgleisigkeiten** nicht dazu führen darf, daß der Nachbar in seinen Rechten verkürzt wird. Darüber hinaus haben gerade in den zitierten Erkenntnissen Nachbarbeschwerden dazu geführt, daß Verfassungswidrigkeiten in den Bauordnungen an den Verfassungsgerichtshof herangetragen wurden, sie hatten geradezu „rechtsbereinigende“ Wirkung.

Eine völlige **Beseitigung** der Parteistellung und etwa eine Verlagerung in den Bereich des Zivilrechts hätten weitgehende Konsequenzen. Abgesehen von der unter Punkt 6.8. dargestellten Problematik hätte der Nachbar eines Bauvorhabens auch bei ausgeweitetem zivilrechtlichem Nachbarschutz wohl kaum eine Möglichkeit, einen Widerspruch des Bauvorhabens zum Flächenwidmungsplan erfolgreich geltend zu machen. Zahlreiche Verordnungsprüfungsverfahren (Prüfung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen) werden vom Verfassungsgerichtshof gemäß Art. 139 B-VG aufgrund von Nachbarbeschwerden eingeleitet. Ob all diese Nachbarn **Individualanträge** stellen würden, die an strengere Voraussetzungen geknüpft sind als Bescheidbeschwerden gemäß Art. 144 B-VG, in denen Bedenken gegen den Flächenwidmungsplan von Amts wegen wahrzunehmen sind, ist ebenso fraglich wie die Bejahung der **Zulässigkeit** dieser Anträge durch den Verfassungsgerichtshof überhaupt.

Andererseits hätte eine völlige Ausweitung der Parteistellung möglicherweise eine enorme Verfahrensverzögerung zur Konsequenz. Je umfassender der Rechtsschutz ausgestaltet wird, desto größer ist die Gefahr seiner mutwilligen Inanspruchnahme.

### 8.7.2 Sachlichkeit der Gestaltung der Parteistellung?

Wie bereits dargelegt, kommt dem Gesetzgeber bei der Ausgestaltung der Parteistellung grundsätzlich ein umfangreicher Gestaltungsspielraum zu, der allerdings durch das aus dem Gleichheitssatz abgeleitete Sachlichkeitsgebot „begrenzt“ wird. Der Gesetzgeber ist gehalten, Gleiches gleich und Ungleiches ungleich zu behandeln, er muß nach sachlich begründbaren Kriterien differenzieren. Wird also eine auf die Geltendmachung bestimmter Rechte beschränkte Parteistellung vorgesehen, so muß die Auswahl dieser Rechte nach **sachlichen Kriterien** erfolgen. Es muß nachvollziehbar sein, weshalb diesen Rechten der Vorrang eingeräumt wurde (besonderes Interesse des Nachbarn an der Einhaltung). Die Einschränkung der Nachbarrechte im Baurecht zur Vermeidung von mehrfachen Entscheidungen über idente Sachverhalte muß ebenfalls sachlich gerechtfertigt sein und darf nicht dazu führen, daß der Nachbar raum- bzw. bauordnungsrechtliche Aspekte plötzlich nicht mehr geltend machen kann.

Eine eher weite Regelung der Nachbarrechte wird diesem verfassungsrechtlichen Kriterium selbstverständlich leichter gerecht werden als eine restriktive.

## 8.8 VORSCHLÄGE

### 8.8.1 Taxative oder demonstrative Aufzählung der subjektiven öffentlichen Nachbarrechte?

Die Gefahr der taxativen Aufzählung der Nachbarrechte, die zu einer Verkürzung der Nachbarrechte führen könnte und uU eine unsachliche Differenzierung zwischen verschiedenen Nachbarn oder einzelnen Rechten vornimmt, ist bereits aufgezeigt worden. Insgesamt erscheint eine demonstrative Aufzählung der subjektiven öffentlichen Nachbarrechte günstiger, wenn auch die unter 6.7. dargelegten Probleme einer **Verfahrensverzögerung oder mutwilligen Inanspruchnahme** bestehen. Die Regelung der Kärntner Bauordnung erscheint in dieser Hinsicht ideal gelungen zu sein, da die „wichtigsten“ Nachbarrechte als jene aufgezählt werden, die „insbesondere“ geltend gemacht werden können.

### 8.8.2 Einschränkung oder Beseitigung der Parteistellung des Nachbarn unter gleichzeitiger Verbesserung des Rechtsschutzes im zivilen Nachbarrecht? (Beseitigung von Überschneidungen beim Immissionsschutz)

Die zivilrechtlichen Abwehrmöglichkeiten von Immissionen sind bereits oben dargestellt worden. Fraglich ist nun, ob eine Erweiterung des bestehenden zivilrechtlichen Rechtsschutzes eine Einschränkung der subjektiven öffentlichen Nachbarrechte rechtfertigen kann. Vorweggenommen sei, daß der Verfassungsgerichtshof zu dieser Frage wohl bei der Beurteilung der Verfassungsmäßigkeit der Nachbarrechte in der Tiroler Bauordnung 1998 Stellung nehmen wird.<sup>1</sup>

Einen Überblick über die Entwicklung der Rechtsprechung des OGH zu den zivilen nachbarrechtlichen Ansprüchen gibt *Erika Wagner*, Die Betriebsanlage im zivilen Nachbarrecht, 7ff. Die Rechtsnatur der zivilen Ansprüche, auf die nicht näher eingegangen werden soll, (insbesondere Ausgleichsanspruch gem. § 364a ABGB und analoger Schadenersatzanspruch gem. § 364a ABGB) ist im Schrifttum umstritten<sup>2</sup>.

Eine **Reduzierung oder Beseitigung** des Immissionsschutzes im öffentlichen Recht unter Hinweis auf einen (eventuell erweiterten) Rechtsschutz im Zivilrecht würde im Ergebnis **wohl zu Lasten des Nachbarn** gehen.<sup>3</sup> Zwar scheint die neue Judikatur des OGH in eine weitere Auslegung der

---

<sup>1</sup> Vgl. B 2126/98 vom 27. Februar 1999, Einleitungsbeschluß zu § 25 Abs. 2 letzter Satz Tiroler BauO 1998.

<sup>2</sup> Vgl. *Hecht, Muzak*, Umwelthaftung im Nachbarrecht, JBl. 1994, 159ff; *Kerschner*, Umwelthaftung im Nachbarrecht, JBl. 1993, 216ff; *Kleewein*, Die Rechtsstellung des Nachbarn beim Bauen, 66ff; *Stabentheiner*, Zivilrechtliche Unterlassungsansprüche zur Abwehr gesundheitsgefährdender Umwelteinwirkungen, ÖJZ 1992, 79ff; Privates Nachbarrecht und Umweltschutz, *Jabornegg*, ÖJZ 1983, 365ff; E. *Wagner*, Die Betriebsanlage im zivilen Nachbarrecht, 9ff.

<sup>3</sup> *Jabornegg*, Privates Nachbarrecht und Umweltschutz, ÖJZ 1983, 365, vertritt allerdings die Auffassung, daß die zivilrechtlichen Möglichkeiten des Umweltschutzes „gewiß nicht schlechter“ abschneiden als das öffentli-

zivilen Nachbarrechte zu tendieren, aber das Verfahren, das der Nachbar beschreiten muß, ist für ihn im Zivilrecht um einiges riskanter. Das AVG kennt nämlich einerseits den Grundsatz der **Amtswegigkeit**, andererseits müssen **Kosten der amtlichen Sachverständigen** – abgesehen vom seltenen Fall des § 76 Abs. 2 AVG – von den Parteien nicht ersetzt werden. Die Frage der Tragung der Sachverständigenkosten erscheint besonders wesentlich, zumal auch im Zivilprozeß mit hoher Wahrscheinlichkeit ein immissionstechnisches Gutachten erstellt werden müßte, dessen Erstellung die nichtobsiegende Partei tragen müßte. Das **Prozeßrisiko** des möglicherweise wirtschaftlich eindeutig schwächeren Nachbarn gegenüber einem emissionsträchtigen Betrieb ist daher im Zivilprozeß wesentlich größer. Es ist auch fraglich, wie der Nachbar eine Gesetzeswidrigkeit des Flächenwidmungsplanes rügen könnte, die er im Baubewilligungsverfahren nach Erschöpfung des Instanzenzuges beim Verfassungsgerichtshof geltend machen könnte. Hätte das Gericht den Flächenwidmungsplan anzuwenden, so hätte es die Möglichkeit, gemäß Art. 139 B-VG einen Antrag auf Verordnungsprüfung zu stellen. Dies könnte im Verfahren allerdings von den Parteien nur angeregt werden, ein durchsetzbarer Anspruch auf Stellung eines derartigen Antrags besteht allerdings nicht.

Darüber hinaus sind die **Zielsetzungen** des öffentlichen Rechts anders als jene des Zivilrechts. Im Privatrecht soll ein Interessenausgleich gleichrangiger Nachbarn bewirkt werden<sup>1</sup>, wobei auch öffentlich-rechtliche Aspekte eine Rolle spielen (Umweltschutz; Frage der behördlichen Genehmigung). Im Verfahren vor der Baubehörde werden jedoch öffentliche Interessen **von Amts wegen** wahrgenommen.

Eine Verlagerung von Nachbarrechten aus dem öffentlichen Recht in das Zivilrecht könnte auch nur unter Beachtung des Art. 94 B-VG, der gebotenen **Trennung zwischen öffentlichem Recht und Privatrecht**, erfolgen.<sup>2</sup>

Mag das Privatrecht im Ergebnis auch in der Lage sein, Aspekte des Gemeinwohls zu berücksichtigen<sup>3</sup>, und könnte es damit ein zu einem wirksamen Instrument des Umweltschutzes gemacht werden<sup>4</sup>, so darf nicht übersehen werden, daß die Verfahrensgarantien im öffentlichen Recht insgesamt für den Nachbarn einen besseren bzw. leichter beschreitbaren und vergleichsweise risikolosen Rechtsschutz gewährleisten. Aus diesem Grund scheint eine Beschränkung oder Beseitigung der Nachbarrechte im öffentlichen Recht mit gleichzeitiger Erweiterung des Nachbarschutzes im Zivilrecht im Ergebnis zu einem verkürzten Rechtsschutz für den Nachbarn zu führen.

---

che Recht.

<sup>1</sup> *Kerschner*, Nachbarrecht im Spannungsfeld zwischen Privatrecht und öffentlichem Recht, JBl. 1994, 782.

<sup>2</sup> Zu dieser Problematik vgl. *Kerschner*, Nachbarrecht im Spannungsfeld zwischen Privatrecht und öffentlichem Recht, JBl. 1994, 784ff mwH.

<sup>3</sup> Dieser Ansicht *Jabornegg*, ÖJZ 1983, 365.

<sup>4</sup> So *Stabentheiner*, ÖJZ 1992, 78ff.

## 8.9 LITERATUR

- Aicher*; Umweltschutz und Privatrechte, JBI 1979, 235
- Jabornegg*; Privates Nachbarrecht und Umweltschutz, ÖJZ 1983, 365
- Fuchs/Zeissl*; Reformatorische Überlegungen zum baurechtlichen Nachbarschutz, JBI 1984, 25
- Wilhelm*; Abgasimmission im Zivilrecht, ecolex 1990, 73
- Gimpel Hinteregger*; Anspruchsgrundlagen für den Ersatz von Umweltschäden, ÖJZ 1991, 145
- Gimpel-Hinteregger*; Der Ersatz von Umweltschäden nach geltendem Recht, ecolex 1991, 685
- Stabentheiner*; zivilrechtliche Unterlassungsansprüche zur Abwehr gesundheitsgefährdender Umwelteinwirkungen, ÖJZ 1992, 78
- Kerschner*; Umwelthaftung im Nachbarrecht, JBI 1993, 216
- Hecht/Muzak*; Umwelthaftung im Nachbarrecht, JBI 1994, 159
- Kerschner*; Nachbarrecht im Spannungsfeld zwischen Privatrecht und öffentlichem Recht, JBI 1994, 781
- Hauer*; Der Nachbar im Baurecht<sup>4</sup>
- Kleewein*; Anrainerschutz bei Massentierhaltung im Privatrecht, RdU 1995, 55
- Kleewein*; Die Rechtsstellung des Nachbarn beim Bauen in *Rebhahn* (Hrsg.) Rechtsfragen des Bauens in Kärnten
- Wagner*; Die Betriebsanlage im zivilen Nachbarrecht, 1997
- Baumgartner*; Parteien und Parteienrechte im neuen Salzburger Baurecht, BBI 1998 103 ff und 161 ff
- Kastner*; Probleme um das Anzeigeverfahren nach der Niederösterreichischen Bauordnung, RdU 1999, 53

## 9 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

9.1	DIE FACHLICHE BEGUTACHTUNG	271
9.1.1	Der Sachverständige im AVG	271
9.1.2	Der Sachverständige in den einzelnen Bauordnungen	274
	<i>Vorarlberg</i>	274
	<i>Tirol</i>	274
	<i>Salzburg</i>	276
	<i>Oberösterreich</i>	277
	<i>Niederösterreich</i>	278
	<i>Wien</i>	279
	<i>Burgenland</i>	279
	<i>Kärnten</i>	280
	<i>Steiermark</i>	280
9.1.3	Rechtspolitische Beurteilung	281
9.2	DIE RECHTSSTELLUNG ANDERER BETEILIGTER	283
9.2.1	Vorarlberg	283
9.2.2	Tirol	283
9.2.3	Salzburg	284
9.2.4	Oberösterreich	285
9.2.5	Niederösterreich	287
9.2.6	Wien	287
9.2.7	Burgenland	288
9.2.8	Kärnten	289
9.2.9	Steiermark	289
9.2.10	Rechtspolitische Beurteilung	290
9.3	BESCHEIDINHALT	292
9.3.1	Vorarlberg	293
9.3.2	Tirol	294
9.3.3	Salzburg	295
9.3.4	Oberösterreich	298
9.3.5	Niederösterreich	301
9.3.6	Wien	304
9.3.7	Burgenland	306
9.3.8	Kärnten	308
9.3.9	Steiermark	310
9.3.10	Rechtspolitische Beurteilung	311

9.4	NICHTIGKEITSREGELUNGEN	313
9.4.1	Vorarlberg	313
9.4.2	Tirol	313
9.4.3	Salzburg	314
9.4.4	Oberösterreich	315
9.4.5	Niederösterreich	315
9.4.6	Wien	315
9.4.7	Burgenland	316
9.4.8	Kärnten	316
9.4.9	Steiermark	317
9.4.10	Rechtspolitische Beurteilung	318
9.5	KUMULATION	319
9.5.1	Vorarlberg	319
9.5.2	Tirol	320
9.5.3	Salzburg	320
9.5.4	Oberösterreich	320
9.5.5	Niederösterreich	321
9.5.6	Wien	322
9.5.7	Burgenland	323
9.5.8	Kärnten	323
9.5.9	Steiermark	324
9.5.10	Rechtspolitische Beurteilung	324

## 9.1 DIE FACHLICHE BEGUTACHTUNG

### 9.1.1 Der Sachverständige im AVG

Der Sachverständige findet seine rechtliche Grundlage in den §§ 52 ff des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes (AVG) 1991 idF BGBl I 1998/158. Er stellt neben Urkunden, Zeugen und Beteiligteineinvernahme ein wichtiges Beweismittel dar. Der Sachverständige ist eine Person, die an einem Verfahren mitwirkt, indem sie Tatsachen erhebt (Befund) und aus diesen auf Grund ihrer besonderen Fachkunde Schlußfolgerungen in tatsächlicher Hinsicht zieht (Gutachten). In der Aufgabe, zwischen Tatbestand und einer bestimmten Norm einen Zusammenhang herzustellen, besteht der wesentliche Unterschied zum Zeugen, der lediglich an der Ermittlung des Sachverhaltes mitarbeitet.

Nach § 52 Abs. 1 AVG hat die Behörde, wenn die Aufnahme eines Beweises durch Sachverständige **notwendig** wird, die der Behörde beigegebenen oder zur Verfügung stehenden amtlichen Sachverständigen beizuziehen. Notwendig ist die Beiziehung eines Sachverständigen iSd § 52 Abs. 1 AVG, wenn für die Beantwortung entscheidungsrelevanter Tatsachen besonderes Fachwissen notwendig ist oder wenn die Verwaltungsvorschriften ausdrücklich einen Sachverständigenbeweis vorsehen.

Für den Fall, dass ein Sachverständiger notwendig ist, normiert das AVG in § 52 Abs. 1 AVG, dass grundsätzlich die der Behörde beigegebenen oder zur Verfügung stehenden amtlichen Sachverständigen (**Amtssachverständige**) beizuziehen sind. Der Behörde beigegeben ist der Amtssachverständige, wenn er organisatorisch in sie eingegliedert ist. Zur Verfügung steht er, wenn sich die Behörde seiner bedienen kann, wenngleich er organisatorisch in einer anderen Behörde eingebunden ist.

Für den Fall, dass kein Amtssachverständiger zur Verfügung steht oder es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten ist, kann die Behörde nach § 52 Abs. 2 AVG ausnahmsweise andere geeignete Personen als Sachverständige (nichtamtliche Sachverständige) heranziehen.

Liegen die Voraussetzungen nach § 52 Abs. 2 AVG für die Bestellung eines nichtamtlichen Sachverständigen nicht vor, so kann ein solcher nach § 52 Abs. 3 AVG dennoch bestellt werden, wenn davon eine wesentliche Beschleunigung des Verfahrens zu erwarten ist. Weitere Voraussetzungen dafür sind, dass die Heranziehung des nichtamtlichen Sachverständigen von demjenigen, über dessen Ansuchen das Verfahren eingeleitet wurde, angeregt wird und die daraus entstehenden Kosten einen von dieser Partei bestimmten Betrag voraussichtlich nicht überschreiten.

Zieht die Behörde nichtamtliche Sachverständige ohne die Voraussetzungen des § 52 Abs. 2 und 3 AVG heran, obwohl ihr geeignete Amtssachverständige zur Verfügung stehen, bedeutet dies eine Verletzung von Verfahrensvorschriften und hat zur Folge, dass dessen Kosten nicht auf die antragstellende Partei überwält werden können.

§ 52 Abs. 4 AVG normiert, wer einer Bestellung zum nichtamtlichen Sachverständigen Folge zu leisten hat: So trifft diese Pflicht denjenigen, der zur Erstattung von Gutachten der erfordernten Art öffentlich bestellt ist oder wer die Wissenschaft, die Kunst oder das Gewerbe, deren Kenntnis die Voraussetzung der geforderten Begutachtung ist, öffentlich als Erwerb ausübt oder zu deren Ausübung öffentlich angestellt ist oder ermächtigt ist. Darüber hinaus müssen nichtamtliche Sachverständige beeideten werden, sofern sie nicht schon für die Erstattung von Gutachten der erfordernten Art im allgemeinen beeideten sind. Nach § 52 Abs. 4 letzter Satz AVG gelten die §§ 49 und 50 AVG auch für nichtamtliche Sachverständige. Demnach darf er gemäß § 52 Abs. 4 AVG iVm § 49 Abs. 1 Z 1 leg cit die Aussage über Fragen, deren Beantwortung dem Zeugen, seinem Ehegatten, seinem Verwandten oder Verschwägerten in auf- oder absteigender Linie seinem Geschwisterkind oder einer Person, die mit ihm noch näher verwandt oder im gleichen Grad verschwägert ist, ferner seinen Wahl- oder Pflegeeltern, Wahl- oder Pflegekindern, seinem Vormund oder Pflegebefohlenen einen unmittelbaren bedeutenden Vermögensnachteil oder die Gefahr einer strafgerichtlichen Verfolgung zuziehen oder zur Schande gereichen würde, verweigern. Gleiches gilt nach § 52 Abs. 4 AVG iVm § 49 Abs. 1 Z 2 leg cit für Fragen, die er nicht beantworten könnte, ohne eine ihm obliegende staatlich anerkannte Pflicht zur Verschwiegenheit, von der er nicht gültig entbunden wurde, zu verletzen oder ein Kunst-, Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis zu offenbaren. Nach § 52 Abs. 4 AVG iVm § 49 Abs. 1 Z 3 leg cit kann sich der nichtamtliche Sachverständige der Aussage entschlagen, wenn es um Fragen geht, wie der Zeuge sein Wahl- oder Stimmrecht ausgeübt hat, wenn dessen Ausübung gesetzlich für geheim erklärt ist. Die zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugten Personen können die Aussage nach § 52 Abs. 4 AVG iVm § 49 Abs. 2 leg cit auch darüber verweigern, was ihnen in ihrer Eigenschaft als Vertreter einer Partei von dieser anvertraut wurde. Kein Entschlagsrecht hingegen gibt es gemäß § 52 Abs. 4 AVG iVm § 49 Abs. 3 leg cit wegen der Gefahr eines Vermögensnachteils hinsichtlich der Aussage über Geburten, Eheschließungen und Sterbefälle der in Abs. 1 Z 1 genannten Personen. Will der nichtamtliche Sachverständige die Aussage verweigern, so hat er die Gründe seiner Verweigerung nach § 52 Abs. 4 AVG iVm § 49 Abs. 4 leg cit glaubhaft zu machen. Nach § 52 Abs. 4 AVG iVm § 49 Abs. 5 leg cit kann einem nichtamtlichen Sachverständigen, der einer Ladung ohne genügende Entschuldigung nicht Folge leistet oder die Aussage ohne Angabe von Gründen verweigert oder auf seiner Weigerung beharrt, obwohl die vorgebrachten Gründe als nicht gerechtfertigt erkannt wurden, die Verpflichtung zum Ersatz aller durch seine Säumnis oder Weigerung verursachten Kosten auferlegt werden, im Falle der ungerechtfertigten Aussageverweigerung kann über ihn eine Ordnungsstrafe verhängt werden. Gemäß § 52 Abs. 4 AVG iVm § 50 leg cit ist der nichtamtliche Sachverständige zu Beginn seiner Vernehmung über die für die Vernehmung maßgebenden persönlichen Verhältnisse zu befragen und zu ermahnen, die Wahrheit anzugeben und nichts zu verschweigen. Er ist auch auf die gesetzlichen Gründe für die Verweigerung der Aussage auf die Folgen einer ungerechtfertigten Verweigerung der Aussage und die strafrechtlichen Folgen einer falschen Aussage aufmerksam zu machen. Hinsichtlich Befangenheit sieht § 53 Abs. 1 AVG vor, dass § 7 leg cit, der die Befangenheit von Verwaltungsorganen regelt, uneingeschränkt auch auf Amtssachverständige Anwendung findet.



Dementsprechend hat sich der Amtssachverständige nach § 53 Abs. 1 AVG iVm § 7 Abs. 1 Z 1 leg cit seines Amtes in Sachen, an denen er selbst, sein Ehegatte, ein Verwandter oder Verschwägerter in auf- oder absteigender Linie, ein Geschwisterkind oder eine Person, die noch näher verwandt oder im gleichen Grad verschwägert ist, beteiligt ist zu enthalten. Dasselbe gilt nach § 53 Abs. 1 AVG iVm § 7 Abs. 1 Z 2 leg cit in Angelegenheiten seiner Wahl- oder Pflegeeltern, Wahl- oder Stiefkinder, seines Mündels oder Pflegebefohlenen. Ein Amtssachverständiger hat sich nach § 53 Abs. 1 AVG iVm § 7 Abs. 1 Z 3 leg cit weiters für befangen zu erklären, wenn es eine Sache betrifft, in der er als Bevollmächtigter einer Partei bestellt war oder noch bestellt ist sowie nach § 53 Abs. 1 AVG iVm § 7 Z 5 leg cit im Berufungsverfahren, wenn er an der Erlassung des angefochtenen Bescheides in unterer Instanz mitgewirkt hat. Außer in diesen Fällen liegt nach § 53 Abs. 1 AVG iVm § 7 Abs. 1 Z 4 leg cit Befangenheit vor, wenn sonstige wichtige Gründe vorliegen, die geeignet sind, seine volle Unbefangenheit in Zweifel zu ziehen. Entscheidend in diesem Zusammenhang ist ausschließlich, ob ein am Verfahren Beteiligter bei vernünftiger Würdigung aller Umstände Anlaß hat, an der Unvoreingenommenheit und objektiven Einstellung des Organwalters zu zweifeln. Hinsichtlich des nichtamtlichen Sachverständigen normiert § 53 Abs. 1 Satz 2 AVG, dass diese vom Verfahren ausgeschlossen sind, wenn einer der Gründe des § 7 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5 AVG zutrifft.

Darüber hinaus können sowohl amtliche als auch nichtamtliche Sachverständige von einer Partei abgelehnt werden, wenn diese Umstände glaubhaft macht, die die Unbefangenheit oder Fachkunde des Sachverständigen in Zweifel stellen. Die Ablehnung kann vor der Vernehmung des Sachverständigen, später aber nur dann erfolgen, wenn die Partei glaubhaft macht, dass sie den Ablehnungsgrund vorher nicht erfahren oder wegen eines für sie unüberwindbaren Hindernisses nicht rechtzeitig geltend machen konnte. Ein solcher Antrag ist nach § 53 Abs. 2 AVG von der Behörde endgültig zu entscheiden.

Hinsichtlich der Gebühren von Sachverständigen bestimmt § 53a Abs. 1 AVG, dass nichtamtliche Sachverständige Anspruch auf Gebühren unter den gleichen Voraussetzungen und im gleichen Ausmaß wie Sachverständige im gerichtlichen Verfahren haben. Den Umfang und die Höhe dieser Gebühren sind von der Behörde, die den Sachverständigen in Anspruch genommen oder die Beweisaufnahme veranlaßt hat, festzusetzen. Im Verfahren vor einer Kammer eines Unabhängigen Verwaltungssenates obliegt diese Festsetzung dem nach den landesrechtlichen Vorschriften zuständigen Mitglied der Kammer. Die Auszahlung der Gebühren erfolgt unentgeltlich. Nach § 53a Abs. 2 AVG ist der Anspruch nach Abs. 1 binnen zwei Wochen nach Abschluß der Tätigkeit vom Sachverständigen mündlich oder schriftlich bei der Behörde geltend zu machen, die sie tatsächlich in Anspruch genommen hat. Als Rechtsmittel gegen die Festsetzung der Gebühren nach Abs. 1 steht die Berufung an die vorgesetzte Behörde offen, die endgültig entscheidet.

## 9.1.2 Der Sachverständige in den einzelnen Bauordnungen

### *Vorarlberg*

Nach § 21a Abs. 1 kann die Landesregierung mit Verordnung Bauprodukte festlegen, die den besonderen Anforderungen des § 20 entsprechen müssen. Im Rahmen dieses Zulassungsverfahrens obliegt die Auswahl der Sachverständigen gemäß § 21 a Abs. 3 der Landesregierung.

§ 25 Abs. 4 normiert, dass die Behörde Pläne, Berechnungen und Beschreibungen in zusätzlicher Ausfertigung verlangen kann, wenn dies zur Begutachtung durch Sachverständige erforderlich ist.

§ 29 Abs. 1 sieht vor, dass zur mündlichen Verhandlung über Anträge um Erteilung einer Baubewilligung für Neu-, Zu- oder Umbauten von Gebäuden neben dem Antragsteller, dem Grundeigentümer bzw. Bauberechtigten, dem Planverfasser, dem allenfalls schon bestellten Bauführer, den beteiligten öffentlichen Dienststellen und Nachbarn ein bautechnischer Sachverständiger und sonst erforderliche Sachverständige zu laden sind.

### *Tirol*

Hinsichtlich der Bauverhandlung normiert § 24 Abs. 1, dass eine solche durchzuführen ist, sofern das Bauansuchen nicht nach § 26 Abs. 2 oder 3 zurückzuweisen oder ohne weiteres Verfahren abzuweisen ist, wenn auf Grund der Planunterlagen nicht offenkundig auszuschließen ist, dass Nachbarrechte iSd § 25 Abs. 2 berührt werden. Im übrigen kann die Behörde nach § 24 Abs. 2, sofern das Bauansuchen nicht nach § 26 Abs. 2 oder 3 zurückzuweisen oder ohne weiteres Verfahren abzuweisen ist, eine Bauverhandlung durchführen, wenn dies insbesondere im Hinblick auf die Art oder Größe des betreffenden Bauvorhabens, die Anzahl der im Verfahren beizuziehenden Sachverständigen oder die Anzahl der Parteien und Beteiligten der möglichst raschen und zweckmäßigen Abwicklung des Verfahrens dient. § 26 Abs. 2 sieht eine Zurückweisung des Bauansuchens vor, wenn einem Verbesserungsauftrag nach § 13 Abs. 3 AVG oder einem Auftrag nach § 24 Abs. 9 nicht entsprochen wird. Nach § 26 Abs. 3 ist ein Bauansuchen ohne weiteres Verfahren abzuweisen, wenn bereits auf Grund des Ansuchens offenkundig ist, dass a) das Bauvorhaben dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan oder örtlichen Bauvorschriften widerspricht, b) durch das Bauvorhaben entgegen dem § 15 Abs. 4 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997 ein Freizeitwohnsitz neu geschaffen oder entgegen dem § 16a Abs. 1 oder 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997 ein Freizeitwohnsitz wiederaufgebaut oder erweitert werden soll oder c) das Bauvorhaben nach § 55 Abs. 4, § 70 Abs. 2, § 84 Abs. 6, § 110 Abs. 6 Satz 3, § 111 Abs. 3 Satz 4 oder § 115 Abs. 4 Satz 1 und 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997 unzulässig ist, d) bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 21 Abs. 2 lit d der Bewilligungsbescheid der Agrarbehörde für das Bauvorhaben nicht vorliegt.

Nach § 24 Abs. 5 ist dem Verfahren zur Erteilung der Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden, sofern das Bauansuchen nicht nach § 26 Abs. 2 oder 3 zurückzuweisen oder ohne weiteres Verfahren abzuweisen ist, jedenfalls ein hochbautechnischer und ein brandschutztechnischer Sachverständiger beizuziehen, wobei die Verpflichtung zur Beiziehung eines brand-

schutztechnischen Sachverständigen entfällt, wenn es sich um Wohngebäude mit höchstens fünf Wohnungen handelt, sofern diese nicht Teil einer Wohnanlage sind.

Weiters normiert § 24 Abs. 5 Satz 3, dass dem Verfahren zur Erteilung der Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden auf Grundstücken, die einer Gefährdung im Sinne des § 3 Abs. 2 ausgesetzt sind, jedenfalls auch ein Sachverständiger für Wildbach- und Lawinenverbauung beizuziehen ist.

§ 25 Abs. 6 regelt, wer als **hochbautechnischer** Sachverständiger herangezogen werden darf. Es sind dies nach lit a) staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker im Rahmen ihrer Befugnis und nach lit b) Baugewerbetreibende im Rahmen ihrer Gewerbeberechtigung. Als Amtssachverständige kommen nach lit c) nur Bedienstete von Gebietskörperschaften in Frage, die entweder ein einschlägiges Studium an einer Universität abgeschlossen und eine mindestens einjährige entsprechende praktische Tätigkeit ausgeübt haben oder eine Abschlußprüfung an einer höheren technischen Lehranstalt der einschlägigen Fachrichtung abgelegt und eine mindestens dreijährige entsprechende praktische Tätigkeit ausgeübt haben.

Nach § 25 Abs. 7 kommen als **brandschutztechnische** Sachverständige nur allgemein beeidete gerichtliche Sachverständige auf dem Gebiet des Brandschutzes, Sachverständige der Tiroler Landeskommission für Brandverhütung und die im Abs. 6 lit a und c genannten Personen (lit a: staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker im Rahmen ihrer Befugnis, lit c: Bedienstete von Gebietskörperschaften als Amtssachverständige, die ein einschlägiges Hochschulstudium und eine mindestens einjährige entsprechende praktische Tätigkeit ausgeübt haben oder eine Abschlußprüfung an einer höheren technischen Lehranstalt der einschlägigen Fachrichtung abgelegt und eine mindestens dreijährige entsprechende praktische Tätigkeit ausgeübt haben) in Frage. Die Tiroler Landeskommission für Brandverhütung hat nach Maßgabe ihrer personellen Mittel und unter Berücksichtigung ihrer sonstigen Aufgaben auf Ersuchen der Behörden brandschutztechnische Sachverständige zur Verfügung zu stellen.

Als Sachverständige für **Wildbach- und Lawinenverbauung** dürfen gemäß § 25 Abs. 7 nur allgemein beeidete gerichtliche Sachverständige auf diesem Gebiet und die im Abs. 6 lit a und c Z 1 genannten Personen herangezogen werden (lit a: staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker im Rahmen ihrer Befugnis, lit c Z 1: Bedienstete von Gebietskörperschaften als Amtssachverständige, die ein einschlägiges Studium an einer Universität abgeschlossen und eine mindestens einjährige entsprechende praktische Tätigkeit ausgeübt haben).

Eine weitere Aufgabe kommt dem Sachverständigen beim Abbruch von Gebäuden nach dem 7. Abschnitt zu. § 41 Abs. 2 normiert, dass die Behörde den angezeigten Abbruch zu prüfen hat. Bei Gebäuden in Erhaltungszonen und Schutzzonen nach dem Stadtkern- und Ortsbildschutzgesetz,

LGBI Nr 61/1976, in der jeweils geltenden Fassung ist jedenfalls ein Gutachten des Sachverständigenbeirates einzuholen.

Bescheide, mit denen die Baubewilligung erteilt wird, leiden gemäß § 53 lit a) an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler, wenn dem Bauverfahren entgegen dem § 24 Abs. 5 kein hochbautechnischer oder brandschutztechnischer oder kein Sachverständiger für Wildbach- und Lawinenverbauung beigezogen wurde.

### *Salzburg*

In § 8 Abs. 2 des Salzburger Baupolizeigesetzes ist normiert, dass einer mündlichen Verhandlung die Parteien (§ 7), mit Ausnahme jener, die gemäß § 7 Abs. 9 der baulichen Maßnahme zugestimmt haben, ein bautechnischer Sachverständiger sowie nach Bedarf weitere Sachverständige, (z.B. elektrotechnische, maschinenbautechnische oder ärztliche Sachverständige, der zuständige Rauchfangkehrer), der Verfasser der Pläne und technischen Beschreibung sowie, sofern er der Behörde bereits bekanntgegeben wurde, der Bauführer beizuziehen sind. Für den Fall, dass eine Begutachtung durch den Gestaltungsbeirat nach § 8b erforderlich ist, sieht § 8b Abs. 3 vor, dass das Gestaltungsbearatsgutachten an die Stelle des bautechnischen Sachverständigengutachtens tritt.

Im Zusammenhang mit der Bewilligung des Bauantrages hat die Baubehörde die Art des Verwendungszweckes des Baues und seiner einzelnen Teile festzulegen (Wohnung, Büro, Geschäftsräumlichkeit, Werkstatt, Garage, Lagerraum für Brennstoff udgl). Überdies hat die Baubehörde je nach Art der baulichen Maßnahme vorzuschreiben, ob bzw welche Überprüfungsbefunde oder Bescheinigungen bestimmter Sachverständiger im Sinn des § 17 Abs. 2 Z 2 vom Bauherrn der Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 anzuschließen sind. Nach § 17 Abs. 1 ist die Vollendung der baulichen Maßnahme, bei Bauten die Aufnahme ihrer Benützung oder der Benützung einzelner für sich benützbarer und zur Benützung vorgesehener Teile der Baubehörde anzuzeigen. Dieser Anzeige sind nach § 17 Abs. 2 Z 2, soweit dies in der Baubewilligung bzw Kenntnisaufnahme der Bauanzeige vorgeschrieben worden ist, nach lit a) ein Überprüfungsbefund eines Rauchfangkehrermeisters über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauch- und Abgasfänge von Feuerstätten, nach lit b) ein Überprüfungsbefund eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßige Ausführung der Elektroinstalltionen, nach lit c) eine Bescheinigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers über die ordnungsgemäße Ausführung der Feuerlösch- und Brandmeldeeinrichtungen (ausgenommen Handfeuerlöscher), Brandrauchabsauganlagen, mechanische Lüftungsanlagen und CO-Überwachungsanlagen, nach lit d) ein Überprüfungsbefund eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers über die Einhaltung des Mindestschallschutzes, ausgenommen bei Einfamilienhäusern und nach lit e) sonstige Überprüfungsbefunde und Bescheidungen von Sachverständigen und befugten Unternehmers über die ordnungsgemäße Ausführung bestimmter Teile der baulichen Anlage, insbesondere besonderer betriebstechnischer Einrichtungen anzuschließen.

Im Hinblick auf Instandhaltung und Benützung baulicher Anlagen kann die Baubehörde, wenn sie es wegen der besonderen Art einer baulichen Anlage, so z.B. im Fall einer besonderen Tragekonstruktionen, zur Prüfung der Festigkeit für notwendig erachtet, für Bauteile, die in besonderem Maß Beanspruchungen oder Einwirkungen ausgesetzt sind, eine wiederkehrende Überprüfung durch einen hiezu geeigneten Sachverständigen (z.B. Ziviltechniker) in Abständen von höchstens fünf Jahren vorschreiben. Die Ergebnisse der vorgenommenen Überprüfung müssen der Baubehörde unverzüglich mitgeteilt werden.

§ 22 Abs. 2 sieht vor, dass in Gemeinden, die nicht über einen Beamten (Vertragsbediensteten) wenigstens des gehobenen technischen Dienstes als Amtssachverständigen verfügen, in den baubehördlichen Verfahren zur Erteilung der Bewilligung für bauliche Maßnahmen der in § 2 Abs. 1 Z 1, 3, 4 und 8 angeführten Art sowie in Verfahren zur Feststellung der aus Anlaß von baupolizeilichen Beseitigungs- oder Abbruchaufträgen notwendigen Sicherungsmaßnahmen (§ 21 Abs. 1) ein Sachverständiger heranzuziehen ist, der wenigstens den Voraussetzungen eines Beamten des gehobenen technischen Dienstes oder eines nach den gewerberechtlichen Vorschriften konzessionierten, für die bauliche Maßnahme in Betracht kommenden Gewerbetreibenden oder hierfür durch andere Rechtsvorschriften ausdrücklich Befugten entspricht.

§ 23 Abs. 1 Z 5 normiert, dass ein Sachverständiger, der die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Ausführung der baulichen Anlage oder von Teilen dieser unrichtigerweise bestätigt bzw. bescheinigt (§ 17 Abs. 2 Z 1 und 2) eine Verwaltungsübertretung begeht und mit Geldstrafe bis zu 300.000 S und für den Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis sechs Wochen zu bestrafen ist. In gleicher Weise ist der Sachverständige gemäß § 23 Abs. 1 Z 6 zu bestrafen, wenn er die Ausführung der baulichen Maßnahme entsprechend der Kenntnisnahme der Bauanzeige und entsprechend den maßgeblichen Bauvorschriften unrichtigerweise bestätigt bzw. bescheinigt.

### ***Oberösterreich***

§ 32 normiert, dass die Baubehörde, sofern der Antrag nicht gemäß § 30 zurückgewiesen oder abgewiesen wird, über jeden Baubewilligungsantrag nach § 28 eine mit einem Augenschein an Ort und Stelle zu verbindende mündliche Verhandlung (Bauverhandlung) gemäß den §§ 40 ff AVG durchzuführen hat, der mindestens ein Bausachverständiger beizuziehen ist.

Nach § 35 Abs. 3 kann die Baubehörde dem Bauwerber bei der Erteilung der Baubewilligung auftragen, wegen besonderer technischer Anforderungen bei der Ausführung des Bauvorhabens (etwa hinsichtlich statischer Berechnungen bei Hochbauten) zur Überwachung der Bauausführungen eine besondere sachverständige Person beizuziehen.

Wird gemäß § 35 Abs. 3 dem Bauwerber die Beiziehung einer besonderen sachverständigen Person aufgetragen, gelten für die beigezogene Person nach § 40 Abs. 6 die Bestimmungen des § 40 Abs.

1, 3 und 5 sinngemäß. Dementsprechend hat der Bauwerber diese Person vor Beginn der Bauausführung der Baubehörde anzuzeigen. Ein Wechsel in der Person des Sachverständigen ist vom Bauauftraggeber unverzüglich der Baubehörde anzuzeigen. Der Sachverständige hat die bewilligungsgemäße und fachtechnische Ausführung des Bauvorhabens, insbesondere die Tauglichkeit der verwendeten Baustoffe und Konstruktionen, die erforderlichen Abschränkungen und sonstigen Sicherheitsvorkehrungen sowie überhaupt die Einhaltung aller Vorschriften, die sich auf die Bauausführung beziehen, zu überwachen. Seine Verantwortlichkeit wird durch die Baubewilligung, die baubehördliche Überprüfung und die Benützungsbewilligung nicht eingeschränkt. Die Verantwortlichkeit des Sachverständigen besteht nur gegenüber der Baubehörde; die zivilrechtliche Haftung bleibt unberührt. Legt der Sachverständige die Überwachung der Bauausführung zurück oder wird sie ihm durch den Bauauftraggeber entzogen, hat der Sachverständige dies unverzüglich der Baubehörde anzuzeigen. Bis zur Bestellung eines neuen Sachverständigen durch den Bauauftraggeber ist die weitere Bauausführung einzustellen; allenfalls erforderliche Sicherungsvorkehrungen sind durch den bisherigen Sachverständigen zu treffen. Der neue Sachverständige hat vor der Übernahme der Überwachung den genehmigten Bauplan bei der Baubehörde zu unterfertigen.

§ 41 Abs. 2 normiert ein Auskunftsrecht der Baubehörde.

Nach § 57 Abs. 1 Z 8 begeht der Sachverständige eine Verwaltungsübertretung, wenn er einer ihm nach der Oö BauO oder den zu ihrer Ausführung erlassenen Vorschriften obliegenden Verpflichtung nicht nachkommt, sofern die Tat nicht unter einen anderen Straftatbestand dieses LandesG fällt, und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit einer Geldstrafe bis zu S 500.000 zu bestrafen.

### ***Niederösterreich***

§ 21 Abs. 1 sieht vor, dass die Baubehörde eine Bauverhandlung abzuhalten hat, in deren Verlauf ein Lokalausweis vorzunehmen ist, sofern die Vorprüfung zu keiner Abweisung des Bauantrages geführt hat. Nach Abs. 3 sind zur Verhandlung die für die Beurteilung des Bauvorhabens und seiner Auswirkungen notwendigen Sachverständigen beizuziehen. Von der Aufnahme des Sachverständigenbeweises kann nicht abgesehen werden.

Nach § 33 Abs. 1 ist der Eigentümer eines Bauwerks verpflichtet, dass dieses in einem der Bewilligung oder der Anzeige entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten wird. Er hat Baugebrechen zu beheben. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, darf die Baubehörde nach Abs. 2 die Überprüfung durch Sachverständige durchführen lassen. Abs. 3 räumt den Organen der Baubehörde und den beauftragten Sachverständigen zu diesem Zweck ein, das Bauwerk an Werktagen zur Tageszeit, bei Gefahr im Verzug auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit zu gestatten.

## **Wien**

§ 63 regelt, welche Belege für das Baubewilligungsverfahren vorzulegen sind. So ist bei den nach § 60 Abs. 1 lit a und c leg cit bewilligungspflichtigen Bauführungen, durch die der Wärme- und Schallschutz betroffen ist, der Nachweis hinsichtlich des Wärme- und Schallschutzes eines Ziviltechnikers oder eines gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet zu erbringen.

Durch § 127 Abs. 3 wird der Bauwerber bei den nach § 60 Abs. 1 lit a, b und c bewilligungspflichtigen Bauführungen verpflichtet, durch einen Ziviltechniker oder gerichtlich beeideten Sachverständigen (Prüfingenieur) die Beschau des Untergrundes für alle aufgehenden Tragkonstruktionen vor Beginn der Fundierungs- oder Betonierungsarbeiten, weiters die Beschau jener Bauteile, die nach deren Fertigstellung nicht mehr möglich ist (Fundamente, Stahleinlagen, Träger, Stützen, Schweißverbindungen) sowie die Rohbaubeschau vornehmen zu lassen. Nach Abs. 3a leg cit muß der Prüfingenieur vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Er ist der Behörde vor Baubeginn vom Bauwerber schriftlich anzuzeigen und hat diese Anzeige gegenzuzeichnen.

Nach § 129 Abs. 5 ist der Eigentümer eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage verpflichtet, deren Bauzustand zu überwachen. Läßt dieser das Vorliegen eines Baugebrechens vermuten, hat er den Befund eines Sachverständigen einzuholen. Sollten sich Art und Umfang eines vermuteten Baugebrechens nicht durch bloßen Augenschein feststellen lassen, ist über das Vorliegen des vermuteten Baugebrechens und gegebenenfalls über dessen Art und Umfang der Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Nach Abs. 10 ist jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften zu beheben. Läßt sich Art und Umfang der vermuteten Abweichung nicht durch bloßen Augenschein feststellen, hat der Eigentümer darüber ein Sachverständigengutachten vorzulegen.

## **Burgenland**

Hinsichtlich des Baubewilligungsverfahrens normiert § 18 Abs. 5, dass die Baubehörde eine mündliche Bauverhandlung vorzunehmen hat, die mit einem Lokalaugenschein zu verbinden ist. Zur Verhandlung sind die zur baupolizeilichen Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Sachverständigen zu laden. Keine Bauverhandlung findet nach Abs. 4 statt, wenn sich schon aus dem Ansuchen ergibt, dass das Vorhaben unzulässig ist und die Gründe der Unzulässigkeit sich nicht beheben lassen.

§ 27 regelt, dass der Bauträger die Fertigstellung des Gebäudes bei der Baubehörde anzuzeigen hat. Der Fertigstellungsanzeige sind u.a. ein Schlußüberprüfungsprotokoll eines Bausachverständigen anzuschließen, in dem dieser mit seiner Unterschrift die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens bestätigt. Für den Fall, dass Mängel oder wesentliche Abweichungen von der Baubewilligung oder Bauaufgabe vorliegen, hat der die Schlußüberprüfung vornehmende Bausachverständi-

ge die Baubehörde zu verständigen. Wird ein solches Schlußüberprüfungsprotokoll nicht beigebracht, hat die Baubehörde die Schlußüberprüfung durch einen Bausachverständigen binnen drei Wochen vornehmen zu lassen.

§ 28 Abs. 1 normiert die Instandhaltungspflicht des Eigentümers. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so hat die Baubehörde nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung, die mit einem Lokalausweis zu verbinden ist, unter Beiziehung der erforderlichen Sachverständigen die Behebung des Baugebrechens oder der Mängel binnen angemessener Frist zu verfügen.

Ergibt sich nach bewilligungsgemäßer Fertigstellung eines Bauvorhabens, dass durch dessen bestimmungsgemäße Benützung eine Gefährdung von Personen oder eine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigung für die Nachbarn eintritt, so hat die Baubehörde gemäß § 29 nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung an Ort und Stelle unter Beiziehung der erforderlichen Sachverständigen dem Eigentümer entsprechende Auflagen mit Bescheid vorzuschreiben.

Wer als Bausachverständiger gegen das Baugesetz verstößt, den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen zuwiderhandelt, von einer Baubewilligung abweicht oder diesen rechtswidrigen Zustand aufrecht erhält, begeht eine Verwaltungsübertretung und wird mit Geldstrafe bis zu S 300.000,--, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Arrest bis zu sechs Wochen bestraft, sofern die Tat nicht mit gerichtlicher Strafe bedroht ist.

### **Kärnten**

§ 51 normiert, dass den beauftragten Sachverständigen zur Beurteilung des Vorhabens, zur Überwachung des Bauzustandes und der Einhaltung anderer Verpflichtungen nach der Bauordnung im erforderlichen Ausmaß der Zutritt zu allen Teilen der baulichen Anlage und der Baustelle nach entsprechender Terminbekanntgabe zu gestatten ist.

### **Steiermark**

#### **§ 17**

- (1) Die Behörde hat über Anfrage Auskunft über die rechtlichen Grundlagen der Bebaubarkeit des Grundstückes (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Bebauungsrichtlinie, Bausperre udgl) zu geben. Aus einer solchen Auskunft erwachsen keine Rechte oder Pflichten.
- (2) Unabhängig von der Auskunftserteilung hat die Behörde Bauwerber in Bauangelegenheiten zu beraten.

§ 28 Abs. 1 sieht vor, dass die Landesregierung ein Verzeichnis nichtamtlicher Bausachverständiger zu führen hat. Wenn der Behörde keine Amtssachverständigen zur Verfügung stehen, so hat sie aus diesem Kreis nichtamtliche Sachverständige auszuwählen. Das Verzeichnis ist einmal jährlich



von der Landesregierung öffentlich kundzumachen. Nach Abs. 2 ist für die Aufnahme in das Verzeichnis der Sachverständigen das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausübung des Berufes eines Ziviltechnikers oder Baumeisters sowie eine mindestens dreijährige einschlägige Praxis im Fachgebiet nachzuweisen. Nach Abs. 3 können Bausachverständige, die die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht erfüllen, dennoch in das Verzeichnis der nichtamtlichen Sachverständigen aufgenommen werden, wenn sie vor dem Zeitpunkt der Antragstellung durch mindestens zehn Jahre hindurch ununterbrochen und anstandslos im Fachgebiet tätig waren. Die Landesregierung hat sich über die fachlichen Kenntnisse des Bausachverständigen auf dem Gebiet des Bauwesens, des Raumordnungsrechtes sowie über die Kenntnisse der Aufgaben eines Bausachverständigen zu vergewissern. Abs. 4 verpflichtet Sachverständige nach den Abs. 2 und 3, zumindest einmal in zwei Jahren eine von der Landesregierung organisierte oder von ihr anerkannte Fortbildungsveranstaltung zu besuchen. Der erfolgte Besuch ist der Landesregierung gegenüber unaufgefordert nachzuweisen. Abs. 5 verpflichtet die Landesregierung, mindestens zweimal jährlich Fortbildungsveranstaltungen iSd Abs. 4 zu veranstalten. Gemäß Abs. 6 sind Bausachverständige, die ihre Tätigkeit länger als drei Jahre nicht ausgeübt haben oder gegen die Pflichten ihres Amtes verstoßen, von der Landesregierung aus dem Verzeichnis zu streichen. Im Falle des Pflichtverstoßes kann eine Wiederaufnahme in die Liste frühestens nach Ablauf von zwei Jahren erfolgen.

Hinsichtlich des Ansuchens auf Erteilung der Benützungsbewilligung normiert § 38 Abs. 1 Z 4, dass diesem eine Bescheinigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers über die ordnungsgemäße Ausführung der Feuerlösch- und Brandmeldeeinrichtungen (ausgenommen Handfeuerlöscher), Brandrauchabsauganlagen, mechanische Lüftungsanlagen und CO-Anlagen anzuschließen ist; nach Z 5 ist bei Feuerungsanlagen überdies eine Bescheinigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers über die beim Probetrieb erzielten Betriebswerte gemäß der Heizanlagenverordnung, über die Dichtheit der Rohrleitungen und über das Ergebnis der nach § 90 Abs. 1 erfolgten Prüfung sowie über die einwandfreie Isolierung und Erdung der Lagerbehälter vorzulegen.

### 9.1.3 Rechtspolitische Beurteilung

Angesichts der einleitend ausführlich rekapitulierten Grundsätze des AVG sind Bestimmungen der besonderen Verwaltungsgesetze betreffend Sachverständige zumeist von zweifelhaftem Wert. Wird etwa angeordnet, dass einem Bauverfahren „jedenfalls ein bautechnischer Sachverständiger beizuziehen“ ist, so ist eine solche Anordnungen in einem Verfahren, dessen Gegenstand bautechnische Fragen bilden, banal und letztlich ohne nennenswerte normative Relevanz. Soweit andere Sachverständige „eingemahnt“ werden (vgl. § 24 Abs. 5 Tir BauO), kann dies nur unter Beifügung solcher Ausnahmeregelungen geschehen, dass man die Gesamtregelung sogleich auch wieder entfallen lassen könnte, da sich alles das schon nach allgemeinen Grundsätzen ergibt.

Geradezu abenteuerlich scheinen Regelungen, welche gleichsam normativ „definieren“, wer ein Sachverständiger ist. Nach § 25 Abs. 6 Tir BauO dürfte etwa der habilitierte Statik-Professor einer

Technischen Universität nicht mit einem Statik-Gutachten beauftragt werden. Aber auch als konstitutiv verstandene administrative Listen von Sachverständigen (z.B. § 28 Stmk BauG) sind nicht unbedenklich. Derartige Bestimmungen laufen auf mit Art. 6 StGG kaum zu vereinbarende und durch die EG-Dienstleistungs- und Niederlassungsfreiheit ohnehin relativierte berufsrechtliche Vorbehalte hinaus, die in einem von Überreglementierung befreiten Gesetzeswerk nichts verloren haben. Da es sich nicht um Organisationsrecht handelt, scheinen solche verfahrensrechtliche Bestimmungen zudem kompetenzrechtlich problematisch. Sofern man den Baubehörden nicht zutraut, dass sie in der Lage sind den Regeln des AVG entsprechende Sachverständige zu finden und zu bestellen, sollte mit einem informativen Rundschreiben der Landesregierung das Auslangen zu finden sein. Es sei nur darauf hingewiesen, dass sich etwa in den Bestimmungen über das (oft ungleich Sachverständigen-intensivere) gewerbliche Betriebsanlagenrecht, Wasseranlagenrecht u.a. - selbstverständlich – keine vergleichbaren Bestimmungen finden.

Bestimmungen, die vorsehen, dass Sachverständige, insbesondere die betrauten bautechnischen Sachverständigen, an einer allfälligen Verhandlung teilnehmen sollen (z.B. § 32 Oö BauO, § 8 Abs. 2 Szbg BauPolG, § 29 Abs. 1 VlbG BauG), scheinen zweckmäßig (wenngleich nicht geboten), da sich derartiges aus dem AVG nicht ergibt.

Anzumerken ist, dass Bestimmungen, die vorsehen, dass weitere Ausfertigungen von Unterlagen (insbesondere Plänen) verlangt werden können (vgl. § 25 Abs. 4 VlbG BauG), zwar administrativ zweckmäßig sind, als „unlimitierte Leistungspflichten“ aber letztlich nicht unbedenklich sind.

Ein bekanntes Problem stellen Bestimmungen dar, die die Vorlage bestimmter Gutachten von Sachverständigen bereits im Rahmen der Antragsunterlagen gebieten (§ 63 Wr BauO; vgl. hinsichtlich der Bauauftragsverfahren auch § 129 Abs. 5 Wr BauO). Eine rechtsstaatlich korrekte Auflösung dieses Fragenkreises kann wohl nur in die Richtung erfolgen, dass eine behördliche Begutachtung dann erforderlich ist, wenn der Antragsteller nicht von sich aus entsprechende Gutachten vorlegt.

Bestimmungen über Duldungspflichten gegenüber Sachverständigen (vgl. § 51 Kntn BauO) sind nur dann erforderlich, wenn solche Duldungspflichten nicht bereits in allgemeiner Weise im Hinblick auf die Baubehörde, ihre Organe und die von ihr für Zwecke fachlicher Beurteilungen und Beaufsichtigungen bestellten Personen normiert sind.

Nicht Gegenstand der hier angestellten Überlegungen sind Bestimmungen, welche Sachverständige als Organe einer besonders zu bestellenden Bauaufsicht betreffen (z.B. § 35 Abs. 3 OÖ BauO).

Insgesamt ist im Hinblick auf den Themenkreis „Sachverständige“ ein zum Teil großes Deregulierungspotential zu konstatieren. Am ehesten scheint das Kärntner Baurecht von diesem Grundsatz bestimmt zu sein.

## 9.2 DIE RECHTSSTELLUNG ANDERER BETEILIGTER

Gegenstand der von HR Dr Liehr erarbeiteten Teilstudie ist die kontroverse Thematik der Rechtsstellung der „Nachbarn“. Die Bauordnungen enthalten aber auch unterschiedliche Bestimmungen über die Beziehung von „anderen“ Personen und Institutionen als Beteiligte. In erster Linie geht es um die Beziehung des vom Bauwerber verschiedenen Grundeigentümers sowie um die Beziehung der Träger von benachbarten Verkehrsanlagen oder von berührten Leitungsrechten.

Nicht Gegenstand der folgenden Überlegungen soll die kontrovers judizierte Frage des Schutzes der Inhaber von Betriebsanlagen vor „heranrückender Wohnbebauung“ sein, da insoweit entweder der allgemeine Nachbarschutz fruchtbar gemacht werden kann – oder eben nicht.

Ebenfalls nicht Gegenstand der hier zu entwickelnden Überlegungen sollen Konstellationen einer Mehrheit von Beteiligten sein, wie sie z.B. im Fall von – aktiv oder passiv – berührten Miteigentümern gegeben sein können.

### 9.2.1 Vorarlberg

Gemäß § 7 Abs. 5 ist eine Zustimmung des Straßenerhalters gemäß § 3 des StraßenG nicht erforderlich, wenn Verzierungen und Tür- und Fensterrahmen sowie nichttragende Windaussteifungen mindestens 2,5 m über dem Gehsteig und bei Straßen ohne Gehsteig mindestens 5 m über der Straße liegen.

Nach § 19 ist das Betreten und vorübergehende Benützen fremder Grundstücke durch deren Eigentümer zu dulden, wenn es zur Herstellung der nach diesem Gesetz erforderlichen Pläne, zur Durchführung von Bauvorhaben einschließlich der Beförderung von Baumaterialien, zu Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie zur Beseitigung von Baugebrechen notwendig ist, und wenn diese Arbeiten auf andere Weise nicht oder nur unter unverhältnismäßig hohen Mehrkosten durchgeführt werden könnten.

Gemäß § 25 Abs. 3 lit a ist dem Bauantrag der Nachweis der Zustimmung des Eigentümers bzw Bauberechtigten zu erbringen, wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer oder Bauberechtigter ist.

§ 29 Abs. 1 sieht vor, dass zur mündlichen Verhandlung auch der Grundeigentümer bzw Bauberechtigte sowie die beteiligten öffentlichen Dienststellen zu laden sind.

### 9.2.2 Tirol

Nach § 6 Abs. 8 dürfen bauliche Anlagen aufgrund eines gemeinsamen Antrages der Eigentümer der betreffenden Bauplätze oder der daran Bauberechtigten an der Grundstücksgrenze zusammen-

gebaut werden, wenn ein Bebauungsplan nicht vorliegt und wenn dadurch das Ort- und Straßenbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Gemäß § 24 Abs. 4 ist bei Bauvorhaben, die im Gefährdungsbereich bestimmter Anlagen errichtet werden sollen und die die Schutzinteressen dieser Anlagen berühren können, der jeweilige Betreiber oder Erhalter der Anlage zu verständigen oder zu einer allfälligen Bauverhandlung zu laden.

Nach § 34 haben die Eigentümer der Nachbargrundstücke und die sonst hierüber Verfügungsberechtigten das Betreten und Befahren sowie die sonstige vorübergehende Benutzung dieser Grundstücke und der darauf befindlichen baulichen Anlagen zum Zweck der Ausführung eines Bauvorhabens, der Durchführung von Erhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen oder der Behebung von Baugebrechen einschließlich allfälliger Sicherungsarbeiten im unbedingt notwendigen Ausmaß zu dulden.

### 9.2.3 Salzburg

Ist zur Vornahme von Vorarbeiten zur Herstellung der im § 5 angeführten Unterlagen eine vorübergehende Inanspruchnahme fremder Liegenschaften notwendig und weigert sich der Eigentümer bzw. Besitzer oder Inhaber ohne triftigen Grund, solche Vorarbeiten vornehmen zu lassen, so kann die Baubehörde gemäß § 6 Abs. 1 auf Antrag für eine bestimmte, dem Erfordernis angemessene Frist die Bewilligung zur Vornahme derartiger Vorarbeiten erteilen. Diese Bewilligung berechtigt, im erforderlichen Ausmaß und unter möglichster Schonung fremde Liegenschaften zu betreten und auf ihnen Grunduntersuchungen und sonstige technische Arbeiten vorzunehmen, sowie solchen Arbeiten entgegenstehende kleinere Hindernisse zu beseitigen. Nach Abs. 2 steht dem Betroffenen ein Ersatz der vermögensrechtlichen Nachteile zu.

Parteien im Bewilligungsverfahren sind u.a. gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 lit c bei den im § 2 Abs. 1 Z 7 angeführten baulichen Maßnahmen die Eigentümer der an die einzufriedende Seite des Bauplatzes angrenzenden und nicht weiter als Mauerhöhe entfernten Grundstücke sowie die Straßenerhalter öffentlicher Verkehrsflächen, die von der Einfriedung nicht weiter als deren Höhe entfernt liegen sowie nach Z 2 die Eigentümer der Hauptversorgungseinrichtungen, die oder deren Sicherheitsabstand durch die geplante bauliche Maßnahme unmittelbar erfaßt werden. Nach Abs. 2 leg cit sind Parteien im Verfahren zur Bewilligung von Vorarbeiten (§ 6) und der Inanspruchnahme fremder Liegenschaften (§ 14) außer dem Bewilligungswerber die zur Duldung Verpflichteten. Partei im Verfahren zur Erlassung von Aufträgen gemäß § 19 Abs. 3 und 5 (Instandhaltung und Benützung baulicher Anlagen) sowie § 20 (Aufsicht über den Bauzustand baulicher Anlagen und die Benützung von Bauten) ist der Eigentümer der baulichen Anlage. Abs. 7 leg cit sieht vor, dass Partei in einem Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 Z 6 und § 21 außer dem Grundeigentümer und allfälligen Baurechtsberechtigten der Eigentümer der baulichen Anlage sowie der Bewilligungswerber oder der vorgesehene Adressat des baupolizeilichen Auftrages, bei der Herstellung ordnungsgemäßer

Abflußverhältnisse gemäß § 21 Abs. 3 auch der Antragsteller. Partei im Verfahren zur Erlassung eines Abbruchauftrages gemäß § 9 Abs. 2 ist nach Abs. 8 leg cit der Grundeigentümer und, wenn dieser nicht auch Eigentümer des von einem allfälligen solchen Abbruchauftrag betroffenen Baues oder Bauteiles ist, der Eigentümer (Baurechtseigentümer) desselben.

Gemäß § 9 Abs. 1 Z 7 ist die Bewilligung zu versagen, wenn der Eigentümer eines von einem allfälligen Abbruchauftrag gemäß Abs. 2 3. und 4. Satz betroffenen Baues oder Bauteiles dem Abbruch widerspricht. Gemäß Abs. 2 sind Abbruchaufträge an den Eigentümer des betroffenen Baues oder Bauteiles zu richten.

Ist eine bauliche Anlage ohne Bewilligung ausgeführt oder ist ihre Bewilligung nachträglich aufgehoben worden, so hat die Baubehörde gemäß § 16 dem Eigentümer und allenfalls auch dem Veranlasser aufzutragen, die bauliche Anlage binnen einer angemessenen Frist zu beseitigen. Dies gilt gemäß Abs. 4 sinngemäß für nicht nur geringfügige Abweichungen von einer Baubewilligung. Der Beseitigungsauftrag ist diesfalls an den Bauherrn bzw den Eigentümer der baulichen Anlage zu richten.

Gemäß § 22 Abs. 3 ist in den Fällen des Abs. 1 lit c (betrifft bundeseigene Bauten, die öffentlichen Zwecken dienen) der Gemeinde Gelegenheit zur Teilnahme an den mündlichen Verhandlungen an Ort und Stelle zu geben.

#### 9.2.4 Oberösterreich

Nach § 4 Abs. 2 Z 4 ist dem Antrag auf Bauplatzbewilligung ohne gleichzeitige Änderung der Grenzen von Grundstücken die Zustimmung des Grundeigentümers, wenn der Antragsteller nicht Alleineigentümer ist, anzuschließen. Nach Abs. 3 Z 3 leg cit ist dem Antrag auf Bauplatzbewilligung bei gleichzeitiger Änderung der Grenzen von Grundstücken die Zustimmung des Grundeigentümers anzuschließen.

Gemäß § 15 Abs. 1 haben die Eigentümer und die sonst Berechtigten die vorübergehende Benützung von Grundstücken und baulichen Anlagen zur Erstellung der nach diesem Landesgesetz erforderlichen Pläne, zur Ausführung von Bauvorhaben, zu Instandhaltungsarbeiten oder zur Behebung von Baugebrechen einschließlich der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zu dulden, wenn diese Arbeiten auf andere Weise nicht oder nur unter unzumutbar hohen Kosten durchgeführt werden können und der widmungsgemäße Gebrauch der in Anspruch genommenen Grundstücke oder baulichen Anlagen dadurch keine unverhältnismäßige Behinderung erfährt. Verweigern die Eigentümer und die sonst Berechtigten, hat die Baubehörde nach Abs. 4 leg cit über die Notwendigkeit, die Art, den Umfang und die Dauer der Inanspruchnahme mit Bescheid zu entscheiden.

Gemäß § 28 Abs. 2 Z 2 hat der Baubewilligungsantrag beim Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden die Zustimmung des Grundeigentümers (der Miteigentümer) zu enthalten, wenn der Bauwerber

nicht Alleineigentümer ist; die Zustimmung der Miteigentümer ist dann nicht erforderlich, wenn es sich um baubewilligungspflichtige Zu- oder Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen anderen Teil der Liegenschaft im Sinn des § 1 Abs. 1 und Abs. 2 WohnungseigentumsG 1975 handelt.

Gemäß § 29 Abs. 6 sind alle Pläne sowie die Baubeschreibung u.a. von den Grundeigentümern zu unterzeichnen.

Gemäß § 32 Abs. 1 hat für den Fall, dass der Antrag nicht gemäß § 30 zurückgewiesen oder abgewiesen wird, die Baubehörde eine Bauverhandlung durchzuführen, zu der u.a. jene Miteigentümer zu laden sind, die im Sinn des § 31 Abs. 2 als Nachbarn gelten. Die Ladung kann auch für bekannte Beteiligte durch Anschlag der Kundmachung in den betroffenen Häusern erfolgen, wobei die Eigentümer dieser Häuser derartige Anschläge zu dulden haben.

Nach Abs. 2 leg cit ist bei Bauvorhaben nach § 24 Abs. 1 Z 1 bis 3 auch die Oö Umweltschlichtung als Partei zur Bauverhandlung zu laden.

### § 33

- (1) Nachbarn, die vor oder bei der Bauverhandlung keine Einwendungen erheben konnten, weil sie zu dieser Verhandlung entgegen § 32 Abs. 1 nicht geladen wurden, gelten als übergangene Parteien.
- (2) Je nach dem Stand des Baubewilligungsverfahrens sind übergangene Parteien auf ihren Antrag hin in dieses Verfahren wie folgt nachträglich einzubeziehen:
  1. bis zur Erlassung des Bescheides der Baubehörde erster Instanz durch Gewährung des Parteiengehörs zum Baubewilligungsantrag und zum Ergebnis des hierüber bereits durchgeführten Ermittlungsverfahrens;
  2. nach Erlassung des Baubewilligungsbescheides erster Instanz durch Zustellung einer Bescheidausfertigung.
- (3) Sowohl im Rahmen des Parteiengehörs (Abs. 2 Z. 1) als auch in einer gegen den Baubewilligungsbescheid (Abs. 2 Z. 2) allenfalls erhobenen Berufung können übergangene Parteien alles vorbringen, was sie ansonsten bis zur oder bei der Bauverhandlung gegen das Bauvorhaben einzuwenden berechtigt gewesen wären. In keinem Fall haben übergangene Parteien jedoch einen Rechtsanspruch auf Wiederholung der mündlichen Bauverhandlung.
- (4) Das Recht nach Abs. 2 Z. 2 erlischt mit Ablauf eines Jahres ab dem Beginn der Bauausführung (§ 39 Abs. 1) des gegenüber den anderen Verfahrensparteien rechtskräftig bewilligten Bauvorhabens.

Im Baubewilligungsverfahren für bestimmte Bauvorhaben hat die Baubehörde gemäß Abs. 3 leg cit die Bezirksverwaltungsbehörde als Naturschutzbehörde zu beteiligen und von der Bauverhandlung rechtzeitig in Kenntnis zu setzen. Diesbezüglich gilt § 36 Abs. 2 des Oö Natur- und Landschaftsschutzgesetz 1995.

### 9.2.5 Niederösterreich

Gemäß § 6 Abs. 1 haben in einem Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren u.a. der Bauwerber und/oder der Eigentümer des Bauwerks sowie der Eigentümer des Baugrundstücks Parteistellung.

Nach § 6 Abs. 4 hat der Straßenerhalter dann Parteistellung im Sinn des Abs. 1, wenn eine Straße (§ 1 des NÖ LandesstraßenG, LGBl 8500) an das Baugrundstück grenzt. Abweichend davon darf der Straßenerhalter nur jene Rechte geltend machen, die die Benützbarkeit der Straße und deren Verkehrssicherheit gewährleisten. § 21 Abs. 6 gilt sinngemäß.

Gemäß § 7 Abs. 1 müssen die Eigentümer die vorübergehende Benützung ihrer Grundstücke und Bauwerke sowie des Luftraumes über diesen durch die Eigentümer der Nachbargrundstücke und deren Beauftragte dulden, wenn diese nur so oder anders nur mit unzumutbar hohen Kosten Baupläne verfassen, Bauwerke errichten, Erhaltungsarbeiten durchführen oder Baugebrechen beseitigen können. Die Eigentümer sind, außer bei Gefahr im Verzug, jeweils mindestens 4 Wochen vor Inanspruchnahme ihrer Grundstücke oder Bauwerke zu verständigen.

Dem Antrag auf Baubewilligung sind gemäß § 18 Abs. 1 der Nachweis des Grundeigentums (Grundbuchsabschrift), der höchstens sechs Monate als ist, anzuschließen oder der Nachweis des Nutzungsrechtes. Darunter ist entweder die Zustimmung des Grundeigentümers, die Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum oder die vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens zu verstehen.

Zur Bauverhandlung sind nach § 21 Abs. 2 die Parteien und Nachbarn nach § 6 Abs. 1 Z 1 bis 4 zu laden.

Zur Bauverhandlung ist gemäß § 21 Abs. 2 Z 4 die NÖ Umweltanwaltschaft im Fall des § 11 Abs. 1, 2. Satz, des NÖ UmweltschutzG LGBl 8050-3 zu laden. Gemäß Abs. 4 leg cit sind beteiligte Behörden und Dienststellen zu laden.

### 9.2.6 Wien

Wenn bei Durchführung von technischen Vorarbeiten zur Verfassung der nach diesem Gesetz erforderlichen Pläne das Betreten von Grundstücken und Gebäuden, die zeitweilige Beseitigung von Hindernissen, die diesen Arbeiten entgegenstehen, oder die Anbringung oder die Versetzung von Vermarkungszeichen notwendig ist, hat dies jeder Eigentümer nach § 47 Abs. 1 zu dulden.

Nach § 63 Abs. 1 lit c hat der Bauwerber für das Baubewilligungsverfahren die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) vorzulegen, wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist.

Baupläne und Baubeschreibungen müssen gemäß § 65 Abs. 1 u.a. vom Eigentümer (allen Miteigentümern) der Liegenschaft unterfertigt werden.

Hinsichtlich der Fertigstellungsanzeige normiert § 128 Abs. 1, dass nach Fertigstellung bewilligungspflichtiger Neu-, Zu- und Umbauten, sonstiger baulicher Anlagen und Bauabänderungen sowie Anlagen (§ 61) der Behörde vom Bauwerber, vom Eigentümer (einem Miteigentümer) der Baulichkeit oder vom Grundeigentümer (einem Grundmiteigentümer) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten ist.

Nach § 129b Abs. 2 haftet der Eigentümer (jeder Miteigentümer) einer Liegenschaft der Behörde gegenüber für alle diesem Gesetz widersprechenden Zustände auf seiner Liegenschaft, die von einer dritten Person mit oder ohne seine Zustimmung hervorgerufen worden sind, neben dieser. Jeder Eigentümer einer Liegenschaft ist verpflichtet, der Behörde bekanntzugeben, wer Eigentümer der Gebäude und baulichen Anlagen auf seiner Liegenschaft ist. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, sind die Aufträge zur Beseitigung aller diesem Gesetz widersprechenden Zustände auf seiner Liegenschaft unbeschadet seiner privatrechtlichen Ersatzansprüche gegen den Dritten ihm zu erteilen.

Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften sind außer dem Antragsteller nach § 134 Abs. 3 die Eigentümer der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln.

(7) Sofern es sich um einen von Amts wegen erlassenen Bescheid handelt, ist die Person Partei, die hiedurch zu einer Leistung, Unterlassung oder Duldung verpflichtet wird. Alle sonstigen Personen, die hiedurch in ihren Privatrechten oder Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes).

Nach § 135 Abs. 3 ist für Verletzungen der dem Eigentümer durch dieses Gesetz oder eine dazu erlassene Verordnung auferlegten Pflichten an dessen Stelle verantwortlich, wer die Verwaltung eines Gebäudes ausübt. Der Eigentümer ist neben dem Verwalter verantwortlich, wenn er es bei dessen Auswahl oder Beaufsichtigung an der nötigen Sorgfalt fehlen ließ.

### 9.2.7 Burgenland

Nach § 12 Abs. 1 hat der Eigentümer angrenzender Grundstücke das Betreten und die vorübergehende Benützung seiner Grundstücke oder Gebäude zur Herstellung der nach diesem Gesetz erforderlichen Pläne, zur Durchführung von Bauvorhaben, zu Ausbesserungs- und Instandhaltungsarbeiten oder zur Beseitigung von Baugebrechen nach vorhergehender rechtzeitiger Verständigung zu dulden, wenn diese Arbeiten auf andere Weise nicht oder nur unter unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden können.



Nach § 17 Abs. 2 sowie § 18 Abs. 2 hat der Bauwerber bei der Baubehörde eine von ihm unterfertigte schriftliche Bauanzeige zu erstatten. Der Bauwerber ist grundsätzlich der Grundeigentümer oder eine andere Person mit Zustimmung des Grundeigentümers.

### 9.2.8 Kärnten

Nach § 11 Abs. 1 lit b ist ein Beleg über die Zustimmung des Grundeigentümers (der Miteigentümer), wenn der Antragsteller nicht Alleineigentümer ist; die Zustimmung der Miteigentümer ist nicht erforderlich, wenn es sich um Vorhaben innerhalb einer selbständigen Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit im Sinn des § 1 Abs. 1 und 2 des WohnungseigentumsG 1975 handelt; im Fall des gemeinsamen Wohnungseigentums von Ehegatten ist jedoch die Zustimmung des anderen Ehegatten erforderlich.

Ebenso ist nach Abs. 1 lit b leg cit ein Beleg über die Zustimmung des Eigentümers eines Superädifikates zu Bauführungen an diesem, wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer des Superädifikates ist.

Nach § 16 Abs. 2 sind zur mündlichen Verhandlung persönlich der Grundeigentümer, sofern seine Zustimmung nach § 10 Abs. 1 lit b erforderlich ist sowie der Eigentümer eines Superädifikates bei Bauführungen an diesem zu laden.

§ 17 Abs. 5 räumt bis zur Erteilung der Baubewilligung demjenigen, der den Nachweis der privatrechtlichen Berechtigung zur Durchführung des Vorhabens erbringt, das Recht ein, in das Verfahren als Partei einzutreten.

Gemäß § 23 Abs. 1 sind u.a. der Grundeigentümer, die Miteigentümer des Baugrundstückes, deren Zustimmung nach § 10 Abs. 1 lit b erforderlich ist sowie der Eigentümer eines Superädifikates bei Bauführungen an diesem Parteien des Baubewilligungsverfahrens.

Gemäß § 51 Abs. 2 sind der Eigentümer, der Bauleiter, der Unternehmer, der Hausverwalter, der Hausbesorger oder andere Benützer verpflichtet, der Behörde alle Auskünfte zu erteilen, die zur Vollziehung dieses Gesetzes durch die Behörde erforderlich sind.

### 9.2.9 Steiermark

Auf Antrag hat die Behörde, sofern Bebauungspläne nicht erforderlich sind oder Bebauungsrichtlinien nicht bestehen, mit Bescheid gemäß § 18 Abs. 1 bestimmte Bebauungsgrundlagen festzulegen. Nach Abs. 2 leg cit sind einem solchen Antrag die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers oder des Inhabers des Baurechtes, wenn der Antragsteller nicht selbst Grundeigentümer oder Inhaber des Baurechtes ist, anzuschließen.

Gemäß § 22 Abs. 2 Z 2 ist dem Baubewilligungsantrag die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers oder des Bauberechtigten, wenn der Bauwerber nicht selbst Grundeigentümer oder Bauberechtigter ist, anzuschließen.

Nach § 23 Abs. 4 sind die Pläne und die Baubeschreibung vom Bauwerber, von den Grundeigentümern oder Bauberechtigten und von den Verfassern der Unterlagen zu unterfertigen.

Gemäß § 25 Abs. 2 Z 2 und 3 sind der Grundeigentümer und der Inhaber des Baurechtes zur Bauverhandlung persönlich zu laden.

Auch für den Abbruch von Gebäuden ist dem Ansuchen nach § 32 Abs. 1 Z 2 die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers oder des Inhabers des Baurechtes anzuschließen.

Im Anzeigeverfahren ist nach § 33 Abs. 2 Z 2 die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers oder des Bauberechtigten beizubringen.

Bei der Herstellung, Erhaltung und beim Abbruch von baulichen Anlagen im Bereich der Grundgrenze hat der Eigentümer eines Grundstückes oder von baulichen Anlagen gemäß § 36 Abs. 1 gegen Ersatz des Schadens zu dulden, dass sein Grundstück oder seine baulichen Anlagen vom Nachbargrundstück aus im unbedingt erforderlichen Ausmaß betreten und die notwendigen Gerüste aufgestellt werden, wenn sonst die Herstellungs-, Erhaltungs- und Abbrucharbeiten von baulichen Anlagen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand bewerkstelligt werden können.

### 9.2.10 Rechtspolitische Beurteilung

Es war das Anliegen der mit 1. Jänner 1999 in Kraft getretenen AVG-Novelle, Verfahren insbesondere über Anlagenbewilligungen österreichweit zu vereinheitlichen. Diesem Anliegen laufen Sonderverfahrensregeln in einzelnen Bauordnungen entgegen. Beispielsweise gibt es eine jahrzehntelange Rechtsprechung zu den allgemeinen Grundsätzen über die Beiziehung von Beteiligten (dh den „sonstigen Beteiligten“ neben den eigentlichen Parteien) und über die Beiziehung von amtlichen und nichtamtlichen Sachverständigen. Die einschlägigen Rechtsfragen können als geklärt angesehen werden. Tatsächlich enthalten einzelne Bauordnungen jedoch zum Teil sehr detaillierte Sonderbestimmungen, die neue Unterschiede begründen und neue Rechtsfragen aufwerfen.

Dementsprechend finden sich gesetzliche „Regelungen“ von unüberbietbarer Banalität, etwa § 134 Abs. 7 Wr BauO betreffend die Parteistellung des Verpflichteten eines Bauauftrages oder § 33 Oö BauO betreffend die übergangene Partei.

Was die Beteiligten betrifft hat der Verfassungsgerichtshof beispielsweise entschieden, daß die Beiziehung des vom Bauwerber verschiedenen Grundeigentümers im Bauverfahren verfassungsrechtlich nicht geboten ist, da die Bauführung auf fremdem Grund – wegen sonstiger Besitzstörung – ohnehin Gegenstand einer zivilrechtlichen Vereinbarung sein muß. Dessenungeachtet bestimmt z.B. § 18 Abs. 1 Z 1 NÖ BauO: „Dem Antrag auf Baubewilligung sind anzuschließen:

- Nachweis des Grundeigentums (Grundbuchsabschrift):  
höchstens 6 Monate alt oder
- Nachweis des Nutzungsrechtes:
  - a) Zustimmung des Grundeigentümers oder
  - b) Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum oder
  - c) vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens“.

Unverständlich scheint, daß in Zeiten zunehmenden Deregulierungsbewußtseins dem benachbarten Straßenerhalter (§ 6 Abs. 4 NÖ BauO) nicht nur die ohnedies bestehende Teilnahmemöglichkeit als Beteiligter, sondern sogar kraft Gesetzes Parteistellung eingeräumt wird.

Allgemein ist nämlich festzuhalten, dass das AVG nicht nur die „Parteien“, sondern auch die „schlichten Beteiligten“ kennt (§ 8 AVG). Schlichter Beteiligter ist, wer – ohne Träger einschlägiger subjektiver Rechte zu sein – von der Behörde tatsächlich einem Verfahren beigezogen wird. Der Behörde steht es daher schon nach allgemeinen Regeln frei, den Grundeigentümer oder Träger von Verkehrs- oder Leitungsanlagen im Hinblick auf die einfache und vollständige Ermittlung des Sachverhaltes einem Bauverfahren beizuziehen. Einer gesetzlichen Regelung in den besonderen Verwaltungsvorschriften bedarf dieser Fragenkreis grundsätzlich nicht, soweit bestimmte Konstellationen standardisiert auftreten, müßte eine „checklist“ in einem Merkblatt für Bauverfahren o dgl ausreichen.

Von diesen Überlegungen unberührt bleibt die Frage, dass solchen Rechtsträgern aus anderen Rechtsgründen – etwa als Anrainer – auch die Stellung von Parteien zukommen kann.

Der Verfassungsgerichtshof hat im Hinblick auf die Tir BauO entschieden, dass es verfassungsrechtlich nicht geboten ist, dem vom Antragsteller verschiedenen Grundeigentümer in einem Bauverfahren Parteistellung einzuräumen. In der Tat ist die Vorstellung, dass typischerweise gegen den Willen des Eigentümers auf Fremdgrund gebaut wird, eher wirklichkeitsfremd, und erweisen sich die zivilrechtlichen Instrumente des Besitzerschutzes als ausreichend.

Eine gesetzlich vorgesehene Beiziehung des Trägers benachbarter Straßen scheint ebenfalls nicht erforderlich. Soweit besondere Zufahrten oder Überbauungen hergestellt werden sollen, wird ein straßenrechtliches Verfahren bzw die zivilrechtliche oder gebrauchsabgabenrechtliche Zustimmung ohnehin unabdingbar sein. Sieht es die Baubehörde aber im Interesse des Bürgerservice als wünschenswert an, bereits im Rahmen des Bauverfahrens auf eine Koordination der berührten Belange hinzuwirken, so steht ihr die Beiziehung des Straßenerhalters als Beteiligter bereits nach allgemei-

nen AVG-Regeln offen. Jedenfalls ist die Einräumung einer Parteistellung für den Straßenerhalter (vgl. § 6 Abs. 4 NÖ BauO) als unverhältnismäßig abzulehnen.

Dasselbe gilt für die Träger von Anlagen, in deren Gefährdungsbereich ein Bauvorhaben verwirklicht werden soll (vgl. § 24 Abs. 4 Tir BauO).

Eine andere Betrachtung scheint dagegen im Hinblick auf die Träger von Leitungsrechten im oder über dem Baugrund angebracht. Zwar könnte man argumentieren, dass diese Leitungen durch die das Leitungsrecht konstituierenden Rechtsvorschriften geschützt werden. Es ist allerdings zu bedenken, dass solche sondergesetzlichen Verfahren „zu spät“ kommen könnten, wenn sich die genaue Lage einer Leitung erst im Zuge der Erdbauarbeiten herausstellt. Angesichts dieser besonderen Konstellation scheint es gerechtfertigt, gesetzlich ausdrücklich anzuordnen, dass den Trägern von im Bauareal unterirdisch verlaufenden Leitungsanlagen frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist.

Wenn vereinzelt die Parteistellung der Umweltschutzbehörde des Landes statuiert (§ 32 Abs. 2 Oö BauO), so scheint dies im Hinblick auf Sachverhalte gerechtfertigt, die umweltschutzspezifische, durch den Nachbarschutz nicht adäquat erfaßte Besonderheiten aufweisen. Zu denken ist z.B. an den Fragenkreis der Grünlandbauten, mit ihrem notorischen Umgehungspotential, oder an Anlagen, die über das Gemeindegebiet hinausreichende Auswirkungen mit sich bringen. Ohne solche Einschränkungen scheint eine derartige Parteistellung nicht gerechtfertigt.

Nach allgemeinen Regeln steht es der Baubehörde schließlich frei, aus Koordinationsüberlegungen andere – auf Grund anderer Rechtsvorschriften – mit dem Projekt befaßte Behörden beizuziehen. Soweit dies, wie im Fall des § 32 Abs. 3 Oö BauO, seinerseits Zwecken der Deregulierung und Entbürokratisierung dient, ist dies zu begrüßen, im übrigen scheint eine ausdrückliche gesetzliche Regelung nicht gerechtfertigt.

### 9.3 BESCHEIDINHALT

Die geltenden Bauordnungen enthalten gesetzliche Determinierungen obligatorischer und fakultativer Bescheidinhalte unterschiedlicher Art und Dichte. Sie können die „Übersetzung“ allgemeiner bauordnungs- und bautechnikrechtlicher Bestimmungen in individuelle Pflichten, die Bewilligung von Ausnahmen oder Erleichterungen im Einzelfall (vgl. Krzizek, System des österreichischen Baurechts, Band 2, 1974, 217 ff) oder auch besondere Vorkehrungen in Sonderfällen (z.B. Bauaufsicht) zum Inhalt haben.

### 9.3.1 Vorarlberg

Gemäß § 6 Abs. 10 kann die Behörde auch größere als in den Abs. 2 - 8 leg cit vorgeschriebene Abstandsflächen und Abstände festsetzen, wenn der Verwendungszweck eines Bauwerkes eine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung oder eine Gefährdung der Nachbarn erwarten läßt.

Wenn im Baubewilligungsbescheid die Höhe eines Gebäudes bestimmt wird, ist gemäß § 8 entweder die Höhe eines Punktes oder mehrerer Punkte eines Gebäudes oder die Tiefe der Abstandsflächen anzugeben.

Gemäß § 11 Abs. 2 kann bei der Errichtung von Gebäuden die Schaffung entsprechender Grünflächen auf dem Baugrundstück vorgeschrieben werden, wenn dies die Interessen der Gesundheit oder des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes erfordern.

Wenn ein Bauwerk errichtet wird, sind gemäß § 12 auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe die erforderlichen Garagen und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge einschließlich der erforderlichen Zu- und Abfahrten zu schaffen. Gemäß Abs. 7 leg cit können von der Behörde Erleichterungen oder Ausnahmen von dieser Verpflichtung gewährt werden, wenn die Schaffung von Garagen oder Abstellplätzen auf dem Baugrundstück unmöglich, unzulässig oder unwirtschaftlich wäre. Nach § 13 ist die Gemeinde ermächtigt, durch Beschluß der Gemeindevertretung in diesen Fällen für jede fehlende Garage und jeden fehlenden Abstellplatz eine Ausgleichsabgabe zu erheben.

Gemäß § 30 Abs. 1 sind über die Einwendungen der Nachbarn, die sich auf Rechte stützen, die in Abs. 1 lit a bis f genannt werden, in der Erledigung über den Bauantrag abzusprechen. Einwendungen der Parteien, mit denen die Verletzung anderer als im Abs. 1 genannten öffentlich-rechtlichen Vorschriften behauptet wird, sind nach Abs. 2 als unzulässig zurückzuweisen, Einwendungen, die sich auf das Privatrecht stützen, sind auf den Rechtsweg zu verweisen.

§ 31 regelt, unter welchen Voraussetzungen eine Baubewilligung zu erteilen ist. Gemäß Abs. 4 leg cit kann die Errichtung eines Bauwerkes auch nur für eine bestimmte Zeit bewilligt werden, wenn dadurch die zu berücksichtigenden Interessen, die sonst entgegenstehen würden, berücksichtigt werden können. Nach § 32 ist durch Auflagen oder Bedingungen sicherzustellen, dass die zu berücksichtigenden Voraussetzungen geschaffen werden. Nach Abs. 3 leg cit hat die Behörde die Schaffung von Grünanlagen oder das Pflanzen von Bäumen oder Sträuchern anzuordnen, wenn dies zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes oder zur Vermeidung von Belästigungen der Nachbarn erforderlich ist. Wenn es öffentliche Interessen, wie solche der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs, des Fremdenverkehrs, des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes und des Denkmalschutzes, erfordern, hat die Behörde nach Abs. 4 leg cit durch Auflagen Art und Zeit der Ausführung des Vorhabens festzulegen und insbesondere auch Maßnahmen im Sinne des § 37 Abs. 4 vorzuschreiben (Nach § 37 Abs. 4 haben die Bauausführenden alle Maßnahmen zu treffen, die notwendig sind, um die Sicherheit und Gesundheit von Menschen zu gewährleisten und um ver-

meidbare Belästigungen, insbesondere durch Lärm und Staub, hinanzuhalten). Erfordern es Interessen der Gesundheit, so hat die Behörde nach Abs. 5 leg cit durch Auflagen die Überprüfung des Vorhabens oder von Teilen desselben im jeweils geeigneten Zeitpunkt der Ausführung anzuordnen.

Gemäß § 44 Abs. 1 kann die Behörde in der Baubewilligung die Prüfung des vollendeten Vorhabens als entbehrlich bezeichnen.

### 9.3.2 Tirol

Gemäß § 7 Abs. 3 gelten die Bestimmungen über die Bauhöhe nicht für bauliche Anlagen, für die aus zwingenden technischen oder sonstigen besonders berücksichtigungswürdigen Gründen nur mit einer größeren Höhe errichtet werden können.

Gemäß § 8 Abs. 1 ist die Anzahl der mindestens zu schaffenden Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge in der Baubewilligung festzulegen. Nach Abs. 6 leg cit kann eine gänzliche oder teilweise Befreiung von dieser Verpflichtung ausgesprochen werden, wenn die entsprechenden Abstellmöglichkeiten nicht oder nur mit einem wirtschaftlich unvertretbaren Aufwand geschaffen werden können. Gemäß § 9 sind bei Wohnanlagen und sonstigen dort näher bezeichneten Gebäuden Abstellmöglichkeiten für die Kraftfahrzeuge behinderter Personen in einer dem jeweiligen Verwendungszweck des Gebäudes angemessenen Anzahl zu schaffen. Nach Abs. 4 entfällt diese Verpflichtung, wenn diese nicht oder nur mit einem wirtschaftlich unvertretbaren Aufwand geschaffen werden können oder wenn aufgrund von Verkehrsbeschränkungen, insbesondere durch Fußgängerzonen, ein Zufahren zum betreffenden Gebäude mit Kraftfahrzeugen nicht möglich ist.

Nach § 10 ist beim Neubau von Wohnanlagen auf dem Bauplatz ein im Hinblick auf die Anzahl der Wohnungen ausreichend großer Kinderspielplatz zu schaffen. Gemäß Abs. 2 leg cit entfällt diese Verpflichtung unter dort näher bestimmten Voraussetzungen.

Nach § 10 Abs. 3 sind für Wohnanlagen weiters Räume zum Einstellen von Fahrrädern, Kinderwägen, Sportgeräten, Rollstühlen und dergleichen vorzusehen. Ferner sind nach dieser Bestimmung für jede Wohnanlage Anlagen zum Wäschetrocknen und zum Teppichklopfen, zur Sammlung des Hausmülls und zum Abstellen einspuriger Kraftfahrzeuge vorzusehen.

Gemäß § 11 ist zur Versorgung in Notzeiten in jeder Wohnanlage in mindestens einem Raum jeder Wohnung technische Vorkehrung zur Gewährleistung einer ausreichenden Temperatur zu gewährleisten.

Werden in der Bauverhandlung privatrechtliche Einwendungen erhoben, so hat die Behörde gemäß § 25 Abs. 4 möglichst auf eine Einigung hinzuwirken. Kommt eine Einigung zustande, so ist diese in der Verhandlungsschrift zu beurkunden. Kommt eine Einigung nicht zustande, so ist der Nachbar

mit seinen Einwendungen auf den ordentlichen Rechtsweg zu verweisen. Die Einwendungen sind in der Baubewilligung ausdrücklich anzuführen.

§ 26 regelt die Voraussetzungen, unter welchen Bedingungen eine Baubewilligung zu erteilen ist. Gemäß Abs. 7 leg cit ist die Baubewilligung befristet, mit Auflagen oder mit Bedingungen zu erteilen, soweit dies zur Wahrung der nach den baurechtlichen und raumordnungsrechtlichen Vorschriften geschützten Interessen erforderlich ist und das Bauvorhaben in seinem Wesen nicht verändert wird. Die Baubewilligung kann auch mit der Auflage erteilt werden, dass im Zuge der Bauausführung oder nach der Bauvollendung bestimmte technische Unterlagen der Behörde vorgelegt werden müssen.

Nach § 27 Abs. 2 kann in der Baubewilligung für den Baubeginn bei umfangreichen Bauvorhaben eine längere als die grundsätzlich zweijährige, höchstens jedoch fünfjährige Frist festgelegt werden.

In § 29 Abs. 1 ist bestimmt, dass zum Schutz des Lebens und der Gesundheit von Menschen, der Sicherheit von Sachen sowie der Nachbarn vor unzumutbaren Belästigungen, insbesondere durch Lärm oder Staub, in der Baubewilligung oder mit gesondertem schriftlichen Bescheid entsprechende Maßnahmen angeordnet werden können.

Gemäß § 30 Abs. 1 kann in der Baubewilligung oder mit gesondertem schriftlichen Bescheid die Bestellung eines Bauverantwortlichen aufgetragen werden, wenn dies aufgrund der Art des betreffenden Bauvorhabens notwendig ist.

Nach § 31 Abs. 2 kann die Behörde auf Antrag des Bauherrn eine Ausnahmegewilligung für das Überschreiten des zulässigen Baulärms durch bestimmte Bauarbeiten erteilen.

Gemäß § 34 besteht das Recht zur vorübergehenden Benützung von Nachbargrundstücken. Nach Abs. 4 leg cit ist bereits in der Baubewilligung über deren Zulässigkeit zu entscheiden, wenn die Zustimmung des Eigentümers des betroffenen Grundstückes verweigert wird.

Ist für ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben der Abbruch eines Gebäudes erforderlich, so ist gemäß § 40 Abs. 3 über die Zulässigkeit des Abbruchs in der Baubewilligung zu entscheiden.

Sind für ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich, so ist gemäß § 47 Abs. 2 über deren Zulässigkeit in der Baubewilligung zu entscheiden.

### 9.3.3 Salzburg

Im Bescheid über die Erteilung der Bewilligung kann die Baubehörde gemäß § 9 Abs. 2 die zur Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften erforderlichen Auflagen oder Bedingungen vorschreiben. Durch Aufla-

gen kann insbesondere auch die Einhaltung des gemäß § 5 Abs. 7 oder 8 vorgelegten oder erforderlichenfalls von der Baubehörde abgeänderten Bauausführungskonzeptes bzw Abfallwirtschaftskonzeptes sichergestellt werden. Die Bedingungen können insbesondere auch die Errichtung von baulichen Nebenanlagen als Immissionsschutz und die Bepflanzung betreffen, die zur Erreichung des Schutzzweckes notwendig sind, ebenso die Errichtung von baulichen Nebenanlagen zur Begrenzung der Gefahren und allfälliger Schäden durch Hochwasser, Lawinen, Murabgänge, Steinschlag udgl in bereits weitgehend verbauten Gebieten. Die Baubehörde kann darin weiter, wenn sie es wegen der besonderen Art der baulichen Maßnahme zur Prüfung der Festigkeit oder Brandsicherheit ihrer Ausführung für notwendig erachtet, die Vorlage von Befunden (z.B. Belastungsproben) verlangen. In den Bescheid, mit dem die Errichtung eines Baues auf einem Bauplatz bewilligt wird, für den ein Abbruchgebot des § 35 Abs. 3 ROG 1992 besteht, ist ein Abbruchauftrag für den vom Abbruchgebot erfaßten Bau oder Bauteil aufzunehmen. Ein Abbruchauftrag ist weiter in einen Bescheid aufzunehmen, mit dem die Errichtung von Bauten lediglich als Ersatz für bestehende Bauten oder Bauteile bewilligt wird. Nach Abs. 3 leg cit kann die Baubewilligung befristet, und zwar auf höchstens fünf Jahre, erteilt werden, wenn es sich um Bauten vorübergehenden Bestandes handelt, dies im Bauansuchen begehrt ist und Gewähr gegeben ist, dass die bauliche Anlage rechtzeitig entfernt werden kann. Nach Ablauf der Bewilligungsdauer gilt die bauliche Anlage als nicht bewilligte (§ 16). Eine einmalige Verlängerung der Frist um höchstens weitere fünf Jahre aus triftigen Gründen ist zulässig, wenn hierum vor dem Ablauf der Bewilligungsdauer angesucht worden ist. Die Baubehörde kann mit der Baubewilligung oder gesondert eine ausreichende Sicherheitsleistung für die seinerzeitige Beseitigung der baulichen Anlage vorschreiben. Nach Abs. 4 leg cit hat die Baubehörde mit der Erteilung einer Bewilligung die Art des Verwendungszweckes des Baues und seiner einzelnen Teile festzulegen (Wohnung, Büro, Geschäftsräumlichkeit, Werkstatt, Garage, Lagerraum für Brennstoff udgl). Die Baubehörde hat überdies je nach Art der baulichen Maßnahme vorzuschreiben, ob bzw welche Überprüfungsbefunde oder Bescheinigungen bestimmter Sachverständiger im Sinn des § 17 Abs. 2 Z 2 vom Bauherrn der Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 anzuschließen sind. Einwendungen privatrechtlicher Natur sind nach § Abs. 5 leg cit, sofern hierüber keine gütliche Vereinbarung erzielt werden kann, auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Gütliche Vereinbarungen, die im Verfahren ausdrücklich abgeschlossen wurden, sind im Bescheid zu beurkunden.

Die Baubehörde kann im Baubewilligungsbescheid gemäß Abs. 7 Z 3 leg cit in bestimmten Fällen, nämlich wenn es sich um ein großes Bauvorhaben handelt, das in Etappen verwirklicht werden soll, eine längere Bauführungsfrist festlegen, allerdings sechs Jahre nicht übersteigend.

Im Anzeigeverfahren nach § 10 Abs. 5 tritt an die Stelle der Erteilung (Versagung) der Baubewilligung die Kenntnisnahme der Bauanzeige oder deren Versagung durch Bescheid. In den Bescheid über die Kenntnisnahme der Bauanzeige ist die Gewährung der angesuchten Ausnahme aufzunehmen.

§18 (1) Alle Bauten, die Aufenthaltsräume für Menschen enthalten, müssen an den öffentlichen Verkehrsflächen zugekehrten Seiten mit Orientierungsnummern versehen sein. Nebenbauten sind



unter der Nummer des Hauptgebäudes zu führen. Bei Bauten, für welche hienach mehrere Hausnummern in Betracht kommen, kann der Bürgermeister, wenn hiebei den Orientierungserfordernissen noch zufriedenstellend Rechnung getragen erscheint, die Zahl der Orientierungsnummern vermindern. Wohnblöcke und dergleichen größere Bauten sind für gesondert zugängliche Bauteile mit eigenen Orientierungsnummern zu versehen.

- (2) Die Numerierung ist nach Verkehrsflächen (Straßen, Gassen, Plätzen) oder Ortschaften (Weiler) getrennt so vorzunehmen, daß eine rasche und sichere Orientierung möglich ist.
- (3) Die Numerierung eines Baues darf nur nach Anordnung des Bürgermeisters vorgenommen, abgeändert oder gelöscht werden. Jede derartige Anordnung ist vom Bürgermeister den Finanz- und Grundbuchsbehörden mitzuteilen.
- (4) Wenn zwei oder mehrere mit Orientierungsnummern versehene Bauten vereinigt werden, muß dieser Bau die zwei oder mehreren Nummern so lange fortführen, bis eine neue Numerierung vorgenommen wird.
- (5) Die Eigentümer eines Baues sind verpflichtet, die ihnen vom Bürgermeister beigestellte Orientierungstafel an der von ihm bestimmten Stelle anzubringen oder durch die Gemeinde anbringen zu lassen.
- (6) Die Orientierungsnummern sind grundsätzlich in arabischen Ziffern auszudrücken. Die Gemeindevertretung (der Gemeinderat) kann durch Verordnung bestimmen, daß die Bauten mit Orientierungstafeln in einheitlicher oder gebietsweise einheitlicher Art und Form zu versehen sind, daß diese Tafeln außer der Orientierungsnummer auch den Namen der Verkehrsfläche oder Ortschaft und sonstige, für eine rasche und sichere Orientierung erforderliche Angaben zu enthalten haben sowie daß hiezu die Orientierungstafeln zu beleuchten sind.
- (7) Die Eigentümer des Baues haben die Kosten der Anschaffung, Anbringung, Erhaltung und gegebenenfalls Beleuchtung der Orientierungstafeln zu tragen.
- (8) Wenn es zur raschen und sicheren Orientierung erforderlich erscheint, haben die Eigentümer von Bauten und Grundstücken auch die von der Gemeinde vorzunehmende Anbringung von Straßentafeln ohne Anspruch auf Entschädigung und ohne Haftung für deren ordnungsgemäßen Bestand zu dulden.
- (9) Erscheint es aus Gründen der Evidenthaltung angebracht, kann die Gemeindevertretung (der Gemeinderat) durch Verordnung bestimmen, daß Bauten mit eigenen Ordnungsnummern (Conskriptionsnummern, Konstruktionsnummern, Bauherstellungsnummern udgl) zu versehen sind. Die Anbringung solcher Ordnungsnummern an oder in den Bauten auf Kosten der Gemeinde ist ohne Haftung für deren ordnungsgemäßen Bestand zu dulden. Abs. 3 zweiter Satz gilt für die Ordnungsnummern sinngemäß.
- (10) Alle Orientierungsnummern, Straßentafeln und Ordnungsnummern sind vom Eigentümer des Baues sichtbar zu halten.
- (11) Die nach den vorstehenden Bestimmungen Organen der Gemeinde zukommenden Aufgaben sind im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde wahrzunehmen.

### 9.3.4 Oberösterreich

Gemäß § 11 Abs. 1 kann der Eigentümer von mindestens zwei Dritteln der zu einem Bauplatz nach dem Bebauungsplan gehörenden Grundfläche die Enteignung der nach dem Bebauungsplan zum Bauplatz gehörenden und der allenfalls zu Verkehrsflächen abzutretenden Grundflächen, die nicht in seinem Eigentum stehen, gegen Entschädigung zum Zweck eines Neu-, Zu- oder Umbaues beantragen, wenn die Ergänzungsflächen insgesamt nicht größer als 500 m<sup>2</sup> sind und der Enteignungswerber gleichzeitig die Bauplatzbewilligung und die Baubewilligung beantragt. Einem Enteignungsantrag darf nach Abs. 3 leg cit nur stattgegeben werden, wenn die Bauplatzbewilligung und die Baubewilligung rechtskräftig erteilt wurden. Die Bauplatzbewilligung und die Baubewilligung setzen in diesem Fall die Zustimmung des Grundeigentümers nicht voraus; die Bauplatzbewilligung und die Baubewilligung werden unwirksam, wenn der Enteignungsantrag zurückgezogen oder rechtskräftig abgewiesen wird.

Liegen in einem nach dem Bebauungsplan in geschlossener Bauweise zu bebauenden Gebiet zwischen bebauten Bauplätzen unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile, die nach dem Bebauungsplan einen oder höchstens zwei Bauplätze bilden, kann für diese Grundstücke oder Grundstücksteile sowie die allenfalls zu Verkehrsflächen abzutretenden Grundflächen zum Zweck der Errichtung von dem Bebauungsplan entsprechenden Bauten nach § 12 Abs. 1 die Enteignung gegen Entschädigung beantragt werden.

Hinsichtlich der Benutzung fremder Grundstücke und baulicher Anlagen normiert § 15 Abs. 5 für den Fall, dass eine Inanspruchnahme fremder Grundstücke und baulicher Anlagen unumgänglich ist und die beabsichtigte Inanspruchnahme verweigert wird, dass die Baubehörde auf Antrag zugleich mit der Erteilung der Baubewilligung über die Notwendigkeit, die Art, den Umfang und die Dauer der Inanspruchnahme mit Bescheid zu entscheiden hat.

Anlässlich der Bewilligung von Bauplätzen und der Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken sind gemäß § 16 Abs. 1 die nach Maßgabe der Straßenfluchtlinien des Bebauungsplanes zu den öffentlichen Verkehrsflächen fallenden, an den Bauplatz oder an den von der Änderung betroffenen Teil des Bauplatzes oder des bebauten Grundstückes angrenzenden Grundflächen, und zwar bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zur Achse der Verkehrsfläche, in beiden Fällen im rechten Winkel auf die Straßenfluchtlinie, abzutreten. Wird der Neubau eines Gebäudes auf einem Grundstück bewilligt, für das eine Bauplatzbewilligung gemäß § 3 Abs. 2 Z 4 nicht erforderlich ist, sind anlässlich der Baubewilligung nach Maßgabe des § 16 Grundflächen des zu bebauenden Grundstückes nach § 17 Abs. 7 abzutreten.

Eine vergleichbare Bestimmung findet sich hinsichtlich des Betrages zu den Kosten des Erwerbs von Grundflächen. § 18 Abs. 6 sieht für den Fall, dass der Neubau eines Gebäudes auf einem Grundstück bewilligt wird, für das eine Bauplatzbewilligung gemäß § 3 Abs. 2 Z 4 nicht erforderlich ist, dass anlässlich der Baubewilligung nach Maßgabe der Abs. 1 bis 3 ein Beitrag zu den Kosten der Erwerbung von Grundflächen zu leisten ist.

Wurde von der Gemeinde eine öffentliche Verkehrsfläche (§ 8 O.ö. StraßenG 1991) errichtet, hat sie gemäß § 19 Abs. 1 anlässlich der Erteilung einer Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden, die durch diese öffentliche Verkehrsfläche aufgeschlossen werden, dem Eigentümer des Bauplatzes oder des Grundstückes, auf dem das Gebäude errichtet werden soll oder schon besteht, mit Bescheid einen Beitrag zu den ihr erwachsenden Kosten der Herstellung dieser öffentlichen Verkehrsfläche vorzuschreiben.

Werden von Nachbarn Einwendungen erhoben, hat der Verhandlungsleiter gemäß § 32 Abs. 5 dahin zu wirken, dass erkennbar wird, ob es sich hierbei um privatrechtliche oder um öffentlich-rechtliche Einwendungen handelt. Werden in subjektiven Rechten begründete privatrechtliche Einwendungen erhoben, die zwingenden, von der Baubehörde anzuwendenden Bestimmungen nicht widersprechen, so hat der Verhandlungsleiter einen Vergleichsversuch vorzunehmen. Allfällige Einigungen über derartige privatrechtliche Einwendungen sind in der Verhandlungsschrift zu beurkunden.

Die Baubehörde hat gemäß § 35 Abs. 1 über den Baubewilligungsantrag einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Umfaßt ein Baubewilligungsantrag mehrere bewilligungspflichtige Bauvorhaben, ist über jedes dieser Bauvorhaben zu entscheiden.

Bei der Erteilung der Baubewilligung sind gemäß Abs. 2 leg cit die nach baurechtlichen Vorschriften im Interesse der Sicherheit, der Festigkeit, des Brandschutzes, der Wärmedämmung und des Wärmeschutzes, der effizienten Energienutzung, der Schalldämmung und des Schallschutzes, der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes, der Bauphysik, des Umweltschutzes sowie des Ort- und Landschaftsbildes in jedem einzelnen Fall erforderlichen Auflagen oder Bedingungen

- für das Bauvorhaben selbst,
- für die Ausführung des Bauvorhabens und
- für die Erhaltung und die Benützung des auf Grund der Baubewilligung ausgeführten Bauvorhabens vorzuschreiben.

Nach Abs. 3 leg cit kann die Erteilung der Baubewilligung auch unter der Auflage und Bedingung erfolgen, dass bestehende bauliche Anlagen abgetragen werden müssen. Weiters kann die Baubehörde bei der Erteilung der Baubewilligung dem Bauwerber auftragen, wegen besonderer technischer Anforderungen bei der Ausführung des Bauvorhabens zur Überwachung der Bauausführung eine besondere sachverständige Person beizuziehen. Bei Hochhäusern, Bauten für größere Menschenansammlungen, Betriebsbauten und Geschäftsbauten hat die Baubehörde dem Bauwerber jedenfalls zur Überwachung der Herstellung der tragenden Bauteile die Beiziehung einer gesetzlich dazu befugten Person aufzutragen.

Ist die im Bebauungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche, an der der Bauplatz liegt, noch nicht hergestellt, ist bei der Erteilung der Baubewilligung gemäß Abs. 4 leg cit vorzuschreiben, dass

mit der Bauausführung erst begonnen werden darf, wenn die öffentliche Verkehrsfläche hergestellt ist oder zumindest eine für das Bauvorhaben ausreichende, mindestens drei Meter breite provisorische Zufahrt zur Verfügung steht. Im übrigen sind bei der Erteilung der Baubewilligung die im Interesse einer ausreichenden verkehrsgerechten Verbindung mit dem öffentlichen Straßennetz erforderlichen Auflagen oder Bedingungen über Verlauf, Breite und Höhenlage von privaten Zufahrten und Zugängen vorzuschreiben; dabei ist auf die Erfordernisse der Verkehrssicherheit, der Brandbekämpfung und auf die ortsübliche Beschaffenheit ähnlicher Anlagen Bedacht zu nehmen.

Für bauliche Anlagen, die nur vorübergehenden Zwecken dienen, ist die Baubewilligung gemäß Abs. 5 leg cit nur auf Widerruf oder für einen fünf Jahre nicht übersteigenden Zeitraum zu erteilen.

Die Baubehörde kann über Antrag des Bauwerbers im Rahmen der Baubewilligung für das einzelne Bauvorhaben geringfügige Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß § 32 Abs. 1 Z 3 und 4 sowie Abs. 2 Z 2 bis 13 Oö ROG 1994 nach § 36 Abs. 1 bewilligen, wenn

- diese Änderung öffentlichen Interessen, die nach dem Oö ROG 1994 bei der Erlassung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind, und den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht und
- von diesem Landesgesetz geschützte Interessen Dritter nicht verletzt werden.

Wird eine Baubewilligung erteilt, ist gemäß § 37 Abs. 1 im Bewilligungsbescheid auch über die Einwendungen der Nachbarn abzusprechen.

Einwendungen der Nachbarn, mit denen nicht die Verletzung eines subjektiven Rechtes durch das Bauvorhaben behauptet wird, öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn, die im Baubewilligungsverfahren nicht zu berücksichtigen sind, sowie privatrechtliche Einwendungen der Nachbarn, die zwingenden, von der Baubehörde anzuwendenden Bestimmungen widersprechen, sind gemäß Abs. 2 leg cit als unzulässig zurückzuweisen.

Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn, die im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen sind, stehen der Erteilung einer Baubewilligung nach Abs. 3 leg cit entgegen, wenn sie sachlich gerechtfertigt sind; andernfalls sind sie abzuweisen.

Führt der Vergleichsversuch gemäß § 32 Abs. 6 zu keiner Einigung oder kann der Vergleichsversuch nach dieser Bestimmung wegen Abwesenheit einer der beiden Streitparteien nicht durchgeführt werden, sind die Streitenden hinsichtlich privatrechtlicher Einwendungen, die zwingenden, von der Baubehörde anzuwendenden Bestimmungen nicht widersprechen, gemäß Abs. 4 leg cit auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

## § 38

- (1) Die Baubewilligung erlischt mit Ablauf von drei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft des Bewilligungsbescheides, wenn nicht innerhalb dieser dreijährigen Frist mit der Bauausführung begonnen wurde.
- (2) Wird mit der Bauausführung innerhalb der dreijährigen Frist begonnen, erlischt die Baubewilligung, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Bauausführung fertiggestellt wurde. (Anm: LGBl.Nr. 70/1998)
- (3) Die Frist für den Beginn der Bauausführung ist über Antrag des Bauwerbers angemessen zu verlängern, wenn das Bauvorhaben dem zur Zeit der Verlängerung geltenden Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan entspricht und der Bauwerber überdies glaubhaft macht, daß sich der Beginn der Bauausführung ohne sein Verschulden verzögert hat.
- (4) Die Frist für die Fertigstellung des Bauvorhabens ist über Antrag des Bauwerbers angemessen zu verlängern, wenn er glaubhaft macht, daß er an der rechtzeitigen Fertigstellung gehindert war und die Fertigstellung innerhalb der Nachfrist möglich ist.
- (5) In den Verfahren um Fristverlängerung gemäß Abs. 3 und 4 kommt den Nachbarn keine Parteilichkeit zu.
- (6) Bei Bauvorhaben, die gemäß § 35 Abs. 5
  1. auf Widerruf oder
  2. für bestimmte Zeit bewilligt werden,sind die Fristen im Sinn der Abs. 1 und 2 entsprechend dem Verwendungszweck in der Baubewilligung festzusetzen. Die Höchstfrist beträgt im Fall der Z. 1 sechs Monate, im Fall der Z. 2 zwei Jahre; Abs. 3 und 4 gelten sinngemäß. Die Baubewilligung für solche Bauvorhaben erlischt überdies mit dem Widerruf und mit dem Ablauf der in der Baubewilligung bestimmten Zeit.
- (7) Die Baubewilligung erlischt jedenfalls mit der Beseitigung des auf Grund der Baubewilligung ausgeführten Bauvorhabens.

### 9.3.5 Niederösterreich

Gemäß § 12 sind die Eigentümer verpflichtet, Grundflächen, die zwischen den Straßenfluchtlinien liegen und nicht mit einem Gebäudeteil bebaut sind, in das öffentliche Gut der Gemeinde abzutreten, wenn eine Baubewilligung im Bauland für einen Neu- oder Zubau eines Gebäudes, ausgenommen Gebäude für öffentliche Verkehrs- und Entsorgungseinrichtungen mit einer Grundrißfläche bis zu 25 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m, oder für die Herstellung einer Einfriedung gegen öffentliche Verkehrsflächen oder für die Herstellung einer Abstellanlage für Kraftfahrzeuge auf bisher unbebauten Grundstücken erteilt wird. Unter den Voraussetzungen des Abs. 3 liegt dem Eigentümer eine Entschädigung für die Grundabtretung, nämlich wenn ein bestimmtes Ausmaß (Abs. 2) überschritten wird oder wenn eine Straßenfluchtlinie neu festgelegt und zuvor schon im vollen damals gesetzmäßigen Ausmaß für dieselbe Verkehrsfläche abgetreten wurde, nunmehr zusätzlich abzutreten ist.

Gemäß § 23 hat der Baubewilligungsbescheid zu enthalten:

- die Angabe des bewilligten Bauvorhabens
- die Entscheidung über die dagegen erhobenen Einwendungen sowie
- die Vorschreibung jener Auflagen, durch deren Erfüllung den Bestimmungen der in § 20 Abs. 1 Z 6 angeführten Gesetze und Verordnungen entsprochen wird.

Mit Auflagen darf die Baubehörde insbesondere die Vorlage von Berechnungen, Befunden und Bescheinigungen von staatlich autorisierten oder akkreditierten Stellen, Ziviltechnikern oder Gewerbeberechtigten zum Nachweis der Einhaltung von Vorschriften und technischen Regeln vorschreiben.

Gemäß Abs. 3 leg cit hat die Erklärung des betroffenen Grundstücks zum Bauplatz im Baubewilligungsbescheid zu erfolgen, wenn die Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage (einzelner Silo oder Tank oder Gruppe solcher Behälter mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Rauminhalt, Tiefgarage, Betonmischanlage odgl) auf einem Grundstück im Bauland geplant ist, das noch nicht zum Bauplatz erklärt wurde und auch nicht nach § 11 Abs. 1 Z 2 bis 4 als solcher gilt. Dies gilt nicht im Falle einer Baubewilligung für ein Gebäude vorübergehenden Bestandes oder für ein Gebäude für eine öffentliche Ver- und Entsorgungsanlage mit einer bebauten Fläche bis zu 25 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m.

Hat eine Grundabtretung nach § 12 Abs. 1 Z 2 zu erfolgen und ist durch einen Babauungsplan keine Straßenfluchtlinie festgelegt, ist nach Abs. 4 leg cit im Bewilligungsbescheid die Straßenfluchtlinie und deren Niveau zu bestimmen.

Gemäß Abs. 6 leg cit dürfen Bauwerke vorübergehenden Bestandes nur für die Dauer von höchstens 5 Jahren bewilligt werden.

Hinsichtlich der Ausführungsfristen normiert § 24 Abs. 2, dass für die Vollendung umfangreicher Bauvorhaben (z.B. großvolumige Wohn- oder Betriebsgebäude, Anstaltsgebäude) die Baubehörde im Baubewilligungsbescheid eine längere Frist bestimmen kann.

Wenn ein bewilligtes Bauvorhaben in mehreren Abschnitten ausgeführt werden soll, dann dürfen gemäß Abs. 3 leg cit im Bewilligungsbescheid längere Fristen für die einzelnen Abschnitte bestimmt werden.

Wurde eine bewilligte nichtgewerbliche Betriebsanlage errichtet, deren Emissionen aufgrund der Neuartigkeit dieser Anlage im Bewilligungsverfahren nicht vorhersehbar waren, dann hat die Baubehörde gemäß § 32 nachträgliche - als Ergänzung der Baubewilligung - Auflagen vorzuschreiben, wenn

- das Bauwerk entsprechend der Baubewilligung ausgeführt wurde und
- durch dessen Benützung eine örtlich-unzumutbare Belästigung der Nachbarn nach § 6 Abs. 1 Z 3 und 4 auftritt und
- die Auflagen nach dem Stand der Technik und Medizin, der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung anerkannt war, zur Abwendung der Belästigung erforderlich und wirtschaftlich zumutbar sind.

Dem Eigentümer eines Grundstücks im Bauland ist gemäß § 38 Abs. 1 von der Gemeinde eine Aufschließungsabgabe vorzuschreiben, wenn ein Grundstück zum Bauplatz erklärt oder eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage auf einem Bauplatz nach § 11 Abs. 1 Z 2 oder 3 für den kein der Höhe nach bestimmter Aufschließungsbeitrag oder keine entsprechende Abgabe vorgeschrieben und entrichtet worden ist, erteilt wird. Die Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage auf einem Bauplatz gilt als erstmalig, wenn auf diesem Bauplatz am 1. 1. 1970 und danach kein unbefristet bewilligtes Gebäude gestanden ist. Die Aufschließungsabgabe nach Z 2 ist nicht vorzuschreiben, wenn die Errichtung eines Gebäudes nach § 23 Abs. 3 bewilligt wird. Wird auf demselben Bauplatz ein weiteres Gebäude errichtet, ist die Abgabe vorzuschreiben.

Bei der Änderung der Grenzen von Bauplätzen ist nach § 39 für jeden der neuformten Bauplätze eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, wenn für die bisherigen Bauplätze bereits der Höhe nach bestimmte Aufschließungsbeiträge oder -abgaben vorgeschrieben und entrichtet wurden oder sie Bauplätze nach § 11 Abs. 1 Z 2 bis 4 sind und das Gesamtausmaß oder die Anzahl der Bauplätze vergrößert wird. Eine Vorschreibung hat bei der Vereinigung eines nach § 11 Abs. 1 Z 4 bebauten Grundstücks mit unbebauten Grundstücken nicht zu erfolgen, wenn das bebaute Grundstück erst mit den an einer oder mehreren Seiten anschließenden unbebauten Grundstücken einen Bauplatz nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplans bildet.

Ist der Eigentümer eines Grundstücks zur Abtretung von Grundflächen aus den im § 12 Abs. 1 genannten Anlässen verpflichtet und ist eine unentgeltliche Grundabtretung in dem in § 12 Abs. 2 bestimmten Ausmaß nicht oder nur in einem geringeren möglich und hat er oder einer seiner Rechtsvorgänger nicht aus einem früheren Anlaß an dieser Stelle unentgeltlich Straßengrund im damals gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß abgetreten, dann hat dieser Grundstückseigentümer gemäß § 40 für jenen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche, den er nach § 12 Abs. 2 abzutreten hätte, eine Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe zu entrichten. Für die Bemessung gilt § 12 Abs. 4 sinngemäß.

Wird von der Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge abgesehen, dann hat der Bauherr oder der Eigentümer des Bauwerks gemäß § 41 für die nach § 63 Abs. 3 festgestellte Anzahl von Stellplätzen eine Ausgleichsabgabe zu entrichten.

### 9.3.6 Wien

Die Gemeinde ist nach § 51 Abs. 1 berechtigt, bei erstmaligem Anbau an neuen Verkehrsflächen einen Beitrag zu den Kosten der Herstellung dieser Flächen von den Anliegern einzuheben. Auch für schon bestehende Verkehrsflächen im Bauland ist bei erstmaligem Anbau auf bisher unbebauten Bauplätzen oder Baulosen dieser Beitrag einzuheben. Die Entrichtung des Beitrages bildet nach Abs. 9 leg cit eine Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung.

Gemäß § 54 Abs. 1 normiert, dass bei Herstellung eines Neu-, Zu- oder Umbaues im Bauland oder einer fundierten Einfriedung an einer Baulinie der Eigentümer (Miteigentümer) des Gebäudes bzw der Einfriedung verpflichtet ist, in der vollen Länge der Baulinien des Bauplatzes oder Bauloses, auf dem der Neu-, Zu- oder Umbau bzw die Einfriedung hergestellt wird, in der von der Behörde bekanntgegebenen Breite, Höhenlage und Bauart (Abs. 10) einen Gehsteig herzustellen.

Bei der Herstellung eines Neu-, Zu- oder Umbaues im Kleingartengebiet, Parkschutzgebiet und Ausstellungsgelände (§ 4 Abs. 2) tritt gemäß Abs. 12 leg cit nach denselben Grundsätzen die Verpflichtung ein, einen Gehsteig herzustellen, jedoch nur in einfachster Ausführung und in einer Breite von höchstens 1,50 m.

Tritt nach Vorschreibung der Anliegerbeiträge oder der Kostenersätze durch Einbeziehung von Grundflächen in einen Bauplatz eine Änderung in den Bemessungsgrundlagen ein, ist der Eigentümer nach § 56 zur Entrichtung der bescheidmäßig vorgeschriebenen entsprechenden Ergänzungsbeiträge verpflichtet.

In der Baubewilligung sind nach § 61 jene Auflagen vorzuschreiben, die notwendig sind, um eine unzulässige Beeinträchtigung hintanzuhalten.

Nach § 66 2. Satz muß bei Bauführungen im Bauland oder im Kleingartengebiet oder im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen überdies der Bauplatz, das Baulos oder der Kleingarten vorher bewilligt worden sein. Diese Bewilligung ist mit der Baubewilligung zu erteilen, wenn eine Abteilung nicht erforderlich ist.

#### § 68

- (1) Änderungen und Instandsetzungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden sind auch zu bewilligen, wenn sie eine Abweichung des Baubestandes von den Bestimmungen dieses Gesetzes mindern oder die Einhaltung dieser Bestimmungen einen unverhältnismäßigen Aufwand erforderte.
- (2) Die Bestimmungen über den Lichteinfall (§ 78) für einzelne Hauptfenster sind nicht anzuwenden, wenn ihre Einhaltung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führte, sofern es sich um Bauführungen
  - a) auf Bauplätzen, die bereits bebaut waren, oder



- b) auf Bauplätzen, die auch zwangsweise durch das Einbeziehen von angrenzenden Grundflächen nicht vergrößert werden können, handelt.
- (3) Die Bestimmungen über die natürliche Belichtung von Aufenthaltsräumen (§ 88 Abs. 1) für Hauptfenster sind nicht anzuwenden, wenn die Zweckbestimmung des Raumes die natürliche Belichtung ausschließt. Bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden ist nachträglich zur Minderung von Immissionen die Verglasung von Balkonen und Loggien unabhängig vom Einfluß auf die Belichtung zulässig.
- (4) Die Bestimmungen über die Lage des Fußbodens von Arbeitsräumen zum anschließenden Gelände (§ 87 Abs. 4) sind nicht anzuwenden, wenn die Zweckbestimmung des Raumes die Ausnahme rechtfertigt und einer Beeinträchtigung der Gesundheit von Menschen durch die besondere Ausgestaltung des Raumes vorgebeugt wird.
- (5) Die Bestimmungen über die Schaffung von feuerbeständigen Brandmauern in den in § 101 Abs. 4 genannten Abständen sind nicht anzuwenden, wenn die Zweckbestimmung des Raumes die Ausnahme erfordert und eine Beeinträchtigung der Feuersicherheit durch die besondere Ausgestaltung des Raumes, allenfalls auch durch andere geeignete Maßnahmen, hintangehalten wird.
- (6) Die Bestimmungen über die Trennung der Wohnungen, Aufenthaltsräume und Hauswaschküchen sowie deren Zugänge und Maschinenräume von Dachböden durch feuerbeständige Brandmauern (§ 101 Abs. 6) und die konstruktive Trennung der Tragkonstruktion der Decken und Wände von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß von hölzernen Dachkonstruktionen (§ 103 Abs. 4) sind bei nachträglichem Einbau dieser Räume in ein Dachgeschoß nicht anzuwenden, wenn den Erfordernissen der Sicherheit, der Festigkeit, der Gesundheit und des Brandschutzes auf andere Weise ausreichend Rechnung getragen wird; die Umfassungswände und Decken dieser Räume müssen jedoch mindestens feuerhemmend sein.
- (7) Innerhalb eines Wohnungsverbandes dürfen zur Vergrößerung des Raumes zur Unterbringung einer Waschegelegenheit sowie einer Dusche oder Badegelegenheit (des Badezimmers) oder des Abortes Scheidewände auch dann entfernt werden, wenn dadurch diese Räume zusammengelegt oder unmittelbar von Aufenthaltsräumen aus zugänglich oder Abstellräume u.ä. aufgelassen werden und dadurch die Benützbarkeit einer Wohnung für einen körperbehinderten Menschen verbessert wird.
- (8) Die Bestimmungen über die Kabinenmaße, über die Verbindung aller Geschosse, über die Anordnung der Aufzugsstationen in der Ebene des jeweiligen Geschosses sowie über die vor Aufzugstüren mindestens notwendigen Flächen sind bei nachträglichen Aufzugseinbauten beziehungsweise Aufzugszubauten nicht anzuwenden, wenn andernfalls auf Grund örtlich gegebener Verhältnisse ein Aufzug nicht errichtet werden könnte oder durch den erforderlichen Aufzugsschacht Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse von Wohnungen beeinträchtigt würden.
- (9) In rechtmäßig bestehenden Gebäuden sind Gasfeuerstätten mit einer Frischluftzufuhr und Abgasabfuhr durch die Außenwand (Außenwand-Gasfeuerstätten) nach Maßgabe des Wiener Gasgesetzes zulässig. In Dachgeschoßen ist eine solche Zufuhr und Abfuhr auch durch das Dach zulässig.

Gemäß § 69 Abs. 1 hat die Behörde nach Maßgabe des Abs. 2 über die Zulässigkeit unwesentlicher Abweichungen von Bebauungsvorschriften zu entscheiden. (Aufzählung möglicher Abweichungen in lit a – t) Nach Abs. 3 leg cit ist die Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften nur auf Antrag zulässig. Das Ansuchen um Baubewilligung gilt zugleich als Antrag auf Bewilligung der für das Bauvorhaben erforderlichen unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften.

Nach Abs. 4 leg cit hat die Behörde über den Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften schriftlich durch Bescheid unter Bezugnahme auf ein bestimmtes Bauvorhaben nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung unbeschadet des Abs. 8 zu erkennen; die Behörde darf nur Anträge, die sich auf ein bestimmtes Bauansuchen beziehen und mit Bauplänen gemäß § 63 Abs. 1 lit a belegt sind, nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung in Behandlung zu nehmen. Sind Einwendungen erhoben worden, ist über sie zu erkennen, wenn deren gütliche Ausgleichung nicht gelungen ist; privatrechtliche Einwendungen sind anzuführen und auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Nach Abs. 8 leg cit darf die Baubewilligung vor der erstinstanzlichen Bewilligung der erforderlichen unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften nicht erteilt werden.

Bauten, die vorübergehenden Zwecken dienen oder nicht dauernd bestehen bleiben können, sei es wegen des bestimmungsgemäßen Zweckes der Grundfläche, sei es, weil in begründeten Ausnahmefällen die Baulichkeit den Bestimmungen dieses Gesetzes aus sachlichen Gegebenheiten nicht voll entspricht, kann die Behörde nach § 71 auf eine bestimmte Zeit oder auf Widerruf bewilligen. Für sie gelten die Bestimmungen dieses Gesetzes insofern nicht, als nach Lage des Falles im Bescheid auf die Einhaltung dieser Bestimmungen verzichtet worden ist.

Hinsichtlich der Gültigkeitsdauer bestimmt § 74 Abs. 2, dass in begründeten Ausnahmefällen die Bauvollendungsfrist verlängert werden darf, wenn öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen. § 130 normiert bestimmte Ersichtlichmachungspflichten im Grundbuch, so z.B. für die Anmerkung der Erbauung eines Hauses.

### 9.3.7 Burgenland

Sofern Bebauungspläne/Teilbebauungspläne oder Bebauungsrichtlinien nicht vorliegen, hat die Baubehörde nach § 5 Abs. 1 unter Berücksichtigung des Baubestandes und des Ortsbildes für ein Baugrundstück entweder eine geschlossene Bebauung, eine halboffene Bebauung oder eine offene Bebauung zuzulassen. Nach Abs. 3 leg cit kann die Behörde in Ausnahmefällen unter besonderer Berücksichtigung des Anrainerschutzes, der Baugestaltung und der örtlichen Gegebenheiten abweichend von Abs. 1 und Abs. 2, der Mindestabstände normiert, die Abstände von Bauten zu den Grundstücksgrenzen durch die Festlegung von Baulinien und zwingenden Baulinien bestimmen.

Gebietskörperschaften haben nach § 6 Abs. 2 bei der Errichtung von Gebäuden oder größeren Zubauten, die öffentlichen Zwecken dienen und überwiegend für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Schutzräume vorzusehen, sofern in der näheren Umgebung kein anderer geeigneter Schutzraum vorhanden oder geplant ist.

Nach § 8 haben die Eigentümer von Grundstücken im Bauland Grundflächen, die für die Aufschließung von Baugrundstücken oder zur Verbreiterung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen benötigt werden, nach Maßgabe der in § 8 normierten Bestimmungen abzutreten. Nach Abs. 3 leg cit ist eine solche Abtretungsverpflichtung mit der Baubewilligung oder mit gesondertem Bescheid auszusprechen. Nach Abs. 8 leg cit hat der Bürgermeister die Entschädigung, sofern eine solche nach Abs. 7 zusteht, gleichzeitig mit der Abtretungsverpflichtung mit Bescheid festzusetzen.

§ 9 sieht vor, dass die Gemeinden durch Verordnung des Gemeinderates von den Eigentümern der als Bauland gewidmeten Grundstücke Beiträge zur Deckung der Kosten für Aufschließungsmaßnahmen erheben können. Dazu ergänzend normiert § 10, dass diese Kostenbeiträge mit Bescheid vorzuschreiben sind.

Nach § 17 Abs. 4 hat die Baubehörde unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit für ein Bauvorhaben die Baufreigabe durch Anbringung eines Freigabevermerkes auszusprechen. Dieser hat den Vermerk „Baufreigabe“, Bezeichnung der Behörde, Aktenzahl, Ort, Datum und Unterschrift zu enthalten.

Ergibt die Prüfung des Bauvorhabens, dass die gemäß § 3 maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden, hat die Baubehörde die Baubewilligung nach § 18 Abs. 10 - erforderlichenfalls unter Auflagen, Bedingungen und Befristungen - mit Bescheid zu erteilen.

§ 19. Die Baubewilligung erlischt, wenn

1. die Durchführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen wurde oder
  2. das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Durchführung fertiggestellt ist.
- Eine Fristverlängerung kann in begründeten Fällen gewährt werden.

Ist das Recht, dessen Verletzung behauptet wird, im Privatrecht begründet (privatrechtliche Einwendung), so hat die Baubehörde gemäß § 21 Abs. 3 einen gütlichen Ausgleich zu versuchen. Kommt eine Einigung zustande, ist sie in der Verhandlungsschrift festzuhalten und im Bescheid darauf hinzuweisen; kommt keine Einigung zustande, sind die streitenden Parteien hinsichtlich dieser Einwendung auf den Rechtsweg zu verweisen. Dies ist unter Anführung der Einwendung in der Verhandlungsschrift und im Bescheid ausdrücklich anzuführen.

Wird die Verletzung von Vorschriften dieses Gesetzes oder von sonstigen bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften behauptet, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse des Anrainers dienen (öffentlichrechtliche Einwendung), hat die Baubehörde nach Abs. 4 leg cit hierüber im Bescheid zu erkennen und gegebenenfalls die Baubewilligung zu versagen oder die Einwendung als unbegründet abzuweisen und die Baubewilligung zu erteilen. Nach Abs. 5 leg cit sind andere Einwendungen als unzulässig zurückzuweisen.

### 9.3.8 Kärnten

Gemäß § 17 Abs. 3 hat die Baubewilligung das Vorhaben nach Art und Lage – bei Vorhaben nach § 6 lit a bis c auch nach der Verwendung – unter Anführung jener Pläne, Berechnungen und Beschreibungen, die ihr zugrundeliegen, zu bezeichnen. Wird der Standort nicht schon durch die Art des Vorhabens bestimmt, ist er nach Abs. 4 leg cit in der Baubewilligung festzulegen.

Entspricht das Vorhaben den Voraussetzungen des § 17 Abs. 1 nicht, so sind diese gemäß § 18 Abs. 1 durch Auflagen herzustellen. Durch solche Auflagen darf das Vorhaben in seinem Wesen nicht verändert werden.

Nach Abs. 2 leg cit ist sicherzustellen, dass in Gebäuden, die nicht industriellen Zwecken dienen, eine wirtschaftlich vertretbare Wärmeisolierung des Verteiler- und Speichersystems sowohl für den Wärmeträger als auch für das Warmwasser gewährleistet ist.

Stehen einem Vorhaben nach § 6 lit a Interessen der Sicherheit im Hinblick auf seine Lage, wie in den Fällen einer möglichen Gefährdung durch Lawinen, Hochwasser oder Steinschlag, entgegen, so hat die Behörde gemäß Abs. 3 leg cit unter besonderer Bedachtnahme auf den Verwendungszweck des Vorhabens durch technisch mögliche und der Art des Vorhabens angemessene Auflagen Abhilfe zu schaffen; diese Auflagen dürfen auch zweckdienliche Maßnahmen beinhalten, die nicht das Vorhaben unmittelbar betreffen, jedoch mindestens gleichzeitig mit dem Vorhaben ausgeführt werden müssen. Beziehen sich Vorhaben gemäß § 6 lit b und c auf bestehende Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen in einer Roten Gefahrenzone eines Gefahrenzonenplanes (§ 11 des ForstG 1975), dürfen sich Auflagen zur Verminderung der Gefahren sowohl auf das Vorhaben als auch auf das bestehende oder sonstige bauliche Maßnahmen erstrecken, die nicht das Vorhaben unmittelbar betreffen, jedoch mindestens gleichzeitig mit dem Vorhaben ausgeführt werden müssen.

Die Behörde hat nach Abs. 4 leg cit durch Auflagen die Schaffung von Grünanlagen oder das Pflanzen von Bäumen oder Sträuchern oder beides oder Maßnahmen zur Erhaltung eines Bestandes an Bäumen oder Sträuchern anzuordnen, wenn dies zur Erhaltung des Landschaftsbildes oder zum Schutz des Ortsbildes erforderlich ist.

Bei Vorhaben nach § 6 lit a bis c hat die Behörde nach Abs. 5 leg cit die Schaffung der nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Gebäudes oder der baulichen Anlagen notwendigen Kinderspielflächen, Garagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie die für Behinderte erforderlichen baulichen Vorkehrungen und die Voraussetzungen für Vorkehrungen für den Grundschutz durch Auflagen anzuordnen. Die Lage und Ausführung dieser Einrichtungen hat sich nach den örtlichen Erfordernissen zu richten. Kinderspielflächen haben nach ihrer Lage der Sicherheit der Kinder Rechnung zu tragen.

Als bauliche Vorkehrungen für Gehbehinderte gemäß Abs. 6 leg cit sind bei der Errichtung von Gebäuden (§ 6 lit a), in denen sich Aufenthaltsräume befinden, ausgenommen Gebäude mit weniger als fünf Wohneinheiten, durch Auflagen nach Abs. 5 sicherzustellen, dass mindestens das Erdgeschoß und mindestens ein gemäß § 34 der Kärntner Bauvorschriften zu errichtender Personenaufzug stufenlos erreichbar sein muß. Im übrigen sind jedenfalls weitergehende bauliche Vorkehrungen für Gehbehinderte im Sinn des 16. Abschnittes der Kärntner Bauvorschriften und behindertengerechte Stellplätze durch Auflagen nach Abs. 5 im erforderlichen Ausmaß vorzuschreiben, wenn ein Gebäude oder ein Gebäudeteil insbesondere verwendet wird als: Dienststelle des Bundes, des Landes oder einer Gemeinde (eines Gemeindeverbandes); Schule, Kindergarten, Volksbildungseinrichtung; Ordinationsraum, Kranken- und Kuranstalt, Pensionisten- oder Pflegeheim; Einrichtung der Jugendwohlfahrt, der Sozialversicherungsträger, der Sozialhilfe; Einrichtung des öffentlichen Verkehrs; Einkaufszentrum; Gaststätte oder Beherbergungsbetrieb; Sportstätte, Veranstaltungsstätte; Gebäude mit mehr als zehn Wohneinheiten.

Erfordern es Interessen der Sicherheit oder der Gesundheit, hat die Behörde gemäß Abs. 7 leg cit durch Auflagen die Überprüfung von Anlagen oder Anlageteilen im jeweils geeigneten Zeitpunkt der Ausführung zu verlangen.

Erfordern es öffentliche Interessen, wie Interessen der Gesundheit, des Verkehrs, des Fremdenverkehrs oder des Ortsbildes, hat die Behörde gemäß Abs. 8 leg cit durch Auflagen Art und Zeit der Durchführung festzulegen.

Erfordern es Interessen der Gesundheit oder des Umweltschutzes, hat die Behörde nach Abs. 9 leg cit unter Bedachtnahme auf wasserrechtliche Vorschriften durch Auflagen sicherzustellen, dass durch die Entleerung von Schwimmbecken und ähnlichen baulichen Anlagen sowie durch eine Überfüllung von Senkgruben und ähnlichen baulichen Anlagen keine Mißstände entstehen können.

Umfaßt ein Vorhaben mehr als eine bauliche Anlage und besteht nur hinsichtlich der Gesamtheit der baulichen Anlagen kein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan, so hat die Behörde nach Abs. 10 leg cit festzulegen, in welcher Reihenfolge die baulichen Anlagen ausgeführt werden müssen, wenn keine gleichzeitige Ausführung erfolgt.

Sind zur Gewährleistung der Aufrechterhaltung der Übereinstimmung des Vorhabens und seiner Verwendung mit dem Flächenwidmungsplan Auflagen erforderlich, so hat die Behörde nach Abs. 11 leg cit diese Auflagen vorzuschreiben.

Erfordern es sicherheitspolizeiliche Interessen, hat die Behörde gemäß Abs. 12 leg cit bei Vorhaben nach § 6 lit a bis c die im Hinblick auf die Art, Lage und Verwendung des Gebäudes erforderlichen baulichen Vorkehrungen sowie die Verwendung von besonderen Bauprodukten durch Auflagen anzuordnen.

### 9.3.9 Steiermark

Die Verpflichtung zur Errichtung von Fernwärmeübergabe- oder -übernahmestationen einschließlich der erforderlichen Leitungen und zum Anschluß an die Fernwärme ist nach § 6 Abs. 3 bei Neubauten zugleich mit der Baubewilligung, bei Neubauten nach § 20 Z 1 zugleich mit Genehmigung der Baufreistellung und bei bestehenden Gebäuden in einem amtswegigen Verfahren mit Bescheid auszusprechen.

Bei Gebäuden, die mehr als 25,0 m von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegen, sowie für Gebäude nach Abs. 2 sind für Einsatzfahrzeuge gemäß § 9 Abs. 1 ausreichend befestigte Zufahrten vorzusehen. Sie müssen eine Mindestbreite von 3,5 m und eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,0 m haben.

Bem § 10 Abs. 1 ist auf dem Bauplatz ein Kinderspielplatz bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen sowie bei Zu- oder Umbaumaßnahmen, durch welche ein Gebäude mit mehr als drei Wohnungen geschaffen wird, vorzusehen. Abs. 2 leg cit regelt die Mindestgröße der Kinderspielplätze.

Anläßlich der Erteilung der Baubewilligung oder der Genehmigung der Baufreistellung zur Errichtung von Gebäuden auf unbebauten Grundstücken kann die Gemeinde gemäß § 14 Abs. 1 den Grundeigentümer verpflichten, die zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Grundstücksteile bis zu einer Breite von 6,0 m, höchstens aber 10 Prozent der Grundstücksfläche, unentgeltlich und lastenfrei an die Gemeinde in das öffentliche Gut abzutreten.

Anläßlich der Erteilung der Baubewilligung oder der Genehmigung der Baufreistellung ist dem Bauwerber gemäß § 15 Abs. 1 von der Abgabenbehörde eine Bauabgabe vorzuschreiben.

Die Gemeinde hat gemäß § 16 Abs. 1 aus Anlaß der Erteilung einer Baubewilligung oder - bei Gebäuden nach § 20 Z 1 - der Genehmigung einer Baufreistellung den Bauwerber zum Ersatz der Kosten für die erstmalige Herstellung des Gehsteiges bis zu einer Breite von 2,0 m entlang des Bauplatzes zu verpflichten.

Wird von einem Nachbarn die Verletzung eines Rechtes behauptet, das ausschließlich der Wahrung öffentlicher, von der Behörde von Amts wegen wahrzunehmender Interessen dient, so hat die Behörde gemäß § 26 Abs. 2 dieses Vorbringen zurückzuweisen. Wird von einem Nachbarn die Verletzung eines Rechtes behauptet, das im Privatrecht begründet ist, so hat die Behörde gemäß Abs. 3 leg cit zunächst eine Einigung zu versuchen. Kommt keine Einigung zustande, so ist der Beteiligte mit seinen privatrechtlichen Einwendungen auf den ordentlichen Rechtsweg zu verweisen. Diese Verweisung ist unter Anführung der Einwendung im Spruch des Bewilligungsbescheides auszusprechen.

Nach § 29 Abs. 5 ist eine Bewilligung mit Auflagen zu erteilen, soweit dies erforderlich ist, damit den von der Behörde zu wahrenden öffentlichen Interessen sowie den subjektiv-öffentlichen Rechten entsprochen wird.

Bestehende bauliche Anlagen und Feuerstätten, für die eine Baubewilligung zum Zeitpunkt ihrer Errichtung erforderlich gewesen ist und diese nicht nachgewiesen werden kann, gelten gemäß § 40 Abs. 1 als rechtmäßig, wenn sie vor dem 1.1.69 errichtet wurden. Weiters gelten nach Abs. 2 leg cit solche baulichen Anlagen und Feuerstätten als rechtmäßig, die zwischen dem 1.1.69 und 31.12.84 errichtet wurden und zum Zeitpunkt ihrer Errichtung bewilligungsfähig gewesen wären. Die Rechtmäßigkeit nach Abs. 2 ist über Antrag des Bauwerbers oder von Amts wegen zu beurteilen. Liegen die Voraussetzungen nach Abs. 2 vor, hat die Behörde nach Abs. 3 die Rechtmäßigkeit festzustellen. Der Feststellungsbescheid gilt als Bau- und Benützungsbewilligung.

§ 71 normiert unter bestimmten Voraussetzungen die Pflicht zur Schaffung von Abstellflächen oder Garagen.

### 9.3.10 Rechtspolitische Beurteilung

Es ist im vorliegenden Zusammenhang schwierig, eine allgemeine Beurteilung zu treffen. Einerseits hängt die Determination von besonderen Vorgaben für Bescheidinhalte von der bundesländerweise unterschiedlichen Ausgestaltung der generell-abstrakten Rechtslage ab. Andererseits wird in den einzelnen Zusammenhängen noch näher darzulegen sein, dass man die Möglichkeit einer Transferrierung von nach Lage des Falles erforderlichen baurechtlichen Verpflichtungen in die einzelnen Bescheide gerade für Zwecke der Deregulierung der generell-abstrakten Rechtslage nutzbar machen kann.

Allgemein ist festzuhalten, dass sich aus § 59 AVG lediglich ergibt, dass „der Spruch die in Verhandlung stehende Angelegenheit und alle die Hauptfrage betreffenden Parteianträge [...] in der Regel zur Gänze zu erledigen hat“. Angesichts dieser bewußt allgemein gehaltenen Umschreibung ist es in der Tat erforderlich, die jeweils erforderlichen besonderen Bescheidinhalte in den besonderen Verwaltungsvorschriften vorherzubestimmen. Erübrigt hat sich durch die in dieser Hinsicht

wenig bürgerfreundliche AVG-Novelle lediglich das Erfordernis, Einwendungen mitbeteiligter Parteien explizit „abzuweisen“.

Was den Inhalt der baubehördlichen Entscheidung betrifft, sind unter dem Blickwinkel der Rechts- und Planungssicherheit vor allem die §§ 68 f Wr BauO (aber z.B. auch § 14 Abs. 5 der Kntn BauO) zu kritisieren. Auf Grund der weitgehenden behördlichen Dispensmöglichkeiten mit „gummiparagraph“-artigen Textierungen machen sie Bauverfahren zum Gegenstand von „Verhandlungen“, die nicht im Interesse zügiger Projektrealisierung liegen können.

Im Lichte des Anliegens der Deregulierung kann es daher nur um Fragen einer allfälligen „Globalisierung“ von solchen Ermächtigungen gehen. Diese stoßen auf der einen Seite an die Grenze des Grundsatzes der Gesetzmäßigkeit, sie dürfen also nicht zu pauschal gefaßt sein, und sie sollen auf der anderen Seite nicht zu kasuistisch formuliert sein.

Als Beispiel für im Zusammenhang mit der Baubewilligung anzutreffende Deregulierungserfordernisse sei § 23 Abs. 3 der NÖ BauO zitiert: „Wenn die Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage (einzelner Silo, Tank oder Gruppe solcher Behälter mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Rauminhalt, Tiefgarage, Betonmischanlage oder dgl) auf einem Grundstück im Bauland geplant ist, das

- noch nicht zum Bauplatz erklärt wurde und
- auch nicht nach § 11 Abs. 1 Z 2 bis 4 als solcher gilt,

hat die Erklärung des betroffenen Grundstücks zum Bauplatz im Baubewilligungsbescheid zu erfolgen. Wenn eine Voraussetzung hiefür fehlt, ist die Baubewilligung zu versagen. Dies gilt nicht im Falle einer Baubewilligung für eine öffentliche Ver- und Entsorgungsanlage mit einer bebauten Fläche bis zu 25 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m“.

Gleiches gilt für die noch immer anzutreffenden exzessiven Sonderbestimmungen betreffend Werbeanlagen (z.B. § 27 Oö BauO, §§ 45 f Tir BauO, § 17 VlbG BauG), die verkennen, daß es sich um normale „bauliche Anlagen“ handelt, die ohnehin – wie andere bauliche Anlagen auch – den Regelungen zum Schutz des Ortsbildes unterliegen. Ebenso ist hinsichtlich der Frage des Abbruchs eines Gebäudes § 42 Tir BauO zu sehen, der diesen nach anderen BauO bewilligungsfreien Vorgang in sechs Absätzen regelt.

Die Baufristen, die § 19 Bgld BauG in angemessenen zwei Sätzen regelt, werden in § 38 Oö BauO in sieben Absätzen geregelt. Der banale Satz, daß an Gebäuden Straßenbezeichnungen und Hausnummern zu dulden sind, wird in § 18 Szbg BauPolG in ganzen elf Absätzen geregelt.

Es fällt auf, dass die geltenden Bauordnungen die Inhalte von Bewilligungsbescheide nur ansatzweise zusammenfassend regeln. In dieser Hinsicht sind am ehesten die §§ 17 f der Kntn BauO sowie § 9 des Szbg BauPolG hervorzuheben (wobei freilich auf das hier nicht behandelte Bautechnik-



recht hinzuweisen ist). Es ist allerdings letztlich eine „Stilfrage“, ob man solche Ermächtigungen im jeweiligen Sachzusammenhang regelt (z.B. Vorschreibung der Grünflächengestaltung oder der Kfz-Abstellplätze), oder aber diesen Sachzusammenhang im Interesse der Zusammenstellung eines Kataloges von Bescheidinhalten „zerreißt“. Eine legistische Zusammenstellung könnte es erleichtern, die Gebrauchnahme von solchen Ermächtigungen allgemeinen Kautelen („soweit dies im Einzelfall erforderlich ist“) zu unterwerfen.

Im einzelnen fällt auf, dass einzelne Ermächtigungen – vor allem in der Wiener Bauordnung – eher kasuistisch anmuten, doch könnten solche spezielle Fragen nur im Zusammenhang mit dem jeweiligen – zweifellos deregulierungsbedürftigen – Bautechnikrecht sinnvoll erörtert werden. Insgesamt soll hier am ehesten § 18 der Kntn BauO hervorgehoben werden.

## 9.4 NICHTIGKEITSREGELUNGEN

Die Rechtsordnungen der Bundesländer enthalten verschiedene „Nichtigkeitsregelungen“, sei dies in den Bauordnungen oder in den Raumordnungsgesetzen, sei dies auch in den Gemeindeordnungen. Diese Bestimmungen dienen im Kontext des Baurechts in erster Linie zur Wahrung der Vorgaben der Flächenwidmung. Vereinzelt finden sich darüber hinausgehende Nichtigkeitstatbestände.

### 9.4.1 Vorarlberg

Nach § 35 Raumplanungsgesetz dürfen Bescheide, die auf Grund des Baugesetzes erlassen werden, den Planungen gem. den §§ 28 und 31 bis 34 RaumplanungsG nicht widersprechen. Allerdings kann der Gemeindevorstand nach § 35 Abs. 2 auf Antrag des Grundeigentümers Ausnahmen von den Bestimmungen der §§ 28 und 31 bis 34 bewilligen, wenn sie den im § 2 genannten Raumplanungszielen, einem Landesraumplan und dem räumlichen Entwicklungskonzept nicht entgegenstehen. Vor Erteilung der Bewilligung sind die Nachbarn zu hören. Nach Abs. 3 sind entgegen den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 erlassene Baubewilligungen mit Nichtigkeit bedroht.

### 9.4.2 Tirol

Nach § 53 leiden Bescheide mit denen die Baubewilligung erteilt wird, an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler, wenn nach lit a) dem Bauverfahren entgegen dem § 24 Abs. 5 kein hochbautechnischer oder brandschutztechnischer Sachverständiger oder kein Sachverständiger für Wildbach- und Lawinenverbauung beigezogen wurde; nach lit b) wenn die Baubewilligung entgegen den Abstandsbestimmungen der §§ 5 und 6 erteilt wurde; nach lit c) die Baubewilligung erteilt wurde, obwohl das betreffende Bauvorhaben dem Flächenwidmungsplan oder einem Bebauungsplan widersprochen hat (§ 26 Abs. 3 lit a) oder obwohl ein Abweisungsgrund nach § 26 Abs. 3 lit b oder c vorgelegen ist.

Nach § 13 Tiroler Kindergarten und HortG bedürfen die Planunterlagen, die nach § 27 Tir BauO dem Ansuchen um die Erteilung der Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau oder eine sonstige Änderung von Kindergarten- (Hort-)Gebäuden oder – Räumen anzuschließen sind, der Genehmigung der Landesregierung. Die Baubewilligung darf erst nach Vorliegen dieser Genehmigung erteilt werden. Bescheide, mit denen die Baubewilligung entgegen dieser Bestimmung erteilt wird, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler.

#### 9.4.3 Salzburg

Gemäß § 24 Abs. 1 Raumordnungsgesetz dürfen u.a. Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen nur innerhalb des Baulandes (§ 17) und entsprechend der festgelegten Widmung erteilt werden. Abs. 5 normiert, dass Bewilligungen, Genehmigungen odgl, die entgegen den Bestimmungen des Abs. 1 erteilt werden, an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler leiden, ebenso ohne aufsichtsbehördliche Genehmigung erteilte Bewilligungen gemäß Abs. 3. Eine Nichtigkeitsklärung ist nur innerhalb von drei Jahren nach dem im § 63 Abs. 5 AVG bezeichneten Zeitpunkt zulässig. Sie kann auch durch die Aufsichtsbehörde in Ausübung ihres Aufsichtsrechtes erfolgen. Sollten Maßnahmen entgegen den Bestimmungen der vorstehenden Absätze durchgeführt werden, kann die Landesregierung dann, wenn eine Erteilung einer Genehmigung gemäß Abs. 3 hierfür zu versagen wäre, dem Veranlasser oder über das Hergestellte Verfügungsberechtigten die Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes, insbesondere die Beseitigung und Versetzung in den ursprünglichen Zustand, durch Bescheid auftragen. Liegt in einer solchen Maßnahme eine erteilte Bewilligung, Genehmigung odgl zugrunde, ist dies nur nach Aufhebung oder Nichtigkeitsklärung derselben zulässig und an deren vormaligen Träger zu richten.

§ 12 AltstadterhaltungsG normiert, dass die zuständige Behörde vor Erlassung einer Verordnung oder eines Bescheides grundsätzlich ein Gutachten der Sachverständigenkommission einzuholen hat. Nach Abs. 5 leiden Bescheide, die unter Außerachtlassung des Abs. 1 erlassen wurden, an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler.

§ 18 Abs. 1 OrtsbildschutzG normiert, dass die Behörde vor der Erlassung eines Bescheides ein Gutachten der Sachverständigenkommission einzuholen hat. Das gleiche gilt bei der Erlassung von Verordnungen zur Festlegung von Bebauungsgrundlagen. Die Pflicht besteht nicht bei Beseitigungsaufträgen nach § 16 Abs. 3 und 4 des BauPolG. Des weiteren hat die Landesregierung jene Angelegenheiten durch Verordnung auszunehmen, bei denen eine fachliche Begutachtung unter dem Blickwinkel des Ortsbildschutzes im Regelfall nicht erforderlich scheint, sofern die Sachverständigenkommission durch sie zeitlich so in Anspruch genommen wäre, dass die Erfüllung der wichtigen sonstigen Aufgaben beeinträchtigt sein könnte. Bescheide, die unter Außerachtlassung der Vorschrift des Abs. 1 erlassen werden, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler. Die Aufhebung solcher Bescheide kann, wenn es sich um im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde erlassene Bescheide handelt, auch durch die Aufsichtsbehörde in Ausübung des Aufsichtsrechtes erfolgen.

#### 9.4.4 Oberösterreich

Keine Nichtigkeitsregelung

#### 9.4.5 Niederösterreich

Nach § 23 Abs. 1 hat die Baubehörde über einen Antrag auf Baubewilligung einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Eine solche ist zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z 1 bis 6 angeführten Bestimmungen besteht.

§ 20 Abs. 1

Die Baubehörde hat bei Anträgen nach § 14 vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaben

Z 1: die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungs- und Nutzungsart des Baugrundstücks, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone,

Z 2: der Bebauungsplan,

Z 3: eine Bausperre,

Z 4: die Unzulässigkeit der Erklärung des betroffenen Grundstücks im Bauland zum Bauplatz,

Z 5: ein Bauverbot nach § 11 Abs. 5 oder

Z 6: eine Bestimmung dieses Gesetzes, der NÖ Aufzugsordnung , LGBI 8220, des NÖ KleingartenG, LGBI 8210, oder einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze entgegensteht.

§ 23 Abs. 8 bestimmt, dass Bescheide, die entgegen den Bestimmungen des Abs. 1 erlassen werden, an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler leiden. Eine Aufhebung des Baubewilligungsbescheides ist jedoch nur bis zur Fertigstellung der Fundamente zulässig. Wurden bis zu diesem Zeitpunkt Baumaßnahmen durchgeführt, hat die Baubehörde nach Aufhebung des Bescheides die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, anzuordnen.

Nach § 23 RaumordnungsgG kann der Gemeinderat, sofern die Aufstellung oder Änderung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes beabsichtigt ist, unter Darstellung der anzustrebenden Ziele, durch VO eine Bausperre erlassen. Nach Abs. 3 leg cit leiden Bescheide, welche dem Zweck einer Bausperre zuwiderlaufen, an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler.

#### 9.4.6 Wien

Gemäß § 137 Abs. 1 können Bescheide der Behörde nach § 68 Abs. 4 Z 4 AVG als nichtig erklärt werden, wenn sie einer zwingenden Vorschrift der BauO oder der auf Grund der BauO erlassenen VO widersprechen. Bescheide, die zwingenden Vorschriften der Abschnitte VIII bis XI oder zwingenden Vorschriften der auf Grund dieser Abschnitte erlassenen Verordnungen widersprechen, können nur bis zur Beendigung des Rohbaues als nichtig erklärt werden. Nach Abs. 2 hat sich die Behörde

bei den Vorkehrungen, die durch die Behebung des nichtigen Bescheides erforderlich werden, unter Bedachtnahme auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der betroffenen Parteien auf das durch die öffentlichen Interessen gebotene Maß zu beschränken.

#### 9.4.7 Burgenland

Gemäß § 33 leiden Bescheide, die gegen Bestimmungen der BauO sowie gegen § 20 Abs. 1 und § 26 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes verstoßen, an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler. Eine Nichtigkeitsklärung ist ausschließlich im Fall des § 20 Abs. 1 Raumplanungsgesetzes innerhalb von zwei Jahren nach Zustellung der Baubewilligung und in allen übrigen Fällen innerhalb von vier Wochen nach Baubeginn zulässig.

#### 9.4.8 Kärnten

Gemäß § 25 sind Baubewilligungsbescheide mit Nichtigkeit bedroht, wenn § 19 (Versagung) nicht eingehalten wurde durch lit a) eine Verletzung des § 13 Abs. 2 lit a bis d; lit b) den Mangel einer entsprechenden Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße (§ 17 Abs. 2 lit a); lit c) den Mangel einer entsprechenden Wasserversorgung oder Abwasserbeseitigung (§ 17 Abs. 2 lit b und c); lit d) die Festlegung von Abstandsflächen, die den Kärntner Bauvorschriften nicht entsprechen; lit e) eine sonstige Außerachtlassung eines Versagungsgrundes, wenn dadurch eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen eintreten würde. Abs. 2 sieht vor, dass die Aufhebung von Baubewilligungsbescheiden, die gemäß Abs. 1 lit a bis d mit Nichtigkeit bedroht sind, nur innerhalb von fünf Jahren ab deren Rechtskraft – im Fall der Einbringung einer Vorstellung ab dem rechtskräftigen Abschluß des Vorstellungsverfahrens – zulässig ist. Die Zeit eines Verfahrens vor dem Verfassungsgerichtshof oder vor dem Verwaltungsgerichtshof ist in diese Frist nicht einzurechnen. Wurde der Baubewilligungsbescheid gemäß § 52 der Bezirkshauptmannschaft nachweislich übermittelt, ist die Aufhebung nur innerhalb von zwei Jahren ab dem Einlangen bei der Bezirkshauptmannschaft zulässig.

Nach § 52 steht das Auskunftsrecht nach der Allgemeinen Gemeindeordnung 1993 neben der Landesregierung auch der örtlich zuständigen Bezirkshauptmannschaft zu. Der Bürgermeister hat Bescheide und Berufungsbescheide nach den §§ 17 und 22, mit denen die Baubewilligung für die Errichtung eines Gebäudes oder einer sonstigen baulichen Anlage, die für die Benutzung durch die Allgemeinheit bestimmt ist, erteilt wurde, gleichzeitig mit der Zustellung an die Parteien der örtlich zuständigen Bezirkshauptmannschaft zu übermitteln. Nach § 52 Abs. 2 obliegt der örtlich zuständigen Bezirkshauptmannschaft die Aufhebung der nach der BauO mit Nichtigkeit bedrohten Bescheide aus dem eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde sowie sonstige Entscheidungen im Zusammenhang mit Nichtigkeitsklärungen. Gegen Entscheidungen nach § 52 Abs. 3 sind gegen Entscheidungen nach Abs. 2 ordentliche Rechtsmittel ausgeschlossen. Über Berufungen hat in diesen Fällen der unabhängige Verwaltungssenat zu entscheiden.

Nach § 5 Abs. 1 ROG dürfen Verordnungen auf Grund von Landesgesetzen nur im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und den überörtlichen Entwicklungsprogrammen, Bescheide auf Grund von Landesgesetzen nur im Einklang mit den Entwicklungsprogrammen erlassen werden. Nach Abs. 2 sind entgegen der Bestimmung des Abs. 1 erlassene Bescheide mit Nichtigkeit bedroht.

Nach § 7 des Kärntner Aufzugsgesetzes sind Bescheide mit Nichtigkeit bedroht, wenn die Bestimmung der §§ 15 bis 21 der BauO nicht eingehalten wurden oder durch eine sonstige Außerachtlassung eines Versagungsgrundes eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen eintreten würde.

#### 9.4.9 Steiermark

Nach § 13 RaumordnungsgG dürfen Verordnungen und Bescheide auf Grund von Landesgesetzen nur im Einklang mit den Entwicklungsprogrammen erlassen werden. Entgegen dieser Vorschrift erlassene Bescheide sind innerhalb von drei Jahren nach Eintreten der Rechtskraft mit Nichtigkeit bedroht.

§ 25 Abs. 6 ROG normiert, dass vor einer baurechtlichen Bewilligung zwingend für Z 1 Neu- und Zubauten gemäß Abs. 3 Z 1 lit a und c, Z 2 Neubauten gemäß Abs. 3 Z 1 lit b und Abs. 5 Z 2, wenn die Größe der für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen unter 5 ha liegt, Z 3 Zubauten gemäß Abs. 3 Z 1 lit b, wenn dadurch die bestehenden Geschoßflächen um mehr als 50 Prozent erweitert werden, und Z 4 Verwendungszweckänderungen gemäß Abs. 3 Z 3 ein Gutachten eines Sachverständigen einzuholen ist. § 27 Abs. 6 ROG regelt, dass Baubewilligungen nach dem BauG erst nach Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes erteilt werden dürfen. Für Zubauten ist ein Gutachten eines Sachverständigen auf dem Gebiete der Ortsplanung einzuholen. Auf diese Bestimmungen abzielend sieht § 51 Abs. 3 vor, dass entgegen den Bestimmungen der §§ 25 Abs. 6 und 27 Abs. 6 erlassene Bescheide innerhalb von drei Jahren nach Eintreten der Rechtskraft mit Nichtigkeit bedroht sind.

Nach § 32 Abs. 1 ROG dürfen Verordnungen und Bescheide der Gemeinde auf Grund von Landesgesetzen einem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan oder Bebauungsrichtlinien nicht widersprechen. Allerdings gilt Abs. 1 nicht bei Baubewilligungen und Genehmigungen nach § 33 des BauG, die auf der Grundlage eines Feststellungsbescheides gemäß § 18 des BauG erlassen werden. Nach Abs. 2 ist vor Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet iSd § 23 Abs. 3 die Erteilung von Festlegungs- und Baubewilligungsbescheiden nach dem BauG zulässig, wenn nach lit a) die Bewilligungen der Erfüllung der fehlenden Baulandvoraussetzungen dienen oder nach lit b) die gleichzeitige Fertigstellung der fehlenden Baulandvoraussetzung mit dem Bauvorhaben gesichert ist. Nach Abs. 3 sind entgegen der Vorschrift der Abs. 1 und 2 erlassene Bescheide innerhalb von drei Jahren nach Eintreten der Rechtskraft mit Nichtigkeit bedroht.

Gemäß § 33 ROG hat der Gemeinderat, wenn dies zur Erlassung oder Änderung eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes notwendig ist, eine Bausperre zu erlassen. Abs. 4 normiert, dass Bescheide, die entgegen dieser Vorschrift erlassen werden, innerhalb von drei Jahren nach Eintreten der Rechtskraft mit Nichtigkeit bedroht sind.

#### 9.4.10 Rechtspolitische Beurteilung

§ 68 Abs. 4 AVG spricht neben anderen, hier nicht interessierenden Tatbeständen auch den Fall an, dass ein Bescheid „an einem durch gesetzliche Vorschrift ausdrücklich mit Nichtigkeit bedrohten Fehler leidet“. Zudem bleiben gemäß § 68 Abs. 6 AVG „die der Behörde in den Verwaltungsvorschriften eingeräumten Befugnisse zur Zurücknahme oder Einschränkung einer Berechtigung außerhalb eines Berufungsverfahrens unberührt“. Das AVG verweist also hinsichtlich der Frage der Nichtigkeit in entscheidender Weise auf die Bestimmungen der besonderen Verwaltungsvorschriften.

Was den Umfang der Befugnis zur Nichtigkeitsklärung betrifft, sind verfassungsrechtliche Vorgaben der Verhältnismäßigkeit zu berücksichtigen. Insbesondere darf nicht jeder Mangel zur nachträglichen Vernichtung einer erlangten Rechtsposition führen und dürfen Nichtigkeitsklärungen, wenn nicht Mängel von besonderem Gewicht („Strafgesetzwidrigkeit“) vorliegen, nur befristet ausgeübt werden. Die heute geltenden Nichtigkeitsregelungen im Bau- und Raumordnungsrecht enthalten überwiegend explizit derartige Einschränkungen und gelten im übrigen nach der Judikatur als einer verfassungskonformen Interpretation zugänglich.

Unter diesen Kautelen sind Bestimmungen, die während eines Zeitraums von z.B. drei Jahren die Vernichtung von Baubewilligungen wegen nicht sanierbarer Widersprüche zur Flächenwidmung bzw. zu Bauverboten statuieren, sachlich nicht zu beanstanden. Vertretbar scheint es auch, wenn sachlich angemessene, vorhergehende Genehmigungserfordernisse durch korrespondierende Nichtigkeitsregelungen sanktioniert werden oder wenn sichergestellt werden soll, dass keine Wohnbauten errichtet werden, bei denen die Wasserversorgung bzw. die Abwasserentsorgung nicht sichergestellt sind (vgl. § 25 lit c Kntn BauO).

Ambivalent zu beurteilen ist die Möglichkeit, schlechthin Widersprüche zum materiellen Baurecht – wenngleich eingeschränkt bis zur Fertigstellung der Fundamente bzw. des Rohbaus – als nichtig zu beheben (vgl. § 23 Abs. 8 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 NÖ BauO; weitergehend § 137 Abs. 1 NÖ BauO; ohne Einschränkungen § 33 Bgld BauO). Immerhin ist die Prüfung der materiellen Rechtmäßigkeit ohnehin der Sinn des Bauverfahrens und soll nach dem Abschluß eines solchen rechtsstaatlichen Verfahrens nur mehr § 68 Abs. 3 AVG offenstehen.

Andererseits scheint es überzogen, eine Baubewilligung deshalb mit Nichtigkeit zu bedrohen, weil im Verfahren ein bestimmter Sachverständiger nicht beigezogen wurde (so aber § 53 lit a Tir BauO, § 51 Abs. 3 Stmk BauG). Ebenso sollte Nichtigkeit nicht in Angelegenheiten vorgesehen werden, die

Gegenstand subjektiver öffentlicher Rechte Dritter sind, bei denen also Rechtsverfolgungsmöglichkeiten der durch die verletzte Bestimmung geschützten Personen bestehen (vgl. § 53 lit b Tir BauO, § 25 lit d Kntn BauO). Dasselbe wäre – angesichts von § 68 Abs. 3 AVG – im Hinblick auf den Gesichtspunkt der Gesundheitsgefahr zu bedenken (z.B. § 25 lit e Kntn BauO). Schließlich sollte auch das nachträgliche Hervorkommen einer fehlenden entsprechenden Verbindung mit öffentlichen Verkehrsflächen nicht unbedingt mit Nichtigkeit bedroht werden (vgl. § 25 lit b Kntn BauO).

Schlechthin unsinnig ist es, wenn das (durchgehend statuierte) Erfordernis, Baubewilligungen schriftlich zu erlassen, durch eine Nichtigkeitsdrohung ergänzt wird, weil eine nicht schriftlich erlassene Baubewilligung rechtlich – und damit in einer vernichtbaren Weise – gar nicht existiert.

## 9.5 KUMULATION

Baurechtliche Verfahren stehen im Hinblick auf ein und dasselbe Vorhaben immer wieder in Konkurrenz zu Bewilligungserfordernissen nach anderen Rechtsvorschriften. Dies kann Verfahren auf Grund von landesrechtlichen Bestimmungen betreffen – z.B. grundverkehrsrechtliche, naturschutzrechtliche oder baumschutzrechtliche Verfahren, aber auch auf Grund von dem Baurecht „benachbarte“ Vorschriften, etwa nach Aufzugs-, Ölfeuerungs- oder Gassicherheitsrecht –, dies kann aber auch Verfahren auf Grund von bundesrechtlichen Bestimmungen betreffen – z.B. die Genehmigung nach dem gewerberechtlichen Betriebsanlagenrecht oder Ausnahmegewilligungen nach dem Denkmalschutzgesetz.

Als allgemeinster Grundsatz gilt der Grundsatz der Kumulation (vgl. Raschauer, Allgemeines Verwaltungsrecht, 1998, Rz 155). Im Interesse der Deregulierung und Entbürokratisierung finden sich verschiedene koordinative Regelungen, die etwa der Koordination der Verfahren, dem „bedingten“ Zurücktreten eines Bewilligungserfordernisses im Fall inhaltlicher Abstimmung oder aber dem Entfall eines bestimmten Bewilligungserfordernisses unter allgemeinen Voraussetzungen dienen.

Andere Bestimmungen akzentuieren dagegen den Grundsatz der Kumulation, indem sie das Vorliegen bestimmter anderer Rechtsakte als Voraussetzung für baubehördliche Entscheidungen statuieren.

### 9.5.1 Vorarlberg

Nach § 31 Abs. 6 darf die Baubewilligung erst nach Eintritt der Rechtskraft von nach anderen landesrechtlichen Vorschriften erforderlichen Bewilligungen, denen das Vorhaben außer der Baubewilligung bedarf, erteilt werden.

### 9.5.2 Tirol

Nach § 1 Abs. 4 gilt die Tiroler Bauordnung nicht für bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Gebäuden, die nach anderen Vorschriften einer Bewilligung bedürfen, bei deren Erteilung auf die nach diesem Gesetz zu wahren Interessen Bedacht zu nehmen ist.

Gemäß § 40 Abs. 4 ist der Abbruch von denkmalgeschützten Gebäuden jedenfalls unzulässig, wenn keine rechtskräftige denkmalschutzrechtliche Bewilligung für den Abbruch vorliegt.

### 9.5.3 Salzburg

Ist im Zusammenhang mit der baulichen Maßnahme aufgrund anderer Rechtsvorschriften eine weitere behördliche Bewilligung erforderlich, so ist dem Ansuchen gemäß § 4 Abs. 3 auch der diesbezügliche Bescheid oder eine amtliche Bestätigung der Behörde beizulegen, aus der ersichtlich ist, dass der Bewilligungswerber das in Betracht kommende behördliche Verfahren anhängig gemacht hat.

Nach § 6 Abs. 1 kann die Behörde auf Antrag für eine bestimmte Dauer die Bewilligung zur Vornahme erforderlicher Vorarbeiten erteilen. Nach Abs. 3 darf eine Bewilligung nach Abs. 1 nur im Einvernehmen mit den für diese Zwecke sachlich zuständigen Behörden erteilt werden, wenn es Grundstücke betrifft, die Zwecken dienen, für die nach anderen gesetzlichen Vorschriften ein Enteignungsrecht besteht.

Soweit es bei baulichen Maßnahmen, insbesondere bei solchen an öffentlichen Verkehrsflächen, erforderlich erscheint, hat die Baubehörde nach § 13 Abs. 3 nach Anhörung jener Behörden, deren Wirkungsbereich durch die beabsichtigte Ausführung der baulichen Maßnahmen mitberührt wird, unbeschadet der hierfür in Betracht kommenden anderen Rechtsvorschriften, die notwendigen Vorkehrungen dafür zu treffen, dass durch die Ausführung der baulichen Maßnahme eine Gefährdung des Lebens und der Gesundheit von Menschen etc. hintangehalten wird.

### 9.5.4 Oberösterreich

Bei baulichen Anlagen, die auch einer gewerbebehördlichen Genehmigung bedürfen sind Einwendungen der Nachbarn, mit denen der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen geltend gemacht wird, gemäß § 31 Abs. 6 nur zu berücksichtigen, soweit sie die Frage der Zulässigkeit der Betriebstype in der gegebenen Widmungskategorie betreffen.

Gemäß § 32 Abs. 6 ist die Bauverhandlung nach Möglichkeit gleichzeitig mit den anderen Verhandlungen vorzunehmen, wenn ein Bauvorhaben auch nach anderen gesetzlichen Bestimmungen einer Bewilligung bedarf.



### 9.5.5 Niederösterreich

Gemäß § 1 Abs. 2 werden durch die niederösterreichische Bauordnung die Zuständigkeit des Bundes für bestimmte Bauwerke (z.B. Bundesstraßen, Bergbau-, Eisenbahn-, Luftfahrts-, Verteidigungs-, Wasserkraft- und öffentliche Schifffahrtsanlagen) sowie die Vorschriften, wonach für Bauvorhaben zusätzliche Bewilligungen erforderlich sind (z.B. Gewerbe-, Wasser-, Naturschutz- und Umweltschutzrecht), nicht berührt.

Nach Abs. 3 leg cit sind weiters folgende Bauwerke vom Geltungsbereich der BauO ausgenommen:

- Z 1 Forststraßen und forstliche Bringungsanlagen
- Z 2 landwirtschaftliche Bringungsanlagen (§ 4 des Güter- und Seilwege-Landesgesetzes 1973, LGBl 6620)
- Z 3 wasserrechtlich bewilligungspflichtige unterirdische bauliche Anlagen (z.B. Rohrleitungen, Schächte) für die Wasserver- und entsorgung
- Z 4 elektrische Leitungsanlagen, ausgenommen Gebäude, (§ 2 des NÖ Starkstromwegegesetzes, LGBl 7810), Stromerzeugungsanlagen (§ 2 des Gesetzes über Angelegenheiten des Elektrizitätswesens in NÖ, LGBl 7800) Gas-, Erdöl- und Fernwärmeleitungen
- Z 5 Straßenbauwerke (§ 6 des NÖ Landesstraßengesetzes, LGBl 8500)
- Z 6 Abfallbehandlungsanlagen, die einer Bewilligungspflicht nach dem NÖ AbfallwirtschaftsG 1992, LGBl 8240, unterliegen.

Gemäß § 5 Abs. 3 hat die Baubehörde erster Instanz über einen Antrag nach § 14, sofern das Vorhaben keiner anderen Bewilligung nach einem anderen Gesetz bedarf, binnen drei Monaten zu entscheiden.

Nach § 6 Abs. 3 werden bei gewerblichen Betriebsanlagen im baubehördlichen Verfahren subjektiv-öffentliche Rechte nur nach Abs. 2 Z 3 begründet, dh nur hinsichtlich der Bebauungsweise, der Bebauungshöhe, des Bauwuchs, der Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässiger Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster der Gebäude der Nachbarn dienen.

Einer Baubewilligung bedürfen u.a. nach § 14 Z 5 die ortsfeste Aufstellung von Maschinen und Geräten in Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, wenn deren Standsicherheit beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten, sowie nach Z 6 die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten von mehr als 1.000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen.

Hingegen bewilligungs- und anzeigefrei sind nach § 17 Z 1 die Herstellung von Anschlußleitungen (§ 17 Abs. 2 des NÖ Kanalgesetzes, LGBl 8230), nach Z 6 die Anbringung der nach § 66 der GewerbeO 1994, BGBl 194/1994, notwendigen Geschäftsbezeichnungen an Betriebsstätten, nach Z 12 Veranstaltungsbetriebsstätten und -einrichtungen (§ 1 des NÖ Veranstaltungsbetriebsstättengesetzes, LGBl 8260) mit einer Bestandsdauer bis zu 14 Tagen sowie nach Z 13 die Aufstellung von Marktständen.

Nach § 20 Abs. 1 ist die Vorprüfung nach Z 6 bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen auf jene Bestimmungen eingeschränkt, deren Regelungsinhalt durch diese Genehmigung nicht erfaßt ist.

Wenn die Vorprüfung zu keiner Abweisung des Antrages führt, hat die Baubehörde gemäß § 21 Abs. 1 eine Bauverhandlung abzuhalten. Wenn eine gewerbliche Betriebsanlage auch einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedarf und der Bauwerber es beantragt, dann ist die Bauverhandlung zugleich mit der Verhandlung der Gewerbebehörde abzuhalten.

Beteiligte Behörden und Dienststellen sind gemäß Abs. 4 leg cit zur Bauverhandlung zu laden. Bei nichtgewerblichen Betriebsanlagen, Hochhäusern und Bauwerken für größere Menschenansammlungen darf die Baubehörde der Verhandlung einen Vertreter der Feuerwehr als Auskunftsperson beiziehen.

Nach § 23 Abs. 1 letzter Satz darf das Recht aus der Baubewilligung für die gewerbliche Betriebsanlage, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedarf, erst nach Vorliegen der gewerbebehördlichen Genehmigung ausgeübt werden.

#### 9.5.6 Wien

Nach § 61 sind Anlagen, die geeignet sind, eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen herbeizuführen oder die Nachbarschaft in einer das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigenden Weise unter Berücksichtigung der Bestimmungen über die Flächenwidmung und der für das entsprechende Widmungsgebiet zulässigen Nutzungen (§ 6) zu belästigen, bedürfen einer Bewilligung, sofern sie nicht nach bundesgesetzlichen oder nach anderen landesgesetzlichen Vorschriften zu bewilligen sind.

Nach § 63 Abs. 1 lit f hat der Bauwerber für das Baubewilligungsverfahren bei Bauführungen, die einen genehmigten Bauplatz oder ein genehmigtes Baulos erfordern, sofern nicht § 66 zur Anwendung kommt, die Bewilligung des Bauplatzes oder Bauloses bzw ein Nachweis, dass ein Bewilligungsverfahren bereits anhängig ist, vorzulegen.

§ 66 normiert, dass die Baubewilligung für Bauvorhaben, für die gemäß § 9 Abs. 1 lit a die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen erforderlich ist, dann, wenn die Einhaltung der Bebauungsbestimmungen eine Abteilung erfordert, grundsätzlich erst nach Bewilligung der Abteilung erteilt werden darf.

Hinsichtlich der unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften normiert § 69 Abs. 2 letzter Satz, dass vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen zu berücksichtigen sind, desgleichen, ob die Abweichung einer zeitgemäßen Ausstattung des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist. Nach Abs. 8 leg

cit darf vor der erstinstanzlichen Bewilligung der erforderlichen unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften die Baubewilligung nicht erteilt werden.

Nach § 134a Abs. 2 dienen Bestimmungen gemäß Abs. 1 (subjektiv-öffentliche Nachbarrechte) dem Schutz der Nachbarn nur insoweit, als nicht ein gleichwertiger Schutz bereits durch andere Bestimmungen gegeben ist. Ein solcher gleichwertiger Schutz ist jedenfalls gegeben bei Emissionen aus Gebäuden, Gebäudeteilen oder baulichen Anlagen mit gewerblicher Nutzung im Industriegebiet, im Gebiet für Lager- und Ländeflächen, in Sondergebieten, im Betriebsbaugebiet sowie im sonstigen gemischten Baugebiet, sofern auf sie das gewerberechtliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt.

### 9.5.7 Burgenland

§ 18 Abs. 6 sieht für den Fall vor, dass ein Bauvorhaben auch nach anderen Rechtsvorschriften einer Bewilligung bedarf, dass die Bauverhandlung möglichst gleichzeitig mit den anderen Verhandlungen vorzunehmen ist.

### 9.5.8 Kärnten

§ 12 Abs. 1 normiert, dass die Behörde für den Fall, dass ein Vorhaben nach § 6 lit a bis c auf einer Fläche ausgeführt werden soll, für die eine gemäß § 6 Z 2 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 ersichtlich zu machende Nutzungsbeschränkung besteht und dass das diese Nutzungsbeschränkung enthaltende Gesetz (z.B. Kärntner NaturschutzG, Kärntner NationalparkG, WasserrechtsG 1959, BundesstraßenG 1971, Kärntner StraßenG 1991, DenkmalschutzG) eine Bewilligung für Vorhaben nach § 6 lit a bis c vorsieht, dem Bewilligungswerber aufzutragen hat, dem Antrag auf Erteilung der Baubewilligung auch diese Bewilligung anzuschließen.

Nach Abs. 2 leg cit hat die Behörde für den Fall, dass ein Vorhaben nach § 6 lit a bis c auf Waldböden im Sinn des ForstG 1975 errichtet werden soll, dem Bewilligungswerber aufzutragen, dem Antrag auf Erteilung der Baubewilligung die Rodungsbewilligung anzuschließen.

Abs. 4 leg cit normiert, dass die Behörde für den Fall, dass ein Vorhaben nach § 6 lit a gemäß § 5 Abs. 1 oder gemäß § 10 des Kärntner NaturschutzG oder gemäß § 12 des Kärntner NationalparkG einer Bewilligung bedarf, dem Bewilligungswerber aufzutragen hat, dem Antrag auf Erteilung der Baubewilligung die in Betracht kommende Bewilligung anzuschließen.

### 9.5.9 Steiermark

Benötigt ein bewilligungspflichtiges Vorhaben gemäß § 19 eine Genehmigung nach den gewerberechtlichen Vorschriften über Betriebsanlagen, so soll auf Antrag des Bauwerbers nach § 24 Abs. 3 die Bauverhandlung gleichzeitig mit der Verhandlung nach der Gewerbeordnung durchgeführt werden.

### 9.5.10 Rechtspolitische Beurteilung

Eine Akzentuierung des Kumulationserfordernisses durch die Bindung baubehördlicher Entscheidungen an das Vorliegen bestimmter anderer Entscheidungen ist dann gerechtfertigt, wenn eindeutige Spezialitätsverhältnisse gegeben sind. Dies ist jedenfalls im Hinblick auf das Erfordernis einer denkmalschutzrechtlichen (z.B. § 40 Abs. 4 Tir BauO) oder forstrechtlichen Ausnahmegewilligung (z.B. § 12 Abs. 2 Kntn BauO) der Fall.

Dagegen scheint eine pauschale Sperre von Baubewilligungen gegenüber sämtlichen nach anderen landesrechtlichen Vorschriften erforderlichen Bewilligungen (§ 31 Abs. 6 VlbG BauG; noch weitergehend § 4 Abs. 3 Szbg BauPolG) zu pauschal, da sich z.B. auch im Rahmen eines naturschutzbehördlichen Verfahrens die Frage stellen kann, ob das betreffende Vorhaben – z.B. im Lichte der Flächenwidmung – überhaupt baubehördlich bewilligungsfähig ist. Überdies schließen solche Regelungen, die Bewilligungen anderer Behörden zu Antragserfordernissen machen, die Möglichkeit einer parallelen Erwirkung der erforderlichen Bewilligungen aus. Einschränkender und deshalb allenfalls vertretbar scheint demgegenüber § 12 Abs. 1 Kntn BauO.

Als Beispiel eines sinnvollen generellen Zurücktretens baurechtlicher Bewilligungserfordernisse sei § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 17 NÖ BauO hervorgehoben.

§ 1 Abs. 4 Tir BauO, wonach eine Baubewilligung dann nicht erforderlich ist, wenn das Gebäude nach anderen Vorschriften einer Bewilligung bedarf, „bei deren Erteilung auf die nach diesem Gesetz zu wahren Interessen Bedacht zu nehmen ist“, ist von einer unzweifelhaft unterstützungswürdigen Zielsetzung getragen. Der konkrete Gesetzestext leidet allerdings daran, dass er für Zwecke administrativer Vollziehung zu unbestimmt ist. Bei strikter Auslegung gibt es solche Bestimmungen nämlich nicht; eine eher teleologische Interpretation verliert jedoch rasch festen Boden unter den Füßen.

Einen präziser umschriebenen und administrativ bewältigbaren Weg weist demgegenüber § 31 Abs. 6 OÖ BauO, wonach sich der Gegenstand des baurechtlichen Verfahrens im Fall der Kumulation entsprechend reduziert. Sowohl unter rechtsstaatlichen Gesichtspunkten als auch im Hinblick auf den verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz bedenklich ist dagegen die bloß einschränkende Umschreibung der subjektiven öffentlichen Rechte der mitbeteiligten Parteien, wie dies in § 6 Abs. 3

NÖ BauO oder in § 134a Abs. 2 Wr BauO erfolgt ist (vgl. auch Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 5. Aufl, 1998, [...]; die Bestimmung wird derzeit vom VfGH geprüft).

Als Bestimmungen einer bloß verfahrensrechtlichen Koordination seien § 18 Abs. 6 Bgld BauO und § 32 Abs. 6 OÖ BauO (tunlichste Koordination von Verhandlungen) hervorgehoben. Anzumerken ist, dass sich aus Übertragungen gemäß Art. 118 Abs. 7 B-VG bereits häufig praktisch eine Koordination auf der Ebene der Bezirksverwaltung ergibt.

Insgesamt scheint ein Ausbau einer materiellen Koordination im Lichte der parallelen Bestimmung des § 356b GewO wünschenswert. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass einem solchen Vorhaben durch die Verfassungsbestimmung des Art. 118 Abs. 3 Z 9 B-VG in höherem Maße Grenzen gesetzt sind als dies im Bereich der Bundesverwaltung der Fall ist.



# 10 BAUDURCHFÜHRUNG

10.1 VERHALTENSPFLICHTEN BEI DER BAUFÜHRUNG	329
10.1.1 Vorarlberg	329
10.1.2 Tirol	329
10.1.3 Kärnten	330
10.1.4 Salzburg	331
10.1.5 Oberösterreich	331
10.1.6 Steiermark	332
10.1.7 Burgenland	332
10.1.8 Niederösterreich	332
10.1.9 Wien	333
10.1.10 Rechtspolitische Beurteilung	334
10.2 VERHÄLTNIS ZUM ANRAINER WÄHREND DER BAUPHASE	337
10.2.1 Vorarlberg	337
10.2.2 Tirol	337
10.2.3 Kärnten	338
10.2.4 Salzburg	339
10.2.5 Oberösterreich	339
10.2.6 Steiermark	340
10.2.7 Burgenland	341
10.2.8 Niederösterreich	341
10.2.9 Wien	342
10.2.10 Rechtspolitische Beurteilung	344
10.3 VERWALTUNGSPOLIZEILICHE ÜBERWACHUNG DER AUSFÜHRUNG (BAUBEHÖRDLICHE ÜBERWACHUNG, RAUCHFANGKEHRER, VERHÄLTNIS ZU ANDEREN FACHBEHÖRDEN)	344
10.3.1 Vorarlberg	345
10.3.2 Tirol	346
10.3.3 Kärnten	347
10.3.4 Salzburg	348
10.3.5 Oberösterreich	348
10.3.6 Steiermark	349
10.3.7 Burgenland	350
10.3.8 Niederösterreich	351
10.3.9 Wien	352
10.3.10 Rechtspolitische Beurteilung	355





## 10.1 VERHALTENSPFLICHTEN BEI DER BAUFÜHRUNG

Die hier zu erörternden Bestimmungen kreisen insbesondere um vier Themen:

- die Sicherstellung, dass bei der Bauausführung nur bestimmte Befugte (insbesondere Gewerbetreibende) zum Einsatz kommen;
- die Sicherstellung – in der Form von Primärnormen, an die an späterer Stelle Sekundärnormen anknüpfen –, dass die ohnehin einer Vollstreckung zugänglichen „Vorschriften“ erfüllt werden;
- Anzeigepflichten zur Information der Behörde über bestimmte Bauphasen;
- die Minimierung vermeidbarer Beeinträchtigungen Dritter bzw der Umwelt.

### 10.1.1 Vorarlberg

§ 37 Abs. 1 sieht als Bauausführende jene Personen vor, die hiezu nach den bundesrechtlichen Vorschriften befugt sind.

Abs. 2 verpflichtet die Bauausführenden zur Einhaltung der Baubewilligung einschließlich der Pläne, Berechnungen und Beschreibungen.

Abs. 3 verpflichtet zur Einhaltung der Auflagen nach § 32 Abs. 1 u Abs. 3 (Schaffung von Grünanlagen oder Pflanzen von Bäumen oder Sträuchern, wenn dies zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes oder zur Vermeidung von Belästigungen der Nachbarn erforderlich ist. Zu denken ist hierbei insbesondere an Lärm- und Sichtschutz. Darüber hinaus hat der Bauausführende die nach § 32 Abs. 5 (im Interesse der Sicherheit oder Gesundheit) angeordneten Überprüfungen durchzuführen.

Nach Abs. 4 haben die Bauausführenden – unbeschadet bundesrechtlicher Vorschriften – alle Maßnahmen zu treffen, die notwendig sind, um Sicherheit und Gesundheit von Menschen zu gewährleisten und um vermeidbare Belästigungen, insbesondere durch Lärm und Staub, hintanzuhalten.

§ 43 verpflichtet zur unverzüglichen Aufräumung sofort nach Vollendung des Vorhabens; im Interesse der Sicherheit und des Verkehrs sowie zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes.

### 10.1.2 Tirol

§ 29 regelt die Pflichten des Bauherren im Rahmen der Bauausführung. Gemäß Abs. 1 hat der Bauherr bzw der Bauverantwortliche (§ 30) dafür zu sorgen, dass das Leben und die Gesundheit von Menschen und die Sicherheit von Sachen nicht gefährdet sowie unzumutbare Belästigung der

Nachbarn, insbesondere durch Lärm oder Staub, vermieden werden. Abs. 1 sieht dafür geeignete Maßnahmen vor (Aufstellen von Planken etc).

Abs. 2 schreibt detailliert das weitere Vorgehen im Rahmen der Bauausführung vor (Kennzeichnung des Verlaufs der Wandfluchten nach Fertigstellung der Bodenplatte bzw des Fundaments durch eine befugte Person oder Stelle). Erst nach Vorlage einer Bestätigung darf mit der Ausführung des aufgehenden Mauerwerkes begonnen werden. Eben solches gilt gemäß Abs. 3 für die Dachkonstruktion.

Abs. 5 ähnelt § 43 VbgBauO.

Gemäß § 30 kann die Behörde dem Bauwerber bzw Bauherrn die Bestellung eines Bauverantwortlichen auftragen, wenn dies aus bestimmten Gründen notwendig ist.

Abs. 5 sieht vor, wer als Bauverantwortlicher bestellt werden kann.

§ 31 beinhaltet Bestimmungen zur Vermeidung von Baulärm. Die LReg kann zum Schutz des Lebens und der Gesundheit und zum Zweck der Vermeidung unzumutbarer Belästigungen der Bevölkerung sowie im Interesse des Tourismus durch Verordnung Grenzwerte für den zulässigen Gesamtschallpegel festlegen.

Nach Abs. 2 kann die Behörde Ausnahmegewilligungen für das Überschreiten Vorsehen.

Nach Abs. 3 kann die Behörde bestimmen, dass in bestimmten Gebieten während bestimmter Zeiten im Jahr jede Lärmentwicklung verboten ist.

### 10.1.3 Kärnten

Gemäß § 29 dürfen bestimmte Vorhaben (nach § 6 lit a, b, d, e; best bewilligungspflichtige Vorhaben) - bis auf wenige Ausnahmen - nur von einem befugten Unternehmer ausgeführt werden.

Gemäß Abs. 3 haben Unternehmer alle Maßnahmen zu treffen, die notwendig sind, um die Sicherheit und Gesundheit von Menschen am Ausführungsort des Vorhabens und seiner Umgebung zu gewährleisten (insbesondere Lärmvermeidung).

Nach Abs. 4 sind die Unternehmer der Behörde für die bewilligungsgemäße und dem Stand der Technik entsprechende Ausführung verantwortlich.

Gemäß § 30 hat der Bewilligungswerber einen Bauleiter zur Koordinierung und Leitung der Ausführung zu bestellen. Dieser darf gleichzeitig Unternehmer sein.

Der Bauleiter ist gemäß Abs. 2 der Behörde verantwortlich. Außerdem hat er dafür zu sorgen, dass auf der Baustelle die Namen der ausführenden Unternehmer gut sichtbar sind.

Vom Baubeginn ist die Behörde gemäß § 31 Abs. 1 längstens binnen einer Woche zu verständigen. Vom Ende der Ausführungen gemäß § 39 Abs. 1 ebenfalls binnen einer Woche.

#### 10.1.4 Salzburg

§ 11 Abs. 1 normiert, dass der Bauherr (= Inhaber der Bewilligung) sich bei der Ausführung bestimmter baulicher Maßnahmen (§ 2 Abs. 1 Z 1 bis 4, 6 und 8) solcher Personen zu bedienen hat, die dazu nach den gewerberechtlichen oder sonstigen Rechtsvorschriften ausdrücklich befugt sind (= Bauausführende).

Nach Abs. 3 jeder Bauausführende hat für die Einhaltung der Bewilligung zu sorgen.

Nach § 12 Abs. 3 hat der Bauherr bei Beginn der Ausführung diesen anzuzeigen. (Sonderregelung bei Abbruch!).

§ 13 Abs. 1 sieht vor, dass nur solche Maschinen, etc zu verwenden sind, dass der Baulärm - soweit dies mit technisch zumutbaren Mitteln vermieden werden kann - keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen bewirkt. (VO-Ermächtigung an die LReg, Lärmgrenzen im Interesse der Gesundheit, des Fremdenverkehrs, des Kurortwesens und der Besiedlung festzulegen.

Nach Abs. 2 kann die Baubehörde Zeiten festlegen, innerhalb welcher die baulichen Maßnahmen überhaupt nicht oder nur eingeschränkt ausgeführt werden dürfen, wenn es aus öffentlichen Interessen (Anforderungen gemäß Abs. 1 bzw Straßenverkehr) geboten erscheint.

#### 10.1.5 Oberösterreich

Nach § 40 Abs. 1 hat sich der Bauauftraggeber zur Ausführung bestimmter Bauvorhaben einer gesetzlich dazu befugten Person zu bedienen.

Abs. 2 definiert den Begriff

Abs. 3 regelt die Aufgaben des Bauführers sehr allgemein hinsichtlich Baustoffen, Konstruktionen, Abschränkungen und „sonstigen“ Sicherheitsvorkehrungen. Ebenfalls regelt Abs. 3 die Haftung des Bauführers.

### 10.1.6 Steiermark

Der Bauherr hat nach § 34 Abs. 1 zur Durchführung bewilligungspflichtiger Vorhaben und Vorhaben nach § 20 Z 1 einen dazu gesetzlich berechtigten Bauführer heranzuziehen.

Abs. 2 regelt detailliert die Ausstellung einer Bauplakette sowie deren gut sichtbares Anbringen.

Nach § 35 ist bei der Bauausführung darauf zu achten, dass die Sicherheit von Menschen und Sachen gewährleistet ist und unzumutbare Belästigungen vermieden werden.

Nach Abs. 3 kann die Gemeinde durch Verordnung anordnen, dass in der Nähe bestimmter Einrichtungen (Kindergärten, Schulen, Krankenanstalten, etc) zu Lärmschutzzwecken während bestimmter Zeiten lärmeregende Bautätigkeiten unterbleiben müssen bzw welche Maschinen verwendet werden dürfen und welche Vorkehrungen gegen die Ausbreitung des Baulärms getroffen werden müssen.

Bei Baudurchführungen in Gebäuden mit weiterhin benützten Wohnungen dürfen die bestehende Wasserversorgung, Beheizbarkeit, etc erst unterbrochen werden, wenn Ersatz vorhanden ist.

### 10.1.7 Burgenland

Nach § 24 Abs. 1 hat der Bauträger mit der Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nach den gesetzlichen Vorschriften befugte Personen zu beauftragen.

Nach Abs. 3 hat der Bauträger für die Vermeidung von unnötigen und unzumutbaren Belästigungen, insbesondere durch Lärm- und Staubentwicklung, zu sorgen.

Die Behörde hat nach Abs. 4 zur Vermeidung von Gefahren und Belästigungen Schutzmaßnahmen anzuordnen.

### 10.1.8 Niederösterreich

Gemäß § 25 Abs. 1 hat der Bauherr mit der Planung und Berechnung des Bauvorhabens Fachleute zu betrauen, die hiezu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sind, es sei denn der Bauherr oder einer seiner Dienstnehmer haben selbst diese Befugnis.

Die Ausführung bestimmter Vorhaben sind gemäß Abs. 2 von einem Bauführer zu überwachen, für dessen Befugnis Abs. 1 maßgeblich ist. Ausnahme für Gebietskörperschaften.

## 10.1.9 Wien

Allgemeine Vorschriften finden sich in § 123

§ 123. (1) regelt, dass bei Bauarbeiten jede Gefährdung und jede unnötige Belästigung durch Lärm, üblen Geruch und Staubentwicklung vermieden werden muß. Nötigenfalls sind Schutzdächer, Schutzmatten, Bauplanken, Abdeckungen oder Abschränkungen, Großbehälter für den Bauschutt (Container) u. ä. vorzusehen. Während der Dunkelheit sind Gefahrenstellen zu beleuchten.

Gemäß Abs. 2 bedarf die Anwendung von Sprengmitteln bei Bauführungen und bei der Abtragung von Baulichkeiten einer Bewilligung der Behörde. In der Bewilligung sind alle jene Auflagen vorzuschreiben, die notwendig sind, um eine Gefahr für die Sicherheit von Menschen oder für die Sicherheit des Eigentums auszuschließen. Kann dieser Zweck durch Auflagen nicht erreicht werden, ist die Bewilligung zu versagen.

Bei Durchführung von Bauarbeiten in Gebäuden mit weiterhin benützten Wohnungen dürfen die bestehende Wasserversorgung, Beheizbarkeit, Abwasserbeseitigung, Benützbarkeit von Aborten sowie Zugänglichkeit gemäß Abs. 3 erst unterbrochen beziehungsweise entfernt werden, wenn an ihrer Stelle neue entsprechende Einrichtungen funktionsfähig hergestellt worden sind. Bei Unterbrechung der Funktionsfähigkeit dieser Einrichtungen ohne vorherige Herstellung der neuen kann die Behörde diese Bauarbeiten in sinngemäßer Anwendung des § 127 Abs. 8, 8a und 9 einstellen und ohne Anhörung der Partei die Funktionsfähigkeit der bisherigen Einrichtungen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers (jedes Miteigentümers) des Gebäudes anordnen und sofort vollstrecken lassen.

Nach Abs. 4 gilt für die Stromversorgung in Gebäuden mit weiterhin benützten Wohnungen Abs. 3 sinngemäß.

Gemäß § 124. Abs. 1 hat sich der Bauwerber zur Ausführung aller nach § 60 bewilligungspflichtigen und nach § 62 anzeigepflichtigen Bauarbeiten eines Bauführers zu bedienen, der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist.

Der Bauführer hat gemäß Abs. 2 den Zeitpunkt des Beginns der Bauführung mindestens drei Tage vorher der Behörde anzuzeigen.

Wird mit dem Bau entgegen der Baubeginnsanzeige nicht begonnen, gilt diese als nicht erstattet. Legt ein Bauführer die Bauführung zurück, hat er dies gemäß Abs. 3 der Behörde unverzüglich anzuzeigen. Der Bauwerber ist verpflichtet, binnen zwei Wochen einen neuen Bauführer zu bestellen und der Behörde namhaft zu machen, und hat dafür Sorge zu tragen, dass der neue Bauführer sämtliche vom Bauführer zu unterfertigenden, bei der Behörde aufliegenden Unterlagen unterfertigt. Bis zur Bestellung eines neuen Bauführers hat der bisherige Bauführer alle notwendigen Si-

cherungsmaßnahmen vorzukehren. Wenn der bisherige Bauführer die Sicherungsmaßnahmen nicht treffen kann, ist der Bauwerber verpflichtet, bis zur Bestellung eines neuen Bauführers für die Vornahme der notwendigen Sicherungsmaßnahmen einstweilige Vorsorge zu treffen.

Gemäß Abs. 4 ist der Wechsel des Bauwerbers der Behörde anzuzeigen. Diese Anzeige ist sowohl vom bisherigen Bauwerber als auch vom zukünftigen Bauwerber zu unterfertigen. Die Pläne und sonstigen Unterlagen sind vom zukünftigen Bauwerber zu unterfertigen. Der zukünftige Bauwerber tritt in die Rechtsstellung des bisherigen Bauwerbers an dessen Stelle ein.

### 10.1.10 Rechtspolitische Beurteilung

Während sich andere Bauordnungen auf die Anordnung beschränken, daß sich der Bauherr bei der Bauführung nur entsprechend befugter Personen bedienen darf (z.B. § 24 Abs. 1 Bgld BauG), beginnt die kasuistische, sich über fünf Absätze erstreckende Regelung des § 11 SzbG BauPolG etwa mit dem Satz: „Der Inhaber der Bewilligung oder des Bescheides über die Kenntnisnahme gemäß § 10 Abs. 5 (Bauherr) hat sich zur Ausführung einer im § 2 Abs. 1 Z 1 bis 4, 6 und 8 bzw § 3 Abs. 1 angeführten baulichen Maßnahme, ausgenommen Traglufthallen, Zelte und Wohnwagen, solcher Personen zu bedienen, die hiezu nach gewerberechtlichen oder sonstigen Rechtsvorschriften ausdrücklich befugt sind (Bauausführende)“.

Von wohl exzessiver Ausführlichkeit regelt § 124 Abs. 3 der Wr BauO die banale Frage des Wechsels des Bauführers:

„Legt ein Bauführer die Bauführung zurück, hat er dies der Behörde unverzüglich anzuzeigen. Der Bauwerber ist verpflichtet, binnen zwei Wochen einen neuen Bauführer zu bestellen und der Behörde namhaft zu machen, und hat dafür Sorge zu tragen, daß der neue Bauführer sämtliche vom Bauführer zu unterfertigenden, bei der Behörde aufliegenden Unterlagen unterfertigt. Bis zur Bestellung eines neuen Bauführers hat der bisherige Bauführer alle notwendigen Sicherungsmaßnahmen vorzukehren. Wenn der bisherige Bauführer die Sicherungsmaßnahmen nicht treffen kann, ist der Bauwerber verpflichtet, bis zur Bestellung eines neuen Bauführers für die Vornahme der notwendigen Sicherungsmaßnahmen einstweilige Vorsorge zu treffen“.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß jeder einzelne Satz dieses Absatzes mit Strafe bedroht ist und daß in der Folge ähnlich kasuistische Bestimmungen die Verantwortlichkeit bei der Bauausführung regeln.

Die im Bgld BauG in drei Sätzen geregelten „Rücksichten bei der Bauausführung“ machen in § 13 SzbG BauPolG fünf Absätze aus, von denen allein Abs. 3 lautet: „Soweit es bei baulichen Maßnahmen, insbesondere bei solchen an öffentlichen Verkehrsflächen, erforderlich erscheint, hat die Baubehörde nach Anhörung jener Behörden, deren Wirkungsbereich durch die beabsichtigte Ausfüh-

rung der baulichen Maßnahmen mitberührt wird, unbeschadet der hiefür in Betracht kommenden anderen Rechtsvorschriften die notwendigen Vorkehrungen dafür zu treffen, daß durch die Ausführung der baulichen Maßnahme eine Gefährdung des Lebens und der Gesundheit von Menschen, eine Beschädigung von Sachen sowie eine nachteilige Beeinflussung der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs möglichst hintangehalten wird. Diese Vorkehrungen können insbesondere in bestimmten Anordnungen über die Errichtung, Ausgestaltung und Entfernung von Baustelleneinrichtungen, Gerüsten, die Einrichtung von Ersatzgehsteigen für Fußgänger und von Abplankungen sowie über eine ausreichende Kennzeichnung von Gefahrenstellen einschließlich ihrer Beleuchtung sowie über die Entfernung oder Lagerung von Abbruchmaterial und die Lagerung von Baustoffen bestehen“.

Regelungen über den „befugten Bauführer“ laufen parallel zu den Bestimmungen insbesondere der Gewerbeordnung und des Ziviltechnikerrechts. Im allgemeinen wird eine entgeltliche Bauführung zugleich eine Strafnorm einer derartigen Berufsregelungen erfüllen. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass der VwGH schon in Fällen bloßer Nachbarschaftshilfe gewerbsmäßigkeit angenommen hat. Eine „Verdoppelung“ der Regelung im Baurecht kann daher nur zielführend sein, wenn es gilt, spezifisch baurechtliche Schutzgüter zu wahren. Geht man davon aus, dass es ausreichen müßte, wenn die Baubehörde einen ihr bekanntgewordenen Mißstand bei der zuständigen Behörde zur Anzeige bringt, erweisen sich derartige Bestimmungen als entbehrlich.

Dazu kommt, dass die Verpflichtung, sich bestimmter „Befugter“ zu bedienen, nicht einschränkungslos statuiert wird, sei es, dass bestimmte – persönliche oder sachliche - Ausnahmen anerkannt werden, sei es, dass die Möglichkeit einer Ausnahabewilligung vorgesehen wird. Damit können solche baurechtliche Bestimmungen gerade in strittigen Grenzfällen mehr Subsumtionsprobleme aufwerfen, als die dahinterstehenden und ohnedies anwendbaren berufsrechtlichen Regelungen.

Es scheint demnach als ausreichend, wenn im Rahmen der fakultativen Bescheidinhalte der Behörde in begründeten Sonderfällen die Möglichkeit eröffnet wird, einen Bauverantwortlichen zu bestellen. Wollte man dagegen einwenden, dass es nicht in jedem Fall zur Erlassung eines Bewilligungsbescheides kommen muß, so wäre doch zu bedenken, dass es sich dann auch um Fälle handeln wird, in denen die Bestellung eines Bauverantwortlichen nicht sachgerecht wäre.

Bestimmungen, welche dem Berechtigten die Einhaltung der Vorschriften u dgl auftragen, sind grundsätzlich entbehrlich. Wenn es im Rahmen der Strafbestimmungen einen Tatbestand gibt, demzufolge die Nichteinhaltung solcher Vorschriften mit Strafe bedroht ist, dann entfalten solche Regelungen keinen selbständige normative Bedeutung. Sie können allerdings als edukatorische, belehrende Regelungen gesehen werden. Möglicherweise spielt auch die Regelung eine Rolle, dass eine Bestrafung wegen Nichterfüllung einer Vorschrift „einfacher“ ist als eine vollstreckungsrechtliche Durchsetzung der Vorschrift.

Soweit solche Pflichten an den Bauführer adressiert sind, ist zu beachten, dass dieser nach der Judikatur wenn nicht als Täter, so jedenfalls wegen Beihilfe (§ 7 VStG) verantwortlich ist.

Nicht von diesen Überlegungen erfaßt werden allerdings „selbständig“ statuierte Verhaltenspflichten, wie etwa die Verpflichtung die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen, z.B. Abschränkungen, vorzunehmen.

Was die verschiedentlich anzutreffenden Anzeigepflichten betrifft, so ist ein Interesse der Behörde an Zwischeninformationen und Zwischenabnahmen in sensiblen Fällen verständlich. Es ist allerdings nicht zu erkennen, inwiefern diese Frage gesetzlichen Regelungen unterworfen werden muß. Eine einfache und eindeutige generell-abstrakte Regelung ist offenbar aus sachlichen Gründen nicht möglich, da es in der Tat immer wieder auf die Umstände des Einzelfalls ankommt. Dies spricht dafür, auch diese Frage in einen Katalog fakultativer Bescheidinhalte aufzunehmen: Soweit dies im Einzelfall als erforderlich erachtet wird, soll die Behörde die erforderlichen Anzeigen und Zwischenabnahmen im Genehmigungsbescheid vorschreiben. Wiederum kann davon ausgegangen werden, dass in den Fällen, in denen nicht einmal ein Bewilligungsbescheid erforderlich ist, auch solche besondere Pflichten nicht sachgerecht sein werden.

Bestimmungen über nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung im Zuge der Bauausführung sind ambivalent zu beurteilen. Auf der einen Seite ist zu bedenken, dass es ohnehin Bestimmungen der Polizeistrafgesetze der Länder über die Unterlassung ungebührlicherweise störenden Lärms gibt und dass den Gemeinden auch in solchen Angelegenheiten die Erlassung ortspolizeilicher Verordnungen offensteht. Auf der anderen Seite handelt es sich bei den genannten polizeirechtlichen Strafnormen um Bestimmungen von allgemeinsten Allgemeinheit, die angesichts der limitierten polizeilichen Kapazitäten nur teilweise vollzogen werden. Zudem erfassen sie nur „Lärm“, nicht aber Staubbelästigungen oder das Hinterlassen von „Gerümpel“ nach Beendigung der Bauführung. Was schließlich die Möglichkeit betrifft, solche Fragen mittels ortspolizeilicher Verordnungen zu regeln, so würde eine solche Maßnahme nachgerade das Gegenteil einer „Deregulierung“ bewirken, nämlich eine kasuistische Vielfalt je und je gemeindespezifischer Regelungen.

Die vorgefundenen Regelungen wurden offenbar unterschiedlich danach konzipiert, ob die Verfasser städtische oder ländliche Verhältnisse vor Augen hatten.

Insgesamt scheint es daher geboten, den Grundsatz der Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der Umgebung und des Ortsbildes zu statuieren (vgl. § 37 Abs. 4 VlbG) und durch eine Ermächtigung der Landesregierung zu ergänzen, nähere Bestimmungen zu treffen.

Die in diesen Zusammenhang anzutreffenden Sonderbestimmungen - wie etwa die Anbringung von Plaketten oder das Hintanhalt einer Unterbrechung der Stromversorgung - weisen ebenfalls ein bedeutendes Deregulierungspotential auf.



## 10.2 VERHÄLTNIS ZUM ANRAINER WÄHREND DER BAUPHASE

Die hier zu erörternden Bestimmungen haben Duldungspflichten der unmittelbaren Nachbarn (Anrainer) zum Gegenstand, und zwar die Pflichten zur Duldung jener Maßnahmen, die einerseits zur Erstellung der Projektsunterlagen und andererseits zur Verwirklichung des Projekts erforderlich sind.

### 10.2.1 Vorarlberg

Nach § 19 Abs. 1 ist das Betreten und die vorübergehende Benützung fremder Grundstücke und Bauwerke durch deren Eigentümer zu dulden, wenn es zur Herstellung der nach diesem Gesetz erforderlichen Plänen, zur Durchführung von Bauvorhaben einschließlich der Beförderung von Baumaterialien, zu Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie zur Beseitigung von Baugebrechen notwendig ist und wenn diese Arbeiten auf andere Weise nicht oder nur unter unverhältnismäßig hohen Mehrkosten durchgeführt werden könnten.

Nach Abs. 2 ist der Eigentümer von der beabsichtigten Vornahme mind 2 Wochen vorher schriftlich zu verständigen. Verweigert er die Inanspruchnahme, hat die Behörde über die Notwendigkeit und den Umfang zu entscheiden.

Gemäß Abs. 3 ist dem Eigentümer auf dessen Verlangen ein Entgelt zu leisten, wenn die Inanspruchnahme länger als 1 Monat dauert. Besteht keine Einigung über die Höhe des Entgelts, kann jede der Parteien eine Entscheidung durch ein Gericht begehren (Spätestens 3 Monate nach Beendigung der Inanspruchnahme). § 47 Abs. 2 u 3 des Straßengesetzes gelten sinngemäß.

Nach Beendigung der Inanspruchnahme ist der frühere Zustand gemäß Abs. 4 wieder herzustellen. Für unabwendbare vermögensrechtliche Nachteile ist der Eigentümer zu entschädigen. Zur mangelnden Einigung vgl. Abs. 3.

### 10.2.2 Tirol

§ 34 regelt die vorübergehende Benützung von Nachbargrundstücken. Die Eigentümer der Nachbargrundstücke und die sonst hierüber Verfügungsberechtigten haben das Betreten und Befahren sowie die sonstige vorübergehende Benützung dieser Grundstücke und der darauf befindlichen baulichen Anlagen zum Zweck der Ausführung eines Bauvorhabens, der Durchführung von Erhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen oder der Behebung von Baugebrechen einschließlich allfälliger Sicherungsarbeiten im unbedingt notwendigen Ausmaß zu dulden. Diese Verpflichtung umfaßt auch die Durchführung von Grabungsarbeiten und die Anbringung von Verankerungen und Stützelementen und dergl. Die Benützung hat unter möglicher Schonung der Interessen der Eigentümer der betroffenen Grundstücke und der sonst darüber Verfügungsberechtigten zu erfolgen.

Voraussetzung für eine derartige Verpflichtung ist gemäß Abs. 2

- a) dass die betreffenden Bauarbeiten auf andere Weise nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Mehrkosten durchgeführt werden könnten und
- b) dass bei einer Abwägung der beiderseitigen Interessen die Vorteile aus der Benützung der Grundstücke bzw der darauf befindlichen baulichen Anlagen nicht in einem krassen Mißverhältnis zu den damit verbundenen Nachteilen stehen.

Gemäß Abs. 3 ist der Duldungspflichtige von der beabsichtigten Baudurchführung außer bei Gefahr in Verzug mind 2 Wochen vorher schriftlich zu verständigen. Stimmt er nicht ausdrücklich zu, so hat die Behörde auf Antrag des Bauherrn bzw des Eigentümers der baulichen Anlage mit schriftlichem Bescheid über die Zulässigkeit der Durchführung der Bauarbeiten zu entscheiden. Spätestens 6 Wochen nach Einlangen des Ansuchens. Die Duldungspflicht ist im Wege der Verwaltungsvollstreckung durchzusetzen (§§ 5 ff VVG).

Abs. 4 regelt die Entscheidung bereits im Rahmen der Baubewilligung.

Gemäß Abs. 5 hat der Bauherr bzw Eigentümer der betreffenden baulichen Anlage innerhalb angemessener Frist nach Beendigung der Baudurchführung den früheren Zustand wieder herzustellen. Kommt er der Pflicht nicht nach, hat die Behörde mittels Bescheid auf Antrag des Duldungspflichtigen die notwendigen Maßnahmen aufzutragen.

Ist dem Duldungspflichtigen ein Vermögensnachteil entstanden, hat er Anspruch auf Vergütung. Kommt eine Einigung innerhalb von 3 Monaten nach Beendigung der Durchführung nicht zustande, kann der Duldungspflichtige bei sonstigem Anspruchsverlust innerhalb eines weiteren Jahres die Festsetzung der Vergütung durch die Behörde beantragen (§ 65 Tir StraßenG gilt sinngemäß). Berufung an den UVS ist zulässig.

### 10.2.3 Kärnten

§ 48 Abs. 1 normiert, dass die Grundeigentümer das Betreten ihrer Grundstücke zu gestatten haben, wenn dies zur Erstellung der nach diesem Gesetz erforderlichen Pläne notwendig ist.

Nach Abs. 2 haben die Grundeigentümer die Benützung (sehr unbestimmt) ihrer Grundstücke zu Benützen, wenn ein Vorhaben, eine Instandsetzung oder eine Beseitigung anders nicht oder nur unter unverhältnismäßigen Kosten ausgeführt werden kann.

Auf Antrag hat die Behörde Art, Umfang und Dauer der Benützung festzusetzen; dabei sind die Interessen der Grundeigentümer möglichst zu schonen.

Gemäß § 49 Abs. 1 ist nach Beendigung der Benützung der frühere Zustand wiederherzustellen. Schäden, die dadurch nicht abgegolten werden können, sind zu ersetzen.

Die Behörde hat auf Antrag gemäß Abs. 2 die Wiederherstellung zu verfügen und die Höhe einer allfälligen Entschädigung festzusetzen. Dagegen sind Berufung und Vorstellung zulässig.

Die Entscheidung über die Entschädigung tritt gemäß Abs. 3 außer Kraft, wenn innerhalb eines Jahres nach ihrer Erlassung der Rechtsweg beschritten wird.

#### 10.2.4 Salzburg

Ist zur Vornahme von Vorarbeiten zur Herstellung der in § 5 angeführten Unterlagen eine vorübergehende Inanspruchnahme fremder Liegenschaften notwendig und weigert sich der Eigentümer bzw. Besitzer oder Inhaber ohne triftigen Grund, solche Vorarbeiten vornehmen zu lassen, so kann die Baubehörde gemäß § 6 Abs. 1 auf Antrag für eine best, dem Erfordernis angemessene Frist die Bewilligung zur Vornahme derartiger Vorarbeiten erteilen. Diese berechtigt, im erforderlichen Ausmaß und unter möglichster Schonung fremde Liegenschaften zu betreten und auf ihnen Grunduntersuchungen und sonstige technische Arbeiten vorzunehmen, sowie solchen Arbeiten entgegenstehende kleinere Hindernisse zu beseitigen. Über Einwendungen gegen die Notwendigkeit einzelner vorzunehmender Handlungen entscheidet die Baubehörde. Gegen ihre Entscheidung ist eine Berufung unzulässig.

Gemäß Abs. 2 hat der Inhaber der Bewilligung für vermögensrechtliche Nachteile Ersatz sowie auf Verlangen des Betroffenen vor Beginn der Arbeiten eine angemessene Sicherstellung zu leisten. Ein Ersatzanspruch kann nur innerhalb von 6 Monaten nach Beendigung der Vorarbeiten geltend gemacht werden; und zwar gerichtlich.

§ 14 Abs. 1 regelt die Duldung der Inanspruchnahme fremder Liegenschaften bei der Bauausführung und bei allen Instandsetzungen und verweist auf § 6. Abs. 2 bezieht sich auf die Erhaltung eines bestehenden Baues bzw. auf die Wahrung seiner Funktion und räumt dem Baueigentümer ziemlich massive - weil dauerhaft - Eingriffsrechte ein.

#### 10.2.5 Oberösterreich

Gemäß § 15 Abs. 1 haben die Eigentümer und die sonst Berechtigten die vorübergehende Benützung von Grundstücken und baulichen Anlagen zur Erstellung der nach diesem Landesgesetz erforderlichen Pläne, zur Ausführung von Bauvorhaben, zu Instandhaltungsarbeiten oder zur Behebung von Baugebrechen einschließlich der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zu dulden, wenn diese Arbeiten auf andere Weise nicht oder nur unter unzumutbar hohen Kosten durchgeführt

werden können und der widmungsgemäße Gebrauch der in Anspruch genommenen Grundstücke oder der baulichen Anlagen dadurch keine unverhältnismäßige Behinderung erfährt.

Nach Abs. 2 haben die gemäß Abs. 1 Duldungspflichtigen die zur Herstellung ausreichender Zugverhältnisse erforderliche Emporführung und Verankerung von Rauch-, Abgas-, Luft- und Dunstleitungen an der Feuermauer ihres Gebäudes und die Instandhaltung solcher Anlagen zu dulden, wenn der Zweck dieser Anlagen auf andere Weise nicht oder nur unter unverhältnismäßig hohen Kosten erreicht werden kann und keine unverhältnismäßige Behinderung des widmungsgemäßen Gebrauches des Nachbargebäudes mit der Anlage verbunden ist.

Abs. 3 regelt die Duldungspflicht hinsichtlich der Anbringung von Einrichtungen, die der Straßenbeleuchtung oder der erforderlichen Kennzeichnung der Lage öffentlicher Versorgungseinrichtungen dienen.

Gemäß Abs. 4 sind die Duldungspflichtigen mind 4 Wochen vor der geplanten Inanspruchnahme unter Angabe der Art und Dauer von demjenigen zu verständigen, der die Inanspruchnahme beabsichtigt. Wird die Inanspruchnahme verweigert hat die Baubehörde auf Antrag über die Notwendigkeit, die Art und die Dauer der Inanspruchnahme mit Bescheid zu entscheiden. Dies gilt nicht, wenn die Inanspruchnahme nur für die Behebung von Baugebrechen einschließlich der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen notwendig und Gefahr in Verzug ist. Die bescheidmäßig verfügte Inanspruchnahme ist auf Antrag des Berechtigten im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Ergibt sich die Notwendigkeit einer Inanspruchnahme bereits im Baubewilligungsverfahren hat die Baubehörde gemäß Abs. 5 darüber bei einer Weigerung zugleich mit der Erteilung der Baubewilligung zu entscheiden.

Gemäß Abs. 6 hat die Inanspruchnahme unter möglichster Schonung der Grundstücke und baulichen Anlagen sowie der Rechte der Betroffenen zu erfolgen. Nach Beendigung der Inanspruchnahme ist der frühere Zustand soweit als möglich wieder herzustellen. Für verbleibende Vermögensschäden gebührt eine angemessene Entschädigung, die auf Antrag des Geschädigten von der Behörde unter sinnigem Anwendung des § 14 (Enteignungsentschädigung) mit Bescheid festzulegen ist. Der Antrag muß innerhalb von 6 Monaten nach Beendigung der Inanspruchnahme bei sonstigem Verlust bei der Baubehörde geltend gemacht werden.

## 10.2.6 Steiermark

§ 36 normiert, dass bei der Herstellung, Erhaltung und beim Abbruch von baulichen Anlagen im Bereich der Grundgrenze der Eigentümer eines Grundstückes oder von baulichen Anlagen gegen Ersatz des Schadens zu dulden hat, dass sein Grundstück oder seine baulichen Anlagen vom Nachbargrundstück aus im unbedingt erforderlichem Ausmaß betreten und die notwendigen Gerüste

aufgestellt werden, wenn sonst die Herstellungs-, Erhaltungs- und Abbrucharbeiten von baulichen Anlagen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand bewerkstelligt werden können.

Bei Verweigerung der Inanspruchnahme, hat die Behörde gemäß Abs. 2 über Notwendigkeit, Umfang und Dauer der Benützung des fremden Grundstückes zu entscheiden. Ein allfälliger Schadenersatz ist bei den Gerichten geltend zu machen.

### 10.2.7 Burgenland

Gemäß § 12 hat der Eigentümer angrenzender Grundstücke das Betreten und die vorübergehende Benützung seiner Grundstücke oder Gebäude zur Herstellung der nach diesem Gesetz erforderlichen Pläne, zur Durchführung von Bauvorhaben, zu Ausbesserungs- und Instandhaltungsarbeiten oder zur Beseitigung von Baugebrechen nach vorheriger rechtzeitiger Verständigung zu dulden, wenn diese Arbeiten auf andere Weise nicht oder nur unter unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden können.

Im Falle einer Verweigerung hat die Baubehörde gemäß Abs. 2 über die Notwendigkeit und Umfang der Benützung fremden Eigentums zu entscheiden.

Können wegen eines Baugebrechens bei Gefahr im Verzug Menschen nur von benachbarten Bauten oder Grundstücken aus gerettet werden, haben die Eigentümer der benachbarten Grundstücke gemäß Abs. 3 deren Betreten sowie die Vornahme notwendiger Veränderungen zu dulden.

Gemäß Abs. 4 ist nach Beendigung der Inanspruchnahme der frühere Zustand wieder herzustellen und der Schaden, der trotz der Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht beseitigt werden konnte, von jenem zu ersetzen, zu dessen Gunsten die Inanspruchnahme erfolgte. Der Bgm hat die Entschädigung mit Bescheid festzusetzen. § 27 Abs. 3 u 4 Bgld RaumplanungsgG gelten sinngemäß.

### 10.2.8 Niederösterreich

Gemäß § 7 Abs. 1 müssen die Eigentümer die vorübergehende Benützung ihrer Grundstücke und Bauwerke sowie des Luftraumes über diesen durch die Eigentümer der Nachbargrundstücke und deren Beauftragte dulden, wenn diese nur so oder anders nur mit unzumutbar hohen Kosten

- Baupläne verfassen,
  - Bauwerke errichten.
  - Erhaltungsarbeiten durchführen oder
  - Baugebrechen beseitigen
- können.

Die Eigentümer sind, außer bei Gefahr im Verzug, jeweils mindestens 4 Wochen vor der Inanspruchnahme ihrer Grundstücke oder Bauwerke zu verständigen.

Sind in einem Schornstein ausreichende Zugverhältnisse nur dann herzustellen, wenn der Schornstein am angebauten höheren Gebäude des Nachbarn emporgeführt und verankert wird, dann hat der Eigentümer des höheren Gebäudes diese Maßnahmen gemäß Abs. 2 zu dulden. Werden die Maßnahmen durch eine Bauführung am höheren Gebäude notwendig, dann sind die notwendigen Kosten vom Eigentümer dieses Gebäudes zu tragen.

Ist das Eindringen von Niederschlagswassern von einem Bauwerk in ein an einer Nachbargrundstücksgrenze stehendes Bauwerk nur durch Abdichtungsmaßnahmen (ZB. Wandanschlußblech, Zwischenrinne) an diesem zu verhindern, dann hat dies der Bauwerkseigentümer gemäß Abs. 3 zu dulden.

Jeder Miteigentümer einer gemeinsamen Brandwand (öffnungslose Wand an Grundstücksgrenze) hat den Einbau und die Erhaltung von Leitungen und anderen Anlagen in dieser gemäß Abs. 4 zu dulden. Die Schallschutzwirkung der gemeinsamen Brandwand darf hiedurch aber nicht verringert werden.

Wird ein Gebäude mit gemeinsamer Brandwand umgebaut oder abgebrochen, muß diese Brandwand mit den Anlagen des anderen Miteigentümers erhalten bleiben.

Sind die Arbeiten nach Abs. 1 bis 4 abgeschlossen, ist gemäß Abs. 5 ein Zustand, der dem bisherigen entspricht, herzustellen.

Ein nicht behebbarer Schaden ist dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks oder Bauwerks vom Eigentümer des begünstigten Bauwerks zu ersetzen.

Wird die Inanspruchnahme fremden Eigentums (Abs. 1 bis 4) verweigert, hat die Baubehörde gemäß Abs. 6 über Notwendigkeit, Umfang und Dauer der Benützung zu entscheiden. Bei Gefahr im Verzuge hat die Baubehörde die erforderlichen Maßnahmen auch ohne vorangegangenes Ermittlungsverfahren anzuordnen.

Gemäß Abs. 7 steht ein Antrag auf Neufestsetzung der Entschädigung oder der Kostenersatzleistung nach § 8 Abs. 2 der Vollstreckung eines Bescheides nach Abs. 6 nicht entgegen, wenn der von der Baubehörde festgesetzte Betrag bei Gericht erlegt ist.

### 10.2.9 Wien

Regelungen, die die Benützung des Nachbargrundes, die Verlegung fremder Leitungen und ähnliches betreffen, befinden sich in § 126.

Gemäß Abs. 1 sind die Eigentümer der Nachbarliegenschaften verpflichtet, die anlässlich einer Bauführung oder Instandsetzung notwendigen, ohne Benützung des Nachbargrundes oder des darüber befindlichen Luftraumes nicht möglichen oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglichen Arbeiten einschließlich der nötigen Sicherungsmaßnahmen, wie etwa Pölzungen und Unterfangungen, gegen Ersatz des erlittenen Schadens auf ihrer Liegenschaft zu gestatten. Über die Höhe des erlittenen Schadens entscheiden im Streitfalle die ordentlichen Gerichte.

Wird aus Anlaß einer Bauführung oder Instandsetzung die Verlegung von Leitungen, Lampen, Aufschriftstafeln oder ähnlichem unvermeidlich, so sind gemäß Abs. 2 deren Eigentümer verpflichtet, dies gegen Ersatz des erlittenen Schadens zu gestatten. Über die Höhe des erlittenen Schadens entscheiden im Streitfalle die ordentlichen Gerichte.

Werden die nach Abs. 1 und 2 zulässigen Maßnahmen nicht gestattet, hat die Behörde nach Abs. 3 über die Berechtigung und den Umfang der Duldungsverpflichtung zu entscheiden. Auf Antrag des Eigentümers der Nachbarliegenschaft ist im Bescheid eine angemessene Sicherstellung für seine Ersatzansprüche festzulegen; hievon kann die Behörde Abstand nehmen, wenn der Ersatz des Schadens durch den Bauwerber außer Zweifel steht. Mit den Arbeiten darf nach Rechtswirksamkeit des Bescheides und Bezahlung oder gerichtlicher Hinterlegung der festgesetzten Sicherstellung begonnen werden.

Droht dadurch, dass benachbarte Gebäude verschieden hoch sind, für die Bewohner eines oder beider Gebäude eine Gefährdung durch Abgase von Feuerstätten, ist der Eigentümer des niedrigeren Gebäudes gemäß Abs. 4 verpflichtet, die Rauch- und Abgasfänge entsprechend hochzuführen; diese Verpflichtung besteht nicht, wenn eine Heizung hergestellt wird, durch die gewährleistet wird, dass eine Gefährdung der Bewohner oder Benützer dieses oder beider Gebäude ausgeschlossen ist.

Der Eigentümer des höheren Gebäudes ist verpflichtet, die notwendige Verankerung dieser Rauch- oder Abgasfänge, die Schaffung eines gesicherten Zuganges zur Ermöglichung der Reinigung und Überprüfung dieser Einrichtungen sowie ihre Reinigung und Überprüfung von seinem Gebäude aus zu dulden. Ist eine Höherführung der Rauch- und Abgasfänge technisch nicht möglich, so ist eine Heizung herzustellen, durch die gewährleistet wird, dass eine Gefährdung der Bewohner oder Benützer beider Gebäude ausgeschlossen ist. Der Eigentümer des höheren Gebäudes ist, wenn durch seine Bauführung die verschiedene Höhe der benachbarten Gebäude entstanden ist, verpflichtet, dem Eigentümer des niedrigeren Gebäudes die unbedingt notwendigen Kosten für die Höherführung der Rauch- und Abgasfänge zu ersetzen.

Wird anstatt der Höherführung der Rauch- und Abgasfänge im niedrigeren Gebäude eine andere Heizung eingerichtet, sind die dafür entstehenden Kosten bis höchstens zum Betrag der für die Höherführung geschätzten zu ersetzen.

### 10.2.10 Rechtspolitische Beurteilung

Was die in allen Bauordnungen geregelten Duldungspflichten der Nachbarn bei Bauführungen an der Grundgrenze betrifft, finden sich auch in neueren Bauordnungen noch immer durch im Lauf der Jahrzehnte kasuistisch angereicherte Details geprägte Regelungen. Beispielsweise beginnen die Abs. 2 ff des § 7 NÖ BauO mit den Sätzen: „Sind in einem Schornstein ausreichende Zugverhältnisse nur dann herzustellen, wenn der Schornstein am angebauten höheren Gebäude des Nachbarn emporgeführt und verankert wird, dann hat der Eigentümer des höheren Gebäudes diese Maßnahmen zu dulden. Werden die Maßnahmen durch eine Bauführung am höheren Gebäude notwendig, dann sind die notwendigen Kosten vom Eigentümer dieses Gebäudes zu tragen. Ist das Eindringen von Niederschlagswässern von einem Bauwerk in ein an einer Nachbargrundstücksgrenze stehendes Bauwerk nur durch Abdichtungsmaßnahmen (z.B. Wandanschlußblech, Zwischenrinne) an diesem zu verhindern, dann hat dies der Bauwerkseigentümer zu dulden. [...]“. Es liegt auf der Hand, daß damit nur Spezialfälle eines allgemeinen Problems geregelt werden, die in eine grundsätzlichere Bestimmung aufgehen könnten.

Es ist selbstverständlich, dass in Konstellationen der geschlossenen Bebauungsweise oder auch bei anderen Grenzbauten Maßnahmen auf Nachbargrund unvermeidlich sind, und zwar sowohl in der Projektierungsphase und – vor allem – während der Bauführung, aber auch in späteren Phasen des Umbaus, der Überwachung oder Mängelbehebung. Andere rechtliche Instrumente zur Bewirkung desselben rechtlichen Erfolges bestehen nicht, sodass am Erfordernis, Bestimmungen der vorliegenden Art aufrechtzuerhalten, nicht zu zweifeln ist.

Unter den einschlägigen Bestimmungen sind einige durch kasuistische Einzelheiten befrachtet, andere lassen Unklarheiten bei der Frage des sachlichen Anwendungsbereichs erkennen, insgesamt sind die Unterschiede gradueller Natur. Als legislatisch beste Lösung soll hier die Vorarlberger Regelung hervorgehoben werden.

## 10.3 VERWALTUNGSPOLIZEILICHE ÜBERWACHUNG DER AUSFÜHRUNG (BAUBEHÖRDLICHE ÜBERWACHUNG, RAUCHFANGKEHRER, VERHÄLTNIS ZU ANDEREN FACHBEHÖRDEN)

Dieser Abschnitt hat sonstige Bestimmungen zum Gegenstand, welche die Phase der Bauführung betreffen. Dies betrifft insbesondere die in dieser Phase vorgesehene baubehördliche Aufsicht und die in diesem Zusammenhang gebotenen aufsichtsbehördlichen Instrumente sowie die feuerpolizeiliche Aufsicht, aber auch die Gewährleistung der Einhaltung anderer rechtlicher und technischer Standards.



### 10.3.1 Vorarlberg

Gemäß § 38 hat der Inhaber der Baubewilligung oder jener, der nach § 36d Abs. 1 zur Ausführung des Vorhabens berechtigt ist, Rauchfänge und Abgasfänge vom zuständigen Kaminkehrer vor dem Aufbringen eines Verputzes oder einer Verkleidung überprüfen zu lassen. Die Überprüfung hat sich auf die Art des verwendeten Baustoffes, die Wandstärke, den freien lichten Querschnitt, den Abstand gegenüber brennbaren Bauteilen, die Betriebsdichtheit sowie die fachgemäße Anordnung der Einmündungen und Reinigungsöffnungen zu erstrecken.

Nach Abs. 2 ist der Kaminkehrer verpflichtet, diese Arbeiten durchzuführen und hierüber einen schriftlichen Befund auszustellen.

§ 39 regelt die Überwachung während der Bauphase. Gemäß Abs. 1 ist die Behörde berechtigt, jederzeit zu überprüfen, ob

- Vorhaben nach § 23 (= bewilligungspflichtige Vorhaben) nicht ohne Baubewilligung oder die Mitteilung gemäß § 36c Abs. 2 lit b, dass das Vorhaben nicht baubewilligungspflichtig ist, ausgeführt werden,
- Vorhaben nach § 23 nicht abweichend von
  1. der Baubewilligung nach § 31 und den ihr zugrundeliegenden Plänen, Berechnungen und Beschreibungen ausgeführt werden,
  2. der Baubewilligung nach § 36c Abs. 3 und in Belangen, auf die sich die rechtsgestaltende Wirkung der Baubewilligung nicht erstreckt, von den Vorschriften dieses Gesetzes und den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen und von den eingereichten Plänen, Berechnungen und Beschreibungen ausgeführt werden,
  3. den Vorschriften dieses Gesetzes und den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen und von den eingereichten Plänen, Berechnungen und Beschreibungen ausgeführt werden, wenn eine Mitteilung nach § 36c Abs. 2 lit b ergangen ist, dass das Vorhaben nicht baubewilligungspflichtig ist,
- die verwendeten Baustoffe, Bauteile oder Bauweisen den Anforderungen des § 20 bzw den Vorschriften der §§ 21 u 21a entsprechen.

Gemäß Abs. 2 ist die Behörde berechtigt jederzeit zu überprüfen, ob

- Vorhaben nach § 24 nicht vor Wirksamkeit der Anzeige ausgeführt werden,
- Vorhaben nach § 24 nicht abweichend von der Anzeige ausgeführt werden
- die verwendeten Baustoffe, Bauteile oder Bauweisen den Anforderungen des § 20 bzw den Vorschriften der §§ 21 und 21a entsprechen.

Gemäß Abs. 3 kann sich die Behörde in der Baubewilligung die Vornahme best Überprüfungen während der Bauausführung, insbesondere eine Rohbaubeschau – gewöhnlich nach Herstellung der Dacheindeckung – vorbehalten. In einem solchen Fall ist die Behörde so rechtzeitig zu verständigen, dass sie die vorbehaltenen Überprüfungen durchführen kann. Die Behörde hat eine solche

Überprüfung innerhalb einer Woche nach der Verständigung durchzuführen, widrigenfalls die weitere Bauausführung nicht mehr behindert ist.

Den Organen der Behörde sind gemäß Abs. 4 zur Durchführung von Überprüfungen gemäß Abs. 1 bis 3 der Zutritt zur Baustelle zu gewähren und alle verlangten Auskünfte zu geben.

Die Behörde ist gemäß Abs. 5 nicht zur Überwachung verpflichtet. Aus der Unterlassung der Überwachung kann niemand einen Rechtsanspruch ableiten.

§ 40 regelt die Baueinstellung und die Mängelbehebung. Ergibt eine Überprüfung einen Grund zur Beanstandung gemäß § 39 Abs. 1 lit a oder Abs. 2 lit a, so hat die Behörde gemäß Abs. 1 gegenüber dem Bauausführenden oder seinem Auftraggeber die Einstellung der Arbeiten zu verfügen.

Ergibt die Überprüfung einen Grund zur Beanstandung gemäß § 39 Abs. 1 lit b oder c oder Abs. 2 lit b oder c, so hat die Behörde gemäß Abs. 2 die Behebung des Mangels zu verfügen und hierfür eine angemessene Frist festzusetzen. Wird dieser nicht entsprochen, so ist nach Abs. 1 vorzugehen.

Gemäß Abs. 3 werden von der Einstellungsverfügung die zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes notwendigen Arbeiten nicht betroffen. Die Einstellungsverfügung ist aufzuheben, sobald der Grund für ihre Erlassung weggefallen ist.

Wenn es die Sicherheit oder Gesundheit von Menschen erfordert, hat die Behörde die zur Abwehr oder Beseitigung der Gefahren notwendigen Maßnahmen zu treffen. ⇨ § 54.

§ 41 regelt die Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes.

### 10.3.2 Tirol

§ 32 regelt die Aufsicht über die Bauausführung. Gemäß Abs. 1 dient die behördliche Bauaufsicht der Überprüfung, ob bei der Ausführung von Bauvorhaben die Bestimmungen dieses Gesetzes und der hierzu erlassenen Verordnungen eingehalten werden und ob Abweichungen von der Baubewilligung oder der Bauanzeige erfolgen.

Gemäß Abs. 2 sind die Organe der Behörde zum Zweck der Durchführung der Bauaufsicht berechtigt, den Bauplatz zu betreten und die Baustelle zu besichtigen. Der Bauherr und gegebenenfalls der Bauverantwortliche haben dafür zu sorgen, dass den Organen der Behörde auf deren Verlangen Einsicht in alle das Bauvorhaben und dessen Ausführung betreffenden Unterlagen gewährt wird und ihnen weiters alle erforderlichen Auskünfte erteilt werden. Eine Ausfertigung der Baubewilligung und der mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Planunterlagen müssen auf der Baustelle aufliegen.

Abs. 3 regelt die Namhaftmachung eines Zustellungsbevollmächtigten für den Fall, dass sich der Bauherr während der Zeit der Bauausführung nicht nur vorübergehend im Ausland aufhält. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, können Zustellungen ohne Zustellversuch durch Hinterlegung bei der Behörde vorgenommen werden.

§ 29 beinhaltet mE indirekt ebenfalls Vorschriften, welche die Bauausführung betreffen. Gemäß Abs. 2 hat der Bauherr nach der Fertigstellung der Bodenplatte bzw des Fundaments durch eine befugte Person oder Stelle den auf Grund der Baubewilligung sich ergebenden Verlauf der äußeren Wandfluchten mittels eines eingemessenen Schnurgerüsts oder auf eine sonstige geeignete Weise zu kennzeichnen und der Behörde eine von der betreffenden Person oder Stelle ausgestellte Bestätigung darüber vorzulegen. Die Kennzeichnung darf erst im Zuge der weiteren Bauausführung entsprechend dem Baufortschritt entfernt werden.

Gemäß Abs. 3 hat der Bauherr der Behörde nach der Fertigstellung der Außenwände eine Bestätigung durch eine befugte Person oder Stelle darüber vorzulegen, dass die Bauhöhen der Baubewilligung entsprechen. Mit dem Aufsetzen der Dachkonstruktion darf erst nach dem Vorliegen dieser Bestätigung begonnen werden. Die jeweils oberste Ziegelreihe bzw der jeweilige obere Wandabschluß ist auf geeignete Weise deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung darf erst im Zuge der weiteren Bauausführung entsprechend dem Baufortschritt entfernt werden.

Abs. 4 regelt die Überprüfung durch den Rauchfangkehrer. Der Bauherr hat spätestens nach der Fertigstellung des Rohbaus die ordnungsgemäße Herstellung aller Rauch- und Abgasleitungen, Rauch- und Abgasfänge und festen Verbindungsstücke durch einen Rauchfangkehrer überprüfen zu lassen. Der Rauchfangkehrer hat über die Überprüfung einen schriftlichen Befund auszustellen.

### 10.3.3 Kärnten

Gemäß § 33 Abs. 1 sind die Unternehmer verpflichtet, Rauch- und Abgasfänge durch den Rauchfangkehrer des Kehrbezirkes abziehen und im jeweils geeigneten Zeitpunkt der Ausführung auf die Betriebsdichtheit und die fachgemäße Anordnung der Einmündungen überprüfen zu lassen.

Gemäß Abs. 2 ist der Rauchfangkehrer verpflichtet, die Arbeiten durchzuführen und hierüber einen schriftlichen Befund zu erstellen.

Im Rahmen der Überwachung darf die sich Behörde gemäß § 34 Abs. 1 jederzeit während der Bauausführung und nach Vollendung des Vorhabens von der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes, der Kärntner Bauvorschriften und der Baubewilligung, einschließlich der ihr zugrundeliegenden Pläne, Berechnungen und Beschreibungen, überzeugen.

Bei Vorliegen eines konkreten, begründeten Verdachtes hat die Behörde gemäß Abs. 2 zu prüfen, ob

- Vorhaben nach § 6 ohne Baubewilligung oder abweichend von der Baubewilligung und den ihr zugrundeliegenden Plänen, Berechnungen und Beschreibungen;
- Vorhaben nach § 7 entgegen § 7 Abs. 3 ausgeführt werden oder vollendet wurden.

Die Abs. 3 u 4 regeln die Parteidrechte der Nachbarn bzw Anrainer bei Verletzung von subjektiven öffentlichen Rechten.

#### 10.3.4 Salzburg

§ 15 regelt die Überprüfung der Ausführung der baulichen Maßnahmen. Gemäß Abs. 1 ist die Baubehörde befugt, die Ausführung einer baulichen Maßnahme auf die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften, insbesondere auch auf die Einhaltung der erteilten Baubewilligung oder der Kenntnisnahme der Bauanzeige, zu überprüfen. Zu diesem Zweck sind den Organen der Baubehörde jederzeit die Baustellen in allen ihren Teilen zugänglich zu machen und über ihr Verlangen von den in § 11 angeführten Personen (= zur Ausführung baulicher Maßnahmen befugte Personen) Auskünfte zu erteilen. Im Rahmen der Überprüfung kann die Baubehörde, wenn sie es wegen der besonderen Art der baulichen Maßnahme zur Prüfung ihrer Festigkeit oder Brandsicherheit für notwendig erachtet, vom Bauherrn die Vorlage von Befunden (z.B. Belastungsproben) verlangen.

Die Abs. 2 u 3 regeln die Anzeigepflicht des Bauherrn nach Feststellung des Rohbaus und die mögliche Untersagung der Verwendung von unzulässigen Lärm verursachenden Maschinen.

#### 10.3.5 Oberösterreich

Die behördliche Bauaufsicht ist in § 41 geregelt. Gemäß Abs. 1 kann sich die Behörde jederzeit während der Bauausführung von der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides überzeugen. Den Organen der Baubehörde ist der Zutritt zur Baustelle jederzeit zu gestatten.

Gemäß Abs. 2 sind Bauherr, Bauführer, besondere sachverständige Personen sowie alle bei der Bauausführung Beschäftigten verpflichtet, der Baubehörde auf Verlangen alle erforderlichen Auskünfte zu geben.

Stellt die Behörde gewisse Mißstände lt Abs. 3 Z 1-8 fest, hat sie die Fortsetzung der Bauausführung bis zur Behebung des Mangels zu untersagen.

Wenn es sich bei Gefahr in Verzug um unaufschiebbare Maßnahmen handelt, kann die Untersagung der Fortsetzung der Bauausführung gemäß Abs. 4 auch ohne vorangegangenes Ermittlungsverfahren gemäß § 57 AVG schriftlich oder mündlich erfolgen. An die Untersagung sind neben dem Bauherren und dem Bauführer alle bei der Bauausführung Beschäftigten gebunden.

Eine Überprüfung durch einen Rauchfangkehrer ist während der Bauausführung nicht vorgesehen. Erst nach der Beendigung der Bauausführung einer bewilligungspflichtigen Anlage hat der Bauherr bei Neu-, Zu- oder Umbau von Kleinhausbauten und Nebengebäuden die Beendigung der Behörde gemäß § 42 anzuzeigen. Mit der Baufertigstellungsanzeige übernimmt der Bauherr der Baubehörde gegenüber die Verantwortung für die bewilligungsmäßige und fachtechnische Ausführung des Bauvorhabens einschließlich der Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen.

Mit der Novelle 1998 (LGBl 70/1998) entfällt für den Bauherrn das Erfordernis, bei Kleinhausbauten und Nebengebäuden einen Befund über den Zustand des Rauchfanges, der Gas-, Elektrizitäts- und Blitzschutzanlage sowie allfällige Dichtheitsatteste beizubringen. Dies gilt jedoch nicht für Gebäude, die keine Kleinhausbauten oder Nebengebäude sind (§ 43 Abs. 2).

§ 42 gilt sinngemäß für die Fertigstellung des Neu-, Zu- oder Umbaus von Gebäuden, die keine Kleinhausbauten oder Nebengebäude sind (§ 43 Abs. 1).

### 10.3.6 Steiermark

§ 37 regelt die Überprüfung der Baudurchführung. Gemäß Abs. 1 ist die Behörde berechtigt, jederzeit die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften zu überprüfen. Zu diesem Zweck ist den Organen der Behörde der Zutritt zu Liegenschaften und zu allen Teilen der baulichen Anlage zu gestatten. Bauherr und Bauführer sind verpflichtet, den Organen der Behörde alle nötigen Auskünfte sowie Einsicht in alle bezughabende Unterlagen zu gewähren.

Überdies kann die Behörde gemäß Abs. 2 Belastungsproben und Untersuchungen über den Wärme- und Schallschutz anordnen und Nachweise über die Brauchbarkeit der Bauprodukte verlangen.

Gemäß Abs. 3 hat der Bauherr bei bewilligungspflichtigen Vorhaben und bei anzeigepflichtigen Vorhaben nach § 20 Z 1 der Behörde die Fertigstellung des Rohbaues, nach Möglichkeit mit gleichzeitiger Bestätigung der konsensgemäßen Ausführung durch den Bauführer schriftlich anzuzeigen. Wird der Anzeige die Bestätigung nicht angeschlossen, hat die Behörde eine Rohschau auf Kosten des Bauherrn durchzuführen.

Wird bei der Baudurchführung gegen baurechtliche Vorschriften verstoßen, hat die Behörde gemäß Abs. 4 die unverzügliche Abstellung der Mängel bescheidmäßig zu veranlassen oder, wenn dies für eine einwandfreie weitere Bauführung nicht ausreichend ist, die Baueinstellung zu verfügen.

Nach Vollendung von Vorhaben gemäß § 19 Z 1, 3 u 5 und § 20 Z 1 und vor deren Benützung hat der Bauherr gemäß § 38 Abs. 1 um die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.

Gemäß Abs. 2 sind dem Ansuchen folgende Unterlagen anzuschließen:

- eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen;
- ein Überprüfungsbefund eines Rauchfangkehrermeisters über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauch- und Abgasfänge von Feuerstätten;
- ein Überprüfungsbefund eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßigen Elektroinstallationen;
- eine Bescheinigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers über die ordnungsgemäße Ausführung der Feuerlösch- und Brandmeldeeinrichtungen (ausgenommen Handfeuerlöscher), Brandrauchabsauganlagen, mechanische Lüftungsanlagen und CO-Anlagen;
- bei Feuerungsanlagen überdies
- eine Bescheinigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers über die beim Probetrieb erzielten Betriebswerte gemäß der Heizanlagenverordnung,
- eine Bescheinigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers über die Dichtheit der Rohrleitungen und über das Ergebnis der nach § 90 Abs. 1 erfolgten Prüfung sowie über die einwandfreie Isolierung und Erdung der Lagerbehälter.

### 10.3.7 Burgenland

Die Baubehörde kann sich gemäß § 25 Abs. 1 von der vorschrifts- und bewilligungsgemäßen Bauausführung jederzeit durch Besichtigungen überzeugen. Besteht der begründete Verdacht einer Übertretung, hat die Baubehörde eine Bauüberprüfung vorzunehmen.

Zur Vornahme der Überprüfung ist der Baubehörde gemäß Abs. 2 jederzeit der Zutritt zum Bau zu gewähren. Auch sind auf Verlangen alle Auskünfte über die Bauausführung zu erteilen.

Gemäß § 27 hat der Bauträger die Fertigstellung des Gebäudes bei der Baubehörde anzuzeigen. Der Fertigstellungsanzeige sind Rauchfangbefunde und ein Schlußüberprüfungsprotokoll eines Bausachverständigen anzuschließen, in dem dieser mit seiner Unterschrift die bewilligungsgemäße (was ist mit bloß anzeigepflichtigen Vorhaben) Ausführung des Bauvorhabens bestätigt. Liegen Mängel oder wesentliche Abweichungen von der Baubewilligung oder Baufreigabe vor (§ 26), hat der die Schlußüberprüfung vornehmende Bausachverständige die Baubehörde zu verständigen. Wird ein solches Schlußüberprüfungsprotokoll nicht beigebracht, hat die Baubehörde die Schluß

überprüfung durch einen Bausachverständigen binnen 3 Wochen vornehmen zu lassen. Die Baubehörde hat binnen drei Wochen nach Erhalt eines positiven Schlußüberprüfungsprotokolles schriftlich die Benützungsfreigabe zu erteilen.

### 10.3.8 Niederösterreich

Gemäß § 27 ist die Baubehörde berechtigt, die Übereinstimmung der Ausführung des Vorhabens mit der Bewilligung durch besondere Überprüfungen zu überwachen. Dazu gehören vor allem:

- die Feststellung oder Nachprüfung der Höhenlage des Geländes,
- die Beschau des Untergrundes für alle Tragkonstruktionen,
- die Rohbaubeschau nach Herstellung der Dacheindeckung und vor Aufbringung der Verputze und Verkleidungen,
- die Prüfung der Tauglichkeit von Bauprodukten,
- Belastungsproben und
- die Beschau und Erprobung von Feuerstätten und Abgasanlagen.

Für diese Prüftätigkeit ist den Organen der Baubehörde gemäß Abs. 2 jederzeit der Zutritt zur Baustelle oder zu dem betroffenen Grundstück zu gestatten. Der Bauherr, die Verfasser von Plänen und Berechnungen, der Bauführer, die anderen beauftragten Fachleute sowie deren Erfüllungsgehilfen haben den Organen der Baubehörde die Einsicht in Pläne, Berechnungen und sonstige bezughabende Unterlagen zu gewähren.

§ 28 regelt die Behebung von Baumängeln und § 29 die Baueinstellung.

Gemäß § 30 hat der Bauherr nach Fertigstellung diese anzuzeigen und sind bestimmte Urkunden anzuschließen:

- bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachausbau) ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung (§ 21 Abs. 7) des Bauvorhabens,
- bei anzeigepflichtigen Abweichungen (§ 15) ein Bestandsplan,
- eine Bescheinigung des Bauführers (§ 25 Abs. 2) über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks,
- die im Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen.

Wird keine Bescheinigung nach Abs. 2 Z 3 vorgelegt, hat die Baubehörde gemäß Abs. 3 eine Überprüfung des Bauwerks auf seine bewilligungsgemäße Ausführung durchzuführen. § 33 Abs. 2 u 3 (Überprüfung des Bauzustandes) gilt sinngemäß.

Wird ein anzeigepflichtiges Vorhaben nach § 15 Abs. 1 Z 3 (Wärmeerzeuger) und 12 (Senk- und Jauchegrube) fertiggestellt, sind der Baubehörde gemäß Abs. 4 vorzulegen:

- Bei einer Anlage nach § 15 Abs. 1 Z 3 eine Bescheinigung des Heizungsinstallateurs über die vorschriftsmäßige Aufstellung des Wärmeerzeugers und ein Befund eines Rauchfangkehrers über den vorschriftsmäßigen Anschluß dieser Anlage an den Schornstein
- Bei einer Anlage nach § 15 Abs. 1 Z 12 ein Dichtheitsbefund eines befugten Fachmannes.

§ 33 regelt die Vermeidung und Behebung von Baugebrechen.

Gemäß Abs. 1 hat der Eigentümer eines Bauwerks dafür zu sorgen, dass dieses in einem der Bewilligung (§ 23) oder der Anzeige (§ 15) entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten wird. Er hat Baugebrechen, durch welche die Standsicherheit, die äußere Gestaltung, der Brandschutz, die Sicherheit von Personen und Sachen beeinträchtigt werden oder zu unzumutbaren Belästigungen (§ 48) führen können, zu beheben.

Kommt der Eigentümer eines Bauwerks seiner Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde gemäß Abs. 2 nach Überprüfung des Bauwerks, unter Gewährung einer angemessenen Frist, die Behebung des Baugebrechens zu verfügen. Die Baubehörde darf in diesem Fall

- die Überprüfung durch Sachverständige durchführen lassen,
- die Vornahme von Untersuchungen und
- die Vorlage von Gutachten anordnen.

Gemäß Abs. 3 ist den Organen der Baubehörde und den beauftragten Sachverständigen der Zutritt zu allen Teilen der Bauwerke an Werktagen zur Tageszeit, bei Gefahr im Verzug auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit zu gestatten. Wenn nötig, ist dem Eigentümer mit Bescheid diese Verpflichtung aufzutragen.

### 10.3.9 Wien

Bestimmungen hinsichtlich der Überprüfungen während der Bauführung beinhaltet § 127. Dessen Abs. 1 regelt, dass den Vertretern der Behörde jederzeit der Zutritt zur Baustelle zu gestatten ist. Bauwerber, Bauführer, Planverfasser und Prüfsachverständiger sowie die beim Bau Beschäftigten sind verpflichtet, der Behörde alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

Gemäß Abs. 2 sind Bauwerber und Bauführer verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise des Prüfsachverständigen über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen. Die Behörde ist berechtigt, die Unterlagen auf Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu überprüfen. Diese Überprüfung schafft nicht die Vermutung, dass die Unterlagen vollständig und richtig sind.



Bei den nach § 60 Abs. 1 lit a, b und c bewilligungspflichtigen Bauführungen hat der Bauwerber gemäß Abs. 3 grundsätzlich durch einen Ziviltechniker oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur) folgende Überprüfungen der Bauausführung vornehmen zu lassen:

- die Beschau des Untergrundes für alle aufgehenden Tragkonstruktionen vor Beginn der Fundierungs- oder Betonierungsarbeiten;
- die Beschau jener Bauteile, die nach deren Fertigstellung nicht mehr möglich ist (Fundamente, Stahleinlagen, Träger, Stützen, Schweißverbindungen u. ä.);
- die Rohbaubeschau.

Gemäß Abs. 3a muß der Prüfingenieur vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Er ist der Behörde vor Baubeginn vom Bauwerber schriftlich anzuzeigen und hat diese Anzeige gegenzuzeichnen. Ein Wechsel des Prüfingenieurs ist in gleicher Weise unverzüglich anzuzeigen.

Wenn auf die Bestellung eines Prüfingenieurs verzichtet wurde (Abs. 6), hat der Bauführer gemäß Abs. 3b der Behörde zur Ermöglichung der Überprüfungen der Bauausführung gemäß Abs. 3 mindestens drei Tage vorher anzuzeigen:

- den Beginn der Fundierungs- oder Betonierungsarbeiten zwecks Beschau des Untergrundes für alle aufgehenden Tragkonstruktionen;
- den Beginn der Bauarbeiten an jenen Bauteilen, deren Beschau nach Fertigstellung nicht mehr möglich ist (Fundamente, Stahleinlagen, Träger, Stützen, Schweißverbindungen, Kanalleitungen u.ä.);
- den Beginn des Anbringens des Verputzes bzw. der Verkleidung.

In die dreitägige Frist sind Samstage, Sonntage und gesetzliche Feiertage sowie der Karfreitag, der 24. Dezember und der 31. Dezember nicht einzurechnen.

Wurde eine ordnungsgemäße Beschau nicht durchgeführt beziehungsweise kann eine solche nicht durchgeführt werden oder werden Befunde über durchgeführte Beschauen über Aufforderung der Behörde nicht vorgelegt, ist der Bauwerber gemäß Abs. 4 über Auftrag der Behörde verpflichtet, die betreffenden Bauteile zwecks nachträglicher Überprüfung im notwendigen Ausmaß freilegen zu lassen. Hievon ist abzusehen, wenn der Bauwerber auf eine andere Art (Entnahme einer Betonprobe, Kugelschlagprobe u.ä.) den Nachweis der ordnungsgemäßen Bauführung erbringt.

Gemäß Abs. 5 müssen außerdem die Rauch- und Abgasfänge von einem hiezu Befugten nach Bauvollendung in ihrer ganzen Länge geprüft werden.

Nach Abs. 6 kann in der Baubewilligung auf alle oder einzelne Überprüfungen der Bauausführungen beziehungsweise auf die Bestellung eines Prüfingenieurs verzichtet werden, wenn es sich um

geringfügige Bauausführungen handelt. Der Behörde bleibt es darüber hinaus unbenommen, bei Erstattung einer Anzeige gemäß Abs. 3b auf die Durchführung der Beschau zu verzichten.

Der Bauwerber ist gemäß Abs. 7 über Auftrag der Behörde verpflichtet, tragende Bauteile einer Probelastung oder einer anderen geeigneten Untersuchung unterziehen zu lassen und das Gutachten eines Ziviltechnikers über die Tragfähigkeit oder das Prüfungszeugnis einer akkreditierten Prüfstelle vorzulegen, wenn anders der Nachweis über die ordnungsgemäße Bauführung nicht erbracht werden kann.

Die Bauführung darf gemäß Abs. 8 nicht weitergeführt werden, wenn

- ein Bau ohne Baubewilligung oder ohne Kenntnisnahme der Bauanzeige oder entgegen den Bestimmungen des § 70a ausgeführt wird;
- der Prüfsachverständige oder der Bauführer der Behörde nicht bekanntgegeben worden ist;
- nicht entsprechende Baustoffe verwendet oder entsprechende Baustoffe unfachgemäß verwendet werden;
- Konstruktionen mangelhaft ausgeführt werden;
- Schalungen oder Pölzungen mangelhaft sind;
- die erforderlichen statischen Unterlagen auf der Baustelle nicht aufliegen oder mangelhaft sind;
- der Untergrund den Annahmen nicht entspricht, die den statischen Unterlagen zugrunde liegen.

Wird die Bauführung entgegen Abs. 8 weitergeführt und erlangt die Behörde davon Kenntnis, hat sie den Bau gemäß Abs. 8a einzustellen. Darüber ist möglichst binnen drei Tagen an den Bauherrn, den Bauführer oder den sonst Verantwortlichen ein schriftlicher Bescheid zu erlassen; einer Berufung gegen diesen Bescheid kommt die aufschiebende Wirkung nicht zu.

Ist der Tatbestand für eine Baueinstellung nach Abs. 8 offenkundig nur für einen Teil eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage verwirklicht und ist aus diesem Grunde die Fortführung der Bauarbeiten an einem anderen Teil des Gebäudes oder der baulichen Anlage technisch möglich und keinesfalls mit einer Gefährdung von Menschen verbunden, kann die Behörde gemäß Abs. 9 die Baueinstellung auf diesen Teil des Gebäudes oder der baulichen Anlage beschränken; andernfalls erstreckt sich die Baueinstellung auf das gesamte Bauvorhaben.

Gemäß § 128 Abs. 1 ist nach Fertigstellung bewilligungspflichtiger Neu-, Zu- und Umbauten, sonstiger baulicher Anlagen und Bauabänderungen sowie Anlagen (§ 61) der Behörde vom Bauwerber, vom Eigentümer (einem Miteigentümer) der Baulichkeit oder vom Grundeigentümer (einem Grundmiteigentümer) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten.

Der Fertigstellungsanzeige sind gemäß Abs. 2 folgende Unterlagen anzuschließen:

- eine im Rahmen seiner Befugnis ausgestellte Bestätigung eines Ziviltechnikers, der vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein muß und zu diesen Personen in keinem Dienst-

oder Organschaftsverhältnis stehen darf, über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die gemäß Z 2 bis 6 vorgelegten Unterlagen vollständig sind;

- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnismahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu Berechtigten verfaßt und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muß;
- sofern ein Prüflingenieur zu bestellen war, die von ihm aufgenommenen Überprüfungsbefunde samt allen Konstruktionsplänen;
- positive Gutachten über die vorhandenen Rauch- und Abgasfänge;
- ein positives Gutachten über den Kanal bzw. die Senkgrube;
- im Falle besonderer sicherheitstechnischer Einrichtungen (Brandmeldeanlage, Sprinkleranlage, Notstromanlage und dergleichen) positive Gutachten über deren Funktionsfähigkeit.

Wird eine Baubewilligung gemäß § 70 oder § 71 erteilt, kann nach Abs. 3 in dieser bei geringfügigen Bauvorhaben auf die Vorlage von Unterlagen gemäß Abs. 2 Z 1 und 3 verzichtet werden, wenn keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen zu besorgen ist.

Gemäß Abs. 4 darf vor Erstattung der vollständig belegten Fertigstellungsanzeige das Bauwerk oder die Anlage nicht benützt werden. Für die Einhaltung dieser Verpflichtung sind der Bauwerber und der Eigentümer (alle Miteigentümer) der Baulichkeit verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich. Ist die Fertigstellungsanzeige nicht vollständig belegt, gilt sie als nicht erstattet.

Für selbständig benützbare Teile eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage kann gemäß Abs. 5 eine Fertigstellungsanzeige erstattet werden. Teile einer Wohnung gelten nicht als selbständig benützbar.

Die nach anderen Bestimmungen dieses Gesetzes bestehende Verpflichtung, Abweichungen von den Bauvorschriften zu beheben, bleibt gemäß Abs. 6 unberührt.

§ 65 Abs. 2 gilt sinngemäß (Abs. 7).

### 10.3.10 Rechtspolitische Beurteilung

Was die baubehördliche Überwachung betrifft, so steht außer Zweifel, dass die Baubehörde jederzeit befugt sein muß, der Bauordnung unterliegende Bauführungen zu überwachen. Ziel dieser Überwachung muß einerseits die Einhaltung des generell-abstrakten Baurechts sein – z.B. gegenüber rechtswidrigen Bauführungen –, andererseits die Einhaltung von individuellen baubehördlichen Aufträgen und Vorschriften in Bewilligungsbescheiden (vgl. § 32 Abs. 1 Tir BauO). Im erstgenannten Zusammenhang sind auch die Gewährleistung der gebotenen technischen und feuerpolizeilichen Mindeststandards

gerade in solchen Fällen zu sehen, in denen besondere baubehördliche Bewilligungserfordernisse nicht statuiert sind. Zwar ist hier einiges an Deregulierung zu leisten, doch muß dies im Rahmen des Bautechnikrechts und nicht durch Einschränkung des Baupolizeirechts erfolgen.

Als Mittel dieser Aufsicht sind die Befugnis zu sehen, jederzeit die Baustelle zu betreten, Baumaterialien zu inspizieren, alle an der Bauführung Beteiligten zu befragen und erforderlichenfalls bestimmte Meldungen zu verlangen. Diese Meldungen [...] Auszeichnung des künftigen Objektes in der Natur, Rohbaubeschau vorbehalten („vorbehalten“: vorbildlich § 39 Abs. 3 VlbG BauO).

Sofern dies nach Lage des Falles, insbesondere bei Gefahr im Verzug, erforderlich ist, sind darüber hinausgehende Überprüfungen vorzusehen, letztlich auch die Anordnung der Behebung von Baumängeln, der Baueinstellung und der Entfernung rechtswidriger Bauführungen.

Im Hinblick auf die baubehördliche Überwachung stellt sich die Frage, ob sie sich mit anderen Formen einer behördlichen Überwachung überschneidet. Zu denken ist insbesondere an die gewerbebehördliche Überwachung bei solchen Bauführungen, die gewerbliche Betriebsanlagen zum Gegenstand haben. Dazu ist zu sagen, dass nach der derzeitigen Rechtslage manche Aufgaben der Baubehörden, wie z.B. die Fundamentenbeschau oder die Wahrung einwandfreier Statik, keine Aufgaben der Gewerbebehörden darstellen. Aber auch bezüglich allfälliger Planabweichungen ist festzuhalten, dass etwa Verletzungen der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, nicht zuletzt Verstöße gegen Bestimmungen über die Gebäudehöhe, die Seitenabstände oder die bauliche Ausnutzbarkeit von Liegenschaften gewerbebehördlich nachträglich genehmigt werden könnten, während sie gleichzeitig baubehördlich nicht bewilligt werden könnten. Daher könnte derzeit nur einem Zurücktreten der baubehördlichen Aufsicht im Hinblick auf die feuerpolizeilichen Anforderungen bei ausschließlich gewerblichen Zwecken dienenden Gebäuden (in denen sich also nicht zugleich private Wohnungen o dgl befinden) odas Wort geredet werden. Ein weitergehendes Zurücktreten der baubehördlichen Überwachung hätte eine entsprechende inhaltliche Anreicherung der gewerbebehördlichen Überwachung zur Voraussetzung.

In § 356b Abs. 3 GewO ist im Hinblick auf gewerbliche Betriebsanlagen eine Vereinbarung zwischen Bund und Ländern betreffend die Koordinierung mit landesrechtlichen Verfahren in Aussicht gestellt. Diese Vereinbarung sollte sich – nach Abklärung der jeweiligen kompetenzrechtlichen Grenzen – nicht nur auf Bewilligungsverfahren, sondern auch auf die laufende verwaltungspolizeiliche Aufsicht beziehen. Eine solche Vereinbarung könnte die Grundlage für ein Zurücktreten der baubehördlichen Aufsicht bei Bauführungen bilden, die gewerbliche Betriebsanlagen zum Gegenstand haben.

Einzelne verfahrensrechtliche Sonderbestimmungen, etwa über das Zustellwesen oder über die Anwendbarkeit des § 57 AVG scheinen entbehrlich.

Beim derzeitigen Stand der Dinge ist § 34 der Kntn BauO als eine auf das Wesentliche gestraffte Regelung unter Gesichtspunkten der Deregulierung hervorzuheben, während sich § 27 der NÖ BauO als vergleichsweise kasuistisch erweist. Auch im Hinblick auf mehrere andere BauO gilt, dass es nicht erforderlich scheint, alle Fälle, in denen „Mängel“ gegeben sind, deren Behebung aufgetragen werden darf und soll, im Gesetz taxativ aufzuzählen.

Was die Kontrolle durch den Rauchfangkehrer betrifft, so stellt dies einen Bereich dar, dem traditionell hohes Gewicht beigemessen wird. Andererseits gibt es unter dem Regime des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 errichtete Gebäude, die überhaupt keine Abgaszüge mehr aufweisen, und wurden in den siebziger und achtziger Jahren zahlreiche Gebäude errichtet, deren Heizung ausschließlich durch elektrische Widerstandsheizung oder über Fernwärme erfolgt. Zudem werden die Feuerungsanlagen heute in technischer Hinsicht in zunehmendem Maße standardisiert. Es stellt sich daher die Frage, ob eine besondere Hervorhebung der „Feuerbeschau“ bei Neubauten noch sachlich gerechtfertigt ist. Zweifellos bedarf es auch bei Neubauten der feuerpolizeilichen Aufsicht, es ist allerdings zu überlegen, ob und inwiefern diese nicht nur eine Materie der baupolizeilichen Aufsicht neben anderen bildet.

Stellt man sich auf den Boden dieser rechtspolitischen Beurteilung, dann müßte eine allgemeine Ermächtigung für die Baubehörde, die nach Lage des Falles als erforderlich erachtete Vorlage von Befunden durch berufsrechtlich dazu befugte Personen vorzuschreiben, ausreichen. Eine solche Regelung würde auch kompetenzrechtliche Probleme im Zusammenhang mit einer landesrechtlichen Verpflichtung von bundesrechtlich geregelten Berufen vermeiden. Sofern im Zuge der Bewilligungs- oder Anzeigeverfahrens Zweifel entstehen, ob die feuerpolizeiliche Sicherheit ausreichend gewährleistet ist, würde die Baubehörde z.B. die Vorlage eines solchen Befundes über die verwendeten Baustoffe, die Dichtheit und die Rauchfanghöhe vor dem Aufbringen des Verputzes vorzuschreiben haben.

Anzumerken ist, dass sich bei gewerblichen Betriebsanlagen, wie z.B. industriellen Feuerungsanlagen, zumeist andere Fragen der feuerpolizeilichen Sicherheit stellen, als bei privaten Wohnhausbauten, sodass ein pauschales Abstellen auf einen Befund eines bestimmten Personenkreises von vornherein nicht in Betracht kommt.

Schließlich ist zu bedenken, dass sich ähnliche Fragen der technischen Sicherheit auch im Hinblick auf andere Anlagen und Anlagenteile stellen, wie etwa Gas-, Elektrizitäts- oder Blitzschutzanlagen. Nach Lage des Falles kann auch in solchen Konstellationen eine Befundvorlage durch einen unabhängigen Befugten geboten sein. Dies rechtfertigt jedoch nicht schematische gesetzliche Vorschreibung der Vorlage von Bescheinungen z.B. eines Heizungsinstallateurs

Insgesamt scheint in dieser Hinsicht § 42 Abs. 2 der oö BauO hervorhebenswert.

Unnötig belastend ist weiters § 29 Abs. 3 Tir BauO: „Der Bauherr hat der Behörde nach der Fertigstellung der Außenwände eine Bestätigung durch eine befugte Person oder Stelle darüber vorzulegen, daß die Bauhöhen der Baubewilligung entsprechen. Mit dem Aufsetzen der Dachkonstruktion darf erst nach dem Vorliegen dieser Bestätigung begonnen werden. Die jeweils oberste Ziegelreihe bzw der jeweilige obere Wandabschluß ist auf geeignete Weise deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung darf erst im Zuge der weiteren Bauausführung entsprechend dem Baufortschritt entfernt werden“.

Während sich einzelne neuere Bauordnungen aus guten Gründen mit einer bloßen Fertigstellungsanzeige begnügen, halten andere Bauordnungen noch immer konstitutive Benutzungsbewilligungserfordernisse aufrecht. Besonders weitgehend verlangt § 38 Stmk BauG in diesem Zusammenhang sogar „einen Überprüfungsbefund eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßigen Elektroinstallationen“ (vgl. auch § 17 Abs. 2 Z 2 lit b Szbg BauPolG).

Mehrere Bauordnungen schreiben global die Vorlage eines Überprüfungsbefundes des gebietszuständigen Rauchfangekehrers vor, ohne zu berücksichtigen, ob überhaupt eine Feuerungsanlage vorliegt oder ob es sich z.B. um eine gewerbliche Betriebsanlage handelt.

Was das traditionelle baurechtliche Thema der „Schlußkollaudierung“ und der „Benützungsbewilligung“ betrifft, ist einiges an Entwicklung in den Bauordnungen der Länder festzustellen, insbesondere die Ersetzung dieser Instrumente durch eine bloße „Fertigstellungsanzeige“. Dieser Trend ist schon deshalb begrüßenswert, da allgemein konstatiert wird, dass das Verbot der Benutzung eines Gebäudes vor Erteilung der Benutzungsbewilligung zu den am meisten mißachteten Bestimmungen gehört, ohne dass aber deshalb in der Praxis relevante Mißstände hervorgekommen wären.

In dieser Hinsicht kann unter dem Blickwinkel der Deregulierung im Baurecht § 128 der Wr BauO hervorgehoben werden.

Bedenkt man, dass es Sonderfälle (z.B. Versuchsbauten) geben kann, in denen ausnahmsweise doch eine konstitutive Benützungsbewilligung sachlich gerechtfertigt sein kann, sei als noch knappere und treffendere Bestimmung auf § 112 Abs. 6 WRG hingewiesen.

# 11 DAS REGIME BESTEHENDER BAULICHER ANLAGEN

11.1	INSTANDHALTUNGSPFLICHT	361
11.1.1	Vorarlberg	361
11.1.2	Tirol	361
11.1.3	Kärnten	361
11.1.4	Salzburg	362
11.1.5	Oberösterreich	362
11.1.6	Steiermark	362
11.1.7	Burgenland	363
11.1.8	Niederösterreich	363
11.1.9	Wien	363
11.1.10	Rechtspolitische Beurteilung	364
11.2	BAUAUFTRÄGE	366
11.2.1	Vorarlberg	367
11.2.2	Tirol	369
11.2.3	Kärnten	374
11.2.4	Salzburg	375
11.2.5	Oberösterreich	378
11.2.6	Steiermark	380
11.2.7	Burgenland	382
11.2.8	Niederösterreich	383
11.2.9	Wien	386
11.3	NACHTRÄGLICHE AUFTRÄGE	388
11.3.1	Oberösterreich	388
11.3.2	Steiermark	389
11.3.3	Burgenland	389
11.3.4	Niederösterreich	389
11.3.5	Wien	389
11.4	NOTSTANDSPOLIZEI	390
11.4.1	Vorarlberg	390
11.4.2	Tirol	390
11.4.3	Kärnten	391
11.4.4	Oberösterreich	393
11.4.5	Steiermark	394
11.4.6	Burgenland	394

11.4.7	Niederösterreich	395
11.4.8	Wien	395
11.5	KONSENSLOSIGKEITEN	397
11.5.1	Vorarlberg	397
11.5.2	Tirol	399
11.5.3	Kärnten	401
11.5.4	Salzburg	402
11.5.5	Oberösterreich	403
11.5.6	Steiermark	404
11.5.7	Burgenland	404
11.5.8	Niederösterreich	405
11.5.9	Wien	405
11.5.10	Rechtspolitische Beurteilung	406
11.6	AMNESTIEREGELUNGEN	410
11.6.1	Kärnten	410
11.6.2	Steiermark	410



## 11.1 INSTANDHALTUNGSPFLICHT

Ist eine bauliche Anlage fertiggestellt, dann ist sicherzustellen, dass sie nicht durch Verfall zu einer Gefahr für Bewohner oder für Dritte wird oder aber sonstige Unvereinbarkeiten mit öffentlichen Interessen besorgen läßt. Die Bestimmungen erfassen sowohl Baugebrechen kraft natürlicher Alterung als auch Baugebrechen, die durch Schädigungen aller Art eingetreten sind, und zwar Baugebrechen an Gebäuden sowie im allgemeinen an sonstigen baulichen Anlagen (vgl. schon Krzizek, System, Band 3, 58 ff; Geuder, Baurecht, 237 ff).

### 11.1.1 Vorarlberg

§ 46 (1) Die Eigentümer von Anlagen, deren Herstellung einer Anzeige oder einer Baubewilligung bedarf oder die auf Grund von Auflagen gemäß § 32 Abs. 3 oder auf Grund von Verpflichtungen gemäß §§ 11 und 12 hergestellt worden sind, müssen diese Anlagen nach Maßgabe der Baubewilligung in einem Zustand erhalten, der den Erfordernissen der Sicherheit und Gesundheit sowie dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes entspricht.

(2) Zentralheizungsanlagen sind in allen Teilen so zu betreiben, dass ein unnötiger Energieverbrauch vermieden wird.

(3) Die Behörde ist berechtigt, jederzeit zu überprüfen, ob ein Eigentümer den Bestimmungen nach den Abs. 1 und 2 nachkommt. Hierbei gelten die Vorschriften des § 39 Abs. 4 sinngemäß.

### 11.1.2 Tirol

§ 38 (1) Bewilligungspflichtige bauliche Anlagen sind in einem der Baubewilligung entsprechenden Zustand zu erhalten. Sonstige bauliche Anlagen sind in einem solchen Zustand zu erhalten, dass den Erfordernissen der Sicherheit entsprochen und das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird. Treten an einer baulichen Anlage Baugebrechen auf, durch die allgemeine bautechnische Erfordernisse beeinträchtigt werden, so sind sie ehestens zu beheben.

### 11.1.3 Kärnten

§ 43 (1) Die Eigentümer von Anlagen, für deren Herstellung eine Baubewilligung notwendig ist, oder die auf Grund von Auflagen (§ 18 Abs. 4 und 5) hergestellt worden sind, müssen diese in einem Zustand erhalten, der den Anforderungen des § 26 unter Bedachtnahme auf ihre Verwendung entspricht.

(2) Abs. 1 gilt sinngemäß für Vorhaben nach § 7.

#### 11.1.4 Salzburg

§ 19 (1) Der Eigentümer eines Baues hat dafür zu sorgen, dass dieser auf die Dauer seines Bestandes einschließlich seiner technischen Einrichtungen in gutem, der Baubewilligung oder Kenntnisnahme der Bauanzeige und den für den Bau maßgeblichen Bauvorschriften entsprechendem Zustand erhalten wird. Er ist zur Beseitigung von Baugebrechen auch ohne besonderen Auftrag der Baubehörde verpflichtet. Dies gilt auch für sonstige bauliche Anlagen.

#### 11.1.5 Oberösterreich

§ 47 (1) Der Eigentümer einer baulichen Anlage hat dafür zu sorgen, dass die Anlage in einem den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten wird. Bei baulichen Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, erstreckt sich diese Verpflichtung insbesondere auch auf die Einhaltung der Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides sowie auf die Erhaltung der nach der Baubewilligung zur baulichen Anlage gehörenden Einrichtungen, wie Kinderspielplätze, Schutzräume, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Erholungsflächen. Im übrigen sind bauliche Anlagen so zu erhalten, dass die Sicherheit, die Festigkeit, der Brandschutz, die Wärmedämmung und der Wärmeschutz, die Schalldämmung und der Schallschutz der baulichen Anlage und die Erfordernisse der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes und der Bauphysik nicht beeinträchtigt werden und ein nach Art und Zweck der Anlage unnötiger Energieverbrauch sowie schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden.

(2) Erlangt die Baubehörde Kenntnis von einer Verletzung der Erhaltungspflicht, hat sie dem Eigentümer unter Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung der festgestellten Mängel aufzutragen.

(3) Zur Ermöglichung der Überprüfung des Bauzustandes ist den Organen der Baubehörde der Zutritt zu allen Teilen einer baulichen Anlage zu gestatten. Außer bei Gefahr in Verzug ist die Vornahme einer solchen Überprüfung dem Eigentümer mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Der Eigentümer, das von ihm bestellte Aufsichtsorgan und die Bestandsnehmer sind verpflichtet, alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

#### 11.1.6 Steiermark

§ 39 (1) Der Eigentümer hat dafür zu sorgen, dass die baulichen Anlagen in einem der Baubewilligung, der Baufreistellungserklärung und den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten werden.

### 11.1.7 Burgenland

§ 28 (1) Der Eigentümer von Bauten hat dafür zu sorgen, dass diese in einem der Baubewilligung entsprechenden Zustand erhalten werden. Er hat Baugebrechen und Mängel, durch welche die baupolizeilichen Interessen (§ 3) beeinträchtigt werden, beheben zu lassen.

### 11.1.8 Niederösterreich

§ 33 (1) Der Eigentümer eines Bauwerks hat dafür zu sorgen, dass dieses in einem der Bewilligung (§ 23) oder der Anzeige (§ 15) entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten wird.

### 11.1.9 Wien

§ 129. (1) Für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) des Gebäudes oder der baulichen Anlage verantwortlich. Im Falle der Benützung der Räume durch einen anderen geht die Haftung auf diesen über, wenn er vom Eigentümer über die bewilligte Benützungsart in Kenntnis gesetzt worden ist. Im Falle der Benützung von Räumen als Heim oder wie Unterkunftsräume in einem Heim haftet jedenfalls nur der Eigentümer.

(2) Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) hat dafür zu sorgen, dass die Gebäude und die baulichen Anlagen (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Für Gebäude in Schutzzonen besteht darüber hinaus die Verpflichtung, das Gebäude, die dazugehörigen Anlagen und die baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu erhalten.

(3) Den Vertretern der Behörde ist zur Ermöglichung der Aufsicht über den Bauzustand und der Überwachung dergenaue Einhaltung der den Eigentümern (Miteigentümern) und etwaigen Benützern des Gebäudes oder der baulichen Anlage gesetzlich obliegenden Verpflichtungen der Zutritt zu allen Teilen eines bestehenden Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu jeder Tageszeit, bei Gefahr im Verzuge auch zur Nachtzeit zu gestatten; hiebei ist auf die in anderen Gesetzen enthaltenen Vorschriften und Verbote Bedacht zu nehmen. Der Eigentümer (jeder Miteigentümer), der Hausbesorger und die Benützer der Gebäude und baulichen Anlagen sind verpflichtet, alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

(5) Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ist verpflichtet, deren Bauzustand zu überwachen. Läßt dieser das Vorliegen eines Baugebrechens vermuten, hat er den Befund eines Sachverständigen einzuholen. Lassen sich Art und Umfang eines vermuteten Baugebrechens nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist er über Auftrag der Behörde verpflichtet, über das Vorliegen des vermuteten Baugebrechens und gegebenenfalls über dessen Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muß durch die Behörde überprüfbar sein.

### 11.1.10 Rechtspolitische Beurteilung

Die Bestimmungen weisen einen weitgehend übereinstimmenden Inhalt auf. Rechtspolitische Alternativen sind nicht in Sicht. Insbesondere kennt die GewO keine vergleichbaren Bestimmungen, gegenüber welchen baurechtliche Instandhaltungspflichten bezüglich gewerbliche Betriebsanlagen zurücktreten könnten. Mit den Bestimmungen des zivilrechtlichen Bestandsrecht bzw des Nachbarrechts kann nicht das Auslangen gefunden werden, soweit es z.B. um die Vermeidung von Gefahren für Passanten geht.

Während sich andere BauO auf die Anordnung der Instandhaltung von baulichen Anlagen beschränken, wird z.B. § 47 oö BauO mit den Sätzen eingeleitet: „Der Eigentümer einer baulichen Anlage hat dafür zu sorgen, daß die Anlage in einem den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten wird. Bei baulichen Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, erstreckt sich diese Verpflichtung insbesondere auch auf die Einhaltung der Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides sowie auf die Erhaltung der nach der Baubewilligung zur baulichen Anlage gehörenden Einrichtungen, wie Kinderspielflächen, Schutzräume, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Erholungsflächen. Im übrigen sind bauliche Anlagen so zu erhalten, daß die Sicherheit, die Festigkeit, der Brandschutz, die Wärmedämmung und der Wärmeschutz, die Schalldämmung und der Schallschutz der baulichen Anlage und die Erfordernisse der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes und der Bauphysik nicht beeinträchtigt werden und eine nach Art und Zweck der Anlage unnötiger Energieverbrauch sowie schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden“.

Eine gleichartige Aufzählung findet sich sodann nochmals in § 50 dieses Gesetzes unter dem Titel „Benützung baulicher Anlagen“.

Das Wesen baubehördlicher Prüfungen wird in der Wr BauO verankert. An mehreren Stellen findet sich die Formulierung: „Die Behörde ist berechtigt, die vorgelegten Unterlagen hinsichtlich ihrer Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu überprüfen. Die Überprüfung der Unterlagen schafft nicht die Vermutung, daß die vorgelegten Unterlagen vollständig und schlüssig sind“ (z.B. §§ 67 Abs. 1, 127 Abs. 1a u.a.). Solche „Überprüfungen“, die gesetzlich als irrelevant qualifiziert werden, sollten als bürokratische Belastungen ersatzlos entfallen.

Auch in inhaltlicher Sicht haben sich im Lauf der Zeit kasuistische Überfrachtungen der Gesetze ergeben. Beispielsweise beginnt § 129a Wr BauO mit den Sätzen: „Werden Hauskanäle aufgelassen, sind sie in ihrer ganzen Länge zu räumen; die Ausmündungen in den Straßenkanal sind flüssigkeitsdicht abzumauern und zu verputzen. Schließbare Hauskanäle sind entweder einzuschlagen und auszufüllen oder in Abständen von höchstens 2 m abzumauern und dazwischen auszufüllen. Rohrkanäle sind an ihren Einmündungen in die Putzkammern abzumauern; die Putzkammern sind auszufüllen. Senkgruben sind nach Räumung, Einschlagen der Decke und Aufbrechen der Sohle aufzufüllen“.

Somit könnte nur in ganz radikaler Weise die Frage gestellt werden, ob man den Schutz der Bewohner eines Hauses nicht diesen – als in ihrem eigenen Interesse gelegen – selbst überlassen sollte. Dies mündet in die grundsätzliche Frage der Funktion des Baurechts überhaupt. Sofern man ein baurechtliches Kontrollregime überhaupt für gerechtfertigt erachtet (vgl. dazu den Beitrag von HR Liehr), wird auch die Instandhaltungspflicht gerechtfertigt sein. Zudem ist zu bedenken, dass es bei der Instandhaltungspflicht nicht allein um den Schutz der dort Wohnenden, sondern z.B. auch um den Schutz der Passanten und der Nachbarn geht. Als rechtspolitische Alternative könnte daher nur an eine Kombination von Haftpflicht und Versicherungspflicht gedacht werden, ein Ansatz, der im Lichte des allgemeinen Anliegens privaten Gebäude- und Wohneigentums hier wohl nicht weiter verfolgt muß. Auch ist zu bedenken, dass aus der Perspektive der betroffenen Eigentümer keine Deregulierung eintreten würde, da nur die Versicherungsbedingungen an die Stelle der baupolizeilichen Vorschriften treten würden.

Es stellt sich aber die Frage, ob man es bei einer knappen Formulierung der Art des § 33 Abs. 1 der NÖ BauO belassen könnte, oder ob auch darüber hinausgehende öffentliche Interessen, insbesondere des Ortsbildschutzes (vgl. § 38 Abs. 1 Tir BauO) einbezogen werden müssen. Baumängel, die das Ortsbild beeinträchtigen, werden wohl im allgemeinen grundsätzlicher Art sein, sodass es auf die Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht mehr ankommt. Andererseits kann es Beeinträchtigungen des Ortsbildes geben, die keine Baumängel im technischen Sinn darstellen. Es ist zu überlegen, solche Konstellationen (z.B. unterschiedliche Fensterläden, uneinheitliche Dachbedeckung) nicht einer generell-abstrakten baurechtlichen Regelung zu unterwerfen und besondere Erfordernisse von Tourismusgemeinden dem Instrumentarium ortspolizeilicher Verordnungen zu überantworten. Soweit schließlich Erfordernisse des Ortsbildschutzes bereits im Bewilligungszeitpunkt als relevant erkannt wurden, werden sie im betreffenden Bescheid ihren Niederschlag gefunden haben, sodass sie von einer Formulierung nach Art des § 33 Abs. 1 NÖ BauO erfaßt wären.

In § 46 Vbg BauG findet sich im Abs. 2 eine Bestimmung hinsichtlich der Einsparung von Energie. Weshalb die Vermeidung von unnötigem Energieverbrauch auf Zentralheizungsanlagen beschränkt ist, ist nicht ersichtlich. ME handelt es sich bei dieser Bestimmung lediglich um eine „Alibibestimmung“. Dieser Eindruck bestätigt sich, wenn man die halbherzige Entwicklung der Bestimmungen zur Energievermeidung historisch näher betrachtet. War von Energieeinsparung in der Stammfassung noch keine Rede, wurden im Rahmen der Novelle 1982 einige Bestimmungen hinsichtlich der Vermeidung von unnötigem Energieverbrauch in das BauG aufgenommen. (z.B. § 20 Abs. 1 u § 46 Abs. 1). Mußten die Eigentümer von Anlagen, deren Herstellung einer Anzeige oder einer Baubewilligung bedurften oder die auf Grund von Auflagen oder Verpflichtungen hergestellt wurden, diese in einem Zustand erhalten, der den Erfordernissen der Sicherheit, der Gesundheit und der Einsparung von Energie sowie dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes entsprach, verzichtet das BauG in der geltenden Fassung wieder auf die Einsparung von Energie und entspricht somit der Regelung von 1972 inhaltlich. Die Rücksichtnahme auf den Energieverbrauch bei Zentralheizungsanlagen ist jedoch nach wie vor normiert.

## 11.2 BAUAUFTRÄGE

Die Baubehörde wird in allen Bundesländern ermächtigt, im Einzelfall bescheidförmig Aufträge zu erteilen. Diese Ermächtigungen dienen unterschiedlichen Zwecken (vgl. schon Krzizek, System, Band 3, 108 ff; Geuder, Baurecht, 239 ff, 249 ff):

der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes bei anzeige- oder bewilligungspflichtigen Vorhaben (einschließlich Um- und Zubauten und Änderungen des Verwendungszwecks), die nicht angezeigt bzw bewilligt wurden oder deren zugrundeliegende Bewilligung (z.B. durch Zeitablauf oder durch aufsichtsbehördliche Aufhebung) weggefallen ist („Konsenslosigkeit“),

- der Herstellung des dem Bautechnikrecht entsprechenden Zustandes bei anderen Vorhaben,
- der Herstellung des mit Vorschriften in Bewilligungsbescheiden oder anderen Bescheiden angeordneten Zustandes („Konsenswidrigkeit“), sei dies, dass die rechtswidrige Situation während der Bauführung oder nach der Fertigstellung entstanden ist,
- der Befolgung anderer baurechtlicher Verhaltenspflichten (z.B. Instandhaltungspflichten, Abstellung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes, Herstellung eines Kanalanschlusses),
- unabhängig von der Frage der Rechtmäßigkeit des bestehenden Zustandes: die Bekämpfung von Gefahrenpotentialen (insbesondere bei „Baugebrechen“).

Inhaltlich können Bauaufträge nach Lage des Falles u.a. im – vorläufigen oder endgültigen – Auftrag zur Einstellung von bestimmten Handlungen (einschließlich der „Räumung“, dh des Einstellens der Benutzung) oder im Auftrag zur Durchführung von bestimmten Maßnahmen (seien dies Sicherungsmaßnahmen, sei dies letztlich sogar die Entfernung von Anlagen) bestehen.

Eine besondere Konstellation stellt die Verpflichtung dar, eine begonnene, jedoch nicht fertiggestellte Bauführung zu entfernen oder zu Ende zu bringen.

Eine besondere Konstellation bilden überdies jene einzelnen Regelungen, welche die Baubehörde ermächtigen, auch noch nachträglich (vergleichbar § 79 GewO oder § 21a WRG) andere oder zusätzliche Auflagen vorzuschreiben.

Die Bestimmungen werden häufig ergänzt durch Regelungen, welche die Inspektionsbefugnis der Behörde während der Bauführung bzw im Gefolge der Bauführung sicherstellen sollen. Diese Regelungen treten damit zum Teil in Konkurrenz zu anderen, der baubehördlichen Aufsicht dienenden Bestimmungen.

Die Ermächtigungen zur Erlassung bescheidförmigen Aufträgen werden in Konstellationen, in denen Gefahr im Verzug gegeben ist, ergänzt durch Ermächtigung zur Ausübung unmittelbarer baupolizeilicher Befehls- und Zwangsgewalt.

Die Aufträge werden in den baurechtlichen Vorschriften nach unterschiedlichen Gesichtspunkten gegliedert, sei dies z.B. nach dem Ziel (z.B. Konsenswidrigkeit), sei dies z.B. nach dem Mittel (z.B. Entfernungsauftrag). Dies läßt die Regelungen nicht nur wenig harmonisch erscheinen, sondern bedingt auch Lücken bzw. legistisch wenig schöne Verweisungsketten. Aus diesem Grund soll hier jedenfalls eine rechtspolitische Würdigung erst gesamthaft im Anschluß an die der Untersuchung zugrundeliegenden Abschnitte 3.2. – 3.5. vorgenommen werden.

### 11.2.1 Vorarlberg

#### Baueinstellung und Mängelbehebung

- § 40 (1) Ergibt eine Überprüfung einen Grund zur Beanstandung gemäß § 39 Abs. 1 lit a oder Abs. 2 lit a, so hat die Behörde gegenüber dem Bauausführenden oder seinem Auftraggeber die Einstellung der Arbeiten zu verfügen.
- (2) Ergibt die Überprüfung einen Grund zur Beanstandung gemäß § 39 Abs. 1 lit b oder c oder Abs. 2 lit b oder c, so hat die Behörde die Behebung des Mangels zu verfügen und hierfür eine angemessene Frist festzusetzen. Wird dieser Verfügung nicht entsprochen, so ist nach Abs. 1 vorzugehen.
- (3) Von der Einstellungsverfügung werden die zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes notwendigen Arbeiten nicht betroffen. Die Einstellungsverfügung ist aufzuheben, sobald der Grund für ihre Erlassung weggefallen ist.
- (4) Wenn es die Sicherheit oder Gesundheit von Menschen erfordert, hat die Behörde die zur Abwehr oder Beseitigung der Gefahren notwendigen Maßnahmen zu treffen.

#### Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes

- § 41 (1) Die Behörde hat dem Auftraggeber die Verfügung der Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes anzudrohen, wenn die Arbeiten gemäß § 40 Abs. 1 oder 2 eingestellt wurden.
- (2) Wird innert eines Monats nach Zustellung der Androhung bei der Behörde die Anzeige eingebracht oder der Antrag auf Erteilung oder Abänderung der Baubewilligung gestellt, so hat die Behörde das entsprechende Verfahren einzuleiten.
- (3) Wird von der Möglichkeit des Abs. 2 kein Gebrauch gemacht, erfolgt auf Grund der Anzeige die Untersagung oder wird die Baubewilligung versagt, so hat die Behörde die Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes binnen einer angemessen festzusetzenden Frist zu verfügen.
- (4) Wenn Bauprodukte verwendet werden, die den Anforderungen des § 20 bzw. den Vorschriften der §§ 21 und 21a nicht entsprechen, hat die Behörde die Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes binnen einer angemessen festzusetzenden Frist zu verfügen.

#### Ausführungspflicht

- § 42 (1) Wenn Vorhaben nicht binnen einer angemessen festzusetzenden Frist nach Beginn der Ausführung vollendet werden, hat die Behörde die weitere Ausführung zu verfügen, wenn dies

Interessen der Sicherheit, der Gesundheit oder des Verkehrs oder der Schutz des Landschafts- und Ortsbildes erfordern.

- (2) Die Bestimmungen des § 40 Abs. 4 gelten sinngemäß.
- (3) Die Verfügungen nach Abs. 1 und 2 sind an den Eigentümer zu richten.
- (4) Wenn im Hinblick auf die verwendeten Baumaterialien zur Vollendung der Ausführung eines Vorhabens eine Außenverkleidung, insbesondere ein Verputz, gehört, ist diese spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Benützungsbewilligung anzubringen. Der Gemeindevorstand kann diese Frist um höchstens drei Jahre verlängern, wenn triftige wirtschaftliche Gründe vorliegen.

#### Aufräumung

- § 43 (1) Sofort nach Vollendung des Vorhabens sind die im Interesse der Sicherheit und des Verkehrs sowie zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes notwendigen Aufräumungsarbeiten und sonstigen Maßnahmen durchzuführen.
- (2) Im Falle der Säumigkeit ist dem Eigentümer die Durchführung der Arbeiten nach Abs. 1 innert einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen.

#### Instandsetzung

- § 47 (1) Kommt der Eigentümer der Erhaltungspflicht nicht nach, so hat die Behörde die Herstellung des der Vorschrift des § 46 entsprechenden Zustandes zu verfügen und hiefür eine angemessene Frist festzusetzen.
- (2) Die Behörde kann vor einer Verfügung nach Abs. 1 die Vorlage von Plänen, Berechnungen und Beschreibungen über den Zustand der Anlage verlangen. Für die Vorlage solcher Belege ist eine angemessene Frist festzusetzen.
- (3) Die Vorschriften der §§ 20 bis 21b, 32 Abs. 4, 37 bis 41, 43 und 44 gelten sinngemäß.

#### Beseitigung

- § 48 (1) Wenn es Interessen der Sicherheit oder der Gesundheit oder der Schutz des Landschafts- und Ortsbildes erfordern und eine Instandsetzung nach § 47 wirtschaftlich nicht zumutbar ist, hat die Behörde gegenüber dem Eigentümer die Beseitigung von Bauwerken, Bauwerksteilen und sonstigen baubewilligungs-pflichtigen Anlagen oder Teilen von solchen zu verfügen.
- (2) Die Vorschriften der §§ 32 Abs. 4, 37, 39, 41, 43 und 44 gelten singemäß.

#### Räumung

- § 49 (1) Wenn es Interessen der Sicherheit oder der Gesundheit erfordern, hat die Behörde die Räumung von Gebäuden oder Gebäudeteilen zu verfügen.
- (2) Die Verfügung der Räumung ist aufzuheben, sobald der Grund hiefür weggefallen ist.



Zwangsbefugnisse ohne vorausgegangenes Verfahren

§ 53 Zur Herstellung des in den Vorschriften der §§ 40 Abs. 1 und 4, 48 und 49 geforderten Zustandes ist die Anwendung von Zwangsbefugnissen ohne vorausgegangenes Verfahren zulässig. Erwachsen der Behörde dabei Kosten, so sind diese dem Verpflichteten durch Bescheid zum Ersatz vorzuschreiben.

## 11.2.2 Tirol

Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes

- § 37 (1) Wurde eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne die nach diesem Gesetz erforderliche Baubewilligung errichtet oder geändert, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage eine angemessene Frist zu setzen, innerhalb der nachträglich um die Erteilung der Baubewilligung anzusuchen ist. Verstreicht diese Frist ungenützt oder wird (bzw. wurde) die Baubewilligung versagt, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage deren Beseitigung aufzutragen. Dies gilt auch, wenn eine solche bauliche Anlage abweichend von der Baubewilligung ausgeführt wurde und diese Abweichung eine Änderung der baulichen Anlage darstellt, zu deren selbständigen Vornahme eine Baubewilligung erforderlich wäre. Dem Eigentümer der betreffenden baulichen Anlage kann jedoch auf sein begründetes Verlangen statt der Beseitigung der baulichen Anlage die Herstellung des der Baubewilligung entsprechenden Zustandes aufgetragen werden.
- (2) Wurde eine anzeigepflichtige bauliche Anlage ohne die nach diesem Gesetz erforderliche Bauanzeige errichtet oder geändert, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage eine angemessene Frist zu setzen, innerhalb der die Bauanzeige nachzuholen ist. Verstreicht diese Frist ungenützt oder wird (bzw. wurde) das Bauvorhaben nach § 22 Abs. 3 dritter Satz untersagt, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage deren Beseitigung aufzutragen. Dies gilt auch, wenn eine solche bauliche Anlage erheblich abweichend von der Bauanzeige ausgeführt wurde. Dem Eigentümer der betreffenden baulichen Anlage kann jedoch auf sein begründetes Verlangen statt der Beseitigung der baulichen Anlage die Herstellung des der Bauanzeige entsprechenden Zustandes aufgetragen werden.
- (3) Wurde eine bauliche Anlage ohne die nach früheren baurechtlichen Vorschriften erforderliche Baubewilligung errichtet oder geändert und ist deren Errichtung oder Änderung auch nach diesem Gesetz bewilligungspflichtig oder zumindest anzeigepflichtig, so hat die Behörde nach Abs. 1 bzw. 2 vorzugehen.
- (4) Die Behörde hat dem Eigentümer einer baulichen Anlage deren weitere Benützung ganz oder teilweise zu untersagen,
- wenn er sie vor der Erstattung der Anzeige über die Bauvollendung oder ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach § 35 Abs. 2 benützt oder
  - wenn er sie zu einem anderen als dem bewilligten bzw. dem aus der baulichen Zweckbestimmung hervorgehenden Verwendungszweck benützt oder

- wenn er ein Gebäude im Sinne des § 36 Abs. 1 ohne Vorliegen einer Benützungsbewilligung benützt.

Wird die bauliche Anlage von einem Dritten benützt, so ist diesem die weitere Benützung zu untersagen. Bei Gefahr im Verzug kann die Behörde die bauliche Anlage durch Ausübung unmittelbarer Befehls- und Zwangsgewalt räumen.

#### Baugebrechen

§ 38 (1) Bewilligungspflichtige bauliche Anlagen sind in einem der Baubewilligung entsprechenden Zustand zu erhalten. Sonstige bauliche Anlagen sind in einem solchen Zustand zu erhalten, dass den Erfordernissen der Sicherheit entsprochen und das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird. Treten an einer baulichen Anlage Baugebrechen auf, durch die allgemeine bautechnische Erfordernisse beeinträchtigt werden, so sind sie ehestens zu beheben.

- (2) Wird den Verpflichtungen nach Abs. 1 nicht entsprochen, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage deren Instandsetzung innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen. Liegen jedoch Baugebrechen vor, die eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen bewirken und deren Behebung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage deren gänzlichen oder teilweisen Abbruch aufzutragen.
- (3) In den Fällen des Abs. 2 hat die Behörde mit schriftlichem Bescheid die vorläufige Weiterbenützung der baulichen Anlage an Auflagen oder Bedingungen zu knüpfen oder überhaupt zu untersagen, soweit dies zum Schutz des Lebens oder der Gesundheit von Menschen erforderlich ist. Der Bescheid ist an den Eigentümer der baulichen Anlage zu richten.
- (4) Bei Gefahr im Verzug kann die Behörde erforderliche Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers der baulichen Anlage auch ohne dessen vorherige Anhörung anordnen.
- (5) Die Abs. 1 bis 4 gelten auch für bauliche Anlagen, die nach früheren baurechtlichen Vorschriften errichtet worden sind, wenn sie auch diesem Gesetz unterliegen.

#### Räumung, sonstige behördliche Bauaufsicht

§ 39 (1) Die Behörde kann die Räumung einer baulichen Anlage verfügen, wenn auf Grund ihres Bauzustandes oder auf Grund drohender Gefahr von außen, insbesondere durch Lawinen, Vermurung, Hochwasser oder Brandeinwirkung, das Leben oder die Gesundheit von Menschen bedroht ist.

- (2) Die Organe der Behörde sind berechtigt, zum Zweck der Wahrnehmung der Aufgaben nach den §§ 36, 37 und 38 den Bauplatz und alle Teile von baulichen Anlagen zu betreten. Der Eigentümer der baulichen Anlage oder der sonst hierüber Verfügungsberechtigte hat dafür zu sorgen, dass den Organen der Behörde auf deren Verlangen alle erforderlichen Auskünfte erteilt wer-

den. Bei Gefahr im Verzug ist den Organen der Behörde der Zutritt auch während der Nachtstunden zu gestatten.

#### Bauliche Anlagen vorübergehenden Bestandes

§ 44 (5) Nach dem Ablauf der Bewilligung hat der Inhaber der Bewilligung die bauliche Anlage zu beseitigen und den Bauplatz wieder in seinen ursprünglichen Zustand zu versetzen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so hat ihm die Behörde mit Bescheid die Durchführung dieser Maßnahmen aufzutragen.

(6) Im übrigen gelten § 29 Abs. 1 und 5, § 31, § 32, § 33 Abs. 1, 3 und 5, § 34, § 35 Abs. 1 und 2, § 37 Abs. 4, § 38 und § 39 sinngemäß.

#### Behördliche Entfernung von Werbeeinrichtungen

§ 46 (1) Wurde eine anzeigepflichtige Werbeeinrichtung ohne die erforderliche Anzeige errichtet, aufgestellt oder geändert, so hat die Behörde demjenigen, der dies veranlaßt hat, eine höchstens zweiwöchige Frist zu setzen, innerhalb der die Anzeige nachzuholen ist. Verstreicht diese Frist ungenützt oder wird (bzw. wurde) die Errichtung, Aufstellung oder Änderung der betreffenden Werbeeinrichtung nach § 45 Abs. 4 zweiter Satz untersagt, so hat die Behörde demjenigen, der die Errichtung, Aufstellung oder Änderung der betreffenden Werbeeinrichtung veranlaßt hat, deren Entfernung aufzutragen. Kann dieser nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand festgestellt oder überhaupt nicht herangezogen werden, so hat die Behörde dem Eigentümer des betroffenen Grundstückes oder dem sonst hierüber Verfügungsberechtigten die Entfernung der Werbeeinrichtung aufzutragen.

(2) Wurde eine nicht angezeigte Werbeeinrichtung entgegen dem § 45 Abs. 2 lit b oder c frühzeitig angebracht oder nicht rechtzeitig entfernt, so hat die Behörde demjenigen, der die Errichtung oder Aufstellung der betreffenden Werbeeinrichtung veranlaßt hat, deren Entfernung aufzutragen. Abs. 1 dritter Satz ist anzuwenden.

(3) Die Behörde darf Werbeeinrichtungen sofort entfernen,

- wenn sie ohne die erforderliche Anzeige oder ungeachtet einer Untersagung nach § 45 Abs. 4 zweiter Satz errichtet, aufgestellt oder geändert wurden und das Orts- oder Straßenbild dadurch erheblich beeinträchtigt wird (§ 45 Abs. 3) oder
- wenn einem Entfernungsauftrag nach Abs. 1 oder 2 nicht entsprochen wird.

Für Schäden, die dabei unvermeidbar eintreten, besteht gegenüber der Gemeinde kein Anspruch auf Entschädigung. Die Behörde hat dem Eigentümer des entfernten Gegenstandes oder dem sonst hierüber Verfügungsberechtigten unverzüglich aufzutragen, diesen zu übernehmen. Die Zustellung eines solchen Auftrages durch öffentliche Bekanntmachung nach § 25 des Zustellgesetzes, BGBl. Nr. 200/1982, in der Fassung des Gesetzes BGBl. Nr. 357/1990, gilt 24 Stunden nach dem Anschlag als bewirkt.

(4) Der Eigentümer des entfernten Gegenstandes oder der sonst hierüber Verfügungsberechtigte hat der Gemeinde die Kosten der Entfernung und Aufbewahrung zu ersetzen. Wird der Gegen-

tand von diesem nicht innerhalb eines Monats übernommen, so verfällt er zugunsten der Gemeinde.

- (5) Kann der Eigentümer des entfernten Gegenstandes oder der sonst hierüber Verfügungsberechtigte nicht oder nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand festgestellt werden, so hat die Behörde den Verfall des Gegenstandes zugunsten der Gemeinde auszusprechen. Ein solcher Bescheid ist durch öffentliche Bekanntmachung zuzustellen.
- (6) Die Abs. 1 bis 5 gelten auch für Werbeeinrichtungen im Sinne dieses Gesetzes, die ohne die nach der Tiroler Bauordnung bisher erforderlich gewesene Bewilligung errichtet, aufgestellt oder geändert wurden.

## Sonderbestimmungen

### Schutz des Orts- und Straßenbildes

- § 48 (1) Grundstücke innerhalb geschlossener Ortschaften, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus eingesehen werden können, sind in einem solchen Zustand zu erhalten, dass das Orts- und Straßenbild nicht erheblich beeinträchtigt wird. Dies gilt insbesondere für die Lagerung oder das Abstellen von Gegenständen, wie Fahrzeug- und Maschinenwracks, Altreifen, Aushub-, Abbruch- und Abraummaterial, Gerümpel und sonstige Altmaterialien, sofern dafür keine behördliche Bewilligung nach anderen Rechtsvorschriften vorliegt.
- (2) Befindet sich ein Grundstück nach Abs. 1 in einem das Orts- oder Straßenbild erheblich beeinträchtigenden Zustand, so hat die Behörde dem Eigentümer des Grundstückes oder dem sonst hierüber Verfügungsberechtigten die Beseitigung dieses Zustandes aufzutragen.
  - (3) Werden Gegenstände entgegen dem Abs. 1 ohne eine entsprechende behördliche Bewilligung so gelagert oder abgestellt, dass das Orts- oder Straßenbild dadurch erheblich beeinträchtigt wird, so hat die Behörde demjenigen, der dies veranlaßt hat, deren Entfernung aufzutragen. Kann dieser nicht oder nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand festgestellt oder überhaupt nicht herangezogen werden, so hat die Behörde dem Eigentümer des betroffenen Grundstückes oder dem sonst hierüber Verfügungsberechtigten die Entfernung der Gegenstände aufzutragen. Kommt der Verpflichtete einem solchen Auftrag nicht nach, so darf die Behörde die Gegenstände sofort entfernen. Im übrigen gilt § 46 Abs. 3 zweiter, dritter und vierter Satz, 4 und 5 sinngemäß.
  - (4) Innerhalb geschlossener Ortschaften dürfen Plakate, Anschläge, Transparente, Projektionen und dergleichen nur so angebracht werden, dass sie das Orts- und Straßenbild nicht erheblich beeinträchtigen. Anderenfalls darf die Behörde diese sofort entfernen. Im übrigen gilt § 46 Abs. 3 zweiter, dritter und vierter Satz, 4 und 5 sinngemäß.
  - (5) Plakate, Anschläge und dergleichen von Gruppen, die sich an der Werbung für eine Wahl, eine Volksabstimmung, eine Volksbefragung oder ein Volksbegehren im Sinne des § 45 Abs. 2 lit c beteiligen, dürfen frühestens sechs Wochen vor dem Wahltag, dem Tag der Volksabstimmung oder der Volksbefragung bzw. vor dem Beginn der Eintragszeit und während dieser angebracht werden. Sie sind spätestens zwei Wochen danach zu entfernen. Werden solche Plakate,

Anschläge und dergleichen frühzeitig angebracht oder nicht rechtzeitig entfernt, so darf sie die Behörde sofort entfernen. Im übrigen gilt § 46 Abs. 3 zweiter, dritter und vierter Satz, 4 und 5 sinngemäß.

Die Novelle 1998 (LGBI 7/1999) fügt einen § 48 a ein, der die zur Zeit aktuelle Problematik der Errichtung von Antennentragmasten regelt.

Die Errichtung und die wesentliche Änderung von Antennentragmasten innerhalb geschlossener Ortschaften ist der Behörde schriftlich anzuzeigen. Der Anzeige sind die Unterlagen nach § 21 Abs. 2 lit a, ein Lageplan und eine zur Beurteilung der Auswirkungen des angezeigten Vorhabens auf das Orts- und Straßenbild ausreichende Beschreibung und planliche Darstellung des Vorhabens in zweifacher Ausfertigung anzuschließen.

Keiner Anzeige nach Abs. 1 bedarf die Errichtung und die wesentliche Änderung von Antennentragmasten im Gewerbe- und Industriegebiet.

Die Behörde hat die angezeigte Errichtung oder wesentliche Änderung eines Antennentragmasten zu prüfen. Die Behörde hat das angezeigte Vorhaben innerhalb eines Monats nach Vorliegen der vollständigen Anzeige mit schriftlichem Bescheid zu untersagen, wenn sich ergibt, dass das Orts- oder Straßenbild durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt würde.

Sind zum Schutz des Orts- und Straßenbildes Auflagen oder Bedingungen notwendig, so hat die Behörde innerhalb der im Abs. 3 genannten Frist die Zustimmung zur Ausführung des angezeigten Vorhabens mit schriftlichem Bescheid unter entsprechenden Auflagen oder Bedingungen zu erteilen. Dabei ist auf die telekommunikationstechnischen Erfordernissen Rücksicht zu nehmen.

Wird die Ausführung des angezeigten Vorhabens nicht innerhalb der im Abs. 3 genannten Frist untersagt oder stimmt die Behörde der Ausführung des angezeigten Vorhabens ausdrücklich zu, so darf es ausgeführt werden. In diesen Fällen hat die Behörde dem zur Ausführung des Vorhabens Berechtigten eine mit einem entsprechenden Vermerk versehene Ausfertigung der eingereichten Unterlage auszuhändigen.

Wurde ein anzeigepflichtiges Vorhaben ohne die erforderliche Anzeige ausgeführt, so hat die Behörde dem Verantwortlichen eine höchstens zweiwöchige Frist zu setzen, innerhalb der die Anzeige nachzuholen ist. Verstreicht diese Frist ungenützt oder wird (bzw wurde) die Ausführung des Vorhabens untersagt, so hat die Behörde dem Verantwortlichen die Entfernung der Anlage aufzutragen.

### 11.2.3 Kärnten

#### Herstellung des rechtmäßigen Zustandes

- § 36 (1) Stellt die Behörde fest, dass Vorhaben nach § 6 ohne Baubewilligung oder abweichend von der Baubewilligung ausgeführt werden oder vollendet wurden, so hat sie - unbeschadet des § 35 - dem Inhaber der Baubewilligung, bei Bauführungen ohne Baubewilligung dem Grundeigentümer, mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist den rechtmäßigen Zustand herzustellen. Die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, darf nicht eingeräumt werden, wenn der Flächenwidmungsplan - ausgenommen in den Fällen des § 14 - oder der Bebauungsplan der Erteilung einer Baubewilligung entgegensteht.
- (2) Wird fristgerecht die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung beantragt und wird dieser Antrag entweder zurückgewiesen oder abgewiesen oder zieht der Antragsteller den Antrag zurück, so wird der Auftrag zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes (Abs. 1) rechtswirksam. Die im Bescheid nach Abs. 1 festgesetzte Frist zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes beginnt in diesem Fall mit der Rechtswirksamkeit der Zurückweisung oder Abweisung oder der Zurückziehung des nachträglichen Baubewilligungsantrages.
- (3) Stellt die Behörde fest, dass Vorhaben nach § 7 entgegen § 7 Abs. 3 ausgeführt werden oder vollendet wurden, so hat sie dem Grundeigentümer mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist mit Bescheid aufzutragen.
- (4) § 35 Abs. 6 gilt in gleicher Weise.

#### Ausführungspflicht

- § 37 (1) Werden Vorhaben nicht binnen angemessener Frist nach Beginn der Ausführung vollendet, hat die Behörde gegenüber dem Inhaber der Baubewilligung, bei Vorhaben nach § 7 gegenüber dem Grundeigentümer, die weitere Ausführung zu verfügen, soweit dies Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs, der Zivilisation, der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortbildes erfordern.
- (2) Die Bestimmungen des § 35 Abs. 5 und 6 gelten sinngemäß.

#### Instandsetzung

- § 44 (1) Stellt die Behörde fest, dass der Eigentümer der Erhaltungspflicht nach § 43 nicht nachkommt, so hat sie die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes binnen einer angemessen festzusetzenden Frist mit Bescheid zu verfügen.
- (2) Die Behörde kann vor einer Verfügung nach Abs. 1 die Beibringung von Plänen, Berechnungen, Beschreibungen oder sonstigen Darstellungen verlangen. Für die Beibringung der Belege ist eine angemessene Frist festzusetzen.
- (3) Die Bestimmungen der §§ 18 Abs. 8, 26 bis 36 und 38 bis 40 gelten sinngemäß.

### Beseitigung

- § 45 (1) Erfordern es Interessen der Sicherheit oder der Gesundheit, hat die Behörde gegenüber dem Eigentümer die Beseitigung von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen oder Teilen von solchen oder den Austausch von verbotenen Bauprodukten (§ 29 Abs. 2) zu verfügen.
- (2) Die Bestimmungen der §§ 18 Abs. 8, 29 bis 31, 34, 36, 38 bis 40 und 44 Abs. 2 gelten sinngemäß.

### Räumung

- § 46 (1) Erfordern es Interessen der Sicherheit oder der Gesundheit, hat die Behörde die Räumung von Gebäuden oder Gebäudeteilen anzuordnen.
- (2) Die Anordnung der Räumung ist aufzuheben, sobald der Grund hierfür weggefallen ist.

## 11.2.4 Salzburg

- § 16 (1) Stellt die Baubehörde fest, dass die Ausführung einer baulichen Maßnahme nicht dem Inhalt der Bewilligung (Baukonsens) einschließlich der auf die bauliche Maßnahme bezug habenden baurechtlichen Vorschriften, der Pläne und technischen Beschreibung entsprechend erfolgt, so hat sie die Einstellung der Ausführung der baulichen Maßnahme zu verfügen, es sei denn, dass die Abweichung geringfügig ist. Eine Abweichung vom Inhalt der Bewilligung ist jedenfalls dann nicht mehr als geringfügig anzusehen, wenn hiedurch die in den raumordnungs- oder baurechtlichen Vorschriften enthaltenen Bestimmungen verletzt werden oder für die Änderung selbst eine Bewilligungspflicht besteht. Die Einstellung ist unter Anordnung der notwendigen Sicherungsmaßnahmen unmittelbar gegenüber den mit der Ausführung der baulichen Maßnahme beschäftigten Personen ohne vorausgehendes Verfahren mit sofortiger Wirkung zu verfügen und erforderlichenfalls durch weitere Maßnahmen des unmittelbaren Verwaltungszwanges (Art II Abs. 6 Z 5 EGVG) auf Gefahr und Kosten des Bauherrn und des Bauführers sicherzustellen. Sie wird unwirksam, wenn die Baubehörde die Einstellung nicht innerhalb einer Woche nach der Einstellungsverfügung durch Bescheid aufrecht erhält. Berufungen hiegegen haben keine aufschiebende Wirkung.
- (2) Die Baubehörde hat die Einstellung der Ausführung der baulichen Maßnahme auch dann und insoweit zu verfügen, als
- keine Bewilligung vorliegt, oder die erteilte Bewilligung nachträglich aufgehoben wurde oder nicht rechtskräftig ist, es sei denn, es handelt sich im letzten Fall um Arbeiten nach § 12 Abs. 2;
  - die bauliche Maßnahme nicht durch eine hierzu befugte Person (§ 11) ausgeführt bzw. überwacht wird;
  - die im Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen Auflagen nicht erfüllt werden;
  - baubehördlichen Anordnungen im Sinn des § 13 nicht entsprochen wird;
  - sie in einem Gebiet, für das eine Bausperre gemäß § 26 oder § 42 ROG 1992 gilt, ohne die gemäß dem jeweiligen Abs. 3 der zitierten Bestimmungen erforderliche besondere Bewilligung ausgeführt wird.

Abs. 1 dritter bis fünfter Satz findet Anwendung.

- (3) Ist eine bauliche Anlage ohne Bewilligung ausgeführt oder ist ihre Bewilligung nachträglich aufgehoben worden, so hat die Baubehörde dem Eigentümer und allenfalls auch dem Veranlasser aufzutragen, die bauliche Anlage binnen einer angemessenen Frist zu beseitigen. Wird ein Ansuchen um nachträgliche Baubewilligung gestellt, darf eine Vollstreckung des Beseitigungsauftrages nicht eingeleitet oder fortgesetzt werden. Bei Versagung der nachträglichen Bewilligung beginnt die Frist zur Beseitigung ab Rechtskraft des Versagungsbescheides neu zu laufen.
  - (4) Die Bestimmung des Abs. 3 gilt hinsichtlich des unzulässig Hergestellten sinngemäß, wenn die Ausführung aufgrund einer baubehördlichen Bewilligung erfolgt, von deren Inhalt aber nicht nur geringfügig abweicht. Der Beseitigungsauftrag ist diesfalls an den Bauherrn bzw den Eigentümer der baulichen Anlage zu richten.
  - (5) Geringfügige Abweichungen der Ausführung der baulichen Anlage vom Inhalt der Bewilligung sind von der Baubehörde nachträglich zu genehmigen. Hinsichtlich solcher Abweichungen kann die Baubehörde die Vorlage der erforderlichen Pläne und Unterlagen (§§ 4 und 5) verlangen. Bei Bauten, die unter § 17 Abs. 4 fallen, kann die Genehmigung über Antrag im Überprüfungsbescheid erteilt werden.
  - (6) Wird durch eine bescheidwidrige oder nicht bewilligte Ausführung einer baulichen Maßnahme gegen eine Bestimmung betreffend Abstände zu der Grenze des Bauplatzes oder zu anderen Bauten verstoßen, so steht dem hiedurch in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten verletzten Nachbarn das Recht der Antragstellung auf behördliche Maßnahmen nach Abs. 1 bis 4 und die Parteistellung in diesem Verfahren zu. Dies gilt nicht, wenn die bauliche Anlage 30 oder mehr Jahre ab Vollendung der baulichen Maßnahme, bei Bauten ab Aufnahme der auch nur teilweisen Benützung besteht.
  - (7) Die Abs. 1 bis 4 finden auf Maßnahmen gemäß § 3 sinngemäß Anwendung. Dabei tritt an die Stelle der Bewilligung die Kenntnisanzeige der Bauanzeige gemäß § 10 Abs. 5 und an die Stelle eines Ansuchens um nachträgliche Bewilligung die nachträgliche Anzeige. Geringfügige Abweichungen der Ausführung vom Baukonsens können der Baubehörde nachträglich, allenfalls zusammen mit der Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 unter Anschluß der erforderlichen Pläne und Beschreibungen angezeigt werden. Dem Abweichen vom Baukonsens ist das Abweichen von im Zeitpunkt der Anzeige geltenden baurechtlichen Vorschriften gleichzuhalten, soweit es nicht vom Baukonsens erfaßt ist.
- § 17 (7) Die bauliche Maßnahme ist längstens binnen drei Jahren ab Beginn ihrer Ausführung zu vollenden. Die Baubehörde kann die Frist einmal um bis zu drei Jahre verlängern, wenn vor ihrem Ablauf darum angesucht worden ist und triftige Gründe dafür vorliegen. Diese Frist ist entsprechend der Art und dem Umfang der baulichen Maßnahmen und den ausstehenden Arbeiten zu bestimmen.
- (8) Wird die bauliche Maßnahme nicht innerhalb der nach Abs. 7 geltenden Frist im Sinn des Abs. 6 vollendet, hat die Baubehörde die Vollendung innerhalb angemessener, zwei Jahre nicht



überschreitender Frist aufzutragen, wenn ein nicht nur verhältnismäßig geringer Teil der baulichen Maßnahme bereits ausgeführt worden ist und die Vollendung der baulichen Maßnahme allgemein wirtschaftlich vertretbar ist. Ansonsten hat die Baubehörde die Beseitigung der bereits ausgeführten Teile der baulichen Maßnahme und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Bauplatzes aufzutragen.

- § 19 (1) Der Eigentümer eines Baues hat dafür zu sorgen, dass dieser auf die Dauer seines Bestandes einschließlich seiner technischen Einrichtungen in gutem, der Baubewilligung oder Kenntnissnahme der Bauanzeige und den für den Bau maßgeblichen Bauvorschriften entsprechendem Zustand erhalten wird. Er ist zur Beseitigung von Baugebrechen auch ohne besonderen Auftrag der Baubehörde verpflichtet. Dies gilt auch für sonstige bauliche Anlagen.
- (4) Ein Baugebrechen im Sinn dieses Gesetzes ist ein mangelhafter Zustand einer im Abs. 1 genannten baulichen Anlage, der deren Festigkeit, Brandsicherheit, Sicherheit, Hygiene oder Ansehen betrifft und geeignet ist, Personen oder im Eigentum Dritter stehende Sachen zu gefährden oder zu beschädigen oder das Orts- oder Landschaftsbild grob zu beeinträchtigen (Verwahrlosung).
- (5) Soweit es zur Abwehr von Gefahren für Personen oder im Eigentum Dritter stehender Sachen notwendig ist, hat die Baubehörde Anordnungen betreffend die Benützung der im Abs. 1 genannten baulichen Anlagen zu treffen. Bei Bauten, die ohne die erforderliche Baubewilligung oder Kenntnissnahme der Bauanzeige errichtet worden sind und benützt werden, kann auch die unverzügliche Räumung aufgetragen werden. Bei Gefahr im Verzug kann die Baubehörde die erforderlichen Maßnahmen durch unmittelbaren Verwaltungszwang (Art II Abs. 6 Z 5 EGVG) auf Gefahr und Kosten des Eigentümers setzen.

#### Aufsicht über den Bauzustand baulicher Anlagen und die Benützung von Bauten

- § 20 (1) Soweit bauliche Anlagen vom Eigentümer gemäß § 19 Abs. 1 in einem den Bauvorschriften entsprechenden Zustand zu erhalten sind, unterliegen sie bezüglich ihres Bauzustandes und ihrer Benützung der Aufsicht der Baubehörde.
- (2) Den Organen der Baubehörde ist, um diese Aufsicht wahrnehmen oder die Übereinstimmung der baulichen Anlage mit der Baubewilligung oder Kenntnissnahme der Bauanzeige, allenfalls noch nachträglich, überprüfen zu können, der Zutritt zur Liegenschaft und zu allen Teilen der baulichen Anlage und deren Untersuchung zu gestatten. Der Eigentümer oder dessen Bevollmächtigter, das von ihm bestellte Aufsichtsorgan (Hausbesorger) und die Bewohner oder Benützer sind verpflichtet, alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.
- (3) Sprechen deutliche äußere Anzeichen für das Vorliegen eines Baugebrechens, lassen sich aber dessen Ursache und Umfang nicht durch einen bloßen Augenschein feststellen, so kann die Baubehörde dem Eigentümer unter Gewährung einer angemessenen Frist die Vorlage eines Befundes eines geeigneten Bausachverständigen auftragen.
- (4) Stellt die Baubehörde an einer baulichen Anlage Baugebrechen fest, so hat sie den Eigentümer unter Festsetzung einer angemessenen Frist zur Behebung dieser Gebrechen zu verhalten. Sind

die festgestellten Baugebrechen solcher Art, dass eine Gefährdung von Personen oder Sachen unmittelbar zu gewärtigen ist, so hat die Baubehörde die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen, nötigenfalls auch die Räumung eines Baues zu verfügen. Werden die Baugebrechen nicht innerhalb der gesetzten Frist behoben, so kann die Baubehörde auch den Abbruch der baulichen Anlage verfügen.

- (5) Sind Baugebrechen offensichtlich unbehebbar, so hat die Baubehörde einen Abbruchauftrag zu erlassen.
- (6) Durch Brand oder sonstige Ereignisse zerstörte bauliche Anlagen oder Teile hiervon sind innerhalb einer von der Baubehörde festzusetzenden angemessenen Frist entweder abzubrechen oder aufgrund einer Baubewilligung oder Kenntnisnahme einer Bauanzeige instandzusetzen. Auf jeden Fall hat der Eigentümer unverzüglich die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- (7) Stellt die Baubehörde eine den in den §§ 17 Abs. 9 und 19 Abs. 2 aufgestellten Grundsätzen widersprechende Benützung eines Baues oder einzelner Teile fest, so hat sie die zur Abstellung der festgestellten Mißstände erforderlichen Verfügungen zu treffen.
- (8) Bei Gefahr im Verzug kann die Baubehörde die gemäß Abs. 4 zweiter Satz, Abs. 6 zweiter Satz und Abs. 7 notwendigen Sicherheitsmaßnahmen durch unmittelbaren Verwaltungszwang (Art II Abs. 6 Z 5 EGVG) auf Gefahr und Kosten des Eigentümers setzen.

Besondere Bestimmungen für baupolizeiliche Beseitigungs- und Abbruchaufträge

- § 21 (1) Im Fall eines baupolizeilichen Auftrages zur Beseitigung einer baulichen Maßnahme (§ 16 Abs. 3 und 4) oder zum Abbruch einer baulichen Anlage (§ 20 Abs. 4 und 5) kann die Baubehörde die zum Schutz von Personen und Sachen notwendigen Sicherungsmaßnahmen vorschreiben.
- (2) Das bei der Durchführung eines solchen baupolizeilichen Auftrages anfallende Material ist vom Verpflichteten zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes zu beseitigen.
  - (3) Wurden bei im Bauland (§ 17 Abs. 1 ROG 1992) gelegenen Grundstücken die natürlichen Abflußverhältnisse der darauf sich ansammelnden oder darüberfließenden Gewässer zum Nachteil fremder Grundstücke durch gesetzte Maßnahmen beeinträchtigt, so hat die Baubehörde über Antrag des Eigentümers eines solchen Grundstückes den Eigentümer des Grundstückes, auf das sich die Maßnahme erstreckt, zur Herstellung des ursprünglichen oder eines sonst ordnungsgemäßen Zustandes zu verhalten.

### 11.2.5 Oberösterreich

Baugebrechen

§ 48 (1) Hat sich der Zustand einer baulichen Anlage so verschlechtert, dass

- eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit, die Hygiene oder die körperliche Sicherheit von Menschen oder für fremde Sachwerte entsteht,
- das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet wird oder
- schädliche Umwelteinwirkungen entstehen,

liegt, gleichgültig worauf die Verschlechterung zurückzuführen ist, ein Baugebrechen vor.

- (2) Erlangt die Baubehörde Kenntnis vom Vorliegen eines Baugebrechens, hat sie die allenfalls erforderlichen Sicherungsmaßnahmen anzuordnen und dem Eigentümer unter Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung des festgestellten Baugebrechens durch Instandsetzung oder, wenn eine Instandsetzung nicht mehr möglich ist oder so weitgehend wäre, dass sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde, die Abtragung aufzutragen. Ein Instandsetzungsauftrag steht der Erteilung einer Abbruchbewilligung nicht entgegen.
- (3) Lassen sich Art und Umfang eines vermutlichen Baugebrechens nicht durch bloßen Augenschein feststellen, kann die Baubehörde dem Eigentümer unter Setzung einer angemessenen Frist die Untersuchung durch einen Bausachverständigen und die Vorlage des Untersuchungsbefundes vorschreiben. Auf Verlangen der Baubehörde ist der Untersuchung ein Organ dieser Behörde beizuziehen.
- (4) Wenn die Behebung der Baugebrechen durch Instandsetzung auf verschiedene Art und Weise möglich ist, hat die Baubehörde dem Eigentümer Gelegenheit zu geben, innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist mitzuteilen, wie er die Instandsetzung durchzuführen beabsichtigt. Kann erwartet werden, dass auf eine solche Art und Weise das Baugebrechen behoben wird, hat die Baubehörde den Instandsetzungsauftrag darauf abzustellen.
- (5) Für den Instandsetzungs- oder Abtragungsauftrag gilt § 35 Abs. 2 sinngemäß.
- (6) Bei Gefahr in Verzug kann die Baubehörde ohne weiteres Verfahren und ohne Anhörung des Eigentümers die notwendigen Sicherungsmaßnahmen einschließlich der Räumung des Gebäudes oder der Gebäudeteile auf Gefahr und Kosten des Eigentümers durch Mandatsbescheid (§ 57 AVG) verfügen.
- (7) Hat sich der Zustand einer baulichen Anlage oder eines Teiles davon so verschlechtert, dass eine Gefahr für das Leben oder die körperliche Sicherheit der Benützer dieser baulichen Anlage oder eines Teiles davon nicht auszuschließen ist, hat die Baubehörde die weitere Benützung der baulichen Anlage oder eines Teiles davon mit Bescheid bis zur Behebung des Baugebrechens zu untersagen. Abs. 6 gilt sinngemäß.

#### Bewilligungslose bauliche Anlagen

- § 49 (1) Stellt die Baubehörde fest, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie - unbeschadet des § 41 - dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder die bauliche Anlage innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist zu beseitigen. Die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, ist dann nicht einzuräumen, wenn nach der maßgeblichen Rechtslage eine Baubewilligung nicht erteilt werden kann.
- (2) Sucht der Eigentümer der baulichen Anlage um die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung fristgerecht an und wird dieser Antrag entweder zurückgewiesen oder abgewiesen oder zieht der Antragsteller den Antrag zurück, wird der Auftrag auf Beseitigung der baulichen Anlage rechtswirksam; die im Bescheid gemäß Abs. 1 festgesetzte Frist zur Beseitigung der baulichen

Anlage beginnt in diesem Fall mit der Rechtswirksamkeit der Zurückweisung oder Abweisung oder der Zurückziehung des nachträglichen Baubewilligungsantrages.

- (3) Sind wegen des schlechten Bauzustandes der bewilligungslos errichteten baulichen Anlage Sicherungsmaßnahmen erforderlich, hat die Baubehörde die jeweils erforderlichen Sicherungsmaßnahmen dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen. § 48 Abs. 7 gilt sinngemäß.
- (4) Stellt die Baubehörde bei der Überprüfung einer baubehördlich bewilligten Anlage bewilligungspflichtige Abweichungen oder das Erlöschen der Baubewilligung fest, oder wurde die rechtswirksame Baubewilligung nachträglich aufgehoben oder für nichtig erklärt, gelten die Bestimmungen der Abs. 1 bis 3 sinngemäß.
- (5) Unter baulichen Anlagen im Sinn der Abs. 1 bis 4 sind sämtliche bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 24) zu verstehen.
- (6) Stellt die Baubehörde fest, dass eine baubehördlich nicht bewilligungspflichtige bauliche Anlage nicht entsprechend den für sie geltenden bau- oder raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere jenen des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans, ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie dem Eigentümer mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen. § 48 Abs. 7 gilt sinngemäß.

#### Abbruchauftrag

Die OO BauO regelt den Abbruch nicht direkt. Aus § 38 iVm § 49 ist jedoch ein Abbruchauftrag ableitbar. Erlischt die Baubewilligung nachdem bereits ein Teil des Bauwerks errichtet wurde, ist unter bestimmten Voraussetzungen dieses gemäß § 49 zu beseitigen.

### 11.2.6 Steiermark

#### Instandhaltung und Nutzung

- § 39 (1) Der Eigentümer hat dafür zu sorgen, dass die baulichen Anlagen in einem der Baubewilligung, der Baufreistellungserklärung und den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten werden.
- (3) Kommt der Eigentümer seinen Verpflichtungen nicht nach, hat ihm die Behörde die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen und die Behebung des der Bewilligung und den baurechtlichen Vorschriften widersprechenden Zustandes unter Festsetzung einer angemessenen Frist aufzutragen.
  - (4) Ist die Behebung von Baugebrechen technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar, hat die Behörde aus Gründen der Sicherheit die Räumung und Schließung von baulichen Anlagen oder Teilen derselben und nötigenfalls deren Abbruch anzuordnen.
  - (5) Den Organen der Behörde ist zur Überwachung der Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften der Zutritt zu allen Teilen der baulichen Anlagen zu gestatten.

- (6) Die Behörde kann dem Eigentümer, sofern die Ursache und der Umfang eines Baugebrechens durch den Augenschein allein nicht feststellbar sind, die Untersuchung durch einen Sachverständigen und die Vorlage eines Gutachtens auftragen.

#### Baueinstellung und Beseitigungsauftrag

§ 41 (1) Die Behörde hat die Baueinstellung zu verfügen, wenn Vorhaben gegen Bestimmungen dieses Gesetzes verstoßen, insbesondere wenn

- bewilligungspflichtige Vorhaben ohne Bewilligung,
- anzeigepflichtige Vorhaben ohne Genehmigung im Sinne des § 33 Abs. 6 ausgeführt werden.

(2) Werden unzulässige Bauarbeiten trotz verfügter Baueinstellung fortgesetzt, kann die Baubehörde die Baustelle versiegeln oder absperren und die auf der Baustelle vorhandenen Baustoffe, Bauteile, Geräte, Maschinen und Bauhilfsmittel in amtlichen Gewahrsam bringen.

(3) Die Behörde hat hinsichtlich vorschriftswidriger baulicher Anlagen einen Beseitigungsauftrag zu erlassen. Der Auftrag ist ungeachtet eines Antrages auf nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung oder einer Anzeige gemäß § 33 Abs. 1 zu erteilen.

(5) Berufungen gegen Bescheide nach Abs. 1 und 4 haben keine aufschiebende Wirkung.

(6) Den Nachbarn steht das Recht auf Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages zu, wenn die Bauarbeiten, die baulichen Anlagen oder sonstigen Maßnahmen im Sinne der Abs. 1, 3 und 4 ihre Rechte (§ 26 Abs. 1) verletzen.

#### Sofortmaßnahmen

§ 42 (1) Bei Gefahr in Verzug kann die Behörde ohne weiteres Verfahren die erforderlichen Verfügungen und Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers (jedes Miteigentümers) einer baulichen Anlage an Ort und Stelle anordnen und sofort vollstrecken lassen. Wenn die Rettung von Menschen nur von einem benachbarten Gebäude oder Grundstück aus möglich ist, ist jeder Eigentümer (Miteigentümer) und Benützer verpflichtet, das Betreten des Gebäudes oder Grundstückes und die Vornahme der notwendigen Veränderungen zu dulden. Dabei können die erforderlichen Verfügungen sofort angeordnet und vollstreckt werden.

(2) Werbe- und Ankündigungseinrichtungen, die ab dem 1. März 1989 ohne Bewilligung errichtet wurden, können von der Behörde sofort entfernt werden. Die Behörde hat den Eigentümer des entfernten Gegenstandes oder den Grundeigentümer unverzüglich aufzufordern, diesen zu übernehmen. Die Kosten der Entfernung und Aufbewahrung eines Gegenstandes nach dem ersten Satz sind von dessen Eigentümer der Behörde zu ersetzen. Die Nichtübernahme von entfernten Gegenständen innerhalb eines Monats nach der Aufforderung gilt als Verzicht auf das Eigentum zugunsten der Gemeinde. Für Schäden, die bei der Entfernung von Gegenständen unvermeidbar eintreten, besteht kein Anspruch auf Entschädigung.

## 11.2.7 Burgenland

### Erlöschen der Baubewilligung

#### § 19 Die Baubewilligung erlischt, wenn

- die Durchführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen wurde oder
- das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Durchführung fertiggestellt ist.
- Eine Fristverlängerung kann in begründeten Fällen gewährt werden.

### Bauführung

§ 26 (1) Werden bei einer Überprüfung Mängel festgestellt, hat die Baubehörde deren Behebung innerhalb angemessener Frist anzuordnen. Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben, hat die Baubehörde die Herstellung des vorschriftsmäßigen und konsensgemäßen Zustandes oder die teilweise oder gänzliche Beseitigung des Baues zu verfügen.

(2) Wird ein bewilligungspflichtiges oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung bzw. Baufreigabe ausgeführt oder im Zuge der Bauausführung vom Inhalt der Baubewilligung oder Baufreigabe wesentlich abgegangen, hat die Baubehörde die Einstellung der Arbeiten schriftlich zu verfügen und den Bauträger aufzufordern, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen bzw. die Bauanzeige zu erstatten. Kommt der Bauträger dieser Aufforderung innerhalb der Frist nicht nach oder wird die Baubewilligung bzw. die Baufreigabe nicht erteilt, hat die Baubehörde die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu verfügen.

### Baugebrechen

§ 28 (1) Der Eigentümer von Bauten hat dafür zu sorgen, dass diese in einem der Baubewilligung entsprechenden Zustand erhalten werden. Er hat Baugebrechen und Mängel, durch welche die baupolizeilichen Interessen (§ 3) beeinträchtigt werden, beheben zu lassen.

(2) Kommt der Eigentümer eines Baues seiner Verpflichtung gemäß Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung, die mit einem Augenschein an Ort und Stelle zu verbinden ist, unter Beiziehung der erforderlichen Sachverständigen die Behebung des Baugebrechens oder der Mängel binnen angemessener Frist zu verfügen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist hat die Baubehörde die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Verpflichteten zu veranlassen.

(3) Die Baubehörde hat alle Sicherungsmaßnahmen, die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlich sind, mit Bescheid anzuordnen.

(4) Die Baubehörde kann den Abbruch eines Baues mit Bescheid anordnen, wenn

- mehr als die Hälfte eines Baues unbenützbar geworden ist oder die Abtragung aus Gründen der Sicherheit von Personen, der Gesundheit, der Hygiene oder der Feuerpolizei geboten ist, oder
- der Eigentümer nachweist, dass die Behebung des Baugebrechens wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

- (5) Bei Gefahr im Verzug hat die Baubehörde die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers anzuordnen und sofort vollstrecken zu lassen. Jede nach den geltenden Rechtsvorschriften befugte Person hat über Auftrag der Behörde gegen angemessene Vergütung und volle Schadloshaltung Baugebrechen unverzüglich zu beheben oder Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Bestimmungen des Abs. 2 finden keine Anwendung.

## 11.2.8 Niederösterreich

### Ausführungsfristen

- § 24 (1) Das Recht aus einem Baubewilligungsbescheid (§ 23 Abs. 1) erlischt, wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht binnen 2 Jahren ab dem Eintritt der Rechtskraft des Bescheides begonnen oder binnen 5 Jahren ab ihrem Beginn vollendet wurde. Eine Bauplatzerklärung nach § 23 Abs. 3 wird dadurch nicht berührt.
- (2) Für die Vollendung umfangreicher Bauvorhaben (ZB. großvolumige Wohn- oder Betriebsgebäude, Anstaltsgebäude) darf die Baubehörde im Baubewilligungsbescheid eine längere Frist bestimmen.
- (3) Wenn ein bewilligtes Bauvorhaben in mehreren Abschnitten ausgeführt werden soll, dann dürfen im Bewilligungsbescheid längere Fristen als nach Abs. 1 für einzelne Abschnitte bestimmt werden.
- (4) Die Baubehörde hat die Frist für den Beginn der Ausführung eines bewilligten Bauvorhabens zu verlängern, wenn dies vor ihrem Ablauf beantragt wird, das Bauvorhaben nach wie vor dem Flächenwidmungsplan -- und im Geltungsbereich eines Bebauungsplans auch diesem -- und den Sicherheitsvorschriften nicht widerspricht.
- (5) Die Baubehörde hat die Frist für die Vollendung eines bewilligten Bauvorhabens zu verlängern, wenn der Bauherr dies vor ihrem Ablauf beantragt und das Bauvorhaben innerhalb einer angemessenen Nachfrist vollendet werden kann.
- (6) Das Recht zur Ausführung eines Vorhabens nach § 15 erlischt, wenn mit seiner Ausführung nicht binnen 2 Jahren ab dem Ablauf der Frist nach § 15 Abs. 1 begonnen worden ist.

### Überprüfung des Bauzustandes

### Vermeidung und Behebung von Baugebrechen

- § 33 (1) Der Eigentümer eines Bauwerks hat dafür zu sorgen, dass dieses in einem der Bewilligung (§ 23) oder der Anzeige (§ 15) entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten wird. Er hat Baugebrechen, durch welche die Standsicherheit,
- die äußere Gestaltung,
  - der Brandschutz,
  - die Sicherheit von Personen und Sachen
  - beeinträchtigt werden oder

- zu unzumutbaren Belästigungen (§ 48) führen können, zu beheben.
- (2) Kommt der Eigentümer eines Bauwerks seiner Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach Überprüfung des Bauwerks, unter Gewährung einer angemessenen Frist, die Behebung des Baugebrechens zu verfügen. Die Baubehörde darf in diesem Fall die Überprüfung durch Sachverständige durchführen lassen, die Vornahme von Untersuchungen und die Vorlage von Gutachten anordnen.
- (3) Den Organen der Baubehörde und den beauftragten Sachverständigen ist der Zutritt zu allen Teilen der Bauwerke an Werktagen zur Tageszeit, bei Gefahr im Verzug auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit zu gestatten. Wenn nötig, ist dem Eigentümer mit Bescheid diese Verpflichtung aufzutragen.

#### Periodische Überprüfung von Feuerstätten

- § 34 (1) Feuerstätten von Zentralheizungsanlagen (§ 59 Abs. 1) mit mehr als 11 kW und sonstige Feuerstätten mit einer Nennwärmeleistung (§ 59 Abs. 1) von mehr als 26 kW sind periodisch auf ihre einwandfreie Funktion und auf die von ihnen ausgehenden Emissionen überprüfen zu lassen. Mit dieser Überprüfung dürfen nur befugte Fachleute (Abs. 4), die in der Liste der Landesregierung (Abs. 6) eingetragen sind, betraut werden. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind in einem Befund festzuhalten. Dieser Befund ist für die Einsichtnahme durch die von der Baubehörde beauftragten Organe aufzubewahren oder auf Verlangen der Behörde vorzulegen.
- (2) Wenn es die Baubehörde aufgrund eines Antrages eines Nachbarn nach § 6 Abs. 1 Z 3 oder 4 sowie amtlicher Wahrnehmungen für erforderlich erachtet, dann sind Feuerstätten auch außerhalb von periodischen Überprüfungen nach Abs. 1 zu überprüfen.
  - (3) Ergibt eine Überprüfung (Abs. 1) einen Mangel, ist dieser binnen 6 Wochen vom Eigentümer beheben zu lassen. Ist der Mangel behoben, ist eine neuerliche Überprüfung durchzuführen. Der Prüfer hat den festgestellten Mangel der Baubehörde zu melden, wenn von vornherein erkennbar ist, dass er nicht binnen 6 Wochen behoben werden kann oder die zweite Überprüfung ergibt, dass der Mangel nicht behoben wurde. Die Baubehörde hat dann Maßnahmen vorzuschreiben, die je nach dem Ausmaß der überhöhten Emissionen von Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen über Brennstoffumstellungen, baulichen Maßnahmen bis zur Stilllegung der Anlage reichen können.
  - (4) Als befugte Fachleute (Abs. 1) gelten staatlich autorisierte Anstalten oder in einem EU- oder EWR-Mitgliedstaat akkreditierte Stellen einschlägiger Fachgebiete, Ziviltechniker einschlägiger Fachgebiete, Amtssachverständige einschlägiger Fachrichtungen, für Feuerstätten für feste Brennstoffe mit einer Nennwärmeleistung bis 300 kW und für Feuerstätten für flüssige und gasförmige Brennstoffe bis zu 2 MW Brennstoffwärmeleistung nach Abs. 5 befugte Gewerbetreibende und deren Mitarbeiter.
  - (5) Die Landesregierung hat mit Verordnung die Perioden, den Umfang, das Verfahren und den Inhalt des Befundes über das Ergebnis der Überprüfung der Feuerstätten sowie die Voraussetzungen für die Befugnis zur Überprüfung von Feuerstätten zu regeln. Die in Betracht kommenden Personen müssen die erforderlichen Kenntnisse und Fertigkeiten besitzen. Diese Kenntnisse



- und Fertigkeiten sind in einer Prüfung nachzuweisen, wenn nicht Zeugnisse oder sonstige Nachweise der erfolgreichen Zurücklegung einer entsprechenden Ausbildung erbracht werden.
- (6) Die Landesregierung hat eine Liste der Prüfungsbefugten zu führen und diese Liste mindestens einmal jährlich zu veröffentlichen.

#### Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

- § 35 (1) Die Baubehörde hat alle Sicherungsmaßnahmen, die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlich sind, insbesondere die Räumung von Gebäuden oder deren Teilen anzuordnen.
- (2) Die Baubehörde hat den Abbruch eines Bauwerks anzuordnen, wenn
- mehr als die Hälfte des voll ausgebauten umbauten Raumes eines Gebäudes durch Baugebrechen unbenutzbar geworden ist, gesundheits-, bau- oder feuerpolizeiliche Mißstände vorliegen oder
  - die Behebung des Baugebrechens unwirtschaftlich ist und der Eigentümer innerhalb der ihm nach § 33 Abs. 2 gewährten Frist die Mißstände nicht behoben hat oder
  - für das Bauwerk keine Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) vorliegt und das Bauwerk unzulässig ist (§ 15 Abs. 3 und § 23 Abs. 1) oder der Eigentümer den für die fehlende Bewilligung erforderlichen Antrag oder die Anzeige nicht innerhalb der von der Baubehörde bestimmten Frist ab der Zustellung der Aufforderung hiezu eingebracht hat. Für andere Vorhaben gilt Z 3 sinngemäß.
- (3) Wenn es zur Vermeidung von Gefahren für Menschen und Sachen oder von unzumutbaren Belästigungen notwendig ist, hat die Baubehörde die Nutzung eines Bauwerks zu einem anderen als dem bewilligten oder aus der Anzeige (§ 15) zu ersehenden Verwendungszweck mit Bescheid zu verbieten.

#### Sofortmaßnahmen

- § 36 (1) Bei Gefahr im Verzug hat die Baubehörde die unbedingt notwendigen Sicherungsmaßnahmen auch ohne Anhörung auf Gefahr und Kosten des Eigentümers eines Bauwerks anzuordnen.
- (2) Bei Gefahr im Verzug hat jeder gewerberechtlich Befugte über Auftrag der Baubehörde gegen angemessene Vergütung und volle Schadloshaltung Baugebrechen unverzüglich zu beheben oder Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Kosten sind binnen 2 Wochen nach Abschluß der Arbeiten von der Baubehörde zu vergüten.
- (3) Die Baubehörde darf die nach Abs. 2 entstandenen Kosten dem Eigentümer (Abs. 1) bescheidmäßig zur Erstattung vorschreiben.

## 11.2.9 Wien

### Gültigkeitsdauer

- § 74. (1) Baubewilligungen gemäß § 70 und Kenntnisnahmen gemäß § 62 werden unwirksam, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage ihrer Rechtskraft gerechnet, Einreichungen gemäß § 70a, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage der vollständigen Vorlage der Baupläne und erforderlichen Unterlagen gerechnet, mit der Bauführung begonnen oder der Bau nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird. Baubewilligungen gemäß § 71 werden unwirksam, wenn nicht binnen zwei Jahren, vom Tage der Rechtskraft gerechnet, mit der Bauführung begonnen oder der Bau nicht innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn vollendet wird.
- (2) In begründeten Ausnahmefällen kann die Bauvollendungsfrist verlängert werden, wenn öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen.
- (3) Durch die Anrufung des Verfassungsgerichtshofes oder des Verwaltungsgerichtshofes wird der Lauf sowohl der Baubeginnsfrist als auch der Bauvollendungsfrist gehemmt.
- (4) Für eine Bewilligung nach § 60 Abs. 1 lit h finden die Bestimmungen über die Bauvollendungsfrist keine Anwendung.

### Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauten

- § 129. (1) Für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) des Gebäudes oder der baulichen Anlage verantwortlich. Im Falle der Benützung der Räume durch einen anderen geht die Haftung auf diesen über, wenn er vom Eigentümer über die bewilligte Benützungsart in Kenntnis gesetzt worden ist. Im Falle der Benützung von Räumen als Heim oder wie Unterkunftsräume in einem Heim haftet jedenfalls nur der Eigentümer.
- (2) Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) hat dafür zu sorgen, dass die Gebäude und die baulichen Anlagen (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Für Gebäude in Schutzzonen besteht darüber hinaus die Verpflichtung, das Gebäude, die dazugehörigen Anlagen und die baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu erhalten.
- (3) Den Vertretern der Behörde ist zur Ermöglichung der Aufsicht über den Bauzustand und der Überwachung der genauen Einhaltung der den Eigentümern (Miteigentümern) und etwaigen Benützern des Gebäudes oder der baulichen Anlage gesetzlich obliegenden Verpflichtungen der Zutritt zu allen Teilen eines bestehenden Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu jeder Tageszeit, bei Gefahr im Verzuge auch zur Nachtzeit zu gestatten; hiebei ist auf die in anderen Gesetzen enthaltenen Vorschriften und Verbote Bedacht zu nehmen. Der Eigentümer (jeder Miteigentümer), der Hausbesorger und die Benützer der Gebäude und baulichen Anlagen sind verpflichtet, alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.
- (4) Die Behörde hat nötigenfalls den Eigentümer (Miteigentümer) zur Behebung von Baugebrechen unter Gewährung einer angemessenen Frist zu verhalten; sie verfügt die aus öffentlichen Rücksichten notwendige Beseitigung von Baugebrechen und ordnet die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen an. Die Räumung oder der Abbruch von Gebäuden,

- Gebäudeteilen oder baulichen Anlagen ist anzuordnen, wenn die Instandsetzung der Baulichkeit einer Substanzveränderung mindestens der Hälfte der vorhandenen Bausubstanz der Baulichkeit gleichkäme; eine solche Substanzveränderung ist jedenfalls dann gegeben, wenn mindestens die Hälfte der wesentlichen raumbildenden Elemente durch neue Bauteile ersetzt werden müßte. Die Räumung oder der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen oder baulichen Anlagen ist weiters auch dann anzuordnen, wenn durch die Art, die Vielfalt und das Ausmaß der bestehenden Baugebrechen sich das Gebäude, die Gebäudeteile oder die baulichen Anlagen in einem solchen gefährlichen Bauzustand befinden, dass die Sicherheit der Bewohner und Benützer des Gebäudes bedroht ist und auch durch einfache Sicherungsmaßnahmen auf längere Zeit nicht hergestellt und gewährleistet werden kann. In allen Fällen steht dem Eigentümer (Miteigentümer) des Gebäudes, der Gebäudeteile oder der baulichen Anlagen die Möglichkeit offen, innerhalb der Erfüllungsfrist den der Baubewilligung und den Vorschriften dieses Gesetzes entsprechenden Zustand wiederherzustellen. Für Gebäude und bauliche Ziergegenstände in Schutzzonen hat die Behörde darüber hinaus die Behebung von Schäden aufzutragen, die das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigen; im Zuge der Instandsetzung des Baukörpers eines Gebäudes oder eines baulichen Ziergegenstandes kann die Behörde dessen Ausgestaltung nach den Bebauungsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 oder entsprechend dem § 85 Abs. 5 verfügen.
- (5) Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ist verpflichtet, deren Bauzustand zu überwachen. Läßt dieser das Vorliegen eines Baugebrechens vermuten, hat er den Befund eines Sachverständigen einzuholen. Lassen sich Art und Umfang eines vermuteten Baugebrechens nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist er über Auftrag der Behörde verpflichtet, über das Vorliegen des vermuteten Baugebrechens und gegebenenfalls über dessen Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muß durch die Behörde überprüfbar sein.
  - (6) Bei Gefahr im Verzuge kann die Behörde auch ohne Anhörung der Partei die erforderlichen Verfügungen und Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers (jedes Miteigentümers) eines Gebäudes oder baulichen Anlage anordnen und sofort vollstrecken lassen.
  - (7) Wenn im Falle eines Notstandes die Rettung von Menschen nur von einem benachbarten Gebäude oder Grundstück aus möglich ist, ist jeder Eigentümer (Miteigentümer) und Benützer verpflichtet, das Betreten des Gebäudes oder Grundstückes und die Vornahme der notwendigen Veränderungen zu dulden. Bei Gefahr im Verzuge können die Verfügungen gleichfalls ohne Anhörung der Partei angeordnet und vollstreckt werden. Der hiemit verbundene Schaden ist wieder gutzumachen. Hiefür gelten sinngemäß die Bestimmungen des § 126 mit der Änderung, dass im Falle der Dringlichkeit vom vorherigen Erlag der Sicherstellung abgesehen werden kann. Wurden wegen Gefahr im Verzuge diese Maßnahmen von der Behörde selbst vorgenommen, ist die Gemeinde zur Wiedergutmachung des Schadens verpflichtet, unbeschadet ihres Anspruches auf Rückersatz durch den Verpflichteten.
  - (8) Bei Gefahr im Verzuge ist jeder Baugewerbetreibende verpflichtet, der Behörde zum Zwecke der Behebung von Baugebrechen gegen angemessene Vergütung, jedoch ohne dass im Streitfall die

Ausführung verzögert werden darf, die verlangte Unterstützung in seinem Fache zu gewähren. Nach Fertigstellung der Arbeiten hat der Magistrat die Höhe der Vergütung über Verlangen binnen einem Monat festzustellen und den festgesetzten Betrag zu bezahlen oder zu erlegen. Gegen diese Festsetzung können binnen sechs Wochen nach Zustellung des Bescheides die ordentlichen Gerichte angerufen werden. Mit der Anrufung des Gerichtes tritt die Entscheidung über die Vergütung außer Kraft.

- (9) Werden aus welchem Anlaß immer bisher verdeckte Feuermauerteile freigelegt, so kann der Eigentümer (jeder Miteigentümer) verhalten werden, mindestens einen glatten Verputz herzustellen.
- (10) Jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften ist zu beheben. Ein vorschriftswidriger Bau, für den eine nachträgliche Bewilligung oder Kenntnisnahme einer Bauanzeige nicht erwirkt worden ist, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Gebäudes oder der baulichen Anlage zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. In Schutzzonen sind überdies Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen im Bebauungsplan, für die eine Baubewilligung weder nachgewiesen noch infolge des erinnerlichen Bestandes des Gebäudes vermutet werden kann, zu beheben und die Gebäude und baulichen Ziergegenstände in stilgerechten und den Bebauungsbestimmungen entsprechenden Zustand zu versetzen. Lassen sich Art und Umfang von vermuteten Abweichungen von den Bauvorschriften nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage verpflichtet, über das Vorliegen der vermuteten Abweichungen und gegebenenfalls über deren Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muß durch die Behörde überprüfbar sein.

## 11.3 NACHTRÄGLICHE AUFTRÄGE

### 11.3.1 Oberösterreich

Zusätzlich zu § 46 vgl. Kapitel 11.2, Seite 366..

Nachträgliche Vorschreibung von Auflagen und Bedingungen

- § 46 (1) Ergibt sich nach Erteilung der Baubewilligung, dass das ausgeführte Bauvorhaben den dafür geltenden allgemeinen bautechnischen Erfordernissen trotz Einhaltung der im Baubewilligungsbescheid oder im Benützungsbewilligungsbescheid vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen nicht hinreichend entspricht und tritt dadurch eine Gefährdung für das Leben und die körperliche Sicherheit von Menschen oder eine unzumutbare Belästigung der Nachbarschaft ein, kann die Baubehörde andere oder zusätzliche Auflagen und Bedingungen vorschreiben, soweit dies zur Beseitigung der Gefährdung oder unzumutbaren Belästigung erforderlich ist.

- (2) Abs. 1 ist auf bewilligungspflichtige Bauten, für die eine Baubewilligung nicht erteilt wurde oder nicht nachgewiesen werden kann, für die aber die Annahme eines vermuteten Baukonsenses berechtigt ist, sinngemäß anzuwenden.

### 11.3.2 Steiermark

Vgl. Kapitel 11.2, Seite 366..

### 11.3.3 Burgenland

Zusätzlich zu § 29 vgl. Kapitel 11.2, Seite 366..

Nachträgliche Vorschreibung von Auflagen

§ 29. Ergibt sich nach bewilligungsgemäßer Fertigstellung eines Bauvorhabens, dass durch dessen bestimmungsgemäße Benützung eine Gefährdung von Personen oder eine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigung für die Nachbarn eintritt, hat die Baubehörde nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung an Ort und Stelle unter Beiziehung der erforderlichen Sachverständigen dem Eigentümer entsprechende Auflagen mit Bescheid vorzuschreiben, die geeignet sind, die Gefährdung oder Beeinträchtigung zu beseitigen. Soweit solche Auflagen nicht dem Schutz des Lebens, der Gesundheit oder Sicherheit von Personen dienen, müssen sie wirtschaftlich zumutbar sein.

### 11.3.4 Niederösterreich

Zusätzlich zu § 32 vgl. Kapitel 11.2, Seite 366..

Nachträgliche Auflagen

§ 32 Wurde eine bewilligte nichtgewerbliche Betriebsanlage errichtet, deren Emissionen aufgrund der Neuartigkeit dieser Anlage (ZB. Pilot- oder Versuchsanlage) im Bewilligungsverfahren nicht vorhersehbar waren, dann hat die Baubehörde nachträgliche – als Ergänzung der Baubewilligung - Auflagen vorzuschreiben, wenn das Bauwerk entsprechend der Baubewilligung ausgeführt wurde und durch dessen Benützung eine örtlich-unzumutbare Belästigung (§ 48 Abs. 2) der Nachbarn nach § 6 Abs. 1 Z 3 und 4 auftritt und die Auflagen nach dem Stand der Technik und Medizin, der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung anerkannt war, zur Abwendung der Belästigung erforderlich und wirtschaftlich zumutbar sind.

### 11.3.5 Wien

Vgl. Kapitel 11.2, Seite 366..

## 11.4 NOTSTANDSPOLIZEI

### 11.4.1 Vorarlberg

Vgl. Kapitel 11.2, Seite 366..

Die gesetzliche Deckung für einen AuvBZ ergibt sich aus § 53 iVm §§ 48, 49.

### 11.4.2 Tirol

§ 38 (1) Bewilligungspflichtige bauliche Anlagen sind in einem der Baubewilligung entsprechenden Zustand zu erhalten. Sonstige bauliche Anlagen sind in einem solchen Zustand zu erhalten, dass den Erfordernissen der Sicherheit entsprochen und das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird. Treten an einer baulichen Anlage Baugebrechen auf, durch die allgemeine bautechnische Erfordernisse beeinträchtigt werden, so sind sie ehestens zu beheben.

(2) Wird den Verpflichtungen nach Abs. 1 nicht entsprochen, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage deren Instandsetzung innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen. Liegen jedoch Baugebrechen vor, die eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen bewirken und deren Behebung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage deren gänzlichen oder teilweisen Abbruch aufzutragen.

(3) In den Fällen des Abs. 2 hat die Behörde mit schriftlichem Bescheid die vorläufige Weiterbenützung der baulichen Anlage an Auflagen oder Bedingungen zu knüpfen oder überhaupt zu untersagen, soweit dies zum Schutz des Lebens oder der Gesundheit von Menschen erforderlich ist. Der Bescheid ist an den Eigentümer der baulichen Anlage zu richten.

(4) Bei Gefahr im Verzug kann die Behörde erforderliche Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers der baulichen Anlage auch ohne dessen vorherige Anhörung anordnen.

(5) Die Abs. 1 bis 4 gelten auch für bauliche Anlagen, die nach früheren baurechtlichen Vorschriften errichtet worden sind, wenn sie auch diesem Gesetz unterliegen.

Räumung, sonstige behördliche Bauaufsicht

§ 39 (1) Die Behörde kann die Räumung einer baulichen Anlage verfügen, wenn auf Grund ihres Bauzustandes oder auf Grund drohender Gefahr von außen, insbesondere durch Lawinen, Vermurung, Hochwasser oder Brandeinwirkung, das Leben oder die Gesundheit von Menschen bedroht ist.

(2) Die Organe der Behörde sind berechtigt, zum Zweck der Wahrnehmung der Aufgaben nach den §§ 36, 37 und 38 den Bauplatz und alle Teile von baulichen Anlagen zu betreten. Der Eigentümer der baulichen Anlage oder der sonst hierüber Verfügungsberechtigte hat dafür zu sorgen, dass den Organen der Behörde auf deren Verlangen alle erforderlichen Auskünfte erteilt wer-

den. Bei Gefahr im Verzug ist den Organen der Behörde der Zutritt auch während der Nachtstunden zu gestatten.

Eine Ermächtigung zur Setzung eines AuvBZ ergibt sich aus § 38 Abs. 4.

### 11.4.3 Kärnten

- § 44 (1) Stellt die Behörde fest, dass der Eigentümer der Erhaltungspflicht nach § 43 nicht nachkommt, so hat sie die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes binnen einer angemessen festzusetzenden Frist mit Bescheid zu verfügen.
- (2) Die Behörde kann vor einer Verfügung nach Abs. 1 die Beibringung von Plänen, Berechnungen, Beschreibungen oder sonstigen Darstellungen verlangen. Für die Beibringung der Belege ist eine angemessene Frist festzusetzen.
- (3) Die Bestimmungen der §§ 18 Abs. 8, 26 bis 36 und 38 bis 40 gelten sinngemäß.

#### Beseitigung

- § 45 (1) Erfordern es Interessen der Sicherheit oder der Gesundheit, hat die Behörde gegenüber dem Eigentümer die Beseitigung von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen oder Teilen von solchen oder den Austausch von verbotenen Bauprodukten (§ 29 Abs. 2) zu verfügen.
- (2) Die Bestimmungen der §§ 18 Abs. 8, 29 bis 31, 34, 36, 38 bis 40 und 44 Abs. 2 gelten sinngemäß.

#### Räumung

- § 46 (1) Erfordern es Interessen der Sicherheit oder der Gesundheit, hat die Behörde die Räumung von Gebäuden oder Gebäudeteilen anzuordnen.
- (2) Die Anordnung der Räumung ist aufzuheben, sobald der Grund hierfür weggefallen ist.

Eine Ermächtigung zur Setzung eines AuvBZ lässt sich möglicherweise aus § 46 ableiten. Da § 46 in § 47, in dem gewisse Verfahrensvorschriften normiert sind, nicht genannt ist.

- § 19 (1) Der Eigentümer eines Baues hat dafür zu sorgen, dass dieser auf die Dauer seines Bestandes einschließlich seiner technischen Einrichtungen in gutem, der Baubewilligung oder Kenntnisnahme der Bauanzeige und den für den Bau maßgeblichen Bauvorschriften entsprechendem Zustand erhalten wird. Er ist zur Beseitigung von Baugebrechen auch ohne besonderen Auftrag der Baubehörde verpflichtet. Dies gilt auch für sonstige bauliche Anlagen.
- (4) Ein Baugebrechen im Sinn dieses Gesetzes ist ein mangelhafter Zustand einer im Abs. 1 genannten baulichen Anlage, der deren Festigkeit, Brandsicherheit, Sicherheit, Hygiene oder Ansehen betrifft und geeignet ist, Personen oder im Eigentum Dritter stehende Sachen zu gefährden oder zu beschädigen oder das Orts- oder Landschaftsbild grob zu beeinträchtigen (Verwahrlosung).
- (5) Soweit es zur Abwehr von Gefahren für Personen oder im Eigentum Dritter stehender Sachen notwendig ist, hat die Baubehörde Anordnungen betreffend die Benützung der im Abs. 1 ge-

nannten baulichen Anlagen zu treffen. Bei Bauten, die ohne die erforderliche Baubewilligung oder Kenntnisnahme der Bauanzeige errichtet worden sind und benützt werden, kann auch die unverzügliche Räumung aufgetragen werden. Bei Gefahr im Verzug kann die Baubehörde die erforderlichen Maßnahmen durch unmittelbaren Verwaltungszwang (Art II Abs. 6 Z 5 EGVG) auf Gefahr und Kosten des Eigentümers setzen.

#### Aufsicht über den Bauzustand baulicher Anlagen und die Benützung von Bauten

§ 20 (1) Soweit bauliche Anlagen vom Eigentümer gemäß § 19 Abs. 1 in einem den Bauvorschriften entsprechenden Zustand zu erhalten sind, unterliegen sie bezüglich ihres Bauzustandes und ihrer Benützung der Aufsicht der Baubehörde.

- (2) Den Organen der Baubehörde ist, um diese Aufsicht wahrnehmen oder die Übereinstimmung der baulichen Anlage mit der Baubewilligung oder Kenntnisnahme der Bauanzeige, allenfalls noch nachträglich, überprüfen zu können, der Zutritt zur Liegenschaft und zu allen Teilen der baulichen Anlage und deren Untersuchung zu gestatten. Der Eigentümer oder dessen Bevollmächtigter, das von ihm bestellte Aufsichtsorgan (Hausbesorger) und die Bewohner oder Benützer sind verpflichtet, alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.
- (3) Sprechen deutliche äußere Anzeichen für das Vorliegen eines Baugebrechens, lassen sich aber dessen Ursache und Umfang nicht durch einen bloßen Augenschein feststellen, so kann die Baubehörde dem Eigentümer unter Gewährung einer angemessenen Frist die Vorlage eines Befundes eines geeigneten Bausachverständigen auftragen.
- (4) Stellt die Baubehörde an einer baulichen Anlage Baugebrechen fest, so hat sie den Eigentümer unter Festsetzung einer angemessenen Frist zur Behebung dieser Gebrechen zu verhalten. Sind die festgestellten Baugebrechen solcher Art, dass eine Gefährdung von Personen oder Sachen unmittelbar zu gewärtigen ist, so hat die Baubehörde die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen, nötigenfalls auch die Räumung eines Baues zu verfügen. Werden die Baugebrechen nicht innerhalb der gesetzten Frist behoben, so kann die Baubehörde auch den Abbruch der baulichen Anlage verfügen.
- (5) Sind Baugebrechen offensichtlich unbehebbar, so hat die Baubehörde einen Abbruchauftrag zu erlassen.
- (6) Durch Brand oder sonstige Ereignisse zerstörte bauliche Anlagen oder Teile hiervon sind innerhalb einer von der Baubehörde festzusetzenden angemessenen Frist entweder abzubrechen oder aufgrund einer Baubewilligung oder Kenntnisnahme einer Bauanzeige instandzusetzen. Auf jeden Fall hat der Eigentümer unverzüglich die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- (7) Stellt die Baubehörde eine den in den §§ 17 Abs. 9 und 19 Abs. 2 aufgestellten Grundsätzen widersprechende Benützung eines Baues oder einzelner Teile fest, so hat sie die zur Abstellung der festgestellten Mißstände erforderlichen Verfügungen zu treffen.
- (8) Bei Gefahr im Verzug kann die Baubehörde die gemäß Abs. 4 zweiter Satz, Abs. 6 zweiter Satz und Abs. 7 notwendigen Sicherheitsmaßnahmen durch unmittelbaren Verwaltungszwang (Art II Abs. 6 Z 5 EGVG) auf Gefahr und Kosten des Eigentümers setzen.

Aus § 19(5) und § 20 (8) lassen sich eindeutige Ermächtigungen zur Setzung von AuvBZ ableiten.



#### 11.4.4 Oberösterreich

- § 48 (1) Hat sich der Zustand einer baulichen Anlage so verschlechtert, dass
- eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit, die Hygiene oder die körperliche Sicherheit von Menschen oder für fremde Sachwerte entsteht,
  - das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet wird oder
  - schädliche Umwelteinwirkungen entstehen,
  - liegt, gleichgültig worauf die Verschlechterung zurückzuführen ist, ein Baugebrechen vor.
- (2) Erlangt die Baubehörde Kenntnis vom Vorliegen eines Baugebrechens, hat sie die allenfalls erforderlichen Sicherungsmaßnahmen anzuordnen und dem Eigentümer unter Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung des festgestellten Baugebrechens durch Instandsetzung oder, wenn eine Instandsetzung nicht mehr möglich ist oder so weitgehend wäre, dass sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde, die Abtragung aufzutragen. Ein Instandsetzungsauftrag steht der Erteilung einer Abbruchbewilligung nicht entgegen.
- (3) Lassen sich Art und Umfang eines vermutlichen Baugebrechens nicht durch bloßen Augenschein feststellen, kann die Baubehörde dem Eigentümer unter Setzung einer angemessenen Frist die Untersuchung durch einen Bausachverständigen und die Vorlage des Untersuchungsbefundes vorschreiben. Auf Verlangen der Baubehörde ist der Untersuchung ein Organ dieser Behörde beizuziehen.
- (4) Wenn die Behebung der Baugebrechen durch Instandsetzung auf verschiedene Art und Weise möglich ist, hat die Baubehörde dem Eigentümer Gelegenheit zu geben, innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist mitzuteilen, wie er die Instandsetzung durchzuführen beabsichtigt. Kann erwartet werden, dass auf eine solche Art und Weise das Baugebrechen behoben wird, hat die Baubehörde den Instandsetzungsauftrag darauf abzustellen.
- (5) Für den Instandsetzungs- oder Abtragungsauftrag gilt § 35 Abs. 2 sinngemäß.
- (6) Bei Gefahr in Verzug kann die Baubehörde ohne weiteres Verfahren und ohne Anhörung des Eigentümers die notwendigen Sicherungsmaßnahmen einschließlich der Räumung des Gebäudes oder der Gebäudeteile auf Gefahr und Kosten des Eigentümers durch Mandatsbescheid (§ 57 AVG) verfügen.
- (7) Hat sich der Zustand einer baulichen Anlage oder eines Teiles davon so verschlechtert, dass eine Gefahr für das Leben oder die körperliche Sicherheit der Benutzer dieser baulichen Anlage oder eines Teiles davon nicht auszuschließen ist, hat die Baubehörde die weitere Benützung der baulichen Anlage oder eines Teiles davon mit Bescheid bis zur Behebung des Baugebrechens zu untersagen. Abs. 6 gilt sinngemäß.

Eine Ermächtigung zur Setzung von AuvBZ ist nicht erkennbar.

#### 11.4.5 Steiermark

- § 42 (1) Bei Gefahr in Verzug kann die Behörde ohne weiteres Verfahren die erforderlichen Verfügungen und Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers (jedes Miteigentümers) einer baulichen Anlage an Ort und Stelle anordnen und sofort vollstrecken lassen. Wenn die Rettung von Menschen nur von einem benachbarten Gebäude oder Grundstück aus möglich ist, ist jeder Eigentümer (Miteigentümer) und Benützer verpflichtet, das Betreten des Gebäudes oder Grundstückes und die Vornahme der notwendigen Veränderungen zu dulden. Dabei können die erforderlichen Verfügungen sofort angeordnet und vollstreckt werden.
- (2) Werbe- und Ankündigungseinrichtungen, die ab dem 1. März 1989 ohne Bewilligung errichtet wurden, können von der Behörde sofort entfernt werden. Die Behörde hat den Eigentümer des entfernten Gegenstandes oder den Grundeigentümer unverzüglich aufzufordern, diesen zu übernehmen. Die Kosten der Entfernung und Aufbewahrung eines Gegenstandes nach dem ersten Satz sind von dessen Eigentümer der Behörde zu ersetzen. Die Nichtübernahme von entfernten Gegenständen innerhalb eines Monats nach der Aufforderung gilt als Verzicht auf das Eigentum zugunsten der Gemeinde. Für Schäden, die bei der Entfernung von Gegenständen unvermeidbar eintreten, besteht kein Anspruch auf Entschädigung.

#### 11.4.6 Burgenland

- § 28 (1) Der Eigentümer von Bauten hat dafür zu sorgen, dass diese in einem der Baubewilligung entsprechenden Zustand erhalten werden. Er hat Baugebrechen und Mängel, durch welche die baupolizeilichen Interessen (§ 3) beeinträchtigt werden, beheben zu lassen.
- (2) Kommt der Eigentümer eines Baues seiner Verpflichtung gemäß Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung, die mit einem Augenschein an Ort und Stelle zu verbinden ist, unter Beiziehung der erforderlichen Sachverständigen die Behebung des Baugebrechens oder der Mängel binnen angemessener Frist zu verfügen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist hat die Baubehörde die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Verpflichteten zu veranlassen.
- (3) Die Baubehörde hat alle Sicherungsmaßnahmen, die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlich sind, mit Bescheid anzuordnen.
- (4) Die Baubehörde kann den Abbruch eines Baues mit Bescheid anordnen, wenn
- mehr als die Hälfte eines Baues unbenützbar geworden ist oder die Abtragung aus Gründen der Sicherheit von Personen, der Gesundheit, der Hygiene oder der Feuerpolizei geboten ist, oder
  - der Eigentümer nachweist, dass die Behebung des Baugebrechens wirtschaftlich nicht zumutbar ist.
- (5) Bei Gefahr im Verzug hat die Baubehörde die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers anzuordnen und sofort vollstrecken zu lassen. Jede nach den geltenden Rechtsvorschriften befugte Person hat über Auftrag der Behörde gegen angemessene

Vergütung und volle Schadloshaltung Baugebrechen unverzüglich zu beheben oder Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Bestimmungen des Abs. 2 finden keine Anwendung.

§ 28 (5) stellt eine ausreichende Grundlage für AuvBZ dar.

#### 11.4.7 Niederösterreich

- § 36 (1) Bei Gefahr im Verzug hat die Baubehörde die unbedingt notwendigen Sicherungsmaßnahmen auch ohne Anhörung auf Gefahr und Kosten des Eigentümers eines Bauwerks anzuordnen.
- (2) Bei Gefahr im Verzug hat jeder gewerberechtlich Befugte über Auftrag der Baubehörde gegen angemessene Vergütung und volle Schadloshaltung Baugebrechen unverzüglich zu beheben oder Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Kosten sind binnen 2 Wochen nach Abschluß der Arbeiten von der Baubehörde zu vergüten.
- (3) Die Baubehörde darf die nach Abs. 2 entstandenen Kosten dem Eigentümer (Abs. 1) bescheidmäßig zur Erstattung vorschreiben.

#### 11.4.8 Wien

- § 129. (1) Für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) des Gebäudes oder der baulichen Anlage verantwortlich. Im Falle der Benützung der Räume durch einen anderen geht die Haftung auf diesen über, wenn er vom Eigentümer über die bewilligte Benützungsart in Kenntnis gesetzt worden ist. Im Falle der Benützung von Räumen als Heim oder wie Unterkunftsräume in einem Heim haftet jedenfalls nur der Eigentümer.
- (2) Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) hat dafür zu sorgen, dass die Gebäude und die baulichen Anlagen (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Für Gebäude in Schutzzonen besteht darüber hinaus die Verpflichtung, das Gebäude, die dazugehörigen Anlagen und die baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu erhalten.
- (3) Den Vertretern der Behörde ist zur Ermöglichung der Aufsicht über den Bauzustand und der Überwachung der genauen Einhaltung der den Eigentümern (Miteigentümern) und etwaigen Benützern des Gebäudes oder der baulichen Anlage gesetzlich obliegenden Verpflichtungen der Zutritt zu allen Teilen eines bestehenden Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu jeder Tageszeit, bei Gefahr im Verzuge auch zur Nachtzeit zu gestatten; hiebei ist auf die in anderen Gesetzen enthaltenen Vorschriften und Verbote Bedacht zu nehmen. Der Eigentümer (jeder Miteigentümer), der Hausbesorger und die Benützer der Gebäude und baulichen Anlagen sind verpflichtet, alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.
- (4) Die Behörde hat nötigenfalls den Eigentümer (Miteigentümer) zur Behebung von Baugebrechen unter Gewährung einer angemessenen Frist zu verhalten; sie verfügt die aus öffentlichen Rück-

sichten notwendige Beseitigung von Baugebrechen und ordnet die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen an. Die Räumung oder der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen oder baulichen Anlagen ist anzuordnen, wenn die Instandsetzung der Baulichkeit einer Substanzveränderung mindestens der Hälfte der vorhandenen Bausubstanz der Baulichkeit gleichkäme; eine solche Substanzveränderung ist jedenfalls dann gegeben, wenn mindestens die Hälfte der wesentlichen raumbildenden Elemente durch neue Bauteile ersetzt werden müßte. Die Räumung oder der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen oder baulichen Anlagen ist weiters auch dann anzuordnen, wenn durch die Art, die Vielfalt und das Ausmaß der bestehenden Baugebrechen sich das Gebäude, die Gebäudeteile oder die baulichen Anlagen in einem solchen gefährlichen Bauzustand befinden, dass die Sicherheit der Bewohner und Benützer des Gebäudes bedroht ist und auch durch einfache Sicherungsmaßnahmen auf längere Zeit nicht hergestellt und gewährleistet werden kann. In allen Fällen steht dem Eigentümer (Miteigentümer) des Gebäudes, der Gebäudeteile oder der baulichen Anlagen die Möglichkeit offen, innerhalb der Erfüllungsfrist den der Baubewilligung und den Vorschriften dieses Gesetzes entsprechenden Zustand wiederherzustellen. Für Gebäude und bauliche Ziergegenstände in Schutzzonen hat die Behörde darüber hinaus die Behebung von Schäden aufzutragen, die das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigen; im Zuge der Instandsetzung des Baukörpers eines Gebäudes oder eines baulichen Ziergegenstandes kann die Behörde dessen Ausgestaltung nach den Bebauungsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 oder entsprechend dem § 85 Abs. 5 verfügen.

- (5) Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ist verpflichtet, deren Bauzustand zu überwachen. Läßt dieser das Vorliegen eines Baugebrechens vermuten, hat er den Befund eines Sachverständigen einzuholen. Lassen sich Art und Umfang eines vermuteten Baugebrechens nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist er über Auftrag der Behörde verpflichtet, über das Vorliegen des vermuteten Baugebrechens und gegebenenfalls über dessen Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muß durch die Behörde überprüfbar sein.
- (6) Bei Gefahr im Verzuge kann die Behörde auch ohne Anhörung der Partei die erforderlichen Verfügungen und Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers (jedes Miteigentümers) eines Gebäudes oder baulichen Anlage anordnen und sofort vollstrecken lassen.
- (7) Wenn im Falle eines Notstandes die Rettung von Menschen nur von einem benachbarten Gebäude oder Grundstück aus möglich ist, ist jeder Eigentümer (Miteigentümer) und Benützer verpflichtet, das Betreten des Gebäudes oder Grundstückes und die Vornahme der notwendigen Veränderungen zu dulden. Bei Gefahr im Verzuge können die Verfügungen gleichfalls ohne Anhörung der Partei angeordnet und vollstreckt werden. Der hiemit verbundene Schaden ist wieder gutzumachen. Hiefür gelten sinngemäß die Bestimmungen des § 126 mit der Änderung, dass im Falle der Dringlichkeit vom vorherigen Erlag der Sicherstellung abgesehen werden kann. Wurden wegen Gefahr im Verzuge diese Maßnahmen von der Behörde selbst vorgenommen, ist die Gemeinde zur Wiedergutmachung des Schadens verpflichtet, unbeschadet ihres Anspruches auf Rückersatz durch den Verpflichteten.

- (8) Bei Gefahr im Verzuge ist jeder Baugewerbetreibende verpflichtet, der Behörde zum Zwecke der Behebung von Baugebrechen gegen angemessene Vergütung, jedoch ohne dass im Streitfall die Ausführung verzögert werden darf, die verlangte Unterstützung in seinem Fache zu gewähren. Nach Fertigstellung der Arbeiten hat der Magistrat die Höhe der Vergütung über Verlangen binnen einem Monat festzustellen und den festgesetzten Betrag zu bezahlen oder zu erlegen. Gegen diese Festsetzung können binnen sechs Wochen nach Zustellung des Bescheides die ordentlichen Gerichte angerufen werden. Mit der Anrufung des Gerichtes tritt die Entscheidung über die Vergütung außer Kraft.
- (9) Werden aus welchem Anlaß immer bisher verdeckte Feuermauerteile freigelegt, so kann der Eigentümer (jeder Miteigentümer) verhalten werden, mindestens einen glatten Verputz herzustellen.
- (10) Jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften ist zu beheben. Ein vorschriftswidriger Bau, für den eine nachträgliche Bewilligung oder Kenntnisnahme einer Bauanzeige nicht erwirkt worden ist, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Gebäudes oder der baulichen Anlage zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. In Schutzzonen sind überdies Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen im Bebauungsplan, für die eine Baubewilligung weder nachgewiesen noch infolge des erkennlichen Bestandes des Gebäudes vermutet werden kann, zu beheben und die Gebäude und baulichen Ziergegenstände in stilgerechten und den Bebauungsbestimmungen entsprechenden Zustand zu versetzen. Lassen sich Art und Umfang von vermuteten Abweichungen von den Bauvorschriften nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage verpflichtet, über das Vorliegen der vermuteten Abweichungen und gegebenenfalls über deren Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muß durch die Behörde überprüfbar sein.

Grundlagen für notstandspolizeiliche Maßnahmen ergeben sich aus § 129 Abs. 6, 7 u 8.

## 11.5 KONSENSLOSIGKEITEN

### 11.5.1 Vorarlberg

§ 39 (1) Die Behörde ist berechtigt, jederzeit zu überprüfen, ob

- Vorhaben nach § 23 nicht ohne Baubewilligung oder die Mitteilung gemäß § 36c Abs. 2 lit b, dass das Vorhaben nicht baubewilligungspflichtig ist, ausgeführt werden,
- Vorhaben nach § 23 nicht abweichend von

- der Baubewilligung nach § 31 und den ihr zugrundeliegenden Plänen, Berechnungen und Beschreibungen ausgeführt werden,
  - der Baubewilligung nach § 36c Abs. 3 und in Belangen, auf die sich die rechtsgestaltende Wirkung der Baubewilligung nicht erstreckt, von den Vorschriften dieses Gesetzes und den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen und von den eingereichten Plänen, Berechnungen und Beschreibungen ausgeführt werden,
  - den Vorschriften dieses Gesetzes und den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen und von den eingereichten Plänen, Berechnungen und Beschreibungen ausgeführt werden, wenn eine Mitteilung nach § 36c Abs. 2 lit b ergangen ist, dass das Vorhaben nicht baubewilligungspflichtig ist,
  - die verwendeten Baustoffe, Bauteile oder Bauweisen den Anforderungen des § 20 bzw. den Vorschriften der §§ 21 und 21a entsprechen.
- (2) Die Behörde ist berechtigt, jederzeit zu überprüfen, ob
- Vorhaben nach § 24 nicht vor Wirksamkeit der Anzeige ausgeführt werden,
  - Vorhaben nach § 24 nicht abweichend von der Anzeige ausgeführt werden,
  - die verwendeten Baustoffe, Bauteile oder Bauweisen den Anforderungen des § 20 bzw. den Vorschriften der §§ 21 und 21a entsprechen.
- (3) Die Behörde kann sich in der Baubewilligung die Vornahme bestimmter Überprüfungen während der Bauausführung, insbesondere eine Rohbaubeschau - gewöhnlich nach Herstellung der Dacheindeckung - vorbehalten. In einem solchen Falle ist die Behörde so rechtzeitig zu verständigen, dass sie die vorbehaltene Überprüfung durchführen kann. Die Behörde hat eine solche Überprüfung innert einer Woche nach der Verständigung durchzuführen, widrigenfalls die weitere Bauausführung nicht mehr behindert ist.
- (4) Den Organen der Behörde sind zur Durchführung von Überprüfungen nach Abs. 1 bis 3 der Zutritt zur Baustelle zu gewähren und alle verlangten Auskünfte zu geben.
- (5) Die Behörde ist zur Überwachung während der Bauausführung nicht verpflichtet. Aus der Unterlassung der Überwachung kann niemand einen Rechtsanspruch ableiten.

#### Baueinstellung und Mängelbehebung

- § 40 (1) Ergibt eine Überprüfung einen Grund zur Beanstandung gemäß § 39 Abs. 1 lit a oder Abs. 2 lit a, so hat die Behörde gegenüber dem Bauausführenden oder seinem Auftraggeber die Einstellung der Arbeiten zu verfügen.
- (2) Ergibt die Überprüfung einen Grund zur Beanstandung gemäß § 39 Abs. 1 lit b oder c oder Abs. 2 lit b oder c, so hat die Behörde die Behebung des Mangels zu verfügen und hierfür eine angemessene Frist festzusetzen. Wird dieser Verfügung nicht entsprochen, so ist nach Abs. 1 vorzugehen.
- (3) Von der Einstellungsverfügung werden die zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes notwendigen Arbeiten nicht betroffen. Die Einstellungsverfügung ist aufzuheben, sobald der Grund für ihre Erlassung weggefallen ist.

- (4) Wenn es die Sicherheit oder Gesundheit von Menschen erfordert, hat die Behörde die zur Abwehr oder Beseitigung der Gefahren notwendigen Maßnahmen zu treffen.

#### Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes

- § 41 (1) Die Behörde hat dem Auftraggeber die Verfügung der Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes anzudrohen, wenn die Arbeiten gemäß § 40 Abs. 1 oder 2 eingestellt wurden.
- (2) Wird innert eines Monats nach Zustellung der Androhung bei der Behörde die Anzeige eingebracht oder der Antrag auf Erteilung oder Abänderung der Baubewilligung gestellt, so hat die Behörde das entsprechende Verfahren einzuleiten.
- (3) Wird von der Möglichkeit des Abs. 2 kein Gebrauch gemacht, erfolgt auf Grund der Anzeige die Untersagung oder wird die Baubewilligung versagt, so hat die Behörde die Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes binnen einer angemessen festzusetzenden Frist zu verfügen.
- (4) Wenn Bauprodukte verwendet werden, die den Anforderungen des § 20 bzw. den Vorschriften der §§ 21 und 21a nicht entsprechen, hat die Behörde die Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes binnen einer angemessen festzusetzenden Frist zu verfügen.

### 11.5.2 Tirol

- § 33 (3) Wird ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt, so hat die Behörde dem Bauherrn die weitere Ausführung des Bauvorhabens zu untersagen. Abs. 1 zweiter und dritter Satz ist anzuwenden. Wird innerhalb eines Monats nach der Untersagung der weiteren Bauausführung nicht nachträglich um die Erteilung der Baubewilligung angesucht oder wird diese versagt, so hat die Behörde dem Bauherrn die Beseitigung des Bauvorhabens aufzutragen.
- (4) Wird ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben ohne Bauanzeige oder vorzeitig ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach § 28 Abs. 2 ausgeführt, so hat die Behörde dem Bauherrn die weitere Ausführung des Bauvorhabens zu untersagen. Abs. 1 zweiter und dritter Satz ist anzuwenden. Die Behörde hat dem Bauherrn weiters die Beseitigung des Bauvorhabens aufzutragen, wenn
- die fehlende Bauanzeige nicht innerhalb von zwei Wochen nach der Untersagung der weiteren Bauausführung nachgeholt wird oder
  - das Bauvorhaben auf Grund der Bauanzeige untersagt wird.
- (5) Wird ein Bauvorhaben abweichend von der Baubewilligung ausgeführt und stellt diese Abweichung eine Änderung des Bauvorhabens dar, zu deren selbständigen Vornahme eine Baubewilligung erforderlich wäre, so ist Abs. 3 anzuwenden. Dem Bauherrn kann jedoch auf sein begründetes Verlangen statt der Beseitigung des Bauvorhabens die Herstellung des der Baubewilligung entsprechenden Zustandes aufgetragen werden.
- (6) Wird ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben erheblich abweichend von der Bauanzeige ausgeführt, so ist Abs. 4 anzuwenden. Im übrigen gilt Abs. 5 zweiter Satz sinngemäß.

- § 37 (1) Wurde eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne die nach diesem Gesetz erforderliche Baubewilligung errichtet oder geändert, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage eine angemessene Frist zu setzen, innerhalb der nachträglich um die Erteilung der Baubewilligung anzusuchen ist. Verstreicht diese Frist ungenützt oder wird (bzw. wurde) die Baubewilligung versagt, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage deren Beseitigung aufzutragen. Dies gilt auch, wenn eine solche bauliche Anlage abweichend von der Baubewilligung ausgeführt wurde und diese Abweichung eine Änderung der baulichen Anlage darstellt, zu deren selbständigen Vornahme eine Baubewilligung erforderlich wäre. Dem Eigentümer der betreffenden baulichen Anlage kann jedoch auf sein begründetes Verlangen statt der Beseitigung der baulichen Anlage die Herstellung des der Baubewilligung entsprechenden Zustandes aufgetragen werden.
- (2) Wurde eine anzeigepflichtige bauliche Anlage ohne die nach diesem Gesetz erforderliche Bauanzeige errichtet oder geändert, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage eine angemessene Frist zu setzen, innerhalb der die Bauanzeige nachzuholen ist. Verstreicht diese Frist ungenützt oder wird (bzw. wurde) das Bauvorhaben nach § 22 Abs. 3 dritter Satz untersagt, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage deren Beseitigung aufzutragen. Dies gilt auch, wenn eine solche bauliche Anlage erheblich abweichend von der Bauanzeige ausgeführt wurde. Dem Eigentümer der betreffenden baulichen Anlage kann jedoch auf sein begründetes Verlangen statt der Beseitigung der baulichen Anlage die Herstellung des der Bauanzeige entsprechenden Zustandes aufgetragen werden.
- (3) Wurde eine bauliche Anlage ohne die nach früheren baurechtlichen Vorschriften erforderliche Baubewilligung errichtet oder geändert und ist deren Errichtung oder Änderung auch nach diesem Gesetz bewilligungspflichtig oder zumindest anzeigepflichtig, so hat die Behörde nach Abs. 1 bzw. 2 vorzugehen.
- (4) Die Behörde hat dem Eigentümer einer baulichen Anlage deren weitere Benützung ganz oder teilweise zu untersagen,
- wenn er sie vor der Erstattung der Anzeige über die Bauvollendung oder ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach § 35 Abs. 2 benützt oder
  - wenn er sie zu einem anderen als dem bewilligten bzw. dem aus der baulichen Zweckbestimmung hervorgehenden Verwendungszweck benützt oder
  - wenn er ein Gebäude im Sinne des § 36 Abs. 1 ohne Vorliegen einer Benützungsbewilligung benützt.
  - Wird die bauliche Anlage von einem Dritten benützt, so ist diesem die weitere Benützung zu untersagen. Bei Gefahr im Verzug kann die Behörde die bauliche Anlage durch Ausübung unmittelbarer Befehls- und Zwangsgewalt räumen.



### 11.5.3 Kärnten

§ 35 (1) Stellt die Behörde fest, dass

- Vorhaben nach § 6 lit a, b, d oder e ohne Baubewilligung oder abweichend von der Baubewilligung und den ihr zugrundeliegenden Plänen, Berechnungen und Beschreibungen ausgeführt werden;
- Vorhaben nach § 7 entgegen § 7 Abs. 3 ausgeführt werden;
- Bauprodukte verwendet werden, die den Anforderungen des § 29 Abs. 2 nicht entsprechen;
- Vorhaben nach § 6 lit a, b, d oder e nicht von befugten Unternehmern ausgeführt werden;
- so hat die Behörde die Einstellung der Bauarbeiten mit Bescheid zu verfügen.

(2) Haben von der Behörde besonders ermächtigte Organe Grund zur Annahme, dass Sofortmaßnahmen an Ort und Stelle erforderlich sind, so haben sie die Bauarbeiten ohne weiteres Verfahren einzustellen. Von der Baueinstellung hat die Baubehörde den Bauleiter und seinen Auftraggeber zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu verständigen. Die Maßnahme gilt als aufgehoben, wenn die Behörde nicht innerhalb von zwei Wochen nach ihrer Erlassung die getroffenen Anordnungen mit Bescheid gemäß Abs. 1 verfügt.

(3) Berufungen gegen Bescheide gemäß Abs. 1 haben keine aufschiebende Wirkung.

(4) Bescheide gemäß Abs. 1 sind aufzuheben, sobald der Grund für ihre Erlassung weggefallen ist.

(5) Wenn es die Sicherheit oder Gesundheit von Menschen erfordert, hat die Behörde die zur Abwehr oder Beseitigung der Gefahren notwendigen Maßnahmen zu treffen.

(6) Ist der Adressat eines baubehördlichen Auftrages eine vom Grundeigentümer verschiedene Person, so hat der Grundeigentümer die aufgetragenen Maßnahmen zu dulden.

(7) Werden Bauarbeiten trotz verfügter Einstellung fortgesetzt, darf die Behörde die Baustelle versiegeln oder absperren.

#### Herstellung des rechtmäßigen Zustandes

§ 36 (1) Stellt die Behörde fest, dass Vorhaben nach § 6 ohne Baubewilligung oder abweichend von der Baubewilligung ausgeführt werden oder vollendet wurden, so hat sie - unbeschadet des § 35 - dem Inhaber der Baubewilligung, bei Bauführungen ohne Baubewilligung dem Grundeigentümer, mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist den rechtmäßigen Zustand herzustellen. Die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, darf nicht eingeräumt werden, wenn der Flächenwidmungsplan - ausgenommen in den Fällen des § 14 - oder der Bebauungsplan der Erteilung einer Baubewilligung entgegensteht.

(2) Wird fristgerecht die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung beantragt und wird dieser Antrag entweder zurückgewiesen oder abgewiesen oder zieht der Antragsteller den Antrag zurück, so wird der Auftrag zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes (Abs. 1) rechtswirksam. Die im Bescheid nach Abs. 1 festgesetzte Frist zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes beginnt in diesem Fall mit der Rechtswirksamkeit der Zurückweisung oder Abweisung oder der Zurückziehung des nachträglichen Baubewilligungsantrages.

- (3) Stellt die Behörde fest, dass Vorhaben nach § 7 entgegen § 7 Abs. 3 ausgeführt werden oder vollendet wurden, so hat sie dem Grundeigentümer mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes innerhalb einer angemessenen festzusetzenden Frist mit Bescheid aufzutragen.
- (4) § 35 Abs. 6 gilt in gleicher Weise.

#### 11.5.4 Salzburg

§ 16 (1) Stellt die Baubehörde fest, dass die Ausführung einer baulichen Maßnahme nicht dem Inhalt der Bewilligung (Baukonsens) einschließlich der auf die bauliche Maßnahme bezughabenden baurechtlichen Vorschriften, der Pläne und technischen Beschreibung entsprechend erfolgt, so hat sie die Einstellung der Ausführung der baulichen Maßnahme zu verfügen, es sei denn, dass die Abweichung geringfügig ist. Eine Abweichung vom Inhalt der Bewilligung ist jedenfalls dann nicht mehr als geringfügig anzusehen, wenn hiedurch die in den raumordnungs- oder baurechtlichen Vorschriften enthaltenen Bestimmungen verletzt werden oder für die Änderung selbst eine Bewilligungspflicht besteht. Die Einstellung ist unter Anordnung der notwendigen Sicherungsmaßnahmen unmittelbar gegenüber den mit der Ausführung der baulichen Maßnahme beschäftigten Personen ohne vorausgehendes Verfahren mit sofortiger Wirkung zu verfügen und erforderlichenfalls durch weitere Maßnahmen des unmittelbaren Verwaltungszwanges (Art II Abs. 6 Z 5 EGVG) auf Gefahr und Kosten des Bauherrn und des Bauführers sicherzustellen. Sie wird unwirksam, wenn die Baubehörde die Einstellung nicht innerhalb einer Woche nach der Einstellungsverfügung durch Bescheid aufrecht erhält. Berufungen hiegegen haben keine aufschiebende Wirkung.

- (2) Die Baubehörde hat die Einstellung der Ausführung der baulichen Maßnahme auch dann und insoweit zu verfügen, als
- keine Bewilligung vorliegt, oder die erteilte Bewilligung nachträglich aufgehoben wurde oder nicht rechtskräftig ist, es sei denn, es handelt sich im letzten Fall um Arbeiten nach § 12 Abs. 2;
  - die bauliche Maßnahme nicht durch eine hierzu befugte Person (§ 11) ausgeführt bzw. überwacht wird;
  - die im Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen Auflagen nicht erfüllt werden;
  - baubehördlichen Anordnungen im Sinn des § 13 nicht entsprochen wird;
  - sie in einem Gebiet, für das eine Bausperre gemäß § 26 oder § 42 ROG 1992 gilt, ohne die gemäß dem jeweiligen Abs. 3 der zitierten Bestimmungen erforderliche besondere Bewilligung ausgeführt wird.

Abs. 1 dritter bis fünfter Satz findet Anwendung.

- (3) Ist eine bauliche Anlage ohne Bewilligung ausgeführt oder ist ihre Bewilligung nachträglich aufgehoben worden, so hat die Baubehörde dem Eigentümer und allenfalls auch dem Veranlasser aufzutragen, die bauliche Anlage binnen einer angemessenen Frist zu beseitigen. Wird ein Ansuchen um nachträgliche Baubewilligung gestellt, darf eine Vollstreckung des Beseitigungsauftrages nicht eingeleitet oder fortgesetzt werden. Bei Versagung der nachträglichen Bewilligung beginnt die Frist zur Beseitigung ab Rechtskraft des Versagungsbescheides neu zu laufen.

- (4) Die Bestimmung des Abs. 3 gilt hinsichtlich des unzulässig Hergestellten sinngemäß, wenn die Ausführung aufgrund einer baubehördlichen Bewilligung erfolgt, von deren Inhalt aber nicht nur geringfügig abweicht. Der Beseitigungsauftrag ist diesfalls an den Bauherrn bzw den Eigentümer der baulichen Anlage zu richten.
- (5) Geringfügige Abweichungen der Ausführung der baulichen Anlage vom Inhalt der Bewilligung sind von der Baubehörde nachträglich zu genehmigen. Hinsichtlich solcher Abweichungen kann die Baubehörde die Vorlage der erforderlichen Pläne und Unterlagen (§§ 4 und 5) verlangen. Bei Bauten, die unter § 17 Abs. 4 fallen, kann die Genehmigung über Antrag im Überprüfungsbescheid erteilt werden.
- (6) Wird durch eine bescheidwidrige oder nicht bewilligte Ausführung einer baulichen Maßnahme gegen eine Bestimmung betreffend Abstände zu der Grenze des Bauplatzes oder zu anderen Bauten verstoßen, so steht dem hiedurch in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten verletzten Nachbarn das Recht der Antragstellung auf behördliche Maßnahmen nach Abs. 1 bis 4 und die Parteistellung in diesem Verfahren zu. Dies gilt nicht, wenn die bauliche Anlage 30 oder mehr Jahre ab Vollendung der baulichen Maßnahme, bei Bauten ab Aufnahme der auch nur teilweisen Benützung besteht.
- (7) Die Abs. 1 bis 4 finden auf Maßnahmen gemäß § 3 sinngemäß Anwendung. Dabei tritt an die Stelle der Bewilligung die Kenntnismeldung der Bauanzeige gemäß § 10 Abs. 5 und an die Stelle eines Ansuchens um nachträgliche Bewilligung die nachträgliche Anzeige. Geringfügige Abweichungen der Ausführung vom Baukonsens können der Baubehörde nachträglich, allenfalls zusammen mit der Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 unter Anschluß der erforderlichen Pläne und Beschreibungen angezeigt werden. Dem Abweichen vom Baukonsens ist das Abweichen von im Zeitpunkt der Anzeige geltenden baurechtlichen Vorschriften gleichzuhalten, soweit es nicht vom Baukonsens erfaßt ist.

### 11.5.5 Oberösterreich

- § 49 (1) Stellt die Baubehörde fest, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie - unbeschadet des § 41 - dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessenen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder die bauliche Anlage innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist zu beseitigen. Die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, ist dann nicht einzuräumen, wenn nach der maßgeblichen Rechtslage eine Baubewilligung nicht erteilt werden kann.
- (2) Sucht der Eigentümer der baulichen Anlage um die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung fristgerecht an und wird dieser Antrag entweder zurückgewiesen oder abgewiesen oder zieht der Antragsteller den Antrag zurück, wird der Auftrag auf Beseitigung der baulichen Anlage rechtswirksam; die im Bescheid gemäß Abs. 1 festgesetzte Frist zur Beseitigung der baulichen Anlage beginnt in diesem Fall mit der Rechtswirksamkeit der Zurückweisung oder Abweisung oder der Zurückziehung des nachträglichen Baubewilligungsantrages.

- (3) Sind wegen des schlechten Bauzustandes der bewilligungslos errichteten baulichen Anlage Sicherungsmaßnahmen erforderlich, hat die Baubehörde die jeweils erforderlichen Sicherungsmaßnahmen dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen. § 48 Abs. 7 gilt sinngemäß.
- (4) Stellt die Baubehörde bei der Überprüfung einer baubehördlich bewilligten Anlage bewilligungspflichtige Abweichungen oder das Erlöschen der Baubewilligung fest, oder wurde die rechtswirksame Baubewilligung nachträglich aufgehoben oder für nichtig erklärt, gelten die Bestimmungen der Abs. 1 bis 3 sinngemäß.
- (5) Umter baulichen Anlagen im Sinn der Abs. 1 bis 4 sind sämtliche bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 24) zu verstehen.
- (6) Stellt die Baubehörde fest, dass eine baubehördlich nicht bewilligungspflichtige bauliche Anlage nicht entsprechend den für sie geltenden bau- oder raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere jenen des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans, ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie dem Eigentümer mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen. § 48 Abs. 7 gilt sinngemäß.

### 11.5.6 Steiermark

- § 41 (1) Die Behörde hat die Baueinstellung zu verfügen, wenn Vorhaben gegen Bestimmungen dieses Gesetzes verstoßen, insbesondere wenn
- bewilligungspflichtige Vorhaben ohne Bewilligung,
  - anzeigepflichtige Vorhaben ohne Genehmigung im Sinne des § 33 Abs. 6 ausgeführt werden.
- (2) Werden unzulässige Bauarbeiten trotz verfügter Baueinstellung fortgesetzt, kann die Baubehörde die Baustelle versiegeln oder absperren und die auf der Baustelle vorhandenen Baustoffe, Bauteile, Geräte, Maschinen und Bauhilfsmittel in amtlichen Gewahrsam bringen.
  - (3) Die Behörde hat hinsichtlich vorschriftswidriger baulicher Anlagen einen Beseitigungsauftrag zu erlassen. Der Auftrag ist ungeachtet eines Antrages auf nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung oder einer Anzeige gemäß § 33 Abs. 1 zu erteilen.
  - (5) Berufungen gegen Bescheide nach Abs. 1 und 4 haben keine aufschiebende Wirkung.
  - (6) Den Nachbarn steht das Recht auf Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages zu, wenn die Bauarbeiten, die baulichen Anlagen oder sonstigen Maßnahmen im Sinne der Abs. 1, 3 und 4 ihre Rechte (§ 26 Abs. 1) verletzen.

Abs. 4 regelt den Auftrag zur Unterlassung vorschriftswidriger Nutzung.

### 11.5.7 Burgenland

- § 26 (1) Werden bei einer Überprüfung Mängel festgestellt, hat die Baubehörde deren Behebung innerhalb angemessener Frist anzuordnen. Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht be-

hoben, hat die Baubehörde die Herstellung des vorschriftsmäßigen und konsensgemäßen Zustandes oder die teilweise oder gänzliche Beseitigung des Baues zu verfügen.

- (2) Wird ein bewilligungspflichtiges oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung bzw. Baufreigabe ausgeführt oder im Zuge der Bauausführung vom Inhalt der Baubewilligung oder Baufreigabe wesentlich abgegangen, hat die Baubehörde die Einstellung der Arbeiten schriftlich zu verfügen und den Bauträger aufzufordern, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen bzw. die Bauanzeige zu erstatten. Kommt der Bauträger dieser Aufforderung innerhalb der Frist nicht nach oder wird die Baubewilligung bzw. die Baufreigabe nicht erteilt, hat die Baubehörde die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu verfügen.

### 11.5.8 Niederösterreich

§ 35 (1) Die Baubehörde hat alle Sicherungsmaßnahmen, die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlich sind, insbesondere die Räumung von Gebäuden oder deren Teilen anzuordnen.

(2) Die Baubehörde hat den Abbruch eines Bauwerks anzuordnen, wenn

- mehr als die Hälfte des voll ausgebauten umbauten Raumes eines Gebäudes durch Baugebrechen unbenützbar geworden ist, gesundheits-, bau- oder feuerpolizeiliche Mißstände vorliegen oder
- die Behebung des Baugebrechens unwirtschaftlich ist und der Eigentümer innerhalb der ihm nach § 33 Abs. 2 gewährten Frist die Mißstände nicht behoben hat oder
- für das Bauwerk keine Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) vorliegt und das Bauwerk unzulässig ist (§ 15 Abs. 3 und § 23 Abs. 1) oder der Eigentümer den für die fehlende Bewilligung erforderlichen Antrag oder die Anzeige nicht innerhalb der von der Baubehörde bestimmten Frist ab der Zustellung der Aufforderung hiezu eingebracht hat. Für andere Vorhaben gilt Z 3 sinngemäß.

(3) Wenn es zur Vermeidung von Gefahren für Menschen und Sachen oder von unzumutbaren Belästigungen notwendig ist, hat die Baubehörde die Nutzung eines Bauwerks zu einem anderen als dem bewilligten oder aus der Anzeige (§ 15) zu ersehenden Verwendungszweck mit Bescheid zu verbieten.

### 11.5.9 Wien

§ 129 (10) Jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften ist zu beheben. Ein vorschriftswidriger Bau, für den eine nachträgliche Bewilligung oder Kenntnisnahme einer Bauanzeige nicht erwirkt worden ist, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Gebäudes oder der baulichen Anlage zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. In Schutzzonen sind überdies Abweichungen von den Bebauungs-

bestimmungen im Bebauungsplan, für die eine Baubewilligung weder nachgewiesen noch infolge des erinnerlichen Bestandes des Gebäudes vermutet werden kann, zu beheben und die Gebäude und baulichen Ziergegenstände in stilgerechten und den Bebauungsbestimmungen entsprechenden Zustand zu versetzen. Lassen sich Art und Umfang von vermuteten Abweichungen von den Bauvorschriften nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage verpflichtet, über das Vorliegen der vermuteten Abweichungen und gegebenenfalls über deren Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muß durch die Behörde überprüfbar sein.

### 11.5.10 Rechtspolitische Beurteilung

Insgesamt kann am Erfordernis einer Befugnis der Baubehörde, das Bauareal zu betreten und die Maßnahmen und Anlagen zu inspizieren, nicht gezweifelt werden. Insoweit wären auch globalere Fassungen dieser Ermächtigungen, als die bisweilen sehr kasuistischen Kataloge von Inspektionszwecken gerechtfertigt. Dies gilt wohl auch für Sonderbestimmungen betreffend Werbetafeln, soweit diese ohnehin anzeige- oder bewilligungspflichtig sind. In Frage kann nur die Regelung der Modalitäten der Ausübung dieser Befugnis stehen, etwa dass Inspektionen nicht willkürlich, exzessiv oder zur Unzeit durchgeführt werden sollen.

Ein allgemeines Ziel muß es unter dem Blickwinkel der Deregulierung bilden, dass den Betroffenen möglichst einfach die Möglichkeit geboten werden soll, für allenfalls als rechtswidrig festgestellte Situationen nachträglich die erforderliche behördliche Bewilligung zu erlangen. Dem entsprechend die Rechtsprechung: ein Alternativauftrag, wonach entweder das Rechtswidrige beseitigt werden muß oder aber innerhalb einer bestimmten Frist eine nachträgliche Bewilligung beantragt werden muß, wird entsprechend dem Grundsatz der „Baufreiheit“ auch dann als zulässig, ja als geboten erachtet, wenn das Institut des Alternativauftrags in der betreffenden Bauordnung nicht ausdrücklich vorgesehen ist. Gleichzeitig gilt die alternative Gestaltung eines solchen Auftrages dann als nicht erforderlich, wenn klar abzusehen ist, dass das Rechtswidrige einer nachträglichen Bewilligung überhaupt nicht zugänglich ist, etwa wegen Unvereinbarkeit mit der Widmung oder wegen der Verwendung unzulässiger Materialien.

Es entsprechend einem neueren legislativen Trend zur Realisierung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit, die – wohl selbstverständliche - Pflicht zur Aufhebung von verwaltungspolizeilichen Aufträgen bei Wegfall der Voraussetzungen gesetzlich explizit zu verankern.

An diesen Gedanken der Verhältnismäßigkeit knüpft sich eine zweite verfahrensrechtliche Konsequenz: Unabhängig davon, dass einem Bauauftrag dann, wenn nicht Gefahr im Verzug gegeben ist (§ 57 AVG), Parteiengehör vorangehen muß, sollte dem Verpflichteten die Chance eröffnet werden, die aus seiner Sicht günstigste und einfachste Form der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes

zu finden. Insoweit ist es vorbildlich, wenn in § 41 Abs. 1 VlbG BauG die vorhergehende Androhung eines solchen Auftrages ausdrücklich vorgeschrieben wird. Noch einen Schritt weiter geht § 48 Abs. 4 BauO, welche Bestimmung dem Verpflichteten im Prinzip das Recht einräumt, den Inhalt des baupolizeilichen Auftrags zu bestimmen.

Soweit sich besondere Bestimmungen über die Zustellung von Bauaufträgen durch öffentliche Bekanntmachung finden, stellt sich die Frage, ob diese von § 25 ZustellG abweichenden Regelungen wirklich im Sinn von Art. 11 Abs. 2 B-VG zur Regelung des Gegenstandes erforderlich sind. Eine ähnliche Frage stellt sich auch im Hinblick auf einen pauschalen Ausschluß der aufschiebenden Wirkung (z.B. § 35 Abs. 3 Kntn BauO) im Lichte von § 64 Abs. 2 AVG oder im Hinblick auf Bestimmungen, welche letztlich nur § 57 AVG „wiederholen“ (vgl. § 48 Abs. 6 öö BauO).

Die Abgrenzung zwischen Instandsetzungs- und Beseitigungsauftrag wird heute – entsprechend den verfassungsrechtlichen Vorgaben – durchgehend nach dem Kriterium der wirtschaftlichen Zumutbarkeit bzw nach dem Kriterium der offensichtlichen Unbehebbarkeit getroffen.

Fraglich ist, ob es zielführend ist, noch einen „Zwischenschritt“ einzuführen und den Eigentümer bei Zweifeln über das Vorliegen eines Baugebrechens zur Einholung des Befundes eines Sachverständigen zu verpflichten (vgl. § 129 Abs. 5 Wr BauO), statt sich auf das Gebot der Instandhaltung zu beschränken.

Einzelne BauO sehen heute – für das traditionelle Baurecht untypische – Ermächtigung zur nachträglichen Vorschreibung von anderen oder zusätzlichen Auflagen vor (vgl. insbesondere § 46 öö BauO). Solche Ermächtigungen sind ambivalent zu beurteilen. Auf der einen Seite kann es dem gewerblichen Betriebsanlagenrecht vergleichbare Fälle geben – wie sie offenbar § 32 NÖ BauO vor Augen hat –, in denen im Bewilligungszeitpunkt nicht endgültig beurteilbare Emissionskonstellationen eine nachträglich endgültige Konkretisierung des Konsenses gebieten. Auf der anderen Seite bringen derartige Ermächtigungen die Gefahr mit sich, dass das primäre Bewilligungsverfahren eher „großzügig“ abgewickelt wird, im Wissen, dass ohnehin noch eine nachträgliche Anpassung des Konsenses möglich ist. Im allgemeinen sollten nachträglich Gefahrenlagen mit Hilfe der gefahrenpolizeilichen Instrumente, subsidiär auf der Grundlage von § 68 Abs. 3 AVG, bewältigbar sein.

Anzumerken ist, dass solche Ermächtigungen zu nachträglichen Eingriffen in die Rechtskraft von Baubescheiden oft in Konkurrenz stehen zu besonderen baurechtlichen und zu allgemeinen raumordnungsrechtlichen und gemeindeaufsichtsrechtlichen Nichtigerklärungsbefugnissen (vgl. Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 5. Aufl, 1998, 232 ff).

Besondere Bestimmungen über die Duldungspflichten des Nachbarn im Zuge von baupolizeilichen Auftragsverfahren und deren Durchführung (vgl. § 129 Abs. 6 und 7 Wr BauO) können nur dann

erforderlich sein, wenn sich die allgemeine Umschreibung der Duldungspflichten des Nachbarn nicht ohnedies auf diese Konstellation erstreckt.

Bei allen Bestrebungen zur Deregulierung ist zu beachten, dass das dahinterstehende Anliegen der Freiheitssicherung auch eine Regulierung erforderlich machen kann. In dieser Hinsicht fällt auf, dass der Behörde oft eine große Beurteilung in der Hinsicht offengehalten wird, wann sie ein „Abweichen von der Baubewilligung“ oder ein „erhebliches Abweichen“ (§ 33 Abs. 6 Tir BauO) als gegeben annimmt. Dies mochte solange weniger problematisch gewesen sein, als generell Schlußkolaudierungen vorgesehen waren, in deren Rahmen „geringfügige“ Abweichungen nachträglich bewilligt werden konnten oder als bewilligt galten. Mit der Deregulierung dieses Verfahrensabschnittes gewinnt allerdings der Umstand, dass bekanntlich kaum je ein Bauvorhaben vollständig plan- und bescheidkonform verwirklicht wird, erhöhte Bedeutung, was die künftige Bestandssicherheit betrifft. In diesem Zusammenhang kann § 16 Abs. 1 Szbg BauPolG hervorgehoben werden.

Im Lichte von Regulierungserfordernissen sind wohl auch jene Bestimmungen, welche ausdrücklich Verpflichtung von gewerberechtlich Befugten vorsehen, bestimmte Arbeiten über Auftrag der Behörde vorzunehmen (z.B. § 36 Abs. 2 NÖ BauO, § 129 Abs. 8 Wr BauO). Eine solche Verpflichtung, deren Fehlen oft auch in Vollstreckungsverfahren als Mangel erkannt wird, ergibt sich nämlich sonst weder aus der GewO noch aus anderen Bestimmungen.

Was die Fertigstellung von Baulichkeiten, die Anbringung des Verputzes und die Durchführung von Aufräumarbeiten nach der Fertigstellung im Interesse des Landschafts- und Ortsbildes betrifft, kann auf die oben angestellten Überlegungen zur Wahrung des Ortsbildes im Zuge der Bauführung verwiesen werden.

Besondere Fragen werfen die Bestimmungen auf, welche die Instandhaltung von Feuerstätten (Feuerungsanlagen) und über die Sicherstellung einer Minimierung von Energieverbrauch und Luftverunreinigung im Zusammenhang mit Heizungsanlagen zum Gegenstand haben. Prinzipiell treffen die im Zusammenhang mit dem Fragenkreis der Instandhaltungspflicht gemachten Ausführungen auch hier zu. Eine eingehende Regelung von der Art des § 34 NÖ BauO scheint entbehrlich: Auf der Grundlage entsprechender Bescheidvorschreibungen müßte die Durchsetzung der im Einzelfall getroffenen Vorschriften genügen. Freilich scheinen in diesem Zusammenhang, unabhängig von der genannten Bestimmung, noch nähere Überlegungen zum Verhältnis von Baurecht einerseits und Feuerpolizeirecht bzw Luftreinhaltegesetz – insbesondere im Licht der nach Art. 15a B-VG getroffenen Heizungsanlagenvereinbarung - andererseits erforderlich.

Eher kasuistisch muten Bestimmungen, die der Beseitigung des im Zuge der Durchführung eines baupolizeilichen Auftrages anfallenden Materials gedenken (§ 21 Abs. 2 Szbg BauPolG), darüber hinaus kompetenzrechtlich bedenklich scheinen Bestimmungen, die sogar der Wiederherstellung der natürlichen Abflußverhältnisse gedenken (§ 21 Abs. 3 Szbg BauPolG; vgl. nämlich § 39 WRG).



Was die „rechtliche Sanierung“ von konsenslosen Altbauten betrifft, scheinen im Licht der Judikatur (vgl. Oberndorfer in FS Winkler, 1997, 707; Walzel-v.Wiesentreu, BBl 1998, 55; Jahnel in Bachmann u.a. (Hrsg.), Besonderes Verwaltungsrecht, 2. Aufl, 1998, 346) nur Bestimmungen von der Art des § 40 Stmk BauG bzw des § 54 Kntn BauO als akzeptabel.

Einen Problemkreis eigener Art bildet die Frage der Rechtsstellung der Nachbarn (Anrainern) in Bauauftragsverfahren. Aus einer Bestimmung der (früheren) NÖ BauO wurde z.B. abgeleitet, dass Nachbarn zum Teil auch in solchen Verfahren Parteistellung haben, wenn es um die Wahrung der ihnen eingeräumten subjektiven öffentlichen Rechte geht. In einem speziellen Zusammenhang (Wahrung des Seitenabstands) räumt § 16 Abs. 6 Szbg BauPolG dem Nachbarn ein Antragsrecht ein. Allgemeiner ist die Rechtsstellung des Nachbarn gehalten, die durch § 34 Kntn BauO begründet wird (vgl. weiters Jahnel in Bachmann u.a. (Hrsg.), Besonderes Verwaltungsrecht, 2. Aufl, 1998, 346). Die überwiegende Zahl der Bauordnungen enthält keine ausdrückliche Regelung und geht vom allgemeinen Verständnis aus, dass es sich bei derartigen verwaltungspolizeilichen Verfahren um amtswegig einzuleitende Einparteienverfahren handelt (vgl. näherhin Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 5. Aufl, 1998, 224 ff). § 39 Abs. 5 VlbG BauG schließt die Existenz eines Rechtsanspruchs auf baubehördliche Überwachungsmaßnahmen ausdrücklich aus.

Mit dieser zuletzt genannten Bestimmung wird ein Initiativrecht und ein Mitwirkungsrecht von Nachbarn in baupolizeilichen Verfahren ausgeschlossen. Nicht ausgeschlossen werden kann allerdings – wie höchstgerichtliche Entscheidungen zeigen – die Möglichkeit von Amtshaftungsverfahren und Amtsmißbrauchsverfahren wegen unterlassener oder unzureichender baupolizeilicher Aufsicht. Im Rahmen des § 79 GewO wurde aus einer Entscheidung des OGH der Konsequenz gezogen, den Nachbarn in gewerbepolizeilichen Verfahren betreffend die nachträgliche Verschreibung von anderen oder zusätzlichen Auflagen Antragsrecht und Parteistellung einzuräumen, allerdings erklärt sich diese Regelung nicht zuletzt aus dem Ausschluß der Nachbarn aus dem primären Genehmigungsverfahren. Dementsprechend wurde z.B. auch in der Wiener BauO das Recht der Nachbarn zur (nachträglichen) Erhebung von Einwendungen gerade in solchen Verfahren gewährleistet, in denen in die Möglichkeit einer Mitwirkung im Bewilligungsverfahren nicht eröffnet war.

Insgesamt kann daher an dieser Stelle nur festgehalten werden, dass die Ausgestaltung der Rechtsstellung der Nachbarn in – bestimmten Arten von – baupolizeilichen Verfahren in Abhängigkeit zu sehen ist von der endgültigen Ausgestaltung der primären baurechtlichen Anzeige- und Bewilligungsverfahren.

Zusammenfassend scheinen alle untersuchten Regelungen noch einer legislatischen Vereinfachung zugänglich zu sehen, am ehesten verdient es im vorliegenden Zusammenhang – angesichts ihrer Klarheit und Übersichtlichkeit – die Kärntner Regelung, hier hervorgehoben zu werden.

## 11.6 AMNESTIEREGELUNGEN

### 11.6.1 Kärnten

Rechtmäßiger Bestand

§ 54 Für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die seit mindestens 30 Jahren bestehen und für die eine Baubewilligung im Zeitpunkt ihrer Errichtung erforderlich war, welche jedoch nicht nachgewiesen werden kann, wird das Vorliegen der Baubewilligung vermutet, sofern ihr Fehlen innerhalb dieser Frist baubehördlich unbeanstandet geblieben ist.

### 11.6.2 Steiermark

Rechtmäßiger Bestand

§ 40 (1) Bestehende bauliche Anlagen und Feuerstätten, für die eine Baubewilligung zum Zeitpunkt ihrer Errichtung erforderlich gewesen ist und diese nicht nachgewiesen werden kann, gelten als rechtmäßig, wenn sie vor dem 1. Jänner 1969 errichtet wurden.

(2) Weiters gelten solche bauliche Anlagen und Feuerstätten als rechtmäßig, die zwischen dem 1. Jänner 1969 und 31. Dezember 1984 errichtet wurden und zum Zeitpunkt ihrer Errichtung bewilligungsfähig gewesen wären.

(3) Die Rechtmäßigkeit nach Abs 2 ist über Antrag des Bauwerbers oder von Amts wegen zu beurteilen. Dabei ist die zum Zeitpunkt der Errichtung des Baues maßgebliche Rechtslage zu berücksichtigen. Liegen die Voraussetzungen nach Abs. 2 vor, hat die Behörde die Rechtmäßigkeit festzustellen. Der Feststellungsbescheid gilt als Bau- und Benützungsbewilligung.

(4) Wird das Feststellungsverfahren von Amts wegen eingeleitet, ist der Objekteigentümer zu beauftragen, die erforderlichen Projektunterlagen binnen angemessener Frist bei der Behörde einzureichen.

# 12 BAUSTRAFRECHT

12.1	VORARLBERG	412
12.2	TIROL	413
12.3	SALZBURG	415
12.4	OBERÖSTERREICH	417
12.5	NIEDERÖSTERREICH	419
12.6	WIEN	419
12.7	BURGENLAND	420
12.8	KÄRNTEN	420
12.9	STEIERMARK	422
12.10	RECHTSPOLITISCHE BEURTEILUNG	423

Alle Bauordnungen enthalten ausführliche Kataloge von Verwaltungsstraftatbeständen in Verbindung mit Nebenbestimmungen (z.B. betreffend den Versuch oder den Verfall von Baumaterialien).

## 12.1 VORARLBERG

Gemäß § 55 Abs. 1 begeht eine Verwaltungsübertretung, wer

- Vorhaben nach § 23 ohne Baubewilligung oder, sofern ein Antrag nach § 36a gestellt wurde, vor Zustellung der Mitteilung, dass das Vorhaben nicht baubewilligungspflichtig ist, Vorhaben nach § 24 vor Wirksamkeit der Anzeige oder Vorhaben entgegen den Bestimmungen der §§ 7, 9, 17 und 22 Abs. 2 ausführt;
- Vorhaben entgegen den aufgrund dieses Gesetzes durch Verordnung erlassenen Vorschriften, entgegen der Baubewilligung, entgegen der Erklärung nach § 36b lit b oder entgegen Auflagen nach § 32 ausführt;
- Verpflichtungen auf Grund der §§ 11, 12, 14, 16 bis 18 und 42 Abs. 4 nicht erfüllt;
- eine Erklärung nach § 36b lit b abgibt, obwohl die Pläne, Berechnungen und Beschreibungen den Vorschriften dieses Gesetzes und den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen nicht entsprechen;
- Vorhaben durch Unbefugte durchführen läßt (§ 37 Abs. 1) oder als Bauausführender dem § 37 Abs. 2 bis 4 zuwiderhandelt;
- Überprüfungen nach § 38 Abs. 1 oder Überprüfungen, die in aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen vorgesehen sind, nicht durchführen läßt oder Organen gemäß §§ 39 Abs. 4 und 46 Abs. 3 den Zutritt oder Auskünfte verweigert;
- nach § 40 Abs. 1 oder 2 eingestellte Arbeiten fortsetzt oder fortführen läßt;
- Verfügungen nach §§ 41 Abs. 3, 42 Abs. 1, 43 Abs. 2, 47 Abs. 1, 48 Abs. 1 und 49 Abs. 1 nicht befolgt;
- Meldungen gemäß § 44 Abs. 1 nicht fristgerecht erstattet;
- Bauwerke oder Teile davon entgegen den Vorschriften des § 45 benützt.
- Abs. 2: Verwaltungsübertretungen gemäß Abs. 1 sind von der Bezirksverwaltungsbehörde mit einer Geldstrafe bis zu 100.000 Schilling oder mit Arrest bis zu drei Monaten zu bestrafen. Bei besonders erschwerenden Umständen können Geld- und Arreststrafen nebeneinander verhängt werden.

Abs. 3: Bei Verwaltungsübertretungen gemäß Abs. 1 lit a kann auch auf den Verfall von Gegenständen erkannt werden, die entgegen den Bestimmungen des § 17 angebracht wurden.

Abs. 4: Verwaltungsübertretungen gemäß Abs. 1 sind auch strafbar, wenn sie auf dem Bodensee nicht im Inland begangen wurden. Zur Ahndung solcher Verwaltungsübertretungen ist die BH Brezgenz zuständig.

Abs. 5: Der Versuch ist strafbar.

Abs. 6: Verwaltungsübertretungen nach Abs. 1 lit i sind nicht strafbar, wenn über einen Antrag gemäß § 45 Abs. 1 nicht innert eines Monats nach Einlangen bei der Behörde entschieden wurde und das Bauwerk nach Ablauf dieser Frist benützt wird.

## 12.2 TIROL

### § 54

#### Wer

- ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne eine entsprechende Baubewilligung oder abweichend von der Baubewilligung oder ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben ohne eine entsprechende Bauanzeige, erheblich abweichend von der Bauanzeige, ungeachtet einer Untersagung nach § 22 Abs. 3 dritter Satz oder vorzeitig ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach § 28 Abs. 2 ausführt,
- als Inhaber der Baubewilligung in der Baubewilligung oder in Bescheiden nach § 26 Abs. 9 vorgeschriebene Auflagen nicht erfüllt,
- nach Erlöschen der Baubewilligung einem Auftrag nach § 27 Abs. 5 nicht nachkommt,
- als Inhaber der Baubewilligung in Bescheiden nach § 29 Abs. 1 zweiter Satz vorgeschriebene Maßnahmen nicht durchführt,
- als Bauherr entgegen dem § 29 Abs. 2 ohne entsprechende Kennzeichnung des Verlaufs der äußeren Wandfluchten oder ohne die vorherige Vorlage der Bestätigung darüber an die Behörde mit der Ausführung des aufgehenden Mauerwerkes beginnt oder diese Kennzeichnung vorzeitig entfernt,
- als Bauherr entgegen dem § 29 Abs. 3 ohne die vorherige Vorlage einer entsprechenden Bestätigung darüber, dass die Bauhöhen der Baubewilligung entsprechen, oder ohne die vorherige Kennzeichnung der obersten Ziegelreihe bzw. des oberen Wandabschlusses mit dem Aufsetzen der Dachkonstruktion beginnt oder diese Kennzeichnung vorzeitig entfernt,
- als Bauherr entgegen dem § 30 Abs. 4 ungeachtet eines Auftrages zur Bestellung eines Bauverantwortlichen ein Bauvorhaben, einen Bauabschnitt oder Bauarbeiten ganz oder teilweise ohne die vorherige Bestellung eines geeigneten Bauverantwortlichen ausführt oder im Falle der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit des Bauverantwortlichen die Bauausführung vor der Bestellung eines neuen Bauverantwortlichen fortsetzt,
- einem Auftrag, mit dem ihm nach § 33 Abs. 1 bis 6, gegebenenfalls in Verbindung mit § 44 Abs. 6 oder § 47 Abs. 4, die weitere Bauausführung untersagt oder die Beseitigung eines Bauvorhabens oder die Herstellung des der Baubewilligung entsprechenden Zustandes aufgetragen wird, nicht nachkommt,
- als Eigentümer oder Bauberechtiger eine bauliche Anlage oder einen Teil davon ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach § 35 Abs. 2, gegebenenfalls in Verbindung mit § 44 Abs. 6, benützt oder anderen zur Benützung überläßt,
- als Eigentümer oder Bauberechtiger ein Gebäude im Sinne des § 36 Abs. 1 oder einen Teil davon ohne eine entsprechende Benützungsbewilligung benützt oder anderen zur Benützung überläßt,

- als Eigentümer oder Bauberechtigter - unbeschadet des § 15 Abs. 8 und 9 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997 - eine bauliche Anlage oder einen Teil davon zu einem anderen als dem bewilligten bzw. als dem aus der baulichen Zweckbestimmung hervorgehenden Verwendungszweck benützt oder anderen zur Benützung überläßt,
- als Inhaber der Benützungsbewilligung darin vorgeschriebene Auflagen nicht erfüllt,
- einem Auftrag, mit dem ihm nach § 37 Abs. 1, 2 oder 3 die Beseitigung einer baulichen Anlage oder die Herstellung des der Baubewilligung oder der Bauanzeige entsprechenden Zustandes aufgetragen wird, nicht nachkommt,
- einem Auftrag nach § 38 Abs. 2, gegebenenfalls in Verbindung mit § 44 Abs. 6, § 45 Abs. 6 oder § 47 Abs. 4, zur Behebung von Baugebrechen oder zum gänzlichen oder teilweisen Abbruch einer baulichen Anlage oder zur gänzlichen oder teilweisen Entfernung einer Werbeeinrichtung bzw. einer Aufschüttung oder Abgrabung nicht nachkommt oder wer eine bauliche Anlage entgegen einem Bescheid nach § 38 Abs. 3, gegebenenfalls in Verbindung mit § 44 Abs. 6, weiter benützt oder anderen zur Benützung überläßt oder Auflagen in einem solchen Bescheid nicht erfüllt,
- ein Gebäude oder einen Gebäudeteil ohne die erforderliche Abbruchanzeige, ungeachtet einer Untersagung nach § 41 Abs. 3 erster Satz oder vorzeitig ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach § 41 Abs. 5 erster Satz abbricht,
- als Abbruchberechtigter entgegen dem § 42 Abs. 1 in Verbindung mit § 30 Abs. 4 ungeachtet eines Auftrages zur Bestellung eines Abbruchverantwortlichen den Abbruch bzw. Abbrucharbeiten ohne die vorherige Bestellung eines geeigneten Abbruchverantwortlichen ausführt oder im Falle der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit des Abbruchverantwortlichen den Abbruch bzw. die Abbrucharbeiten ohne die Bestellung eines neuen Abbruchverantwortlichen ausführt,
- als Abbruchberechtigter entgegen dem § 42 Abs. 1 in Verbindung mit § 33 Abs. 2 oder nach § 43 Abs. 1, 2 erster Satz oder 3 erster Satz, mit dem ihm die weitere Ausführung des Abbruchs bzw. die sofortige Einstellung der Abbrucharbeiten oder die Wiederherstellung des früheren Zustandes aufgetragen wird, nicht nachkommt,
- als Abbruchberechtigter oder Abbruchverantwortlicher Auflagen in der Zustimmung zum Abbruch nicht erfüllt oder den Verpflichtungen nach § 42 Abs. 2 erster Satz nicht nachkommt oder als Abbruchberechtigter einem Auftrag nach § 42 Abs. 4 erster Satz nicht nachkommt,
- als Inhaber einer Bewilligung für eine bauliche Anlage vorübergehenden Bestandes (§ 44) in der Bewilligung vorgeschriebene Auflagen nicht erfüllt oder nach dem Ablauf der Bewilligung einem Auftrag nach § 44 Abs. 5 zweiter Satz nicht nachkommt,
- eine anzeigepflichtige Werbeeinrichtung ohne die erforderliche Anzeige, ungeachtet einer Untersagung nach § 45 Abs. 4 zweiter Satz oder vorzeitig ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach § 45 Abs. 5 erster Satz errichtet, aufstellt oder ändert, Auflagen in der Zustimmung zur Errichtung, Aufstellung oder Änderung einer Werbeeinrichtung nicht erfüllt oder eine Werbeeinrichtung entgegen dem § 45 Abs. 2 lit b oder c vorzeitig anbringt oder nicht rechtzeitig entfernt,
- einem Auftrag zur Entfernung einer Werbeeinrichtung nach § 46 Abs. 1 oder 2 nicht nachkommt,
- eine anzeigepflichtige Aufschüttung oder Abgrabung ohne die erforderliche Anzeige, ungeachtet einer Untersagung nach § 47 Abs. 4 in Verbindung mit § 45 Abs. 4 zweiter Satz oder vorzei-

tig ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach § 47 Abs. 4 in Verbindung mit § 45 Abs. 5 erster Satz ausführt oder Auflagen in der Zustimmung zur Durchführung einer Aufschüttung oder Abgrabung nicht erfüllt,  
begeht eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis zu 500.000.- Schilling zu bestrafen.

Wer

- als Bauherr entgegen dem § 30 Abs. 2 erster Satz die Bestellung des Bauverantwortlichen der Behörde nicht mitteilt,
- als Bauverantwortlicher den Verpflichtungen nach § 30 Abs. 3 nicht nachkommt,
- bei der Bauausführung Bestimmungen in Verordnungen nach § 31 Abs. 1 oder 3 oder Festlegungen in Bescheiden nach § 31 Abs. 2, gegebenenfalls in Verbindung mit § 44 Abs. 6, § 45 Abs. 6 oder § 47 Abs. 4, zuwiderhandelt,
- als Bauherr oder als Bauverantwortlicher der Verpflichtung nach § 32 Abs. 2 zweiter Satz nicht nachkommt,
- als Bauherr entgegen dem § 35 Abs. 1, 3 oder 4, gegebenenfalls in Verbindung mit § 44 Abs. 6 oder § 47 Abs. 4, die Vollendung eines bewilligungspflichtigen oder anzeigepflichtigen Bauvorhabens der Behörde nicht anzeigt,
- als Eigentümer einer baulichen Anlage oder als sonst hierüber Verfügungsberechtigter den Verpflichtungen nach § 39 Abs. 2 nicht nachkommt oder
- als Abbruchberechtigter entgegen dem § 42 Abs. 1 vierter Satz in Verbindung mit § 30 Abs. 2 erster Satz die Bestellung des Abbruchverantwortlichen der Behörde nicht mitteilt oder entgegen dem § 42 Abs. 5 die Vollendung des Abbruchs der Behörde nicht anzeigt,

begeht eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis zu 50.000.- Schilling zu bestrafen.

Eine Verwaltungsübertretung nach Abs. 1 oder 2 liegt nicht vor, wenn die Tat den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet.

Der Versuch ist strafbar.

## 12.3 SALZBURG

§ 23

Wer

- ohne baubehördliche Bewilligung oder Kenntnisnahme einer
- Bauanzeige eine bauliche Maßnahme ausführt (§ 12 Abs. 1 und 2);
- trotz Einstellung gemäß § 16 Abs. 1 und 2 bzw 7 eine bauliche Maßnahme weiterführt;
- bei der Ausführung der baulichen Maßnahme nicht nur geringfügig vom Baukonsens abweicht (§ 16 Abs. 4 bzw 7);

- Bauten oder Teile von solchen vor vollständiger Erstattung der Anzeige nach § 17 Abs. 2 benützt (§ 17 Abs. 1 dritter Satz);
- als Bauausführender, Bauführer, Sachverständiger oder befugter Unternehmer die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Ausführung der baulichen Anlage oder von Teilen dieser unrichtigerweise bestätigt bzw. bescheinigt (§ 17 Abs. 2 Z 1 und 2);
- als Bauausführender, Bauführer, Sachverständiger oder befugter Unternehmer die Ausführung der baulichen Maßnahme entsprechend der Kenntnisnahme der Bauanzeige und entsprechend den maßgeblichen Bauvorschriften unrichtigerweise bestätigt bzw. bescheinigt (§ 17 Abs. 2 Z 1 und 2);
- eine bauliche Anlage nicht unverzüglich nach Ablauf ihrer Bewilligungsdauer bzw. Dauer der Kenntnisnahme entfernt (§ 9 Abs. 3 bzw. § 10 Abs. 1);
- sich trotz der Verpflichtung des § 11 Abs. 1 nicht eines befugten Bauausführenden bedient;
- als Bauausführender oder Bauführer nicht für die Einhaltung der Bewilligung bzw. zur Kenntnis genommenen Bauanzeige und der maßgeblichen Bauvorschriften im Sinn des § 11 Abs. 3 bzw. 4 sorgt;
- als Bauherr, Bauausführender oder Bauführer die Verfügungen der Baubehörde nicht ohne Verzug im Sinn des § 11 Abs. 5 weitergibt;
- den Beginn der Ausführung der baulichen Maßnahme nicht anzeigt oder bei der Ausführung des Abbruchs eines Baues der Anzeige nicht einen erforderlichen Vertrag anschließt (§ 12 Abs. 3);
- mit der Anzeige der baulichen Maßnahme nicht einen gemäß § 11 bestellten bzw. im Fall der Bestellung eines anderen Bauführers während der Ausführung der baulichen Maßnahme den neu bestellten Bauführer namhaft macht (§ 12 Abs. 4);
- bei der Ausführung der baulichen Maßnahme in einer mit technisch zumutbaren Mitteln vermeidbaren Weise solchen Baulärm verursacht, der Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen bewirkt, oder gegen eine auf § 13 Abs. 1 gestützte Verordnung verstößt (§ 13 Abs. 1);
- Organen der Baubehörde den Zutritt zur Baustelle zum Zweck der Ausübung der Überprüfungsbefugnis oder verlangte Auskünfte verweigert (§ 15 Abs. 1);
- als Bauherr die Fertigstellung des Rohbaues nicht anzeigt oder als Bauführer diese Anzeige nicht unterfertigt (§ 15 Abs. 2);
- als Bauherr die Vollendung der baulichen Maßnahme, bei Bauten die Aufnahme der Benützung von Bauten oder Teilen von solchen nicht anzeigt (§ 17 Abs. 1);
- mit Vollendung der baulichen Maßnahme Beeinträchtigungen von Grundflächen nicht behebt und einen ordnungsgemäßen Zustand herstellt oder Baustelleneinrichtungen nicht vollständig entfernt (§ 17 Abs. 6);
- vor der Herstellung von gemäß § 9 Abs. 2 dritter Satz vorgeschriebenen Nebenanlagen die bauliche Anlage benützt (§ 17 Abs. 9);
- die Numerierung eines Baues ohne Anordnung des Bürgermeisters vornimmt, löscht oder abändert, die Anbringung von Orientierungstafeln (§ 18 Abs. 5), Straßentafeln (§ 18 Abs. 8) nicht duldet oder Orientierungsnummern, Straßentafeln und Ordnungsnummern nicht sichtbar hält (§ 18 Abs. 10);
- Heizungsanlagen im Sinn des § 19 Abs. 6 nicht überprüfen läßt;
- eine nach § 19 Abs. 7 vorgeschriebene Überprüfung nicht durchführt oder die Ergebnisse einer solchen Überprüfung der Baubehörde nicht mitteilt;



- Organen der Baubehörde zum Zweck der Aufsicht über den Bauzustand von baulichen Anlagen den Zutritt zur Liegenschaft oder zur baulichen Anlage bzw Teilen hiervon oder die Untersuchung der baulichen Anlage verweigert oder erforderliche Auskünfte nicht erteilt (§ 20 Abs. 2);
- bei der Durchführung von baupolizeilichen Aufträgen zur Beseitigung einer baulichen Maßnahme oder zum Abbruch einer baulichen Anlage das angefallene Material nicht beseitigt (§ 21 Abs. 2);
- den in den aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Verordnungen, Bescheiden oder baupolizeilichen Anordnungen enthaltenen Geboten oder Verboten zuwiderhandelt,

begeht eine Verwaltungsübertretung und ist hiefür unbeschadet sonstiger Folgen (baupolizeilicher Auftrag, Vollstreckung, Schadenersatz udgl) in den Fällen der Z 1 bis 3, 5 bis 10, 14, 18 und 22 mit Geldstrafe bis zu 300.000 S und für den Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis sechs Wochen, in den Fällen der Z 4, 11 bis 13, 15 bis 17, 19 bis 21, 23 und 24 mit Geldstrafe bis zu 50.000 S zu bestrafen.

Im Fall einer Übertretung nach Abs. 1 Z 1 bis 3, 5 bis 10, 14, 18 und 22 kann mit der Strafe gleichzeitig der Verfall der auf dem Grundstück, auf dem die bauliche Maßnahme durchgeführt wird, befindlichen Baustoffe, Werkzeuge, Maschinen und sonstigen Baustelleneinrichtungen ausgesprochen werden.

Der strafbare Tatbestand einer Übertretung des § 12 Abs. 1 endet hinsichtlich des unzulässig Hergestellten erst mit der Rechtskraft der erforderlichen Bewilligung bzw des Bescheides über die Kenntnisnahme der Bauanzeige oder mit der Beseitigung der hergestellten baulichen Anlage. Das gleiche gilt hinsichtlich der nicht nur geringfügigen Abweichungen vom Baukonsens. Die Übertretung der Nichtbefolgung des Gebotes des § 17 Abs. 1 endet erst mit der Erstattung der erforderlichen Anzeige.

## 12.4 OBERÖSTERREICH

### § 57

Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer

1. die grundbücherliche Durchführung der Änderung eines bebauten Grundstückes durch eine den Tatsachen nicht entsprechende Erklärung gemäß § 9 Abs. 6 Z 2 erschleicht;
2. als Bauherr oder Bauführer ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne rechtskräftige Baubewilligung auszuführen beginnt, ausführt oder ausgeführt hat oder ohne rechtskräftige Baubewilligung vom bewilligten Bauvorhaben in bewilligungspflichtiger Weise abweicht oder abgewichen ist;
3. als Anzeigender oder Bauführer eine bauliche Anlage, die gemäß § 25 anzeigepflichtig ist, ohne Bauanzeige oder vor Ablauf der im § 25a Abs. 1 angegebenen Frist oder vor der Mitteilung, dass eine Untersagung der Bauausführung nicht beabsichtigt ist (§ 25a Abs. 2) oder trotz Untersagung der Bauausführung ausführt oder ausgeführt hat;

- 3a. als Bauherr oder Bauführer Auflagen oder Bedingungen eines Bescheids nach § 25a Abs. 1a nicht erfüllt;
  4. Werbe- und Ankündigungseinrichtungen ohne Anzeige gemäß § 27 Abs. 2 oder entgegen einem Untersagungsbescheid gemäß § 27 Abs. 3 in Verbindung mit § 25a Abs. 1 errichtet;
  5. als Bauherr oder Bauführer eine bauliche Anlage, die keiner Baubewilligung bedarf, nicht entsprechend den dafür geltenden baurechtlichen Bestimmungen ausführt oder ausgeführt hat;
  - 5a. als Bauherr oder Bauführer bei Ausführung einer baulichen Anlage, für die § 27 des O.ö. Bautechnikgesetzes gilt, die Bestimmungen über die barrierefreie Gestaltung nicht einhält;
  6. sich als Bauherr zur Ausführung eines Bauvorhabens keines gesetzlich dazu befugten Bauführers bedient oder einem Auftrag zur Beiziehung einer besonderen sachverständigen Person nicht entspricht oder die Anzeige über die Person des Bauführers oder der besonderen sachverständigen Person oder über einen Wechsel in der Person des Bauführers oder der besonderen sachverständigen Person unterläßt;
  7. als Bauherr oder Bauführer nach einer Untersagung gemäß § 41 Abs. 3 ohne Behebung des Mangels die Bauausführung fortsetzt;
  8. als Bauführer oder als besondere sachverständige Person einer ihm sonst nach diesem Landesgesetz oder den zu seiner Ausführung erlassenen Vorschriften obliegenden Verpflichtung nicht nachkommt, sofern die Tat nicht unter einen anderen Straftatbestand dieses Landesgesetzes fällt;
  9. eine bauliche Anlage, deren Fertigstellung gemäß § 42 oder § 43 anzuzeigen ist, ohne Baufertigstellungsanzeige oder entgegen § 44 Abs. 1 oder 2 benützt oder benützen läßt;
  10. bei Ausübung eines ihm in Durchführung dieses Landesgesetzes oder mit Bescheid der Baubehörde erteilten Rechtes die im Bewilligungsbescheid festgelegten Auflagen oder Bedingungen nicht bescheidgemäß erfüllt;
  11. baubehördliche Anordnungen nicht bescheidgemäß erfüllt;
  12. den Organen der Baubehörde den Zutritt zur Baustelle nicht gestattet (§ 41 Abs. 1) oder einer der im § 41 Abs. 2 oder im § 47 Abs. 3 umschriebenen Verpflichtungen nicht nachkommt;
  13. als Eigentümer eines Wohngebäudes entgegen § 23 Abs. 2 einen weiteren Wasserbefund nicht oder nicht rechtzeitig vorlegt;
  14. als Planverfasser, Bauführer oder sonstiger Aussteller eines Befundes (§ 25 Abs. 1 Z 1 lit c und Z 2 sowie § 43 Abs. 2 Z 1 und 2) eine falsche Bestätigung oder einen falschen Befund ausstellt.
- (2) Verwaltungsübertretungen gemäß Abs. 1 sind von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafen bis 500.000 S, in den Fällen des Abs. 1 Z 2, 3, 7 und 14 mit Geldstrafen von 20.000 S bis 500.000 S zu bestrafen. Die Strafgeelder fließen der Gemeinde zu, in deren Gebiet sich das Vorhaben befindet, auf das sich die Verwaltungsübertretung bezieht.
- (3) Bei einer Übertretung nach Abs. 1 Z 2 kann der Verfall solcher Baustoffe, Werkzeuge und Bau-einrichtungen ausgesprochen werden, die bei der strafbaren Handlung verwendet wurden oder am Ort der Bauführung für die strafbare Bauausführung bereitgestellt waren.

## 12.5 NIEDERÖSTERREICH

### § 37

Eine Verwaltungsübertretung begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden Handlung bildet, wer

- ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben (§ 14) ohne rechtskräftige Baubewilligung ausführt oder ausführen läßt oder ein so errichtetes oder abgeändertes Bauwerk benützt,
- ein anzeigepflichtiges Vorhaben ohne Anzeige oder vor Ablauf der Frist nach § 15 Abs. 1 und 5 ausführt oder ausführen läßt oder ein anzeigepflichtiges, aber nicht angezeigtes, Bauwerk benützt,
- eine Auflage der Baubewilligung (§ 23 Abs. 2) nicht erfüllt,
- die Anzeige des Baubeginns (§ 26 Abs. 1) oder der Fertigstellung (§ 30 Abs. 1) oder die Bekanntgabe des Bauführers (§ 25) unterläßt,
- ein Baugebrechen trotz eines baupolizeilichen Auftrags nicht beseitigt (§ 33 Abs. 2) oder trotz einer verfügten Baueinstellung (§ 29) die Ausführung des Bauvorhabens fortsetzt,
- ein Bauwerk vor Anzeige der Fertigstellung (§ 30 Abs. 1) und Vorlage der Bescheinigungen, Befunde und Pläne nach § 30 Abs. 2 oder vor der Feststellung der bewilligungsgemäßen Ausführung durch die Baubehörde (§ 30 Abs. 3) benützt,
- die Überprüfungen nach § 34 Abs. 1 nicht durchführen läßt,
- einen Auftrag der Baubehörde nach § 34 Abs. 3 nicht befolgt,
- den Organen der Baubehörde entgegen § 27 Abs. 2, § 33 Abs. 3 oder 34 Abs. 2 und 3 den Zutritt zur Baustelle oder zum Bauwerk oder die Einsicht in eine Unterlage nicht ermöglicht,
- eine in § 59 Abs. 4 oder 5 vorgesehene Bestätigung zu Unrecht ausstellt.

(2) Übertretungen nach Abs. 1 Z 1, 5 und 10 sind mit einer Geldstrafe von 5.000,-- S bis zu 100.000,-- S, zugleich für den Fall ihrer Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu 2 Wochen, Abs. 1 Z 2, 3, 7 und 8 mit einer Geldstrafe bis zu 50.000,-- S, zugleich für den Fall der Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu einer Woche, Abs. 1 Z 4, 6 und 9 mit einer Geldstrafe bis zu 10.000,-- S, zugleich für den Fall der Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu 3 Tagen, zu bestrafen.

## 12.6 WIEN

### § 135

Übertretungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen werden mit Geld bis zu 300.000 S oder mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bestraft.

Mit der Strafe kann gleichzeitig der Verfall von Baustoffen, Werkzeugen und Baueinrichtungen ausgesprochen werden.

Wer die Verwaltung eines Gebäudes ausübt, ist für Verletzungen der dem Eigentümer durch dieses Gesetz oder eine dazu erlassene Verordnung auferlegten Pflichten an dessen Stelle verantwortlich, wenn die Tat ohne Veranlassung und Vorwissen des Eigentümers begangen wurde. Der Eigentümer ist neben dem Verwalter verantwortlich, wenn er es bei dessen Auswahl oder Beaufsichtigung an der nötigen Sorgfalt fehlen ließ.

## 12.7 BURGENLAND

### § 34

Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer als Bauwerber, Bauträger, Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigter von Grundstücken oder Bauten oder als Planverfasser oder Bausachverständiger gegen dieses Gesetz verstößt, den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen zuwiderhandelt, von einer Baubewilligung abweicht oder diesen rechtswidrigen Zustand aufrecht erhält.

Diese Übertretungen werden mit Geldstrafe bis zu S 300.000,--, im Falle der Uneinbringlichkeit mit Arrest bis zu sechs Wochen bestraft, sofern die Tat nicht mit gerichtlicher Strafe bedroht ist.

Hat der Täter vorsätzlich gehandelt oder ist er schon wiederholt wegen Übertretungen dieses Gesetzes bestraft worden, kann unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit mit der Strafe gleichzeitig der Verfall jener Baustoffe, Werkzeuge und Baueinrichtungen ausgesprochen werden, die Gegenstand oder Mittel der Übertretung waren.

Eine Verwaltungsübertretung nach den vorgehenden Bestimmungen liegt nicht vor, wenn die Tat den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet. Strafbehörde erster Instanz ist die Bezirksverwaltungsbehörde.

Die Strafgeelder fließen der Gemeinde zu, in der die Übertretung begangen wurde.

## 12.8 KÄRNTEN

### § 50

Eine Verwaltungsübertretung begeht und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde zu bestrafen, mit Geldstrafe von S 3000,- bis zu S 200.000,-, wer

- bewilligungspflichtige Gebäude ohne Baubewilligung ausführt oder ausführen läßt oder
- gemäß § 35 Abs. 1 und 2 eingestellte Arbeiten fortsetzt oder fortsetzen läßt, sofern sich die Einstellungsverfügung auf Maßnahmen nach Z 1 bezieht;
- mit Geldstrafe von S 10.000,- bis zu S 200.000,-, wer
- als ein zur Erstellung von Plänen, Berechnungen und Beschreibungen Berechtigter solche Unterlagen unterfertigt, ohne sie erstellt zu haben;

- als Unternehmer die Bestimmungen des § 29 Abs. 4 bis 6 übertritt oder unrichtige Bestätigungen nach § 39 Abs. 2 ausstellt;
- als Bauleiter die Bestimmungen des § 30 Abs. 2 oder des § 39 Abs. 2 übertritt;

mit Geldstrafe bis zu S 200.000,-, wer

- bewilligungspflichtige bauliche Anlagen - ausgenommen Gebäude ohne Baubewilligung ausführt oder ausführen läßt; oder
- Vorhaben abweichend von der Baubewilligung ausführt oder ausführen läßt;
- gemäß § 35 Abs. 1 und 2 eingestellte Arbeiten fortsetzt oder fortsetzen läßt, soweit sich die Einstellungsverfügung auf Maßnahmen nach Z 1 bezieht;
- Bauprodukte verwendet oder verwenden läßt, die den Anforderungen des § 29 Abs. 2 erster Satz nicht entsprechen oder entgegen einer Verordnung nach § 29 Abs. 2 zweiter Satz verbotene Bauprodukte verwendet oder verwenden läßt;

mit Geldstrafe bis zu S 30.000,-, wer

- die Bestimmungen der §§ 29 Abs. 3, 30 Abs. 1, 31, 32 Abs. 2, 33, 39 Abs. 1, 41 Abs. 3 und 42 übertritt;
- Arbeiten entgegen den Auflagen nach § 18 durchführt oder durchführen läßt;
- Vorhaben nach § 6 lit a und b unbefugt ausführt oder durch Unbefugte ausführen läßt;
- Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen oder Teile von solchen vor Ablauf der Frist nach § 40 Abs. 2 oder entgegen einer behördlichen Untersagung nach § 40 Abs. 4 benützt oder benützen läßt;
- das Niveau von im Bauland gelegenen Grundstücken durch Anschüttungen oder Abgrabungen, die von Einfluß auf die bestehende oder künftige bauliche Nutzbarkeit dieser Flächen sind, ändert oder sonstige, der Bauvorbereitung dienende Veränderungen an solchen Grundstücken vornimmt, sofern diese Veränderungen nicht auf Grund einer Baubewilligung für Vorhaben auf diesem Grundstück gedeckt
- oder erforderlich erscheinen; für die Wiederherstellung und Beseitigung von strafbaren Niveauveränderungen sind die Bestimmungen der §§ 34 bis 36 sinngemäß anzuwenden;
- Vorhaben nach § 6 lit b bis e ohne Baubewilligung ausführt oder ausführen läßt;
- Vorhaben nach § 7 entgegen § 7 Abs. 3 ausführt oder ausführen läßt oder entgegen § 7 Abs. 4 nicht mitteilt;
- Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen ohne die erforderliche Baubewilligung oder abweichend von dieser benützt;
- gemäß § 35 Abs. 1 und 2 eingestellte Arbeiten fortsetzt oder fortsetzen läßt, soweit sich die Einstellungsverfügung auf Maßnahmen nach Z 6, 7 oder 8 bezieht;
- Baustelleneinrichtungen entgegen § 38 Abs. 1 letzter Satz nicht unverzüglich nach Vollendung des Vorhabens entfernt.

Eine Ersatzfreiheitsstrafe für den Fall der Uneinbringlichkeit der verhängten Geldstrafe ist nicht festzusetzen.

Bildet die unzulässige Errichtung eines Gebäudes oder einer sonstigen baulichen Anlage oder die unzulässige Durchführung einer sonstigen Maßnahme den Gegenstand einer Verwaltungsübertretung, so endet das strafbare Verhalten erst mit der Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes oder mit der Rechtskraft der nachträglich erteilten Bewilligung.

Die Geldstrafen fließen zur Hälfte der Gemeinde zu, in deren Gebiet die Verwaltungsübertretung begangen worden ist.

## 12.9 STEIERMARK

### § 118

Abs. 1: Eine Verwaltungsübertretung, die mit Geldstrafe von 5000 bis 200.000 Schilling zu bestrafen ist, begeht, wer

- Neu- und Zubauten von Gebäuden ohne erforderliche Genehmigung errichtet (§ 19 Z 1 und § 20 Z 1);
- Nutzungsänderungen ohne die erforderliche Bewilligung durchführt (§ 19 Z 2);
- Gebäude ohne Bewilligung abbricht (§ 19 Z 7);
- bewilligungspflichtige Vorhaben und Vorhaben nach § 20 Z 1 durchführt, ohne einen hiezu gesetzlich berechtigten Bauführer herangezogen zu haben (§ 34 Abs. 1);
- bei Durchführung von Bauarbeiten die bestehende Wasserversorgung usw. unterbricht bzw. entfernt, bevor die vorgesehenen diesbezüglichen Einrichtungen funktionsfähig hergestellt worden sind (§ 35 Abs. 5);
- bauliche Anlagen ohne Benützungsbewilligung benützt (§ 38 Abs. 8);
- als Verfügungsberechtigter bauliche Anlagen bewilligungswidrig nutzt (§ 39 Abs. 2);

Abs. 2: Eine Verwaltungsübertretung, die mit Geldstrafe bis zu 100.000 Schilling zu bestrafen ist, begeht, wer

- die notwendige Entfernung von Tafeln oder Bestandteilen der Straßenbeleuchtung nicht rechtzeitig der Gemeinde oder dem zuständigen Versorgungsbetrieb anzeigt (§ 7 Abs. 2);
- Vorhaben gemäß § 19 und § 20 ohne die erforderliche Genehmigung ausführt, sofern sie nicht nach Abs. 1 Z 1, 2 und 3 zu bestrafen sind;
- den Zeitpunkt des Baubeginns der Behörde nicht anzeigt (§ 34 Abs. 2);
- die bauliche Anlage nicht fachtechnisch, bewilligungsgemäß und den Bauvorschriften entsprechend ausführt (§ 34 Abs. 3);
- nicht dafür sorgt, dass alle erforderlichen Berechnungen und statischen Nachweise spätestens vor der jeweiligen Bauausführung erstellt und zur allfälligen Überprüfung durch die Behörde aufbewahrt werden (§ 34 Abs. 4);

- nicht unverzüglich der Behörde anzeigt, dass ein Bauführer die Bauführung zurückgelegt hat oder ihm der Auftrag entzogen wurde (§ 34 Abs. 5);
- bei bewilligungspflichtigen Vorhaben und bei anzeigepflichtigen Vorhaben nach § 20 Z 1 der Behörde die Fertigstellung des Rohbaues nicht schriftlich anzeigt (§ 37 Abs. 3);
- zu Bauführungen andere als brauchbare Bauprodukte verwendet (§ 44 Abs. 1);
- Feuerungsanlagen für Heizzwecke und zur Nutzwassererwärmung ohne Vorliegen einer Typen- oder Einzelgenehmigung in Betrieb nimmt (§ 60 Abs. 1);
- als Betreiber der Garage die Feuerlöscheinrichtungen nicht einmal alle zwei Jahre, Brandmeldeeinrichtungen und selbsttätige Feuerlöschanlagen nicht einmal jährlich durch einen Sachverständigen prüfen läßt oder hierüber keine Aufzeichnungen führt (§ 87);
- die in Bescheiden getroffenen Anordnungen oder vorgeschriebenen Auflagen nicht einhält;
- Gebote oder Verbote einer auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnung nicht einhält.

Abs. 3: Die Tat ist nicht zu bestrafen, wenn sie den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet.

Abs. 4: die Strafe befreit nicht von der Verpflichtung, Abweichungen von den baurechtlichen Vorschriften zu beheben und die in den Bescheiden der Baubehörden enthaltenen Anordnungen und Auflagen zu erfüllen.

Abs. 5: Geldstrafen fließen der Gemeinde zu, in der die Verwaltungsübertretung begangen wurde. Die Straf gelder sind für bau- und raumordnungsrelevante Vorhaben zu verwenden.

## 12.10 RECHTSPOLITISCHE BEURTEILUNG

Eine einheitliche Beurteilung ist im vorliegenden Zusammenhang nicht möglich. Blankettstrafnormen („Zuwiderhandlungen gegen dieses Gesetz und die auf seiner Grundlage ergangenen Verordnungen“; vgl. § 34 Abs. 1 Bgld BauO, § 135 Wr BauO) gelten zwar als verfassungsmäßig, sind jedoch rechtspolitisch keinesfalls wünschenswert. Legt man diese Beurteilung zugrunde, so ist die Umschreibung der Straftatbestände zwangsläufig abhängig von der Umschreibung der Verhaltensvorschriften in den einzelnen Teilen des Baurechts und damit notwendig uneinheitlich. Im Lichte des vorliegenden Materials wäre freilich durchaus daran zu denken, ein etwas höheres Maß an Globalisierung der Tatbestände anzustreben.

Allgemein ist festzuhalten, dass zum Teil nicht zwischen der Schwere des Unrechts differenziert wird. Immerhin macht es einen Unterschied, ob eine Bauführung ohne die dafür erforderliche Bewilligung durchgeführt wird oder ob gegen eine Ordnungsvorschrift verstoßen wird (z.B. nicht fristgerechte Erstattung einer Meldung). Daher ist unter rechtsstaatlichen Gesichtspunkten einer entsprechenden Differenzierung nach Tatbestandsgruppen der Vorzug zu geben.

Was den Stil der Tatbestandsumschreibung betrifft, sollte auf eine hinreichende „Einfachheit“ geachtet werden. Wenn sich etwa die Umschreibungen in § 23 SzbG BauPolG und in § 54 Tir BauO schon als inhaltlich angereichert erweisen und dabei gleichzeitig auch auf die Verhaltensvorschriften selbst verweisen, kann rasch eine Komplexität erreicht werden, welche die Vollziehung in einer vor dem UVS haltbaren Weise wesentlich erschwert. Es wäre vordergründig, dies im Interesse der „Bürgerfreundlichkeit“ zu begrüßen, denn es kann kein Ziel sinnvoller Deregulierung sein, *leges imperfectae* zu schaffen. Vielmehr ist der Kreis der Verhaltensvorschriften auf das Notwendige zu reduzieren. Die verbleibenden Vorschriften sollen jedoch „effektiv“ sein. Legt man diese Beurteilung zugrunde, dann ist es richtig, dass die Delikte fast durchgehend als Ungehorsamsdelikte ausgestaltet sind (problematisch dagegen z.B. § 50 Abs. 1 lit d Z 5 Kntn BauO). In einzelnen Fällen sollte sprachlich deutlicher zum Ausdruck kommen, inwiefern es sich um Dauerdelikte handelt (vgl. § 50 Abs. 3 Kntn BauO). In mehreren Bauordnungen wurde es verabsäumt, einzelne gravierende Delikte auch als Versuchsdelikte zu typisieren.

Welche Gesichtspunkte den globalen Ausschluß der Ersatzfreiheitsstrafe (vgl. § 50 Abs. 2 Kntn BauO) sachlich rechtfertigen sollen, ist nicht ersichtlich.

Einzelne Verfallsregelungen (z.B. § 57 Abs. 3 OÖ BauO, § 23 Abs. 2 SzbG BauPolG, § 135 Abs. 2 Wr BauO) scheinen etwas zu pauschal formuliert, da sie zum Teil weitreichende Eigentumseingriffe – man denke nur an einen Baukran – dem „Fingerspitzengefühl“ (Ermessen) der Strafbehörde überlassen.

Die gegenständlichen Strafbestimmungen enthalten nur zum Teil den im Lichte der Gradinger-Judikatur erforderlichen Vorbehalt.



# 13 ANHANG

## 13.1 TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Regelungsdichte .....	19
Tabelle 2:	Entschärfung des Kumulationsprinzips.....	20
Tabelle 3:	Vereinfachtes Bewilligungsverfahren.....	22
Tabelle 4:	Anzeigeverfahren statt Baubewilligung .....	23
Tabelle 5:	Baubehörden erster Instanz in Burgenland und Kärnten .....	25
Tabelle 6:	Baubehörden zweiter Instanz in Burgenland und Kärnten .....	25
Tabelle 7:	Aufsichtsbehörden in Burgenland und Kärnten.....	26
Tabelle 8:	Darstellung der Rechte des Nachbarn .....	27
Tabelle 9:	Geltungsbereiche der Rechte des Nachbarn .....	27
Grafik 10:	Instanzenzug Gemeindevollziehung .....	174
Grafik 11:	Instanzenzug Landesvollziehung .....	175
Grafik 12:	Instanzenzug Bundesvollziehung.....	175
Tabelle 13:	Baubehörden erster Instanz im Burgenland .....	176
Tabelle 14:	Baubehörden erster Instanz in Kärnten .....	176
Tabelle 15:	Baubehörden erster Instanz in Niederösterreich .....	177
Tabelle 16:	Baubehörden erster Instanz in Oberösterreich .....	177
Tabelle 17:	Baubehörden erster Instanz in Salzburg.....	178
Tabelle 18:	Baubehörden erster Instanz in der Steiermark .....	178
Tabelle 19:	Baubehörden erster Instanz in Tirol .....	179
Tabelle 20:	Baubehörden erster Instanz in Vorarlberg .....	179
Tabelle 21:	Baubehörden erster Instanz in Wien .....	179
Tabelle 22:	Baubehörden zweiter Instanz im Burgenland .....	180
Tabelle 23:	Baubehörden zweiter Instanz in Kärnten .....	180
Tabelle 24:	Baubehörden zweiter Instanz in Niederösterreich .....	181
Tabelle 25:	Baubehörden zweiter Instanz in Oberösterreich .....	181
Tabelle 26:	Baubehörden zweiter Instanz in Salzburg.....	182
Tabelle 27:	Baubehörden zweiter Instanz in der Steiermark .....	182
Tabelle 28:	Baubehörden zweiter Instanz in Tirol.....	182
Tabelle 29:	Baubehörden zweiter Instanz in Vorarlberg .....	183
Tabelle 30:	Baubehörden zweiter Instanz in Wien .....	183
Tabelle 31:	Aufsichtsbehörde in den Bundesländern.....	184
Tabelle 32:	Parteistellung des Nachbarn im baupolizeilichen Auftragsverfahren.....	254

