



Kommunal Akademie NÖ

Community Management Academy

NÖ BAUORDNUNG 1996

Gesammelte Judikatur der Höchstgerichte

Band 2



Zum Autor

Dr. Walter Leiss

Wirkl.Hofrat, Jg.1957, Studium Rechtswissenschaften Universität Wien, Gerichtsjahr, Eintritt in den NÖ Landesdienst im Dez. 1982, Dienst an der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten, 1984 Wechsel in die Abteilung Gemeinden - Schwerpunkt Fachbereich Gemeindeabgaben, ab Juni 1993 Landtagsklub der VP Niederösterreich - seit Sept. 2000 Klubdirektor, seit 1985 Referent für Abgabenrecht bei der Kommunalakademie Niederösterreich.

Impressum

Herausgeber: Kommunalakademie Niederösterreich
(Community Management Academy)

Landhausplatz 1, Haus 5, 3109 St. Pölten

DVR: 0481751 ZVR: 239860116

Für den Inhalt verantwortlich: Mag. Christian Schneider

Gestaltung: Österreichischer Kommunal-Verlag
1010 Wien, Löwelstraße 6/2

Druck: Wograndl Druck GmbH, 7210 Mattersburg

Auflage: 1.500 Stück, Stand: November 2008

NÖ BAUORDNUNG 1996

8200-0 Stammgesetz 129/96 1996-09-11

8200-15 9. Novelle 94/08 2008-11-28

herausgegeben von der
Kommunalakademie Niederösterreich
(Community Management Academy)

St. Pölten 2009

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	7	§ 22 Entfall der Bauverhandlung	58
Abkürzungsverzeichnis	8	§ 23 Baubewilligung	60
I. Baurecht		Bauausführung	
Allgemeines		§ 24 Ausführungsfristen	63
§ 1 Geltungsbereich	10	§ 25 Beauftragte Fachleute und Bauführer	64
§ 2 Zuständigkeit	10	§ 26 Baubeginn	64
§ 3 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde	12	§ 27 Behördliche Überprüfungen	65
§ 4 Begriffsbestimmungen	13	§ 28 Behebung von Baumängeln	65
§ 5 Allgemeine Verfahrensbestimmungen	16	§ 29 Baueinstellung	67
§ 6 Parteien, Nachbarn und Beteiligte	17	§ 30 Fertigstellung	68
§ 7 Verpflichtungen gegenüber den Nachbarn	25	§ 30a Aushangpflicht	70
§ 8 Verfahren für Entschädigungen und Kostenersatzleistungen	27	§ 31 Orientierungsbezeichnung und Straßenbeleuchtung	70
§ 9 Dingliche Bescheidwirkung	27	§ 32 Nachträgliche Auflagen	71
Bauplatzgestaltung		Überprüfung des Bauzustandes	
§ 10 Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland ..	29	§ 33 Vermeidung und Behebung von Baugebrechen ..	72
§ 11 Bauplatz, Bauverbot	31	§ 34 Periodische Überprüfung von Feuerstätten	74
§ 12 Grundabtretung für Verkehrsflächen	34	§ 34a Einmalige Überprüfung von Zentralheizungsanlagen	75
§ 13 Grenzverlegung	36	§ 34b Periodische Überprüfung von ortsfesten Klimaanlagen	76
Bauvorhaben		§ 34c Pflichten des Betreibers einer ortsfesten Klimaanlage	77
§ 14 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben	36	§ 35 Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag	77
§ 15 Anzeigepflichtige Vorhaben	41	§ 36 Sofortmaßnahmen	81
§ 16 Anzeigemöglichkeit	43	§ 37 Verwaltungsübertretungen	82
§ 16a Meldepflichtige Vorhaben	43	Abgaben	
§ 17 Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben	44	§ 38 Aufschließungsabgabe	83
Bewilligungsverfahren		§ 39 Ergänzungsabgabe	86
§ 18 Antragsbeilagen	46	§ 40 Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe	87
§ 19 Bauplan und Baubeschreibung	48		
§ 20 Vorprüfung	50		
§ 21 Bauverhandlung	57		

§ 41 Stellplatz-Ausgleichsabgabe87

§ 42 Behebung oder Änderung der Vorschreibung
einer Abgabe88

II. Bautechnik

Anforderungen an die Planung und Bauausführung

§ 43 Allgemeine Ausführung, wesentliche
Anforderungen89

§ 44 Brauchbarkeit und Verwendbarkeit von91

Bauprodukten, Konformitäts- und Übereinstimmungsnachweise

§ 45 Europäische technische Zulassung91

§ 46 (entfällt)91

§ 47 Österreichisches Institut für Bautechnik.....91

§ 48 Immissionsschutz.....91

Anordnung und äußere Gestaltung von Bauwerken

§ 49 Anordnung von Bauwerken auf einem
Grundstück.....97

§ 50 Bauwisch.....98

§ 51 Bauwerke im Bauwisch.....98

§ 52 Vorbauten.....99

§ 53 Höhe der Bauwerke101

§ 54 Bauwerke im unregelmäßigen Baulandbereich .102

§ 55 Bauwerke im Grünland und auf
Verkehrsflächen104

§ 56 Ortsbildgestaltung105

Heizung

§ 57 Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen.....106

§ 58 Planungsgrundsätze107

§ 59 Aufstellung und Einbau von
Kleinfeuerungsanlagen107

§ 60 Pflichten des Betreibers einer
Feuerungsanlage107

§ 61 Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten.....108

Verwendung von Brennstoffen Anlagen, Abbruch, Geländeänderung

§ 62 Wasserver- und -entsorgung.....108

§ 63 Verpflichtung zur Herstellung von.....115

Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

§ 64 Ausgestaltung der Abstellanlagen116

§ 65 Schutzräume116

§ 66 Abbruch von Bauwerken117

§ 67 Veränderung des Geländes im Bauland.....118

III. Bebauungsplan

§ 68 Erlassung des Bebauungsplans119

§ 69 Inhalt des Bebauungsplans.....120

§ 70 Regelung der Bebauung121

§ 71 Regelung der Verkehrserschließung.....122

§ 72 Verfahren.....123

§ 73 Änderung des Bebauungsplans123

§ 74 Bausperre.....124

§ 75 Freigabe von Aufschließungszonen124

§ 76 Entschädigung125

IV. Umgesetzte EG-Richtlinien, Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 76a Umgesetzte EG-Richtlinien und Informations-
verfahren125

§ 77 Übergangsbestimmungen125

§ 78 Schlussbestimmungen127

Vorwort

Der Vollzug des Baurechts ist wohl unbestritten die umfangreichste und eine der kompliziertesten Verwaltungsmaterien auf Gemeindeebene. Gleichzeitig sind Bauangelegenheiten höchst sensibel, gilt es doch die Interessen der Bauwerber und der Anrainer in Einklang zu bringen. Die Probleme liegen nicht nur bei Vorhaben mit großem Emissionspotential, z.B. bei der Genehmigung von Mastbetrieben, sondern vielfach auch „im Kleinen“, bei ganz normalen Einfamilienhäusern, vor allem dann, wenn zwischen den Nachbarn emotionale Vorbelastungen bestehen. Neben einer geschickten Verhandlungsführung, die Ausgleich und Neutralität vermittelt, ist die Kenntnis des Baurechts für die Baubehörde dabei unerlässlich. Zum niederösterreichischen Baurecht gibt es seit dem Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 1996 mit 1. Jänner 1997 umfangreiche höchstgerichtliche Judikatur zu den verschiedensten Auslegungsfragen. Die vorliegende Broschüre gibt einen Gesamtüberblick über die Rechtsprechung zu einzelnen Bestimmungen und soll damit dem Anwender eine wesentliche Hilfestellung zur Bewältigung der Bauagenden geben. Ganz herzlich möchten wir uns beim Autor, Herrn wHR Dr. Walter Leiss, für die Zusammenstellung der Judikate bedanken.



Für den Herausgeber

Mag. Christian Schneider

Vorsitzender

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch	NÖ	Niederösterreich(isch)
AbgEO	Abgabenexekutionsordnung	NÖ AO	Niederösterreichische Abgabenordnung
Abs.	Absatz	NÖ AWG	Niederösterreichisches Abfallwirtschaftsgesetz
arg.	argumentum, argumento	NÖ BauO	Niederösterreichische Bauordnung
Art.	Artikel	NÖ BSG	Niederösterreichisches Bodenschutzgesetz
AVG	Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991	NÖ LAO	Niederösterreichische Landesabgabenordnung
BAO	Bundesabgabenordnung	Nr.	Nummer
BauSlg	Baurechtliche Sammlung	NR	Nationalrat
BGBI.	Bundesgesetzblatt	OGH	Oberster Gerichtshof
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz 1920, i.d.F. von 1929	ÖStZ	Österreichische Steuerzeitung
bzw.	beziehungsweise	Pkt.	Punkt
d.h.	das heißt	Rz	Randzahl
E.	Erläuterung	S	Schilling
EGVG	Einführungsgesetz zu den Verwaltungsverfahrensgesetzen 1991	S.	Seite
EGW	Einwohnergleichwert	Slg.	Sammlung
EO	Exekutionsordnung	SZ	Entscheidungen des österreichischen Obersten Gerichtshofes in Zivil-(und Justizverwaltungs-)Sachen
Erk., E	Erkenntnis	TBO	Tiroler Bauordnung
EU	Europäische Union	TLAO	Tiroler Landesabgabenordnung
EvBI	Evidenzblatt der Rechtsmittelentscheidungen in der „Österreichischen Juristen-Zeitung“ (Jahrgang/Nummer)	u.a.	unter anderem
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum	u.U.	unter Umständen
f	folgende	v.	vom
FAG	Finanzausgleichsgesetz	VG	Verfassungsgesetz
FN	Fußnote	VfGH	Verfassungsgerichtshof
FS	Festschrift	VfSlg.	„Sammlung der Erkenntnisse und wichtigsten Beschlüsse des Verfassungsgerichtshofes“, Neue Folge
F-VG	Finanz-Verfassungsgesetz 1948	vgl.	vergleiche
G	Gesetz	v.H.	von Hundert
GdO	Gemeindeordnung	VwGG	Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985
gem.	gemäß	VwGH	Verwaltungsgerichtshof
GP	Gesetzgebungsperiode	VwSlg.	Verwaltungsgerichtshof, amtliche Sammlung der Erkenntnisse und Beschlüsse
GR	Gemeinderat	WRG 1959	Wasserrechtsgesetz 1959
hg.	höchstgerichtlich	Wr. KEG	Wiener Kanalanlagen und Einmündungsgebührengesetz
i.d.F.	in der Fassung	Wv	Wiederverlautbarung
i.S.d.	im Sinne des	Z.	Ziffer
i.V.m.	in Verbindung mit	z.B.	zum Beispiel
KanalG	Kanalgesetz	ZfV	Zeitschrift für Verwaltungsrecht
KO	Konkursordnung	Zl.	Zahl
leg.cit.	legis citatae		
LGBI.	Landesgesetzblatt		
LH	Landeshauptmann		
lit.	litera		
mwN	mit weiteren Nachweisen		

I. Baurecht

Allgemeines

§ 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 Schiffsanlagen) 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) sowie Schutz- und Regulierungswasserbauten, 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 elektrischer Energie (§ 2 Abs. 1 Z. 19 des NÖ Elektrizitätswesengesetzes 2005, LGBl 7800) soweit sie einer elektrizitätsrechtlichen Genehmigung bedürfen, sowie Gas-, Erdöl- und Fernwärmeleitungen;
 5. Straßenbauwerke des Landes und der Gemeinden;

§ 2 Zuständigkeit

- (1) Baubehörde erster Instanz ist der Bürgermeister der Magistrat (in Städten mit eigenem Statut)
Baubehörde zweiter Instanz ist der Gemeindevorstand (Stadtrat) der Stadtsebat (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 Entscheidung in ihrem Namen über eine Vorstellung nach § 61 der NÖ Gemeindeordnung, LGBl. 1000, betrauen.
- (6) Abs. 1 gilt nicht für das Verwaltungsstrafverfahren.

Zuständigkeit

Die Baubehörde ist von Amtswegen verpflichtet, ihre Zuständigkeit unter Berücksichtigung einer allfälligen UVP-Pflicht des eingereichten Vorhabens zu prüfen und aufgrund nachvollziehbarer Feststellungen im angefochtenen Bescheid darzulegen, warum sie vom Fehlen einer UVP-Pflicht und damit von Ihrer Zuständigkeit ausgeht. Dies gilt auch dann, wenn ein Nachbar keinen Nachweis darüber führt, in wieweit auch nur eines der Kriterien im Sinne der im Anhang zum UVP-Gesetz enthaltenen Definitionen vorliegen, weshalb die Behörde nicht hätte erkennen können, wodurch die

Voraussetzungen für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gegeben sein sollten. (VwGH 31.7.2007, 2006/05/0221)

Instanzenzug

Hinsichtlich erstinstanzlicher Bescheide des Bürgermeisters ist der Gemeindevorstand, hinsichtlich erstinstanzlicher Bescheide des Gemeindevorstandes ist der Gemeinderat Berufungsbehörde. Gegen eine Entscheidung des im Devolutionsweg zuständig gewordenen Gemeindevorstandes ist Kraft ausdrücklichem Ausschluss eines Rechtsmittels in der Gemeindeordnung keine weitere Berufung an den Gemeinderat zulässig. Dieser Berufungsausschluss ist eine Sonderbestimmung, ähnlich dem Vorbehalt des Art. 103 Abs. 4 letzter Halbsatz B-VG, wonach dann, wenn die Entscheidung in I. Instanz dem Landeshauptmann zusteht, der Instanzenzug in den Angelegenheiten der mittelbaren Bundesverwaltung, wenn nichts bundesgesetzlich anderes bestimmt ist, bis zum zuständigen Bundesminister geht. Die zum Bundesrecht ergangene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach gegen die bescheidmäßige Ablehnung eines Devolutionsantrages durch die Oberbehörde der Rechtszug auch an die sachlich in Betracht kommenden Oberbehörde offenstünde, findet somit hier keine Anwendung. (VwGH 19.9.2006, 2006/05/0038)

Übertragung der Zuständigkeit

Gemäß § 2 Abs. 1 NÖ BauO 1996 (BO) ist Baubehörde erster Instanz, soweit es sich nicht um eine Stadt mit eigenem Statut handelt, der Bürgermeister. Nach § 3 Abs. 1 BO fallen Aufgaben, die nach diesem Gesetz von den Gemeinden zu besorgen sind, in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde.

Gemäß Art. 118 Abs. 7 B-VG kann auf Antrag einer Gemeinde die Besorgung einzelner Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches nach Maßgabe des Art. 119a Abs. 3 durch Verordnung der Landesregierung auf eine staatliche Behörde übertragen werden.

Genau auf diese Gesetzesstelle bezieht sich in ihrer Promulgationsformel die NÖ Bau-Übertragungsverordnung, LGBl. 1.090/2. Der § 1 dieser VO lautet:

Die Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung 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.

Soweit es die Beschwerdeführer als „fraglich“ erscheinen lassen, ob die Übertragung eines generell abstrakt umschriebenen Aufgabenbereiches, nämlich der örtlichen Baupolizei bei Angelegenheiten mit gewerberechtlichen Aspekten, verfassungskonform ist, seien sie auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 16. Oktober 1999, VfSlg. 15639 verwiesen. Der Verfassungsgerichtshof hegte keine Bedenken gegen die durch Verordnung der Burgenländischen Landesregierung verfügte Übertragung der Besorgung von Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde aus dem Bereich der örtlichen Baupolizei auf die jeweils angeführte Bezirkshauptmannschaft; der Grund für die Übertragung lag nach Auffassung des Verfassungsgerichtshofes offenbar darin, Baubewilligungsverfahren und gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigungsverfahren bei einer Behörde zu konzentrieren und damit die negativen Auswirkungen der Kumulation von Bewilligungsverfahren, die von verschiedenen Behörden abzuführen seien, zu mildern. Die Weiterleitung gemäß § 6 Abs. 1 AVG erfolgt durch formlose Verfügung; sie bewirkt zum einen das Erlöschen der Entscheidungspflicht der abtretenden Behörde, die durch diesen Verwaltungsakt, wenn auch nicht mit bindender Wirkung, eine im Gesetz vorgesehene Verfügung über den Antrag getroffen hat, die ihrem Wesen nach notwendig die Annahme des Weiterbestehens ihrer Entscheidungspflicht ausschließt. Zum anderen führt die Weiterleitung dazu, dass mit dem Einlangen des abgetretenen Antrages bei der (vermeintlich) „zuständigen“ Behörde diese die Entscheidungspflicht nach § 73 Abs. 1 AVG trifft. Diese Rechtswirkungen treten unabhängig davon ein, ob die Weiterleitung zu Recht erfolgt ist oder nicht (siehe zu all dem die umfangreichen Nachweise bei *Hengstschläger-Leeb*, AVG S 6, Rz. 12 f). Es entspricht wohl der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass es der Partei freisteht, so sie die Ansicht der abtretenden Behörde nicht teilt, auf der Erledigung des Antrages durch die angerufene Behörde zu beharren und damit deren Verpflichtung zur Fällung einer Zuständigkeitsentscheidung in Form einer Zurückweisung des Antrages auszulösen (siehe beispielsweise den hg. Beschluss vom 28. Jänner 2003, ZI.2000/18/0031, das hg. Erkenntnis vom 15. Oktober 2003, ZI.2002/12/0268 und den hg. Beschluss vom 11. November 1993, ZI.93/18/0457). Diese Möglichkeit, wieder eine Entscheidungspflicht der abtretenden Behörde

§ 2 Zuständigkeit | § 3 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinden

herbeizuführen, bestand hier aber nicht, weil die - auf Grund der Weiterleitung jedenfalls zuständig gewordene - BH ihrer nunmehr gegebenen Entscheidungspflicht unverzüglich nachgekommen ist. Die BH war somit die nach § 6 Abs.1 AVG zuständig gewordene Behörde. (VwGH 3.07.2007, 2005/05/0253).

§ 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.

§ 4 Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als 1. Aufenthaltsräume: Räume, welche zum ständigen oder längeren Aufenthalt von Personen bestimmt sind, ausgenommen Wirtschaftsräume (z.B. Küche);

2. Baufluchtlinien: Abgrenzungen innerhalb eines Grundstücks, über die grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf;

3. Bauwerk: ein Objekt, dessen fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und das mit dem Boden kraftschlüssig verbunden ist;

4. bauliche Anlagen: alle Bauwerke, die nicht Gebäude sind;

5. Bauwuch: der vorgeschriebene Mindestabstand eines Gebäudes zu den Grundstücksgrenzen (seitlicher und hinterer Bauwuch) oder zur Straßenfluchtlinie (vorderer Bauwuch);

6. Energieausweis: ein Dokument zur Beschreibung der Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes oder eines Gebäudeteiles;

7. Gebäude: ein oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und wenigstens zwei Wänden, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen;

Nebengebäude: ein Gebäude mit einer Grundrißfläche bis zu 100 m², das oberirdisch nur ein Geschoß aufweist, keinen Aufenthaltsraum enthält und seiner Art nach dem Verwendungszweck eines Hauptgebäudes untergeordnet ist, unabhängig davon, ob ein solches tatsächlich besteht (z.B. Kleingarage, Werkzeughütte); es kann auch an das Hauptgebäude angebaut sein;

Konditionierte Gebäude oder -teile: Gebäude oder deren Teile, deren Innenraumklima unter Einsatz von Energie beheizt, gekühlt, be- und entlüftet oder befeuchtet werden, wobei die Teile des Gebäudes als eigene Nutzungseinheiten konzipiert oder umgebaut werden;

Wohngebäude: Gebäude, die ganz oder überwiegend zum Wohnen genutzt werden.

8. Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes: die Ener-

giemenge, die veranschlagt wird, um den unterschiedlichen Erfordernissen im Rahmen der Standardnutzung des Gebäudes (z.B. Heizung, Warmwasserbereitung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung) gerecht zu werden;

9. Geschoß: die Gesamtheit der in einer Ebene liegenden Räume eines Gebäudes, auch wenn die Ebene bis zur halben Höhe des Geschoßes versetzt ist;

Hauptgeschoß: ein Geschoß mit der für Aufenthaltsräume vorgeschriebenen Raumhöhe;

Nebengeschoß: ein Geschoß, das keine Aufenthaltsräume enthält (z.B. Installationsgeschoß), sowie Keller- und Dachgeschoß;

Dachgeschoß: ein Geschoß innerhalb eines Daches mit einer traufenseitigen Kniestockhöhe (z.B. Übermauerung) ab Fußbodenoberkante von höchstens 1,20 m und zusammenhängenden Dachaufbauten (Dachgauben, Dacherker) über höchstens der halben Gebäudelänge;

Kellergeschoß: ein Geschoß, dessen Aussenwände zum Großteil unter der bestehenden oder bewilligten Höhenlage des Geländes des Baugrundstücks liegen;

10. Grundrißfläche: die Fläche innerhalb der äußeren Begrenzungen eines Gebäudes oder Geschoßes;

11. Hauptfenster: Fenster, die zur ausreichenden Belichtung von Wohn-, Arbeits- und anderen Aufenthaltsräumen erforderlich sind; alle anderen Fenster sind Nebenfenster;

12. Mobilheim: die zum Bestimmungsort überführte, für den Aufenthalt von Menschen geeignete Anlage, die nicht den Anforderungen für den Bau und die Benutzung als Straßenfahrzeug genügt, aber selbst noch über Mittel zur Beweglichkeit (Anbringungsmöglichkeit für Räder) verfügt;

13. Netto-Grundfläche: entspricht der Netto-Grundfläche der ÖNORM B 1800 (Ausgabe Jänner 2002); Konditionierte Netto-Grundfläche: entspricht der Netto-Grundfläche der ÖNORM B 1800 (Ausgabe Jänner 2002), wobei diese konditioniert (unter Einsatz von Energie beheizt, gekühlt, be- und entlüftet oder befeuchtet) wird;

14. Straßenfluchtlinie: die Grenze zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und anderen Grundflächen;

§ 4 Begriffsbestimmungen

15. Umfassende Sanierung:

- zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten an einem Gebäude,
- wenn dessen Gesamtbaukosten 25% des Bauwertes (ohne Berücksichtigung des Bodenwertes und der Außenanlagen) übersteigen, oder
- wenn zumindest 25% der Gebäudehülle betroffen werden, oder
- wenn zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Anlagen zum überwiegenden Teil betroffen werden: Fensterflächen, Dach oder oberste Geschoßdecke, Fassadenfläche, Haustechniksystem.

Die Gebäudehülle ist die gesamte aus den Außenabmessungen berechnete Oberfläche eines Gebäudes oder –teiles, die das festgelegte konditionierte Bruttovolumen umschließt.

Bei der Ermittlung des Bauwertes ist von den Gesamtkosten auszugehen und von diesen die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.

Sonstige Wertänderungen und wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind nicht zu berücksichtigen.

Funkantenne ist bauliche Anlage

Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers handelt es sich bei einer Antennenanlage, die aus einem verzinkten Standrohr (Durchmesser 8 cm, ca. 6 m lang), einer Stabantenne (ca. 5 m lang), einer Drahtantenne (ca. 10 m lang), drei Befestigungsseilen (je ca. 8 m lang) und einem Betonständer (Durchmesser 40 cm – Gartenschirmständer) besteht und auf einem Garagendach montiert ist, um ein Bauwerk bzw eine bauliche Anlage im Sinne des § 4 NÖ BO 1996. Die fachgerechte Errichtung einer solchen Antennenanlage bedarf eines wesentlichen Maßes an bautechnischen Kenntnissen, weil hiebei eine Gefährdung durch ein Umstürzen oder durch Schwingungen, etwa bei Windstößen, zu vermeiden ist. Eine kraftschlüssige Verbindung im Sinne des § 4 Z 3 BO ist schon dadurch hergestellt worden, dass die Antenne mit Seilen befestigt worden ist. (VwGH 24.4.2007, 2006/05/0224).

Nebengebäude

§ 4 Z 6 NÖ BauO 1996 und § 82 Abs. 1 der Bauordnung für Wien stellen beide darauf ab, dass Nebengebäude keinen Aufenthaltsraum enthalten und daher keinen Aufenthaltszwecken dienen dürfen, sodass die vom Verwaltungsgerichtshof in diesem Erkenntnis getroffenen Überlegungen auch im vorliegenden Fall von Interesse sind. Der Verwaltungsgerichtshof hat in diesem Zusammenhang Folgendes ausgeführt:

Die nach § 82 Abs. 1 BO für das Vorliegen eines Nebengebäudes notwendige Voraussetzung, dass dort nämlich keine Aufenthaltsräume enthalten sind, ist eine von der Behörde zu klärende Rechtsfrage. Bei der Beurteilung, ob ein Nebengebäude Aufenthaltsräume enthält oder nicht, genügt aber ein Abstellen auf die Bezeichnung des Raumes im Einreichplan jedenfalls dann nicht, wenn die Situierung oder die geplante Ausstattung des Gebäudes eine andere geplante Nutzung erkennen lassen. In diesem Fall hat die Behörde, gegebenenfalls nach Vornahme weiterer Ermittlungen, in der Begründung des Bescheides darzulegen, aus welchen Gründen sie vom Vorliegen bzw. Nichtvorliegen der Voraussetzungen eines Nebengebäudes ausgeht.

Nun ist aus der im vorliegenden Fall gewählten Bezeichnung 'Lagerraum für Topfpflanzen' allein noch nicht ableitbar, dass es sich bei diesem Raum nicht um einen Aufenthaltsraum handelt. Auch bei einem 'Wintergarten' - so wird der 'Lagerraum' im Spruch der erteilten Bewilligung bezeichnet - kann dies nicht eindeutig ausgeschlossen werden.

Der Verwaltungsgerichtshof hat sich wiederholt mit der Frage befasst, ob ein Wintergarten ein Aufenthaltsraum im Sinne des § 82 Abs. 1 BO ist. Im Erkenntnis vom 26. Juni 1990, ZI. 90/05/0034, hat der Verwaltungsgerichtshof den dort gegenständlichen Wintergarten 'seiner baulichen Gestaltung nach' als Nebengebäude anerkannt. Im Erkenntnis vom 21. Mai 1996, ZI. 93/05/0262, wurde die Auffassung vertreten, dass ein 'mit dem Wohnzimmer unmittelbar verbundener Wintergarten' einen Aufenthaltsraum darstelle.

In seinem Erkenntnis vom 30. Mai 2000, ZI. 96/05/0121, hat sich der Verwaltungsgerichtshof näher mit der Definition eines Wintergartens befasst und ist zur Ansicht gelangt, dass auch unter Bedachtnahme auf Definitionen in der Fachliteratur der Bezeichnung 'Wintergarten' ein objektiver Begriffsinhalt nicht zuzubilligen sei. Ein derartiges Nebengebäude möge als Ge-

wächshaus dienen, welches nur zum Blumengießen betreten werde; bei zeitgemäßer Nutzung sei es aber auch durchaus vorstellbar, dass eine solche Räumlichkeit die Funktion eines Wohnraumes erfülle. Daraus folge aber, dass eine solche Bezeichnung eine Subsumtion unter die Tatbestände des § 87 Abs. 3 bzw. 82 Abs. 1 BO ohne weitere Ermittlungen nicht ermöglichen. Die Behörde habe vielmehr zu klären, ob der Bauwerber die Schaffung eines Aufenthaltsraumes beabsichtige oder nicht.

Im damaligen Fall war das nach dem Plan gegebene Erscheinungsbild des Nebengebäudes 'Wintergarten' nicht eindeutig Aufenthaltszwecken zuordenbar. Davon unterscheidet sich der hier vorliegende Fall. Angesichts der nur durch eine Schiebetüre vom Wohn- und Essbereich abgegrenzten Situierung des 'Lagerraums' (Wintergartens), seiner nicht unbedeutlichen Größe, seiner - für die Lagerung von Topfpflanzen jedenfalls nicht zweckmäßigen - Ausstattung mit einem Parkettboden sowie der Verbindungsfunktion zur Gartenterasse liegt im vorliegenden Fall ein Aufenthaltsraum vor.

Daraus ergibt sich aber, dass angesichts der hier vorliegenden Fallgestaltung der 'Lagerraum für Topfpflanzen' nicht als Nebengebäude im Sinne des § 82 Abs. 1 BO zu qualifizieren und die eine Verletzung von Rechten der Beschwerdeführerin gegeben ist.“

Die Situierung der hier gegenständlichen „Werkzeugräume“ ist dem zitierten Fall, in welchem das Nebengebäude als „Aufbewahrungsraum für Topfpflanzen“ bezeichnet wurde, insofern vergleichbar, als in beiden Fällen eine unmittelbare Verbindung zwischen Wohnbereich und Nebengebäude durch eine Tür (dort: Schiebetür bzw. hier: Tür neben einer Glaswand) gegeben und der Garten offenbar nur im Weg über diesen Raum erreichbar ist.

Weiters weist der „Werkzeugraum“ eine beachtliche Größe auf, die beinahe die Größe der (restlichen) TOP 4 bzw TOP 5 von ca. 50 m² erreicht, und er wird nach den Daten der Baubeschreibung auch in die Gesamtfläche der Wohnung als Wohnnutzfläche einbezogen. Für einen „Werkzeugraum“ ist aber im vorliegenden Fall weder die Größe dieses Raumes verständlich - eine gewerbliche Nutzung wurde ausdrücklich verneint - noch der Umstand, dass ein Teil der Wand zwischen der Wohnküche und dem jeweiligen „Werkzeugraum“ dekorativ als Glaswand ausgeführt werden soll.

Die Baubeschreibung in Bezug auf die Werkzeu-

gräume, insbesondere im Hinblick auf die Größe der Räume, die unmittelbare Verbindung mit dem Wohnbereich durch Tür und Glaswand und die Lage dieser Räume zwischen den Wohnbereichen und den Gartenflächen, lässt insgesamt den Schluss zu, dass es sich hier um Räume, die zum ständigen oder längeren Aufenthalt von Personen bestimmt sind, also um Aufenthaltsräume nach § 4 Z. 1 NÖ BauO 1996, handelt. Eine Qualifikation der Werkzeugräume als Nebengebäude scheidet daher aus.

Abgesehen davon ist der belangten Behörde auch insofern zuzustimmen, als in Bezug auf die „Werkzeugräume“ eine bauliche Einheit mit dem Hauptgebäude gegeben ist. Dass keine bauliche Selbstständigkeit der „Werkzeugräume“ vorliegt, sondern ein bautechnischer und funktionaler Zusammenhang besteht, ergibt sich bereits aus dem Umstand, dass Teile der im Obergeschoß befindlichen Wohnesszimmer der TOP 8 und 9, und zwar jeweils die vor die Widmungsgrenze vorspringenden Bereiche, auf der Decke der „Werkzeugräume“ errichtet werden sollen. Es trifft daher nicht zu, wenn die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde ausführt, dass die Nebengebäude sowie das Hauptgebäude bei Wegnahme (Wegdenken) des Einen oder des Anderen eindeutig unverändert selbstständig bestehen bleiben könnten. (VwGH 23.06.2008; 2007/05/0099)

§ 5 Allgemeine Verfahrensbestimmungen

§ 5 Allgemeine Verfahrensbestimmungen

(1) Bescheide aufgrund dieses Gesetzes sind schriftlich zu erlassen.

(2) Wenn die Parteistellung in einem Verfahren vom Eigentum an einem Grundstück oder Bauwerk abgeleitet wird, das mehr als zwei Personen gehört, dann darf die Baubehörde den Miteigentümern die Namhaftmachung eines gemeinsamen Zustellungsbevollmächtigten auftragen.

(3) Die Baubehörde erster Instanz hat über einen Antrag nach § 14, sofern das Vorhaben keiner Bewilligung nach einem anderen Gesetz bedarf, binnen drei Monaten zu entscheiden. Die Entscheidungsfrist beginnt erst, wenn alle Antragsbeilagen (§§ 18 und 19) der Baubehörde vorliegen.

Entscheidungsfrist

§ 5 Abs.3 NÖ Bauordnung 1996 regelt die Entscheidungspflicht der Behörde. Die allgemeine Frist des § 73 Abs.1 AVG (6 Monate) wird auf 3 Monate verkürzt, wenn das Projekt ausschließlich nach baurechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilen ist. Die längere Frist nach dem AVG kommt nur dann zum Tragen, wenn das Vorhaben einer Bewilligung nach einem anderen Gesetz bedarf. Diese Frage hat die Baubehörde als Vorfrage zu beurteilen. Dabei ist bei der Prüfung, ob eine Bewilligungspflicht auch nach anderen Materien besteht, keine endgültige Beurteilung der Frage vorzunehmen, ob die Bewilligungspflicht nach anderen Materien tatsächlich besteht, sondern es kommt nur darauf an, ob eine Bewilligung nach einem anderen Gesetz in Betracht kommt oder nicht. Die konkrete Prüfung der Bewilligungspflicht muss der dafür zuständigen Behörde überlassen bleiben. (VwGH 6.3.2003, 2002/05/0735)

Berufungsverfahren

Sofern keine abweichenden gesetzlichen Bestimmungen bestehen, hat die Berufungsbehörde auch den nach Einbringung des Baugesuchs in Kraft getretenen (ergänzenden) Bebauungsplan zu berücksichtigen. (VwGH 20.3.2003, 2003/06/0044)

Säumnisbeschwerde – sachlich in Betracht kommende Oberbehörde

Bei Säumnis des Gemeindevorstandes als Berufungsbehörde ist der Gemeinderat als sachlich in Betracht kommende Oberbehörde anzurufen, bevor eine Säumnisbeschwerde an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden kann. (VwGH 17.6.2003, 2003/05/0010)

§ 6 Parteien, Nachbarn und Beteiligte

(1) In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach § 32, § 33 Abs. 2, § 34 Abs. 2 und § 35 haben Parteistellung:

1. der Bauwerber und/oder der Eigentümer des Bauwerks

2. der Eigentümer des Baugrundstücks

3. die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z.B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind (Nachbarn), und

4. die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den Grundstücken nach Z. 2 und 3, z.B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller, Kanalstrang (Nachbarn).

Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten berührt sind.

Beteiligte sind alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden.

(2) Subjektiv-öffentliche Rechte werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, der NÖ Aufzugsordnung, LGBl. 8220, sowie der Durchführungsvorschriften zu diesen Gesetzen, die

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z. 4) sowie

2. den Schutz vor Immissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken oder einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß (§ 63) 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 (§ 4 Z. 9) der zulässigen (bestehende bewilligte

und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen.

(3) Grenzt eine Straße an das Baugrundstück, dann hat der Straßenerhalter Parteistellung im Sinne des Abs. 1. Abweichend davon darf der Straßenerhalter nur jene Rechte geltend machen, die die Benützbarkeit der Straße und deren Verkehrssicherheit gewährleisten.

Beschränkung der Parteistellung

Der Verfassungsgerichtshof hegt keine Bedenken gegen die Beschränkung der Parteistellung im baubehördlichen Bewilligungsverfahren auf jene Grundeigentümer, deren Grundstücke in einer bestimmten Entfernung vom Grundstück des Bauwerbers gelegen sind. Diese Einschränkung wird dann als sachlich gerechtfertigt angesehen, wenn diese Grundstückseigentümer nach einer Durchschnittsbetrachtung der typischerweise vom Bauwerk selbst ausgehenden Gefahren durch eine Bauführung in ihren durch das Gesetz geschützten Interessen betroffen werden. Der Verfassungsgerichtshof hält fest, dass keine Verfassungsbestimmung zu finden wäre, nach der dem Gesetzgeber verwehrt wäre, die Parteistellung für Nachbarn im Baubewilligungsverfahren, in dem es auf die Wahrung baurechtlicher Interessen – nicht aber sonstiger, in anderen, insbesondere gewerberechtlichen Verfahren zu wählenden Belangen – ankommen, auf Personen zu beschränken, bei denen nach einer Durchschnittsbetrachtung der typischerweise vom Bauwerk selbst ausgehenden Gefahren durch eine Bauführung Nachbarinteressen betroffen werden. Zur burgenländischen Bauordnung hat der Verfassungsgerichtshof ausgeführt, dass eine Abstandsfestlegung von 15 m zu den Baufronten geeignet sei, bei Anlegung einer Durchschnittsbetrachtung der typischerweise vom Bauwerk selbst ausgehenden Gefahren durch eine Bauführung den baurechtlich zu wählenden Interessen eines Nachbarn zu genügen. (VfGH 27.9.2003, G 222/01) Auch der Verwaltungsgerichtshof hat somit gegen diese Bestimmung keine Bedenken. (VwGH 31.3.2008, 2007/05/0105)

Nachbargrundstück

Grundstücke im Bauland, die durch eine höchstens 20m breite Verkehrsfläche getrennt sind, liegen dann einander „gegenüber“, wenn es sich um solche Lie-

§ 6 Parteien, Nachbarn und Beteiligte

genschaften handelt, die durch eine von der Baulinie des zu bebauenden Grundstückes gedachte senkrechte Linie berührt werden. Jede andere Auslegung des Tatbestandsmerkmals „gegenüberliegend“, insbesondere auch die Einbeziehung von schräg gegenüberliegenden Liegenschaften, würde dem gesetzgeberischen Willen widersprechen und zu nicht vertretbaren Ergebnissen führen (VwGH 24.10.2000, ZI.99/05/0290).

Diese Auslegung muss auch für die NÖ Bauordnung gemäß § 6 Abs.1 Z.3 gelten, wo von „dazwischenliegenden“ Grundflächen gesprochen wird. Der Bedeutungsinhalt muss diesbezüglich derselbe sein.

Nachbar

Der Verwaltungsgerichtshof ist in seiner ständigen Judikatur der Auffassung, dass mangels eigener Begriffsbestimmung in der Bauordnung der Landesgesetzgeber bei diesem Begriff an den grundbuchsrechtlichen Begriff des Grundstückes anknüpft. Mit dem Begriff „Grundstück“ ist somit jenes Grundstück gemeint, dass dem grundbuchsrechtlichen Begriff des Grundstückes entspricht und das bebaut werden soll. Zufahrten zu dem zu bebauenden Grundstück können darunter nicht subsumiert werden. Ob die Zufahrt mit dem zu bebauenden Grundstück eine rechtlich, wirtschaftlich und tatsächliche Einheit bildet, ist hinsichtlich der Frage der Parteistellung von Nachbarn irrelevant. (VwGH 22.5.2001, 2001/05/0175)

Nachbarrechte - Umfang

Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (vgl. das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1980, 3112/79, VwSlg 10317 A/1980). Das gilt auch für den Nachbar, der i.S. des § 42 AVG idF BGBl. I Nr. 158/1998 die Parteistellung behalten hat. (VwGH 28.04.2006, 2005/05/0171)

subjektiv-öffentliche Rechte

Bei der Beurteilung der Parteistellung eines Nachbarn

kommt es nicht auf eine tatsächliche Verletzung, sondern nur auf die konkrete Möglichkeit einer Verletzung von subjektiv-öffentlichen Rechten an. Bei der Beurteilung der Parteistellung eines Nachbarn kommt es nämlich nur auf die konkrete Möglichkeit der Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes an. Dass eine solche Verletzung dann im Ergebnis nicht eintritt, ist ein Zweck des Baubewilligungsverfahrens. Die tatsächliche Verletzung von Rechten ist also nicht Voraussetzung der Parteistellung. Da die Erhöhung eines bestehenden Nebengebäudes von 2,40 m auf 3,00 m nach den Bauvorschriften über die Gebäudehöhe ein subjektiv-öffentliches Recht vermittelt, hätte es einer Auseinandersetzung damit bedurft, weshalb trotz dieser Erhöhung Nachbarrechte der Beschwerdeführer von vornherein nicht verletzt werden können. Eine entsprechende Darlegung dazu ist weder den im Verfahren ergangenen Bescheiden noch der Aktenlage zu entnehmen. Vielmehr ergibt sich aus der inhaltlichen Auseinandersetzung der belangten Behörde mit dem Vorbringen der Beschwerdeführer zu den – im übrigen ohne Kenntnis des konkreten Projektes - behaupteten Verletzungen subjektiv-öffentlicher Rechte, dass sie die Worte „berührt werden“ als „verletzt werden“ verstanden hat, sodass sie schon dadurch ihren Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes belastet hat. (VwGH 31.7.2006, 2005/05/0146)

Die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte sind in § 6 Abs. 2 BO abschließend geregelt (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 18. Dezember 2006, ZI. 2004/05/0208). Um eine taugliche Einwendung nach § 6 Abs. 2 BO zu erheben, reicht es bereits aus, dass die Nachbarn die Rechtsverletzung bloß behaupten. Dass das Bauvorhaben tatsächlich gegen diese Bestimmungen verstößt, ist nicht Voraussetzung einer Einwendung im Rechtssinne.

Das gegenständliche Grundstück liegt im unregulierten Baulandbereich gemäß § 54 BO. Dieser Bestimmung ist nicht zu entnehmen, dass der Gesetzgeber damit dem Nachbarn weitergehende Mitspracherechte hätte einräumen wollen, als im § 6 Abs. 2 BO umschrieben. Das heißt, die Beschwerdeführer können auch diesbezüglich nur eine Verletzung der Nachbarrechte im Sinne des § 6 Abs. 2 BO geltend machen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. Jänner 2004, ZI. 2001/05/1081). (VwGH 31.07.2007; 2005/05/0101)

Änderung der Verkehrsverhältnisse

Hinsichtlich der harmonischen Einfügung des geplanten

ten Bauvorhabens in die Umgebung und der Verminderung der Lebens- und Wohnqualität sowie der möglichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Gemeindestraße kommt den Beschwerdeführern mangels Aufzählung im Katalog des § 6 Abs. 2 BO kein Mitspracherecht zu (vgl. z.B. das bereits zitierte Erkenntnis vom 18. Dezember 2006). Den Nachbarn steht insbesondere kein subjektiv-öffentliches Recht darauf zu, dass sich die Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Straßen nicht ändern. In diesem Sinne können die Auswirkungen des Vorbeifahrens von Fahrzeugen auf einer Straße mit öffentlichem Verkehr, mag der Verkehr auch von einem zu bewilligenden Bauvorhaben ausgehen, vom Nachbarn in einem Baubewilligungsverfahren wie dem gegenständlichen nicht erfolgreich bekämpft werden. (VwGH 31.07.2007; 2005/05/0101)

Ortsbild

In diesem Zusammenhang hat die belangte Behörde aber zu Recht darauf verwiesen, dass sich schon im Hinblick auf die taxative Aufzählung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte aus § 6 Abs. 2 der NÖ BauO 1996 ergibt, dass ein Nachbar im Baubewilligungsverfahren kein Recht auf Schutz des Ortsbildes hat (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 16. Dezember 2003, Zl. 2003/05/0205, vom 27. Jänner 2004, Zl. 2002/05/0769, und vom 29. April 2005, Zl. 2004/05/0203). Dem Nachbarn kommt ein Mitspracherecht hinsichtlich der Frage, ob sich der geplante Neubau im Sinne des § 56 NÖ BauO 1996 in die Umgebung einfüge, mangels Aufzählung im Katalog des § 6 Abs. 2 leg. cit. nicht zu (vgl. das hg. Erkenntnis vom 22. November 2005, Zl. 2005/05/0137, 0138).

Dies gilt auch für die Anordnung in den Bebauungsvorschriften, wonach „die Gliederung und äußere Gestaltung von Bauwerken im Bauland-Kerngebiet-Altort derart zu erfolgen hat, dass sich die Gebäude und baulichen Anlagen harmonisch in das Ortsbild eines typischen Weinortes einfügen, wobei die erhaltenswerte alte Bausubstanz besonders zu berücksichtigen ist. Auch bezüglich der Einhaltung dieser Bestimmung, die sich allein auf die Gestaltung des Ortsbildes bezieht, bietet § 6 Abs. 2 NÖ BauO 1996 keine Grundlage für die Annahme eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes. (VwGH 14.12.2007;2006/05/0181)

Einwendungen

Für die Erhebung von tauglichen Einwendungen nach § 6 Abs. 2 Z. 3 NÖ Bauordnung 1996 reicht es, dass

die Verletzung von Bestimmungen der NÖ Bauordnung, des NÖ Raumordnungsgesetzes, der NÖ Aufzugsverordnung sowie von Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen betreffend die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe behauptet wird. Dass das zu bewilligende Bauvorhaben tatsächlich gegen diese Bestimmungen verstößt und bezüglich des einwendenden Nachbarn diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster der zulässigen (bestehenden bewilligten und zukünftig bewilligungsfähigen) Gebäude auf der Nachbarliegenschaft dienen, ist nicht Voraussetzung für eine Einwendung im Rechtssinne; die Beantwortung dieser Frage bleibt dem Verfahren über die Erteilung der Baubewilligung vorbehalten. Der Nachbar muss nämlich das Recht, in dem er sich verletzt erachtet, nicht ausdrücklich bezeichnen und auch nicht angeben, auf welche Gesetzesstelle sich seine Einwendung stützt; er muss seine Einwendung auch nicht begründen; es muss aus seinem Vorbringen nur erkennbar sein, welche Rechtsverletzung von ihm behauptet wird (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 14. Oktober 2005, Zl. 2004/05/0259). (VwGH 16.05.2006, 2005/05/0345)

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes liegt eine Einwendung im Sinne des § 42 AVG nur dann vor, wenn der Nachbar die Verletzung eines subjektiven Rechts geltend macht. Dem betreffenden Vorbringen muss jedenfalls entnommen werden können, dass überhaupt die Verletzung eines subjektiven Rechts behauptet wird, und ferner, welcher Art dieses Recht ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. März 1996, Zl. 95/06/0150).

Dies geht aus dem im gesamten Verwaltungsverfahren vom Beschwerdeführer erstatteten Vorbringen nicht hervor. Zwar zählt der Beschwerdeführer verschiedenste Beeinträchtigungsmöglichkeiten (Lärm, Sicht, Luft), welche sich aus dem gegenständlichen Bauvorhaben ergäben, auf, die Behauptung, dass sich der Beschwerdeführer als Parteistellung genießender Nachbar im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 3 BO durch den Antragsgegenstand in einem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt fühle, kann seinem Vorbringen aber nicht entnommen werden. Nicht einmal in seiner Beschwerde zeigt der Beschwerdeführer eine allfällig auf seinem Grundstück zu erwartende Beeinträchtigung, Gefährdung oder Belästigung durch das gegenständliche Bauvorhaben auf. Ein solches lediglich allgemein gehaltenes, nicht auf seine konkreten Ver-

§ 6 Parteien, Nachbarn und Beteiligte

hältnisse abgestelltes Vorbringen stellt jedoch - da es schon begrifflich keine Behauptung der Verletzung eines subjektivöffentlichen Rechtes beinhalten kann - keine Einwendung im Sinne der obigen Rechtsprechung dar (vgl. dazu abermals das Erkenntnis vom 28. März 1996 und das hg Erkenntnis vom 22. April 1997, Zl. 96/04/0153). (VwGH 21.03.2007; 2004/05/0218)

Ausreichende Belichtung

Mit dem Begriff „ausreichende Belichtung der Hauptfenster“ im § 6 Abs. 2 Z. 3 NÖ Bauordnung 1996 soll nicht jeglicher Lichteinfall, sondern jener unter 45 Grad gewährleistet sein. Bei einer Wahlmöglichkeit zwischen offener und gekuppelter Bebauungsweise muss nicht auf eine mögliche künftige Bebauung angrenzender bislang unbebauter Liegenschaften Bedacht genommen werden. Das Wahlrecht wird nicht durch besondere Geländebeziehungen auf der Nachbarliegenschaft eingeschränkt. (VwGH 25.2.2005, 2004/05/0020)

Die Regelung über den zulässigen Lichteinfall für Hauptfenster regeln auch die zulässige Höhe eines Gebäudes; sie begründen daher subjektiv-öffentliche Rechte des Nachbarn im Sinne des § 6 Abs.2 Z.3 NÖ Bauordnung. Dachaufbauten auf einem konsentierten Altbestand sind nur zulässig, wenn der von § 39 Abs.3 NÖ Bautechnikverordnung 1997 abweichende Lichteinfall auf die Hauptfenster des Nachbargebäudes unverändert bleibt (VwGH 19.12.2000, 99/05/0115).

Gebäudehöhe

Verletzung im Gleichheitsrecht durch willkürliche Versagung der Parteistellung für die Nachbarn einer bereits bewilligten Wohnhausanlage. Angesichts der Vorgeschichte des Bauprojektes, im Zuge derer sich die belangte Behörde im vorangegangenen Baubewilligungsverfahren wiederholt eingehend mit Einwendungen der Beschwerdeführer hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe zu befassen hatte und dabei selbst unter anderem die Aussage traf, dass diese den Kernpunkt dieses umfangreichen Rechtsstreites darstelle, erachtet der Verfassungsgerichtshof mit Blick auf das konkrete Vorbringen der Beschwerdeführer die Verneinung der Parteistellung wegen mangelnder Geltendmachung eines subjektivöffentlichen Rechtes im Sinne der NÖ Bauordnung 1996 als gehäuftes Verkennen der Rechtslage und daher als willkürliches und dadurch in die Verfassungssphäre eingreifendes Verhalten der belangten Behörde. Sie hätte jene konkret

und in mehreren Varianten vorgebrachte Einwendung als solche der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe und somit sehr wohl als Geltendmachung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes im Sinn des § 6 Abs.2 Z.3 NÖ Bauordnung 1996 qualifizieren und dem Beschwerdeführer die Parteistellung im Verfahren zuerkennen müssen (VfGH 28.6.2001, B1807/98).

Firsthöhe

Auch bei Bauwerken im unregulierten Baulandbereich können die Nachbarn nur die subjektiv-öffentlichen Rechte des § 6 NÖ Bauordnung 1996 geltend machen. Aus dem Erfordernis der hinreichenden Belichtung der Hauptfenster lässt sich kein Mitspracherecht hinsichtlich der Firsthöhe des Daches oder hinsichtlich der Ausformung und der Höhe des Daches ableiten. (VwGH 27.1.2004, 2001/05/1081)

Geländeänderung

§ 67 Bauordnung legt die Kriterien für die Zulässigkeit der Veränderung des Geländes im Bauland fest. § 14 Z.8 Bauordnung normiert die Tatbestandsvoraussetzungen, welche (alternativ) für die Annahme einer Bewilligungspflicht bei der Veränderung der Höhenlage eines Geländes auf einem Grundstück im Bauland vorliegen müssen. Die letztgenannte Gesetzesstelle steckt damit auch den Umfang der Nachbarrechte im Baubewilligungsverfahren über die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland ab. Zu beachten ist jedoch, dass § 6 Abs.2 BO die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn taxativ aufzählt. Aus dieser Rechtslage folgt nun, dass Nachbarn in einem nach § 14 Z.8 BO durchzuführenden Baubewilligungsverfahren nur subjektiv-öffentliche Rechte bezüglich der Standsicherheit eines ihnen gehörigen ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den im § 6 Abs.1 Z.4 BO genannten Grundstücken und bezüglich der Belichtung der Hauptfenster der ihnen gehörigen im § 6 Abs.1 Z.4 BO genannten Gebäude haben.

Hinsichtlich einer durch eine Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland eingetretenen Veränderung des Abflusses von Niederschlagswässern zum Nachteil eines Nachbargrundstückes hat der Nachbar keine subjektiv-öffentlichen Rechte. Die im § 6 Abs.2 Z.1 und 3 BO genannten subjektiv-öffentlichen Rechte beziehen sich nämlich auf Bauwerke der Nachbarn. Eine Geländeänderung fällt nicht darunter. Das im § 6 Abs.2 Z.2 BO genannte subjektiv-öffentliche Recht des Nachbarn (Schutz vor

Immissionen) wiederum ist durch die Immissionschutzregelung des § 48 definiert. Die dort genannten Emissionen, deren örtliche Zumutbarkeit für die Nachbarn die Baubehörde zu prüfen hat, sind nach Abs. 2 Z. 1 dieses Paragraphen taxativ aufgezählt, und müssen ebenfalls von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen. Ein Belästigungsschutz vor „Abfluss von Niederschlagswässern“ ist jedoch in dieser Norm nicht enthalten. Andere örtlich unzumutbare Immissionen als der im § 48 BO aufgezählten Art kann der Nachbar nur im Zivilrechtsweg abstellen (VwGH 20.4.2001, 99/05/0047).

Pflichtabstellplätze – Emissionsschutz im Wohngebiet

Wie der Verwaltungsgerichtshof mehrfach ausgesprochen hat, sind die von Abstellflächen (Pflichtstellplätzen) typischerweise ausgehenden Immissionen grundsätzlich als im Rahmen der Widmung Wohngebiet zulässig anzusehen, sofern nicht besondere Umstände vorliegen, die eine andere Beurteilung geboten erscheinen lassen (VwGH 29.3.2001, 2000/06/0051).

Pflegeheim

Die Emissionen, die sich aus der Benützung eines Pflegeheimes ergeben, sind nicht nach § 6 Abs. 2 Z 2 NÖ BauO vom Schutzanspruch der Nachbarn ausgenommen, weil ein Pflegeheim, obwohl es natürlich auch der Deckung des Wohnbedarfs pflegebedürftiger Personen dient, nicht als Wohngebäude im Sinne der genannten Norm zu qualifizieren ist, und zwar wegen seines wesentlichen besonderen Verwendungszweckes, nämlich der Pflege von pflegebedürftigen Menschen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 14. April 1994, ZI. 93/06/0140). (VwGH 10.10.2006, 2005/05/0327)

Brandschutz

Der Nachbar kann keinen allgemeinen Anspruch auf Einhaltung aller denkbaren brandschutztechnischen Vorschriften aus § 6 Abs. 2 Z. 1 BO ableiten. Schon aus dem Einleitungssatz des § 6 Abs. 2 BO folgt nämlich, dass subjektiv-öffentliche Rechte des Nachbarn nur durch Bestimmungen der Bauordnung, des NÖ ROG 1976, der NÖ Aufzugsverordnung sowie der Durchführungsverordnung zu diesem Gesetz begründet werden. Die Beschwerdeführer können daher als Nachbarn im Baubewilligungsverfahren im Beschwerdefall keine subjektiv-öffentlichen Rechte aus Regelungen des NÖ Feuerwehrgesetzes sowie den von ihnen zitierten Be-

stimmungen aus den technischen Richtlinien vorbeugender Brandschutz ableiten. Das auf Bauwerke des Nachbarn beschränkte Recht auf Brandschutz kann auch nach § 6 Abs. 2 Z. 1 BO nur insoweit verletzt sein, als durch die Ausgestaltung und zulässige Benützung des bewilligten Bauwerkes der Nachbarschutz nicht gewährleistet ist. (VwGH 31.1.2006, 2004/05/0130)

Dem Nachbarn kommt im Bauauftragsverfahren Parteistellung zu, wenn seine subjektiv-öffentlichen Rechte verletzt werden. Eine Verletzung des Rechts auf Brandschutz kann nur in Bezug auf den Schutz von Gebäuden am Nachbargrundstück, nicht aber bei unbebauten Grundstücken zu deren allgemeinen Schutz geltend gemacht werden. (VwGH 24.5.2005, 2003/05/0181).

Geschützt nach § 6 Abs. 2 Z. 1 NÖ BauO sind nur Bauwerke der Nachbarn; da eine ausdrückliche Bezugnahme auf eventuell zu errichtende Bauwerke, wie in § 6 Abs. 2 Z. 3 NÖ BauO, fehlt, kann ein solches Nachbarrecht nur geltend gemacht werden, wenn ein Brandschutz tatsächlich bestehender Bauwerke auf dem Nachbargrundstück zu gewährleisten ist. Dieses Nachbarrecht gewährleistet nämlich den Brandschutz der Bauwerke des Nachbarn, aber nicht jenen seines Grundstückes im Allgemeinen (siehe zuletzt das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2004, ZI. 2004/05/0142; auch im Erkenntnis vom 15. Juli 2003, ZI. 2003/05/0245, wurde betont, dass sich die in § 6 Abs. 2 Z. 1 NÖ BauO genannten subjektiv-öffentlichen Rechte nur auf Bauwerke der Nachbarn beziehen). (VwGH 10.10.2006, 2005/05/0031)

Das (in § 6 Abs 2 Z 1 NÖ BO 1996 begründete) Recht des Nachbarn auf Brandschutz bezieht sich nicht nur auf die Ausgestaltung sondern auch auf die zulässige Benützung eines bewilligten Bauwerks. Nach § 64 Abs 4 NÖ BO 1996 müssen Abstellanlagen so beschaffen und zu benützen sein, dass eine Gefährdung von Personen und eine Beschädigung von Sachen durch Gase oder Dämpfe, durch Brand oder Explosion nicht zu erwarten ist. Der NÖ Landesgesetzgeber geht daher offensichtlich davon aus, dass durch Abstellanlagen für KFZ Interessen des Brandschutzes berührt werden. Die Ansicht der belangten Behörde, dem Beschwerdeführer komme kein auf die Benützung der Stellplatzanlage abstellendes Recht auf Brandschutz zu, kann daher nicht geteilt werden.

Das ursprünglich eingereichte Projekt enthielt im Hinblick auf das an der Grundstücksgrenze situierte Bau-

§ 6 Parteien, Nachbarn und Beteiligte

werk des Beschwerdeführers die Errichtung einer Brandschutzwand; das Gutachten der Landesstelle für Brandverhütung konstatierte ausdrücklich unter Berücksichtigung der Brandwand und deren Dimension keine unmittelbare Gefährdung des Beschwerdeführers im Brandfall. Die Brandwand ist aber nicht mehr Gegenstand des bewilligten Bauvorhabens. Eine brandschutztechnische Beurteilung des abgeänderten Projekts in Bezug auf die nunmehrige Gestaltung der Abstellanlage fehlt, sodass nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Erteilung der Baubewilligung das subjektiv-öffentliche Recht des Nachbarn auf Brandschutz nicht gewährleistet wird. (VwGH 14.12.2007, 2006/05/0152)

Zufahrt für Einsatzfahrzeuge

§ 6 Abs. 2 Z. 1 NÖ BauO enthält keine Anhaltspunkte für ein Mitspracherecht des Nachbarn hinsichtlich der den Brandschutz betreffenden Frage, ob den Vorschriften über die Fahrverbindung einer Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen zur öffentlichen Verkehrsfläche entsprochen wird (vgl. das zur Bauordnung für Wien ergangene E vom 20. Dezember 1994, Zl. 94/05/0132). Die Regelungen über den Brandschutz in der NÖ Bautechnikverordnung 1997 (siehe §§ 4 und 45) beziehen sich auf die Ausgestaltung der Bauteile und Baustoffe in Bezug auf ihre Brandbeständigkeit sowie auf Brandschutzeinrichtungen. Die Regelungen über die Zu- und Abfahrten zu Abstellanlagen im Freien enthalten keine dem Schutz des Nachbarn im Sinne des § 6 NÖ BauO dienende brandschutztechnische Vorschriften (vgl. insbesondere § 156 NÖ BauTV 1997). Der in § 43 Abs. 1 Z. 2 NÖ BauO geregelte Brandschutz bezieht sich auf die an das zu errichtende Bauwerk gestellten Anforderungen und dient der Vorsorge für die Benutzer dieser Bauwerke. Ein Nachbarrecht auf eine Zufahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge, insbesondere der Feuerwehr, zum Baugrundstück wird durch die hier anzuwendende Rechtslage nicht eingeräumt. (VwGH 10.10.2006, 2005/05/0031)

Spielplätze

Immissionen, die sich im Rahmen des in einer Widmungskategorie üblichen Ausmaßes halten, sind von den Nachbarn hinzunehmen. Für Wohnhausanlagen sind Lärmimmissionen, die von einem Kinderspielplatz ausgehen, üblich, zumal für Wohnhäuser mit mehreren Wohnungen die Einrichtung eines Kinderspielplatzes verpflichtend vorgesehen ist. Gelegentliche Benützung des Spielplatzes durch nicht in der Anlage

wohnende Kinder (Gäste) sind nicht geeignet, den Rahmen des Üblichen zu sprengen. (VwGH 23.9.2002, Zl. 2002/05/0742)

Immissionsschutz

Die Flächenwidmung Bauland-Kerngebiet nach § 16 Abs. 1 Z. 2 NÖ ROG 1976 gewährt den Nachbarn einen Immissionsschutz und damit ein subjektives Recht auf Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungsplan (Hinweis Erkenntnis vom 26. April 2000, Zl. 96/05/0151). (VwGH 14.11.2006, 2004/05/0162)

Abstandsbestimmungen

Die Baubehörde hat zwar von Amts wegen die Einhaltung der Abstandsbestimmungen auf allen Gebäude-seiten eines zu bewilligenden Projektes zu prüfen, ein Mitspracherecht des Nachbarn (subjektives Recht) in Bezug auf die Einhaltung der Abstandsbestimmungen auf der seinem Gebäude abgewandten Seite eines Gebäudes besteht jedoch nicht. Die Berufungsbehörde kann diese Frage daher aus Anlass der Berufung eines solchen Nachbarn im Hinblick auf dessen mangelndes Mitspracherecht nicht neuerlich prüfen. (VwGH 23.1.2003, 2002/06/0207)

Vom Bauwerber verschiedener Eigentümer

Die Parteistellung des (vom Baubewilligungswerber verschiedenen) Eigentümers des Baugrundstückes hängt nicht von der rechtzeitigen Erhebung von Einwendungen ab. Die Regelung des § 22 Abs. 2 NÖ BO 1996 bezieht sich somit nur auf Nachbarn, die Parteistellung genießen und den Straßenerhalter, nicht jedoch auf den Grundeigentümer im Sinne des § 6 Abs. 1 Z.2 leg. cit. Die in § 6 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 aufgezählten subjektiv-öffentlichen Rechte sind nur Rechte der Nachbarn, deren Parteistellung unter Erhebung von Einwendungen verknüpft ist. Die Parteistellung des Eigentümers des Baugrundstückes hingegen hängt von der Erhebung von Einwendungen ab. Die subjektiv-öffentlichen Rechte können nur die Nachbarn, nicht jedoch die Eigentümer des Baugrundstückes geltend machen. Auch im Anwendungsbereich des § 22 NÖ BO 1996 ist daher davon auszugehen, dass die Grundeigentümer (Miteigentümer) in Ansehung eines Ansuchens von Baubewilligung am Bauverfahren regelmäßig nur hinsichtlich der Frage teilnehmen, ob die liquid erforderliche, als Beleg dem Ansuchen anzuschließende Zustimmung des Grundeigentümers

(der Miteigentümer) vorliegt oder nicht. Darüber hinaus können die Grundeigentümer noch Partei des Bauverfahrens hinsichtlich der ihr Eigentum unmittelbar betreffenden Auflagen sein. So gesehen genießen die Grundeigentümer im Baubewilligungsverfahren eingeschränkte Parteistellung. (VwGH 27.2.2006, 2005/05/0332)

Veränderung des Grundwasserspiegels

Dass den Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nach der NÖ Bauordnung 1996 kein Recht darauf zusteht, dass durch das Bauvorhaben der Grundwasserhaushalt (Grundwasserspiegel) nicht beeinträchtigt wird, hat der Verwaltungsgerichtshof bereits in seinem Erkenntnis vom 31. März 2005, Zl. 2003/05/0162, näher begründet dargelegt. (VwGH 4.03.2008; 2007/05/0241)

Golfanlage

Insoweit der Erstbeschwerdeführer Belästigungen durch Lärm auf Grund des Betriebes der Golfanlage behauptet, ist zunächst darauf hinzuweisen, dass den Nachbarn im baurechtlichen Verfahren auch hinsichtlich einer gewerblichen Betriebsanlage gemäß § 6 Abs. 2 Z. 2 und § 48 NÖ Bauordnung 1996 ein Mitspracherecht hinsichtlich der vom Vorhaben zu erwartenden Immissionen zukommt (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 10. Oktober 2006, Zl. 2005/05/0327) und daher eine Prüfpflicht der Baubehörde gemäß § 48 Abs. 1 Z. 2 iVm Abs. 2 der NÖ Bauordnung 1996 hinsichtlich der Frage besteht, ob eine örtlich unzumutbare Belästigung von Menschen durch Emissionen vorliegt. Die örtliche Zumutbarkeit ist nach § 48 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 nach der für das Baugrundstück im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungsart und der sich daraus ergebenden zulässigen Auswirkung des Bauwerkes und dessen Benützung auf einen gesunden, normal empfindenden Menschen zu beurteilen (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 27. Februar 2006, Zl. 2004/05/0128). Die Auswirkungen baurechtlicher Änderungen, insbesondere die Immissionswirkungen nach § 48 NÖ Bauordnung 1996, können nur unter Berücksichtigung sämtlicher Betriebsabläufe des einheitlichen Betriebes beurteilt werden (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 31. März 2005, Zl. 2004/05/0129; zum Betrieb einer Golfanlage vgl. in diesem Zusammenhang das zur Oö. Rechtslage ergangene hg. Erkenntnis vom 23. April 1996, Zl. 95/05/0104). (VwGH 4.03.2008; 2007/05/0241)

§ 6 NÖ Bauordnung - § 3 Abs. 7 UVP – G2000

Die rechtskräftige Feststellung, dass kein UVP-Verfahren durchzuführen ist hat Bindungswirkung für alle relevanten Verfahren. Trotz rechtskräftiger Feststellung, dass kein UVP-Verfahren durchzuführen ist, können Nachbarn auf Gemeinschaftsrecht gestützte subjektiv-öffentliche Rechte im jeweiligen Materienverfahren vorbringen, mit denen sich die zuständigen Behörden auch auseinandersetzen müssen. Nach ständiger Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes bewirkt eine rechtskräftige Feststellung nach § 3 Abs. 7 UVP-G2000 die Bindung für alle relevanten Verfahren. Diese Bindungswirkung eines Feststellungsbescheides erlaubt es gerade nicht, in den folgenden Materienverfahren den Feststellungsbescheid einer inhaltlichen Prüfung zu unterziehen.

Mit dem Umstand, dass der Anrainer im Feststellungsverfahren nicht mitwirkt, hat sich der Verwaltungsgerichtshof ausführlich auseinander gesetzt. Unter Bedachtnahme auf das Urteil des EuGH 7.1.2004, RsC-2001/02, Delena Wels, gelangte der Verwaltungsgerichtshof zum Ergebnis, dass auch das Gemeinschaftsrecht die Beziehung des Anrainers zum Feststellungsverfahren nicht gebietet. Da dem Nachbarn im Fall eines negativen Feststellungsbescheides nach § 3 Abs. 7 UVP-Gesetz 2000 die ihnen in den einzelnen Materien Gesetzen eingeräumten Parteirechte zur Durchsetzung ihrer rechtlich geschützten Interessen gewahrt bleiben, sind Parteien ermächtigt, die ihnen in den einzelnen Genehmigungsverfahren eingeräumten subjektiven öffentlichen Rechte mittels Einwendungen gegen das von der mitbeteiligten Partei eingebrachte Vorhaben auch unter den Blickwinkel des Gemeinschaftsrechtes geltend zu machen. Die Behörde seien ungeachtet der zu beachtenden Verbindlichkeit der Feststellung gemäß § 3 Abs. 7 UVP-G2000 gehalten, dass von ihnen zu beurteilende Projekt dabei auch an Hand der von der nationalen Rechtslage allenfalls abweichenden, unmittelbar anwendbaren gemeinschaftsrechtlichen Bestimmungen zu beurteilen. Auch der Verfassungsgerichtshof hat in einem Ablehnungsbeschluss vom 25.11.2003, B1212/02, betreffend das hier durchgeführte Feststellungsverfahren, betont, dass im Fall der (Feststellung der) fehlenden UVP-Pflicht dem Nachbarn die in den einzelnen Materien Gesetzen eingeräumten Parteirechte zur Durchsetzung ihrer rechtlich geschützten Interessen gewahrt bleiben. (VwGH 27.6.2006, 2004/05/0093)

§ 6 Parteien, Nachbarn und Beteiligte

Klarstellung der Zuständigkeit der Baubehörde für ein Bauvorhaben trotz Einwendung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Baubehörden sollen zur Entscheidung über das zur baubehördlichen Bewilligung eingereichte Bauvorhaben der mitbeteiligten Partei deshalb nicht zuständig gewesen sein, weil das Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 UVP-G 2000 unterzogen werden müsse.

Im Erkenntnis vom 10.6.1999, GZ. 96/07/0209, hat der Verwaltungsgerichtshof eine solche Unzuständigkeitseinrede einer Partei für zulässig erachtet (im zitierten Beschwerdefall handelte es sich um eine Partei, in deren Grundeigentum nach § 29 Abs. 5 Z. 2 Abfallwirtschaftsgesetz 1990 mit dem angefochtenen Bescheid eingegriffen wurde). Beim beschwerdegegenständlichen Vorhaben handelt es sich um ein Kur- und Rehabilitationszentrum mit Therapie und Behandlungszimmern, eine Sonderkrankenanstalt für Pulmologie und Orthopädie, für welche auch eine krankenanstaltsrechtliche Bewilligung erforderlich ist. Eine derartige Sonderkrankenanstalt ist nicht einem dem Fremdenverkehr und der Freizeit dienenden Beherbergungsbetrieb im Sinne der Z 20 des Anhanges I des UVP-G 2000 zuzuordnen. Auf Grund der vorliegenden Betriebsbeschreibung ergibt sich auch kein Anhaltspunkt, wonach das eingereichte Vorhaben einer touristischen Vermarktung im Sinne eines Gesundheitsurlaubes mit Erlebnischarakter dienen soll. (VwGH 20. 2. 2007, 2005/05/0290).

Gewerbliche Betriebsanlagen

Den Beschwerdeführern kommt als Nachbarn im baurechtlichen Verfahren hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen gewerblichen Betriebsanlage gemäß § 20 Abs. 1 letzter Satz der Niederösterreichischen Bauordnung 1996, LGBl. 8200, angesichts der Flächenwidmung „Bauland-Kerngebiet“ gemäß § 16 Abs. 1 Z. 2 NÖRaumordnungsgesetz, wonach (nur) Betriebe zulässig sind, welche (ua.) keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen, iVm § 6 Abs. 2 Z 2 und § 48 Niederösterreichische Bauordnung 1996 ein Mitspracherecht hinsichtlich der vom Vorhaben zu erwartenden Immissionen zu. Gleichmaßen kommt ihnen aber auch bei der Flächenwidmung „Bauland-Wohngebiet“ gemäß § 16 Abs. 1 Z. 1 NÖ Raumordnungsgesetz (wonach nur Betriebe zulässig sind, welche in das

Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen) ein Mitspracherecht hinsichtlich der vom Vorhaben zu erwartenden Immissionen zu. (VwGH 10.10.2006, 2005/05/0327)

§ 7 Verpflichtungen gegenüber den Nachbarn

(1) Die Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte müssen die vorübergehende Benützung von Grundstücken und Bauwerken sowie des Luftraumes über diesen durch die Eigentümer der bestehenden oder zu errichtenden Bauwerke auf den Nachbargrundstücken und durch die von diesen Beauftragten dulden, wenn diese nur so oder anders nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten Baupläne verfassen, Bauwerke errichten, Erhaltungs- und Abbrucharbeiten durchführen oder Baugebrechen beseitigen können.

Die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten sind, außer bei Gefahr im Verzug, jeweils mindestens 4 Wochen vor der Inanspruchnahme der Grundstücke oder Bauwerke zu verständigen.

(2) 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 oder sonstige Nutzungsberechtigte 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.

(3) 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 Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte des Bauwerks zu dulden.

(4) Jeder Miteigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte einer gemeinsamen Brandwand an einer Grundstücksgrenze hat den Einbau und die Erhaltung von Leitungen und anderen Anlagen in dieser zu dulden. Die Brand- und Schallschutzwirkung der gemeinsamen Brandwand darf hiedurch aber nicht verringert werden.

Wird ein Gebäude mit gemeinsamer Brandwand abgebrochen, muß diese Brandwand mit den Anlagen des anderen Miteigentümers erhalten bleiben.

(5) Bevor die Arbeiten nach Abs. 1 bis 4 durchgeführt werden, haben der Berechtigte und der Belastete gemeinsam den bestehenden Zustand des betroffenen

Grundstücks oder Bauwerks festzustellen (Beweissicherung). Sind die Arbeiten abgeschlossen, ist ein Zustand, der dem bisherigen entspricht, herzustellen.

Ein nicht behebbarer Schaden ist dem Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten des betroffenen Grundstücks oder Bauwerks vom Berechtigten nach Abs. 1 bis 4 zu ersetzen.

(6) Wird die Inanspruchnahme fremden Eigentums (Abs. 1 bis 4) verweigert oder der Verpflichtung nach Abs. 2 2. Satz nicht nachgekommen, hat die Baubehörde die Beweissicherung nach Abs. 5 1. Satz durchzuführen und über Notwendigkeit, Umfang und Dauer der Inanspruchnahme oder Verpflichtung zu entscheiden und die Duldung oder Verpflichtung dem belasteten Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten aufzutragen. Bei Gefahr im Verzuge hat die Baubehörde die erforderlichen Maßnahmen auch ohne vorangegangenes Ermittlungsverfahren anzuordnen.

(7) Ein Antrag auf Neufestsetzung der Entschädigung oder der Kostenersatzleistung nach § 8 Abs. 2 steht der Vollstreckung eines Bescheides nach Abs. 6 nicht entgegen, wenn der von der Baubehörde festgesetzte Betrag bei Gericht erlegt ist.

Inanspruchnahme fremder Liegenschaften

Bei der Entscheidung, welcher von mehreren Nachbarn zur Inanspruchnahme seiner Liegenschaft zu verpflichten ist, hat sich die Baubehörde von den erwartenden Gesamtkosten der Benutzung fremder Liegenschaften leiten zu lassen. Zur Duldung ist jener Nachbar heranzuziehen, bei dem geringere Gesamtkosten der Inanspruchnahme entstehen. (VwGH 24.5.2005, 2003/05/0039).

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme fremder Grundstücke kann nur auf Grund eines Kostenvergleiches mehrerer Bauausführungsvarianten, vor allem unter Einbeziehung einer Kostenaufstellung gewöhnlicher Bauausführung, beurteilt werden. Im Fall des Erkenntnisses 20.9.1994, 94/05/0188, hat der Verwaltungsgerichtshof beispielsweise die Ansicht der damals belangten Behörde geteilt, dass unter „unzumutbarer hoher Kosten“ jedenfalls solche zu verstehen seien, die gegenüber der herkömmlichen Bauaus-

§ 7 Verpflichtungen gegenüber den Nachbarn

führung mit Inanspruchnahme des Nachbargrundstückes inklusive der verwendeten Materialien eine Überschreitung von annähernd 50 Prozent ausmachen. Dies macht deutlich, dass die verschiedenen Ausführungsvarianten einander gegenüber gestellt werden müssen, um eine solche Abwägung vornehmen zu können, sodass die Frage der Unverhältnismäßigkeit anderer Ausführungsvarianten geprüft werden kann. (VwGH 20.12.2005, 2003/05/0131)

§ 7 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 verpflichtet bloß zur Duldung vorübergehender Benutzung von Grundstücken und Bauwerken der Nachbarn. Die Beseitigung einer Mauer und ihre Wiedererrichtung an einer anderen Stelle ist keine vorübergehende, sondern eine dauerhafte Maßnahme. Wird hingegen die neue Mauer an der gleichen Stelle wiedererrichtet, so ist damit dem Wiederherstellungsgebot des § 7 Abs. 5 NÖ Bauordnung 1996 entsprochen. Weigert sich der Nachbar eine solche Maßnahme auf seinem Grundstück zu dulden, sieht § 7 Abs. 6 NÖ Bauordnung 1996 ein förmliches, mit Bescheid abzuschließendes Verfahren zur Inanspruchnahme fremden Eigentums im Sinne des § 7 Abs. 1 bis 4 NÖ Bauordnung 1996 vor. (VwGH 20.10.2006, 2005/05/0031)

Abbruch eines Gebäudes mit gemeinsamer Brandwand

Den Fall des Abbruches nur eines der Gebäude mit gemeinsamer Brandwand regelt § 7 Abs. 4 NÖ BauO 1996 dahin, dass die bisher gemeinsame Brandwand zur Gänze bestehen bleiben muss. Nach den Einreichunterlagen und einer Auflage der Baubewilligung soll im konkreten Fall die gemeinsame Feuermauer über die Länge des Wohnhauses des Beschwerdeführers entlang der westlichen Grundgrenze bestehen bleiben, entsprechend dem statischen Gutachten aber gesichert sowie mit dem Haus des Beschwerdeführers dauerhaft verankert werden. Nun ergibt sich zwar aus dem Gesetz, dass die gemeinsame Feuermauer im Fall des Abrisses einer der beiden angrenzenden Gebäude erhalten bleiben muss; eine Verpflichtung des Eigentümers des verbleibenden Bauwerkes zur Duldung von Maßnahmen wie der Verankerung der Feuermauer in seinem Gebäude ist dem Gesetz hingegen nicht zu entnehmen. Weil es sich bei dieser auf Nachbargrund umzusetzenden Maßnahme auch nicht um eine solche bloß vorübergehenden Charakters handelt, kann sie schon aus diesem Grund nicht der Regelung des § 7 NÖ BauO 1996 unterstellt werden. Die in der genannten Auflage des Baubewilligungsbescheides

vorgesehene dauerhafte Verankerung der Feuermauer mit dem Gebäude des Beschwerdeführers bedarf daher dessen Zustimmung. ((VwGH 10.10.2006, 2005/05/0031)

Auch der vorübergehende Abbruch einer Mauer stellt die Benützung eines Bauwerkes dar und kann eine Maßnahme nach § 7 NÖ BauO 1996 sein, wenn alle dort genannten Voraussetzungen, insbesondere die Wiederherstellung im Sinn des § 7 Abs. 5 leg. cit., erfüllt sind. Letzteres wäre aber nur der Fall, wenn die neue Mauer an derselben Stelle errichtet werden soll, an der die alte Mauer stand. Ist die neue Mauer aber auf dem Grundstück des Bauwerbers situiert, so wird sie nicht an der Stelle wieder errichtet, an der zuvor die Gartenmauer stand. Die Neuerrichtung auf dem Baugrundstück kann aber nicht die Erfüllung der mit dem bloßen Benützungsrecht nach § 7 leg. cit. verbundenen Wiederherstellungsverpflichtung ersetzen. Der geplante Abbruch der Gartenmauer wäre dann keine bloß vorübergehende, sondern eine endgültige Maßnahme; § 7 NÖ BauO 1996 deckte ein solches Vorgehen (Abriss und Wiedererrichtung an anderer Stelle) nicht. In diesem Fall wäre hinsichtlich der Inanspruchnahme des Grundstückes des Beschwerdeführers durch den dann „ersatzlosen“ Wegriss der Gartenmauer ein Nachweis im Sinne es § 18 Abs. 1 NÖ BauO 1996 vorzulegen gewesen. (VwGH 10.10.2006, 2005/05/0031)

§ 8 Verfahren für Entschädigungen und Kostenersatzleistungen

(1) Über eine Entschädigung oder Kostenersatzleistung nach § 7 Abs. 5, § 12 Abs. 3 und 4, § 13 Abs. 2, § 36 Abs. 3, § 68 Abs. 5 und § 76 hat die Baubehörde erster Instanz zu entscheiden. Gegen diesen Bescheid ist kein Rechtsmittel zulässig.

(2) Binnen 3 Monate ab Rechtskraft des Bescheides darf der Anspruchsberechtigte beim Bezirksgericht, das aufgrund der Lage des betroffenen Grundstücks zuständig ist, die Neufestsetzung der Entschädigung oder Kostenersatzleistung begehren. Langt ein solcher Antrag bei Gericht ein, tritt die diesbezügliche Entscheidung der Baubehörde außer Kraft.

(3) Für das gerichtliche Verfahren sind die Bestimmungen des Eisenbahnteilungsgesetzes 1954, BGBl. Nr. 71/1954 in der Fassung BGBl. I Nr. 156/1998, sinngemäß anzuwenden. Der Antrag auf gerichtliche Neufestsetzung darf, ausgenommen in den Fällen des § 7 Abs. 5 und § 13 Abs. 2, nur mit Zustimmung der Gemeinde zurückgezogen werden. Wenn der Antrag zurückgezogen wird, gilt der im Bescheid bestimmte Betrag als vereinbart.

§ 9 Dingliche Bescheidwirkung

(1) Allen Bescheiden nach diesem Gesetz - ausgenommen jenen nach den §§ 37 und 44 Abs. 11 - kommt insofern eine dingliche Wirkung zu, als daraus erwachsende Rechte oder Pflichten auch vom Rechtsnachfolger geltend gemacht werden dürfen oder zu erfüllen sind.

(2) Die Rechtsnachfolge richtet sich nach dem Eigentum am Bauwerk oder am Grundstück, je nachdem, ob das eine oder das andere Gegenstand des Bescheides ist.

(3) Der Rechtsvorgänger hat dem Rechtsnachfolger alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen und alle bezüglichen Unterlagen auszuhändigen.

Kostenersatz-Bauftrag

Einem Bauauftrag nach § 112 der NÖ Bauordnung kommt dingliche Wirkung zu. Wegen des akzesorischen Charakters eines Kostenersatzverfahrens nach § 76 AVG kommt dieser dingliche Charakter auch dem Kostenersatzverfahren zu. (VwGH 3.4.2003, 2001/05/ 0076)

Ein bereits anhängiges Kostenersatzverfahren kann daher rechtens mit dem neuen Eigentümer fortgesetzt werden. (VwGH 3.4.2003, 2001/ 05/0076)

Umfang

Ist zum Zeitpunkt der Erlassung des Bescheides der Bescheidadressat bereits verstorben, kann dieser Bescheid keine Rechtswirkungen entfalten und geht demnach ins Leere. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass einem baupolizeilichen Beseitigungsauftrag dingliche Wirkung zukommt und der Rechtsnachfolger in die Rechtsposition seines Rechtsvorgängers eintritt. Kann ein Bescheid mangels wirksamer Zustellung keine Rechtswirkungen entfalten, können auch keine Rechtswirkungen auf Grund der dinglichen Wirkung des Bescheides auf einen Rechtsnachfolger übergehen. (VwGH 16.12.2003, 2003/05/0123)

Wirkung

Bescheiden nach der NÖ Bauordnung kommt insofern

§ 9 Dringliche Bescheidwirkung

dingliche Wirkung zu, als daraus erwachsende Rechte auch vom Rechtsnachfolger im Grundeigentum geltend gemacht werden können und daraus erwachsende Pflichten auch vom Rechtsnachfolger im Grundeigentümer zu erfüllen sind. Dies gilt auch für Abgabenbescheide. Der Verwaltungsgerichtshof vertritt die Ansicht, die dingliche Bescheidwirkung nach § 9 Abs. 1 NÖ Bauordnung könne nicht anders verstanden werden, als das der dem Rechtsvorgänger im Grundeigentum erteilte Abgabenbescheid ab dem Eigentumsübergang dem Erwerber gegenüber unmittelbar Rechtswirkungen entfalte, ohne dass es hierzu der Erlassung eines Haftungsbescheides bedürfe. Ein Rückstandsausweis stellt demnach einen tauglichen Exekutionstitel zur Hereinbringung der Aufschließungsabgabe gegen den Rechtsnachfolger dar. Gemäß § 9 Exekutionsordnung kann zugunsten einer anderen als der im Exekutionstitel als berechtigt bezeichneten Person die Exekution (nur) soweit stattfinden, als durch öffentliche oder öffentliche beglaubigte Urkunden bewiesen wird, dass der im Exekutionstitel anerkannte Anspruch oder die darin festgestellte Verpflichtung von der dort genannten Person auf diejenige übergegangen ist, von welcher die Exekution beantragt wird. Aus § 9 EO folgt der Grundsatz, dass der zugunsten der ursprünglich Berechtigten ergangene Exekutionstitel für dessen Rechtsnachfolger und zwar auch für den Einzelrechtsnachfolger wirkt, was sowohl für zivilrechtliche als auch für öffentlich-rechtliche Forderungen gilt. Der Anwendung des § 9 EO unterliegende Fälle der Einzelrechtsnachfolge sind der Forderungsübergang sowohl nach § 1358 ABGB als auch derjenige nach § 1422 ABGB gleichzuhalten. Erfolgt der Forderungsübergang erst nach Exekutionsbewilligung, so liegt zwar kein - unmittelbarer - Anwendungsfall des § 9 EO hervor, doch genügt in einem solchen Fall der Einzelrechtsnachfolge zum Eintritt des Forderungsübernehmers ins Exekutionsverfahren nach herrschender Ansicht übereinstimmende Erklärungen des bisher betreibenden Gläubigers und des eintretenden Dritten, der Nachweis der Rechtsnachfolge durch eine qualifizierte Urkunde. (OGH 24.6.2005, 1Ob262/04d)

Instandsetzungsarbeiten

Einem Eigentümer eines Gebäudes wurden Instandsetzungsarbeiten aufgetragen, die sie nicht durchführten, woraufhin sie gemäß § 4 VVG mit Bescheid zur Vorauszahlung der Kosten der Ersatzvornahme verpflichtet wurden. Zur Hereinbringung dieser Kosten wurde die Liegenschaft versteigert. Die Verpflichtungen des Liegenschaftseigentümers aus der Bauord-

nung und den auf diese gestützten Verfügungen der Baubehörde haften auf der Liegenschaft und treffen jeden Eigentümer. Sie sind daher von einem Ersteher der Liegenschaft – ohne Anrechnung auf das Meistbot – zu übernehmen. Das trifft nur dann nicht mehr zu, wenn die Verpflichtung nicht mehr unmittelbar auf die Liegenschaft Bezug hat, sondern zu einer Geldschuld umgewandelt wurde. Wer nach diesem Zeitpunkt Eigentümer wird, ist nicht mehr kostenpflichtig. Maßgebend ist der Zeitpunkt in dem die Arbeiten abgeschlossen wurden. Erst in diesem Zeitpunkt hat die unmittelbar auf die Liegenschaft bezughabende Verpflichtung zu einer tatsächlichen Leistung ihr Ende gefunden, weil dann die Leistung zur Gänze durch Ersatzvornahme erbracht wurde. Durch Zuschlag im Exekutionsverfahren hat ein neuer Eigentümer Eigentum an der Liegenschaft erworben. Da die Instandsetzungsarbeiten zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen waren, ja noch nicht einmal begonnen hatten, waren die Neueigentümer ab diesem Zeitpunkt zur Beseitigung der Baugebrechen verpflichtet. Der Ersteher eines Hauses, der dessen Baugebrechen behebt, erfüllt nämlich eine nach der Bauordnung ihn selbst treffende Verpflichtung. Durch die im Rahmen der vorgenommenen Sanierung erfolgte Behebung der Baugebrechen erfüllten die Neueigentümer somit eine primär sie als nunmehrige Eigentümer treffende Pflicht und nicht etwa eine Verpflichtung der Baubehörde, zumal die Ersatzvornahme nur als subsidäre Maßnahme in Betracht kommt. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes haftet derjenige, der die Liegenschaft nach Ablauf der in der Androhung einer Ersatzvornahme gesetzten Frist erwirbt, zur ungeteilten Hand mit dem früheren Eigentümer sogar für die Kosten der bereits eingeleiteten Vollstreckung, somit auch für den auferlegten Vorschuss. Nur derjenige, der erst nach Beendigung der Ersatzarbeiten Eigentümer der Liegenschaft wird, kann nicht mehr als persönlicher Schuldner für die Ersatzvornahme herangezogen werden. Ob das Exekutionsgericht einen unrichtigen Schätzwert angenommen hat, ein niedrigeres geringstes Gebot hätte festsetzen und/oder auf die Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers zur Vornahme der Instandsetzungsarbeiten ohne Anrechnung auf das Meistbot hätte hinweisen müssen, ist in diesem Verfahren nicht zu prüfen. (OGH 22.10.2007, 1Ob157/07f)

Bauplatzgestaltung

§ 10 Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland

(1) Änderungen von Grundstücksgrenzen im Bauland sind vor ihrer Durchführung im Grundbuch der Baubehörde anzuzeigen. Die Abschreibung geringwertiger Trennstücke oder Änderungen im Zuge von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen (§§ 13 und 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl.Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 98/2001) sind von der Anzeigepflicht ausgenommen.

Grundstücke in Aufschließungszonen (§ 75 Abs. 1) dürfen nur im Rahmen einer Vermögensteilung geteilt werden, wenn dies dem Zweck der Festlegung der Aufschließungszone nicht widerspricht.

(2) Die Änderung von Grundstücksgrenzen muß folgende Voraussetzungen erfüllen:

1. Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Bebauungsplans - wo noch kein Bebauungsplan gilt - mit jenen des Flächenwidmungsplans.

2. Die Bebauung der neugeformten unbebauten Grundstücke im Bauland darf entsprechend den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans und der §§ 49 bis 54 (Anordnung von Bauwerken) nicht erschwert oder verhindert werden.

3. Bei bebauten Grundstücken darf kein Widerspruch zu bautechnischen Ausführungsbestimmungen dieses Gesetzes oder einer Durchführungsverordnung (z.B. über die Beschaffenheit von Wänden an Grundstücksgrenzen) entstehen.

4. Bei Grundstücken, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche durch einen streifenförmigen Grundstücksteil verbunden werden (Fahngrundstücke), muß dieser Grundstücksteil eine Mindestbreite von 3 m aufweisen.

(3) Die Anzeige nach Abs. 1 bedarf der Zustimmung der Eigentümer aller von der Änderung betroffenen Grundstücke. Der Anzeige ist jeweils ein Plan der Änderung der Grundstücksgrenzen (Teilungsplan) in wenigstens zweifacher Ausfertigung anzuschließen. Der Plan ist von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBl.Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 98/2001) zu verfassen.

Werden Grundstücke, von denen kein Straßengrund abzutreten ist (§12), vereinigt, dann ist kein Plan erforderlich. Ist keines der geänderten Grundstücke Bauplatz nach § 11 Abs. 1, dann ist gleichzeitig wenigstens für eines die Bauplatzzerklärung zu beantragen. Für Grundstücke nach Abs. 1, letzter Satz, gilt dies nicht.

(4) Der Plan hat zu enthalten die Beurkundung des Verfassers, daß die Voraussetzungen nach Abs. 2 erfüllt sind, einen Hinweis auf die Anzeigepflicht nach Abs. 1, bei Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans die Straßenfluchtlinien, die bei der Änderung der Grundstücksgrenzen zu beachten sind, die Darstellung eines Fahr- und Leitungsrechtes, wenn ein solches eingeräumt wird, bei Grundstücken, die zum Teil als Grünland gewidmet sind, die Widmungsgrenze und die Angabe der Höhe (über Adria) der straßenseitigen Eckpunkte der von der Änderung betroffenen Grundstücke.

(5) Die Baubehörde hat innerhalb von 8 Wochen nach Einlangen der Anzeige auf den Planausfertigungen zu bestätigen, daß die angezeigte Änderung nicht untersagt wird. Eine Planausfertigung ist dem Anzeigeleger zurückzustellen. Im Falle einer gleichzeitigen Bauplatzzerklärung (§ 11), Grundabtretung (§ 12) oder Grenzverlegung (§ 13) ist anstelle der Bestätigung nach Rechtskraft des diesbezüglichen Bescheides die Bezugsklausel anzubringen.

Mußte kein Plan vorgelegt werden (Abs. 3, 4. Satz), ist auf der Anzeige und einem Duplikat, das dem Anzeigeleger wieder ausgefolgt wird, der Bestätigungsvermerk anzubringen.

Die Baubehörde hat die Änderung von Grundstücksgrenzen mit Bescheid zu untersagen, wenn die Voraussetzungen nach Abs. 2 nicht erfüllt sind oder der im Abs. 3 vorgesehene Antrag auf Bauplatzzerklärung oder die Zustimmung der Grundeigentümer fehlt oder der Plan nicht den Inhalt nach Abs. 4 aufweist.

Wurde ein Antrag auf Bauplatzzerklärung gestellt, ist dieser gleichzeitig abzuweisen.

(6) Die Änderung der Grundstücksgrenzen im Bauland darf im Grundbuch durchgeführt werden, wenn auf der vorgelegten Planausfertigung die Bestätigung der Nichtuntersagung (Abs. 5 1. Satz) oder die Bezugsklausel (Abs. 5 3. Satz) angebracht ist und das Grundbuchsgesuch vollinhaltlich der Anzeige nach Abs. 1 entspricht und innerhalb von 2 Jahren ab dem Datum der Bestätigung oder der Bezugsklausel bei Gericht eingebracht wird.

Wird der Antrag auf grundbücherliche Durchführung nicht innerhalb der genannten Frist gestellt, ist die An-

§ 10 Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland

zeige der Grenzänderung unwirksam. Eine damit verbundene Bauplatzerklärung erlischt gleichzeitig.

(7) Jeder Beschluß des Grundbuchsgerichtes über die Durchführung einer Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland ist der Baubehörde zuzustellen. Gegen einen solchen Beschluß des Grundbuchsgerichtes steht der Gemeinde das Rechtsmittel des Rekurses zu.

Eine beabsichtigte Grenzänderung zielt darauf ab, in das Eigentum einer vom Antragssteller verschiedenen Person einzugreifen. Dementsprechend sieht das Gesetz ja auch als Voraussetzung nach § 10 Abs. 5 BO vor, dass die Eigentümer aller von der Änderung betroffenen Grundstücke zustimmen. Dieses im Materiengesetz eingeräumte Zustimmungsrecht verleiht dem Grundeigentümer Parteistellung im Sinne des § 8 AVG, auch wenn im Materiengesetz selbst dazu keine ausdrückliche Regelung vorgesehen ist. (VwGH 21.3.2007, 2004/05/0240)

Änderung von Grundstücksgrenzen

Aus § 10 NÖ Bauordnung 1996 folgt, dass der Anzeigenleger mit der Einbringung der Anzeige betreffend Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland bei Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen ein Rechtsanspruch auf Bestätigung, dass die angezeigte Änderung nicht untersagt wird, innerhalb von 8 Wochen nach Einlangen der Anzeige auf den Planausfertigungen zusteht. Ein weitergehendes subjektiv-öffentliches Recht folgt aus dieser Gesetzesstelle nicht. Insbesondere ein subjektiv-öffentliches Recht auf bescheidmäßige Untersagung der angezeigten Änderung von Grundstücksgrenzen kommt dem Anzeigenleger nicht zu. (VwGH 25.4.2002, 2001/05/0370)

Einer behördlichen Bestätigung über die Änderung von Grundstücksgrenzen kommt Bescheidcharakter zu. Den von einer Änderung der Grundstücksgrenzen betroffenen Eigentümern kommt Parteistellung im Verfahren der Bauplatzgestaltung zu. § 6 NÖ Bauordnung regelt die Parteistellung im Baubewilligungsverfahren und in bestimmten baupolizeilichen Verfahren. Eine Aussage zu anderen in der Bauordnung geregelten Verfahren enthält die Bestimmung aber nicht. Insbesondere finden sich in der Bestimmung über die Bauplatzgestaltung keine Regelungen über die Parteistellung. Es muss daher auf allgemeine Grundsätze zurückgegriffen werden. Nach § 8 AVG sind Personen, die eine Tätigkeit der Behörde in Anspruch nehmen oder auf die sich die Tätigkeit der Behörde bezieht, Beteiligte und, soweit sie an der Sache vermöge eines Rechtsanspruches oder eines rechtlichen Interesses beteiligt sind, Parteien. Wer Partei in einem Verwaltungsverfahren ist, kann aber nicht allein anhand des § 8 AVG geklärt werden, sondern es muss die Parteistellung aus den verwaltungsrechtlichen Vorschriften abgeleitet werden.

§ 11 Bauplatz, Bauverbot

- (1) Bauplatz ist ein Grundstück im Bauland, das
1. hiezu erklärt wurde oder
 2. durch eine vor dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte Änderung von Grundstücksgrenzen geschaffen wurde und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder
 3. durch eine nach dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte oder angezeigte Änderung von Grundstücksgrenzen ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder
 4. am 1. Jänner 1989 bereits als Bauland gewidmet und mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude oder Gebäudeteil, ausgenommen solche nach § 15 Abs. 1 Z. 1 und § 23 Abs. 3 letzter Satz, bebaut war.
- (2) Auf Antrag des Eigentümers ist ein Grundstück im Bauland mit Bescheid zum Bauplatz zu erklären, wenn es
1. a) an eine bestehende oder im Flächenwidmungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche unmittelbar angrenzt oder
 - b) mit einer solchen durch eine Brücke verbunden ist oder verbunden werden kann oder
 - c) mit einem im Grundbuch sichergestellten Fahr- und Leitungsrecht, das dem Bebauungsplan nicht widerspricht, verbunden wird oder
 - d) die Widmung Bauland-Sondergebiet aufweist und durch eine im Flächenwidmungsplan vorgesehene im Eigentum des Bauplatzeigentümers stehende private Verkehrsfläche mit einer öffentlichen Verkehrsfläche verbunden ist,
 2. aufgrund seiner Gestalt, Beschaffenheit und Größe nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und den Festlegungen im Bebauungsplan bebaut werden darf,
 3. nicht in einer Aufschließungszone (§ 75) liegt, und wenn
 4. die Bauplatzerklärung dem Zweck einer Bausperre (§ 74 Abs. 4 oder § 23 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz, LGBl. 8000) nicht widerspricht, oder
 5. die Aufschließung des Grundstücks zum Zeitpunkt der Entscheidung nicht unwirtschaftliche Aufwendungen für öffentliche Einrichtungen auf dem Ge-

biete des Straßenbaues, der Wasserversorgung oder der Abwasserbeseitigung wegen seiner Entfernung von bereits aufgeschlossenem Gebiet zur Folge hat.

Verliert ein zum Bauplatz erklärtes Grundstück, das weder mit einem Gebäude noch mit einer großvolumigen Anlage (§ 23 Abs. 3) bebaut ist, durch Umwidmung nach den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, die Baulandwidmung, erlischt die Bauplatzerklärung.

(3) Das Fahr- und Leitungsrecht nach Abs. 2 Z. 1 lit.c muß mindestens die Ausübung folgender Rechte gewährleisten:

Benützung des Grundstücks in einer Breite von mindestens 3 m durch Fahrzeuge, Benützung durch Einsatzfahrzeuge des Rettungs-, Katastrophen- und Sicherheitsdienstes und die Verlegung, Instandhaltung und Wartung aller für eine widmungsmäßige Verwendung des Bauplatzes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Hausleitung nach § 17 Abs. 2 des NÖ Kanalgesetzes 1977, LGBl. 8230 und § 8 Abs. 4 des NÖ Wasserleitungsanschlußgesetzes 1978, LGBl. 6951).

Das Fahr- und Leitungsrecht ist in einem von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBl.Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 98/2001) verfaßten Plan darzustellen und ist dieser dem Antrag auf Bauplatzerklärung anzuschließen. Die grundbücherliche Eintragung des Fahr- und Leitungsrechtes ist bei Einbringung eines Antrages nach § 14 nachzuweisen. Wird jedoch der Antrag auf Bauplatzerklärung aufgrund einer Anzeige einer Änderung von Grundstücksgrenzen (§ 10) gestellt, dann ist die Eintragung gleichzeitig mit jener der Änderung durchzuführen.

(4) Wenn ein Grundstück zum Teil als Bauland, zum anderen als Grünland gewidmet ist, gilt auch Abs. 2. In diesem Fall darf nur der als Bauland gewidmete Teil - unter Angabe des Flächenausmaßes zum Bauplatz erklärt werden und die Ein- und Ausfahrt auch durch einen Grüngürtel führen, wenn dies mit dessen Widmungszweck vereinbar ist.

(5) Auf einem Bauplatz nach Abs. 1, der an eine im Flächenwidmungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, gilt ein Bauverbot, solange diese Verkehrsfläche den Verkehrserfordernissen nicht entspricht. Kein Bauverbot besteht, wenn der Bauplatz mit einem Fahr- und Leitungsrecht nach Abs. 2 Z. 1 lit.c oder durch eine im Eigentum des Bauplatzeigentümers

§ 11 Bauplatz, Bauverbot

stehende private Verkehrsfläche mit einer anderen öffentlichen Verkehrsfläche, die den Verkehrserfordernissen entspricht, verbunden ist.

(6) Für Grundstücksteile, die durch Änderung des Flächenwidmungsplans in Bauland umgewidmet werden, gilt Abs. 2 bis 5 sinngemäß.

Bauplatz

Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauplatz durch eine Abteilungsbewilligung geschaffen wurde, ist der Abteilungsbewilligungsbescheid und als weitere Auslegungshilfe der darin möglicherweise verwiesene Abteilungsplan, der Gegenstand des Bewilligungsantrages war, heranzuziehen (siehe das hg Erkenntnis vom 12. Oktober 1984, Zl. 83/17/0036). (VwGH 14.11.2006, 2004/05/0278)

Kein Mitspracherecht eines Nachbarn

Aus § 6 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 lässt sich ein Mitspracherecht des Nachbarn weder bei Fragen der Bauplatzfähigkeit eines Grundstücks noch zur Einhaltung des aus § 11 Abs. 5 NÖ Bauordnung 1996 resultierenden Bauverbots ableiten. (VwGH 21. 3. 2007, 2006/05/0025)

Erlöschen der Bauplatzeigenschaft

Gemäß dem letzten Satz des § 11 Abs. 2 NÖ BauO 1996 erlischt bei einem unbebauten Grundstück die Bauplatzeigenschaft, wenn die Widmung als Bauland verloren geht. Auch wenn diese Bestimmung im Abs. 2 des § 11 NÖ BauO 1996 enthalten ist - die hier angenommene Bauplatzeigenschaft beruht ja nicht auf § 11 Abs. 1 Z. 1 NÖ BauO 1996, welche Bestimmung durch § 11 Abs. 2 NÖ BauO 1996 näher ausgeführt wird, sondern auf § 11 Abs. 1 Z. 2 NÖ BauO 1996 - besteht kein Grund zur Annahme, dass diese Bestimmung nicht auch auf „geborene“ Bauplätze nach der zuletzt genannten Bestimmung Anwendung findet, weil, wie aus dem Einleitungssatz des § 11 Abs. 1 NÖ BauO 1996 hervorgeht, die Baulandwidmung in jedem Fall Voraussetzung der Bauplatzeigenschaft ist. Zu verweisen ist schließlich auf § 11 Abs. 4 NÖ BauO 1996, wonach Abs. 2 auch gilt, wenn nur ein Teil als Bauland gewidmet ist. (Hier: Mit Verordnung vom 17. Dezember 1987,

welche am 29. Juni 1989 in Kraft trat, wurde der westliche Teil eines Grundstückes in „Grünland“ umgewidmet. Da auch nach § 2 Z. 7 NÖ BauO 1976 in der im Zeitpunkt der Verordnung gültigen Fassung der Novelle LGBl. 8200-6 die Widmung „Bauland“ ein maßgebliches Kriterium eines Bauplatzes war, hat der westliche Grundstücksteil seine Bauplatzeigenschaft zweifellos in diesem Zeitpunkt verloren.) (VwGH 14.11.2006, 2004/05/0278)

Keine Widmung

Im Falle der Aufhebung einer Flächenwidmung durch den Verfassungsgerichtshof ist für das von der Aufhebung der Widmung erfasste Grundstück überhaupt keine Widmungs- und Nutzungsart festgelegt, und daher kann so lange nicht eine rechtmäßige Widmung verfügt oder zu deren Vorbereitung eine Bausperre erlassen werden und die Baubewilligung für ein beabsichtigtes Bauvorhaben auf diesem Grundstück nicht allein wegen Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan versagt werden. Ein Grundstück, für das nach Aufhebung der Flächenwidmung durch den Verfassungsgerichtshof keine Widmung festgelegt ist, darf in Folge der aus dem Eigentumsrecht erfließenden Baufreiheit bebaut werden, es sei denn, es stehen der Bebauung andere Bestimmungen entgegen (VfGH 7.3.2001, B1579/00). Ob durch ein Bauvorhaben Grundflächen eines Nachbarn in Anspruch genommen werden, hat die Baubehörde als Vorfrage zu prüfen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 17. September 1996, Zl. 96/05/0126). (VwGH 10.10.2006, 2005/05/0031)

Überflutungsgebiet

Die Gefährdung von Bauwerken durch Hochwasser ist durch konkrete Erhebungen festzustellen. Ein Verweis auf (plus informative) Kennzeichnungen im Flächenwidmungsplan oder forstrechtliche Gefahrenzonenpläne kann die erforderlichen Ermittlungen grundsätzlich nicht ersetzen. Bei der Prüfung der Gefährdung sieht das Gesetz nämlich eine unmittelbar bzw. sogar ausschließliche Bedachtnahme auf einen Gefahrenzonenplan nicht vor. Es reicht nicht aus, sich auf einen nicht näher zitierten Gefahrenzonenplan zu beziehen, ohne sich mit den konkreten Einwendungen bzw. mit der konkreten Möglichkeit einer Gefährdung auseinander zu setzen (VwGH 19.12.2000, 98/05/0147).

§ 11 Bauplatz, Bauverbot

Bausperre – Individualantrag an den Verfassungsgerichtshof

Zurückweisung des Individualantrags auf Aufhebung von Teilen der Bausperreverordnung einer Gemeinde. Dem Antragsteller steht im Verfahren zur Bauplatzerklärung gemäß § 11 NÖ Bauordnung 1996, ein zumutbarer Weg zur Verfügung, die Frage der Gesetzmäßigkeit der Bausperre der Marktgemeinde Wr. Neudorf an den Verfassungsgerichtshof heranzutragen (vgl. z.B. VfSlg. 15004/1997, 13872/1994). Keine Berücksichtigung der Frage der zeitlich begrenzten Verhinderung bzw. Erschwerung der wirtschaftlichen Verwertung von Grundstücken. Durch eine Änderung der Widmung werden keine mit einer Trassenverordnung vergleichbaren faktischen Vorwirkungen – wie etwa durch die Errichtung einer Strasse – geschaffen. Mit der Erlassung der Bausperre bzw. mit einer späteren Änderung des Flächenwidmungsplanes sind zwar eigentumsbeschränkende Wirkungen verbunden; diese sind im Falle der Gesetzeswidrigkeit der Flächenwidmung jedoch insofern zeitlich begrenzt, als sie einer uneingeschränkten Überprüfung durch den Verfassungsgerichtshof im Verordnungsprüfungsverfahren gemäß Artikel 139 B-VG zugänglich sind und jederzeit wieder behoben werden können (VfGH B 14.3.2001, V21/01).

Haftung für unrichtige Baulandbestätigung

Ein Kreditgeber, der dem Käufer einer Liegenschaft im Vertrauen auf eine von der Gemeinde ausgestellte Baulandbestätigung Kredit gewährt, ist vom Schutzzweck dieser Auskunft unmittelbar umfasst und berechtigt, im Fall der Unrichtigkeit der Bestätigung seinen Schaden gegen die Gemeinde im Amtshaftungsweg geltend zu machen. (OGH, 30.5.2000, 1Ob48/00s)

Rückwidmung – Entschädigung

Werden Grundstücke vom Bauland-Wohngebiet in Grünland-Landwirtschaftliche Nutzung rückgewidmet, muss eine Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen und jenen der betroffenen Grundeigentümer vorgenommen werden. Weisen beispielsweise angrenzende Grundstücke weiterhin eine Baulandwidmung auf, und wurden die betroffenen Grundstücke als Bauland erworben, wurde Grund abgetreten bzw. Aufschließungskosten geleistet, ist die Auswahl dieser Grundstücke unsachlich. Die sich aus der Wienerwald-Deklaration (einer von der mit Vereinbarung zwischen den Ländern Burgenland, Niederösterreich und Wien

eingerrichteten Planungsgemeinschaft erarbeiteten Empfehlung) ergebende Zielsetzung, die Zersiedelung zu vermeiden, stellt keine ausreichende sachliche Rechtfertigung der Rückwidmung dar.

Bei einer Rückwidmung kommt der Grundlagenforschung und der darin enthaltenen Begründung besondere Bedeutung zu. So ist die Feststellung „wegen der landschaftsprägenden Wirkung sollte dieser Bestand jedenfalls gesichert werden“ allein nicht nachvollziehbar. Es bedürfte einer nachvollziehbaren Beschreibung der Widmung des Grundstückes auf das Landschaftsbild. (VfGH, E 21.6.2000, V2,3/00 und V23,24/00)

§ 12 Grundabtretung für Verkehrsflächen

(1) Die Eigentümer sind verpflichtet, Grundflächen, die zwischen den Straßenfluchtlinien liegen und nicht mit einem Gebäudeteil bebaut sind, in das öffentliche Gut der Gemeinde abzutreten, wenn

1. die Änderung von Grundstücksgrenzen (§ 10), ausgenommen in Aufschließungszonen, oder die Herstellung von Einfriedungen (§ 15 Abs. 1 Z. 17), angezeigt wird, oder

2. eine Baubewilligung im Bauland für einen Neu- oder Zubau eines Gebäudes, ausgenommen Gebäude für öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit einer Grundrißfläche bis zu 25 m² 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.

Erfolgt eine Anzeige nach Z. 1 und ist durch einen Baubehördungsplan keine Straßenfluchtlinie festgelegt, ist im Bescheid, mit dem die Grundabtretung vorgeschrieben wird, die Straßenfluchtlinie und deren Niveau zu bestimmen.

Die Grundflächen sind frei von in Geld ablösbaren Lasten und geräumt von baulichen Anlagen, Gehölzen und Materialien zu übergeben. Die grundbücherliche Durchführung ist von dem zur Grundabtretung verpflichteten Eigentümer zu veranlassen.

Die Baubehörde hat dem Eigentümer mit Bescheid die Grundabtretung aufzutragen.

(2) Keine Entschädigung für die abzutretende Grundfläche gebührt, wenn an beiden Seiten der Verkehrsfläche Bauland angrenzt bis zur Mitte der Verkehrsfläche, höchstens bis zur Breite von 7 m, oder nur an einer Seite Bauland angrenzt bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche, höchstens 14 m.

Wenn an zwei oder mehreren Seiten eines Grundstücks Grundflächen abzutreten sind, dann gilt dieselbe Regelung.

(3) Eine Entschädigung gebührt für jene Grundfläche, die über das im Abs. 2 angeführte Ausmaß oder, wenn eine Straßenfluchtlinie neu festgelegt und zuvor schon im vollen, damals gesetzmäßigen Ausmaß für dieselbe Verkehrsfläche abgetreten wurde, nunmehr zusätzlich abzutreten ist.

(4) Die Entschädigung (Abs. 3) ist aufgrund des Verkehrswertes des Grundstücks zu bemessen. Die Kosten der grundbücherlichen Durchführung sind anteilmäßig zu ersetzen.

(5) Die Verpflichtung zur Straßengrundabtretung darf auch dann vollstreckt werden, wenn eine Entscheidung über die Entschädigung nach § 8 Abs. 2 beantragt wurde. Voraussetzung dafür ist, daß der von der Baubehörde festgesetzte Betrag bei Gericht erlegt ist.

(6) Solange die abgetretene Grundfläche noch nicht zum Ausbau oder zur Verbreiterung der Verkehrsfläche benötigt wird, darf der Eigentümer des angrenzenden Bauplatzes ihre unentgeltliche Nutzung beanspruchen. Die Räumung der Grundfläche darf während dieses Zeitraumes aufgeschoben werden.

(7) Wenn die Widmung einer Grundfläche, die auf Grund der vorstehenden oder entsprechender früheren Bestimmungen unentgeltlich abgetreten werden mußte, als öffentliche Verkehrsfläche aufgehoben wird, dann ist diese Grundfläche dem damaligen Abtretungsverpflichteten zur unentgeltlichen Übernahme in sein Eigentum anzubieten. Im Falle einer Grundabtretung gegen Entgelt ist das seinerzeit geleistete Entgelt valorisiert auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ zum Zeitpunkt der Leistung zurückzuerstatten.

Grundabtretung

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem Erkenntnis zu der Auslegung einer Bestimmung, die regelt, wem ein Grundstück zurückzustellen ist, das für öffentliche Verkehrsflächen abgetreten wurde, jedoch später nicht benötigt wurde, ausgesprochen, dass die Bestimmung so zu verstehen ist, dass die Zurückstellung an den (aktuellen) Eigentümer jener Grundfläche zu erfolgen hat, von welchen seinerzeit die Abtretung erfolgte (VwGH 19.12.2000, 99/05/0281).

Dem steht der Wortlaut des § 12 Abs.7 der NÖ Bauordnung entgegen, wo die Zurückstellung an den damaligen Abtretungspflichtigen vorgesehen ist. Die NÖ Regelung sollte demnach angepasst werden, da sie im Ergebnis zu nicht verständlichen Ergebnissen führen würde.

Anlassfälle für die Verpflichtung zur Abtretung für Verkehrsflächen sind einerseits die (früher genehmigungspflichtige, jetzt anzeigepflichtige) Änderung von Grundstücksgrenzen, andererseits die Erteilung von

bestimmten Baubewilligungen. Der Ansicht der Beschwerdeführerin, diese Anlassfälle dürften nur alternativ, also einander ausschließend für die Verpflichtung zur Grundabtretung herangezogen werden, ist nicht zu folgen: Die Abtretungsverpflichtung verfolgt letztlich den Zweck, dass die in § 71 BO umschriebenen Anforderungen an Verkehrsflächen erfüllt werden können; die Festlegung von Straßenfluchtlinien dient ja, wie in § 71 Abs. 1 BO klargelegt, der Regulierung der Verkehrserschließung. Solange dieser Zweck nicht erreicht ist, muss es möglich sein, entsprechende Grundabtretungsverpflichtungen auszusprechen. Es kann auch von einer Wahlmöglichkeit der Behörde, wie von der Beschwerdeführerin angesprochen, keine Rede sein: Es liegt im Belieben des Grundeigentümers, wann er einen Anlassfall herbeiführt; regelmäßig wird er zuerst eine Änderung der Grenzen und später, allenfalls nie, die Erteilung einer Baubewilligung begehren.

Die Abtretungsverpflichtung betrifft nach dem Einleitungssatz des § 12 Abs. 1 BO Flächen, die zwischen Straßenfluchtlinien liegen; das Vorliegen von Straßenfluchtlinien (nach der Legaldefinition des § 4 Z. 11 BO ist die Straßenfluchtlinie die Grenze zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und anderen Grundflächen) ist also Tatbestandsvoraussetzung einer Grundabtretungsverpflichtung. Straßenfluchtlinien müssen nach § 69 Abs. 1 Z. 1 BO im Bebauungsplan festgelegt werden. Besteht kein Bebauungsplan, so kennt die BO zwei Möglichkeiten zur Festlegung:

Bei angezeigter Grenzänderung erfolgt nach dem zweiten Satz des § 12 Abs. 1 BO die Festlegung gleichzeitig mit der Verpflichtung zur Grundabtretung. Beim Anlassfall der Baubewilligung ist hingegen nach § 23 Abs. 4 BO im Bewilligungsbescheid die Straßenfluchtlinie festzulegen.

Wenn der Gesetzgeber grundsätzlich festgelegt hat, dass die Straßenfluchtlinien im Bebauungsplan festgelegt werden und nur ausnahmsweise - siehe Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht⁷, 220 -, wenn die Gemeinde seit 1970 ihrer Pflicht zur Erlassung eines Bebauungsplanes nicht nachgekommen ist, in Bescheidform, wobei festgelegt ist, aus welchem Anlass bzw. in welchem Zusammenhang ein solcher Bescheid zu ergehen hat, dann wird eindeutig zum Ausdruck gebracht, dass der Bauwerber jedenfalls bei Ausführung eines bewilligten Projekts von festgelegten Straßenfluchtlinien und damit von der daraus resultierenden Abtretungsverpflichtung ausgehen

kann. Die Bestimmung des § 23 Abs. 4 BO, wonach diese Festlegung im Baubewilligungsbescheid zu erfolgen hat, ist keine Formalanordnung, sondern ermöglicht es dem Bauwerber, seine Bauführung darauf abzustellen; macht er im Hinblick auf die im Bewilligungsbescheid festgelegte Straßenfluchtlinie und die daraus resultierende Abtretungsverpflichtung von der Baubewilligung keinen Gebrauch, dann erlischt die aus dem Anlass der Baubewilligung erfolgte Festlegung und Vorschreibung einer Straßengrundabtretung, wenn die anlassgebende Baubewilligung erloschen ist (Hauer/Zaussinger, aaO, 373).

Hier erfolgte die Festlegung der Straßengrundgrenze und der Ausspruch der Abtretungsverpflichtung mit Bescheid des Gemeindevorstandes vom 25. Juli 2003; der Anlassfall war aber eine Baubewilligung vom 7. Februar 2001, sodass auf die Rechtmäßigkeit des Bescheides vom 29. Dezember 2000 nicht einzugehen ist. Wie oben ausgeführt, hätte die Festlegung der Straßenfluchtlinie gemäß § 23 Abs. 4 BO aber schon im Baubewilligungsbescheid vom 7. Februar 2001 durch die nach der NÖ Bau-Übertragungsverordnung zuständige Bezirkshauptmannschaft erfolgen müssen. Für eine spätere Festlegung wie auch für einen späteren Ausspruch der Abtretungsverpflichtung, die ja die Festlegung der Straßenfluchtlinie zur Voraussetzung hat, fehlt eine Rechtsgrundlage. (VwGH 29.04.2008; 2005/05/0353)

Flächenwidmungsplan - Individualantrag

Die Verkehrsflächenwidmung von Grundstücken in einer Verordnung des Gemeinderates einer Gemeinde betreffend die Erlassung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes kann nicht mit Individualantrag angefochten werden. Die Verkehrsflächenwidmung der Grundstücke bedeutet einerseits im Hinblick auf die drohende Grundabtretung noch keinen unmittelbaren Eingriff in das Eigentumsrecht und andererseits steht dem Antragsteller mit einem Verfahren zur Bauplatzklärung im Sinne des § 11 NÖ Bauordnung ein zumutbarer Weg zur Verfügung, die behauptete Gesetzeswidrigkeit des Flächenwidmungsplanes an die Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts heranzutragen. Die Verpflichtung zur Grundabtretung besteht im Fall der Erteilung einer Baubewilligung nach Maßgabe der Straßenfluchtlinien. Straßenfluchtlinien sind jedoch gemäß § 69 Abs.1 Z.1 NÖ Bauordnung im Bebauungsplan festzulegen. (B 11.12.2001 V10/99)

§ 13 Grenzverlegung

(1) Wenn zwei Gebäude an einer Grundstücksgrenze eine gemeinsame Wand aufweisen und eines dieser Gebäude abgebrochen wird, hat die Baubehörde die Verlegung der Grundstücksgrenze zwischen den beiden Gebäuden zu verfügen. Die bisher gemeinsame Wand muß damit zur Gänze zu dem bestehenbleibenden Gebäude gehören. Der Eigentümer dieses Gebäudes ist verpflichtet einen von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl.Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 140/ 1997) verfaßten Teilungsplan in vierfacher Ausfertigung vorzulegen. Dieser Teilungsplan ist der Verfügung der Baubehörde zugrunde zu legen.

(2) Der Eigentümer des vergrößerten Grundstücks hat dem Eigentümer des anderen eine Entschädigung zu leisten. Die Entschädigung ist nach § 12 Abs. 4 zu bemessen.

Bauvorhaben

§ 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 oder in baulicher Verbindung mit 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 (§ 67).

Bewilligungspflicht

Eine nicht fristgerechte Mitteilung über die Bewilligungspflicht eines lediglich angezeigten Bauvorhabens kann die rechtlich erforderliche Baubewilligung nicht ersetzen. Durch das Verstreichen der im § 16 Abs. 3 BO genannten Frist von 8 Wochen wird ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben nicht zum anzeigespflichtigen Bauvorhaben. Unmittelbare Rechtsfolgen, wie z.B. im § 15 Abs. 4 BO werden an das Unterlassen der fristgerechten Mitteilung durch die Behörden nicht geknüpft, was dazu führt, dass ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben auch dann nicht ohne Baubewilligung ausgeführt werden darf, wenn es angezeigt wurde und während der 8-wöchigen Frist keine Erledigung der Anzeige erfolgt ist. (VwGH 20.11.2007, 2005/05/0168)

Neubau

Die NÖ BauO 1996 nennt in § 14 bei der Aufzählung baubewilligungspflichtiger Maßnahmen die Neu- und Zubauten von Gebäuden (Z. 1) und die Errichtung baulicher Anlagen (Z. 2). Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist ein Neubau die Errichtung eines neuen Gebäudes, auch wenn auf alte Keller- und Fundamente aufgebaut wird, ein Zubau jede Vergrößerung eines Gebäudes in waag- oder lot-rechter Richtung. (VwGH 14.11.2006, 2006/05/0141)

Errichtung

Vor dem Hintergrund des Verständnisses der Begriffe „Errichtung“ und „Bauwerk“ in der NÖ BauO 1996 ist davon auszugehen, dass der Einbau von Nasszellen in ein bestehendes Gebäude keine „Errichtung eines Bauwerkes“ darstellt. Eine unmittelbare Anwendbarkeit des § 18 Abs. 3 NÖ ROG 1976 scheidet daher aus, weil diese Bestimmung über die Zulässigkeit der Vornahme von Einbauten in bereits bestehende Gebäude keine Aussage trifft. (VwGH 14.11.2006, 2006/05/0141)

Instandsetzung

Ein sukzessiver Austausch der Fundamente und Außenwände ist keine Instandhaltung. Eine derart weit gehende Veränderung eines Gebäudes stellt eine baubewilligungspflichtige Maßnahme dar. Unter Instandhaltung sind Maßnahmen zu verstehen, die dazu dienen, ein Gebäude in seiner Substanz zu erhalten. Mit dem Dach allein ist ein relevantes Maß an Altsubstanz nicht mehr vorhanden. (VwGH 20.5.2003, 2001/05/0144)

Bei einer fachgerechten, dem Stand der Technik entsprechenden Bauführung betreffend den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern geht der Gesetzgeber davon aus, dass damit grundsätzlich weder die Festigkeit des Gebäudes nachteilig beeinflusst wird, noch die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn berührt werden. Die mit dem Einbau oder der Abänderung von Badezimmern verbundene Änderung der Raumeinteilung bzw. Änderung der bewilligten Raumwidmung begründet ebenfalls keine Baubewilligungspflicht. Wohl kann durch die örtlichen Gegebenheiten aber der Einbau oder die Abänderung von Badezimmern bauliche Maßnahmen erfordern, die die Bewilligungspflicht auslösen, weil sie nicht mehr allein die Errichtung oder die Abänderung eines Badezimmers sondern einen baurechtlich relevanten Eingriff darstellen, der über eine abgeschlossene Wohn- oder Betriebseinheit hinaus geht und dann als baubewilligungspflichtig zu beurteilen ist. Ob dies der Fall ist, hat die Baubehörde im Einzelfall zu prüfen. (VwGH 6.3.2003, 2002/05/1506)

Während § 92 Abs.1 Z.4 der NÖ Bauordnung 1976 noch die Instandsetzung von Bauwerken, wenn die Festigkeit tragender Bauteile, die Brandsicherheit, die sanitären Verhältnisse, das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt oder Rechte der Nachbarn verletzt werden könnten, als bewilligungspflichtiges Vorhaben festlegt, ist eine derartige Bewilligungspflicht für die bloße Instandsetzung – wenn keine Abänderungen vorgenommen werden – in die NÖ Bauordnung 1996 nicht aufgenommen worden. Gemäß § 14 Z.4 NÖ Bauordnung 1996 ist vielmehr nur die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile usw. beeinträchtigt wird, der Bewilligungspflicht unterworfen. Im § 17 Abs.1 Z.4 leg.cit. wird ausdrücklich festgehalten, dass die Instandsetzung von Bauwerken, wenn die Konstruktion- und Materialart beibehalten sowie die Formen und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht verändert werden, bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben sind.

Die Bewilligungsfreiheit nach § 17 NÖ Bauordnung 1996 findet dann ihre Grenze, wenn durch die Baumaßnahmen die Tatbestandselemente des § 14 leg.cit., hier insbesondere dessen Ziffer 4, erfüllt werden.

Zum Begriff der Instandsetzung gehört es, dass nur jeweils schadhafte Teile durch Ausbesserung der Schäden oder durch Ersetzen einzelner Bausubstanzen wieder in einem den Anforderungen entsprechenden

§ 14 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Zustand versetzt werden. Die Instandsetzung muss daher technisch möglich sein. Einer technischen Unmöglichkeit der Instandsetzung ist es gleichzuhalten, wenn hierzu Baumethoden angewendet werden müssten, deren Anwendung in Wahrheit eine völlige Substanzerneuerung oder einer Erneuerung des Gebäudes – was jedenfalls bei Ersetzung von nahezu allen wesentlichen raumbildenden Bauelementen durch Neubauteile zutrifft – darstellt. Eine Instandsetzung kommt daher dann in Betracht, wenn wesentliche Teile des Gebäudes vorhanden geblieben sind. Eine Instandsetzung liegt nicht nur dann vor, wenn das Material das selbe bleibt, sondern auch dann, wenn alte Materialien gegen neue Materialien ausgetauscht werden, sofern es sich nur um die gleiche Materialart handelt, wenn also anstatt alter Lehmziegel neue Lehmziegel verbaut werden oder anstatt alter vermorschter hölzerner Dachbalken neue hölzerne Dachbalken verwendet werden.

An dieser Sachlage ändert auch der Umstand nichts, dass ein Gebäude mit einem Abbruchauftrag belegt ist. Auch bei Vorliegen eines Abbruchauftrages steht es dem Eigentümer des Bauwerkes grundsätzlich frei, der Vollstreckung des Abbruchauftrages durch Sanierung des Gebäudes – falls erforderlich nach Einholung einer entsprechenden Baubewilligung – zu entgegen, weil mit der Rechtskraft eines baupolizeilichen Abtragungsauftrages ein Gebäude nicht rechtlich untergeht. Die Möglichkeit der Sanierung steht bis zum Beginn der Ersatzvornahme durch das von der Behörde beauftragte Unternehmen offen. (VwGH 17.6.2003, 2002/05/1200)

Aus der Formulierung des § 17 Abs. 1 Z. 4 NÖ Bauordnung geht hervor, dass eine Instandsetzung nicht nur dann vorliegt, wenn das Material dasselbe bleibt (wenn also noch vorhandene Ziegel oder Dachbalken an der ursprünglichen Stelle wieder eingebaut werden), sondern auch dann, wenn alte Materialien gegen neue Materialien ausgetauscht werden, sofern es sich nur um die gleiche Materialart handelt, wenn also anstatt alter Lehmziegel neue Lehmziegel verbaut werden oder anstatt alter vermorschter hölzerner Dachbalken neue hölzerne Dachbalken verwendet werden. Einem Eigentümer steht es auch bei Vorliegen eines Abbruchauftrages frei, der Vollstreckung des Auftrages durch Sanierung des Gebäudes zu entgegen, weil mit der Rechtskraft eines baupolizeilichen Abtragungsauftrages ein Gebäude rechtlich nicht untergeht. (VwGH 17.6.2003, 2002/05/1200)

Zum Begriff der Instandsetzung hat der Verwaltungs-

gerichtshof noch im Geltungsbereich der NÖ Bauordnung 1976 ausgeführt, dass dabei nur jeweils schadhafte Teile durch Ausbesserung der Schäden oder der Ersetzung einzelner Bausubstanzen wieder in einen den Anforderungen entsprechenden Zustand versetzt werden, nicht aber die gesamte Anlage beseitigt und durch eine gleichartige Neuanlage ersetzt wird. Die Erneuerung sämtlicher raumbildender Teile könne schon deshalb keine Instandsetzung sein, weil es keinen Unterschied machen kann, ob zuerst das alte Haus vollständig abgetragen wird und ein neues – wenn auch mit denselben Außenmaßen – errichtet wird, oder nur sukzessive Teile durch neue Teile ersetzt werden. Zur Beurteilung muss auf die vom Gesetzgeber vorgenommene Wertung bei bewilligungspflichtigen, anzeigepflichtigen und bewilligungs- oder anzeigefreien Vorhaben abgestellt werden. Wenn sogar hinsichtlich der Bewilligungspflicht von Abänderungen im Inneren eines Gebäudes darauf abgestellt wird, ob die Standicherheit oder der Brandschutz beeinträchtigt werden kann (ist dies der Fall, dann liegt Bewilligungspflicht nach § 14 Z. 4 BO vor, ist dies nicht der Fall, dann besteht Bewilligungsfreiheit nach § 17 Abs. 1 Z. 5 BO), dann muss, um nicht einen Wertungswiderspruch zur Abänderung im Sinne des § 14 Z. 4 herbeizuführen, darauf Bedacht genommen werden, ob eine Möglichkeit der Einflussnahme der Standfestigkeit oder dem Brandschutz besteht. Es kann dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden, dass er im Bezug auf die Erneuerung (tragender) Außenmauern lediglich die im § 17 Abs. 1 Z. 4 BO genannten schönheitlichen Rücksichten im Auge hatte. Wenn also bereits das Merkmal der Abänderung erreicht wurde, kann von einer Instandsetzung keine Rede mehr sein. Eine andere Betrachtung würde zum Ergebnis führen, dass das Abtragen und die Neuerrichtung einer Außenmauer, die das Dachgebälk trägt, dann bewilligungsfrei ist, wenn Formen und Farben der von außen sichtbaren Fläche nicht verändert werden, aber bewilligungspflichtig wird, wenn etwa eine früher vorhandene Fensteröffnung nicht mehr enthalten ist. Bei einer vollständigen Entfernung und Neuerrichtung von tragenden Bauteilen liegt daher keine Instandsetzung vor. (VwGH 22.2.2005, 2002/05/1024)

Geländeänderungen

§ 67 Bauordnung legt die Kriterien für die Zulässigkeit der Veränderung des Geländes im Bauland fest. § 14 Z.8 Bauordnung normiert die Tatbestandsvoraussetzungen, welche (alternativ) für die Annahme einer Bewilligungspflicht bei der Veränderung der Höhenlage

eines Geländes auf einem Grundstück im Bauland vorliegen müssen. Die letztgenannte Gesetzesstelle steckt damit auch den Umfang der Nachbarrechte im Baubewilligungsverfahren über die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland ab. Zu beachten ist jedoch, dass § 6 Abs.2 BO die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn taxativ aufzählt. Aus dieser Rechtslage folgt nun, dass Nachbarn in einem nach § 14 Z.8 BO durchzuführenden Baubewilligungsverfahren nur subjektiv-öffentliche Rechte bezüglich der Standsicherheit eines ihnen gehörigen ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den im § 6 Abs.1 Z.4 BO genannten Grundstücken und bezüglich der Belichtung der Hauptfenster der ihnen gehörigen im § 6 Abs.1 Z.4 BO genannten Gebäude haben.

Hinsichtlich einer durch eine Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland eingetretenen Veränderung des Abflusses von Niederschlagswässern zum Nachteil eines Nachbargrundstückes hat der Nachbar keine subjektiv-öffentlichen Rechte. Die im § 6 Abs.2 Z.1 und 3 BO genannten subjektiv-öffentlichen Rechte beziehen sich nämlich auf Bauwerke der Nachbarn. Eine Geländeänderung fällt nicht darunter. Das im § 6 Abs.2 Z.2 BO genannte subjektiv-öffentliche Recht des Nachbarn (Schutz vor Immissionen) wiederum ist durch die Immissionschutzregelung des § 48 definiert. Die dort genannten Emissionen, deren örtliche Zumutbarkeit für die Nachbarn die Baubehörde zu prüfen hat, sind nach Abs.2 Z.1 dieses Paragraphen taxativ aufgezählt, und müssen ebenfalls von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen. Ein Belästigungsschutz vor „Abfluss von Niederschlagswässern“ ist jedoch in dieser Norm nicht enthalten. Örtlich unzumutbare Immissionen als der im § 48 BO aufgezählten Art kann der Nachbar nur im Zivilrechtsweg abstellen (VwGH 20.4.2001, 99/05/0047).

Stützmauern

Mauern, die nicht nur als bloße Einfriedung dienen, sondern auch das Abrutschen von Grundstücksteilen verhindern sollen, erfordern ein wesentliches Maß an bautechnischen (insbesondere statischen) Kenntnissen und sind daher bewilligungspflichtige Vorhaben. (VwGH 30.7.2002, 2000/05/0178)

Glasbausteine in Außenwand

Der nachträgliche Einbau von Glasbausteinen in die Außenwand eines Einfamilienhauses ist ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben. Der Einbau von Glasbau-

steinen (in Außenwände als Brandwände) ist nicht aus Brandschutzgründen von vornherein unzulässig. (VwGH 20.12.2002, 2002/05/0982)

Kleingarage

Eine Hütte (hier Kleingarage), die in einem Baumarkt gekauft wird und vor Ort ohne besondere Fachkenntnisse mittels mit einer Bauanleitung aufgestellt werden kann, ist dennoch als Bauwerk (und Gebäude) zu qualifizieren und ihre Errichtung baubewilligungspflichtig (§ 4 Z. 3 und 6 NÖ Bauordnung 1996) (VwGH 25.2.2005, 2002/05/0764). Auf einem Hundebriechplatz aufgestellter 5 m hoher (Peitschen-, Fahnen-) Mast ist als bewilligungspflichtiges Bauwerk (bzw. bauliche Anlage) zu qualifizieren, nicht aber auch ein aufgestelltes Mobil-WC. (VwGH 25.2.2005, 2003/05/0095)

Bürocontainer

Nach § 14 Z. 4 Bauordnung 1996 ist die Errichtung von baulichen Anlagen, durch welche Gefahren für Personen und Sachen oder ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen könnten oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten, bewilligungspflichtig. Einer Bewilligungspflicht eines Bürocontainers steht nicht der Umstand entgegen, dass es sich „um nicht mit dem Boden verbundene bewegliche Sachen“ (Objekte, die ohne Zerstörung ihrer Substanz vom gegenwärtigen Standort entfernt und an einem Standort aufgestellt werden können) handelt. Kraftschlüssig mit dem Boden verbunden sind auch Objekte mit einem entsprechend großen Gewicht, wovon bei solchen Containern auszugehen ist. Öllagertanks von mehr als 1000 l sind außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen bewilligungspflichtig. Im Umkehrschluss ergibt sich daraus, dass die Lagerung von mehr als 1000 l brennbarer Flüssigkeiten sowie auch die hierzu dienende Aufstellung entsprechender Lagertanks innerhalb einer gewerblichen Betriebsanlage kein nach der NÖ Bauordnung 1996 bewilligungspflichtiges Vorhaben ist. (VwGH 16.12.2003, 2001/05/0387)

Bauwerk - Werbefläche

Für die Errichtung von Werbeflächen entsprechenden Ausmaßes (z.B. durchgehende, mit Stahlträgern verbundene Platte von ca. 98 m²) ist bereits wegen der zu erwartenden Beanspruchung von Windkräften ein wesentliches Ausmaß bautechnischer Kenntnisse erforderlich. Eine bauliche Anlage weist bereits dann eine kraftschlüssige Verbindung zum Boden auf, wenn sie

§ 14 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

durch den Druck ihres Eigengewichts mit diesem in Verbindung gebracht wird. (VwGH 23.9.2002, 2002/05/1006)

Schuppen

Bei der Errichtung eines Schuppens im Umfang von 3,6 m² und ca. 2 m Höhe mit Dach, Tür, Fenster und direkt am Boden aufsitzenden Außenmauern im Grünland handelt es sich um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben. (VwGH 15.7.2003, 2003/05/0043)

Abstellplatz

Die fachgerechte Herstellung einer standfesten Fläche im Ausmaß von 243 m², wovon 90 m² mit Asphalt bedeckt werden, wobei diese Fläche zum Einstellen von Lkw dienen soll, erfordert ohne Zweifel ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse. Somit handelt es sich bei einem solchen Vorhaben um ein Bauwerk im Sinne der NÖ Bauordnung. Daraus folgt aber, da die Möglichkeit einer Verletzung von Nachbarrechten nicht verneint wurde, eine Bewilligungspflicht nach der NÖ Bauordnung. Von einer Verwendung eines Grundstückes als Stellplatz (bloß anzeigenpflichtig) kann jedoch nicht mehr gesprochen werden, wenn ein Bauwerk errichtet wird. Die Erstattung einer Bauanzeige bzw. deren Kenntnisnahme durch die Baubehörde kommt nach der Bauordnung keine Bescheidqualität zu, so dass keine bindende Entscheidung über die Bewilligungspflicht vorliegt und gemäß § 38 AVG die Frage der Bewilligungspflicht im baupolizeilichen Verfahren erneut zu prüfen ist. In Wahrheit liegt in einem derartigen Fall keine Anzeige eines Bauwerkes nach § 15 Bauordnung, auf die es nach § 35 Bauordnung aber ankommt, vor, sondern die im Rahmen des § 35 Bauordnung bedeutungslose Anzeige eines nach § 14 bewilligungspflichtigen Bauvorhabens, das durch die Erstattung der Anzeige nicht zu einem anzeigepflichtigen Vorhaben wird. (VwGH 19.6.2002, 2000/05/0059)

Vermuteter Konsens

Die Vermutung des Baukonsenses bezieht sich auf die derzeitige (d.h. den maßgeblichen Beurteilungszeitpunkt durch die Baubehörde vorliegende) Gestaltung des Gebäudes und nicht etwa auf eine frühere, mutmaßlich im Zeitpunkt der Errichtung vorliegende. Daher ist bei der Beurteilung der Frage der Bewilligungspflicht von Bauführungen an einem solchen Altbestand vom tatsächlich vorhandenen und nicht von einem einmal

(vielleicht) gewesenen Bestand auszugehen. (VwGH 26.9.2002, 2000/06/0098)

Schaukel

Bei einer Schaukel und einem Trampolin handelt es sich um kein Gebäude, sondern allenfalls um bauliche Anlagen, die demnach nicht nach der NÖ Bauordnung bewilligungspflichtig sind. (VwGH 22.6.2006, 2003/06/0154)

Änderungen am widmungsfremden aber konsentierten Altbestand

Änderungen an einem widmungsfremden, aber konsentierten Altbestand sind erlaubt, wenn sie den raumordnungsrechtlichen Interessen nicht widersprechen. Der Gerichtshof hatte die Frage zu prüfen, ob bei einem Bauwerk, das auf dieser Widmungsart (Verkehrsfläche) eigentlich nicht errichtet werden dürfte, jedoch als bewilligter Altbestand anzusehen ist, durch den Einbau baulich verändert werden darf. Der Verwaltungsgerichtshof hat aus dem Recht des Eigentümers einer Liegenschaft, seine Sache nach Willkür zu benutzen, den Grundsatz der Baufreiheit abgeleitet, der es dem Eigentümer gestattet, jeden mit dem Gesetz in Einklang stehenden Bauwillen zu realisieren. Die diesbezüglichen Eigentümerrechte genießen auch den Grundrechtsschutz des Art. V Staatsgrundgesetz, bzw. des Art. VI MRK. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind daher gesetzliche Beschränkungen im Zweifel zugunsten der Baufreiheit auszulegen und ist vom Fehlen einer (gesetzlichen) Beschränkung der Freiheitssphäre des Eigentümers auszugehen. Die Vereinbarkeit eines Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungsplan ist daher im Zweifel (d.h. bei Fehlen einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung) zu bejahen. Es kann somit nicht ohne weiters davon ausgegangen werden, dass der Gesetzgeber jegliche Bauveränderung bei bestehenden, der nunmehrigen Widmung nicht entsprechenden, aber konsentierten Gebäuden auf Verkehrsflächen nach § 18 NÖ ROG 1976 ausschließen wollte, zumal die Berücksichtigung des Altbestandes bei Planungsmaßnahmen der örtlichen Raumordnung ausdrücklich aufgetragen ist. Weder der Wortsinn des Begriffes „Errichtung“ noch die Systematik des Gesetzes legen somit unter Beachtung grundrechtlicher Anforderungen die Annahme nahe, dass bei widmungsfremden, aber konsentierten Gebäuden auf einer Verkehrsfläche jegliche Baumaßnahme unzulässig wäre. Umgekehrt ist aber auch nicht von der uneingeschränkten Zulässigkeit solcher Maß-

nahmen auszugehen. Es ist vielmehr auf die aus der Flächenwidmung hervorgehende, beabsichtigte (eingeschränkte) Nutzung Bedacht zu nehmen. So sind errichtungsgleiche Maßnahmen (wie z.B. die Wiedererrichtung eines abgebrochen Gebäudes, Zubauten entsprechenden Ausmaßes oder die Änderung des Verwendungszweckes, z.B. hier denkbar: von der Verwendung Lagerhaus in eine Wohnnutzung oder in eine Nutzung als Gaststätte) jedenfalls unzulässig. Bei anderen baulichen Maßnahmen wird nach den Umständen des Einzelfalles zu prüfen sein, ob und welche nachteiligen Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten im Sinne der Flächenwidmung die beabsichtigte Bauführung nach sich ziehen wird. Das Ergebnis dieser Prüfung ist gegen die berechtigten Interessen des Eigentümers an der Erhaltung und Instandhaltung des Bauwerkes, einschließlich seiner Anpassung an die zeitgemäßen Anforderungen einer funktionsgerechten Nutzung (hier: als Lagerhaus) abzuwägen. Den zuletzt genannten Interessen wird jedenfalls dann ausschlaggebende Bedeutung zukommen, wenn mit der baulichen Maßnahme keine Erweiterung der Nutzung verbunden ist und damit keine den raumordnungsrechtlichen Interessen, die dem Errichtungsverbot zugrunde liegen, stärker widersprechende Situation geschaffen wird. (VwGH 14.11.2006, 2006/05/0141)

§ 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 m² und einer Gebäudehöhe bis zu 2 m auf Grundstücken im Bauland;
2. die Änderung des Verwendungszweckes von Bauwerken oder deren Teilen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, wenn hiedurch Festlegungen im Flächenwidmungsplan, der Stellplatzbedarf, die hygienischen Verhältnisse, der Brandschutz, der Schallschutz oder der Wärmeschutz betroffen werden können;
3. die Aufstellung von Wärmeerzeugern (Kleinfeuerungsanlagen 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 Funkanlagen mit Tragkonstruktion außerhalb von Ortsgebieten;
9. die Aufstellung von Telefonzellen, transportablen Wählämtern, begehbaren Folientunnels und Pergolen;
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. 5) bis zu einem Rauminhalt von 60 m³;
13. die Anlage, Erweiterung und Auffüllung von Steinbrüchen, Sand-, Kies- und Lehmgruben, ausgenommen jene Abbauanlagen, die den Bestimmungen des

§ 15 Anzeigepflichtige Vorhaben

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 Grundstückes 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 Bebauungsplans liegen;

18. die Errichtung von Gasanlagen (§ 1 des NÖ Gas-sicherheitsgesetzes, LGBl. 8280) und der damit verbundenen zur Gefahrenabwehr notwendigen baulichen Anlagen, sowie die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen.

(2) Der Anzeige sind zumindest eine Skizze und Beschreibung in zweifacher Ausfertigung anzuschließen, die zur Beurteilung des Vorhabens ausreichen.

Ist in den Fällen des Abs. 1 die Vorlage eines Energieausweises erforderlich (§ 43 Abs. 3), dann ist der Anzeige der Energieausweis in zweifacher Ausfertigung anzuschließen; die Baubehörde kann von dessen Überprüfung absehen, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit des Energieausweises auftreten.

Wird ein Wärmeerzeuger (Abs. 1 Z. 3) aufgestellt, ist eine Kopie des Prüfberichts (§ 59 Abs. 3) gleichzeitig vorzulegen.

Wird eine Einfriedung (Abs. 1 Z. 17) errichtet, ist der Anzeige die Zustimmung des Grundeigentümers anzuschließen.

(3) Widerspricht das angezeigte Vorhaben den Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumord-

nungsgesetzes 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.

Bauanzeige

Auch dann, wenn eine Bauanzeige mit einem Antrag auf Baubewilligung verbunden wird, ist über die nur anzeigepflichtigen Teile des Gesamtbauvorhabens nicht im Baubewilligungsbescheid abzusprechen. Umgekehrt bedeutet dies auch, dass dann, wenn eine ausdrückliche Bauanzeige vorliegt, diese im Verfahren nach § 15 NÖ Bauordnung zu erledigen ist. Widerspricht das angezeigte Vorhaben den Bestimmungen unter anderem des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, so hat die Baubehörde das Vorhaben mit Bescheid gemäß § 15 Abs. 3 NÖ Bauordnung zu untersagen. Geht die Baubehörde nach diesen Bestimmungen vor, ist es ihr nicht als Rechtswidrigkeit vorzuwerfen, wenn sie das angezeigte Vorhaben keinem Baubewilligungsverfahren zugeführt hat. (VwGH 17.3.2006, 2005/05/0011)

baupolizeilicher Auftrag

Die Behörde muss im Bauauftragsverfahren klären, ob, wenn keine Baubewilligung, aber eine Bauanzeige vorliegt, die Anzeige den im § 15 genannten Anforderungen entsprochen hat. Bejaht sie dies, dann ist ein Bauauftrag ausgeschlossen. Im Fall der Verneinung ist dem Eigentümer des Bauwerkes entweder die Möglichkeit, einen Antrag auf Baubewilligung zu stellen, al-

lenfalls eine weitere Bauanzeige zu erstatten, einzuräumen oder der Bauauftrag wegen von vornherein gegebener Unzulässigkeit des Bauwerkes zu erteilen. (VwGH 24.5.2005, 2003/05/0181).

§ 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 zumindestens 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.

§ 16a Meldepflichtige Vorhaben

Die ortsfeste Aufstellung und die Entfernung von Klimaanlage mit einer Nennleistung von mehr als 12 kW in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden, ausgenommen jener, die nach § 14 Z. 5 bewilligungspflichtig sind, sind der Baubehörde innerhalb von 4 Wochen nach Ausführung des Vorhabens zu melden. Der Austausch von solchen Klimaanlage ist nur dann meldepflichtig, wenn die Nennleistung verändert wird.

Der Meldung sind eine Skizze und eine Beschreibung anzuschließen, die das Vorhaben ausreichend dokumentieren.

§ 17 Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben

(1) Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben sind jedenfalls:

1. die Herstellung von Anschlußleitungen und Hauskanälen (§ 17 Abs. 2 des NÖ Kanalgesetzes, LGBl. 8230),
2. die Auf- oder Herstellung von Wasserbecken mit einem Fassungsvermögen bis zu 50 m³,
3. Einfriedungen im Grünland, die keine baulichen Anlagen sind und nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans 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. Zelte oder ähnliche mobile Einrichtungen (z.B. Freiluftbühnen u.dgl.) im Sinn des § 10 Abs. 2 Z. 3 des NÖ Veranstaltungsgesetzes, LGBl. 7070, mit einer Bestandsdauer bis zu 14 Tagen, Betriebsanlagen bzw. technische Geräte für Volksvergnügungen (z.B. Schaukeln, Riesenräder, Hochschaubahnen u.dgl.);

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.

Bauwerk

Die Ortsbeweglichkeit eines Objektes ist gegeben, wenn es nach seinen wesentlichen konstruktiven Merkmalen so beschaffen ist, dass es objektiv geeignet ist, nicht nur eine relativ kurze Wegstrecke auf eigenen Rädern zurückzulegen, sondern eine nennenswerte Strecke leicht und gefahrlos auf öffentlichen Verkehrsflächen bewältigen kann. Eine Ortsbeweglichkeit ist nicht anzunehmen, wenn die Fahrtüchtigkeit nur mit unverhältnismäßigen Mitteln hergestellt werden kann. Gewisse Herstellungs- und Vorbereitungsmaßnahmen, um ein Fahrzeug fahrtauglich zu machen, schließen dessen Ortsbeweglichkeit noch nicht aus. Dem Gesetz ist jedoch nicht zu entnehmen, dass eine ortsbewegliche Ausgestaltung nur dann gegeben wäre, wenn das Objekt sofort und jederzeit fahrtauglich ist. Auch wenn die Räder rund 30 cm eingegraben sind, und der Wagen unterstellt ist, kann dies nicht als Hindernis angesehen werden, dass die Fahrtüchtigkeit hindern würde. Auch der mangelhafte Zustand von Reifen und der Umstand, dass die Bremsen nicht angeschlossen sind, wären kein Hindernis. (VwGH 22.6.2004, 2003/06/0195)

Instandsetzung

Hat der Verfallszustand des Gebäudes bereits ein derartiges Ausmaß angenommen (Einsturz, Durchfeuchtung, Vermorschung, Verwitterung), dass nahezu alle

wesentlichen raumbildenden Bauelemente in ihrer Substanz erneuert werden müssen, ist eine derartige Erneuerung einer technischen Unmöglichkeit der Instandsetzung gleichzuhalten, weshalb schon deshalb eine bewilligungsfreie Instandsetzung nach § 17 NÖ BauO nicht in Betracht kommt. (VwGH 31.7.2006, 2005/05/0370)

Für die Beantwortung der Frage, ob bauliche Maßnahmen als Instandsetzung zu qualifizieren sind, muss auf die vom Gesetzgeber vorgenommene Wertung bei bewilligungspflichtigen, anzeigepflichtigen und bewilligungs- oder anzeigefreien Vorhaben abgestellt werden. Wenn sogar hinsichtlich der Bewilligungspflicht von Abänderungen im Inneren eines Gebäudes darauf abgestellt wird, ob die Standsicherheit oder der Brandschutz beeinträchtigt werden kann (ist dies der Fall, dann liegt Bewilligungspflicht nach § 14 Z 4 NÖ BauO vor, ist dies nicht der Fall, dann besteht Bewilligungsfreiheit nach § 17 Abs. 1 Z 5 NÖ BauO), dann muss, um nicht einen Wertungswiderspruch zu „Abänderungen“ im Sinne des § 14 Z 4 NÖ BauO herbeizuführen, darauf Bedacht genommen werden, ob eine Möglichkeit der Einflussnahme auf die Standfestigkeit oder den Brandschutz besteht. Es kann dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden, dass er in Bezug auf die Erneuerung von (tragenden) Außenmauern lediglich die im § 17 Abs. 1 Z 4 NÖ BauO genannten schönheitlichen Rücksichten im Auge gehabt hat; wenn also bereits das Merkmal der Abänderung im Sinne des § 14 Z 4 NÖ BauO erreicht worden ist, kann von einer „Instandsetzung“ keine Rede mehr sein (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 23. Februar 2005, Zl. 2002/05/1024, und vom 25. Februar 2005, Zl. 2002/05/1026). (VwGH 31.07.2006; 2005/05/0370)

Spielplatz

Aus § 17 NÖ Bauordnung 1996 kann nicht entnommen werden, dass nur die Aufstellung bloß einzelner Spielplatzgeräte bewilligungs- und anzeigefrei ist. Diese Bestimmung, die die Mehrzahl verwendet, differenziert nicht dahingehend, ob und wie viele einzelne Spielplatzgeräte aufgestellt werden dürfen, ohne dass dies einer Baubewilligung oder einer Bauanzeige bedarf, und regelt auch nicht etwa Abstände, die einzuhalten wären, damit noch die Bewilligungs- und Anzeigefreiheit einzelner Geräte gegeben wären. Auch aus der Verwendung des Begriffes „Einzelöfen“ in § 17 Abs. 1 Z 7 NÖ Bauordnung 1996 kann nicht das Gegenteil geschlossen werden. Es mag zwar diesbezüglich zutreffen, dass mehrere Einzelöfen nur dann dieser

Regelung unterliegen, wenn ein gewisser Abstand eingehalten wird. Eine solche Abstandsvoraussetzung ergibt sich aber nicht aus der Verwendung der Mehrzahl, sondern daraus, dass das Wort „Einzelöfen“ an sich eine räumliche Trennung von anderen Öfen voraussetzt. Im Übrigen unterliegt die Anlage eines Spielplatzes ebenso weder einer Baubewilligungs- noch einer Anzeigepflicht. Sie ist nämlich in den §§ 14 bis 16 NÖ Bauordnung 1996 nicht genannt und fällt daher unter § 17 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996, wonach andere als die in § 17 Abs. 1 leg. cit. genannten Vorhaben, die nicht unter die Bestimmungen nach §§ 14 bis 16 leg. cit. fallen, ebenfalls bewilligungs- und anzeigefrei sind.

Von einem Spielplatzgerät kann insbesondere nicht nur dann gesprochen werden, wenn es um vorgefertigte Konstruktionen oder nach standardisierten Konstruktionsplänen errichtete Geräte geht; vielmehr fällt jedes zum Spielen geeignete und dazu bestimmte Gerät unter diesen Begriff. Auch die Auffassung, dass die gegenständlichen, zum Spielen bestimmten Einrichtungen keine Geräte seien, führt die Beschwerde nicht zum Erfolg. Von einem Spielplatzgerät kann insbesondere nicht nur dann gesprochen werden, wenn es um vorgefertigte Konstruktionen oder nach standardisierten Konstruktionsplänen errichtete Geräte geht, vielmehr fällt jedes zum Spielen geeignete und dazu bestimmte Gerät unter diesen Begriff. Bereits aufgrund des Legalitätsprinzips bedarf es einer gesetzlichen Grundlage, wenn die Behörde einen baupolizeilichen Auftrag erlassen soll. Eine solche gesetzliche Grundlage fehlt hinsichtlich Baulichkeiten, die keiner Baubewilligungs- oder Anzeigepflicht unterliegen. (VwGH 10.10.2006; 2005/05/0254)

Unterbleiben der Untersagung

Im Beschwerdefall sind die Baubehörden zu Recht davon ausgegangen, dass für die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen die im § 14 Z 4 NÖ BauO genannten Voraussetzungen für die Bewilligungspflicht vorliegen. Daraus folgt aber, dass die Baubehörden die Baumaßnahmen nicht im Grunde des § 15 Abs. 3 NÖ BauO hätten untersagen dürfen. Vielmehr wären sie verpflichtet gewesen, der Anzeigelegerin gemäß § 16 Abs. 3 NÖ BauO mitzuteilen, dass das Vorhaben bewilligungspflichtig ist. Durch das Verstreichen der im § 16 Abs. 3 NÖ BauO genannten Frist von acht Wochen wird im Übrigen das bewilligungspflichtige Bauvorhaben nicht zum anzeigepflichtigen Bauvorhaben. Unmittelbare Rechtsfolgen – wie z.B. im § 15 Abs. 4 NÖ BauO – werden an das Unterlassen der fristgerechten

Mitteilung durch die Behörde nicht geknüpft (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. Dezember 2002, Zl. 2002/05/0982). Dies bedeutet, dass ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben auch dann nicht ohne Baubewilligung ausgeführt werden darf, wenn es angezeigt wurde und während der achtwöchigen Frist keine Erledigung der Anzeige erfolgt ist (VwGH 31.07.2006; 2005/05/0370)

Bewilligungsverfahren

§ 18 Antragsbeilagen

(1) Dem Antrag auf Baubewilligung sind anzuschließen:

1. 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.

2. Bautechnische Unterlagen:

- a) grundsätzlich (3-fach), in Fällen des § 23 Abs. 7 letzter Satz 4-fach ein Bauplan (§ 19 Abs. 1), eine Baubeschreibung (§ 19 Abs. 2);
- b) eine Beschreibung der Abweichungen von einzelnen Bestimmungen von ...Verordnungen über technische Bauvorschriften (§ 43 Abs. 3) unter Anführung der ...betroffenen Bestimmungen, eine Beschreibung und erforderlichenfalls eine ...planliche Darstellung jener Vorkehrungen, mit denen den Erfordernissen nach ...§ 43 entsprochen werden soll, sowie ein Nachweis über die Eignung diese ...Vorkehrungen;
- c) zusätzlich, wenn Straßengrund abzutreten ist (§ 12) ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 140/1997) verfaßter Teilungsplan;
- d) abweichend davon beim Abbruch eines Bauwerks (§ 14 Z. 7) ein Foto des Bauwerks, wenn kein bewilligter Bauplan vorliegt, bei einem Bauvorhaben nach § 14 Z. 8 je 3-fach ein Lageplan, ein Schnitt und eine Beschreibung des Gegenstandes und Umfangs des Bauvorhabens.

3. Energieausweis (3-fach) bei Neu- und Zubauten sowie bei Abänderungen von Gebäuden (§ 43 Abs. 3) und bei umfassenden Sanierungen von Gebäuden mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von mehr als 1000 m², sofern diese technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar sind.

4. Nachweis über die Prüfung des Einsatzes alternativer Energiesysteme bei der Errichtung von Gebäuden (§ 43 Abs. 3).

(2) Alle Antragsbeilagen sind von den Verfassern zu unterfertigen.

Mehrere Baubewilligungen

Dem Bauwerber steht es offen, auch während der Gültigkeitsdauer einer Baubewilligung für ein und denselben Bauplatz um mehrere Baubewilligungen unterschiedlichen Inhalts anzusuchen. Es ist ihm somit nicht verwehrt, solange mit der Bauführung noch nicht begonnen wurde, auch auf eine frühere, noch gültige Baubewilligung zurückzugreifen, es sei denn, dass etwa bei zwei für den selben Bauplatz erteilten Baubewilligungen die spätere ausdrücklich in den Rechtsbestand der früheren eingreift oder deren Inhalt in rechtsförmiger Weise verändert. (VwGH 26.9.2002, 2000/06/0075)

Zustimmung des Grundeigentümers

Die dem Antrag auf Baubewilligung anzuschließende Zustimmung des Grundeigentümers hat schriftlich zu erfolgen. Es kann daher keinem Zweifel unterliegen, dass auch nach der neuen Rechtslage ein schriftlicher Nachweis über das Vorliegen der Unterschrift dem Bauansuchen anzuschließen ist. (VwGH 9.11.2004, 2004/05/0227)

Ob das Bauvorhaben Grundflächen des Nachbarn in Anspruch nimmt (und die beantragte Baubewilligung daher dessen Zustimmung voraussetzt), hat die Baubehörde als Vorfrage zu prüfen (wenn Bauplan und -beschreibung es nicht exakt zum Ausdruck bringen). (VwGH 10.10.2006, 2005/05/0031)

Parteistellung des Miteigentümers

Der vom Bauwerber verschiedene Grundeigentümer nimmt am Baubewilligungsverfahren regelmäßig nur hinsichtlich der Frage teil, ob seine erforderliche Zustimmung vorliegt oder nicht. Ergibt sich im Verfahren, dass die Zustimmung des Eigentümers zur Bauführung im Zeitpunkt des Einbringens des Ansuchens nicht vorgelegen hat oder später weggefallen ist, wird die Zustimmung des Grundeigentümers zu einer Voraussetzung für eine aufrechte Erledigung des Bauansuchens (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 16. September 2003, Zl. 2002/05/1040). Bei Vorliegen der

Zustimmung der Mehrheit der Grundeigentümer nach Anteilen (§ 18 Abs. 1 Z. 1 lit. b NÖ Bauordnung 1996) ist eine Berücksichtigung der Minderheitseigentümer betreffend die Zustimmung zum Bauvorhaben auf ihrem Grundstück nicht mehr gefordert (vgl. das hg. Erkenntnis vom 16. September 2003, Zl. 2002/05/1040). (VwGH 27.02.2006; 2005/05/0332)

Nutzungsrecht

Nach § 18 Abs. 1 lit. c kann der Nachweis des Nutzungsrechtes des Bauwerbers, aber auch durch eine vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens erbracht werden. Als vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung eines Bauvorhabens kommt auch ein rechtskräftig auferlegtes Zwangsservitut in Betracht. Die gerichtliche Einräumung eines Notwegerechtes ist ein solches Servitut. Somit liegt eine gerichtliche Entscheidung vor, die die Feststellung der Verpflichtung zur Zustimmung in einem der Rechtskraft fähigen Sinn und in einer Weise einschließt, die die Anwendbarkeit des § 376 EO ermöglicht. (VwGH 29. 1. 2008; 2007/05/0222)

§ 19 Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis

(1) Die Baupläne haben alle Angaben zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu gehören je nach Art des Vorhabens insbesondere:

1. der Lageplan, aus dem zu ersehen sind

a) vom Baugrundstück und den Grundstücken der Nachbarn (§ 6 Abs. 1Z. 3)

Lage mit Höhenkoten und Nordrichtung, bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes im Bauland die lagerichtige Darstellung der Grenzen des Baugrundstücks und deren Kennzeichnung in der Natur, wobei die Darstellung durch Übertragung aus dem Grenzkataster, ist keiner vorhanden aus einem Teilungsplan, der nach dem Inkrafttreten des Vermessungsgesetzes 1969 verfaßt wurde, wenn die Kennzeichnung der Grenzen in der Natur unverändert vorhanden ist, liegt ein solcher nicht vor einer Naturaufnahme, wenn die Grenzen in der Natur gekennzeichnet sind (z.B. Zäune, Mauern, Traufen, Grenzsteine) und mit dem aktuellen Grundkataster übereinstimmen, in allen übrigen Fällen aus einem Vermessungsplan eines Vermessungsbeauftragten erfolgen muß, bei einer Einfriedung die lagerichtige Darstellung der Grenze zur Verkehrsfläche, Grundstücksnummern, Namen und Anschriften der Eigentümer des vom Vorhaben betroffenen Grundstücks sowie der Nachbargrundstücke und von ober- oder unterirdischen Bauwerken auf diesen, Widmungsart, festgelegte Straßen- und Baufluchtlinien, Straßenniveau, bestehende Gebäude, Trinkwasserbrunnen und Abwasserentsorgungsanlagen, die im von der Bebauung betroffenen Teil des Baugrundstücks vorhandenen Einbauten sowie die darüber führenden Freileitungen,

b) bei Neu- oder Zubauten deren geringste Abstände von den Grundstücksgrenzen,

c) geplante Anlagen für die Sammlung, Ableitung und Beseitigung der Abwässer und des Mülls, d) soweit erforderlich die Lage und Anzahl der Stellplätze;

2. die Grundrisse, bei Gebäuden von sämtlichen Geschossen mit Angabe des beabsichtigten Verwendungszwecks jedes neu geplanten oder vom Bauvorhaben betroffenen Raumes und die Schornsteinquerschnitte;

3. Schnitte durch die Gebäude, insbesondere durch die Stiegenanlagen mit anschließendem Gelände und dessen Höhenlage, in Hanglage auch Mauern an Grundstücksgrenzen;

4. die Tragwerkssysteme;

5. die Ansichten, die zur Beurteilung der äußeren Gestaltung der Bauwerke und ihres Anschlusses an die angrenzenden Bauwerke erforderlich sind;

6. die Ansicht der bewilligungsbedürftigen Einfriedung. Der Lageplan ist im Maßstab 1:500 und ein Plan nach Z. 2 bis 6 1:100 zu verfassen, in begründeten Fällen (z.B. Größe der Grundstücke oder des Vorhabens) darf ein anderer Maßstab verwendet werden.

Neu zu errichtende, bestehende und abzutragende Bauwerke sowie verschiedene Baustoffe sind im Lageplan und in den Grundrissen und Schnitten farblich verschieden darzustellen.

(2) Die Baubeschreibung muß alle nachstehenden Angaben enthalten, die nicht schon aus den Bauplänen ersichtlich sind. Anzugeben sind nach der Art des Bauvorhabens:

1. die Größe des Baugrundstücks und wenn dieses im Bauland liegt, ob es schon zum Bauplatz erklärt wurde;

2. die Grundrißfläche;

3. die Nutzfläche der Wohnungen und Betriebsräume;

4. die Bauausführung, insbesondere der geplante Brand-, Schall- und Wärmeschutz;

5. der Verwendungszweck des neu geplanten oder vom Vorhaben betroffenen Bauwerks, bei Gebäuden jedes Raumes;

6. bei Bauwerken im Grünland Angaben darüber, daß eine Nutzung nach § 19 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, vorliegt oder erfolgen wird (z.B. durch ein Betriebskonzept);

7. bei Betrieben die Art, der Umfang und die voraussichtlichen Emissionen (§ 48);

(3) Soweit dies zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist, hat die Baubehörde die Vorlage weiterer Unterlagen zu verlangen, wie z.B.:

- Detailpläne,
- statische Berechnungen der Tragfähigkeit von Konstruktionen und anderen Bauteilen samt Konstruktionsplänen,
- ein Nachweis der ausreichenden Tragfähigkeit des Baugrundes,
- eine Darstellung der Ermittlung der Gebäudehöhe,
- eine Brandschutzberechnung,
- eine Fluchtzeitberechnung,
- eine Wärmebedarfsrechnung,
- einen Stellplan für Kraftfahrzeuge,
- Elektroinstallationspläne,
- Sitzpläne und
- ein Nachweis der Einhaltung des sommerlichen Überwärmungsschutzes.

(4) Werden bestehende Bauwerke abgeändert oder an diesen Bauteile ausgewechselt, dürfen die Baupläne und Beschreibungen auf die Darstellung der Teile beschränkt werden, die für die Beurteilung des Bauverhaltens maßgeblich sind.

(5) Der Energieausweis ist mit dem Inhalt und der Form gemäß der Verordnung nach § 43 Abs. 3 zu erstellen.

Grundstücksgrenzen

Der Verlauf der Grundgrenze ist für die Baubehörde verbindlich im Grenzkataster festgelegt. Die im Grenzkataster verbindlich festgelegten Grenzen sind nicht in einem „Ungenauigkeitsstreifen“ von 30 cm disponibel. Die in § 4 Abs. 2 Vermessungsgesetz 1994 angeführten Toleranzen gelten nur für die Bestimmung der „unveränderten Lage“ von Grenzzeichen. Diese Bestimmung regelt den Fall, wenn ein in der Natur vorgefundenes Grenzzeichen ident mit dem in einer früheren Vermessung aufgenommenen Grenzzeichen zu werten ist. Die Regelung erfasst aber nicht den Fall, dass im Plan für Grenzpunkte falsche Koordinaten ausgewiesen wurden. Ebenso legt § 7 Vermessungsverordnung 1994 nur ein Mindestmaß der Punktlagegenauigkeit bei der Vermessung fest. Aus beiden Vorschriften kann keinesfalls abgeleitet werden, die im Grenzkataster verbindlich festgelegten Grenzen wären in einem „Ungenauigkeitsstreifen“ von 30 cm disponibel. (VwGH 21.10.2004; 2001/06/0076)

Bauplatz - Grundstück

Im Unterschied zu Regelungen von Bauordnungen anderer Bundesländer (siehe hierzu die E 15.9.1958, 1237/56, VwSlg 4740 A/1958, betreffend die Wiener Bauordnung, vom 24.11.1992, 92/05/0136, zur Burgenländischen Bauordnung, vom 26.3.1996, 93/05/0256, zur Oberösterreichischen Bauordnung 1976) kann sich ein Bauplatz nach der NÖ BauO 1976 nur auf ein Grundstück beziehen und darf sich nicht über mehrere Grundstücke erstrecken. Die einzige Ausnahme von dem Grundsatz, dass Grundstücksgrenzen und Bauplatzgrenzen übereinstimmen müssen, enthält der im Beschwerdefall nicht zur Anwendung gelangende § 12 Abs 2 NÖ BauO 1976. (VwGH 10.10.2006; 2005/05/0324)

Ein Mängelbehebungsauftrag ist dann nicht erforderlich, wenn der Antrag offenkundig aussichtslos ist. (vgl. Erkenntnisse vom 8.9.1998, Zl. 98/08/ 0239, vom 12.3.1998, Zl. 98/08/0239 und vom 22.9.1992, Zl. 92/04/0194) (VwGH 21.5.2007, 2006/05/0086)

Betriebskonzept

Das in § 19 Abs. 2 Z. 6 NÖ BO 1996 geforderte Betriebskonzept hat konkrete Angaben über Umfang und Art des Landwirtschaftsbetriebs dahingehend zu enthalten, dass vom Sachverständigen beurteilt werden kann, ob sich aus der beabsichtigten Betriebsführung wenigstens mittelfristig ein Gewinn erzielen lässt. (VwGH 21.9.2007; 2005/05/0113)

§ 20 Vorprüfung

(1) Die Baubehörde hat bei Anträgen nach § 14 vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaben

1. die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone,
2. der Bebauungsplan,
3. eine Bausperre,
4. die Unzulässigkeit der Erklärung des betroffenen Grundstücks im Bauland zum Bauplatz,
5. ein Bauverbot nach § 11 Abs. 5 dieses Gesetzes oder § 30 Abs. 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, oder
6. eine Bestimmung dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, der NÖ Aufzugsordnung, LGBl. 8220, des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210, oder einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze entgegensteht.

Die Baubehörde kann von der Überprüfung des Energieausweises absehen, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit des Energieausweises auftreten.

Bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, ist die Prüfung nach Z. 6 auf jene Bestimmungen eingeschränkt, deren Regelungsinhalt durch diese Genehmigung nicht erfaßt ist.

(2) Wenn die Baubehörde eine Ergänzung der Antragsbeilagen nach § 19 Abs. 3 für notwendig hält, dann hat sie binnen 8 Wochen ab dem Einlangen des Antrags den Bauwerber aufzufordern, die noch benötigten Angaben oder Beilagen vorzulegen.

(3) Wenn die Baubehörde eines der im Abs. 1 angeführten Hindernisse feststellt, hat sie den Antrag abzuweisen. Hält sie dessen Beseitigung durch eine Änderung des Bauvorhabens für möglich, dann hat sie dies dem Bauwerber binnen 8 Wochen ab dem Einlangen des Antrags mitzuteilen.

Diese Mitteilung hat eine Frist zur Vorlage der geänderten Antragsbeilagen zu enthalten. Wird diese Frist nicht eingehalten, ist der Antrag abzuweisen.

Auslegungsvorschriften

Der Verwaltungsgerichtshof hat aus dem Recht des Eigentümers einer Liegenschaft, seine Sache nach Willkür zu benützen (§ 362 ABGB), den Grundsatz der Baufreiheit abgeleitet (vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. Februar 1995, Zl. 94/06/0245 mwN), der es dem Eigentümer (bzw. mit seiner Zustimmung auch einem Dritten) gestattet, jeden mit dem Gesetz in Einklang stehenden (§ 364 Abs. 1 ABGB) Bauwillen zu realisieren. Die diesbezüglichen Eigentümerrechte genießen auch den Grundrechtsschutz des Art. 5 StGG (vgl. VfSlg. 8603/1979 und VfSlg. 9306/1981) bzw. des Art. 6 MRK (vgl. EGMR 25. Oktober 1989, Allan Jacobsson, ÖJZ 1990, 246). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind daher gesetzliche Beschränkungen im Zweifel zugunsten der Baufreiheit auszulegen (vgl. u.a. die hg. Erkenntnisse vom 20. Juni 1995, Zl. 94/05/0172, und vom 17. Jänner 1989, Zl. 88/05/0134) und ist vom Fehlen einer (gesetzlichen) Beschränkung der Freiheitssphäre des Eigentümers auszugehen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 4. April 1991, Zl. 90/05/0145). (VwGH 14.11.2006; 2006/05/0141)

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan konkretisiert den Flächenwidmungsplan durch Regeln für die Bebauung und die Verkehrserschließung (vgl. § 69 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996). Aufgabe des Bebauungsplanes ist es somit, Bauvorhaben in die durch die öffentlichen Rücksichten gebotenen Bahnen zu lenken, also die im Interesse der baulichen Ordnung erforderliche räumliche Verteilung der Baulichkeiten sowie das Maß der baulichen Nutzung nach Möglichkeit so festzulegen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird. (VwGH 27.06.2006; 2005/05/0321)

Raumordnungsgesetz

Der Verwaltungsgerichtshof geht davon aus, dass bei der Beantwortung der Frage, ob eine Baulichkeit für eine Nutzung gemäß § 19 Abs.2 NÖ ROG erforderlich ist, an die hierfür maßgebenden Kriterien ein strenger Maßstab anzulegen ist (VwGH 24.10.2000; 2000/05/0122).

raumordnungsrechtliche Vorschriften

Zweck der raumordnungsrechtlichen Vorschriften ist es, den nur einmal vorhandenen Grund und Boden optimal für die verschiedenen Bedürfnisse und Zielset-

zungen zu nutzen und den Lebensraum von Pflanzen, Tieren und Menschen zu schützen. Der vermögensrechtliche Schutz einer bestimmten Person, deren Grundstück an die Liegenschaft angrenzt, auf der ein Gebäude errichtet wird, ist von den raumordnungsrechtlichen Vorschriften nicht bezweckt. Entscheidend für die Frage eines allfälligen Amtshaftungsanspruches wegen vermögensrechtlicher Nachteile auf Grund behördlicher Tätigkeit, ist somit stets die Ermittlung des Schutzbereiches der konkret in Betracht kommenden verwaltungsrechtlichen Norm. Soweit sich der Schutzzweck nur auf Interessen der Allgemeinheit erstreckt, können Einflüsse des Verfahrensausganges auf individuelle Interessenslagen nur als – die Amtshaftung des belangten Rechtsträgers nicht begründende – Reflexionswirkung beurteilt werden. Raumordnungsvorschriften bezwecken grundsätzlich nicht den Schutz von (vermögensrechtlichen) Anrainereinteressen. (OGH 23.11.2004, 1 Ob 200/04 z)

Erforderlichkeit von Gebäuden

Ein beträchtlich vom Hofverband entfernter Verkaufsstand zum Vertrieb von Urprodukten (25 km) kann für die Nutzung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben erforderlich und somit im Grünland zulässig sein.

Bei der Prüfung der Erforderlichkeit eines Bauwerkes für die landwirtschaftliche Nutzung ist auf die Art und Nutzbarkeit des Gebäudes und seine Bedeutung für den Betrieb abzustellen. Die Erforderlichkeit der Errichtung eines dem landwirtschaftlichen Betrieb dienenden Gebäudes für die Nutzung als Grünland – Land- und Forstwirtschaft ist nicht nach dem subjektiven, sondern nach dem objektiven Maßstab zu beurteilen. Maßgeblich ist, ob nach den Erfordernissen einer zeitgemäßen Landwirtschaft zur Grünlandnutzung im Rahmen der zu beurteilenden Landwirtschaft ein solches Gebäude geboten erscheint. Eine isolierte Betrachtung eines bestimmten landwirtschaftlichen Betriebsteiles in der Richtung, ob dieser für sich allein als gesonderter Betrieb geführt werden könnte, hat nicht zu erfolgen, sofern bereits ein landwirtschaftlicher Betrieb geführt wird.

Im Zusammenhang mit der so verstandenen Prüfung der Erforderlichkeit der Errichtung eines dem landwirtschaftlichen Betrieb dienenden Gebäudes kann die Frage der räumlichen Entfernung zwischen dem Gebäude und dem Betrieb von Bedeutung sein. Werden z.B. landwirtschaftliche Gebäude, wie Scheunen oder Ställe regelmäßig im Nahbereich der landwirtschaftli-

chen Nutzfläche oder der Hofstelle des Betriebes für diesen erforderlich sein, so gilt für einen Verkaufsstand der im Betrieb gewonnenen Produkte, dass er – um seine wirtschaftliche Bedeutung für seinen Betrieb optimal zur Geltung zu bringen – im Nahebereich potentieller Käufer angesiedelt werden sollte. Bei einem Gebäude dieser Art kommt es dabei vor allem auf die Nähe zum Käufer und nicht so sehr auf die Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb an. Daraus folgt aber, dass ein Verkaufsstand an einer von potentiellen Käufern frequentierten Straße als für den landwirtschaftlichen Betrieb erforderlich angesehen werden kann, zumal bei einer Entfernung, wie der hier vorliegenden von ca. 25 km zwischen Hof und Verkaufsstelle auch nicht von einer unwirtschaftlichen langen Anfahrtszeit zum Verkaufsstand die Rede sein. Darauf, ob das Verkaufslokal gerade hier erforderlich ist, kommt es dabei nicht an. Entscheidend ist allein, ob das Lokal an einer Stelle errichtet werden soll, wo es seinem Zweck und Nutzen für den landwirtschaftlichen Betrieb, nämlich einen möglichst großen Kundenkreis zu erreichen, gerecht werden kann. Diese Stelle kann aber auch an einer Einfahrtsstraße liegen.

Die Widmung Grünland/Landwirtschaft stellt hinsichtlich der Bebaubarkeit keine Beziehung zu einem in einem örtlichen Zusammenhang (Nahebereich) stehenden konkreten landwirtschaftlichen Betrieb her. Gerade größere landwirtschaftliche Betriebe können sich wegen der Streuung der zum Betrieb gehörenden Grundstücke oder durch die Zupachtung weit entfernter Flächen oder Hofstellen über mehrere Gemeinden erstrecken und Flächen erfassen, die von der Betriebsstelle weit entfernt sind. Bei der Erforderlichkeitsprüfung im Falle der geplanten Bebauung solcher Grünflächen wird daher aber immer auf die Erforderlichkeit für den konkreten landwirtschaftlichen Betrieb abzustellen sein, keinesfalls auf die Erforderlichkeit für die konkret zu bebauenden Grundfläche. (VwGH 3.7.2007; 2006/05/0068)

Flächenwidmungen

Ein Bauvorhaben, dass im Bereich zweier verschiedener Flächenwidmungen (Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet) situiert ist, ist, wenn das Vorhaben als einheitliches Ganzes anzusehen ist, hinsichtlich seiner Zulässigkeit aus dem Blickwinkel der zu erwartenden Immissionen anhand der die Nachbar weniger belastenden Widmung zu prüfen. (VwGH 27.1.2004; 2001/05/0543)

Abgrenzung Gewerbebetrieb – Landwirtschaft

Die Tätigkeiten, welche unter Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des § 2 Z. 2 GewO 1994 zu verstehen sind, sind im Abs. 4 dieser Gesetzesstelle taxativ aufgezählt. Nach der im gegebenen Zusammenhang allein in Betracht kommenden Bestimmung des ersten Halbsatzes der Z. 4 dieser Gesetzesstelle sind als solches Nebengewerbe Dienstleistungen zu verstehen, ausgenommen Fuhrwerksdienste (Z. 5 und 6), mit land- und forstwirtschaftlichen Betriebsmitteln, die im eigenen Betrieb verwendet werden, für andere land- und forstwirtschaftliche Betriebe in denselben oder einem angrenzenden Verwaltungsbezirk.

Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits im Erkenntnis vom 26. Februar 1991, Zl. 90/04/0147 (vgl. auch das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 30. Jänner 1996, Zl. 95/04/0178), ausgeführt hat, enthalten die Tatbestände des § 2 Abs. 4 leg. cit. nicht insgesamt eine Definition des Begriffes 'Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft', vielmehr sind dort lediglich die Typen jener Tätigkeiten angeführt, die unter diesen Begriff fallen. Dieser Begriff enthält indessen über die Merkmale der ausdrücklich vorgesehenen einzelnen Tätigkeitstypen hinaus noch weitere Begriffsmerkmale, die allerdings nicht in Form einer ausdrücklichen Legaldefinition in die Gewerbeordnung Eingang gefunden haben. Diesem Begriff wohnen, unabhängig von der Typisierung der einzelnen nebengewerblichen Tätigkeiten in § 2 Abs. 4 leg. cit. die Begriffsmerkmale einer mit der Land- und Forstwirtschaft organisatorisch eng verbundenen Erscheinungsform und der Unterordnung der gewerblichen Tätigkeit gegenüber der Land- und Forstwirtschaft inne. Das Kriterium der mit der Land- und Forstwirtschaft organisatorisch eng verbundenen Erscheinungsform macht im Einzelfall Feststellungen darüber erforderlich, inwiefern die von einem Land- bzw. Forstwirt ausgeübten Tätigkeiten, die an sich dem Typus eines Nebengewerbes nach den in § 2 Abs. 4 leg. cit. aufgezählten Tatbeständen entsprechen, mit dem land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieb organisatorisch verflochten sind, wobei sich eine absolute Grenze der Unterstellbarkeit solcher Tätigkeiten unter den Begriff des 'Nebengewerbes der Land- und Forstwirtschaft' dort ergibt, wo die Ausübung der betreffenden Tätigkeiten dem Erscheinungsbild eines Betriebes entspricht, wie er in Ansehung der jeweils in Frage stehenden Tätigkeiten von einem Gewerbetreibenden losgelöst von der Land- und Forstwirtschaft geführt wird. (VwGH 3.07.2007; 2005/05/0253)

Gewerbliche Betriebsanlagen - Nachbarschutz

Gemäß § 20 Abs.1 der NÖ Bauordnung 1996 ist (bei der Vorprüfung) die Prüfbefugnis der Baubehörde bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, nach den Bestimmungen der Bauordnung, der NÖ Aufzugsordnung, des NÖ Kleingartengesetzes oder einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze auf jene Fragen eingeschränkt, deren Regelungsinhalt durch diese Genehmigung nicht erfasst ist. Die Bestimmung hat, wie aus den erläuternden Bemerkungen hervorgeht, den Zweck, für gewerbliche Betriebsanlagen die Doppelgleisigkeit und damit die bisher üblichen Widersprüche im Bau- und Gewerbeverfahren auszuschließen. Gemäß § 23 Abs.1 dritter Satz NÖ Bauordnung 1996 gilt für die Baubewilligung bei gewerblichen Betriebsanlagen gemäß § 20 Abs.1 letzter Satz leg.cit. sinngemäß. Wenn eine Betriebsanlagengenehmigung im vereinfachten Verfahren gemäß § 359 b GewO erfolgt, haben in einem solchen Verfahren die Nachbarn keine Parteistellung und daher keine Gelegenheit, den Immissionsschutz geltend zu machen. In einem solchen Fall muss die Bestimmung des § 23 Abs.1 dritter Satz in Verbindung mit § 20 Abs.1 NÖ Bauordnung 1996 so ausgelegt werden, dass den Anrainern dort, wo ihnen im gewerbebehördlichen Verfahren keine Parteistellung zukommt, im Baubewilligungsverfahren die Möglichkeit eingeräumt ist, den ihnen durch die Bauordnung eingeräumten Immissionsschutz geltend zu machen (VwGH 19.12.2000, 2000/05/0210).

Gemäß § 20 Abs. 1 letzter Satz Bauordnung ist bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, die Prüfung nach Z. 6 auf jene Bestimmungen eingeschränkt, deren Regelungsinhalt durch diese Genehmigung nicht erfasst ist. Diese Bestimmung ist gemäß § 23 Abs. 1 Bauordnung im Baubewilligungsverfahren sinngemäß anzuwenden. § 23 Abs. 1 dritter Satz i. V. m § 20 Abs. 1 Bauordnung ist jedoch dann nicht anzuwenden, wenn die Betriebsanlagengenehmigung im vereinfachten Verfahren gemäß § 359b Gewerbeordnung 1994 zu erteilen ist. Wenn das gewerbebehördlich Betriebsanlagenverfahren gemäß § 359b GWO 1994 abgeführt worden ist, muss sich daher die Baubehörde mit Einwendungen, dass durch die beabsichtigte Erweiterung eines Heurigenlokals um den Gastgarten erhöhter Lärm und vermehrte Geruchsentwicklung zu örtlich nicht zumutbaren Belästigungen im Sinne des § 48 Bauordnung führen würde, auseinandersetzen. (VwGH 31.3.2005; 2004/05/0129).

Den Baubehörden kommt bei gewerblichen Betriebsanlagen nur eine Restkompetenz zu. Soweit der Regelungsinhalt einer Bestimmung der NÖ Bauordnung durch die gewerberechtliche Betriebsanlagengenehmigung erfasst ist, besteht keine gesetzliche Grundlage für die Baubehörde, die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit eines Bauvorhabens nach diesen Bestimmungen zu beurteilen. Die Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen ist von der Baubehörde nicht zu prüfen, da diese bereits Prüfgegenstand der Gewerbebehörde im gewerberechtlichen Betriebsanlagenverfahren gemäß § 77 Abs. 1 i.V.m. § 74 Abs. 2 Z. 1 Gewerbeordnung 1994 ist. (VwGH 27.2.2006; 2004/05/0128)

Emissionsschutz bei gewerblichen Betriebsanlagen

Auch wenn der Baubehörde bei gewerblichen Betriebsanlagen nur eine Restkompetenz im Baubewilligungsverfahren zukommt, ist sie auf Grund des unterschiedlichen rechtlichen Beurteilungsmaßstabes betreffend Belästigungen (in der NÖ Bauordnung 1996) verpflichtet, zu überprüfen, ob eine unzumutbare Lärmbelästigung vorliegt. Die örtliche Zumutbarkeit der (Lärm)belästigung ist im Bauverfahren im Unterschied zum gewerblichen Betriebsbewilligungsverfahren – nach der Flächenwidmung und der sich daraus ergebenden zulässigen Auswirkung des Bauwerkes und dessen Benützung auf einen gesunden, normalen empfindlichen Menschen zu beurteilen. (VwGH 27.2.2006; 2004/05/0128)

Zulässigkeit von Bauten

Das konkret projektierte Bauwerk und nicht die abstrakte Betriebstypen ist als Entscheidungsgrundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben in einer bestimmten Widmungskategorie heranzuziehen. Durch die Neufassung des § 16 Abs.1 Z.1 NÖ ROG geht der Gesetzgeber von der bisherigen Rechtslage und der dazu ergangenen Rechtsprechung bezüglich der Zulässigkeit von Betrieben ab. Die in den Ziffern 1-3 und 5 angeführten Definitionen für Wohn-, Kern-, Betriebs- und Agrargebiete stellen nicht auf die generelle Eignung der Betriebe, Umweltbelastungen verursachen zu können, ab, sondern darauf, ob der Betrieb die Lärm- und Geruchsbelästigung bzw. sonstige schädliche Einwirkungen tatsächlich verursacht. (VwGH 27.2.2002; 2000/05/0068)

Jagdhütte im Grünland

Gemäß § 19 Abs.4 sind Bauvorhaben nur in jenem Umfang zulässig, als sie für eine Nutzung für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft erforderlich sind und eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolgt. Zur ähnlichen steiermärkischen Bestimmung des Raumordnungsgesetzes hat der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt, dass eine Landwirtschaft im Sinne raumordnungsrechtlicher Regelung vorliegt, wenn eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Urproduktion oder eine diese Urproduktion typischerweise begleitende Nebenerwerbstätigkeit gegeben ist. Die jagdliche Nutzung stellt grundsätzlich eine landwirtschaftliche Nutzung dar. Zu prüfen ist jedoch, ob die Jagdhütte für eine geplante landwirtschaftliche Nutzung benötigt wird. Die Nutzung muss auch im Rahmen des Betriebes erfolgen. Wird der Betrieb verpachtet (oder ein Teil davon), wird das Erfordernis nicht erfüllt. (VwGH 23.9.1999; 98/06/0094)

Grünland – land- und forstwirtschaftliches Nebengewerbe

Das prognostizierbare Vorliegen eines auch nur geringen Ertrages schließt nicht von vornherein aus, dass eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit vorliegt, die unter anderem die Annahme eines nebenberuflichen landwirtschaftlichen Betriebes rechtfertigt. (VwGH 25.1.2000, 98/05/0163)

Grünlandbauten

Der Verwaltungsgerichtshof vertritt die Auffassung, dass im Rahmen eines Landwirtschaftsbetriebes grundsätzlich auch die Pferdezucht als landwirtschaftlicher Betriebszweck anzusehen ist und auch die Pferdezucht ein landwirtschaftlicher Betrieb sein kann. Eine Pferdezucht ist demnach – im Unterschied zur bloßen Pferdehaltung – grundsätzlich als Landwirtschaft bzw. landwirtschaftlicher Betriebszweck anzusehen. Der Verwaltungsgerichtshof geht daher davon aus, dass zu einem landwirtschaftlichen Betrieb zwecks Erzielung eines höheren Verkaufspreises für die selbst gezüchteten Pferde auch eine Ausbildung dieser Pferde gehört. Liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb vor, ist als Beurteilungsmaßstab, ob das eingereichte Bauvorhaben in der geplanten Dimension erforderlich ist, das Betriebskonzept des Bauwerbers heranzuziehen. Die Errichtung eines bewilligungspflichtigen Gebäudes im

§ 20 Vorprüfung

Grünland ist jedoch nur dann zulässig, wenn es für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung notwendig ist. Zur Beurteilung der Notwendigkeit des Gebäudes hat der Verwaltungsgerichtshof in seiner ständigen Rechtsprechung darauf hingewiesen, dass diese nicht schon dann zu bejahen ist, wenn eine solche Tätigkeit beabsichtigt ist. Der Bauwerber hat vielmehr im Rahmen des eingereichten Bauprojektes die geplante land- und forstwirtschaftliche Nutzung konkreter darzulegen. An die hierfür maßgeblichen Kriterien ist ein strenger Maßstab anzulegen, weil verhindert werden soll, dass die Bestimmungen über die Flächenwidmung dadurch umgangen werden, dass jemand lediglich einem Hobby und nicht einem zumindest einer nebenberuflichen landwirtschaftlichen Tätigkeit nachgeht und auf diese Weise die für die Landwirtschaft bestimmten Grundflächen zersiedelt. Dies bedeutet, dass es in jedem Fall konkreter Feststellungen darüber bedarf, ob einerseits ein landwirtschaftlicher Betrieb vorliegt, und wenn ja, ob die bauliche Maßnahme im projektierten Umfang für die bestimmungsgemäße Nutzung notwendig ist. In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsgerichtshof wiederholt auf das Erfordernis eines Betriebskonzeptes hingewiesen. Liegt eine Vollerwerbslandwirtschaft vor, stellt sich die Frage der Notwendigkeit der Abgrenzung zu einem Hobbybetrieb nicht, sodass Angaben über die Wirtschaftlichkeit einer geplanten Ausweitung eines Produktionszweiges entbehrlich sind. Maßgeblich ist in diesem Fall allein, ob das geplante Gebäude nach den Erfordernissen einer zeitgemäßen Landwirtschaft zur Grünlandnutzung im Rahmen der zu beurteilenden Landwirtschaft geboten scheint. Auch dafür ist allerdings ein Betriebskonzept erforderlich. Liegt keine Vollerwerbslandwirtschaft vor, hat die Behörde zu klären, ob zumindest ein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb vorliegt. (VwGH 16.12.2003; 2002/05/0687)

Im Unterschied zur Regelung des § 19 Abs. 2 lit. 1 ROG 1976 in der Fassung LGBl. 8000-12 sind Flächen in der Widmungsart Grünland – Landwirtschaft nach der Fassung LGBl. 8000-14 (§ 19 Abs. 2 lit. a NÖ ROG) nicht mehr für die Neuerrichtung von Wohngebäuden im Hofverband vorgesehen. Im Grünland dürfen vielmehr Wohngebäude im Hofverband zu Befriedung der familieneigenen Wohnbedürfnisse von Inhabern land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nur auf Flächen errichtet werden, die gemäß § 19 Abs. 2 lit. b NÖ ROG als „land- und forstwirtschaftliche Hofstellen“ gewidmet sind. Nur für Zubauten und Abänderungen bei den im Hofverband bestehenden Wohngebäuden unter den im § 19 Abs. 2 lit. 1a NÖ ROG

näher genannten Voraussetzungen sowie für die Errichtung eines Ausgedingewohnhauses bei bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieben kann auch auf Flächen, die als Grünland – Landwirtschaft gewidmet sind, eine Baubewilligung erteilt werden. (VwGH 22.11.2005; 2004/05/0250).

landwirtschaftliche Nutzung

Es gehört zum Begriff „Landwirtschaft“ dass sie eine planvolle, grundsätzlich auf Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit darstellt. Die alleinige Nennung des Tatbestandsmerkmals „Nachhaltigkeit“ hat nicht zur Folge, dass keine Gewinnerzielungsabsicht zugrunde liegt, und die reinen Hobbycharakter haben, stellen keine „nachhaltige“ landwirtschaftliche Betätigungen dar. (VwGH 28.6.2005; 2003/05/0012).

Grünland erhaltenswerter Bau

Eine Grünlandwidmung erlaubt bei bestehenden rechtskräftig bewilligten Gebäuden, die im Falle ihrer Neuerrichtung der Widmung widersprechen, grundsätzlich nur Instandsetzungsarbeiten; damit soll durch den natürlichen Endigungsprozess von Bauwerken auch an bebauten Grundstücken letztlich der Zweck der Grünlandwidmung verwirklicht werden. Ganz anders ist es jedoch bei der Widmung „Geb“: die Absicht des Raumordnungsgesetzgebers ergibt sich eindeutig aus dem Attribut „Erhaltenswert“; der Verwaltungsgeber wird ermächtigt, wenn er die Voraussetzungen nach § 19 Abs. 4 ROG bejaht hat, durch ein derartige Widmung den Erhalt, also den Weiterbestand dieses Gebäudes durch aktive Maßnahmen zu ermöglichen. § 19 Abs. 5 ROG macht deutlich, dass der Gesetzgeber sogar über die bloße Erhaltung hinausgehen wollte. Erlaubt sind nämlich Erweiterungen, also nicht nur Abänderungen, sondern auch Zubauten. Bei Wohngebäuden wird von den Anforderungen der Ziffer 1 lit. b dieses Absatzes (Baumaßnahmen in einem untergeordneten Verhältnis zum Baubestand) Abstand genommen. Am deutlichsten wird diese Sonderbehandlung in der Ziffer 4 dieses Absatzes, wonach nach Elementarereignissen die gänzliche Neuerrichtung (einschließlich Erweiterung) erlaubt ist. Schließlich hat der Gesetzgeber mit der Ziffer 5 einen Begriff der „Sanierung“ eingeführt, der sich den weiter unten zitierten Definitionen in den §§ 14 und 17 Bauordnung nicht unterordnen lässt. Jedenfalls wären Erhebungen darüber erforderlich gewesen, die die rechtliche Beurteilung er-

lauben, ob eine Sanierung im Sinne des § 19 Abs. 5 Z. 5 ROG vorliegt. Die belangte Behörde belastet dadurch, dass sie die vorgenommene Bauausführung von vornherein als zulässig ansah, den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes. (VwGH 23.2.2005; 2002/05/1024)

Sportstätte

Die Grünlandwidmungsart Sportstätte erlaubt die Errichtung von Flächen für die Sport- und Freizeitgestaltung im Freien. Eine Verwendung von Flächen für den Tennissport, das Bogenschießen, für eine Minigolfanlage und für eine Eisstockbahn entspricht dieser Widmung. Die Zulässigkeit von Baulichkeiten auf diesen Flächen ist anhand des § 19 Abs. 4 ROG zu beurteilen. Es kommt darauf an, ob für die erlaubte Nutzung – also für die Ausübung der angeführten Sportarten – derartige Baulichkeiten erforderlich sind. Die Errichtung einer Wohnung und einer Sauna auf diesen Flächen kann dieser Widmungsart nicht zugeordnet werden. Dass die Errichtung einer Wohnung für einen Sportwart bzw. einer Sauna für die Ausübung der Sportarten auf den genannten Flächen erforderlich ist, konnte nicht nachgewiesen werden. Ohne überzeugende Darlegung, warum gerade bei diesen Sportanlagen für die Beaufsichtigung der Gerätschaften etc. eine Person ständig anwesend sein müsse, ist eine Wohnung nicht genehmigungsfähig. (VwGH 24.5.2005, 2002/05/1515)

Gewerbeordnung 1994 – Bedachtnahme auf Flächenwidmungsplan des Nachbargrundstückes

Die Gewerbebehörde ist nicht ermächtigt, die Übereinstimmung einer gewerblichen Betriebsanlage mit den im Standort geltenden raumordnungsrechtlichen Vorschriften im Genehmigungsverfahren nach § 77 Gewerbeordnung 1994 zu beurteilen. Ein allenfalls gegebener Widerspruch zur raumordnungsrechtlichen Vorschriften kann daher im gewerbebehördlichen Genehmigungsverfahren von den Nachbarn auch nicht mit Erfolg geltend gemacht werden. Der Schutz der Nachbarn im Sinne des § 74 Abs. 2 Z. 1 und 2 Gewerbeordnung 1994 vor sie gefährdenden oder unzumutbaren Lärmeinwirkungen ist nicht auf bestehende Gebäude oder Teile von diesen eingeschränkt. Vielmehr hat die Beurteilung der Lärmeinwirkung auf jenen der Lärmquelle am nächsten liegenden Teil des Nachbargrundstückes abzustellen - unter Bedachtnahme auf die im Entscheidungszeitpunkt geltenden Vorschriften, insbesondere auf dem Gebiet des Baurechtes – das den regelmäßigen Aufenthalt der Nachbarn,

sei es in einem Gebäude, sei es außerhalb eines Gebäudes dienen kann. Auch hängt die Beurteilung, ob von einer Betriebsanlage ausgehende Immissionen eine Gefährdung oder unzumutbare Belästigung bewirken, nicht von der Flächenwidmung der betroffenen Grundstücke ab. Die Grünlandwidmung des Grundstückes der Nachbarn ist daher für die erwähnte Beurteilung ohne Belang. (VwGH 14.9.2005; 2004/04/0131)

Bauverfahren - Gewerbeverfahren

Wie der Verwaltungsgerichtshof zu § 23 Abs. 1 iVm § 20 Abs. 1 BO ausgeführt hat, kommt den Baubehörden bei gewerblichen Betriebsanlagen (nur) eine „Restkompetenz“ zu. Soweit der Regelungsinhalt einer Bestimmung der BO durch die gewerberechtliche Betriebsanlagengenehmigung erfasst ist, besteht keine gesetzliche Grundlage für die Baubehörde, die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit eines Bauvorhabens nach diesen Bestimmungen zu beurteilen. Soweit der Regelungsinhalt baurechtlicher Vorschriften durch die gewerberechtlichen Vorschriften in diesem Sinne hingegen nicht abgedeckt ist, hat die Baubehörde vor Erteilung der Baubewilligung eine entsprechende Prüfung vorzunehmen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. Februar 2006, Zl. 2004/05/0128, mwN).

Im Hinblick auf § 48 BO bedeutet dies zunächst, dass die Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen (§ 48 Abs. 1 Z 1 BO) von der Baubehörde nicht zu prüfen ist, da diese bereits Prüfgegenstand der Gewerbebehörde im gewerberechtlichen Betriebsanlagenverfahren gemäß § 77 Abs. 1 iVm 74 Abs. 2 Z 1 Gewerbeordnung 1994 ist. Anderes gälte nur dann, wenn die gewerberechtliche Bewilligung in einem vereinfachten Verfahren nach § 359b Gewerbeordnung 1994 erteilt worden wäre. Derartiges wurde aber weder von der belangten Behörde festgestellt noch von den Beschwerdeführern behauptet noch ist es aus der Aktenlage ersichtlich. Es ist daher davon auszugehen, dass den Beschwerdeführern im gewerberechtlichen Verfahren Parteistellung zukommt. Sie können daher dort den ihnen inhaltsgleich durch § 48 Abs. 1 Z. 1 BO eingeräumten Immissionsschutz geltend machen (vgl. das zitierte hg. Erkenntnis vom 27. Februar 2006, Zl. 2004/05/0128).

Sehr wohl besteht allerdings die Prüfpflicht der Baubehörde hinsichtlich § 48 Abs. 1 Z 2 iVm Abs. 2 BO, ob eine örtlich unzumutbare Belästigung von Menschen durch Emissionen vorliegt. Die örtliche Zumutbarkeit ist nämlich nach § 48 Abs. 2 BO nach der für das Bau-

§ 20 Vorprüfung

Grundstück im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungsart und der sich daraus ergebenden zulässigen Auswirkung des Bauwerks und dessen Benützung auf einen gesunden, normal empfindenden Menschen zu beurteilen. Eine derartige Prüfung hat die Gewerbebehörde nicht vorzunehmen. Diese hat vielmehr gemäß § 77 Abs. 2 GewO 1994 die Zumutbarkeit der Belästigungen auf Grund der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse zu prüfen. Das bedeutet, dass die Gewerbebehörde die bei den Nachbarn nach den - tatsächlichen - örtlichen Verhältnissen zu erwartenden Immissionen der zu genehmigenden Betriebsanlage an den bei den Nachbarn nach den - tatsächlichen - örtlichen Verhältnissen bestehenden Immissionen jedweder Art, einschließlich jener bereits genehmigter Betriebsanlagen, zu messen hat. Die von der Gewerbebehörde zu lösende Frage, ob von einer Betriebsanlage ausgehende Emissionen unzumutbare Belästigungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 2 GewO 1994 bewirken, hängt also nicht von der Widmung des Betriebsanlagenstandortes im Flächenwidmungsplan ab (vgl. das zitierte hg. Erkenntnis vom 27. Februar 2006, mwN).

Wie der Verwaltungsgerichtshof im hg. Erkenntnis vom 27. Februar 2006, Zl. 2004/05/0006, ausgeführt hat, ist zu beachten, dass nicht nur im entfernteren Grundstücksbereich der Nachbarliegenschaft, sondern jedenfalls auch schon an der Grundgrenze der Nachbarn keine unzulässigen Immissionen auftreten dürfen. Der Verwaltungsgerichtshof hat in diesem Erkenntnis weiter ausgeführt, dass auch die spezifische Art und Dauer des Lärms in die Betrachtung einzubeziehen und in Bezug auf ihre Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke von einem medizinischen Sachverständigen nachvollziehbar zu beurteilen sind. Ferner hat der Verwaltungsgerichtshof in diesem Erkenntnis dargelegt, dass es nach § 48 BO nicht auf die Änderung der Lärmsituation ankommt, sondern darauf, dass vom geplanten Bauwerk oder dessen Benützung Emissionen nur in bestimmtem Maße ausgehen dürfen.

Im hg. Erkenntnis vom 23. Juni 2008, Zl. 2007/05/0090, hat der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt, dass sowohl nach § 48 Abs. 1 Z. 1 als auch nach § 48 Abs. 1 Z. 2 und Abs. 2 BO bei der Prüfung der örtlichen Zumutbarkeit auch auf eine allenfalls bestehende Vorbelastung Bedacht zu nehmen ist.

Ortsbild

Die Frage der Übereinstimmung mit der Umgebung stellt gerade keine Frage der Vorprüfung im Rahmen

des § 20 NÖ BauO 1996 dar. Die Behörde hat ja vorerst die Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan zu prüfen und im Falle der Nichtübereinstimmung das Ansuchen abzuweisen; nur wenn es, wie § 21 Abs. 1 NÖ BauO 1996 festlegt, zu keiner Abweisung kommt, hat die Behörde die Bauverhandlung anzuberaumen. Daraus folgt, dass die Frage der im § 56 NÖ BauO 1996 geregelten Ortsbildgestaltung im Vorprüfungsverfahren, auf welches der im § 29 letzter Absatz NÖ BauO 1996 genannte § 23 Abs. 1 NÖ BauO 1996 verweist, keine Rolle spielt. (VwGH 14.11.2006; 2004/05/0181)

§ 21 Bauverhandlung

(1) Führt die Vorprüfung (§ 20) zu keiner Abweisung des Antrages, hat die Baubehörde eine Bauverhandlung abzuhalten, in deren Verlauf ein Augenschein an Ort und Stelle vorzunehmen ist.

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.

(2) Zur Bauverhandlung sind zu laden:

1. die Parteien und Nachbarn nach § 6 Abs. 1 Z. 1 bis 4,
2. die Verfasser der Pläne, der Baubeschreibung und von Berechnungen,
3. der Bauführer, wenn er der Behörde schon bekanntgegeben wurde,
4. die NÖ Umweltschutzbehörde im Fall des § 11 Abs. 1, 2. Satz, des NÖ Umweltschutzgesetzes, LGBl. 8050-3.

(3) Weiters sind zur Bauverhandlung die für die Beurteilung des Bauvorhabens und seiner Auswirkungen notwendigen Sachverständigen beizuziehen. Von der Aufnahme des Beweises durch Sachverständige darf nicht abgesehen werden.

(4) Beteiligte Behörden und Dienststellen sind 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.

(5) Sonstige Beteiligte sind von der Bauverhandlung durch eine Kundmachung an der Amtstafel der Gemeinde zu verständigen.

(6) Ist der Neu- oder Zubau eines Gebäudes im Bauplatz Verfahrensgegenstand, dann hat der Bauwerber bis zur Bauverhandlung die lagerichtige Markierung der Eckpunkte und der im Bauplan mit 0 bezeichneten Ebene dieses Neu- oder Zubaus am Bauplatz und der Straßenfluchtlinie, soweit diese bereits festgelegt ist, zu veranlassen.

Wird ein Gebäude aufgestockt oder ein Dach ausgebaut, ist diese Markierung nicht vorzunehmen.

Gebührenansprüche

Sind Gebührenansprüche des nicht amtlichen Sachverständigen mangels rechtzeitiger Geltendmachung (bzw. Fristversäumnis) erloschen, ist die Vorschreibung von Sachverständigengebühren unabhängig davon, dass die Partei die Ausgaben verschuldet hat, jedenfalls unzulässig. (VwGH 4.4.2003; 2002/06/0190)

Amtssachverständiger

Ein Amtssachverständiger kann – nach Überprüfung mit Hilfe seines Fachwissens und vor dem Hintergrund seiner Obliegenheit zur Objektivität und Wahrheitspflicht – auch Aussagen in einem vom Bauwerber vorgelegten Privatgutachten als zutreffend werten und in sein Gutachten integrieren. (VwGH 21.9.2007, 2005/05/0087)

Behauptung der Verletzung eines Nachbarrechts zwecks Wahrung der Parteistellung

Mit ihrem im Schriftsatz vom 3. 2. 2005 erstatteten Vorbringen, welches auch zum Gegenstand der mündlichen Bauverhandlung gemacht worden ist, „durch das bewilligte Bauvorhaben verringere sich der Abstand zwischen den Objekten bei gleichzeitiger Verdoppelung der Höhe“, haben die Beschwerdeführer – entgegen der von der belangten Behörde vertretenen Rechtsauffassung – rechtzeitig eine Einwendung im Sinne des § 42 Abs. 1 AVG erhoben. Diesem Vorbringen kann entnommen werden, dass sich die Beschwerdeführer durch das Bauvorhaben der zweitmitbeteiligten Bauwerberin in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten auf Einhaltung der Abstände zwischen den auf den hier maßgeblichen benachbarten Grundstücken errichteten Bauwerken und auf Einhaltung der zulässigen Höhe verletzt erachten. Ein Nachbar muss das Recht, in dem er sich verletzt erachtet, nicht ausdrücklich bezeichnen und auch nicht angeben, auf welche Gesetzesstelle sich seine Einwendung stützt; es muss aus seinem Vorbringen nur erkennbar sein, welche Rechtsverletzung von ihm behauptet wird (vgl. Erkenntnis vom 14.10.2005, Zl. 2004/05/0259) (VwGH 16.5.2006; 2005/05/0345)

§ 22 Entfall der Bauverhandlung

(1) Ergibt die Vorprüfung (§ 20), daß das geplante Vorhaben keine Rechte nach § 6 Abs. 2 und 3 berührt, dann entfällt die Bauverhandlung.

Die Baubehörde hat diese Feststellung 14 Tage vor Erteilung der Baubewilligung den Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z. 3 und 4) und dem Straßenerhalter (§ 6 Abs. 3) mitzuteilen. Durch die Mitteilung werden keine Nachbarrechte begründet.

Erfolgt diese Feststellung zu Unrecht, erlischt die Parteistellung, wenn keines der genannten Rechte innerhalb von 4 Wochen nach Baubeginn geltend gemacht wird.

Erfolgt jedoch eine solche Feststellung in einem Bewilligungsverfahren, das aufgrund eines Antrages nach § 29 2. Satz bzw. § 35 Abs. 2 Z. 3 eingeleitet wurde, dann gilt Abs. 2 und 3 sinngemäß.

(2) Zur Beschleunigung des Bewilligungsverfahrens darf die Bauverhandlung entfallen, wenn die Baubehörde die Parteien nach § 6 Abs. 1 Z. 3 und 4 (Nachbarn) und § 6 Abs. 3 (Straßenerhalter) von dem Einlangen eines Antrages nach § 14 unter Angabe von Zeit und Ort für die Einsichtnahme in den Antrag und seine Beilagen nachweislich verständigt, und gleichzeitig die Parteien aufgefordert werden, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben binnen 14 Tagen ab Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen, und innerhalb dieser Frist keine Einwendungen erhoben werden.

Werden keine Einwendungen erhoben, erlischt die Parteistellung.

(3) Eine Partei nach Abs. 2, die glaubhaft macht, daß sie ohne ihr Verschulden daran gehindert war, innerhalb der Frist nach Abs. 2 Einwendungen zu erheben, darf binnen 2 Wochen nach dem Wegfall des Hindernisses, jedoch spätestens bis zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Entscheidung der Sache bei der Baubehörde Einwendungen erheben. Solche Einwendungen gelten als rechtzeitig erhoben und sind von jener Baubehörde zu berücksichtigen, bei der das Verfahren anhängig ist.

Parteistellung

Zur Beschleunigung des Bewilligungsverfahrens darf die Bauverhandlung entfallen, wenn die Baubehörde die Parteien nach Einlangen eines Antrages unter Angabe von Zeit und Ort für die Einsichtnahme in den Antrag und seine Beilagen nachweislich verständigt, und gleichzeitig die Parteien aufgefordert werden, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben binnen 14 Tagen ab Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen und innerhalb dieser Frist keine Einwendungen erhoben werden. Werden keine Einwendungen erhoben, erlischt die Parteistellung. Bei der Auslegung der getroffenen Anordnung des Verlustes der Parteistellung mangels Erhebung von Einwendungen ist die Regel des § 42 Abs. 2 AVG heranzuziehen. Der Verlust der Parteistellung tritt im Fall der Nichteinhaltung der dort vorgeschriebenen Kundmachungserfordernisse gegenüber jenen Beteiligten ein, die rechtzeitig die Verständigung von der Anberaumung der Verhandlung erhalten haben. Diese Präklusionierungswirkungen treten jedoch nur dann ein, wenn in der Verständigung (Kundmachung) der Hinweis auf die gemäß § 42 AVG eintretenden Folgen enthalten war. Wird auf die Präklusionsfolge nicht hingewiesen behalten die Nachbarn ihre Parteistellung. Daraus folgt, dass die Möglichkeit der Berufung gegen die Baubewilligungsbescheide besteht. In der Berufung können sie Einwendungen gegen das Bauvorhaben vorbringen. (VwGH 27.1.2004; 2002/05/1371)

Verlust der Parteistellung - Verständigungspflicht

Die Rechtsfolge des Verlustes der Parteistellung tritt nur dann ein, wenn die betroffene Partei bei der nachweislichen Verständigung vom Einlangen des Baubewilligungsantrages auf diese Rechtsfolge bei nicht fristgerechter Erhebung von Einwendungen hingewiesen wurde. Wird in der Verständigung nur darauf hingewiesen, dass bei Nichtvorbringen von Einwendungen nur die Bauverhandlung entfällt, nicht aber auch auf den damit verbundenen Verlust der Parteistellung als Rechtsfolge hingewiesen, tritt kein Verlust der Parteistellung ein. Daraus folgt, dass die Nachbarn die Möglichkeit der Berufung gegen den Baubewilligungsbescheid haben, in welchem sie nicht gehindert sind, gegen die Bauvorhaben ihre Einwendungen zu erheben. (VwGH 27.1.2004; 2002/05/1371)

Der Verlust der Parteistellung kann nur dann eintreten, wenn die betroffene Partei bei der nachweislichen Verständigung über das Einlangen eines Baubewilli-

gungsantrages auf diese Rechtsfolge hingewiesen worden ist. Eine Sanierung dieses Mangels kann auch nicht durch den Umstand der tatsächlichen Einlassung in die Sache in der Verhandlung eintreten. Es ist daher darauf Bedacht zuzunehmen, in Verständigungen von Anrainern (Parteien) über das Einlangen eines Bauansuchens jedenfalls auf die Rechtsfolge des Verlustes der Parteistellung hinzuweisen, wenn keine Einwendungen erhoben werden. (VwGH 31.3.2008; 2007/05/0021)

Präklusion

Die Parteistellung als Nachbar wird nur dann beibehalten, wenn (taugliche) Einwendungen im Rechtssinn erhoben werden. Eine Einwendung liegt nur dann vor, wenn auch dem Vorbringen des Nachbarn zu erkennen ist, in welchem, vom Gesetz geschützten Recht er sich durch die beabsichtigte Bauführung verletzt erachtet. Er muss zwar das Recht, in dem er sich verletzt erachtet, nicht ausdrücklich bezeichnen und auch nicht angeben, auf welche Gesetzesstelle sich seine Einwendung stützt, und er muss seine Einwendungen auch nicht begründen, jedoch muss daraus erkennbar sein, welche Rechtsverletzung behauptet wird. Keine Einwendung im Sinne des Gesetzes sind allgemeine Behauptungen gegen das Bauvorhaben zu sein. Sollte der Nachbar an der Teilnahme an der Bauverhandlung gehindert worden sein, so hat er die Möglichkeit, die Einwendungen binnen zwei Wochen nach Wegfall des Hindernisses nachzutragen. Der Hinderungsgrund, an der Bauverhandlung teilzunehmen und dort Einwendungen zu erheben, ist jedoch mit Ende der Bauverhandlung weggefallen. Die erst in einer Berufung also nach Ablauf der zweiwöchigen Frist nachgetragene Einwendungen sind jedenfalls verspätet und vermögen nicht eine verloren gegangene Parteistellung wieder zu begründen. (VwGH 14.10.2005; 2004/05/0259).

Die Parteistellung eines Beteiligten, der bis zu einer ersten mündlichen Verhandlung keine Einwendungen erstattet hat, lebt für den Fall der Durchführung einer neuerlichen mündlichen Verhandlung wieder auf und besteht weiter. Die grundsätzliche Möglichkeit der Weiterentwicklung oder des Auflebens der Parteistellung einer Verfahrenspartei im Fall der Durchführung einer weiteren Verhandlung bedeutet auch, dass eine solche Person ihre Parteistellung im Fall der Nichterhebung von Einwendungen am Tag vor der weiteren Verhandlung oder während dieser nur dann verliert, wenn diese weitere Verhandlung auf eine die im § 42 Abs. 1 AVG entsprechende Weise kundgemacht oder die Partei

gemäß § 42 Abs. 1 AVG verständigt wurde. (VwGH 23.10.2007; 2003/06/0071)

Grundeigentümer

§ 22 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 bezieht sich nur auf Nachbarn, die Parteistellung genießen, und den Straßenerhalter, nicht jedoch auf den Grundeigentümer im Sinne des § 6 Abs. 1 Z. 2 leg. cit. Die in § 6 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 aufgezählten subjektiv-öffentlichen Rechte sind nur Rechte der Nachbarn, deren Parteistellung mit der Erhebung von Einwendungen verknüpft ist. Die Parteistellung des Eigentümers des Baugrundstückes hingegen hängt nicht von der Erhebung von Einwendungen ab. Die subjektiv-öffentlichen Rechte im Sinne des § 6 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 können nur die Nachbarn, nicht jedoch die Eigentümer des Baugrundstückes geltend machen (vgl. im Unterschied hierzu beispielsweise § 31 Abs. 2 O.ö. Bauordnung 1994: Nach dieser Gesetzesstelle wird z. B. Miteigentümern der Grundstücke, deren Zustimmung zum Bauvorhaben nicht erforderlich ist, unter bestimmten Voraussetzungen die Nachbarstellung ausdrücklich eingeräumt.) (VwGH 27.02.2006; 2005/05/0332)

Rechtzeitige Einwendungen

Beim „Tag vor Beginn der Verhandlung“ im Sinne des § 42 Abs. 1 AVG handelt es sich um den Kalendertag, der dem Verhandlungstag vorausgeht, nicht um den Morgen des Verhandlungstages. Am Tag der Verhandlung bei der Behörde eingelangte und dem Verhandlungsleiter nicht zur Kenntnis gebrachte Einwendungen sind verspätet. (VwGH 31.01.2006; 2003/05/0167)

§ 23 Baubewilligung

§ 23 Baubewilligung

(1) Die Baubehörde hat über einen Antrag auf Baubewilligung einen schriftlichen Bescheid zu erlassen.

Eine Baubewilligung ist zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z. 1 bis 7 angeführten Bestimmungen besteht.

Bei gewerblichen Betriebsanlagen gilt § 20 Abs. 1, letzter Satz, sinngemäß. Liegt ein Widerspruch vor, ist die Baubewilligung zu versagen. Die Baubewilligung umfaßt das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z. 3 vorgelegt wird. Wird diese Bescheinigung nicht vorgelegt, darf die Benützung erst nach Überprüfung des Bauwerks durch die Baubehörde, bei der die bewilligungsgemäße Ausführung festgestellt wird, erfolgen.

Bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, darf das Recht aus der Baubewilligung für die Anlage erst nach Vorliegen der gewerbebehördlichen Genehmigung ausgeübt werden.

(2) Der Baubewilligungsbescheid hat zu enthalten die Angabe des bewilligten Bauvorhabens und die Vorschreibung jener Auflagen, durch deren Erfüllung den Bestimmungen der im § 20 Abs. 1 Z. 7 angeführten Gesetze und Verordnungen, entsprochen wird. Bei gewerblichen Betriebsanlagen gilt § 20 Abs. 1, letzter Satz, sinngemäß.

Mit Auflagen darf die Baubehörde insbesondere die Vorlage von Berechnungen, Befunden und Bescheinigungen von staatlich autorisierten oder akkreditierten Stellen, Ziviltechnikern oder Gewerbeberechtigten zum Nachweise der Einhaltung von Vorschriften und technischen Regeln vorschreiben.

Ist aus den der Baubehörde vorgelegten Bauplänen (§ 19) ersichtlich, daß durch das geplante Bauwerk eine Grundstücksgrenze überbaut wird und keine Ausnahme nach § 49 Abs. 1 4. Satz vorliegt, dann darf eine Baubewilligung nur mit der aufschiebenden Bedingung der Vorlage eines Grundbuchsbeschlusses über die Vereinigung der betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile bei der Baubehörde vor Baubeginn erteilt werden.

(3) Wenn der Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder die Errichtung einer großvolumigen Anlage (einzelner

Silo oder Tank oder Gruppe solcher Behälter mit mehr als 200 m³ Rauminhalt, Tiefgarage, Betonmischanlage oder dgl.) auf einem Grundstück oder Grundstücksteil im Bauland geplant ist, das bzw. der 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 oder Grundstücksteils zum Bauplatz im Baubewilligungsbescheid zu erfolgen. Wenn eine Voraussetzung hierfür fehlt, ist die Baubewilligung zu versagen.

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 m² und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m.

(4) Hat eine Grundabtretung nach § 12 Abs. 1 Z. 2 zu erfolgen und ist durch einen Bebauungsplan keine Straßenfluchtlinie festgelegt, ist im Bewilligungsbescheid die Straßenfluchtlinie und deren Niveau zu bestimmen.

(5) Die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 hat die Festlegungen nach Abs. 3 und 4 in einem gesonderten Bescheid zu treffen, wenn für die Erteilung der Baubewilligung eine andere Behörde zuständig ist.

(6) Bauwerke vorübergehenden Bestandes (Ausstellungsbauten, Tribünen u.dgl.) dürfen nur für die Dauer von höchstens 5 Jahren bewilligt werden.

Notstandsbauten, die im Katastrophenfall errichtet werden, sind auf die Dauer ihres Bedarfs zu bewilligen.

(7) Dem Bauwerber ist mit dem Baubewilligungsbescheid je eine mit einer Bezugs Klausel versehene Ausfertigung des Bauplans, der Baubeschreibung und der sonstigen Pläne und Berechnungen zuzustellen. Bei der Bewilligung von Handelseinrichtungen, für die auch eine gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung erforderlich ist, ist eine Ausfertigung des Baubewilligungsbescheides samt den dazugehörigen Beilagen der Bezirksverwaltungsbehörde zu übermitteln.

(8) Bescheide, die entgegen den Bestimmungen des Abs. 1 2. Satz erlassen werden, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler.

Eine Aufhebung des Baubewilligungsbescheids ist jedoch ab dem Baubeginn nicht mehr zulässig; bei der

Bewilligung für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes darf sie bis spätestens 4 Wochen nach Baubeginn erfolgen. Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Handelseinrichtungen, für die auch eine gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung erforderlich ist, ausgenommen Handelsbetriebe gemäß § 17 Abs. 5 und 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, beginnt die 4-Wochenfrist frühestens mit dem Einlangen des Baubewilligungsbescheides samt der Unterlagen gemäß Abs. 7 bei der Bezirksverwaltungsbehörde. Wurden bis zur Aufhebung Baumaßnahmen durchgeführt, hat die Baubehörde nach Aufhebung des Bescheides die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, anzuordnen.

Mehrere Baugesuche

Der Verwaltungsgerichtshof hat wiederholt ausgesprochen, dass es mangels einer gesetzlichen Beschränkung (in der jeweiligen Bauordnung) einem Bauwerber frei steht, für ein Grundstück mehrere Baubewilligungen zu erwirken. Anders ist die Rechtslage zu beurteilen, wenn die heranzuziehende Bauordnung ausdrücklich andere Regelungen trifft (z.B. das Salzburger Baupolizeigesetz). Es steht dem Bauwerber aber nicht nur frei, für ein Grundstück mehrere inhaltlich voneinander abweichende Baugesuche einzureichen. Mangels einer Vorschrift, wonach ein späteres Baugesuch an die Stelle eines früheren tritt bzw. das frühere Baugesuch als gegenstandslos zu betrachten ist, bleibt es dem Bauwerber grundsätzlich auch unbenommen, im Fall einer Änderung der Rechtslage ein inhaltlich gleich lautendes Baugesuch durch eine neue Einreichung dem neuen Rechtsregime zu unterstellen, ohne dass dadurch das erste Gesuch als zurückgezogen anzusehen ist. (VwGH 29.1.2002; 2001/05/0677)

Vermuteter Konsens

Liegen keine Umstände vor, die gegen eine Unvollständigkeit der Gemeindecache sprechen, können die Gemeindebehörden mit Recht von einer fehlenden Baubewilligung ausgehen, wenn auch die Parteien keine entsprechenden Unterlagen vorweisen können. (VwGH 23.9.2002; ZI. 2002/05/0337).

Besteht ein Gebäude in seiner zum Beurteilungszeitpunkt vorliegenden Gestalt seit Jahrzehnten und sind

Unterlagen über die seinerzeitige Baubewilligung nicht mehr aufzufinden, spricht die Vermutung, dass ein Gebäude entsprechend den damaligen Bestimmungen bewilligt wurde, für den rechtmäßigen Bestand des Gebäudes, sofern hinsichtlich eines fehlenden Baukonsenses Beanstandungen nie stattgefunden haben. Die Vermutung des Konsenses kann sich nur auf den zum Beurteilungszeitpunkt maßgebenden Bestand beziehen und nicht auf eine frühere mutmaßliche Gestalt des Gebäudes. Für die Frage der Bewilligungspflicht von Bauführungen an Gebäuden mit Altbestand ist vom tatsächlichen und nicht von einem angenommenen Bestand auszugehen. (VwGH 26.9.2002; 2000/06/0098)

Konkludente Baubewilligung

Die Baubehörde hat über Antrag auf Baubewilligung einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. In der Erfassung eines konsenslosen Zubaus bei der Berechnung der Kanalbenützungsgeld und der Kanaleinmündungsabgabe ergibt sich keine konkludente Erteilung der Baubewilligung. (VwGH 27.2.2002; 2001/05/1154)

Verwendungszweck

Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens (hier: Errichtung einer Betonfundamentplatte) ist auch an Hand des von Bauwerbern angegebenen Verwendungszwecks zu prüfen. Wie der Verwaltungsgerichtshof schon wiederholt dargelegt hat, ist das Bauverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren. Gegenstand der Bewilligung ist das nach dem Verfahren zugrunde gelegten Bauplänen und –beschreibungen umrissene Projekt sowie der darin angegebene Verwendungszweck. Dies bedeutet, dass die Zulässigkeit des Bauvorhabens, insbesondere im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen, an Hand des von den Bauwerbern angegebenen Verwendungszwecks zu prüfen ist. (VwGH 21.6.2005; 2003/06/0001).

AVG – Bescheidempfänger

Weder dem AVG noch dem Zustellgesetz ist eine Vorschrift zu entnehmen, wonach im Kopf des Bescheides bei der Bezeichnung des Bescheid-Adressaten das Vertretungsverhältnis aufscheinen muss. Die Bezeichnung desjenigen, dessen Antrag mit dem Bescheid erledigt wird und dem die Bewilligung erteilt wird, im Bescheid selbst, hat mit der Frage nichts zu tun, wer der Empfänger des Bescheides sein soll. (VwGH 31.01.2006; 2005/05/0309)

§ 7 Zustellgesetz

Empfänger im Sinne des § 7 Abs. 1 Zustellgesetz in der Fassung BGBl. 2004/10 ist nicht die Person, für die das Dokument inhaltlich bestimmt ist, sondern jene Person, an die es die Behörde gerichtet hat (formeller Empfänger). Wird daher irrtümlich der Vertretene als Empfänger bezeichnet, ist eine Zustellung an ihn auch dann nicht wirksam, wenn das Dokument dem Zustellbevollmächtigten bzw. dem gesetzlichen Vertreter zukommt, weil die fehlerhafte Bezeichnung des Empfängers in der Zustellverfügung nicht heilen kann. Damit ist die von der Rechtsprechung bejahte Heilungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 zweiter Satz Zustellgesetz in der Fassung vor BGBl. I 2004/10 nicht mehr möglich. (OGH 21.9.2006, 8Ob96/06k)

Konkretisierung einer Leistungsverpflichtung

Gemäß § 59 Abs. 1 AVG hat der Spruch eines Bescheides, durch den eine Verpflichtung auferlegt wird, so bestimmt gefasst zu sein, dass einerseits den Bescheidadressaten die überprüfbare Möglichkeit gegeben wird, dem Leistungsauftrag zu entsprechen, und andererseits ohne weiteres Ermittlungsverfahren und neuerliche Entscheidung eine Vollstreckungsverfügung im Rahmen einer allfälligen - ihrem Umfang nach deutlich abgegrenzten - Ersatzvornahme ergehen kann. Da auch unklare, aus sich selbst allein nicht verständliche Spruchteile normative Wirkung entfalten und daher in Rechtskraft erwachsen können, sind sie, wenn sie in Rechte einer Partei eingreifen und den Anforderungen der §§ 59 und 60 AVG nicht entsprechen, mit einer Rechtswidrigkeit belastet (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 31. Juli 2006, Zl. 2006/05/0057, m.w.N.).

Es ist zulässig, im Spruch eines Bescheides auf außerhalb des Bescheides gelegene Schriftstücke oder Pläne Bezug zu nehmen, deren Aussagen und Darstellungen rechtlich in den normativen Bescheid zu integrieren und solcherart zum Inhalt des rechtserzeugenden oder rechtsfeststellenden Bescheides zu machen, sofern der Bescheidspruch den Integrationsakt unzweifelhaft klar stellt und die im Spruch genannten Unterlagen, Beilagen, Pläne, Befundausführungen oder Erklärungen in Verhandlungsschriften ihrerseits das für den jeweiligen Abspruch nötige Bestimmtheitserfordernis erfüllen (vgl. den hg. Beschluss vom 25. März 1997, Zl. 96/05/0263, VwSlg Nr. 14.652/A, m. w. N.). VwGH 18.12.2006; 2005/05/0284)

Überschreiten der Baufluchtlinie

Eine rechtswirksam im Bebauungsplan festgelegte Baufluchtlinie im Sinne des § 4 Z. 2 NÖ BauO 1996 darf von Ausnahmen des § 49 Abs. 1 zweiter Satz leg. cit. abgesehen nicht überbaut werden. Daher trifft auf das vorliegende Bauvorhaben die Bestimmung des § 49 Abs. 1 leg. cit. zu, wonach über eine Baufluchtlinie nicht gebaut werden darf. Widerspricht nun aber ein Bauvorhaben dem Bebauungsplan, so ist es gemäß § 20 Abs. 3 erster Satz NÖ BauO 1996 abzuweisen. (VwGH 18.12.2006; 2006/05/0271)

Kleingartenhütte

Die Baubewilligung wird für ein durch seine Größe und Lage bestimmtes Vorhaben erteilt, sodass ein Abweichen hiervon eine neuerliche Baubewilligung erfordert. [Hier: Die - wenn auch geringfügige - Abweichung vom bewilligten Vorhaben ist deshalb wesentlich, weil damit auch eine Überschreitung der für eine Kleingartenhütte zulässigen Grundrissfläche verbunden ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. Jänner 2005, Zl. 2004/05/0122, mwN).] (VwGH 28.04.2006; 2005/05/0181)

Bauausführung

§ 24 Ausführungsfristen

(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 (z.B. 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.

Ausführungsfrist

Bei der Verpflichtung zur Anzeige der Bauvollendung handelt es sich um eine bloße Ordnungsvorschrift. Wurde die Bauvollendung nicht angezeigt, hat die Baubehörde das Datum der Bauvollendung durch geeignete Ermittlungen festzustellen. Auch wenn die Partei

bei der Ermittlung des Sachverhaltes eine Mitwirkungspflicht trifft, darf bei Fragen des Rechtsverlustes die Behauptungs- und Beweislast dabei der Partei nicht überspannt werden. (VwGH 15.7.2003, 2002/05/0772)

Rechtskraft – Beginn der Bauausführungsfrist

Eine Berufungserledigung des Gemeindevorstandes erwächst mit seiner Zustellung in formelle Rechtskraft, weil gegen diesen Bescheid ein ordentliches Rechtsmittel nicht mehr zulässig ist. Das heißt, dass der Ablauf der Vorstellungsfrist für den Eintritt der Rechtskraft des Berufungsbescheides rechtlich irrelevant ist. Einer unrichtigen Rechtskraftbestätigung kommt eine normative Wirkung dahingehend nicht zu, dass Sie durch den Eintritt der Rechtskraft des Berufungsbescheides verschoben worden wäre. (VwGH 9.11.2004, 2004/05/0013)

Fristverlängerung

Ein Antrag auf Verlängerung der Wirksamkeit der Baubewilligung vor deren Ablauf ist vor deren Ablauf zu stellen. Ein Antrag um Verlängerung der Frist ist vor ihrem Ablauf zu beantragen. Dabei handelt es sich um eine materiell-rechtliche Frist, d.h. um eine Ausschlussfrist zur Geltendmachung des Anspruches auf Verlängerung einer befristet erteilten Baubewilligung. Ein allfälliger Gestaltungsanspruch auf Verlängerung kann daher nur innerhalb des Geltungszeitraumes der erteilten Bewilligung geltend gemacht werden und erlischt mit dessen Ablauf, zumal eine einmal erloschene Baubewilligung schon rein begrifflich nicht verlängert werden kann. Ein erst nach Erlöschen durch die Baubewilligung gestellter Verlängerungsantrag kann aus diesem Grund auch nicht zu einer „Hemmung“ der Frist führen. Gegen das Verstreichen einer materiellrechtlichen Frist ist auch eine Wiedereinsetzung im Sinne des § 71 AVG nicht möglich. (VwGH 18.12.2003, 2002/06/0098)

§ 25 Beauftragte Fachleute und Bauführer

(1) Der Bauherr hat mit der Planung und Berechnung des Bauvorhabens Fachleute zu betrauen, die hiezu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sind.

Besitzt der Bauherr oder einer seiner Dienstnehmer selbst diese Befugnis, ist eine solche Betrauung nicht erforderlich.

(2) Die Arbeiten für Vorhaben nach § 14 Z. 1, 2, 4, 5, 7 und 8 sind durch einen Bauführer zu überwachen. Für dessen Befugnis gilt Abs. 1 sinngemäß. Davon abweichend, darf eine Gebietskörperschaft, die selbst Bauherr ist oder diesen vertritt, eine Person, die in einem Dienstverhältnis zu ihr steht und die die gleiche Befähigung besitzt, die zur Erlangung der Befugnis nach Abs. 1 erforderlich ist, zum Bauführer bestellen.

An der Ausführung des Bauvorhabens darf ein Bauführer nur dann beteiligt sein, wenn er im Besitz einer Befugnis nach Abs. 1 ist.

(3) Spätestens wenn der Bauherr der Baubehörde den Baubeginn meldet, hat er gleichzeitig den Bauführer bekannt zu geben. Die Baubehörde hat dem Bauführer je eine Ausfertigung des Baubewilligungsbescheides sowie seiner mit einem Hinweis auf ihn versehenen Beilagen (Bauplan, Baubeschreibung etc.) auszufolgen.

(4) Legt der Bauführer seine Funktion zurück, hat er dies der Baubehörde mitzuteilen. Die ihm zur Verfügung gestellte Ausfertigung des Baubewilligungsbescheides samt Beilagen ist zurückzustellen. Die Ausführung des Bauvorhabens ist zu unterbrechen, bis ein neuer Bauführer namhaft gemacht ist.

Bauführer

Öffentlichrechtliche Bestimmungen, die den Bauherrn die Bestellung eines – der Baubehörde gegenüber verantwortlichen – Bauführers auftragen, bezwecken den Schutz der Allgemeinheit vor den Gefahren der Bauführung sowie jenen, die von einem nicht fachgerecht errichteten Bauwerk ausgehen. Im Vermögen des Bauherrn eintretende bloße „Mangelschäden“ (z.B. Undichtheit der Bodenplatte wegen unrichtiger Materialempfehlung durch einen Baustoffhändler) fallen nicht in den Schutzbereich (OGH 26.11.2002, 1 Ob253/02s).

§ 26 Baubeginn

(1) Der Bauherr hat das Datum des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens der Baubehörde vorher anzuzeigen.

(2) Ab dem angezeigten Baubeginn darf die zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens erforderliche Baustelleneinrichtung ohne weitere Bewilligung aufgestellt werden.

§ 27 Behördliche Überprüfungen

(1) Die Baubehörde ist 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.

(2) Für diese Prüftätigkeit ist den Organen der Baubehörde 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 Behebung von Baumängeln

(1) Wenn die Baubehörde bei der Überprüfung der Ausführung eines Bauvorhabens Mängel feststellt, dann hat sie deren Behebung innerhalb einer angemessenen Frist anzuordnen und wenn nötig bis dahin die Fortsetzung der Arbeiten an den davon betroffenen Teilen des Bauwerks zu untersagen.

(2) Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben, dann hat die Baubehörde die Beseitigung der mangelhaften Teile oder des ganzen Bauwerks und die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, zu verfügen.

Erfüllungsfrist - Verlängerung

Eine Verlängerung der Frist für die Erfüllung baupolizeilicher Aufträge ist nicht ausdrücklich vorgesehen. Die Erfüllungsfrist stellt einen Bestandteil des Bescheidspruches dar und ist von der Rechtskraft erfasst. Die Änderung der Erfüllungsfrist einer rechtskräftigen Vorschreibung stellt daher eine Änderung des rechtskräftigen Bescheides dar, mit welchem die Erbringung einer Leistung oder Herstellung eines bestimmten Zustandes angeordnet ist. Ein Begehren auf Verlängerung der Erfüllungsfrist ist daher wegen entschiedener Sache zurück zu weisen. (VwGH 24.2.2004; 2004/05/0022)

Beseitigungsauftrag – einheitliches Bauwerk

Bei unteilbaren, einheitlichen Bauwerken ist Gegenstand eines baupolizeilichen Auftrages das gesamte Bauwerk und nicht nur jener Teil, der mit dem Bebauungsplan nicht übereinstimmt. Der Verwaltungsgerichtshof hat zwar ausgesprochen, dass bei einer die zulässige Höhe überschreitenden Mauer kein Beseitigungsauftrag, sondern mit einem Herstellungsauftrag hätte vorgegangen werden müssen, sodass die Baumauer nur zum Teil abzutragen war. Das ein Schwimmbecken nicht in dieser Form teilbar ist, bedarf aber keiner weiteren Erörterung. Zu Recht haben die Verwaltungsbehörden auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen, wonach bei einem einheitlichen Bauwerk grundsätzlich der gesamte Bau Gegenstand des baupolizeilichen Auftrages ist und der Beseitigungsauftrag nicht nur jene Teile der baulichen

§ 28 Behebung von Baumängeln

Anlage betreffen kann, die mit den Bestimmungen des Bebauungsplanes nicht übereinstimmen. (VwGH 22.11.2005; 2003/05/0130)

Baumängel

Zur Frage, was unter einem „Baumangel“ iSd § 28 NÖ BauO 1996 zu verstehen ist, liegen widersprüchliche Aussagen in der Literatur vor (vgl. Anmerkung 1 zu § 28 NÖ BauO 1996 in Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht, 6. Auflage, einerseits und Anmerkung 1 zu § 28 in der 7. Auflage desselben Kommentars). Nach den Ausführungen in der 5. Auflage dieses Kommentars unter Hinweis auf die Gesetzesmaterialien ersetzt § 28 NÖ BauO 1996 die Abs. 1 und 2 des § 109 NÖ BauO 1976 und § 29 NÖ BauO 1996 die Abs. 3 und 4 des § 109 NÖ BauO 1976 (entsprechend auch schon die Vorgängerbestimmung der NÖ BauO LGBl. Nr. 166/1969). Zu § 109 NÖ BauO 1976 (Überschrift: „Baumängel“) führten Hauer/Zaussinger in der Erstauflage ihres Kommentars unter Hinweis auf einen Vorkommentar in Anmerkung 2 aus, dass der Ausdruck „Mangel“ nicht Fälle einer unbefugten Abweichung erfassen dürfte, was an sich sprachlich auch nicht üblich wäre, wobei allerdings die Überschrift des Paragraphen verfehlt sei. Dabei wird auf § 127 Abs. 8 Wr BauO verwiesen, der als Mängel gleichfalls nur technische Mängel, aber nicht Abweichungen vom Bescheid regelte. In der dritten Auflage haben die genannten Kommentatoren unter Anmerkung 2 als Beispiel für Baumängel so genannte „Nester im Ort beton“ (Ansammlungen von großen Kieselsteinen ohne dazwischenliegenden Feinsand in tragenden Betonteilen) angeführt. Der VwGH schließt sich der damals vertretenen Auffassung, dass derartige „Mängel“ nur Mängel technischer Natur sein können, an. Der Gesetzgeber hat ja jetzt nur mehr in § 28 NÖ BauO 1996 diesen Begriff verwendet; andererseits kommt in diesem Paragraphen die Baubewilligung überhaupt nicht vor, während § 29 NÖ BauO 1996 gerade darauf abstellt, dass die Ausführung entgegen der Baubewilligung bzw. entgegen der Anzeige erfolgt. Die Aufspaltung in zwei Paragraphen mit getrennten Überschriften hat die bisherige Unsicherheit durch die gemeinsame Überschrift beseitigt. (VwGH 14.11.2006; 2004/05/0181)

§ 29 Baueinstellung

Die Baubehörde hat die Fortsetzung der Ausführung eines Bauvorhabens zu untersagen, wenn

1. die hierfür notwendige Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) nicht vorliegt oder
2. bei einem bewilligten Vorhaben kein Bauführer bestellt ist.

Im ersten Fall hat die Baubehörde die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, zu verfügen, wenn nicht innerhalb einer von der Baubehörde bestimmten Frist um nachträgliche Baubewilligung angesucht oder die Anzeige vorgelegt wird.

Darf eine Baubewilligung nicht erteilt werden (§ 23 Abs. 1) oder ist das Bauvorhaben zu untersagen (§ 15 Abs. 3), hat diese Verfügung nach der Baueinstellung zu erfolgen.

Im zweiten Fall darf die Ausführung erst nach Meldung eines Bauführers fortgesetzt werden.

Baueinstellung

Die Beurteilung, ob und inwieweit ein Bau von einer erteilten Baubewilligung abweicht und bereits vorgenommene Bauführungen einer neuerlichen Baubewilligung bedürfen, kann nur auf Grundlage von Feststellungen getroffen werden, die die Unterscheidungsmerkmale zwischen dem bewilligten und den zur Ausführung gelangten Bauvorhaben mit hinreichender Deutlichkeit offen legen. Aus der Begründung des Bescheides muss hervorgehen, ob die Tatbestandsvoraussetzungen für eine volle Baueinstellung oder nur für einen Teil des Baus erfüllt sind. (VwGH 3.4.2003; 2002/05/1438)

Die Frage der Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens stellt im Verfahren betreffend einen Wiederherstellungsauftrag – Entfernungsaufrag – nach § 29 BO unabhängig davon, dass dieselbe Behörde über die Bewilligungsfähigkeit als Hauptfrage in einem anderen, nämlich dem Baubewilligungsverfahren zu entscheiden hat, eine Vorfrage im Sinne des § 38 AVG dar. Die Baubehörde hat die Vorfrage – sofern darüber noch keine rechtskräftige Entscheidung vorliegt – selbstän-

dig nach der im Zeitpunkt des Wiederherstellungsauftrages geltenden Rechtslage zu beurteilen. Kommt die Baubehörde dabei zur Ansicht, das Bauvorhaben stehe offenkundig im Widerspruch zu den von der Baubehörde zu beachtenden Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen, hat sie nach der Baueinstellung – ohne vorangehende Aufforderung zur Antragstellung auf baubehördliche Bewilligung – einen Auftrag zur Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, zu verfügen. Ein Ansuchen um nachträgliche Baubewilligung kann somit nur dann die Unzulässigkeit eines Wiederherstellungsauftrages bewirken, wenn es infolge Aufforderung der Baubehörde im Sinne des § 29 zweiter Satz BO fristgerecht gestellt wurde. Ein ohne behördliche Aufforderung gestelltes Bauansuchen kann dagegen keine Unzulässigkeit eines Wiederherstellungsauftrages begründen. Der Auftrag darf aber während der Anhängigkeit des Baubewilligungsverfahrens nicht vollstreckt werden. (VwGH 3.7.2007, 2005/05/0009)

Vorheriger Zustand

§ 29 NÖ BauO 1996 nennt als Maßnahme, wenn für die Ausführung die notwendige Baubewilligung oder Anzeige nicht vorliegt, die Herstellung eines Zustandes, „der dem vorherigen entspricht“. Bei konsenslosen Bauten wurde darunter die Demolierung verstanden (Neuwirth-Strasser, Das Baurecht in Niederösterreich, Wien 1969, Anm. 6 zu § 109 NÖ BauO LGBl. Nr. 166/1969). Liegt aber eine Baubewilligung vor und kann der bewilligte Zustand durch bloße Rückführung erreicht werden, dann ist darunter die Herstellung des bewilligten Zustandes zu verstehen. (VwGH 14.11.2006; 2004/05/0181)

Abweichung vom bewilligten Vorhaben oder anderes Vorhaben

§ 14 Z. 4 BO sieht die Möglichkeit der Bewilligung von Abänderungen von Bauwerken - wozu auch Abweichungen von bewilligten Projekten zählen (siehe Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht⁷, Anm. 12 zu § 14) - vor. Eine solche Abänderung kommt begrifflich aber schon dann nicht mehr in Betracht, wenn in Wahrheit keine bauliche Abänderung, sondern ein (neues) anderes Projekt gegeben ist; in solch einem Fall muss um die Bewilligung eines Neubaus im Sinne des § 14 Z. 1 BO angesucht werden.

Im vorliegenden Fall unterscheidet sich der nunmehr eingereichte - und auch tatsächlich ausgeführte - Pfer-

destall von der ursprünglichen Bewilligung dadurch, dass er in geringfügig geänderten Ausmaßen und in einer anderen Neigung sowohl um 9,5 m Richtung Norden als auch einige Meter Richtung Osten (zur Grundgrenze) verschoben wurde. Da eine Baubewilligung für ein durch seine Größe und Lage bestimmtes Vorhaben erteilt wird (vgl. die hg Erkenntnisse vom 15. Juli 2003, Zl. 2002/05/0743, vom 3. April 2003, Zl. 2002/05/1438 und vom 3. Juli 2001, Zl. 2001/05/0072), kann der belangten Behörde im vorliegenden Fall nicht entgegengetreten werden, wenn sie angesichts dieser Projektsänderungen vom Vorliegen eines rechtlichen „Aliud“ und damit vom Erfordernis einer neuerlichen Baubewilligung ausgegangen ist. Daran ändert auch nichts, dass eine allfällige Verletzung von Nachbarrechten laut dem Vorbringen des Beschwerdeführers durch den Pferdestall nicht gegeben sei, weil es bei der Qualifikation, ob ein anderes (neues) Bauvorhaben vorliegt, ausschließlich auf die Unterschiede bzw. Identität zwischen dem ursprünglich bewilligten und dem beantragten Projekt ankommt. Die Beurteilung der Verletzung von Nachbarrechten hat - sofern nicht ohnedies ein Widerspruch des Bauvorhabens zu den von der Baubehörde zu beachtenden Gesetzes- oder Verordnungsbestimmung besteht - im anschließenden Bewilligungsverfahren zu erfolgen. (VwGH 3.07.2007; 2006/05/0130)

§ 30 Fertigstellung

(1) Ist ein bewilligtes Bauvorhaben (§ 23) fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Baubehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtige Abweichungen (§ 15) sind in dieser Anzeige anzuführen. Die Fertigstellung eines Teiles eines bewilligten Bauvorhabens darf dann angezeigt werden, wenn dieser Teil für sich allein dem bewilligten Verwendungszweck, den Vorschriften dieses Gesetzes und der NÖ Bautechnikverordnung 1997, LGBl. 8200/7, und dem Bebauungsplan entspricht.

(2) Der Anzeige nach Abs. 1 sind anzuschließen:

1. 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. 6) des Bauvorhabens (2-fach),

2. bei anzeigepflichtigen Abweichungen (§ 15) ein Bestandsplan (2-fach),

3. eine Bescheinigung des Bauführers (§ 25 Abs. 2) über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks,

4. die im Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen.

(3) Wird keine Bescheinigung nach Abs. 2 Z. 3 vorgelegt, hat die Baubehörde eine Überprüfung des Bauwerks auf seine bewilligungsgemäße Ausführung durchzuführen. § 33 Abs. 2 und 3 gilt sinngemäß.

(4) Wird ein anzeigepflichtiges Vorhaben nach § 15 Abs. 1 Z. 3 (Wärmeerzeuger) und 12 (Senk- und Sammelgruben) fertiggestellt, sind der Baubehörde 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.

(5) Einen Lageplan nach Abs. 2 Z. 1 hat die Baubehörde dem zuständigen Vermessungsamt zu übermitteln.

Bauvollendung

Eine Bauführung ist vollendet, wenn das Gebäude nach außen abgeschlossen ist und alle bauplanmäßigen konstruktiven Merkmale verwirklicht worden sind. Unter diesen Voraussetzungen ist ein Gebäude trotz Fehlens des „Fassadenendverputzes“ bereits vollendet. (VwGH 30.5.2000; 96/05/0188)

Bauvollendung

Wird eine Einfriedungsmauer nicht in der gesamten bewilligten Länge ausgeführt (entlang einer anstatt vier Seiten eines Grundstückes), kann die tatsächliche Ausführung in der Länge von 25 m dennoch als abgeschlossene Einheit betrachtet werden. Es ist deshalb nicht von einem Erlöschen der Baubewilligung bezüglich des ausgeführten Teiles der Mauer auszugehen. Auch aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes kann nicht von einem unteilbaren Ganzen der bewilligten Einfriedungsmauer ausgegangen werden. Wenn im Baubewilligungsverfahren kein Anlass für eine solche Differenzierung ersichtlich geworden ist. (VwGH 20.12.2002; 2000/05/0285)

Erlöschen der Baubewilligung

Ein Bauwerk gilt bereits dann als vollendet, wenn noch geringfügige Restarbeiten zu erledigen sind. Von einer Vollendung kann allerdings nicht erst dann gesprochen werden, wenn das Bauvorhaben „schlüsselfertig“ hergestellt ist, weil eine solche Auffassung zu dem sinnwidrigen Ergebnis führen würde, dass eine Baubewilligung auch dann erlöschen könnte, wenn im Zeitpunkt des Ablaufes der Frist noch geringfügige Restarbeiten nicht durchgeführt sind. (VwGH 27.2.2002, 99/05/01146)

Verwendungszweck

Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens (hier: Errichtung einer Betonfundamentplatte) ist auch an Hand des von Bauwerbern angegebenen Verwendungszwecks zu prüfen. Wie der Verwaltungsgerichtshof schon wiederholt dargelegt hat, ist das Bauverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren. Gegenstand der Bewilligung ist das nach dem Verfahren zugrunde gelegten Bauplänen und –beschreibungen umrissene Projekt sowie der darin angegebene Verwendungszweck. Dies bedeutet, dass die Zulässigkeit des Bauvorhabens, insbesondere im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen, an Hand des von den Bauwerbern angegebenen Ver-

wendungszwecks zu prüfen ist. (VwGH 21.6.2005, 2003/06/0001).

Wirkung der Kollaudierung

Eine Benützungsbewilligung nach § 111 NÖ BauO 1976, deren Gegenstand und Inhalt ausschließlich die Benützung des Bauwerkes bildet, kann den Baukonsens nicht abändern oder ersetzen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 3. Juli 2001, Zl. 2001/05/0072). Im Hinblick auf § 35 NÖ BauO ist auch nicht zu prüfen, ob eine Veränderung des Baues zwecks Herstellung eines konsensgemäßen Zustandes möglich wäre (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. Jänner 2005, Zl. 2004/05/0122). (VwGH 28.04.2006; 2005/05/0181)

Da eine Benützungsbewilligung, deren Gegenstand und Inhalt ausschließlich die Erlaubnis zur Benützung des Bauwerkes bildet, den Baukonsens nicht abändern kann, kommt daher dem Nachbarn im Benützungsbewilligungsverfahren grundsätzlich auch keine Parteistellung zu. Nur dann, wenn eine Benützungsbewilligung erkennen lässt, dass damit die Baubehörde unter dem Titel „Benützungsbewilligung“ offensichtlich eine Bewilligung für Abweichungen vom Baukonsens erteilt oder diese ändert, weist eine solche Benützungsbewilligung, und zwar ohne dass dies in der Form zum Ausdruck kommen muss, Merkmale einer Baubewilligung auf. Wenn die Änderung des Bauvorhabens Umstände betrifft, durch welche in die sich aus dem Gesetz oder aus dem Baubewilligungsbescheid ergebenden Rechte des Nachbarn eingegriffen wird, kommt diesem auch im Benützungsbewilligungsverfahren die Parteistellung zu. (VwGH 21.7.2005; 2004/05/0104)

§ 30a Aushangpflicht

In Gebäuden mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von mehr als 1000 m², die von Behörden oder von Einrichtungen genutzt werden, die für eine große Anzahl von Personen öffentliche Dienstleistungen erbringen und die deshalb von diesen Personen häufig aufgesucht werden, ist vom Eigentümer ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis mit Effizienzskala und Angabe der wesentlichen bau-, energie- und wärmetechnischen Ergebnisdaten an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle (Bereich des Haupteinganges) anzubringen.

§ 31 Orientierungsbezeichnungen und Straßenbeleuchtung

(1) Wird die Fertigstellung eines neuen Gebäudes mit Aufenthaltsräumen angezeigt (§ 30), hat die Baubehörde diesem Gebäude eine Hausnummer zuzuweisen. Diese Nummer ist beim Haus- oder Grundstückseingang deutlich sichtbar anzubringen. Bei Straßen mit Namen ist der Straßename ober oder unter der Hausnummer ersichtlich zu machen.

(2) Alle Gebäude, die von der Verkehrsfläche nur durch einen Zugang erreichbar sind, erhalten eine gemeinsame Hausnummer. Wenn ein Gebäude von mehreren Verkehrsflächen zugänglich ist, so erhält es für jeden Zugang eine entsprechende Nummer.

(3) Die Bezeichnung von Verkehrsflächen oder die Änderung von Hausnummern hat mit Verordnung des Gemeinderates zu erfolgen.

Änderungen von Hausnummern dürfen für gesamte Ortschaften oder bezeichnete Verkehrsflächen erfolgen, Abs. 1 gilt sinngemäß.

(4) Die Kosten der Ersichtlichmachung der erstmals nach Abs. 1 zugewiesenen Hausnummer samt Verkehrsflächenbezeichnung sowie ihrer Instandhaltung und Erneuerung hat der Gebäudeeigentümer zu tragen.

(5) Das Vermessungsamt und das Grundbuchsgericht sind von der Gemeinde zu verständigen, wenn eine Gebäudenummer zugewiesen, abgeändert oder aufgegeben wird.

(6) Bezeichnete Verkehrsflächen sind von der Gemeinde am Anfang und Ende sowie bei Kreuzungen mit Tafeln zu kennzeichnen. Die Straßentafeln sind nach Möglichkeit an der rechten Straßenseite anzubringen.

(7) Stiegenhäuser und Wohnungen in Wohngebäuden sind vom Gebäudeeigentümer zu numerieren und zu kennzeichnen.

(8) Die Aufstellung oder Anbringung von Teilen der öffentlichen Straßenbeleuchtung und von Tafeln zur Straßenbezeichnung auf seinem Grundstück oder an seinem Bauwerk hat der jeweilige Eigentümer zu dulden. Die Benützung des Grundstücks und des Bauwerks darf nicht beeinträchtigt werden. Der Eigen-

tümer ist mindestens 4 Wochen vor der Aufstellung oder Anbringung zu verständigen.

(9) In den Fällen des Abs. 8 gilt § 7 Abs. 6 sinngemäß.

Anspruch auf bestimmte Hausnummer

Aus der Anordnung des § 31 NÖ BauO 1996 kann kein subjektives Recht des Eigentümers eines Gebäudes auf Zuweisung einer bestimmten Hausnummer abgeleitet werden (Hinweis E vom 25. Februar 2005, ZI. 2004/05/0263). Gleiches gilt auch für die Bezeichnung der Verkehrsflächen bzw. der Ortschaftsbezeichnung. Der Beschwerdeführer (Eigentümer des betroffenen Gebäudes) hat auch keinen Anspruch auf Beibehaltung der bisherigen Hausnummernbezeichnung, wenn mit einer Verordnung des Gemeinderates im Sinne des § 31 Abs. 3 NÖ BauO 1996 die Bezeichnung von Verkehrsflächen oder die Änderung von Hausnummern erfolgt ist. Wenn mit Verordnung die Bezeichnung der in einer Ortschaft befindlichen Verkehrsfläche und die damit verbundene Änderung der Hausnummern festgelegt ist, bedarf es für die bescheidmäßige Zuweisung der Hausnummer keines weiteren Ermittlungsverfahrens. (VwGH 28.04.2006; 2005/05/0188)

§ 32 Nachträgliche Auflagen

Wurde eine bewilligte nichtgewerbliche Betriebsanlage errichtet, deren Emissionen aufgrund der Neuartigkeit dieser Anlage (z.B. 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.

Überprüfung des Bauzustandes

§ 33 Vermeidung und Behebung von Baugebrechen

(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 die 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 Vorname 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.

Voraussetzungen für Bauauftrag

Für die Erlassung eines Bauauftrages nach § 33 NÖ Bauordnung 1996 muss feststehen, ob und bejahendenfalls in welcher Form das vom Bauauftrag betroffene Bauwerk baubehördlich bewilligt worden ist, ob und bejahendenfalls wann und inwiefern von dieser Bewilligung abgewichen worden ist, ob für diese festgestellten Abweichungen ebenfalls die erforderlichen baubehördlichen Bewilligungen bzw. Genehmigungen vorliegen, ob der tatsächlich festgestellte Zustand diesen Bewilligungen bzw. Genehmigungen entspricht und ob im Fall einer Abweichung diese Konsenswidrigkeiten die Standsicherheit, die äußere Gestaltung,

den Brandschutz, die Sicherheit von Personen und Sachen beeinträchtigen oder diese zu unzumutbaren Belästigungen führen können.

Eine Baubewilligung im Sinne des § 33 Abs. 1 NÖ BauO 1996 ist nicht nur eine solche nach diesem Gesetz, wie der Klammerausdruck „§ 23“ vermuten lassen könnte, vielmehr sind darunter auch Baubewilligungen nach den Vorgängerbestimmungen der NÖ BauO 1996 zu subsumieren, wie aus der Übergangsbestimmung des § 77 Abs. 1 letzter Satz leg. cit. erschlossen werden kann, wonach sämtliche vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erlassenen baubehördlichen Bescheide bestehen bleiben. (VwGH 10.10.2006; 2005/05/0324)

Der mit dem angefochtenen Bescheid als rechtmäßig erkannte Bauauftrag der Baubehörden stützte sich auf § 33 NÖ Bauordnung 1996 (in der Folge: BO).

Nach § 33 Abs. 1 BO 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 u.a. die Standsicherheit beeinträchtigt wird, zu beheben.

Kommt der Eigentümer eines Bauwerks einer Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach § 33 Abs. 2 BO nach Überprüfung des Bauwerks und der Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung des Baugebrechens zu verfügen.

Die Instandhaltungsverpflichtung nach § 33 Abs. 1 BO ist selbst für ein im Zeitpunkt seiner Errichtung nicht bewilligungspflichtiges Bauwerk gegeben. Die in § 33 Abs. 1 BO genannten Beeinträchtigungen des Bauwerks (hier: Standsicherheit) sind vom Eigentümer jedenfalls zu beseitigen (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 23. September 2002, Zl. 2000/05/0171).

Dem vom bautechnischen Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung vom 20. Februar 2004 erstatteten Gutachten, in welchem die Beeinträchtigung der Standsicherheit des Gebäudes festgestellt wurde, ist die Beschwerdeführerin nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten. Auch in der Berufung hat die Beschwerdeführerin kein Vorbringen erstattet, aus welchem geschlossen werden könnte, warum sie die Auffassung vertritt, dass das Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen nicht richtig ist. Die Beschwerdeführerin hat auch in ihrer Vorstellung gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbetei-

lichten Marktgemeinde vom 14. Juni 2005 die Richtigkeit dieses Gutachtens substantiiert nicht bekämpft und eine Behebung der in diesem Gutachten festgestellten Baugebrechen nicht behauptet.

Ausgehend von den in diesem nicht als unschlussig zu erkennenden Gutachten festgestellten Baugebrechen bedurfte es keiner weiteren Erhebungen durch die Baubehörden. Schon auf Grund des in einem mängelfreien Verfahren festgestellten Sachverhaltes folgt nämlich zweifelsfrei, dass ein Baugebrechen im Sinne des § 33 Abs. 1 BO vorliegt, durch welches die Standsicherheit des Gebäudes der Beschwerdeführerin beeinträchtigt ist. Da dieses Baugebrechen noch nicht behoben wurde, ist es auch unerheblich, ob dieses Gutachten vor mehr als zwei Jahren erstattet worden ist, zumal keine Anhaltspunkte dafür vorliegen und auch von der Beschwerdeführerin nicht behauptet worden sind, dass die Standsicherheit des Gebäudes nunmehr gewährleistet ist.

Zur Entscheidung über die Erlassung des Bauauftrages vom 3. Mai 2005 war der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde gemäß § 33 Abs. 2 iVm § 2 Abs. 1 BO zuständig. Das Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen wurde im Rahmen einer baubehördlichen Überprüfung durch die Baubehörde erster Instanz erstattet. Gemäß § 33 Abs. 2 zweiter Satz BO darf die Baubehörde eine Überprüfung des Bauwerks durch Sachverständige jedenfalls durchführen lassen. Die Einwände der Beschwerdeführerin zur Unzuständigkeit des Bürgermeisters gehen daher ins Leere. Der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde durfte daher dieses Gutachten seiner Entscheidung zu Grunde legen. VwGH 21.03.2007; 2006/05/0007

Instandsetzungsaufträge

Bei Instandsetzungsaufträgen gemäß § 33 Abs.2 NÖ Bauordnung ist die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Maßnahmen nicht zu prüfen. Im Rahmen der von den Baubehörden anzuwendenden Vorschriften bleibt nämlich für den Hauseigentümer grundsätzlich die Möglichkeit, seinen Anspruch auf Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zur Abtragung des Gebäudes (weil für ihn nicht mehr sanierungswert) dem Gesetz entsprechend durchzusetzen. Die NÖ Bauordnung lastet dem Hauseigentümer keine über § 33 NÖ Bauordnung hinaus gehende qualifizierte Instandsetzung- oder Herstellungsmaßnahme auf, welche die Erlassung eines Instandsetzungsauftrages nach § 33

Abs.2 leg.cit nur unter dem Gesichtspunkt einer wirtschaftlichen Zumutbarkeit gerechtfertigt erscheinen ließe. (VwGH 28.3.2000; 99/05/0269)

Die Eigentumsverhältnisse stellen bei der Erlassung eines Instandhaltungsauftrages eine zivilrechtliche Vorfrage im Sinn des § 38 AVG dar. Die in einem gerichtlichen Versäumnisurteil vorgenommene Beurteilung einer Vorfrage für das Urteil entfaltet keine Bindungswirkung. (VwGH 23.9.2002, 2000/05/171) Im Falle eines baubewilligungspflichtigen oder anzeigepflichtigen Vorhabens kann ein Baugebrechen im Sinne des § 33 NÖ Bauordnung 1996 auch dann vorliegen, wenn eine Konsenswidrigkeit gegeben ist. Ein Auftrag nach dieser Bestimmung kann jedoch nur dann erteilt werden, wenn durch das Baugebrechen die im Abs. 1 des § 33 NÖ Bauordnung 1996 aufgezählten nachteiligen Auswirkungen gegeben sind. (VwGH 10.10.2006; 2005/05/0154)

§ 34 Periodische Überprüfung von Feuerstätten

§ 34 Periodische Überprüfung von Feuerstätten

(1) Feuerstätten (§ 59 Abs. 1) von Zentralheizungsanlagen mit mehr als 11 kW und sonstige Feuerstätten mit einer Nennwärmeleistung (§ 59 Abs. 1) ab 20 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) 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-Mitgliedstaat oder EWR-Staat 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 Nennwärmeleistung 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 (Abs. 4 4. Punkt) 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 nach Abs. 4 4. Punkt zu führen und diese Liste mindestens einmal jährlich zu veröffentlichen.

§ 34a Einmalige Überprüfung von Zentralheizungsanlagen

(1) Zentralheizungsanlagen mit Heizkessel mit einer Nennwärmeleistung (§ 59 Abs. 1) von mehr als 20 kW, die älter als 15 Jahre sind (Typenschild oder gleichwertige Nachweise), sind auf Veranlassung des Eigentümers spätestens im zweiten Kalenderjahr nach Ablauf der 15 Jahre einer einmaligen Überprüfung dahingehend zu unterziehen, ob

- eine Überdimensionierung des Heizkessels im Verhältnis zum Heizbedarf des Gebäudes,
- ein hoher spezifischer Brennstoffverbrauch oder
- ein geringer Wirkungsgrad des Heizkessels vorliegt und
- Verbesserungen zur Senkung des Energieverbrauches und zur Begrenzung der Schadstoffemissionen möglich sind.

Ausgenommen davon sind Zentralheizungsanlagen, für die bereits eine gleichwertige Überprüfung und Beratung (Abs. 3) nachweislich stattgefunden hat.

Mit dieser Überprüfung dürfen nur befugte Fachleute (Abs. 4) betraut werden.

Die Ergebnisse dieser einmaligen 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) Die einmalige Überprüfung hat gemäß dem Stand der Technik zu erfolgen.

(3) Ergibt die einmalige Überprüfung (Abs. 1) einen Verbesserungsbedarf der Zentralheizungsanlage, sind dem Eigentümer nachweislich Empfehlungen für Verbesserungen am Heizungssystem und für Alternativlösungen zu geben.

(4) Als befugte Fachleute (Abs. 1) gelten

- jene, die hiezu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sind,
- Amtssachverständige einschlägiger Fachrichtungen,
- akkreditierte Prüfstellen,
- Sachverständige aus einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder

einem sonstigen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, soweit sie mit den einschlägigen Bestimmungen dieses Gesetzes vertraut

und in ihrem Staat für gleichartige Tätigkeiten nachweislich staatlich anerkannt sind; auf Verlangen sind die entsprechenden Nachweise dafür in deutscher Sprache vorzulegen.

§ 34b Periodische Überprüfung von ortsfesten Klimaanlage

(1) Klimaanlage sind Kombinationen sämtlicher Bauteile, die für eine Form der Luftbehandlung erforderlich sind, bei denen die Temperatur, eventuell gemeinsam mit der Belüftung, der Feuchtigkeit und der Luftreinheit geregelt werden können.

Nennleistung ist die Kühlleistung der Klimaanlage in kW im Kühlbetrieb, ermittelt unter Norm-Nennbedingungen.

(2) Klimaanlage mit einer Nennleistung von mehr als 12 kW in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden sind auf Veranlassung des Eigentümers nach deren Inbetriebnahme periodisch mindestens alle 10 Jahre zu überprüfen.

Die Überprüfung hat

- die Komponenten, die den Wirkungsgrad der Anlage beeinflussen, und
- die Anlagendimensionierung im Verhältnis zum Kühlbedarf des Gebäudes zu umfassen.

Die Überprüfung hat sich insbesondere auf

- die Überprüfung und Bewertung der Einflüsse, die für die Auslegung der Anlage maßgebend sind, wie z. B. Veränderungen der Raumnutzung, der inneren Wärmequellen, der relevanten bauphysikalischen Eigenschaften des Gebäudes, der Sollwerte (Luftmengen, Temperatur, Feuchte, Betriebszeit), und
- die Feststellung der Effizienz der wesentlichen Komponenten zu beziehen.

Mit dieser Überprüfung dürfen nur befugte Fachleute (Abs. 5) 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.

(3) Die Überprüfung hat gemäß dem Stand der Technik zu erfolgen.

(4) Ergibt die Überprüfung (Abs. 2) einen Verbesserungsbedarf der Klimaanlage, sind dem Eigentümer nachweislich Empfehlungen zur Verbesserung der energetischen Qualität der Anlage, für deren Austausch oder für Alternativlösungen zu geben.

(5) Als befugte Fachleute (Abs. 2) gelten

- jene, die hierzu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sind,
- Amtssachverständige einschlägiger Fachrichtungen,
- akkreditierte Prüfstellen,
- Sachverständige aus einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem sonstigen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, soweit sie mit den einschlägigen Bestimmungen dieses Gesetzes vertraut und in ihrem Staat für gleichartige Tätigkeiten nachweislich staatlich anerkannt sind; auf Verlangen sind die entsprechenden Nachweise dafür in deutscher Sprache vorzulegen.

§ 34c Pflichten des Betreibers einer ortsfesten Klimaanlage

Jeder Betreiber einer Klimaanlage ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass

- die Klimaanlage so betrieben wird, wie es in ihrer technischen Dokumentation vorgesehen ist,
- die in diesem Gesetz und den Bescheiden vorgeschriebenen Bestimmungen eingehalten werden,
- die Klimaanlage regelmäßig gewartet und instand gehalten wird und
- die notwendigen periodischen Überprüfungen (§ 34b Abs. 2) durchgeführt werden.

§ 35 Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

(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

1. mehr als die Hälfte des voll ausgebauten umbauten Raumes eines Gebäudes durch Baugebrechen unbenützlich geworden ist und gesundheits-, bau- oder feuerpolizeiliche Mißstände vorliegen oder

2. die Behebung des Baugebrechens unwirtschaftlich ist und der Eigentümer innerhalb der ihm nach § 33 Abs. 2 gewährten Frist die Mißstände nicht behoben hat oder

3. 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.

Voraussetzungen für einen Bauauftrag

Bereits auf Grund des Legalitätsprinzips (Art. 18 B-VG) bedarf es einer gesetzlichen Grundlage, wenn die Behörde einen baupolizeilichen Auftrag erlassen soll. Eine solche gesetzliche Grundlage fehlt hinsichtlich Baulichkeiten, die keiner Baubewilligungs- oder Anzeigepflicht unterliegen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. Februar 2005, Zl. 2002/05/1024, sowie dazu, dass Vor-

§ 35 Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

haben im Sinne des § 17 NÖ Bauordnung 1996 auch keine Vorhaben im Sinne des letzten Satzes des § 35 Abs. 2 Z 3 NÖ Bauordnung 1996 sind). (VwGH 10.10.2006; 2005/05/0254)

Zu einem Abbruchauftrag kann es, wenn eine Baubewilligung für das Bauwerk vorliegt und dieses teilweise abweichend vom bewilligten Projekt ausgeführt wurde, nur kommen, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 2 Z. 2 BO gegeben sind. (VwGH 3.7.2007, 2005/05/0001)

Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass die Baubewilligung für ein durch seine Lage bestimmtes Vorhaben erteilt wird, sodass für jedes Verrücken des Vorhabens eine neuerliche Bewilligung erwirkt werden muss (siehe beispielsweise die hg. Erkenntnisse vom 15. Juli 2003, 2002/05/0743, vom 3. April 2003, Zl. 2002/05/1438 und vom 3. Juli 2001, Zl. 2001/05/0072). Wohl wurde auch eingeräumt, dass Einzelfälle denkbar sind, in denen durch eine geringfügige Verschiebung eines Bauwerkes nicht vom Vorliegen eines rechtlichen „Aliud“ auszugehen sei; bei einer Verschiebung mit einem Drittel der Gebäudelänge kann von einer solchen Geringfügigkeit keine Rede sein, sodass schon deshalb ein Konsens zu verneinen ist und es diesbezüglich nicht darauf ankommt, dass hier mit dieser Verrückung auch eine Norm verletzt wurde, auf die § 23 Abs. 1 BO verweist.

Die zuletzt angesprochene Frage spielt allein insofern eine Rolle, als nur bei Unzulässigkeit der Bauauftrag unverzüglich erteilt werden kann, während ansonsten nach dem zweiten Unterfall des § 35 Abs. 2 Z. 3 BO die Möglichkeit eines Bauansuchens eingeräumt werden muss. Unzulässig im Sinne des dort genannten § 23 Abs. 1 BO ist ein Bauwerk, wenn ein Widerspruch zu den im § 20 Abs. 1 Z. 1 bis 6 BO angeführten Bestimmungen besteht. § 20 Abs. 1 Z. 2 BO nennt den Bebauungsplan; ein Widerspruch zum Bebauungsplan macht ein Vorhaben wie auch ein schon bestehendes Bauwerk unzulässig.

Diese Unzulässigkeit liegt hier dadurch vor, dass durch die Ausführung die Baufluchtlinie um 3,80 m überschritten wurde. Für einen Alternativauftrag nach § 35 Abs. 2 Z. 3 BO bestand kein Raum, weil ein Ansuchen gemäß § 23 Abs. 1 2. Satz BO wegen des Hindernisses des § 20 Abs. 1 Z. 2 BO abgewiesen werden müsste.

Ist das Bauwerk unzulässig, dann hat die Behörde den Abbruch anzuordnen. Diese Anordnung ist somit zwingend vorgesehen; eine Berücksichtigung wirtschaftlicher Interessen sieht das Gesetz ebenso wenig vor wie eine Bedachtnahme darauf, ob Nachbarn mit der Abweichung einverstanden sind. VwGH 03.07.2007; 2005/05/0368

Adressat eines Bauauftrages

Adressat eines baupolizeilichen Auftrages kann nur der/die Eigentümer sein. Weder kommt die Gebäudeverwaltung oder die Wohnungseigentümergeinschaft als Adressat in Betracht. Die Wohnungseigentümergeinschaft nach § 13 c WEG besitzt nämlich quasi Rechtspersönlichkeit nur in Angelegenheit der Verwaltung der Liegenschaft, nicht aber Eigentümerrechte (VwGH 13.11.2001, Zl. 2001/05/33).

§ 35 NÖ Bauordnung enthält keine Anordnung, an wen der Abbruchauftrag zu ergehen hat. Der Verwaltungsgerichtshof hat jedoch in ständiger Rechtsprechung festgehalten, dass keine Bedenken dagegen bestehen, den vom Grundeigentümer verschiedenen Eigentümer des Bauwerkes als Adressat des Beseitigungsauftrages heranzuziehen. Die Frage, wer Eigentümer des Bauwerkes ist, ist anhand des § 297 ABGB zu beurteilen. Erfolgt die Errichtung eines Gebäudes in der Absicht, dass das Gebäude stets dort bleiben soll, dann ist der Grundeigentümer nach dem Grundsatz „supervicies solo caedit“ auch Gebäudeeigentümer. Handelt es sich um ein nicht auf Dauer bestimmtes Bauwerk, so liegt ein Überbau bzw. Superädifikat vor, welches im Eigentum des Bauführers verbleibt. (VwGH, 27.02.2006, 2005/05/0180)

§ 35 NÖ Bauordnung 1996 enthält keine Anordnung, an wen der Abbruchauftrag zu ergehen hat; unter Berücksichtigung des Umstands, dass die Verpflichtung zur Erbringung des erforderlichen Antrags oder der Anzeige im Sinne des § 35 Abs.2 Ziff.3 NÖ Bauordnung 1996 den Eigentümer des Bauwerkes und nicht den Grundeigentümer trifft, bestehen keine Bedenken dagegen, wenn auch für den Fall der nicht zeitgerechten Anzeige oder des Antrages der Eigentümer des Bauwerkes als Adressat des Beseitigungsauftrages herangezogen wird, zumal vom Eigentümer des Bauwerkes grundsätzlich erwartet werden kann, dass ihm auch die zivilrechtliche Durchsetzbarkeit des Abtragungsauftrages zukommt (VwGH 27.2.2002; 2001/05/1154)

Ein Bauauftrag kann – mangels einer ausdrücklich anders lautenden Regelung – nur an den Eigentümer des

betroffenen Bauwerks erteilt werden. Nur diesen trifft die Verpflichtung zur Beseitigung eines vorschriftswidrigen Baus unabhängig davon, ob er selbst oder sein Rechtsvorgänger den konsenswidrigen Zustand durch ein schuldhaftes Verhalten herbeigeführt hat. Ein Bauauftrag gemäß § 35 Abs.2 Z.3 NÖ Bauordnung kann u.a. nur dann erlassen werden, wenn für das betroffene Bauwerk keine Baubewilligung vorliegt. Das Vorliegen oder Nichtvorliegen eines vermuteten Konsenses setzt die Vollständigkeit der Archive voraus. Werden Beweise dafür angeboten, dass für ein Vorhaben eine Baubewilligung durchgeführt wurde, die Durchführung der Beweise jedoch mit dem Hinweis darauf verneint wurde, dass in den Unterlagen keine Akten aufschienen, so stellt dies eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens dar, die zu einer Aufhebung des Verfahrens führen. (VwGH 29.1.2002; 2000/05/0079)

Bei einer konsenslos errichteten Gartenhütte, die über der Grundstücksgrenze errichtet wurde, ist der Abbruchauftrag gegenüber dem maßgeblichen Eigentümer zu erlassen und auf das gesamte (rechtlich einheitliche) Bauwerk zu beziehen. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass es sich um ein real geteiltes Eigentum handle, dass gleichsam an der Grenzlinie enden würde. Daher hat sich der Abbruchauftrag auch auf das gesamte Gebäude zu beziehen. (VwGH 1.4.2008, 2007/06/0310)

Baupolizeilicher Auftrag - Miteigentümer

Wie der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen hat, ist für die Parteistellung im baupolizeilichen Auftragsverfahren nicht maßgeblich, gegen wen der Auftrag richtigerweise zu ergehen gehabt hätte, sondern lediglich, gegen wen er tatsächlich ergangen ist. Richtet sich ein baupolizeilicher Auftrag entsprechend seinem eindeutigen normativen Abspruch allein an die Grundeigentümer, so kommt einer anderen Person selbst dann keine Parteistellung zu, wenn der Bescheid auch an diese Person zugestellt wurde. Weiters hat der Verwaltungsgerichtshof die Auffassung vertreten, dass zwar in Mehrparteienverfahren nach der Erlassung des Bescheides auch nur einer Partei gegenüber auch die übrigen Parteien bereits Berufung erheben könnten, dies ist jedoch nur im Mehrparteienverfahren derart des anlagenrechtlichen Bewilligungsverfahrens der Fall, nicht jedoch im Zusammenhang mit verwaltungspolizeilichen Aufträgen, die – wie etwa im Fall des Miteigentums – an mehrere Parteien zu erlassen wären oder in Verfahren, in denen verschiedene Bescheidadressaten in Frage kämen, jedoch (zunächst) nur einer von der Behörde als Adressat gewählt wurde. (VwGH 22.4.1999, Zl. 99/06/0035)

Konsenswidrigkeit

Nach § 33 NÖ Bauordnung 1996 kann im Falle von Konsenswidrigkeiten die Durchführung von anderen baulichen Maßnahmen als den für die Herstellung des konsensgemäßen Zustandes notwendigen nicht aufgetragen werden. Wenn das Baugebrechen im Sinne des § 33 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 in einer Konsenswidrigkeit besteht, dann ist eben diese nach dem Wortlaut der Bestimmung „zu beheben“. Dies erklärt sich auch daraus, dass die Konsenswidrigkeit nur dann § 33 NÖ Bauordnung 1996 unterliegt, wenn sie für die im Abs. 1 genannten Auswirkungen kausal war. Daraus folgt nämlich, dass eine Beseitigung der Konsenswidrigkeit genügen muss, um die Ursache dieser Auswirkungen zu beheben. Für eine Änderung eines einmal erteilten Baubewilligungsbescheides bestehen andere Rechtsgrundlagen (vgl. z.B. § 32 NÖ Bauordnung 1996 oder § 68 AVG). § 33 NÖ Bauordnung 1996 bietet hingegen keine Möglichkeit, Vorschriften zu treffen, welche die einmal erteilte Baubewilligung abändern würden. (Hier: Aus den seinerzeitigen Einreichunterlagen geht nicht hervor, wie der Abschluss bzw. der Anschluss der Terrasse und des darunter befindlichen Geländes an das Nachbargebäude erfolgen soll. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass die Ausführung von Bauwerken gemäß § 27 NÖ Bauordnung 1976 und § 43 NÖ Bauordnung 1996 bestimmten Anforderungen zu genügen hat. Wenn nach diesen Anforderungen technische Vorkehrungen erforderlich sind, liegt eine konsensgemäße Ausführung nur dann vor, wenn diese Vorkehrungen auch gesetzt worden sind. Ohne nähere Begründung ist im vorliegenden Fall jedoch nicht ersichtlich, dass die aufgetragenen Maßnahmen nur für die Herstellung des bewilligten konsensgemäßen Zustandes - auch im Sinne einer Vollendung des Baues, notwendig sind und nicht darüber hinausgehen.) (VwGH 10.10.2006; 2005/05/0246)

Normative Wirkung

Die normative Wirkung von baupolizeilichen Aufträgen reicht immer nur so weit, als den Aufträgen nicht entsprochen wurde. Wurden die Aufträge erfüllt, kommt diesen keinerlei normative Bedeutung mehr zu. Die Rechtskraft eines Bescheides erfasst nämlich nicht einen Sachverhalt, der sich nach Erlassung des Bescheides geändert hat. Wurde ein Abbruchauftrag betreffend einen Zubau und dessen Fundament erlassen, der Zubau in der Folge abgetragen und an der selben Stelle ein neuer Zubau errichtet, ist der neue Zubau vom alten Abbruchauftrag nicht mehr erfasst. Hinsicht-

§ 35 Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

lich des neuen Zubaus müsste ein neuer Beseitigungsauftrag erlassen werden. Hinsichtlich der alten, noch nicht beseitigten Fundamente, bleibt der ursprünglich rechtskräftige Beseitigungsauftrag wirksam. (VwGH 19.3.2002, 2001/05/1173)

Parteistellung des Nachbarn

Der Nachbar hat im baupolizeilichen Verfahren nach § 35 NÖ Bauordnung 1996 Parteistellung hinsichtlich eines baupolizeilichen Auftrages. Er hat auch nach der Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes einen letztlich auch vor diesem verfolgbaren Anspruch auf eine bescheidmäßige Erledigung seines Antrages, weshalb die belangte Behörde verpflichtet gewesen wäre, über diesen Antrag bescheidmäßig abzusprechen. Während im Allgemeinen nach der österreichischen Bauordnung und der hiezu ergangenen Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes den Nachbarn ein Anspruch auf die Erteilung eines behördlichen Auftrages nicht zusteht, hat der Verwaltungsgerichtshof im Anwendungsbereich des § 118 NÖ Bauordnung 1976 ein solches Recht des Nachbarn dann bejaht, wenn durch den vorschriftswidrig errichteten Bau subjektiv-öffentliche Rechte des Nachbarn verletzt werden. Dies gilt auch für die nunmehr in Kraft stehende Bauordnung 1996. In diesem Zusammenhang ist auf den Beschluss eines verstärkten Senates vom 15.12.1997, Slg. 948/A zu verweisen, wonach beschwerdeberechtigt gemäß Artikel 132 B-VG ein Antragsteller ist, der als Partei im Verwaltungsverfahren berechtigt war, die Entscheidungspflicht der belangten Behörde geltend zu machen, und zwar selbst dann, wenn die Entscheidung nach der Rechtslage nur in einer Zurückweisung bestehen kann. Daraus folgt für den Beschwerdefall, dass die belangte Behörde entgegen ihrer Ansicht den Antrag des Beschwerdeführers jedenfalls bescheidmäßig entscheiden hätte müssen, sei es durch Abweisung oder durch Stattgebung seines Antrages (VwGH 13.11.2001, Zl. 2001/05/0036).

Die NÖ Bauordnung unterscheidet zwischen dem Baubewilligungsverfahren einerseits und bestimmten baupolizeilichen Verfahren, nämlich jenes zur Erteilung nachträglicher Auflagen, zur Behebung eines Gebrechens, zur Überprüfung von Feuerstätten und bezüglich Sicherungsmaßnahmen und Abbruchaufträge, andererseits. In diesen Verfahren haben der Bauwerber „und/oder“ der Eigentümer des Bauwerkes Partei-

stellung; damit lässt das Gesetz die Frage offen, in welchem Verfahren nur dem Bauwerber, in welchem Verfahren nur dem Eigentümer des Bauwerkes und in welchem Verfahren beiden Personen Parteistellung zukommt. Das Gesetz gebraucht den Begriff des „Bauwerbers“ ausschließlich im Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren. Der Bauwerber wird in dem § 20 (Vorprüfung), § 21 (Bauverhandlung) und § 23 (Baubewilligung) genannt. Auch der mit der Novelle LGBl. 8200-8 angefügte Abs. 2 des § 57 BO bezieht sich nur auf das Baubewilligungsverfahren. Schon für die Vorbereitungsphase (§ 25 Abs. 1) und in weiterer Folge für die Ausführungsphase (§§ 26, 27 und 30) verwendet die Bauordnung den Begriff „Bauherren“. Dies ist der Inhaber einer Baubewilligung. Diesen Treffen insbesondere die Pflichten zur Anzeige des Baubeginns, zur Duldung behördlicher Überprüfungen und zur Anzeige der Fertigstellung. Dieser Befund zeigt, dass von einem Bauwerber – abgesehen vom hier nicht gegenständlichen Anzeigeverfahren – nur während des Verfahrens zu Erteilung einer Baubewilligung die Rede ist. Nach Abschluss des Baubewilligungsverfahrens – sei es durch Erteilung der Baubewilligung, sei es durch Ab- oder Zurückweisung des Ansuchens – gibt es keinen Bauwerber mehr. Zu einem Abbruchauftrag nach § 35 Abs. 2 kommt es, wenn für das Bauwerk keine Bewilligung vorliegt und entweder das Bauwerk unzulässig oder der Eigentümer den für die fehlende Bewilligung erforderlichen Antrag oder die Anzeige nicht innerhalb der von der Baubehörde bestimmten Frist ab der Zustellung auf Aufforderung hiezu eingebracht hat. Nach der ständigen Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes trifft die Verpflichtung zur Beseitigung eines vorschriftswidrigen Baues den jeweiligen Eigentümer dieses Bauwerkes, und zwar unabhängig davon, ob er oder ein Dritter oder sein Rechtsvorgänger den bauordnungswidrigen Zustand herbeigeführt hat. (VwGH 28.6.2005, 2005/05/0105).

Nichtfertigstellung eines Gebäudes

Nach § 33 Abs 1 BO hat der Eigentümer eines Bauwerkes dafür zu sorgen, dass dieses in einem der Bewilligung oder Anzeige entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten wird. Er hat dort näher beschriebene Baugebrechen zu beheben. Aus dem Wortlaut „entsprechenden Zustand ausgeführt“ ergibt sich unzweifelhaft, dass der Gesetzgeber auch die mangelhafte Ausführung, die selbstverständlich auch in der Nichtfertigstellung bestehen kann, als Baugebrechen ansieht (vgl. Hauer-Zaussinger, NÖ Baurecht, 7. Auf-

lage, Seite 435). Daher kann ein Abbruchauftrag nach § 35 Abs. 2 Z. 2 darauf gestützt werden, dass die Fertigstellung eines begonnenen Baues unwirtschaftlich sei. (VwGH 24.4.2007, 2004/05/0222)

Keine Nachfrist wenn Bauführung unzulässig

Wenn sich der Beschwerdeführer in seinen Rechten dadurch verletzt erachtet, dass ihm entgegen § 35 Abs. 2 Z. 3 zweiter Fall NÖ Bauordnung 1996 keine Frist für die Einbringung eines Baubewilligungsantrags oder einer Bauanzeige eingeräumt wurde, ist ihm entgegenzuhalten, dass ein Vorgehen nach dieser Bestimmung nicht geboten war. Auf Grund der behördlichen Ermittlungen stand fest, dass der Zubau gemäß § 23 Abs 1 zweiter Satz in Verbindung mit § 20 Abs 1 NÖ Bauordnung 1996 und § 6 NÖ Kleingartengesetz unzulässig ist, weil die Beschränkung auf 35 m² Grundfläche überschritten wurde. (VwGH 28.6.2005, 2003/05/0033)

§ 36 Sofortmaßnahmen

(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.

Bescheidadressat

Parteistellung im baupolizeilichen Auftragsverfahren hat nur derjenige, gegen den der Auftrag tatsächlich ergangen ist, nicht jedoch derjenige, gegen den der Auftrag richtigerweise (auch) zu ergehen gehabt hätte. Im Fall von Miteigentum ist ein einheitlicher Bescheid an alle Miteigentümer nicht erforderlich. (VwGH 17.6.2003; 2002/05/1503)

Beseitigungsauftrag

Wird ein (nachträgliches) Baubewilligungsansuchen zugleich mit der Berufung gegen den erstinstanzlichen Beseitigungsauftrag eingebracht, hat dies nicht zur Folge, dass mit der Berufungsentscheidung im Bauauftragsverfahren bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baubewilligungsgesuches zuzuwarten wäre. (VwGH 9.11.2004; 2004/05/0034)

§ 37 Verwaltungsübertretungen

(1) Eine Verwaltungsübertretung begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden Handlung bildet, wer

1. ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben (§ 14) ohne rechtskräftige Baubewilligung ausführt oder ausführen lässt oder ein so errichtetes oder abgeändertes Bauwerk benützt,

2. ein anzeigepflichtiges Vorhaben ohne Anzeige, trotz Untersagung oder vor Ablauf der Frist nach § 15 Abs. 1 oder 5 ausführt oder ausführen lässt oder ein anzeigepflichtiges, aber nicht angezeigtes, oder untersagtes Bauwerk benützt,

3. eine Auflage der Baubewilligung nicht erfüllt oder die Bescheinigung und Befunde nach § 30 Abs. 4 nicht vorlegt,

4. die Anzeige des Baubeginns (§ 26 Abs. 1) oder der Fertigstellung (§ 30 Abs. 1) oder die Bekanntgabe des Bauführers (§ 25) oder die Meldung eines meldepflichtigen Vorhabens (§ 16a oder § 77 Abs. 10) oder den Aushang des Energieausweises (§ 30a oder § 77 Abs. 11) unterlässt,

5. ein Baugebrechen trotz eines baupolizeilichen Auftrags nicht beseitigt (§ 33 Abs. 2) oder trotz einer verfügten Baueinstellung (§ 29) die Ausführung des Bauvorhabens fortsetzt,

6. ein Bauwerk vor Anzeige der Fertigstellung (§ 30 Abs. 1) und Vorlage der Bauführerbescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z. 3 oder vor der Feststellung der bewilligungsgemäßen Ausführung durch die Baubehörde (§ 30 Abs. 3) benützt,

7. die Überprüfungen nach § 34 Abs. 1 nicht durchführen lässt,

8. einen Auftrag der Baubehörde nach § 34 Abs. 3 oder § 35 Abs. 2 nicht befolgt,

9. 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,

10. eine Bescheinigung oder einen Befund nach § 30

Abs. 2 und 4 oder eine Bestätigung nach § 59 Abs. 4 und 5 zu Unrecht ausstellt oder ein Bauprodukt nach § 44 Abs. 11 in Verkehr bringt oder einem Verbot des Inverkehrbringens nach § 44 Abs. 11 zuwiderhandelt, 11. einen nach § 61 Abs. 2 oder 3 verbotenen Brennstoff verwendet.

(2) Übertretungen nach Abs. 1 Z. 1, 5 und 10 sind mit einer Geldstrafe von € 365,- bis zu € 7.300,-, zugleich für den Fall ihrer Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu 2 Wochen, Abs. 1 Z. 2, 3, 7, 8 und 11 mit einer Geldstrafe bis zu € 3.650,-, 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 € 730,-, zugleich für den Fall der Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu 3 Tagen, zu bestrafen.

Dauerdelikt

Zwar hat der Verwaltungsgerichtshof wiederholt ausgesprochen, dass Identität der Sache auch dann vorliegt, wenn die Behörde im bereits rechtskräftig abgeschlossenen Verfahren die Rechtsfrage aufgrund eines mangelhaften Ermittlungsverfahrens oder einer unvollständigen oder unrichtigen rechtlichen Beurteilung entschieden hat (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 18. Dezember 1973, Zl. 35/73, vom 25. Oktober 2000, Zl. 99/06/0169, und vom 22. Mai 2001, Zl. 2001/05/0075). Daraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass eine Behörde gehindert wäre, ein gleichgelagertes strafbares Verhalten zu verschiedenen Zeiträumen rechtlich anders zu beurteilen. Vielmehr geht aus dieser Rechtsprechung hervor, dass weder mangelhafte Ermittlungen noch die unrichtige Lösung einer Rechtsfrage im bereits rechtskräftig abgeschlossenen Verfahren an der entschiedenen Sache etwas ändern können, sodass ein Aufrollen dieser Umstände, dann, wenn Identität der Sache vorliegt, ausgeschlossen ist; wie bereits ausgeführt, liegt bei unterschiedlichen Tatzeiträumen aber Identität der Sache gerade nicht vor. [Hier: Es ist daher nicht von Relevanz, ob der Beschwerdeführer (der wegen einer Übertretung des § 37 Abs. 1 Z 1 iVm § 14 Z 1 NÖ BauO 1996 bestraft worden ist) für einen anderen Tatzeitraum bereits nach § 14 Z 4 NÖ BauO 1996 bestraft wurde.] (VwGH 31.07.2006; 2006/05/0158)

Die Verwaltungsübertretung des § 37 Abs. 1 Z 1 2. Halbsatz NÖ BauO 1996 (Dauerdelikt) ist für verschiedene Zeiträume so lange strafbar, solange der inkriminierte Zustand andauert. (VwGH 27.06.2006; 2005/05/0262)

Abgaben

§ 38 Aufschließungsabgabe

(1) Dem Eigentümer eines Grundstücks im Bauland ist von der Gemeinde eine Aufschließungsabgabe vorzuschreiben, wenn mit rechtskräftigem Bescheid

1. ein Grundstück oder Grundstücksteil zum Bauplatz (§ 11) erklärt oder

2. eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage (§ 23 Abs. 3) auf einem Bauplatz nach § 11 Abs. 1 Z. 2 und 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. Jänner 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, letzter Satz, bewilligt wird. Wird auf demselben Bauplatz ein weiteres Gebäude errichtet, ist die Abgabe vorzuschreiben.

(2) Der Gemeinderat wird ermächtigt, mit Verordnung für Grundstücke, die keine Bauplätze nach § 11 Abs. 1 sind und die Voraussetzungen für einen Bauplatz (§ 11 Abs. 2) erfüllen und durch eine nach dem 1. Jänner 1997 errichtete Gemeindestraße aufgeschlossen wurden oder werden, eine Vorauszahlung auf die Aufschließungsabgabe nach Abs. 1 auszusprechen.

Die Vorauszahlung ist einheitlich für alle durch die Gemeindestraße aufgeschlossenen Grundstücke in einer Höhe von 20 % bis 80 % der Aufschließungsabgabe, wenn mit dem Bau der Straße erst begonnen wird, in einer Höhe von 10 % bis 40 % der Aufschließungsabgabe, wenn mit dem Bau der Straße schon begonnen wurde, als Gesamtbetrag oder in Teilbeträgen festzusetzen.

(3) Die Aufschließungsabgabe (A) ist eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl.Nr. 45, in der Fassung BGBl. I Nr. 194/1999.

Sie wird aus dem Produkt von Berechnungslänge (BL),

§ 38 Aufschließungsabgabe

Bauklassenkoeffizient (BKK) und Einheitssatz (ES) errechnet:

$$A = BL \times BKK \times ES$$

Bei der Vorschreibung ist jeweils der zum Zeitpunkt der Bauplatzerklärung oder Erteilung der Baubewilligung (Abs. 1) geltende Bauklassenkoeffizient und Einheitssatz anzuwenden.

Die Vorauszahlung nach Abs. 2 darf in Teilbeträgen eingehoben und im Falle der Neuerrichtung einer Straße nicht vor Baubeginn fällig gestellt werden.

Bei Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe nach Abs. 1 sind die entrichteten Teilbeträge der Vorauszahlung nach Abs. 2 prozentmäßig vom Gesamtbetrag abzuziehen.

(4) Die Berechnungslänge ist die Seite eines mit dem Bauplatz flächengleichen Quadrates:

$$\text{Bauplatzfläche} = BF \quad BL =$$

(5) Der Bauklassenkoeffizient beträgt:
in der Bauklasse I 1,00 und
bei jeder weiteren zulässigen Bauklasse
um je 0,25 mehr,
in Industriegebieten ohne Bauklassenfestlegung
2,00

bei einer Geschoßflächenzahl

- bis zu 0,8 1,5
- bis zu 1,1 1,75
- bis zu 1,5 2,0 und
- bis zu 2,0 2,5

Ist eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt, ist der Bauklassenkoeffizient von jener Bauklasse abzuleiten, die dieser Gebäudehöhe entspricht.

Wird eine Aufschließungsabgabe aufgrund einer Bauplatzerklärung (Abs. 1 Z. 1) vorgeschrieben und ist für das Grundstück keine Bebauungshöhe (Bauklasse) oder Geschoßflächenzahl oder höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt, ist bei der Berechnung kein Bauklassenkoeffizient anzuwenden:

$$A = BL \times ES$$

Erfolgt die Vorschreibung nach Abs. 1 Z. 1 im Zusammenhang mit einer Baubewilligung oder nach Abs. 1 Z. 2 und ist keine Bebauungshöhe oder Geschoßflächen-

zahl oder höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt, dann ist der Bauklassenkoeffizient von der bewilligten Höhe des Gebäudes oder der großvolumigen Anlage abzuleiten; z.B.

Höhe entspricht der Bauklasse II = Bauklassenkoeffizient 1,25:

$$A = BL \times 1,25 \times ES$$

(6) Der Einheitssatz ist die Summe der durchschnittlichen Herstellungskosten einer 3,00 m breiten Fahrbahnhälfte, eines 1,25 m breiten Gehsteiges, der Oberflächenentwässerung und der Beleuchtung der Fahrbahnhälfte und des Gehsteiges pro Laufmeter.

Dabei ist für die Fahrbahn eine mittelschwere Befestigung einschließlich Unterbau und für Fahrbahn und Gehsteig eine dauernd staubfreie Ausführung vorzusehen.

Der Einheitssatz ist mit Verordnung des Gemeinderates festzusetzen.

(7) Frühere Leistungen für den Ausbau der Fahrbahn, des Gehsteiges, der Oberflächenentwässerung und der Beleuchtung einer an den Bauplatz grenzenden Straße sind auf die Aufschließungsabgabe anzurechnen, wenn sie erbracht wurden:

1. als Geldleistung auf Grund einer Vereinbarung mit der Gemeinde oder
2. als Arbeits- oder Materialleistung mit Zustimmung der Gemeinde.

Mit Verordnung des Gemeinderates dürfen für einzelne Leistungen nach Z. 2 Pauschalsätze in Prozenten der Aufschließungsabgabe festgelegt werden.

Eine Geldleistung nach Z. 1 ist auf der Grundlage des Baukostenindex der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ zum Zeitpunkt der Vorschreibung zu valorisieren.

(8) Die Gemeinde muß eine staubfrei befestigte Fahrbahn für eine neue öffentliche Verkehrsfläche im Bauland herstellen, wenn bei einseitiger Bebauung für 70 %, bei zweiseitiger Bebauung für 50 % der Strecke zwischen ihrem Anschluß an das bestehende Straßennetz und dem entferntesten Bauplatz die Abgabe nach Abs. 1 fällig ist.

Der Streckenanteil ergibt sich aus der Summe der Länge der Bauplatzgrenzen, die an der Verkehrsfläche liegen.

(9) Die Gemeinde hat die Entrichtung der Aufschließungsabgabe dem Grundbuchsgericht bekanntzugeben, das diese Tatsache im Gutsbestandsblatt ersichtlich zu machen hat.

Aufschließungsabgaben - Einmaligkeit

Entgegen der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, der bisher zum Einmaligkeitsgrundsatz nach der NÖ Bauordnung 1976 die Auffassung vertreten hat, es gehe dem Gesetzgeber darum, dass ein Grundfläche jedenfalls einmal, aber andererseits nur einmal zum Gegenstand einer Abgabenvorschreibung gemacht werde und in einem weiteren Erkenntnis die Auffassung vertreten hat, der Grundsatz der Einmalbesteuerung stehe nicht einer Auslegung entgegen, nach der Reduzierung der Abgabe nur in Fällen eingreife, in denen tatsächlich eine entsprechende Abgabe entrichtet wurde, nicht jedoch, wenn ein Abgabensanspruch entstanden, aber verjährt gewesen sei, hat der Verfassungsgerichtshof nunmehr mit Erkenntnis vom 11.3.2004, B 1528/01, klar gestellt, dass Bestimmungen, die den Grundsatz der Einmaligkeit bei der Vorschreibung einer bestimmten Abgabe normieren, auch Beiträge erfassen, die nicht entrichtet worden sind, weil sie verjährt sind. Dies bedeutet, dass auch dann, wenn Abgabensprüche entstanden sind, aber es zu keiner Entrichtung der Abgabe gekommen ist, eine neuerliche Abgabenvorschreibung ausgeschlossen ist. Nur dann, wenn die Abgabenvorschreibung auf Grund eines nach dem allfälligen Eintritt der Verjährung neu geschaffenen Abgabentatbestandes erfolgt, trotz des Grundsatzes der Einmalbesteuerung eine Abgabenvorschreibung erfolgen kann. (VwGH 8.11.2005; 2002/17/0334)

Gesamter Bauplatz

Die Aufschließungsabgabe hat sich auch im Fall von bau- oder raumordnungs-rechtlichen Beschränkungen der Bebaubarkeit auf das gesamte zum Bauplatz erklärte Grundstück oder den zum Bauplatz erteilten Grundstücksteil zu beziehen. § 38 Abs. 1 der NÖ Bauordnung ist im Zusammenhalt mit den übrigen Bestim-

mungen der Bauordnung dahingehend zu verstehen, dass die Abgabe für das zum Bauplatz erklärte Grundstück oder den zum Bauplatz erklärten Grundstücksteil vorzuschreiben ist. Dementsprechend beziehen sich auch die Berechnungsvorschriften des § 38 Abs. 3 und 4 NÖ Bauordnung 1996 auf das zum Bauplatz erklärte Grundstück oder den zum Bauplatz erklärten Grundstücksteil. Die Berücksichtigung bau- oder raumordnungsrechtlicher Beschränkungen der Bebaubarkeit ist angesichts der vom Verfassungsgerichtshof in seinem Ablehnungsbeschluss geäußerten Rechtsauffassung auch aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht geboten. (VwGH 27.4.2006; 2006/17/008)

Entstehung des Gebührenanspruches

Durch die Novelle 8200-3 wurde in § 38 Abs. 1 NÖ BauO 1996 nach dem Wort „wenn“ die Wortfolge „mit rechtskräftigem Bescheid“ eingefügt. Der Landesgesetzgeber wollte damit eine Klarstellung dahingehend erreichen, dass die Aufschließungsabgabe erst dann vorgeschrieben werden darf, wenn ein rechtskräftiger Bescheid (Bauplatzerklärung oder Baubewilligung) vorliegt. Dies soll eine exakte Ermittlung des Zeitpunktes, in dem der Abgabensanspruch entsteht, ermöglichen. (VwGH 30.01.2006; 2005/17/0165)

§ 39 Ergänzungsabgabe

(1) Bei der Änderung der Grenzen von Bauplätzen (§ 10) ist für jeden der neu geformten 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.

Die Höhe der Ergänzungsabgabe (EA) wird wie folgt berechnet:

Von der Summe der neuen Berechnungslängen wird die Summe der damaligen Berechnungslängen abgezogen. Der Differenzbetrag wird mit dem zur Zeit der Anzeige der Grenzänderung (§ 10) geltenden Bauklassenkoeffizienten und Einheitssatz multipliziert und das Produkt nach dem Verhältnis der neuen Berechnungslängen auf die neuen Bauplätze aufgeteilt;

z.B. 3 Bauplätze neu (1, 2, 3), 2 Bauplätze alt (a, b)
EA = [(BL1 + BL2 + BL3) - (BLa + BLb)] x BKK x ES
EA/m (Ergänzungsabgabe pro Meter) = EA : (BL1 + BL2 + BL3)
EA für Bauplatz 1 = EA/m x BL1
EA für Bauplatz 2 = EA/m x BL2
EA für Bauplatz 3 = EA/m x BL3

Erfolgt die Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe für einen Bauplatz, der durch eine Teilfläche des Grundstücks vergrößert wurde, für das eine Vorauszahlung nach § 38 Abs. 2 vorgeschrieben wurde, sind die entrichteten Teilbeträge anteilmäßig zu berücksichtigen. Der Anteil ergibt sich aus dem Verhältnis des Ausmaßes der Teilfläche zum Gesamtausmaß der Grundstücksfläche, für die die Vorauszahlung nach § 38 Abs. 2 entrichtet wurde. Bei der Berechnung der auf den Anteil entfallenden Vorauszahlung ist der Einheitssatz, der der Vorschreibung der Ergänzungsabgabe zu Grunde zu legen ist, heranzuziehen.

(2) Erfolgt eine Bauplatzerklärung für einen Grundstücksteil nach § 11 Abs. 6, ist eine Ergänzungsabgabe unter sinngemäßer Anwendung von Abs. 1 vorzuschreiben.

(3) Eine Ergänzungsabgabe ist auch vorzuschreiben, wenn mit rechtskräftigem Bescheid eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage erteilt wird und bei einer Grundabteilung (§ 10 Abs. 1 NÖ Bauordnung, LGBl.Nr. 166/1969, und NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200) nach dem 1. Jänner 1970 ein Aufschließungsbeitrag bzw. nach dem 1. Jänner 1989 eine Ergänzungsabgabe oder bei einer Bauplatzerklärung eine Aufschließungsabgabe vorgeschrieben und bei der Berechnung kein oder ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient als jener, der der nunmehr höchstzulässigen Bauklasse oder Gebäudehöhe entspricht, angewendet wurde.

Die Höhe dieser Ergänzungsabgabe wird wie folgt berechnet: Von dem zur Zeit der Baubewilligung (§ 23) anzuwendenden Bauklassenkoeffizienten wird der bei der Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages bzw. der Aufschließungsabgabe oder der Ergänzungsabgabe angewendete Bauklassenkoeffizient - mindestens jedoch 1 - abgezogen und die Differenz mit der Berechnungslänge und dem zur Zeit der Baubewilligung geltenden Einheitssatz multipliziert:

BKK alt = 1 oder höher

EA = (BKK neu - BKK alt) x BL x ES neu

(4) Die Ergänzungsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl.Nr. 45, in der Fassung BGBl. I Nr. 194/1999. Für die Ergänzungsabgabe gelten die Bestimmungen des § 38 Abs. 4 bis 6 und 9 sinngemäß. Falls bisher kein Aufschließungsbeitrag und keine Aufschließungsabgabe eingehoben wurde, gilt auch Abs. 7 sinngemäß. Wenn eine Ergänzungsabgabe nach Abs. 1 für Bauplätze vorzuschreiben ist, für die noch keine Bebauungshöhe festgelegt wurde und schon auf wenigstens einem Bauplatz ein Gebäude besteht, dann ist für den Bauklassenkoeffizienten die bewilligte Gebäudehöhe maßgebend.

Bestehen mehrere Gebäude, dann ist bei der Berechnung das höchste Gebäude heranzuziehen.

§ 40 Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe

(1) Liegt ein in § 12 Abs. 1 Z. 1 und 2 genannter Anlaß vor und ist durch die Lage der Straßenfluchtlinie eine unentgeltliche Grundabtretung in dem im § 12 Abs. 2 bestimmten Ausmaß nicht oder nur in einem geringeren möglich und hat der Grundstückseigentümer oder einer seiner Rechtsvorgänger nicht aus einem früheren Anlaß (ausgenommen nach § 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl.Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 140/1997) an dieser Stelle unentgeltlich Straßengrund im damals gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß abgetreten, dann hat dieser Grundstückseigentümer bis zu jenem Flächenausmaß, das er nach § 12 Abs. 2 abzutreten hätte, eine Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe zu entrichten.

(2) Für die Bemessung der Abgabe gilt § 12 Abs. 4 sinngemäß. Die Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl.Nr. 45, in der Fassung BGBl. I Nr. 194/1999.

§ 41 Stellplatz-Ausgleichsabgabe

(1) Wird von der Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 63 Abs. 1) abgesehen, dann hat der Bauherr oder der Eigentümer des Bauwerks für die nach § 63 Abs. 3 festgestellte Anzahl von Stellplätzen eine Ausgleichsabgabe zu entrichten.

(2) Eine Stellplatz-Ausgleichsabgabe hat der Eigentümer eines Bauwerks auch dann zu entrichten, wenn er verpflichtet war, Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen, diese jedoch ersatzlos aufgelassen wurden und eine Neuherstellung nicht mehr möglich ist (§ 63 Abs. 3).

(3) Die Höhe der Stellplatz-Ausgleichsabgabe ist vom Gemeinderat mit einer Verordnung tarifmäßig auf Grund der durchschnittlichen Grundbeschaffungs- und Baukosten für einen Abstellplatz von 25 m² Nutzfläche festzusetzen.

(4) Sind die Grundbeschaffungs- und Baukosten für einen Stellplatz innerhalb eines Gemeindegebietes in einzelnen Orten oder Ortsteilen um mehr als die Hälfte verschieden hoch, so ist die Ausgleichsabgabe nach Maßgabe der Kostenunterschiede für einzelne Orte oder Ortsteile verschieden hoch festzusetzen.

(5) Die Stellplatz-Ausgleichsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe im Sinne des § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl.Nr. 45, in der Fassung BGBl. I Nr. 194/1999. Ihr Ertrag darf nur für die Finanzierung von öffentlichen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge oder für Zuschüsse zu den Betriebskosten des öffentlichen Personen-Nahverkehrs verwendet werden.

Adressat der Abgabenvorschreibung

Wie § 63 Abs. 3 letzter Satz NÖ BauO 1996 zeigt, hat bei Anzeige einer Verwendungsänderung eine entsprechende Feststellung in jenem Bescheid zu erfolgen, in dem die Abgabe festgesetzt wird. Der Gesetzgeber ist somit erkennbar davon ausgegangen, dass die Feststellung an denjenigen zu ergehen hat, der auch Adressat des Abgabenbescheides gemäß § 41 NÖ BauO 1996 ist (vgl. § 63 Abs. 3 letzter Satz NÖ BauO 1996). Bei einer Verwendungsänderung mit Aus-

wirkungen auf die Stellplatzpflicht hat der Feststellungsbescheid somit an denjenigen zu ergehen, der die Verwendungsänderung angezeigt hat und somit Bauherr im Sinne des § 41 NÖ Bau. Derjenige, dessen Vorhaben die Stellplatzverpflichtung ausgelöst hat, ist Bauherr des betreffenden Projekts und somit Abgabenschuldner und Adressat des Abgabenbescheides nach § 41 NÖ BauO 1996. Die Person, die eine Verwendungsänderung anzeigt und die daher bezüglich der Verwendungsänderung als Bauherrin zu behandeln ist, ist nicht zwingend mit dem Inhaber der Baubewilligung für das Gebäude betreffenden Baubewilligung identisch. Hätte der Gesetzgeber im Falle der Stellplatz-Ausgleichsabgabe stets den ursprünglichen Bauherrn (der um die Baubewilligung für das Gebäude angesucht hat) oder gar den Eigentümer des Grundstücks als Abgabenschuldner heranziehen wollen, hätte er dies im Wortlaut des § 41 NÖ BauO 1996 ausdrücklich vorsehen können. (VwGH 28.09.2006; 2003/17/0217)

§ 42 Behebung oder Änderung der Vorschreibung einer Abgabe

(1) Bescheide, mit denen Abgaben nach den §§ 38 bis 41 vorgeschrieben wurden, sind in den Fällen nach Abs. 2 bis 4 von Amts wegen aufzuheben oder abzuändern.

(2) Ist die Anzeige einer Grenzänderung unwirksam geworden (§ 10 Abs.6) oder die Bewilligung einer Grundabteilung erloschen (§ 11 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200) oder die Bauplatzerklärung erloschen (§ 11 Abs. 2 letzter Satz) und wurde eine Aufschließungsabgabe nach § 38 Abs. 1 Z. 1 oder Ergänzungsabgabe nach § 39 Abs. 1 und 2 oder Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe nach § 40 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 Z. 1, 1. Fall, vorgeschrieben, ist der Bescheid aufzuheben.

(3) Erlischt das Recht aus einem Baubewilligungsbescheid (§ 23 Abs. 1) und wurde eine Aufschließungsabgabe nach § 38 Abs. 1 Z. 2 oder Ergänzungsabgabe nach § 39 Abs. 3 oder Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe nach § 40 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 Z. 2 oder Stellplatz-Ausgleichsabgabe nach § 41 Abs. 1 vorgeschrieben, ist der Bescheid aufzuheben.

Wurde aufgrund einer Anzeige der Änderung des Verwendungszwecks (§ 15 Abs. 1 Z. 2) oder der Herstellung einer Einfriedung (§ 15 Abs. 1 Z. 17) eine Stellplatz- oder eine Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe vorgeschrieben und die Änderung oder Einfriedung nicht ausgeführt (§ 24 Abs. 6), ist der Bescheid aufzuheben.

(4) Wurde zwischen der Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe nach § 38 Abs. 1 Z. 1 oder einer Ergänzungsabgabe nach § 39 Abs. 1 und der Erteilung der Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes der für den Bauplatz festgelegte Bauklassenkoeffizient herabgesetzt, ist der Bescheid abzuändern. Der Neuberechnung des Abgabebetrages ist der herabgesetzte Bauklassenkoeffizient zugrunde zu legen; Einheitssatz und Berechnungslänge bleiben gleich.

(5) Wenn ein Bescheid, mit dem eine Abgabe nach §§ 38 bis 41 vorgeschrieben wurde, behoben wird, nachdem die Abgabe entrichtet wurde, dann entsteht mit der Zustellung des Behebungsbescheides ein Guthaben im Sinne der NÖ Abgabenordnung 1977, LGBl. 3400. In einem solchen Fall hat die Gemeinde die Behebung der Vorschreibung der Abgabe dem Grundbuchsgericht bekanntzugeben. Das Gericht hat die Ersichtlichmachung (§ 38 Abs. 9) der Entrichtung der Abgabe zu löschen.

II. Bautechnik

Anforderungen an die Planung und die Bauausführung

§ 43 Allgemeine Ausführung, wesentliche Anforderungen

(1) Die Planung und die Ausführung von Bauwerken müssen den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprechen. Bauwerke müssen als Ganze und in ihren Teilen unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit gebrauchstauglich sein und - soweit nach ihrer Art erforderlich - die nachfolgend angeführten wesentlichen Anforderungen erfüllen. Diese Anforderungen müssen bei normalerweise vorhersehbaren Einwirkungen und bei normaler Instandhaltung über einen wirtschaftlich angemessenen Zeitraum erfüllt werden. Wesentliche Anforderungen an Bauwerke sind:

1. Mechanische Festigkeit und Standsicherheit Das Bauwerk muß derart geplant und ausgeführt sein, daß die während der Errichtung und Nutzung möglichen Einwirkungen keines der nachstehenden Ereignisse zur Folge haben:

- a) Einsturz des gesamten Bauwerks oder eines Teiles,
- b) größere Verformungen in unzulässigem Umfang,
- c) Beschädigungen anderer Bauteile oder Einrichtungen und Ausstattungen infolge zu großer Verformungen der tragenden Baukonstruktion,
- d) Beschädigungen durch ein Ereignis in einem zur ursprünglichen Ursache unverhältnismäßig großen Ausmaß.

2. Brandschutz

Das Bauwerk muß derart geplant und ausgeführt sein, daß bei einem Brand

- a) die Tragfähigkeit des Bauwerks während eines bestimmten Zeitraumes erhalten bleibt,
- b) die Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb des Bauwerks begrenzt wird,
- c) die Ausbreitung von Feuer auf benachbarte Bauwerke begrenzt wird, d) die Benutzer das Bauwerk unverletzt verlassen oder durch andere Maßnahmen

gerettet werden können, e) die Sicherheit der Rettungsmannschaften berücksichtigt ist.

3. Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz Das Bauwerk muß derart geplant und ausgeführt sein, daß die Hygiene und die Gesundheit der Benutzer und der Nachbarn insbesondere durch folgende Einwirkungen nicht gefährdet werden:

- a) Freisetzung giftiger Gase,
- b) Vorhandensein gefährlicher Teilchen oder Gase in der Luft,
- c) Emission gefährlicher Strahlen,
- d) Wasser- oder Bodenverunreinigung oder -vergiftung,
- e) unsachgemäße Beseitigung von Abwasser, Rauch und festem oder flüssigem Abfall,
- f) Feuchtigkeitsansammlung in Bauteilen und auf Oberflächen von Bauteilen in Innenräumen.

4. Nutzungssicherheit

Das Bauwerk muß derart geplant und ausgeführt sein, daß sich bei seiner Nutzung oder seinem Betrieb keine unannehmbaren Unfallgefahren ergeben, wie Verletzungen durch Rutsch-, Sturz- und Aufprallunfälle, Verbrennungen, Stromschläge, Explosionsverletzungen.

5. Schallschutz

Das Bauwerk muß derart geplant und ausgeführt sein, daß der von den Benutzern oder von in der Nähe befindlichen Personen wahrgenommene Schall auf einem Pegel gehalten wird, der nicht gesundheitsgefährdend ist und bei dem zufriedenstellende Nachruhe-, Freizeit- und Arbeitsbedingungen sichergestellt sind.

6. Energieeinsparung und Wärmeschutz

Das Bauwerk und seine Anlagen und Einrichtungen für Heizung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung müssen derart geplant und ausgeführt sein, daß unter Berücksichtigung der klimatischen Gegebenheiten des Standortes der Energieverbrauch bei seiner Nutzung gering gehalten und ein ausreichender Wärmekomfort der Benutzer gewährleistet wird.

§ 43 Allgemeine Ausführung, wesentliche Anforderungen

(2) Diese wesentlichen Anforderungen sind dem Stand der Technik entsprechend zu erfüllen. Dies ist jedenfalls anzunehmen, wenn harmonisierte Normen oder europäische technische Zulassungen eingehalten werden.

(3) Die Landesregierung hat die Anforderungen an Bauwerke und Bauteile nach Abs. 1 sowie die Erforderlichkeit, den Inhalt und die Form des Energieausweises (§ 4 Z. 6)“ mit ...Verordnung näher zu bestimmen und dabei einschlägige Richtlinien des Rates der Europäischen Gemeinschaften, insbesondere die im § 76a Abs. 1 angeführten, soweit sie sich auf Bauwerke oder Bauprodukte beziehen, umzusetzen, dafür vorzusorgen, daß den Benützern der Bauwerke eine zeitgemäße Wohn- und/oder Gebrauchsqualität - auch in Krisenzeiten - gewährleistet ist sowie auf Kinder, Kranke, Behinderte und Senioren besonders Bedacht zu nehmen. Je nach Erfordernis hat sie für einzelne Arten von Bauwerken, wie z.B. Ein- oder Mehrfamilienhäuser, Bauwerke für größere Menschenansammlungen, Verkaufsstätten, oder für einzelne Arten von Bauteilen, wie Wände, Decken und Schornsteine, unterschiedliche Festlegungen zu treffen.

In einer solchen Verordnung können technische Richtlinien oder Teile davon, die dem Stand der Technik entsprechen und von einer fachlich geeigneten Stelle herausgegeben worden sind, als verbindlich erklärt werden. Die verbindlich erklärten Richtlinien sind zumindest beim Amt der NÖ Landesregierung während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden (§ 13 Abs. 5 AVG) zur öffentlichen Einsicht aufzulegen.

Minuten erreicht wird, sodass innerhalb der Brandwiderstandsdauer jedenfalls der Feuerwehreinsatz erfolgen kann, so kann die daraus resultierende Schlussfolgerung, dass die Brandwiderstandsdauer von 60 Minuten im Bereich der Decke über dem Kassensaal ausreichend sei, die Gefährdung von Personen und Sachen im Bereich der unmittelbar angrenzenden Anrainergebäude im Fall eines Brandereignisses nach menschlichem Ermessen hintanzuhalten, nur durch ein fachliches Gutachten auf gleicher Ebene entkräftet werden. Bloße Vermutungen oder Befürchtungen, die Feuerwehr würde für ihre Manipulationen bis zum tatsächlichen Löscheinsatz mit dem Zeitrahmen nicht das Auslangen finden, genügen nicht. (VwGH 7.9.2004; 2001/05/1107)

Brandschutz-Anforderungen in §43 Abs.1 Z. 2 NÖ BO 1996 begründen kein Nachbarrecht. Soweit die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang in ihren Einwendungen eine erschwerte Zufahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge geltend gemacht haben, sind sie auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs zu verweisen, wonach sich der in § 43 Abs. 1 Z. 2 BO geregelte Brandschutz auf die an das zu errichtende Bauwerk gestellten Anforderungen bezieht und im Wesentlichen der Vorsorge für die Benutzer dieser Bauwerke dient. Ein Nachbarrecht auf Zufahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge, insbesondere der Feuerwehr, wird durch die hier anzuwendende Rechtslage nicht eingeräumt (vgl. Erkenntnis vom 10.10.2006, Zl. 2005/05/0031). (VwGH 21.3.2007; Zl. 2006/05/0025)

bautechnische Erleichterungen

Bautechnische Erleichterungen beim Brandschutz (z.B. hochbrandhemmende statt brandbeständige Deckenausführung) sind nur zulässig, wenn vom Standpunkt der Sicherheit von Personen und Sachen keine Bedenken bestehen. Die Beurteilung dieser Rechtsfrage hat regelmäßig auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens zu erfolgen. Wird in der Beweiswürdigung durch die Behörde dargelegt, dass im Zusammenhang mit der mit der Feuerwehr unmittelbar verbundenen Brandmeldeanlage der Einsatzort von den Feuerwehrfahrzeugen zur Zeit höchster Verkehrsdichte in 26 Minuten, zur Nachtzeit sogar in nur 8

§ 44 Brauchbarkeit und Verwendbarkeit von Bauprodukten, Konformitäts- und Übereinstimmungsnachweise

Als technische Norm nicht abgedruckt.

§ 45 Europäische technische Zulassung.

Als technische Norm nicht abgedruckt.

§ 46

(entfällt)

§ 47 Österreichisches Institut für Bautechnik

.Als technische Norm nicht abgedruckt.

§ 48 Immissionsschutz

(1) Emissionen, die von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen, dürfen

1. das Leben oder die Gesundheit von Menschen nicht gefährden;
2. Menschen durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase, Erschütterungen, Blendung oder Spiegelung nicht örtlich unzumutbar belästigen.

(2) Ob Belästigungen örtlich zumutbar sind, ist nach der für das Baugrundstück im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungsart und der sich daraus ergebenden zulässigen Auswirkung des Bauwerks und dessen Benützung auf einen gesunden, normal empfindenden Menschen zu beurteilen.

Emissionen

§ 48 NÖ Bauordnung stellt ausdrücklich auf Emissionen ab, die von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen. Lärmemissionen (hier durch Tiere), die von unbebauten Grundstücken ausgehen, sind mit Emissionen aus Bauwerken oder deren Benützung nicht gleichzuhalten und können gehen eine „heranrückende Wohnbebauung“ nicht eingewendet werden.

maßgebliche Widmung

Ist das Bauvorhaben im Bereich zweier verschiedener Flächenwidmungen (Bauland – Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet) situiert, ist die Frage seiner Zulässigkeit aus dem Blickwinkel des Immissionsschutzes anhand der die Nachbarn weniger belastenden Widmung (hier Wohngebiet) zu prüfen. (VwGH 27.1.2004, 2001/05/0543)

Änderung des Ist Zustandes

Nach § 48 NÖ BauO 1996 kommt es nicht auf die Änderung der (§ 48 NÖ BauO 1996 eventuell schon widersprechenden) Lärmsituation an, sondern darauf, dass vom geplanten Bauwerk oder dessen Benützung Emissionen nur in bestimmtem Maße ausgehen dürfen. (VwGH 27.02.2006; 2004/05/0006)

Bauführungsbedingte Immissionen

In einem geschlossenen Siedlungsgebiet müssen die Anrainer bauführungsbedingte Immissionen, die auch bei schonungsvoller, den Bauvorschriften und sonstigen Beschränkungen entsprechenden Bauführung unvermeidlich sind, als ortsüblich dulden. Hinsichtlich der Ortsüblichkeit von Baulärm hat der OGH in ständiger Rechtssprechung ausgesprochen, dass in einem geschlossenen Siedlungsgebiet, in dem auch bei gleich bleibendem Charakter mit gelegentlichen baulichen Maßnahmen (Schließung von Baulücken, Bau auf noch unverbauten Liegenschaften, Umbauten, Erweiterungen, Reparaturen) gerechnet werden muss, die von solchen baulichen Maßnahmen ausgehenden Immissionen grundsätzlich als ortsüblich anzusehen sind und – soweit sie auch bei schonungsvoller, die Interessen der Anrainerberücksichtigung in der Bauführung unvermeidbar sind – von jedem Nachbar hinzunehmen sind. (OGH 16.6.2004, 7Ob112/04b)

Keine Auflagen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Im Gegensatz zu § 62 Abs 2 NÖ BauO 1976, wonach die Baubehörde für Bauwerke, die ua das örtlich zumutbare Maß übersteigende Belästigungen der Nachbarn erwarten ließen, die zur Abwehr dieser Gefahren oder Belästigungen nötigen Vorkehrungen zu treffen hatte, ist nach § 48 NÖ BauO 1996 nicht mehr vorgesehen, dass nötige Vorkehrungen zu treffen bzw Auflagen zu erteilen seien. Das Verbot, dass Emissionen das Leben oder die Gesundheit von Menschen nicht gefährden dürfen oder Menschen nicht örtlich unzumutbar belästigen dürfen, ist vielmehr ein absolutes, sodass dann, wenn das örtlich zumutbare Maß überschritten wird, mit einer Versagung der Baubewilligung vorzugehen ist. (VwGH 23.04.2006; 2005/05/0169)

Pflichtabstellplätze – Emissionsschutz im Wohngebiet

Wie der Verwaltungsgerichtshof mehrfach ausgesprochen hat, sind die von Abstellflächen (Pflichtstellplätzen) typischerweise ausgehenden Immissionen grundsätzlich als im Rahmen der Widmung Wohngebiet zulässig anzusehen, sofern nicht besondere Umstände vorliegen, die eine andere Beurteilung geboten erscheinen lassen (VwGH 29.3.2001; 2000/06/0051).

Spielplätze

Immissionen, die sich im Rahmen des in einer Widmungskategorie üblichen Ausmaßes halten, sind von den Nachbarn hinzunehmen. Für Wohnhausanlagen sind Lärmimmissionen, die von einem Kinderspielplatz ausgehen, üblich, zumal für Wohnhäuser mit mehreren Wohnungen die Einrichtung eines Kinderspielplatzes verpflichtend vorgesehen ist. Gelegentliche Benützung des Spielplatzes durch nicht in der Anlage wohnende Kinder (Gäste) sind nicht geeignet, den Rahmen des Üblichen zu sprengen. (VwGH 23.9.2002, Zl. 2002/05/0742)

Die Errichtung eines Ballfangzaunes im Zuge einer Sportplatzstätte kann subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn berühren. Obwohl die Widmung „Sportstätte“ keinen Immissionsschutz vorsieht, kann einem Anrainer ein solcher nach § 48 Bauordnung zukommen. Der Spielplatz und dessen Benützung sind nicht Gegenstand der Bauberechtigung, allerdings ist nicht auszuschließen, dass die bestimmungsgemäße Verwendung des Ballfangzaunes zu einer Erhöhung der Emissionsbelastung führen kann. Die Behörde muss sich jedenfalls mit diesbezüglichen Einwendungen auseinandersetzen. (VwGH 22.11.2005, 2003/05/0121)

Geruchsbelästigung

Der Nachbar muss keine Belästigungen hinnehmen, welche über dem Rahmen des sonst üblichen Ausmaßes liegen und Maßstab der Zulässigkeit ist dort, wo die Summe aus Ist-Maß (Summe der vorhandenen Grundbelastung) und Prognose-Maß (aus dem Projekt hervorgehende Zusatzbelastung) dieses Maß nicht überschreitet, das Ausmaß an Gesamtimmissionsbelastung (Summe aus Ist-Maß und Prognose-Maß). Belästigungen übersteigen aber jedenfalls nicht das örtliche Ausmaß, wenn die Überschreitung des Ist-Maßes geringfügig ist, der Charakter des Gebietes durch diese Überschreitung nicht verändert und das medizinisch vertretbare Beurteilungsmaß eingehalten wird. Wenn in der Widmung Bauland – Agrargebiet größere (intensivere Emissionen/Immissionen verursachende) Stallungen zu finden sind und in dieser Widmung Stallungen bis zu einer Geruchszahl von etwa 45 als ortsüblich zu bezeichnen sind, kann bei einer festgestellten Geruchszahl 11 keine Beeinträchtigung von Nachbarrechten erkannt werden. (VwGH 17.6.2003, 2002/05/1073)

Weder mit der Widmung „Bauland – Agrargebiet“ nach § 16 Abs.1 Z.5 NÖ ROG noch mit der Widmung „Grünland - Land- und Forstwirtschaft“ gemäß § 19 Abs.2

leg.cit ist ein Immissionsschutz verbunden. Doch auch wenn die Widmungskategorien „Bauland – Agrargebiet“ und „Grünland – Landwirtschaft“ dem Anrainer keinen Schutz auf Einhaltung der jeweiligen Widmungskategorie gewährleisten, bietet ihm doch § 62 Abs.2 NÖ Bauordnung 1976 einen Immissionsschutz. Zu beachten ist nach der zu § 62 Abs.2 NÖ Bauordnung entwickelten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass bei Beurteilung der Grenzen des zulässigen Ausmaßes an Immissionen der Anrainer keine Belästigungen hinnehmen muss, welche über dem Rahmen des sonst üblichen Ausmaßes liegen und Maßstab der Zulässigkeit dort, wo die Summe aus Ist-Maß (Summe der vorhandenen Grundbelastung) und Prognose-Maß (aus dem Projekt hervorgehende Zusatzbelastungen) dieses Maß nicht überschreitet, das Ausmaß an Gesamtimmissionsbelastung (Summe aus Ist-Maß und Prognose-Maß) ist. Belästigungen übersteigen aber jedenfalls nicht das örtliche Ausmaß, wenn die Überschreitung des Ist-Maßes geringfügig ist, der Charakter des Gebietes durch diese Überschreitung nicht verändert wird und das medizinisch vertretbare Beurteilungsmaß eingehalten wird.

Auf einem Grundstück mit der Widmungs- und Nutzungsart „Bauland – Agrargebiet“ ist die Errichtung eines Schweinestalls grundsätzlich zulässig. Eine Güllegrube als Baulichkeit eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ist bei dieser Widmung grundsätzlich zulässig. (Nunmehrige Regelungen befinden sich im § 6 Abs.2 Z.2 in Verbindung mit § 48 NÖ Bauordnung 1996.)

Tierhaltung

Gemäß § 16 Abs. 1 Z. 5 NÖ ROG 1976 sind Agrargebiete für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt. Andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und die dörfliche bauliche Struktur einfügen, so wie Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten sind zuzulassen. Der Gesetzgeber ist somit davon ausgegangen, dass es zulässig ist, dass Wohnbevölkerung den von einem Agrargebiet ausgehenden Immissionen ausgesetzt ist und diese hinzunehmen hat. Damit ist es aber ausgeschlossen, dass einem landwirtschaftlichen Betrieb eine Baubewilligung aufgrund von Einwendungen der Eigentümer benachbarter Wohnhäuser betreffend Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebes

versagt wird, wenn der Rahmen des im „Bauland-Agrargebiet“ zulässigen eingehalten wird. Die örtliche Zumutbarkeit der von einem landwirtschaftlichen Betrieb in Bauland-Agrargebiet ausgehenden Emissionen gemäß § 48 Abs. 2 Bauordnung richtet sich daher auch stets nach der Widmung Bauland-Agrargebiet. Auswirkungen der Emissionen ihres landwirtschaftlichen Betriebes können die Beschwerdeführer daher nicht in ihrem nach der Bauordnung gewährten subjektiv-öffentlichen Rechten verletzen. Bemerkte wird, dass Rechtsfolgen anderer Art, die sich etwa aus zivilrechtlichen oder auch anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften für die Beschwerdeführer aufgrund der Emissionen ihres landwirtschaftlichen Betriebes ergeben können, im baubehördlichen Verfahren keine von der Baubehörde wahrzunehmende Rechte begründen. (VwGH 25.2.2005, 2003/05/0110)

Die örtliche Zumutbarkeit einer Belästigung ergibt sich nach § 48 Abs. 2 aus der Widmungsart und der sich daraus ergebenden zulässigen Auswirkung des Bauwerks oder seiner Benützung auf einen gesunden, normal empfindenden Menschen. Bei dieser Beurteilung ist die bestehende Immissionsbelastung der (bewilligten) Bauwerke oder deren Benützung zu berücksichtigen. Es kommt darauf an, wie sich die projektgemäße Veränderung auf die vorhandenen tatsächlichen Verhältnisse auswirken. Diese Auswirkungen hat die Behörde im Ermittlungsverfahren festzustellen und sich hierbei grundsätzlich der Mithilfe von Sachverständigen und zwar eines technischen und eines medizinischen Sachverständigen zu bedienen. Dabei ist es Sache des technischen Sachverständigen über das Ausmaß der zu erwartenden Immissionen und ihre Art Auskunft zu geben, während es dem medizinischen Sachverständigen obliegt, die Wirkung der Immission auf den menschlichen Organismus darzulegen. Die Frage, ob eine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Belästigung vorliegt, bedarf stets der Beantwortung durch einen medizinischen Sachverständigen. (VwGH 10.10.2006, 2005/05/0327)

Wohndichte

Die Festsetzung einer Wohndichte gewährt den Nachbarn keinen bestimmten Immissionsschutz und damit auch kein entsprechendes Nachbarrecht. (VwGH 22.11.2005; 2005/05/0137).

Die Nachbarrechte sind auch im unregulierten Baulandbereich (§ 54 NÖ Bauordnung 1996) auf den Umfang des § 6 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 beschränkt. Die Festlegung einer Wohndichteklasse dient nicht dem Immissionsschutz der Nachbarn. Der Immissi-

§ 48 Immissionsschutz

onsschutz des § 48 NÖ Bauordnung 1996 bezieht sich auch bloß auf mittelbare Immissionen (z.B. Schall oder Lichtreflexionen). (VwGH 14.12.2004; 2004/05/0110)

Bodendurchfeuchtung

Nachbarn haben kein subjektiv-öffentliches Recht auf Schutz vor Bodendurchfeuchtungen. Geschützt durch die taxativ eingeräumten Nachbarrechte wird die Trockenheit der Nachbarbauten, nicht aber auch des bloßen Bodens ohne Bauten. (VwGH 27.6.2006; 2004/05/0015)

heranrückende Wohnbebauung

Es kann vor dem Hintergrund der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zur heranrückenden Wohnbebauung keinem Zweifel unterliegen, dass einer Gesellschaft, die im Industriegebiet eine immissionsträchtige gewerbliche Betriebsanlage führt, als Nachbarin im Bauverfahren ein subjektiv-öffentliches Recht darauf zukommt, dass auf dem als „Betriebsgebiet (für Betriebe die eine abpuffernde Wirkung zwischen Industriegebiet und Sondergebiet bewirken)“ gewidmeten Teil der Baugrundstücke keine Gebäude für Betriebe, die einen Immissionsschutz beanspruchen, errichtet werden. Doch auch aus der Widmung „Bauland Sondergebiet Hotel und Dienstleistungseinrichtung“ eines Teils des Baugrundstückes kann ein Nachbar, der einen genehmigten emitierenden Betrieb führt, im Bauverfahren das subjektiv-öffentliche Recht ableiten, dass Gebäude nur dann errichtet werden, wenn deren Nutzer hinreichend vor Störungseinflüssen geschützt sind. (VfGH 22.9.2003, B 863/01)

Rauchgase

Dem Nachbarn kommt kein subjektiv-öffentliches Recht zu, dass Windströme (= Rauchabzugsverhältnisse) nicht abgeleitet werden. Die Auswirkungen der Benützung eines Wohngebäudes samt Zubehör, wie Heizung, Aufzug, Hauskanal und Pflichtstellplätze sind von Nachbarn hinzunehmen. Dem Nachbarn kommt jedoch ein subjektiv-öffentliches Recht auf Schutz vor Luft- und Lärmimmissionen aus der Tiefgarage einer Wohnhausanlage zu, wenn die Abstellanlage über das gesetzliche Ausmaß (ein Einstellplatz pro Wohnung) hinausgeht. (VwGH 7.9.2004; 2001/05/1127)

Sirene

Im vorliegenden Fall wurde im Dachbereich des Ge-

meindeamtes, mit dem Dachstuhl baulich verbunden, eine Sirene installiert, die auch über die Dachfläche hinausragt. Die Emissionen, die von der Sirene ausgehen, sind daher als Emissionen zu betrachten, die von der Benützung eines Bauwerkes (Gemeindeamt) ausgehen, weshalb der Immissionsschutz des § 48 NÖ BauO 1996 auch im vorliegenden Fall zu beachten ist (vgl. das hinsichtlich eines Schornsteines eines Presshauses ergangene hg. Erkenntnis vom 31. März 2005, Zl. 2002/05/1237). (VwGH 28.04.2006; 2005/05/0169)

Die Widmungsart des hier in Rede stehenden Grundstückes ist „Bauland-Agrargebiet.“ Mit dieser Widmungsart ist die Errichtung einer Sirene, soweit es sich dabei um die Schaffung einer nötigen Einrichtung zur möglichst raschen Alarmierung der Feuerwehr im Sinne des § 23 Abs. 1 Z 2 des Niederösterreichischen Feuerwehrgesetzes oder um eine akustische Warneinrichtung für die Bevölkerung im Rahmen des Warn- und Alarmsystems (vgl. die Art. 15a B-VG - Vereinbarung zwischen dem Bund und den Bundesländern vom 4. Juni 1987, BGBl. Nr. 87/1988 bzw. (NÖ) LGBl Nr. 47/1988) oder um eine Alarm- oder Warneinrichtung der Bevölkerung aufgrund einer anderen rechtlichen Verpflichtung handelt, jedenfalls vereinbar; der von einer solchen Sirene ausgehende Lärm stellt daher eine zulässige Emission eines Bauwerkes bzw. dessen Benützung nach dieser Widmungsart dar. (VwGH 28.04.2006; 2005/05/0169)

Lärmimmissionen einer Sirene sind anders als jene sonstiger Lärmerreger zu beurteilen. Eine gesetzlich verpflichtend einzurichtende Sirene ist jedenfalls örtlich zumutbar. Der Beurteilungsmaßstab für Gefahren, für das Leben und die Gesundheit von Menschen ist im Bau- und Gewerbebereich derselbe. Demnach ist nicht auf die konkrete gesundheitliche Situation eines Menschen zu achten, sondern eine den objektiven Gegebenheiten Rechnung tragende Durchschnittsbetrachtung vorzunehmen.

Die Errichtung einer Sirenenanlage ist mit der Widmung „Bauland – Agrargebiet“ vereinbar, soweit es sich dabei um die Schaffung einer nötigen Einrichtung zur möglichst raschen Alarmierung der Feuerwehr im Sinne des § 23 Abs. 1 Z. 2 des NÖ Feuerwehrgesetzes oder um eine akustische Warneinrichtung für die Bevölkerung im Bereich des Warn- und Alarmierungssystems handelt.

Es ist klar, dass die Lautstärke einer Sirene den Umgebungslärm signifikant überschreiten muss, damit er

den bezweckten Alarmierungseffekt der Bevölkerung erreichen kann. Daraus folgt aber, dass die Belästigung durch Lärm einer auf Grund einer gesetzlichen Verpflichtung eingerichteten Sirene jedenfalls örtlich zumutbar im Sinne des § 48 NÖ Bauordnung ist. Durch den Betrieb der Sirene darf jedoch das Leben oder die Gesundheit von Menschen nicht gefährdet werden. Die Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen ist von der Baubehörde bei gewerbebehördlichen Betriebsanlagen nicht zu prüfen, da diese bereits Prüfgegenstand der Gewerbebehörde im gewerberechtlichen Betriebsanlagenverfahren ist. Der Prüfmaßstab in der Gewerbeordnung im Zusammenhang mit der Gefahr für das Leben oder die Gesundheit ist als vergleichbar zu erachten. Dabei wird eine den objektiven Gegebenheiten Rechnung tragende Durchschnittsbetrachtung gefordert. Diese stellt aber nicht auf die konkrete gesundheitliche Situation einer Einzelperson ab. (VwGH 20.11.2007, 2007/05/0211)

Verunreinigungen nach Hochwasser

Ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht kommt nur in Bezug auf bestimmte, taxativ aufgezählte Immissionen in Betracht. Andere Immissionen (wie z.B. Verunreinigungen im Hochwasserfall) sind von der Baubehörde nicht zu prüfen. Die Verschlechterung der Situation auf ihrem Grundstück im Hochwasserfall durch Verunreinigungen nach einem Hochwasser zählt nicht zu den im § 48 NÖ Bauordnung aufgezählten Belästigungen. (VwGH 20.2.2007; 2006/05/0176)

Konkrete Emissionsbelastung

Seit der durch die Novelle LGBl. 8000 - 10 geänderten Fassung der Z. 1 bis 3 des § 16 Abs. 1 ROG sind im Kerngebiet Betriebe aller Art grundsätzlich zulässig, sofern sie sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und sofern die konkret von ihnen ausgehende Emissionsbelastung das örtlich zumutbare Ausmaß nicht übersteigt (vgl. das hg Erkenntnis vom 27. Februar 2002, Zl. 2000/05/0068 betreffend die Widmung Bauland- Wohngebiet sowie den Motivenbericht der Niederösterreichischen Landesregierung zur Novelle LGBl. 8000-10 zu den neuen Absätzen 1 und 2 des § 16 NÖ ROG, wonach die in den Z. 1 - 3 und 5 angeführten Definitionen für Wohn-, Kern-, Betriebs- und Agrargebiete jeweils nicht auf die generelle Eignung der Betriebe, 'Umweltbelastungen verursachen zu können', abstellen sollen, sondern darauf, ob der Betrieb die Lärm- und Geruchsbelästigungen bzw. sonstige schädliche Einwirkungen tatsächlich verursacht.).

Ob eine Gefahr oder Belästigung seitens eines Betriebes zu befürchten ist, hat die Behörde im Ermittlungsverfahren festzustellen. Sie hat sich hierbei im Allgemeinen der Mithilfe von Sachverständigen zu bedienen, und zwar eines technischen und eines medizinischen Sachverständigen. Sache des technischen Sachverständigen ist es, über das Ausmaß der zu erwartenden Immissionen und ihre Art Auskunft zu geben, während es dem medizinischen Sachverständigen obliegt, seine Meinung hinsichtlich der Wirkungen der Immissionen auf den menschlichen Organismus darzulegen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 19. Juni 2002, Zl. 2000/05/0059). (VwGH 14.11.2006; 2004/05/0162)

Gewerbliche Betriebsanlage

Bei gewerblichen Betriebsanlagen obliegt es der Baubehörde im Rahmen ihrer Restkompetenz nur zu prüfen, ob eine örtlich unzumutbare Belästigung von Menschen durch Emissionen vorliegt. Die örtliche Zumutbarkeit ist nach der für das Baugrundstück im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungsart und der sich darauf ergebenden zulässigen Auswirkung des Bauwerkes und dessen Benützung auf einen gesunden, normal empfindenden Menschen zu beurteilen. Es kommt auf die Immissionsbelastung an der Grundgrenze des Nachbarn an. Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits mehrfach zur NÖ Bauordnung ausgesprochen hat, kommt den Baubehörden bei gewerblichen Betriebsanlagen eine „Restkompetenz“ zu. Soweit der Regelungsinhalt einer Bestimmung der Bauordnung durch die gewerberechtliche Betriebsanlagengenehmigung erfasst ist, besteht keine gesetzliche Grundlage für die Baubehörde, die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit eines Bauvorhabens nach diesen Bestimmungen zu beurteilen. Soweit der Regelungsinhalt baurechtlicher Vorschriften durch die gewerberechtlichen Vorschriften in diesem Sinne nicht abgedeckt ist, hat die Baubehörde vor Erteilung der Baubewilligung eine entsprechende Prüfung vorzunehmen. Gemäß § 48 Abs. 2 BO ist die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist daher die Widmung Bauland Industriegebiet maßgebend, die keinen Immissionsschutz enthält. Wesentlich ist aber auch in diesem Fall, dass § 48 BO eingehalten wird.

Im Hinblick auf § 48 BO bedeutet dies zunächst, dass die Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen von der Baubehörde nicht zu prüfen ist, da diese bereits Prüfgegenstand der Gewerbebehörde

§ 48 Immissionsschutz

im gewerberechlichen Betriebsanlagenverfahren ist. Sehr wohl besteht allerdings die Prüfpflicht der Baubehörde hinsichtlich § 48 Abs. 1 Z. 2 i.V.m. Abs. 2 BO, ob eine örtliche unzumutbare Belästigung von Menschen durch Emissionen vorliegt. Die örtliche Zumutbarkeit ist dabei nach § 48 Abs. 2 BO nach der für das Baugrundstück im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungsart und der sich darauf ergebenden zulässigen Auswirkung des Bauwerkes und dessen Benützung auf einen gesunden, normal empfindenden Menschen zu beurteilen. Eine derartige Prüfung hat die Gewerbebehörde nämlich nicht vorzunehmen. Diese hat vielmehr gemäß § 77 Abs. 1 GewO 1994 die Zumutbarkeit der Belästigung aufgrund der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse zu prüfen. Das bedeutet, dass die Gewerbebehörde die Nachbarn nach den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen zu erwartenden Immissionen aus der zu genehmigenden Betriebsanlage anhand der – tatsächlich – bestehenden Immission jedweder Art, einschließlich der bereits genehmigter Betriebsanlagen, zu beurteilen hat. Die Lösung der Frage, ob von einer Betriebsanlage ausgehende Emissionen unzumutbare Belästigungen bewirken, hängt also nicht von der Widmung des Betriebsanlagenstandortes im Flächenwidmungsplan ab. Im vorliegenden Fall hat die belangte Behörde zwar nichts festgestellt und lässt es sich auch nicht aus den Verwaltungsakten entnehmen, ob hinsichtlich der gegenständlichen Maßnahmen das gewerbebehördliche Verfahren durchgeführt wurde. Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits ausgesprochen hat, ist selbst dann, wenn kein vereinfachtes Verfahren nach § 359 GewO 1994, sondern ein umfassendes gewerberechliches Betriebsanlagenverfahren durchgeführt wird, jedenfalls – und zwar auch im Bauland Industriegebiet – von der Baubehörde der Emissionsschutz der Nachbarn nach § 48 Abs. 1 Z. 2 BO wahrzunehmen. Diesbezüglich kommt es auf die Immissionsbelastung bereits an der Grundgrenze des Nachbarn an. (VwGH 31.7.2007, 2006/05/0083)

Bei gewerblichen Betriebsanlagen nimmt der Verwaltungsgerichtshof bezüglich einer Einwendung hinsichtlich Immissionen eine „Restkompetenz“ der Baubehörde hinsichtlich der Prüfung der Frage an, ob im Sinne des § 48 Abs. 1 Z. 2 in Verbindung mit Abs. 2 BO eine örtlich unzumutbare Belästigung vorliegt. Diese örtliche Unzumutbarkeit ist im Gegensatz zu § 77 Abs. 2 Gewerbeordnung anhand der für das Baugrundstück im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungsart zu prüfen (siehe das hg. Erkenntnis vom 31. Juli 2007, Zl. 2006/05/0083, mwN) (VwGH 04.03.2008; 2005/05/0167)

Abstellplätze

Die Auswirkungen von Immissionen, die von zusätzlichen, nicht verpflichtend zu errichtenden KFZ-Abstellflächen (in einer Tiefgarage) ausgehen, sind von der Baubehörde zu überprüfen. Der Verwaltungsgerichtshof hat in seiner Rechtsprechung den Grundsatz entwickelt, dass der Nachbar die Immissionen, die sich im Rahmen des in einer Widmungskategorie üblichen Ausmaßes halten, hinzunehmen hat. Die von Abstellflächen, die Pflichtstellplätze sind, typischerweise ausgehenden Immissionen sind grundsätzlich als im Rahmen der Widmung Wohngebiet zulässig anzusehen, sofern nicht besondere Umstände vorliegen, die eine andere Beurteilung geboten erscheinen lassen. Wenn aber nicht bloß Pflichtabstellplätze, sondern darüber hinaus gehend weitere Abstellplätze errichtet werden sollen, sind die damit verbundenen Immissionen von der Baubehörde zu prüfen. (VwGH 1.4.2008, 2008/06/0009)

Anordnung und äußere Gestaltung von Bauwerken

§ 49 Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück

(1) Über eine Baufluchtlinie sowie in einen Bauwich darf grundsätzlich nicht gebaut werden. Ausgenommen sind Bauwerke nach

§ 51, Vorbauten nach § 52 und unterirdische Bauwerke oder Bauwerksteile. Unterirdische Bauwerke oder Bauwerksteile dürfen jedoch höchstens 50 cm, in Hanglagen höchstens 1 m, über die bestehende oder bewilligte Höhenlage des Geländes ragen. Eine Grundstücksgrenze darf - mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer - nur überbaut werden durch bauliche Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden nicht gleicht, und durch Bauwerke über Verkehrsflächen oder Gewässer sofern keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen, sowie durch Ver- und Entsorgungsleitungen und in den Fällen des § 52 Abs. 1 und 4. Öffnungen in Brandwänden sind bei unmittelbar aneinander gebauten Gebäuden zulässig, wenn durch gleichwertige Maßnahmen (z.B. brandbeständige und selbst schließende Abschlüsse wie Türöffnungen oder Toröffnungen) die Sicherheit von Personen sowie der Schutz von Sachen gewährleistet ist.

(2) Auf einem Grundstück müssen zwei oder mehrere Gebäude entweder unmittelbar aneinandergelagert oder in einem solchen Abstand voneinander errichtet werden, dass der freie Lichteinfall unter 45° auf alle Hauptfenster und der Brandschutz gewährleistet ist.

(3) Auf einem Bauplatz, der nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt, ist ein Neu- oder Zubau (§ 14 Z. 1), die Abänderung von Bauwerken (§ 14 Z. 4) oder die Änderung des Verwendungszwecks (§ 15 Abs. 1 Z. 2) nur zulässig, wenn der Bauplatz mit einem Fahr- und Leitungsrecht nach § 11 Abs. 2 Z. 1 lit.c oder durch eine im Eigentum des Bauplatzeigentümers stehende private Verkehrsfläche mit einer öffentlichen Verkehrsfläche, die den Verkehrserfordernissen entspricht, verbunden ist.

(4) Sieht der Bebauungsplan eine geschlossene Bebauungsweise und eine Bebauungsdichte vor, darf auf Eckbauplätzen die Bebauungsdichte bis zu 50 % überschritten werden.

Bauordnung – Toleranz bei Grenzabständen

Aus den Abstandsbestimmungen der Bauordnung ergibt sich nicht, dass die darin angeführten Abstandsbestimmungen nur mit einer Toleranz nach den Bestimmungen der Vermessungsverordnung einzuhalten seien. Der Vermessungsverordnung ist zu entnehmen, dass die in den jeweiligen Paragraphen angeführten Toleranzen nur für die Bestimmung der „unveränderten Lage“ von Grenzzeichen gelten. Der Grenzverlauf selbst wird gemäß § 8 Vermessungsgesetz durch den Grenzkataster verbindlich nachgewiesen. Bei den nach der Bauordnung vorgesehenen Abstandsvorschriften handelt es sich um genau einzuhaltende Werte (VwGH 19.4.2001; 98/06/0190).

Lichteinfall

Der notwendige Lichteinfall auf Nachbargebäude im ungeregelten Baulandbereich ist nicht nur in Bezug auf den konsentierten Baubestand, sondern auch in Bezug auf zukünftige, bewilligungsfähige Bauten zu beurteilen. (VwGH 14.12.2004; 2004/05/095)

Grenzüberbau - Schikane

Wird die Grundstücksgrenze im Zuge der Bauführung durch einen Überbau überschritten, so handelt der Bauführer jedenfalls unredlich, wenn der Verlauf der Grundstücksgrenze eindeutig und unstrittig ist. Fehlleistungen eines Bauunternehmers hat der Bauführer zu verantworten. Das Begehren des benachteiligten Grundstückseigentümers auf Beseitigung des Bauwerks ist durch das Verbot schikanöser Rechtsausübung beschränkt. Schikane liegt bereits dann vor, wenn ein unerträglicher Wertungswiderspruch zwischen Beseitigung und Werterhaltung besteht. (OGH 18.9.2002, 9Ob32/02z)

§ 50 Bauwuch

(1) Der seitliche Bauwuch (§ 70 Abs. 1 Z. 2 bis 5) muß im geregelten Baulandbereich (Bebauungsplan) der halben Gebäudehöhe entsprechen. Wenn er nicht in den folgenden Bestimmungen oder im Bebauungsplan durch Baufluchtlinien anders geregelt ist, muß er mindestens 3 m betragen. Ab einer Gebäudehöhe von mehr als 8 m und einer Länge der der Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudefront von mehr als 15 m muß der Bauwuch für jenen Teil der Gebäudefront, der über diese 15 m hinausreicht, der vollen Gebäudehöhe entsprechen (abgesetzte Gebäudefront).

(2) Zwischen einem Gebäude und der hinteren Grundstücksgrenze ist grundsätzlich bei jeder Bauungsweise ein Bauwuch im Ausmaß nach Abs. 1 einzuhalten, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgelegt ist und nicht § 51 Abs. 4 zutrifft.

(3) Ein geringerer Bauwuch als nach Abs. 1 und 2 genügt, wenn

1. dies zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzzonen, erhaltungswürdigen Altortgebieten und zusammenhängend bebauten Ortsgebieten erforderlich ist,

2. der freie Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbarbauplätzen gewährleistet ist und

3. keine hygienischen oder brandschutztechnischen Bedenken bestehen. Einen anderen Bauwuch als nach Abs. 1 und 2 darf die Baubehörde für Betriebsgebäude im Bauland-Betriebsgebiet oder -Industriegebiet bewilligen, wenn Z. 2 und 3 zutreffen, und vorschreiben, wenn dies zum Brandschutz notwendig ist.

(4) Wenn die Grundstücksgrenze und die Gebäudefront nicht parallel zueinander verlaufen, muß jeweils der geringste Abstand das im Abs. 1 oder 2 bestimmte Ausmaß aufweisen.

(5) Bei Fahnengrundstücken (§ 10 Abs. 2 Z. 4), darf der streifenförmige Grundstücksteil je zur Hälfte seiner Breite dem Bauwuch der angrenzenden Grundstücke angerechnet werden. Einfriedungen oder sonstige Bauwerke auf diesem Grundstücksteil dürfen den freien Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster der zulässigen Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen.

§ 51 Bauwerke im Bauwuch

(1) Im seitlichen und hinteren Bauwuch dürfen Nebengebäude und -teile errichtet werden, wenn

1. der Bebauungsplan dies nicht verbietet,

2. die Grundrißfläche dieser Nebengebäude und -teile insgesamt nicht mehr als 100 m² und

3. die Gebäudehöhe dieser Nebengebäude und -teile nicht mehr als 3 m beträgt; bei Hanglage des Grundstücks darf diese Höhe hangabwärts entsprechend dem gegebenen Niveauunterschied überschritten werden, wenn der freie Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

(2) Im vorderen Bauwuch darf eine Kleingarage (Grundrißfläche bis 100 m²) errichtet werden, wenn die Hanglage des Grundstücks dies erfordert oder der Bebauungsplan dies ausdrücklich erlaubt.

Abs. 1 Z. 3 gilt sinngemäß.

(3) Bei der gekuppelten und der einseitig offenen Bauungsweise muß der seitliche Bauwuch, bei der offenen Bauungsweise und der freien Anordnung von Gebäuden ein seitlicher Bauwuch von Nebengebäuden freigehalten werden.

(4) Im Bauland mit den Widmungsarten Kerngebiet, Betriebsgebiet, Industriegebiet, Agrargebiet und Sondergebiet ohne Schutzbedürftigkeit, darf ein Gebäude oder -teil im hinteren Bauwuch errichtet werden, wenn im Bebauungsplan keine hintere Baufluchtlinie festgelegt ist und der freie Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

(5) Bauliche Anlagen sind im Bauwuch zulässig, wenn sie den freien Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen und der Bebauungsplan dies nicht verbietet.

Für Vorbauten gilt § 52.

(6) Bei Bauplätzen, die nicht oder nur mit einem streifenförmigen Grundstücksteil (§ 10 Abs. 2 Z. 4) an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, richtet sich die Beurteilung des Bauwuchs als seitlicher oder hinterer nach dem des angrenzenden Bauplatzes.

Nachbar

Der Verwaltungsgerichtshof ist in seiner ständigen Judikatur der Auffassung, dass mangels eigener Begriffsbestimmung in der Bauordnung der Landesgesetzgeber bei diesem Begriff an den grundbuchsrechtlichen Begriff des Grundstückes anknüpft. Mit dem Begriff „Grundstück“ ist somit jenes Grundstück gemeint, das dem grundbuchsrechtlichen Begriff des Grundstückes entspricht und das bebaut werden soll. Zufahrten zu dem zu bebauenden Grundstück können darunter nicht subsumiert werden. Ob die Zufahrt mit dem zu bebauenden Grundstück eine rechtlich, wirtschaftlich und tatsächliche Einheit bildet, ist hinsichtlich der Frage der Parteistellung von Nachbarn irrelevant. (VwGH 22.5.2001; 2001/05/0175)

Bauwerken im ungeregelten Baulandbereich

Auch bei Bauwerken im ungeregelten Baulandbereich können nur Verletzungen von Nachbarrechten im Sinne des § 6 Abs.2 NÖ Bauordnung geltend gemacht werden. Bei der Prüfung der Beeinträchtigung des Lichteinfalls unter 45 Grad ist nicht von einer fiktiven mittleren Wandhöhe, sondern vom konkreten Vorhaben auszugehen. Der seitliche Bauwisch muss mindestens 3 m betragen; ein Bauwisch im Ausmaß der halben Gebäudehöhe ist nur im geregelten Baulandbereich einzuhalten. Eine Garage im seitlichen Bauwisch ist nur bis zu einer Höhe von max. 3 m zulässig. Mangels abweichender Anordnung im § 51 Abs.1 Z.3 NÖ Bauordnung ist in diesem Fall die mittlere Höhe der zugewendeten Front maßgeblich (§ 53 Abs.1 NÖ Bauordnung). (VwGH 20.12.2002, Zl. 2000/05/0272)

§ 52 Vorbauten

(1) Über die Straßenfluchtlinie sind folgende Vorbauten zulässig:

1. Keller-, Grundmauern und Fundamente bis 20 cm,
2. Gebäudesockel bis 20 cm und bis zu einer Höhe von 2 m,
3. Stufen innerhalb des Sockelvorsprungs,
4. Licht-, Luft- und Putzschächte sowie Einbringöffnungen (z.B. Einwurf- und Montageöffnungen) bis 1 m,
5. vorstehende Bauteile, die der Gliederung und Gestaltung der Schauseiten, der Anbringung von vorgehängten Fassaden sowie von Heizungs- und Klimaanlage dienen, bis 15 cm,
6. Verkleidungen von Schauseiten, z.B. Verputze, bis 3 cm,
7. Hauptgesimse und Dachvorsprünge bis 1 m,
8. Balkone, Erker, Sonnenblenden (starre Markisen) und Schutzdächer bis 1,50 m, wenn ihre Gesamtlänge höchstens ein Drittel der Gebäudelänge ohne Vorbauten und ihr Abstand von Nachbargrundstücksgrenzen mindestens 3 m beträgt,
9. Werbezeichen bis 1,50 m. Über einer Fahrbahn und bis zu 60 cm außerhalb ihres Randes ist ein Vorbau erst ab einem Höhenabstand von 4,50 m, über einem Gehsteig ab einem Höhenabstand von 2,50 m zulässig.

(2) Im vorderen Bauwisch sind zulässig

1. die in Abs. 1 Z. 1 bis 4 genannten Bauteile bis zur gesamten Breite,
2. die in Abs. 1 Z. 5 bis 7 genannten Bauteile mit denselben Beschränkungen,
3. Balkone, Erker, Sonnenblenden (starre Markisen), Schutzdächer, Werbezeichen, Stiegenhäuser, Aufzugsanlagen, Windfänge, Veranden, Wintergärten, Freitreppen und Terrassen bis zur halben Breite, sofern ihre Gesamtlänge höchstens ein Drittel der Gebäudelänge ohne Vorbauten und ihr Abstand von

§ 52 Vorbauten

den Nachbargrundstücksgrenzen mindestens 3 m beträgt,

4. gedeckte, seitlich offene oder verglaste Zugänge bis zur Straßenfluchtlinie.

(3) Im seitlichen oder hinteren Bauwuch sind zulässig:

1. die in Abs. 1 Z. 1 bis 4 genannten Bauteile bis zur gesamten Breite,
2. die in Abs. 1 Z. 5 bis 7 genannten Bauteile mit denselben Beschränkungen,
3. Balkone, Erker, Sonnenblenden (starre Markisen), Schutzdächer, Werbezeichen, Stiegenhäuser, Aufzugsanlagen, Veranden, Wintergärten, Windfänge, Freitreppen und Terrassen bis zu einer Gesamtlänge von höchstens einem Drittel der Gebäudelänge ohne Vorbauten, jedoch nicht mehr als 5 m, und bis zur Hälfte des Bauwuchs, jedoch nicht mehr als 2 m.

(4) Unabhängig von Abs. 1 bis 3 und einer im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte dürfen Wärmeschutzverkleidungen bis 20 cm an vor dem 1. Jänner 1997 baubehördlich bewilligten Gebäuden angebracht werden.

Stiegenhaus

Auch ein nicht als Vorbau ausgebildetes Stiegenhaus, das die Gebäudefront überragt, ist nicht in die Ermittlung der Gebäudehöhe einzubeziehen, wenn die Belichtung der Hauptfenster eines benachbarten Gebäudes dadurch nicht beeinträchtigt wird. Gemäß § 52 NÖ Bauordnung können Stiegenhäuser als Vorbauten ausgebildet sein, die im vorderen, seitlichen oder hinteren Bauwuch zulässig sind. Gemäß § 53 Abs. 2 Bauordnung bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe auch Vorbauten nach § 52 Bauordnung unberücksichtigt, wenn die Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird, somit auch für Stiegenhäuser, die als Vorbauten ausgebildet sind. Nichts anderes kann für Stiegenhäuser gelten, die nicht als Vorbauten ausgebildet sind, sondern mit den übrigen Teilen des Gebäudes deren Geschoße sie erschließen, eine einheitliche Gebäudefront bilden, diese jedoch nach

außen hin sichtbar überragen. Nach dem Sinn und Zweck der Regelung des § 53 Abs. 1 Bauordnung sollen die im § 52 Bauordnung aufgezählten untergeordneten Gebäudeteile nur insoweit bei der Ermittlung der Gebäudehöhe berücksichtigt werden, als sie die Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen. Den vorliegenden maßgeblichen Einreichplänen ist zu entnehmen, dass der als Stiegenhaus zu beurteilende, im seitlichen baulich geplanten Gebäudeteil die im § 52 Abs. 2 Z. 3 Bauordnung normierte Größe nicht überschreitet. (VwGH 18.12.2006, 2005/05/0145)

§ 53 Höhe der Bauwerke

(1) Die Gebäudehöhe ist nach der mittleren Höhe der Gebäudefront (Berechnung: Frontfläche durch größte Frontbreite) zu bemessen. Die Gebäudefront wird nach unten bei Gebäudefronten an der Straßenfluchtlinie durch den Verschnitt mit dem Straßenniveau in dieser Linie, ansonsten mit der bestehenden oder bewilligten Höhenlage des Geländes und nach oben durch den Verschnitt mit der Dachhaut oder mit dem oberen Abschluss der Gebäudefront begrenzt. Bei zurückgesetztem Geschoss ergibt sich der Verschnitt in der gedachten Fortsetzung der Gebäudefront mit einer an der Oberkante des zurückgesetzten Geschoßes angelegten Ebene im Lichteinfallswinkel von 45° (Abbildung 3). Dies gilt sinngemäß auch für Gebäude mit einer Dachneigung mit mehr als 45° (Abbildung 4). Die Gebäudefront ist bei geneigtem oder stufenförmigem Verlauf der oberen Begrenzung mit einem Höhenunterschied - in aufsteigender Richtung gemessen - von mehr als 3 m (ausgenommen Giebelfronten) oder bei versetztem Verlauf (ausgenommen raumbildende Rücksprünge) von mehr als 1 m in Frontabschnitte zu unterteilen. Die Gebäudehöhe ist dann für jeden Frontabschnitt gesondert zu berechnen. Bei der Bemessung der Höhe von baulichen Anlagen sind die Regeln für die Ermittlung der Gebäudehöhe sinngemäß anzuwenden.

(2) Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben Vorbauten nach § 52, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Zierglieder), Dachaufbauten von Dachgeschossen, die nicht als Teil der Gebäudefront wirken, und Türme, die sakralen oder öffentlichen Zwecken dienen, unberücksichtigt, wenn die Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

(3) Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe einer Gebäudefront gegen eine Verkehrsfläche ist bei einer Frontlänge von mehr als 30 m und einem Niveauunterschied von mehr als 3 m die Gebäudefront vom höchsten Niveau aus beginnend in Frontabschnitte mit höchstens 3 m Niveauunterschied zu unterteilen. Die Gebäudehöhe ist dann für jeden Frontabschnitt gesondert zu berechnen.

(4) Die Ermittlung der Gebäudehöhe einer Gebäudefront gegen ein Nachbargrundstück ist bei einer Frontlänge von mehr als 15 m und einem Niveauunterschied von mehr als 3 m entsprechend Abs. 3 vorzunehmen.

(5) Bei Giebelfronten darf die Bebauungshöhe oder höchstzulässige Gebäudehöhe (§ 69 Abs. 1 Z. 3) bis zu 3 m überschritten werden. Bei Seitenfronten von Gebäuden mit zurückgesetztem Geschoss (Abs. 1 Abb. 3) gilt dies sinngemäß. Im Bauland-Betriebsgebiet oder -Industriegebiet darf eine mit der Bauklasse II oder höher festgelegte Bebauungshöhe unterschritten werden, sofern der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.

(6) Die Höhe eines Bauwerks an oder gegen Straßenfluchtlinien darf nicht größer sein als der Abstand des Bauwerks zur gegenüberliegenden Straßen- oder vorderen Baufluchtlinie. Hievon dürfen Ausnahmen zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzzonen, erhaltungswürdigen Altortgebieten und zusammenhängend bebauten Ortsgebieten sowie aus Gründen der Geländebeschaffenheit gewährt werden, wenn dagegen keine hygienischen oder brandschutztechnischen Bedenken bestehen.

(7) Im Bauland mit geschlossener Bebauungsweise ist bei der Bemessung der Höhe der Bauwerke an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen der Lichteinfall auf hof- und gartenseitige - nicht aber auf gegen Reichen (höchstens 1,2 m breiter Raum zwischen benachbarten Gebäuden) gerichtete - bestehende bewilligte Hauptfenster auf Nachbargrundstücken zu wahren.

Gebäudehöhe

Wird die Gebäudehöhe bei einem an der Straßenfluchtlinie zu errichtenden Gebäude eingehalten, ist der freie Lichteinfall für das der Straße gegenüberliegende Grundstück grundsätzlich nicht mehr zu prüfen, weil diesem Umstand – von Ausnahmen abgesehen – bereits bei Anordnung der Bebauungshöhe im Bebauungsplan und mit der gesetzlichen Anordnung der Gebäudehöhe im § 53 NÖ Bauordnung 1996 Rechnung getragen worden ist. (VwGH 29.1.2002, 2000/05/0259)

Für die Berechnung der Gebäudehöhe (Gebäudefront) ist die Anordnung des § 53 BO im Zusammenhang mit den dazugehörigen Abbildungen maßgeblich. In den vorliegenden Plänen ist im Sinne der Abbildung 1 des § 53 BO bei Schnitt C-C - soweit dies vom Verwaltungsgerichtshof nachvollziehbar ist - die Gebäu-

dehöhe mit 8 m angegeben. Dies entspricht der Bauklasse II. Die rechtliche Qualifikation der in den Plänen bezeichneten Geschosse ist in diesem Zusammenhang nicht von Bedeutung.

Entscheidend ist jedoch im Beschwerdefall, dass der von den Behörden bei der Ermittlung der Gebäudehöhe mitberücksichtigte Dachaufbau einen Raum abschließt, der sich über sämtliche Geschosse des Gebäudes erstreckt und im Wesentlichen nur die Stiegen, Podeste und den Zugang zum Aufzug enthält, also die Funktion eines Stiegenhauses im Sinne des § 71 NÖ Bautechnikverordnung 1997 erfüllt. Gemäß § 52 BO können Stiegenhäuser als Vorbauten ausgebildet sein, die im vorderen, seitlichen oder hinteren Bauwuch zulässig sind. Gemäß § 53 Abs. 2 BO bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe auch Vorbauten nach § 52 BO unberücksichtigt, wenn die Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird, somit auch für Stiegenhäuser, die als Vorbauten ausgebildet sind. Nichts anderes kann für Stiegenhäuser gelten, die nicht als Vorbauten ausgebildet sind, sondern - wie im Beschwerdefall – mit den übrigen Teilen des Gebäudes, deren Geschosse sie erschließen, eine einheitliche Gebäudefront bilden, diese jedoch nach außen hin sichtbar überragen. Nach dem Sinn und Zweck der Regelung des § 53 Abs. 2 BO sollen die im § 52 BO aufgezählten untergeordneten Gebäudeteile nur insoweit bei der Ermittlung der Gebäudehöhe berücksichtigt werden, als sie die Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen. Den vorliegenden maßgeblichen Einreichplänen ist zu entnehmen, dass der als Stiegenhaus zu beurteilende, im seitlichen Bauwuch geplante Gebäudeteil die im § 52 Abs. 2 Z. 3 BO normierte Größe nicht überschreitet. (VwGH 18.12.2006; 2005/05/0145)

§ 54 Bauwerke im unregulierten Baulandbereich

Ein Neu- oder Zubau eines Bauwerks ist unzulässig, wenn für ein als Bauland gewidmetes Grundstück kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der Bauungsweise oder -höhe enthält und das neue oder abgeänderte Bauwerk in seiner Anordnung auf dem Grundstück oder Höhe von den an allgemein zugänglichen Orten zugleich mit ihm sichtbaren Bauwerken auffallend abweicht oder den Lichteinfall unter 45° auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken beeinträchtigen würde.

Zur Wahrung des Charakters der Bebauung dürfen hiervon Ausnahmen gewährt werden, wenn dagegen keine hygienischen oder brandschutztechnischen Bedenken bestehen.

Abstandsvorschriften

§ 54 NÖ Bauordnung 1996 stellt eine Sonderbestimmung des § 50 Abs. 2 zweiter Satz NÖ Bauordnung 1996 dar. Sofern die Voraussetzungen des § 54 NÖ Bauordnung 1996 erfüllt sind, darf der seitliche Bauwuch 3 Meter unterschreiten. (VwGH 3.4.2003; 2002/05/0937)

Lichteinfall

Durch den Neu- oder Zubau eines Bauwerkes darf der Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster benachbarter Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Ein mit Milchglas ausgestattetes Fenster in der Größe von 50 cm x 30 cm ist als Nebenfenster zu qualifizieren, wenn der hinter dem Fenster liegende Raum keine dem ständigen oder längeren Aufenthalt von Personen bestimmte Wohnküche ist, sondern als Wirtschaftsraum und damit als Arbeitsküche zu qualifizieren ist. (VwGH 15.7.2003; 2002/05/0743)

Der Sachverständige hat in seinem Gutachten die Höhe des geplanten Gebäudes lediglich mit der Höhe eines, und zwar des höchsten, Gebäudes innerhalb des nicht näher präzisierten Beurteilungsgebiets verglichen. Eine exakte Darlegung der Grenzen des Beurteilungsgebiets und Begründung der Abgrenzung ist dem Gutachten nicht zu entnehmen. Es wären aber nach begründeter Festle-

gung des Beurteilungsgebiets die erhobenen Gebäudehöhen aufzulisten; erst danach kann die Rechtsfrage geklärt werden, ob das Projekt dazu in einem auffallenden Widerspruch steht. Sollte sich diesbezüglich ein auffallender Widerspruch herausstellen, müsste im Sinne des Erkenntnisses vom 25.2.2005, GZ. 2003/05/0100 geklärt werden, ob eine solche auffallende Abweichung einen Einfluss auf den Lichteinfall auf Hauptfenster (bestehender oder künftig noch) zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken ausübt. Dazu müsste auch festgestellt werden, welche Grundstücke den Beschwerdeführern gehören, wie sie bebaut sind und gegebenenfalls wie sie bebaut werden könnten. Einer Feststellung der Lage dieser Grundstücke hätte es auch bedurft, um die Nachbareigenschaft der Beschwerdeführer beurteilen zu können. (VwGH 18.12.2006, 2004/05/0208)

Bauwerk im ungeregelten Baulandbereich

Ob ein Bauwerk im ungeregelten Baulandbereich zulässig ist, kann abschließend nur beurteilt werden, wenn ein Vergleich des geplanten Bauwerkes mit den von den an allgemein zugänglichen Orten zugleich mit ihm sichtbaren Bauwerken in Bezug auf seine Anordnung auf dem zu bebauenden Grundstück oder Höhe vorgenommen wird und der Lichteinfall auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf sämtliche Nachbargrundstücke begutachtet wurde. Mit dem Hinweis auf die Baumasse eines einzigen Gebäudes in der Nachbarschaft kann die Frage des auffallenden Abweichens von den sichtbaren Bauwerken nicht beantwortet werden. Weiters ist, ausgehend vom Begriff der zulässigen Gebäude, zu berücksichtigen, dass nicht nur auf den Lichteinfall auf Hauptfenster bestehender Gebäude, sondern auch auf die Zulässigkeit eines Neu- und Zubauens auf dem jeweiligen Nachbargrundstück Bedacht zu nehmen ist. Zu beachten ist also, dass diese Bestimmung dem Lichteinfall unter 45 Grad nicht nur auf bestehende Hauptfenster, deren Situierung den derzeitigen Vorschriften entspricht, gewährleistet, sondern auch einen solchen auf Hauptfenster (späteren) Neu- und Zubauten, und zwar auch in den Fällen, dass die Bebaubarkeit des Grundstückes noch nicht ausgenutzt sein sollte oder dass ein bestehendes Gebäude abgetragen und durch einen Neubau ersetzt werden sollte. (VwGH 3.4.2003, 2002/05/0937)

Die Feststellung einer „auffallenden Abweichung“ in der Anordnung eines Bauwerkes erfordert eine Abgrenzung des Bezugsbereiches. Erst eine eindeutige Festlegung des Bezugsbereiches und der dort gegebenen Abstände erlaubt die Beurteilung, bis zu welchem Abstand

noch nicht von einem auffälligen Abweichen gesprochen werden kann; dies bietet die Basis für dann allenfalls zu beurteilende Frage, ob das Abweichen den Lichteinfall bei zulässigen Nachbargebäuden beeinträchtigt. Die Bestimmungen der §§ 39 Abs. 3 bzw. 107 Abs. 3 NÖ BTV 1997, wonach Hauptfenster so angeordnet sein müssen, dass ein freier Lichteinfall unter 45 Grad gesichert sei, richten sich an die jeweiligen Bauwerber. Zu beachten ist aber, dass aus den Abs. 4 dieser Bestimmungen resultierende Recht des jeweiligen Bauwerbers – also hier auch des Nachbarn – bei Beurteilung der Frage, welchen Abstand er einhalten muss, um ein zulässiges Gebäude im Sinne des § 54 BO zu errichten, die Abstandsfläche auf dem jeweiligen Nachbargrundstück einzubeziehen. Sollte sich hier herausstellen, dass mit einem bestimmten Abstand auffallend von der Umgebung abgewichen wird, so ist auch festzustellen, mit welchem Abstand diese Abweichung erzielt wird, weil die Überschreitung ja nur insofern Nachbarrechte nicht berührt, als das Recht des Nachbarn, zur Sicherung einer ausreichenden Belichtung die so ermittelte Abstandsfläche einzubeziehen, nicht geschmälert werden darf. Sollte sich aber ergeben, dass der bestimmte Mindestabstand kein auffallendes Abweichen darstellt, dann ist die Frage des Lichteinfall nicht mehr zu prüfen, weil ja dann Bestimmungen über den Bau im Sinne des § 6 Abs. 2 Z. 3 Bauordnung nicht verletzt werden. (VwGH 29.4.2005, 2002/05/1409).

Bauwerke im ungeregelten Baulandbereich

Die Beschränkung der Regelung für Gebiete ohne Bebauungsplan auf dem Baulandbereich ist nicht verfassungswidrig, weil eine Normierung zum Zweck der Wahrung entsprechender Nachbarrechte typischerweise nur für diesen Bereich, nicht hingegen für das Grünland erforderlich ist. (VwGH 14.10.2005, 2004/05/0173).

Der im § 54 NÖ Bauordnung zweiter Fall verwendete Begriff „zulässige Gebäude“ (und nicht etwa „zugelassene Gebäude“) bezieht sich jedoch nicht nur auf die Hauptfenster bestehender (bewilligter oder als konsensgemäß zu beurteilender) Gebäude auf den Nachbargrundstücken, sondern auch auf zukünftige bewilligungsfähige Gebäude. (VwGH 14.12.2004, 2004/05/0195)

Zulässige Bauten

Ob ein Bauwerk im ungeregelten Baulandbereich zulässig ist, kann man abschließend nur beurteilen, indem

man die Anordnung des geplanten Gebäudes auf dem Grundstück oder seine Höhe mit der Anordnung oder Höhe der „von den an allgemein zugänglichen Orten zugleich mit ihm sichtbaren Bauwerken“ vergleicht. Zur Vorgängerbestimmung des § 120 NÖ BauO 1976 hat der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung dargelegt, dass alle jene Liegenschaften einzu beziehen sind, die miteinander nach der überwiegend herrschenden faktischen Bebauung ein im Wesentlichen einheitliches, zusammenhängendes Ganzes bilden, damit ein einem Bebauungsplan ähnlicher Beurteilungsmaßstab geschaffen werden kann. Erforderlich sind konkrete Feststellungen zunächst über die Grenze des Bezugsbereiches (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 20. Jänner 1998, Zl. 94/05/0161); auch zu § 54 BO hat der Verwaltungsgerichtshof betont, dass zunächst eine eindeutige Festlegung des Beurteilungsgebietes erforderlich ist (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 29. April 2005, Zl. 2002/05/1409). Mit dem Hinweis auf die Baumasse nur eines einzigen (von mehreren) Gebäudes in der Umgebung kann die Frage nicht beantwortet werden, ob das Bauvorhaben von den sichtbaren Bauwerken (Mehrzahl im Gesetzeswortlaut!) auffallend abweicht (hg. Erkenntnis vom 3. April 2003, Zl. 2002/05/0937). Den Nachbarn kommt ein Mitspracherecht hinsichtlich der Frage, ob sich der geplante Neubau im Sinne des § 56 BO in die Umgebung einfügt, mangels Aufzählung im Katalog des § 6 Abs. 2 BO nicht zu. (VwGH 18.12.2006; 2004/05/0208)

§ 55 Bauwerke im Grünland und auf Verkehrsflächen

(1) Wenn ein Bebauungsplan Festlegungen (z.B. der Bebauungsweise oder -höhe) für als Grünland oder Verkehrsflächen gewidmete Grundstücke enthält, so gelten dort die Bestimmungen des § 49 Abs. 1 und 2 sowie der §§ 50 bis 53 sinngemäß.

(2) Für Vorbauten auf Straßengrund gilt § 52 Abs. 1 sinngemäß.

(3) Im Grünland darf ein Bauwerk unbeschadet § 19 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-10, nicht errichtet werden, wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit des Bauwerks durch Hochwasser, Stein Schlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet oder die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung nicht gewährleistet ist.

(4) Eine Verkehrsfläche darf nur be- oder überbaut werden, wenn die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

(5) Wenn im Flächenwidmungsplan die Überbauung einer Verkehrsfläche vorgesehen ist, dann darf die freie Durchfahrtshöhe 4,50 m und die freie Durchgangshöhe 2,50 m nicht unterschreiten.

§ 56 Ortsbildgestaltung

(1) Bauwerke, die einer Bewilligung nach § 14 bedürfen oder nach § 15 der Baubehörde anzuzeigen sind, haben sich in ihre Umgebung harmonisch einzufügen.

(2) Wo noch kein Bebauungsplan gilt oder dieser Bebauungsplan entweder keine oder keine anderen Regeln zur Ortsbildgestaltung enthält, ist das Bauwerk auf seine harmonische Einfügung in die Umgebung zu prüfen.

(3) Umgebung ist jener Bereich, der vom Standort des geplanten Bauwerks optisch beeinflusst werden wird. Harmonie ist jene optische Wechselbeziehung, die sich - unabhängig von Baudetails, Stilelementen und Materialien - durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der gebauten Struktur sowie der dabei angewandten Gestaltungsprinzipien und dem geplanten Bauwerk ergibt. Struktur ist die Proportion der einzelnen Baumas- sen und deren Anordnung zueinander.

(4) Bei der Beurteilung nach Abs. 2 ist auszugehen von der Gestaltungscharakteristik bzw. Struktur des Bau- bestandes der Umgebung, der Charakteristik der Land- schaft, soweit sie wegen des Standorts des geplanten Bauwerks in die Umgebung einzubeziehen ist und den charakteristischen gestalterischen Merkmalen des ge- planten Bauwerks.

Ortsbild

Ob ein Bauvorhaben dem Straßen-, Orts- und Land- schaftsbild gerecht wird, ist aus dem Blickwinkel der juristischen Maßstabsfigur eines „Durchschnittsbe- trachters“ (also weder eines besonderen Vertreters einer traditionellen Architektur noch eines Liebhabers für futuristische Bauwerke) zu beurteilen. Traditionali- stische Tendenzen stellen kein zulässiges Beurteil-ungskriterium dar, wenn keine verordnete Festlegung (z.B. Bebauungsplan) besteht. (VwGH 20.3.2003; 2001/06/0073)

Ein mit den Erfahrungen des Lebens und den Denk- gesetzen nicht in Widerspruch stehendes Gutachten eines Sachverständigen in seiner Beweiskraft kann nur durch ein gleichwertiges Gutachten, somit auf gleicher fachlicher Ebene bekämpft werden. Widersprüche zu

den Erfahrungen des Lebens und zu den Denkgeset- zen können aber auch ohne sachverständige Unter- mauerung aufgezeigt werden. Auch Hinweisen auf die Ergänzungsbedürftigkeit muss nachgegangen werden.

Aus § 52 Abs. 2 AVG ist abzuleiten, dass die Behörde nur ausnahmsweise andere geeignete Personen als Sachverständige heranziehen kann, nämlich dann, wenn Amtssachverständige nicht zur Verfügung ste- hen oder es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten erscheint. Zur Klärung der Frage, ob ein bestimmtes Projekt dem Ortsbild entgegensteht ist es zulässig, nicht den üblicherweise tätigen bautech- nischen Amtssachverständigen zu betrauen, sondern aufgrund der Besonderheit des Falles den Raumplan- ner, der mit der Erstellung der Grundlagen für die Be- bauungsrichtlinie im Ortskern beauftragt gewesen ist und der über eine besondere Kenntnis der räumlichen Ent- wicklungskonzepte verfügt, als nicht amtlichen Sa- cherständigen heranzuziehen. Der betraute nicht amtliche Sachverständige erscheint vielmehr zur Beur- teilung dieser Frage des Ortsbildes geradezu prä- destiniert. Der Verwaltungsgerichtshof hat daher keinen Zweifel daran, dass die Bestellung des Orts- planes zum nicht amtlichen Sachverständigen nach § 52 Abs. 2 Fall 2 mit dem Gesetz im Einklang steht. Der im gegenständlichen Fall herangezogene bautechni- sche Amtssachverständige weist nicht die Fachkunde auf, eine Beurteilung des Bauvorhabens im Hinblick auf seine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes abzugeben, und wäre daher keine geeignete Alterna- tive zur Beiziehung des nicht amtlichen Sachverstän- digen gewesen. Der somit in Übereinstimmung mit der Rechtslage bestellte nicht amtliche Sachverständige hat daher Anspruch auf Gebühren nach § 53a AVG, sodass die antragstellende Partei gemäß § 76 Abs. 1 AVG zum Ersatz dieser der Behörde erwachsenen Bar- auslagen herangezogen werden konnte. (VwGH 31.7.2007; 2006/05/0087)

Ortsbildschutz – subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

Der Verwaltungsgerichtshof vertritt die Auffassung, dass dem Nachbarn im Zusammenhang mit der Ge- bäudehöhe grundsätzlich kein subjektiv-öffentliches Recht auf die Wahrung des Ortsbildes zukommt. Im Beschwerdefall würde allein das Abstellen auf das Ortsbild den oben angesprochenen Anrainerschutz nicht gewährleisten. Einerseits könnte der Anrainer- schutz leer laufen, wenn das Ortsbild eine große Ge- bäudehöhe an der Nachbargrundhöhe zuließe.

Andererseits kann ein Nachbar, dessen Liegenschaft, wie im vorliegenden Fall, an der hinteren Grundstücksgrenze gelegen ist und damit gar nicht einen von der Straßenseite aus ortsbildrelevanten Blickwinkel bietet, nicht als Verletzung eines im konkret zustehenden subjektiven-öffentlichen Rechts geltend machen, dass das sich von der Straßenseite aus bietende Ortsbild nicht ausreichend geschützt werde. Ein sachlich gerechtfertigter Anrainerschutz im Sinne einer verfassungskonformen Interpretation führt daher dazu, dass der Nachbarschutz als subjektiv-öffentliches Recht im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe nur geltend machen kann, dass der auf seiner Liegenschaft vorhandene Baubestand in der gesetzlich erforderlichen Belichtung oder Belüftung nicht beeinträchtigt wird, und dass eine sachgemäße widmungskonforme Bebauung eines Grundstückes im Hinblick auf die dafür notwendige Belichtung und Belüftung angesichts der Gebäudehöhe des verfahrensgegenständlichen Objektes möglich bleibt. (VwGH 31.1.2006, 2005/05/0259)

Heizung

§ 57 Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen

(1) Aufenthaltsräume müssen, soweit es nach ihrem Verwendungszweck erforderlich ist, beheizt werden können. Sie müssen mit einem Schornsteinanschluß ausgestattet sein. Es darf davon abgesehen werden, wenn auf andere Art für eine ausreichende ortsfeste Beheizung vorgesorgt ist. In diesen Fällen, ausgenommen Hochhäuser, muß jede Wohnung mit einem Schornsteinanschluß so ausgestattet sein, dass mindestens ein Aufenthaltsraum beheizbar ist. In Gebäuden, die nicht Wohnzwecken dienen, muß eine der Widmung entsprechende Anzahl von Schornsteinanschlüssen vorhanden sein.

(2) Über ausdrückliches Verlangen des Bauwerbers ist bei der Errichtung oder Abänderung eines Einfamilien-, Zweifamilien- oder Reihenhauses von der Verpflichtung nach Abs. 1 vierter Satz Abstand zu nehmen.

§ 58 Planungsgrundsätze

Als technische Norm nicht abgedruckt.

§ 59 Aufstellung und Einbau von Kleinferungsanlagen

Als technische Norm nicht abgedruckt.

§ 60 Pflichten des Betreibers einer Feuerungsanlage

Jeder Betreiber einer Feuerungsanlage ist verpflichtet, dafür zu sorgen, daß die Feuerungsanlage so betrieben wird, wie es in ihrer technischen Dokumentation vorgesehen ist, die in diesem Gesetz und den dazu ergangenen Durchführungsverordnungen und Bescheiden vorgeschriebenen Bestimmungen eingehalten und die notwendigen periodischen Überprüfungen (§ 34) durchgeführt werden.

§ 61 Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten, Verwendung von Brennstoffen

(1) Die Landesregierung hat mit Verordnung nach dem Stand der Technik zur Vermeidung von Gefahren für Personen und Sachen, insbesondere von Brandgefahren,

1. die Lagerräume,
2. die Aufstellungsorte von Lagerbehältern und
3. die Leitungen zu und von den Lagerbehältern zu der Abgabestelle für brennbare Flüssigkeiten zu regeln.

(2) Ist es zur Wahrung der Gesundheit von Personen und der Sicherheit von Sachen notwendig, hat die Landesregierung mit Verordnung die Verwendung von Brennstoffen zu regeln.

(3) Aus den Gründen nach Abs. 2 hat die Baubehörde die Verwendung von Brennstoffen für eine einzelne Kleinf Feuerungsanlage zu untersagen.

Anlagen, Abbruch, Geländeänderung

§ 62 Wasserver- und -entsorgung

(1) Für jedes Gebäude, das Aufenthaltsräume enthält, muß die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser gesichert sein.

(2) Die auf einer Liegenschaft anfallenden Schmutzwässer sind, wenn eine Anschlußmöglichkeit besteht, grundsätzlich in den öffentlichen Kanal abzuleiten.

(3) Von dieser Anschlußverpflichtung sind Liegenschaften ausgenommen, wenn die anfallenden Schmutzwässer über eine Kläranlage abgeleitet werden, für die eine wasserrechtliche Bewilligung erteilt wurde oder erteilt gilt, und

1. die Bewilligung dieser Kläranlage vor der Kundmachung der Entscheidung der Gemeinde, die Schmutzwässer der Liegenschaften über eine öffentliche Kanalanlage zu entsorgen (Grundsatzbeschuß), erfolgte und noch nicht erloschen ist und

2. die Reinigungsleistung dieser Kläranlage dem Stand der Technik entspricht und zumindest gleichwertig ist mit der Reinigungsleistung jener Kläranlage, in der die Schmutzwässer aus der öffentlichen Anlage gereinigt werden, und

3. die Ausnahme die Wirtschaftlichkeit der öffentlichen Anlage nicht gefährdet. Die Entscheidung der Gemeinde nach Z. 1 ist nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat durch mindestens sechs Wochen an der Amtstafel der Gemeinde kundzumachen und den Haushalten, die sich im Anschlußbereich der geplanten Kanalisationsanlage befinden, durch eine ortsübliche Aussendung bekanntzugeben. Innerhalb von vier Wochen nach Ablauf der Kundmachungsfrist hat der Liegenschaftseigentümer einen Antrag um Ausnahme von der Anschlußverpflichtung bei der Baubehörde einzubringen. Diesem Antrag sind der Nachweis der wasserrechtlichen Bewilligung der Kläranlage und wenn diese schon betrieben wird, ein Befund über deren Reinigungsleistung, erstellt von einer hiezu befugten Stelle (staatlich autorisierte Anstalt, in einem EU-Mitgliedstaat oder EWR-Staat akkreditierte Stelle, Sachverständiger), anzuschließen. Wird die Ausnahme genehmigt, hat der Liegenschaftseigentümer, beginnend mit der Inbetriebnahme seiner Kläranlage bzw. der Rechtskraft des Ausnahmebescheids, in Zeitabständen von jeweils fünf Jahren unaufgefordert einen Befund über die ak-

tuelle Reinigungsleistung der Baubehörde vorzulegen. Ist die Reinigungsleistung nicht mehr jener der Kläranlage der öffentlichen Kanalisation gleichwertig, ist der Ausnahmebescheid aufzuheben.

(4) Von der Anschlußverpflichtung sind auf Antrag des Liegenschaftseigentümers weiters ausgenommen:

1. landwirtschaftliche Liegenschaften mit aufrechter Güllewirtschaft (§ 3 Z. 14 NÖ Bodenschutzgesetz, LGBl. 6160), die die darauf anfallenden Schmutzwässer gemeinsam mit Gülle, Jauche und sonstigen Schmutzwässern aus Stallungen, Düngerstätten, Silos für Naßsilage und anderen Schmutzwässern, die nicht in den öffentlichen Kanalanlagen eingebracht werden dürfen, entsorgen und

2. Liegenschaften, welche die anfallenden Schmutzwässer über einen Betrieb mit aufrechter Güllewirtschaft entsorgen, der im selben räumlich zusammenhängenden Siedlungsgebiet liegt. Die Entsorgung der Schmutzwässer muß unter Einhaltung der Bestimmungen des § 10 NÖ Bodenschutzgesetz bereits vor der Kundmachung des Gemeinderatsbeschlusses erfolgen, die Schmutzwässer der betroffenen Liegenschaften über eine öffentliche Kanalanlage zu entsorgen (Grundsatzbeschluss). Für das Verfahren betreffend die Kundmachung und Bekanntgabe des Grundsatzbeschlusses gelten die Bestimmungen des Abs. 3 sinngemäß. Der Antrag muß unter Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung entsprechend den Bestimmungen des § 10 NÖ Bodenschutzgesetz innerhalb von vier Wochen nach Ablauf der Kundmachungsfrist eingebracht werden. Die Einstellung der Güllewirtschaft bzw. der Entsorgung der Schmutzwässer über einen Betrieb mit Güllewirtschaft ist vom Liegenschaftseigentümer der Baubehörde unverzüglich anzuzeigen. Wird die Güllewirtschaft eingestellt, hat die Baubehörde den Ausnahmebescheid aufzuheben.

(5) Ist der Anschluß an einen öffentlichen Kanal nicht möglich, sind die Schmutzwässer in eine Senkgrube zu leiten oder über eine Kläranlage, für die eine wasserrechtliche Bewilligung erteilt wurde oder erteilt gilt, abzuleiten. Jauche, Gülle und sonstige Schmutzwässer aus Stallungen, Düngerstätten und Silos für Naßsilage sowie andere Schmutzwässer, die nicht in den öffentlichen Kanal eingebracht werden dürfen, sind in Sammelgruben einzuleiten. Ist die Aufbringung häuslicher Abwässer gemeinsam mit den genannten landwirtschaftlichen Schmutzwässern auf landwirtschaftlichen Flächen zulässig, ist keine Senkgrube zu

errichten, wenn die häuslichen Abwässer direkt in die Sammelgrube für landwirtschaftliche Schmutzwässer eingeleitet werden.

(6) Durch die Versickerung oder oberflächliche Ableitung von Niederschlagswässern darf weder die Tragfähigkeit des Untergrundes noch die Trockenheit von Bauwerken beeinträchtigt werden. Niederschlagswässer dürfen nicht auf Verkehrsflächen abgeleitet werden.

(7) Die Landesregierung hat die technische Ausführung der Wasserver- und -entsorgung mit Verordnung zu regeln.

Ausnahmen von der Anschlußpflicht

Mit der 5. Novelle zur NÖ Bauordnung (seit 18. Jänner 2003 in Kraft) wurde in § 62 unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme von der Kanalanschlußverpflichtung für Liegenschaften geschaffen, deren Abwässer über eigene dem Stand der Technik entsprechende und wasserrechtlich bewilligte Kläranlagen gereinigt werden.

Seit der 6. Novelle (ab 3. März 2005 in Kraft) können weiters Liegenschaften mit aufrechter Güllewirtschaft gemäß § 3 Z. 14 NÖ Bodenschutzgesetz von einem Betrieb mit aufrechter Güllewirtschaft mitentsorgte Liegenschaften aus dem selben räumlich zusammenhängenden Siedlungsgebiet von der Anschlußverpflichtung ausgenommen werden.

Die Voraussetzungen dafür sind:

Die Schmutzwässer müssen gemeinsam mit Gülle, Jauche etc. ausgebracht werden, die Ausbringung erfolgt gemäß § 10 NÖ Bodenschutzgesetz und diese Entsorgung erfolgte bereits zum Zeitpunkt der Kundmachung des Grundsatzbeschlusses.

Grundsatzbeschluss

Der Grundsatzbeschluss ist die Entscheidung der Gemeinde, die Schmutzwässer der Liegenschaften über eine öffentliche Kanalanlage (= Kanal der Gemeinde) zu entsorgen.

Der Grundsatzbeschluss ist durch mindestens 6 Wo-

§ 62 Wasserver- und -entsorgung

chen an der Amtstafel der Gemeinde kundzumachen und den Haushalten, die sich im Anschlussbereich der geplanten Kanalisationsanlage befinden, durch eine ortsübliche Aussendung bekannt zu geben.

Ein Antrag um Ausnahme von der Anschlusspflicht ist spätestens innerhalb von 4 Wochen nach Ablauf der Kundmachungsfrist vom Liegenschaftseigentümer bei der Baubehörde einzubringen.

Die Kundmachung muss den Gemeinderatsbeschluss nicht wörtlich wiedergeben, muss jedoch die wesentlichen Inhalte darlegen (welches Gebiet durch den Kanal der Gemeinde entsorgt werden soll). Weiters soll er die Rechtsfolgen hinsichtlich allfälliger Ausnahmeanträge beinhalten, und bis zu welchem Datum diese eingebracht werden können. Diese Inhalte sind auch in die ortsübliche Bekanntmachung aufzunehmen.

Bei der Darlegung des Entsorgungsgebietes ist zu beachten:

Die betroffenen Liegenschaften müssen eindeutig identifiziert werden können.

Bezieht man sich auf Pläne, sind diese am Gemeindeamt zur Einsicht aufzulegen und soll das in der Kundmachung erwähnt werden.

Bezieht man sich auf die Gelbe Linie sind Gebiete zu ergänzen, die erst nachträglich als Bauland gewidmet wurden (und daher nicht in der Gelben Linie waren) und kanalisiert werden sollen Gebiete herauszunehmen, die von Genossenschaften entsorgt werden sollen Für bestehende Grundsatzbeschlüsse, die von der Gemeinde bereits nach der Novelle 2003 gefasst und ordnungsgemäß kundgemacht wurden, ist keine neuerliche Kundmachung erforderlich.

Ist die Kundmachung nur auf eine Art erfolgt (nur Amtstafel oder nur ortsübliche Bekanntmachung), so sind beide Kundmachungsarten nachzuholen, um die gewünschte Rechtswirkung zu erzielen.

Ein Grundsatzbeschluss ist nur bei zukünftigen Planungen bzw. im Rahmen der Übergangsbestimmungen dort, wo eine Planung bereits vorliegt und noch nicht ausgeführt wurde, notwendig.

Grundsatzbeschlüsse müssen nicht gefasst werden, wenn der Kanal vorhanden ist und ein Anschlussbe-

scheid vorliegt bzw. eine Anschlussmöglichkeit gegeben ist.

Betriebe mit Güllewirtschaft

„Betriebe mit Güllewirtschaft sind landwirtschaftliche Betriebe, die eigene Nutztiere halten, bei denen der Wirtschaftsdünger ganz oder teilweise in flüssiger Form anfällt und das Ausmaß der Tierhaltung auch zu einer regelmäßigen Marktleistung führt.“ (Zitat aus § 3 Z. 14 NÖ Bodenschutzgesetz)

Auch das Festmist-System (Festmist + Jauche) gilt als Güllewirtschaft im Sinne des NÖ BSG, wobei die Jauche den flüssigen Teil des Wirtschaftsdüngers darstellt.

Das Ausmaß der Tierhaltung muss in einem derartigen Umfang betrieben werden, dass daraus für den Landwirt auch ein entsprechendes Einkommen erzielt wird. Damit fallen jene Liegenschaften nicht unter die Ausnahmebestimmungen, wo Nutztiere nur zur Deckung des Eigenbedarfs oder als Liebhaberei gehalten werden.

Die auf den Liegenschaften anfallenden Schmutzwässer müssen gemeinsam mit Gülle, Jauche und sonstigen Schmutzwässern aus Stallungen, Düngestätten etc. aufgebracht werden. Es muss also das Schmutzwasser mit Gülle etc. vermischt und dann als Gülle-Abwasser-Gemisch aufgebracht werden. Eine zeitmäßig getrennte Ausbringung von Gülle und Abwasser (auch wenn sie auf die selben Flächen erfolgt) berechtigt nicht zur Ausnahme von der Anschlusspflicht.

Es müssen sämtliche Abwässer im Wege der Güllewirtschaft aufgebracht werden. Eine jahreszeitliche Splittung (im Sommer ausbringen der Senkgrubeninhalte, im Winter einbringen in eine Kläranlage) berechtigt nicht zur Ausnahme von der Anschlusspflicht.

Wenn die Güllewirtschaft eingestellt wird oder bei Mitentsorgung der Vertrag zwischen Güllelandwirt und „Mitentsorgtem“ gelöst wird (sh. unten) fällt der Ausnahmetatbestand weg und wird die Liegenschaft anschlusspflichtig. In diesen Fällen ist unverzüglich eine Anzeige an die Baubehörde zu machen und hat diese den Ausnahmebescheid aufzuheben.

Erforderliche Nachweise für Gülle-Landwirte

Für eine Genehmigung der Ausnahme sind demnach folgende Nachweise erforderlich:

Abwassermenge und Anzahl der Personen

Güllegrube bzw. getrennte Senkgrube mit ausreichender Speicherkapazität (da die Ausgestaltung und Dichtigkeit der Gruben in anderen gesetzlichen Bestimmungen geregelt ist, scheint ein diesbezüglicher Nachweis entbehrlich)

Ausreichende geeignete Aufbringungsflächen (mit Nährstoffentzug und ohne Aufbringungsverbot gemäß NÖ Bodenschutzgesetz)

Regelmäßige Marktleistung

Bestätigung, dass Wirtschaftsdünger zumindest teilweise in flüssiger Form anfällt

Hinweis: Die Einstellung der Güllewirtschaft ist unverzüglich der Baubehörde anzuzeigen.

Erforderliche Nachweise für Mitentsorgte

Für eine Genehmigung der Ausnahme sind demnach folgende Nachweise erforderlich:

Abwassermenge und Anzahl der Personen

Senkgrube mit ausreichender Speicherkapazität zum Zeitpunkt der Kundmachung des Grundsatzbeschlusses (da die Ausgestaltung und Dichtigkeit von Senkgruben in anderen gesetzlichen Bestimmungen geregelt ist, scheint ein diesbezüglicher Nachweis entbehrlich)

Vertrag mit einem Landwirt mit aufrechter Güllewirtschaft, der schon vor der Kundmachung des Grundsatzbeschlusses abgeschlossen wurde (empfohlene Vertragsdauer 5 Jahre)

Nachweis des übernehmenden Landwirtes über ausreichende geeignete Aufbringungsflächen (mit Nährstoffentzug und ohne Aufbringungsverbot gemäß NÖ BSG; für die eigenen und die übernommenen Senkgrubeneinhalte)

Hinweis: gemäß Merkblatt Nr. 24 des Österreichischen Kuratoriums für Landtechnik (Internet-Adresse: www.oekl.at) betreffend Düngersammelanlagen vom November 1990 (Neuaufgabe in Arbeit) ist ein Grubenraum von 18 m³/Person und 6 Monaten Speichervolumen vorzusehen. Es kann daher von einem Abwasseranfall von 36 m³ pro Person und Jahr für ständige Bewohner ausgegangen werden.

Hinweis: wesentliche Änderungen im Abwasseranfall oder der Verwertung sind der Baubehörde bekannt zu geben. Die Auflösung des Vertrages mit dem Güllelandwirt oder dessen Einstellung der Güllewirtschaft sind unverzüglich der Baubehörde anzuzeigen.

Anschlusspflicht

Es trifft zwar zu, dass dann, wenn eine Vorsorge für die Abwasserbeseitigung durch die wasserrechtlich bewilligte Errichtung einer Kläranlage getroffen wurde, unter bestimmten weiteren Voraussetzungen eine Ausnahme von der Anschlusspflicht des § 62 NÖ Bauordnung vorgesehen ist. Gerade der Umstand, dass auch diese Fälle grundsätzlich unter die Anschlussverpflichtung fallen, zeigt aber deutlich, dass mit § 62 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 eine Regelung für alle Liegenschaften mit Schmutzwasseranfall und zwar unabhängig von vorhandenen Entsorgungsmöglichkeiten getroffen werden sollte. (VwGH 17.03.2006; 2005/05/0310)

Änderung der Rechtslage

Diese Regelung enthält somit nur einen Auftrag an die zuständige Behörde, die Anschlussverpflichtung bescheidmässig auszusprechen. Wann eine Anschlussverpflichtung entsteht, wird damit nicht ausgesagt. Diese Gesetzesstelle regelt nur den Fall, wie von der zuständigen Behörde und dem Liegenschaftseigentümer bei Neulegung eines Hauptkanals der Gemeinde vorzugehen ist, wenn „dadurch eine Anschlusspflicht eintritt“. Eine solche tritt gemäß § 62 Abs. 2 BO dann ein, wenn auf dieser Liegenschaft Schmutzwässer anfallen und, wie etwa im Fall der Neulegung des Hauptkanals, bereits eine Möglichkeit besteht, diese Schmutzwässer in den öffentlichen Kanal abzuleiten. Wie vorzugehen ist, wenn keine Neulegung eines Hauptkanals erfolgt, aber auf Grund der Bauordnung eine Kanalanschlussverpflichtung vorliegt, regelt § 17 Abs. 1 NÖ. Kanalgesetz 1977. Nach § 68 Abs. 1 AVG sind Anbringen von Beteiligten, die - abgesehen von den ausdrücklich zugelassenen Fällen (§§ 69, 71 AVG) - die Abänderung eines der Berufung nicht oder nicht mehr unterliegenden Bescheides begehren, wegen entschiedener Sache zurückzuweisen. Auch die Einleitung eines Verfahrens von Amts wegen in einer entschiedenen Sache ist unzulässig. Die Behörde ist in Anbetracht einer entschiedenen Sache bei unverändertem Sachverhalt und unveränderter Rechtslage infolge eingetretener Rechtskraft nicht berechtigt, neuerlich zu entscheiden. Die wesentliche Änderung

des Sachverhaltes oder die Änderung jener Rechtsvorschriften, die Grundlage der früheren Entscheidung waren, bewirken aber nicht mehr das Prozesshindernis der rechtskräftig entschiedenen Sache. Im Beschwerdefall kann daher der Bescheid des Bürgermeisters der Beschwerdeführerin vom 5. November 1998 keinen Verstoß gegen den Grundsatz „ne bis in idem“ bewirken. Abschließend weist der Verwaltungsgerichtshof noch darauf hin, dass für den Anschlussverpflichteten weder ein Recht auf eine bestimmte Art des öffentlichen Kanals, für den die Anschlusspflicht besteht, noch ein Recht auf das gelindeste Mittel im Zusammenhang mit der Anschlussverpflichtung an das öffentliche Kanalnetz gilt (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 29. März 1995, ZI. 93/05/0086). Es kommt bei Prüfung der Anschlussverpflichtung auch nicht darauf an, ob und in welchem Umfang das betroffene Gebäude benötigt wird und ob eine andere Möglichkeit der Abwasserbeseitigung besteht (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 25. März 1997, ZI. 94/05/0056). Da sohin die belangte Behörde zu Unrecht davon ausgegangen ist, dass § 17 Abs. 3 NÖ. Kanalgesetz 1977 die Grundlage für die Kanalanschlussverpflichtung darstellt und eine solche Verpflichtung nicht mehr besteht, wenn nicht mehr von einer „Neulegung eines Hauptkanals“ ausgegangen werden kann, belastete sie ihren Bescheid mit einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes, weshalb dieser gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war. (VwGH 25.01.2000; 1999/05/0224)

Wirtschaftliche – Zumutbarkeit – Länge der Anschlussleitung

Der Beschwerdeführer meint nun, er wäre von der Anschlussverpflichtung auszunehmen gewesen. Er begründet dies damit, dass die Kundmachungsvorschriften des § 62 leg. cit. Nicht eingehalten worden seien, dass eine Anschlussverpflichtung bei sonstiger Verfassungswidrigkeit „nicht ins Uferlose“ ausgedehnt werden könne, die wirtschaftliche Zumutbarkeit zu beachten sei, die Anschlussleitung zumindest 70 m betrage und Bestimmungen über die Anschlusspflicht nur auf Sachverhalte zur Anwendung kämen, in welchen noch keine Vorsorge für die Beseitigung der Abwässer getroffen sei. Er entsorge sein Abwasser aber durch Lagerung in Güllegruben und Verbringung auf die Felder. Hinsichtlich der vom Beschwerdeführer geltend gemachten verfassungsrechtlichen Bedenken ist er auf den oben zitierten Beschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 3. Oktober 2005 zu verweisen; auch der Verwaltungsgerichtshof erblickt in der zur Anwendung gelangenden Bestimmung keine Verfassungs-

widrigkeit. Auch aus dem Umstand, dass in anderen Bundesländern Ausnahmebestimmungen von der Anschlussverpflichtung für landwirtschaftliche Betriebe bestehen, ist für den Beschwerdeführer nichts zu gewinnen, weil es nur auf die im Zeitpunkt der Bescheiderlassung anzuwendende Rechtslage in Niederösterreich ankommt. Im Verfahren betreffend die Kanalanschlussverpflichtung ist die wirtschaftliche Zumutbarkeit der verfügten Maßnahmen nicht zu prüfen, da das Gesetz auf dieses Kriterium nicht abstellt (vgl. die hg. Erkenntnisse jeweils vom 16. September 2003, 2001/05/1086, und 2002/05/0731).

Wenn der Beschwerdeführer auf die Länge der Anschlussleitung verweist, die 70 m betrage, so übersieht er, dass die Ausnahmebestimmung des § 62 Abs. 2 zweiter Satz NÖ Bauordnung 1996 auf die Länge der Anschlussleitung nicht (mehr) abstellt. Abgesehen davon umfasst nach § 17 Abs. 2 NÖ Kanalgesetz der Hauskanal die Hausleitung bis zur Grenze der anschlusspflichtigen Liegenschaft, die Anschlussleitung hingegen das Verbindungsstück zwischen dem Hauskanal und dem Straßenrohrstrang. Die Anschlussleitung hat mit der Länge des Hauskanals auf der Liegenschaft des Beschwerdeführers daher nichts zu tun. Dem Gesetz kann auch kein Anhaltspunkt entnommen werden, wonach es nur dort Anwendung finden sollte, wo überhaupt noch keine Vorsorge für die Beseitigung der Abwässer getroffen worden sei. Es trifft zwar zu, dass dann, wenn eine Vorsorge für die Abwasserbeseitigung durch die wasserrechtlich bewilligte Errichtung einer Kläranlage getroffen wurde, unter bestimmten weiteren Voraussetzungen eine Ausnahme von der Anschlusspflicht des § 62 NÖ Bauordnung vorgesehen ist. Gerade der Umstand, dass auch diese Fälle grundsätzlich unter die Anschlussverpflichtung fallen, zeigt aber deutlich, dass mit § 62 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 eine Regelung für alle Liegenschaften mit Schmutzwasseranfall und zwar unabhängig von vorhandenen Entsorgungsmöglichkeiten getroffen werden sollte. Auch mit dem Hinweis auf angebliche Kundmachungsmängel des Grundsatzbeschlusses (Fehlen einer ortsüblichen Aussendung) ist für die Beschwerde nichts zu gewinnen. Es ergibt sich nämlich aus dem eigenen Vorbringen des Beschwerdeführers, dass die Voraussetzungen für die Ausnahme von der Anschlussverpflichtung schon deshalb nicht vorlagen, weil die bei der Liegenschaft des Beschwerdeführers anfallenden Schmutzwässer nicht über eine Kläranlage abgeleitet werden, für die eine wasserrechtliche Bewilligung erteilt worden wäre oder als erteilt gilt. Darauf, ob der Grundsatzbeschluss des

Gemeinderates gemäß § 62 Abs. 2 Z 1 NÖ Bauordnung 1996 auch entsprechend kundgemacht wurde, kommt es daher nicht mehr entscheidend an. Selbst wenn ein solcher Grundsatzbeschluss dem Haushalt des Beschwerdeführers „durch eine übliche Aussenung“ bekannt gegeben und ihm damit die Möglichkeit der Stellung eines rechtzeitigen Ausnahmeantrages eröffnet worden wäre, hätte ein solcher Antrag nicht bewilligt werden können, weil es an der oben dargestellten Voraussetzung für die Ausnahme von der Anschlusspflicht fehlte. Im allfälligen Fehlen der Bekanntgabe des Grundsatzbeschlusses und damit der Möglichkeit einer rechtzeitigen Antragstellung läge daher keine Rechtsverletzung des Beschwerdeführers. (VwGH 17.03.2006; 2005/05/0310)

Liegenschaft

Anhand verschiedener Beispiele wurde zunächst dargelegt, daß der Begriff „Liegenschaft“ in der österreichischen Rechtsordnung sowohl im Sinne von „Grundbuchskörper“ als auch für „Grundstücke“ verwendet wird; der Wortlaut des § 14 Abs. 1 der früheren Fassung des Kanalgesetzes (LGBl. Nr. 6/1954) legte die Auslegung nahe, daß der NÖ Landesgesetzgeber dem Wort Liegenschaft keine andere Bedeutung als dem Wort Grundstück beimaß. Unter Hinweis auf das Erkenntnis Slg. 10046(A)/1914 wurde ausgeführt, eine Kanalanschlußverpflichtung sei sinnvoll hinsichtlich jener Grundflächen, die durch die Verkehrsflächen AUFGESCHLOSSEN werden, in denen der Kanal verlegt wurde. Nach dem Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung komme es auf die Aufschließung der Grundflächen an, weshalb nach einer am Sinn und Zweck der Regelung orientierten Auslegung die Ansicht der Aufsichtsbehörde (welche dazwischen liegende unbebaute Grundstücke im Sinne des § 17 Abs. 2 KanalG unberücksichtigt ließ) als rechtsirrig qualifiziert wurde. Auch im vorliegenden Fall ist das Gebäude-Grundstück 1/1 vom Straßen-Grundstück durch eine weitere Parzelle (164/1) getrennt, weshalb unter Bedachtnahme auf die überzeugenden Darlegungen im Vorerkenntnis, dass es ja auf die Aufschließung ankommen soll, ein Anschlusszwang dann nicht gegeben ist, wenn die Hausleitung an der Grundstücksgrenze der Parzelle 1/1 endet und somit die Anschlussleitung auch die viel größere Parzelle 164/1 überwinden muss. Der Verwaltungsgerichtshof verkennt nicht, dass damit ein scheinbarer Wertungswiderspruch, der sich aus dem Verweis im § 17 Abs. 2 KanalG auf die Überwindung von Fremdgrundstücken (§ 18 Abs. 1 KanalG) ergibt, nicht gelöst ist: Schon kraft Größenschlusses

kann es nicht sein, daß das dazwischen liegende eigene Grundstück die Anschlusspflicht nicht, das dazwischen liegende fremde Grundstück die Anschlusspflicht aber sehr wohl auslöst. Ausgehend vom dargelegten Sinn und Zweck der Anschlusspflicht lässt sich § 17 Abs. 2 Kanalgesetz diesbezüglich teleologisch dahingehend reduzieren, dass die dortige Definition der Schnittstelle zwischen Hausleitung und Anschlussleitung nur insoweit Gültigkeit hat, als diese Begriffe an andere Stelle (als § 56 Abs. 2 BO) vorkommen. Wird etwa – durchaus freiwillig, also ohne dass es einer bescheidmäßigen Verpflichtung gemäß § 17 Abs. 3 KanalG bedürfte – ein Kanalanschluß durch einen Bauwerber unter Inanspruchnahme fremder Grundstücke bewirkt, so wird insbesondere die Kostentragungsregelung des § 17 Abs. 1 KanalG heranzuziehen sein und der Bauwerber selbstverständlich die Kosten bis zur Einmündung in den öffentlichen Grund tragen müssen. Die Definition im § 17 Abs. 2 Kanalgesetz ist weiters für die Abgrenzung der Rechtsbeziehungen, die sich aus den Absätzen 4 und 5 des § 17 KanalG ergeben, hilfreich. Die neue Fassung im nunmehrigen Abs. 2 des § 56 BO hat keine Klärung herbeigeführt, zumal § 17 Abs. 2 KanalG durch die KanalG-Novelle LGBl. 8230-2, die Anlaß der Änderung des § 56 BO war, nichts geändert hat. Es besteht daher für den Verwaltungsgerichtshof kein Anlaß, von den im Erkenntnis Slg. Nr. 9980/A wiedergegebenen Grundsätzen abzugehen. (VwGH 19.11.1996; 1994/05/0098)

Wasserrechtliche Bewilligung für die Einleitung von Abwässern

Nach § 32 Abs. 4 erster Satz WRG 1959 in der Fassung der WRG-Novelle 1990, BGBl. Nr. 252, bedarf derjenige, der Einbringungen in eine bewilligte Kanalisation vornimmt (Indirekteinleiter) bei Zustimmung des Kanalisationsunternehmens dann keiner wasserrechtlichen Bewilligung, wenn auf die einzuleitenden Abwässer und Stoffe bei der Bewilligung der Kanalisationsanlage Bedacht genommen wurde und eine Beeinträchtigung der Wirksamkeit der Reinigungsanlage, bauliche Schäden oder Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Kanalisationsanlage oder zusätzliche Gefahren für das Wartungs- und Betriebspersonal nicht zu besorgen sind. Nach § 32 Abs. 4 dritter Satz WRG 1959 in der Fassung der WRG-Novelle 1990 kann der LH durch Verordnung für bestimmte Stoffe Grenzwerte festlegen, bei deren Einhaltung eine Bewilligung für Indirekteinleiter nicht erforderlich ist, sofern anlässlich der Bewilligung der Kanalisationsanlage nicht andere Re-

gelungen getroffen wurden. Nach § 33g Abs. 3 WRG 1959 in der Fassung des Art. VII des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 185/1993 gelten Indirekteinleiter (§ 32 Abs. 4), für die mit 1. Juli 1990 eine Bewilligungspflicht neu eingeführt wurde, als bewilligt, wenn sie den für sie sonst geltenden Vorschriften gemäß betrieben werden. § 32c findet mit der Maßgabe Anwendung, daß die in § 33c Abs. 2 sowie die nach § 33c Abs. 1 bestimmten Fristen nicht vor dem 1. Juli 1993 zu laufen beginnen. Die Bewilligung endet am 31. Dezember 2002. Nach § 32 Abs. 4 WRG 1959 in der Fassung vor der WRG-Novelle 1990 bedarf derjenige, der Einbringungen in eine bewilligte Kanalisationsanlage mit Zustimmung ihres Eigentümers vornimmt, für den Anschluss in der Regel keiner wasserrechtlichen Bewilligung. Das Kanalisationsunternehmen bleibt dafür verantwortlich, daß seine wasserrechtliche Bewilligung zur Einbringung in den Vorfluter weder überschritten noch die Wirksamkeit vorhandener Reinigungsanlagen beeinträchtigt wird.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist unter einer eigenmächtigen Neuerung im Sinne des § 138 WRG 1959 die Errichtung von Anlagen oder die Setzung von Maßnahmen zu verstehen, für die eine wasserrechtliche Bewilligung - sofern sie einer solchen überhaupt zugänglich sind - erforderlich gewesen wäre, aber nicht erwirkt worden ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. September 1991, VwSlg. Nr. 13.492/A).

Die belangte Behörde hat den angefochtenen Bescheid unter allgemeinem Verweis auf das von ihrem Amtssachverständigen erstattete Gutachten dahingehend begründet, daß die Einleitung der Abwässer aus dem Betrieb der beschwerdeführenden Partei in die kommunale Abwasserreinigungsanlage der wasserrechtlichen Bewilligung nach § 32 Abs. 4 WRG 1959 (in der Fassung der WRG-Novelle 1990) bedürfe, weil die Abwässer aus diesem Betrieb „derart beschaffen seien und in einer derartigen Menge anfallen“ würden, „daß sie die Funktionsfähigkeit der kommunalen Kläranlage“ (der Gemeinde S.) „massiv beeinträchtigen“. Wie der Verwaltungsgerichtshof zu § 32 Abs. 4 WRG in der Fassung vor dem Inkrafttreten der WRG-Novelle 1990 BGBl. Nr. 252, bereits ausgeführt hat, erfolgt eine Einbringung gemäß dieser Bestimmung bewilligungsfrei, wenn ein „Regelfall“ vorliegt; ein solcher ist, wie aus dem zweiten Satz dieser Bestimmung hervorgeht, dann anzunehmen, wenn die wasserrechtliche Bewilligung des Kanalisationsunternehmens zur Einbringung in den Vorfluter weder überschritten noch die Wirksamkeit vorhandener Reinigungsanlagen beein-

trächtigt wird (vgl. das hg. Erkenntnis vom 17. Mai 1990, VwSlg. 13.200/A). VwGH 1997070114/19971023 Die Anschlusspflicht der Beschwerdeführerin an den öffentlichen Kanal gemäß § 56 Abs. 2 Nö Bauordnung 1976 besteht im übrigen unabhängig davon, ob anderen Gemeindebürgern zu Recht oder zu Unrecht eine solche Anschlussverpflichtung vorgeschrieben wurde oder nicht. Sofern die Beschwerdeführerin gleichheitsrechtliche Bedenken gegen § 56 Abs. 2 Nö Bauordnung 1976 im Vergleich zu § 7 Abs. 3 Nö Kanalgesetz vorträgt, weil es nicht sachlich gerechtfertigt sei, nur landwirtschaftliche Betriebe auszunehmen, wird auf den Beschluß des Verfassungsgerichtshofes vom 26. September 1994, B 1064/94-6, und die dort angeführte Judikatur zum Gleichheitssatz verwiesen. Aus diesen Gründen hat auch der Verwaltungsgerichtshof gegen diese landesgesetzliche Bestimmung keine Bedenken, weshalb kein Antrag gemäß Art. 140 Abs. 1 B-VG gestellt wird. (VwGH 29.03.1995; 1994/05/0326)

§ 62 Abs. 2 NÖ Bauordnung enthält die Regelung über die Verpflichtung zum Anschluss einer Liegenschaft an den öffentlichen Kanal. Diese Bestimmung geht von einer grundsätzlichen Anschlusspflicht an den öffentlichen Kanal aus, wenn einer Anschlussmöglichkeit besteht. Liegen die Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Anschlussverpflichtung nicht vor (keine Ableitung der Schmutzwässer über eine wasserrechtlich bewilligte Kläranlage bzw. aufrecht Güllewirtschaft) kommt es nicht mehr darauf an, ob ein Grundsatzbeschluss des Gemeinderates erlassen wurde oder nicht. Im allfälligen Fehlen eines solchen Grundsatzbeschlusses oder seiner Kundmachung und damit der Möglichkeit einer rechtzeitigen Antragstellung, läge daher auch keine Rechtsverletzung. Dass ein solcher Grundsatzbeschluss vorliegen müsste, um überhaupt vom Bestehen einer Anschlussverpflichtung auszugehen, ist dem Gesetz nicht zu entnehmen. (VwGH 27.2.2006: 2005/05/0195)

Dreikammerkläranlagen

Dreikammerkläranlagen entsprechen offenkundig nicht dem Stand der Technik. Da offenkundige Tatsachen keines Beweises bedürfen, ist kein Sachverständigen-gutachten erforderlich. (VwGH 4.3.2008, 2007/05/0311).

Ableitung der Niederschlagswässer

§ 62 Abs. 2 NÖ BauO stellt eine Bestimmung im Sinne

des § 6 Abs. 2 Z 1 leg. cit. dar, die die Trockenheit der Bauwerke der Nachbarn gewährleistet (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 7. September 2004, Zl. 2001/05/1127). Dem Beschwerdeführer kommt somit ein subjektiv-öffentliches Recht darauf zu, dass die Trockenheit seiner Bauwerke durch das bewilligte Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. (VwGH 14.12.2007; 2006/05/0152)

§ 63 Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

(1) Wird ein Gebäude errichtet, vergrößert oder dessen Verwendungszweck geändert, sind dem voraussichtlichen Bedarf entsprechend Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge herzustellen. Die Mindestanzahl der Stellplätze ist mit Verordnung der Landesregierung festzulegen:

Für nach Anzahl der

1. Wohngebäude Wohnungen
2. Beherbergungsbetriebe, Krankenanstalten, Heime und Kasernen Betten
3. Veranstaltungsbetriebsstätten, Kinos, Kursstätten, Gaststätten u.dgl. Sitzplätze
4. Industrie- und Gewerbe-Beschäftigten oder betriebe und Verwaltungs- nach der Verkaufs gebäude oder Geschoss fläche
5. Schulen Lehrpersonen und Schüler
6. Freizeitanlagen Besucher oder nach der Fläche
7. Ambulatorien und nach der Arztpraxen Nutzfläche

(2) Die Stellplätze sind nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück herzustellen.

(3) Ist die Herstellung oder Vergrößerung einer Abstellanlage mit der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen nach Abs. 1 auf dem Baugrundstück technisch nicht möglich, wirtschaftlich unzumutbar oder verboten (Bebauungsplan), darf die Anlage auf einem anderen Grundstück hergestellt werden. Dieses Grundstück muß in einer Wegentfernung bis zu 300 m liegen und seine Verwendung für die Anlage grundbücherlich sichergestellt sein, wenn dieses Grundstück nicht im Eigentum des Verpflichteten steht. Wenn auch das nicht möglich ist, hat die Baubehörde im Baubewilligungsbescheid für das Vorhaben die Anzahl der aufgrund der Verordnung nach Abs. 1 2. Satz erforderlichen und nicht herstellbaren Stellplätze festzustellen. Die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 hat diese Feststellung im Bescheid, mit dem die Ausgleichsabgabe (§ 41) vorgeschrieben wird, dann vorzunehmen, wenn sie für die Erteilung der Baubewilligung nicht zuständig ist oder der Verwendungszweck eines

Gebäudes ohne bewilligungspflichtige Maßnahmen nach § 14 geändert wird.

§ 64 Ausgestaltung der Abstellanlagen

Als technische Norm nicht abgedruckt.

Aufgabe des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan konkretisiert den Flächenwidmungsplan durch Regeln für die Bebauung und die Verkehrserschließung (vgl § 69). Aufgabe des Bebauungsplans ist es somit, Bauvorhaben in die durch die öffentlichen Rücksichten gebotenen Bahnen zu lenken, also die im Interesse der baulichen Ordnung erforderliche räumliche Verteilung der Baulichkeiten sowie das Maß der baulichen Nutzung nach Möglichkeit so festzulegen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird. (VwGH 27.6.2006, 2005/05/03231).

Die Feststellung der Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen gemäß § 63 NÖ BauO 1996 hat sich - wie auch § 63 Abs. 3 letzter Satz NÖ BauO 1996 zeigt - auf das konkrete, die Stellplatzverpflichtung auslösende Vorhaben zu beziehen. (VwGH 28.09.2006, 2003/17/0217)

§ 65 Schutzräume

Die entsprechende Verordnung der NÖ Landesregierung wurde mit 1. November 1997 aufgehoben, sodass die Bestimmung derzeit inhaltsleer ist.

§ 66 Abbruch von Bauwerken

(1) Der Abbruch von Bauwerken muß so erfolgen, daß die Standsicherheit des angrenzenden Geländes, eines allenfalls anschließenden Bauwerks und einer allenfalls anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht gefährdet wird.

(2) Beim Abbruch von Bauwerken müssen Versorgungsleitungen (z.B. Wasser, Strom, Gas) abgesichert, Entsorgungsleitungen (z.B. Kanal) abgeschlossen und Senkgruben oder Hauskläranlagen abgetragen oder gereinigt und mit hygienisch einwandfreiem Material aufgefüllt werden.

(3) Kellerdecken müssen abgebrochen und die Kellerräume mit hygienisch einwandfreiem Material aufgefüllt und verdichtet werden, wenn sich die Bauwerke innerhalb von Straßenfluchtlinien befinden oder dies notwendig ist, um Gefahren für das Leben oder die Gesundheit von Personen oder für die Sicherheit von Sachen zu vermeiden.

(4) Wände und Fundamente von Bauwerken müssen abgetragen werden, und zwar auf dem innerhalb von Straßenfluchtlinien liegenden Teil eines Grundstückes bis 0,5 m, auf anderen Teilen eines Grundstückes bis 0,25 m unter das angrenzende Gelände.

nicht gehalten werden kann, sein Bauwerk allein aus dem Grund stehen zu lassen, dass damit das Nachbargebäude gestützt wird (siehe die allgemeinen Anforderungen an Bauwerke gemäß § 43 Abs. 1 Z. 1 NÖ BauO). Vielmehr ist den Interessen der Nachbarn am ungestörten Weiterbestand ihrer Bauwerke dann, wenn ein Gefährdungspotenzial tatsächlich wahrgenommen wird, durch entsprechende Auflagen Rechnung zu tragen. [Hier: Jedenfalls kann ohne entsprechende sachverständige Klärung, inwieweit der (in seinem Umfang unbekannt) Abbruch einen Einfluss auf die Standfestigkeit des Bauwerks der Nachbarn haben kann, die diesbezügliche Bewilligung nicht rechtens erteilt werden. (VwGH 10.10.2006, 2006/05/0178)]

Standsicherheit des Nachbargebäudes

Das Recht des Nachbarn auf Nichtbeeinträchtigung der Standsicherheit seines Gebäudes ist auch beim Abbruch durch § 66 Abs. 1 zweiter Fall NÖ BauO gewährleistet. Eine Verletzung dieses Nachbarrechtes wird aber nicht allein dadurch verhindert, dass eine den Gesetzeswortlaut wiedergebende - und damit überflüssige - Auflage erteilt wird. Es bedarf vielmehr einer Untersuchung durch einen Sachverständigen, ob durch den (den Anforderungen des § 66 NÖ BauO entsprechenden) Abbruch eine Beeinträchtigung der Standsicherheit des Gebäudes des Nachbarn möglich ist; wird dies bejaht, dann ist durch konkrete, die lokalen Verhältnisse berücksichtigende Auflagen im Sinne des § 23 Abs. 2 NÖ BauO die Möglichkeit einer Beeinträchtigung hintanzuhalten. Die Geltendmachung dieses Nachbarrechtes wird letztlich nicht zu einer Versagung führen, weil ein Bauwerber im Allgemeinen

§ 67 Veränderung des Geländes im Bauland

Die Höhenlage des Geländes im Bauland darf nur dann verändert werden, wenn die Standsicherheit eines Bauwerks oder des angrenzenden Geländes nicht gefährdet wird, dadurch bei der Bemessung der Gebäudehöhe nicht Rechte der Nachbarn nach § 6 Abs. 1 Z. 3 und 4 (z.B. Lichteinfall unter 450 auf Hauptfenster bestehender und noch zulässiger Gebäude) verletzt werden und die Niederschlagswässer ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Geländeänderung

§ 67 Bauordnung legt die Kriterien für die Zulässigkeit der Veränderung des Geländes im Bauland fest. § 14 Z.8 Bauordnung normiert die Tatbestandsvoraussetzungen, welche (alternativ) für die Annahme einer Bewilligungspflicht bei der Veränderung der Höhenlage eines Geländes auf einem Grundstück im Bauland vorliegen müssen. Die letztgenannte Gesetzesstelle steckt damit auch den Umfang der Nachbarrechte im Baubewilligungsverfahren über die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland ab. Zu beachten ist jedoch, dass § 6 Abs.2 BO die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn taxativ aufzählt. Aus dieser Rechtslage folgt nun, dass Nachbarn in einem nach § 14 Z.8 BO durchzuführenden Baubewilligungsverfahren nur subjektiv-öffentliche Rechte bezüglich der Standsicherheit eines ihnen gehörigen ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den im § 6 Abs.1 Z.4 BO genannten Grundstücken und bezüglich der Belichtung der Hauptfenster der ihnen gehörigen im § 6 Abs.1 Z.4 BO genannten Gebäude haben.

Hinsichtlich einer durch eine Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland eingetretenen Veränderung des Abflusses von Niederschlagswässern zum Nachteil eines Nachbargrundstückes hat der Nachbar keine subjektiv-öffentlichen Rechte. Die im § 6 Abs.2 Z.1 und 3 BO genannten subjektiv-öffentlichen Rechte beziehen sich nämlich auf Bauwerke der Nachbarn. Eine Geländeänderung fällt nicht darunter. Das im § 6 Abs.2 Z.2 BO genannte subjektiv-öffentliche Recht des Nachbarn (Schutz vor

Immissionen) wiederum ist durch die Immissionschutzregelung des § 48 definiert. Die dort genannten Emissionen, deren örtliche Zumutbarkeit für die Nachbarn die Baubehörde zu prüfen hat, sind nach Abs.2 Z.1 dieses Paragraphen taxativ aufgezählt, und müssen ebenfalls von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen. Ein Belästigungsschutz vor „Abfluss von Niederschlagswässern“ ist jedoch in dieser Norm nicht enthalten. Örtlich unzumutbare Immissionen als der im § 48 BO aufgezählten Art kann der Nachbar nur im Zivilrechtsweg abstellen (VwGH 20.4.2001; 99/05/0047).

III. Bebauungsplan

§ 68 Erlassung des Bebauungsplans

(1) Von den Ergebnissen der Grundlagenforschung ausgehend und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzung, hat der Bebauungsplan die Regeln für die Bebauung und die Verkehrserschließung festzulegen. Dabei ist auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen.

(2) Ein Bebauungsplan darf für den gesamten Gemeindebereich einzelne Ortschaften oder abgrenzbare Teilbereiche erlassen werden. Abgrenzbare Teilbereiche sind z.B. Altstadt- und andere Stadtviertel, die durch überörtliche Verkehrsflächen, Flußläufe u.dgl. augenscheinlich getrennt sind, aber auch neu aufgeschlossene Baulandbereiche und Aufschließungszonen.

(3) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut der Verordnung (Bebauungsvorschriften) und den dazugehörigen Plandarstellungen.

(4) Die näheren Bestimmungen über die Ausführung und die äußere Form der Plandarstellungen, die Maßstäbe, das Material und die Planzeichen werden mit Verordnung der Landesregierung festgelegt.

(5) Die Eigentümer haben das Betreten ihrer Liegenschaften durch den Verfasser des Bebauungsplans oder dessen Beauftragten sowie die erforderlichen Vermessungen und sonstigen Feststellungen zu gestatten. Für einen allfälligen Schaden steht dem Geschädigten eine Entschädigung durch die Gemeinde zu.

Liegenschaft Gemeingebrauch besteht und die Liegenschaft daher zum öffentlichen Gut zählt. Sollte jedoch – wenn auch nicht intabuliert – öffentliches Gut mit Nutzungen im Sinne des Bebauungsplanes schon rechtswirksam bestehen, käme eine Verpflichtung zur Übertragung in das öffentliche Gut nicht mehr in Betracht. (VwGH 14.12.2004, 2003/05/0194)

öffentliches Gut

Die Begründung des Gemeingebrauches, die einem Eigentum einer Gebietskörperschaft stehenden Liegenschaft die Qualifikation eines öffentlichen Gutes verleiht, bedarf eines besonderen Widmungsaktes. Die nötige Widmung kann durch Gesetz, durch Erklärung der zuständigen Verwaltungsbehörde, aber auch durch eine der Ersitzung entsprechende lang andauernde Übung erfolgen. Es ist also möglich, dass an einer im Grundbuch nicht als öffentliches Gut ausgewiesenen

§ 69 Inhalt des Bebauungsplans

(1) Im Bebauungsplan sind für das Bauland festzulegen:

1. die Straßenfluchtlinien,
2. die Bebauungsweise und
3. die Bebauungshöhe oder die höchstzulässige Gebäudehöhe. Weiters ist entlang des Baulandes das Straßenniveau in der Straßenfluchtlinie von neuen Verkehrsflächen festzulegen. Bei Grundstücken, deren gesamte Bebauung unter Denkmalschutz steht, genügt die Festlegung der Straßenfluchtlinie.

(2) Im Bebauungsplan dürfen neben den in Abs. 1 vorgesehenen Regelungen für das Bauland festgelegt werden:

1. Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand,
2. sonstige erhaltungswürdige Altortgebiete,
3. die harmonische Gestaltung (§ 56) der Bauwerke in Ortsgebieten,
4. Baufluchtlinien,
5. Mindestmaße von Bauplätzen,
6. Bebauungsdichte oder höchstzulässige Geschosßflächenzahl,
7. Freiflächen und deren Ausgestaltung,
8. Anbaupflicht an Straßen- oder Baufluchtlinien sowie an Grundstücksgrenzen,
9. Straßenfluchtlinien, an denen Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht zugelassen oder an besondere Vorkehrungen gebunden werden,
10. die Lage und das Ausmaß von privaten Abstellanlagen sowie eine höhere als die nach § 63 Abs. 1 festgelegte Anzahl von Stellplätzen,
11. das Verbot der Errichtung von Tankstellen und Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten, sowie der regelmä-

igen Verwendung von Grundstücken oder Grundstücksteilen als Stellplätze für Fahrzeuge und Anhänger,

12. die Anordnung und Ausgestaltung von Fußgängerzonen und dazugehörigen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge,

13. die Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks, die Verpflichtung zum Bau solcher Einfriedungen oder deren Verbot,

14. das Gebot der Herstellung von Arkaden für Durchgänge oder von Durchfahrten, wenn dies zur Ortsbildgestaltung erforderlich ist,

15. die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Nebengebäuden und von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht,

16. die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Werbeanlagen,

17. das Gebot oder Verbot der Änderung der Höhenlage des Geländes,

18. ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile.

(3) Der Bebauungsplan darf die in den Absätzen 1 und 2 angeführten Regelungen, soweit dies zur Erreichung der Zielsetzung des örtlichen Raumordnungsprogrammes erforderlich ist, auch für das Grünland und für Bauwerke auf Verkehrsflächen treffen. Auch die Ausgestaltung der bestehenden und der geplanten Verkehrsflächen darf im Bebauungsplan geregelt werden.

(4) Im Bebauungsplan sind kenntlich zu machen:

- die Widmungsarten laut Flächenwidmungsplan,
 - die von rechtswirksamen überörtlichen Planungen erfaßten und die
 - nutzungsbeschränkten Flächen,
 - die Aufschließungszonen und Vorbehaltsflächen,
 - die Lage zentraler Anlagen bestehender öffentlicher Einrichtungen zur Versorgung oder Entsorgung im Bauland (Hochbehälter, Kläranlage, Umspannanlage, Müllbeseitigungsanlage, Deponie und dgl.),
 - Grundstücksgrenzen und -nummern nach dem Stand der Katastralmappe
- sowie
- der Baubestand mit einer für den Bebauungsplan

ausreichenden Genauigkeit. Das Niveau bestehender Verkehrsflächen darf kenntlich gemacht werden.

§ 70 Regelung der Bebauung

(1) Die Bebauungsweise regelt die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück. Sie kann unter anderem auf eine der folgenden Arten festgelegt werden:

1. geschlossene Bebauungsweise die Gebäude sind von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze oder bis zu einer Baufluchtlinie (z.B. Eckbauplätze) zu bauen; Gebäude und Gebäudegruppen mit geschlossener, einheitlicher baulicher Gestaltung (z.B. Einfriedungsmauer) an oder gegen Straßenfluchtlinien gelten ebenfalls als geschlossene Bebauungsweise; z.B.:

2. gekuppelte Bebauungsweise die Gebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwuch einzuhalten; z.B.:

3. einseitig offene Bebauungsweise alle Gebäude sind an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte seitliche Grundstücksgrenze anzubauen, an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwuch einzuhalten; z.B.:

4. offene Bebauungsweise an beiden Seiten ist ein Bauwuch einzuhalten; z.B.:

5. freie Anordnung der Gebäude an beiden Seiten ist ein Bauwuch einzuhalten, eine höchstzulässige Geschosflächenzahl und Gebäudehöhe ist festgelegt, z.B.: Die Bebauungsdichte ist das Verhältnis der mit Gebäuden überbaubaren Teilfläche (Grundrißfläche nach § 4 Z. 8) zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt. Die Geschosflächenzahl ist das Verhältnis der Grundrißfläche aller Hauptgeschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes. Die Bebauungsweise darf wahlweise als offene oder gekuppelte festgelegt werden. Der Bauwerber darf ein Wahlrecht zwischen offener und gekuppelter Bebauungsweise nur unter Bedachtnahme auf die bereits bestehenden und bewilligten Gebäude ausüben, sofern das Wahlrecht nicht schon durch frühere Bauvorhaben verbraucht ist.

(2) Die Bebauungshöhe ist die im Geltungsbereich der Bebauungsweisen nach Abs. 1 Z. 1 - 4 in Bauklassen festgelegte Gebäudehöhe. Die Bauklassen werden unterteilt in

§ 70 Regelung der Bebauung | § 71

Bauklasse I	bis	5 m
Bauklasse II	über	5 m bis 8 m
Bauklasse III	über	8 m bis 11 m
Bauklasse IV	über	11 m bis 14 m
Bauklasse V	über	14 m bis 17 m
Bauklasse VI	über	17 m bis 20 m
Bauklasse VII	über	20 m bis 23 m
Bauklasse VIII	über	23 m bis 25 m

Bauklasse IX (Hochhaus) über 25 m. Die Bebauungshöhe darf mit zwei aufeinanderfolgenden Bauklassen festgelegt werden. Bei der Festlegung der Bebauungshöhe ist auf die Möglichkeit der Rettung von Personen und der Brandbekämpfung Bedacht zu nehmen.

(3) Für Gebäude, die nicht an oder gegen Straßenfluchtlinien errichtet werden, darf im Bebauungsplan eine andere Bebauungshöhe und Bauweise als an der Straßenfront festgelegt werden. Anstelle der Bauklasse darf für jede Schauseite des Gebäudes eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt werden.

(4) Im Bauland-Industriegebiet darf nur dann eine Bebauungshöhe und eine Bauweise festgelegt werden, wenn es die Ortsbildgestaltung oder der Brandschutz erfordert.

(5) Im Bebauungsplan darf festgelegt werden, daß bestimmte Baufluchtlinien auch als Abgrenzungen innerhalb eines Planungsbereiches gelten, über die grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf.

(6) Die vorderen Baufluchtlinien sind an Straßenseiten, an denen bereits die Mehrzahl der Bauplätze bebaut ist, entsprechend dem Abstand dieser Bebauung von der Straßenfluchtlinie festzulegen. Ist die Mehrzahl der Bauplätze noch nicht bebaut, muß die Entfernung der vorderen Baufluchtlinien voneinander soviel betragen, daß der Lichteinfall unter 45° auf Hauptfenster gegenüberliegender zulässiger Gebäude und der Brandschutz gewährleistet ist. Erfordert die Verkehrssicherheit besondere Sichtverhältnisse, ist dies bei der Festlegung der vorderen Baufluchtlinie zu beachten.

(7) Ist es zur Ortsbildgestaltung erforderlich, darf für Schutzzonen, erhaltungswürdige Altortgebiete und zusammenhängend bebaute Ortsgebiete im Bebauungsplan eine vom Abs. 2 abweichende Festlegung getroffen werden.

(8) In Schutzzonen darf der Abbruch von Gebäuden, ausgenommen nach § 35 Abs. 2, verboten und für Bauvorhaben nach § 14 Z. 1 bis 3 und § 15 Abs. 1 Z. 17 die anzuwendende Bauform und Technologie vorgeschrieben werden.

(9) Zur Ortsbildgestaltung oder um unzumutbare Belästigungen zu vermeiden, dürfen bestimmte Teile oder ein bestimmtes Ausmaß von Grundflächen von einer Bebauung ausgenommen und zu Freiflächen erklärt werden.

gekuppelte Bebauung

Ein Anbau an die seitliche Grundgrenze in Befolgung der gekuppelten Bauweise kann grundsätzlich immer den Lichteinfall auf Hauptfenster am Nachbargrundstück beeinträchtigen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 29. April 2005, Zl. 2002/05/1409). Wenn daher die gekuppelte Bauweise festgesetzt ist und die Beschwerdeführer in Befolgung derselben - auch unter Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe - einen Bau errichten, kann die Zweitmitbeteiligte bei diesem künftigen Bauvorhaben insoweit nicht in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt sein, als die Festlegung der gekuppelten Bauweise nicht der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster der Zweitmitbeteiligten im Sinne des § 6 Abs. 2 Z 3 Nö BauO dient. (VwGH 17.03.2006; 2005/05/0071)

§ 71 Regelung der Verkehrserschließung

Als technische Norm nicht abgedruckt.

§ 72 Verfahren

(1) Der Entwurf des Bebauungsplans ist vor dem Gemeinderatsbeschluß durch 6 Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflegung ist öffentlich kundzumachen. Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf schriftlich Stellung zu nehmen. In der Kundmachung ist auf diese Möglichkeit ausdrücklich hinzuweisen. Mit Beginn der Auflage sind eine Ausfertigung des Entwurfs des Bebauungsplans und die Ergebnisse der Grundlagenforschung der Landesregierung vorzulegen.

(2) Die Eigentümer der vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücke sind über die Auflage zu verständigen. Die fehlende Verständigung der Grundstückseigentümer hat keinen Einfluß auf das gesetzmäßige Zustandekommen des Bebauungsplans. Die Landesregierung hat der Gemeinde binnen 12 Wochen allfällige Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit des Entwurfs mitzuteilen.

(3) Der Bebauungsplan ist vom Gemeinderat zu beschließen. Rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen sind hiebei in Erwägung zu ziehen.

(4) Je eine mit der Kundmachungsklausel versehene Ausfertigung des Bebauungsplans ist dem Amt der Landesregierung, der Bezirkshauptmannschaft und dem Vermessungsamt zu übermitteln.

(5) Der Bebauungsplan ist im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden der allgemeinen Einsicht zugänglich zu halten.

(6) Durch die Bestimmungen des Abs. 1, dritter Satz, und des Abs. 5 wird das Ordnungsprüfungsverfahren im Sinne § 88 NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000, nicht ersetzt.

§ 73 Änderung des Bebauungsplans

(1) Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Der Bebauungsplan darf abgeändert oder durch einen neuen ersetzt werden

1. wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung oder

2. zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft oder

3. wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt oder

4. wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden. Regulierungspläne, die nach § 5 der Bauordnung für NÖ, LGBl.Nr. 36/1883, erlassen wurden, dürfen ersatzlos behoben werden.

(2) Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des § 72 sinngemäß.

(3) Bauverfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Auflegung des Entwurfs (§ 72 Abs. 1) bereits anhängig waren, werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

§ 74 Bausperre

(1) Wenn die Erlassung oder die Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt ist, dann darf der Gemeinderat zur Sicherung seiner Ziele mit Verordnung eine Bausperre erlassen. In dieser Verordnung ist der Zweck der Erlassung oder Änderung des Bebauungsplans anzuführen.

(2) Die Bausperre darf sich auf einzelne Grundstücke, auf ein bestimmtes Gebiet oder auf ganze Katastralgemeinden erstrecken.

(3) Die Bausperre tritt 2 Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben wird. Sie kann vor dem Ablauf dieser Frist einmal für 1 Jahr verlängert werden.

(4) Die Bausperre hat die Wirkung, dass eine Bauplatzerklärung (§ 11 Abs. 2) nicht erfolgen und eine Baubewilligung (§ 23) nicht erteilt werden darf, wenn durch sie der Zweck der Bausperre gefährdet würde. Bauverfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, werden hiedurch nicht berührt.

§ 75 Freigabe von Aufschließungszonen

(1) Aufschließungszonen sind im örtlichen Raumordnungsprogramm festgelegte Bereiche des Baulandes zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung.

(2) Der Zeitpunkt der Freigabe einer Aufschließungszone ist mit Verordnung des Gemeinderates zu bestimmen. Er darf nicht vor Eintritt der im örtlichen Raumordnungsprogramm hierfür festgelegten Voraussetzungen liegen. Eine Freigabe von Teilen darf dann erfolgen, wenn für diese Teile die festgelegten Voraussetzungen erfüllt sind, für die Gemeinde keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Grundausstattung erwachsen und die ordnungsgemäße Bebauungsmöglichkeit der verbleibenden Restfläche gesichert ist. Ist für eine Aufschließungszone im Flächenwidmungsplan keine Verkehrserschließung festgelegt oder soll die festgelegte verändert werden, darf die Freigabe erst bei Sicherstellung einer Verkehrserschließung im Sinne des § 71 erfolgen. Ein Verfahren nach § 21 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, ist hierfür nicht erforderlich.

Entschädigungsanspruch

Die Gemeinde ist verpflichtet, dem Grundeigentümer eine angemessene Entschädigung für jene vermögensrechtlichen Nachteile zu leisten, die durch Änderungen von Baulandwidmungsarten in andere Widmungsarten u.a. durch folgende Bedingungen entstanden sind:

durch die Umwidmung muss die Bebaubarkeit ausgeschlossen oder weitgehend verringert worden sein; alle Voraussetzungen, in welche die NÖ Bauordnung an die Bebaubarkeit der betreffenden Grundfläche stellt, müssen – mit Ausnahme einer allenfalls noch erforderlichen Bauplatzerklärung gemäß § 11 Abs. 2 NÖ Bauordnung sowie einer Bausperre nach § 23 leg. cit. – bereits erfüllt gewesen sein.

Bei einer Widmung Bauland–Wohngebiet– Aufschließungszone, die zur Bebaubarkeit einen Beschluss des Gemeinderates voraussetzt, liegen die im Gesetz aufgestellten Kriterien, nicht vor. Bei Umwidmung eines Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone gewidmeten Grundstückes im Grünland besteht kein Entschädigungsanspruch nach § 24 NÖ ROG. (OGH 11.7.2005, 70b 132/05w).

§ 76 Entschädigung

(1) Die Gemeinde hat auf Antrag des Eigentümers eines Grundstücks im Bauland, welches keinem Bauverbot unterliegt, für vermögensrechtliche Nachteile eine angemessene Entschädigung zu leisten, wenn durch Festlegungen des Bebauungsplans die im Flächenwidmungsplan festgelegte Nutzung ausgeschlossen wird.

(2) Vermögensrechtliche Nachteile nach Abs. 1 sind

1. die Aufwendungen, die der Grundeigentümer oder mit seiner Zustimmung ein Dritter im Vertrauen auf die bisher zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks für dessen Baureifmachung getätigt hat,

2. die Minderung jenes Wertes des Grundstücks, der unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit einem der Planungsmaßnahme vorausgegangenem Erwerbsvorgang (Kauf, Tausch, Erbteilung u.dgl.) konkret zugrunde gelegt worden war, soweit dieser den ortsüblichen Wert zum Zeitpunkt des Erwerbsvorgangs nicht überstiegen hat und

3. die entrichtete Aufschließungs- und Ergänzungsabgabe einschließlich allfälliger Vorauszahlungen auf die Aufschließungsabgabe. Die aus Z. 1 bis 3 ermittelten Beträge sind jeweils auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ zum Zeitpunkt ihrer Leistung (Z. 1 und 3) oder Festlegung (Z. 2) zu valorisieren.

(3) Bei der Ermittlung der vermögensrechtlichen Nachteile nach Abs. 2 sind Aufwendungen für die Baureifmachung und Erwerbsvorgänge, die nach der Kundmachung der beabsichtigten Planungsmaßnahme getätigt wurden, nicht zu berücksichtigen.

(4) Fällt später der Grund für eine bereits geleistete Entschädigung weg, ist diese valorisiert auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ vom Grundeigentümer oder dessen Rechtsnachfolger der Gemeinde zurückzuerstaten.

IV. Umgesetzte EG-Richtlinien, Übergangs- und Schlußbestimmungen

§ 76a Umgesetzte EG-Richtlinien und Informationsverfahren

Als technische Norm nicht abgedruckt.

§ 77 Übergangsbestimmungen

(1) Die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes abhängigen Verfahren sind nach der bisherigen Rechtslage zu Ende zu führen. *) Sämtliche baubehördliche Bescheide bleiben bestehen.

(2) Ein nach den §§ 3, 7 und 8 der NÖ Bauordnung, LGBl. 166/1969 oder den §§ 4 bis 7 der NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200, erlassener Bebauungsplan gilt als Bebauungsplan nach den §§ 68 bis 72 dieses Gesetzes.

(3) Ein nach § 5 der Bauordnung für NÖ, LGBl.Nr. 36/1883, erlassener Regulierungsplan gilt hinsichtlich der Regelung der Bebauung bis zum Inkrafttreten eines Bebauungsplans nach den §§ 68 bis 72 dieses Gesetzes als vereinfachter Bebauungsplan, unbeschadet seiner allfälligen Geltung als vereinfachter Flächenwidmungsplan nach § 30 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000. Ebenso gilt ein nach § 120 Abs. 3 und 4 der NÖ Bauordnung, LGBl.Nr. 166/1969 oder der NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200-0, erlassener vereinfachter Bebauungsplan bis zum Inkrafttreten eines Bebauungsplans nach den §§ 68 bis 72 dieses Gesetzes weiter.

(4) Für die Änderung des Regulierungsplans und des vereinfachten Bebauungsplans gilt § 73 sinngemäß.

(5) Verordnungen, mit denen nach § 14 Abs. 4 der NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200, Einheitssätze für die Berechnung von Aufschließungsabgaben und *) Mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 3. März 1999, G 132/98-9, G 200/98-8, G 219/98-8, G 17/99-3 und G 31/99-3, wurde § 77 Abs. 1 zweiter Satz der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-0, als verfassungswidrig aufgehoben. nach § 86 Abs. 6 desselben Gesetzes Tarife für Abstellplatz-Ausgleichsabgaben festgelegt

§ 77 Übergangsbestimmungen

worden sind, gelten als Verordnungen nach diesem Gesetz.

(6) Zeitliche Zulassungen von Baustoffen, Bauteilen, Bauweisen und bauchemischen Mitteln auf Grund des § 29 der NÖ Bauordnung 1976 in der Fassung LGBl. 8200-6 bis 8, bleiben bis zum Ablauf ihrer Geltungsdauer aufrecht.

(7) Lagerbestände an Kleinf Feuerungen, die den in § 58 festgelegten Anforderungen nicht entsprechen, dürfen noch bis 17. Dezember 1997 in Verkehr gebracht werden.

(8) Die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes in der Liste der Landesregierung nach § 6 Abs. 9 des NÖ Luftreinhaltegesetzes, LGBl. 8100-1, angeführten befugten Gewerbetreibenden gelten als Prüfungsbefugte im Sinne des § 34 Abs. 4 dieses Gesetzes.

(9) Die nach der bisherigen Rechtslage bewilligten Nebenfenster und Lüftungsöffnungen in äußeren Brandwänden dürfen über die bewilligte oder bisher gesetzlich vorgesehene Dauer bestehen bleiben, so lange der Eigentümer des an die Brandwand angrenzenden Grundstücks zustimmt.

(10) § 16a gilt auch für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 16a bereits bestehende Klimaanlage mit der Maßgabe, dass die Meldung vom Eigentümer innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des § 16a zu erfolgen hat.

(11) In Gebäuden gemäß § 30a, die vor dem Inkrafttreten des § 30a bereits errichtet oder bewilligt worden sind, ist vom Eigentümer ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis an der im § 30a festgelegten Stelle und mit dem im § 30a festgelegten Inhalt spätestens bis zum 31. Dezember 2009 oder bis zur Fertigstellung anzubringen.

(12) Zentralheizungsanlagen mit Heizkessel gemäß § 34a Abs. 1, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 34a bereits älter als 15 Jahre sind (Typenschild oder gleichwertige Nachweise), sind auf Veranlassung des Eigentümers spätestens bis zum 31. Dezember 2010 einer einmaligen Überprüfung im Sinne des § 34a zu unterziehen. Ausgenommen von dieser Überprüfung sind Zentralheizungsanlagen mit Heizkessel gemäß § 34a Abs. 1, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 34a bereits älter als 15 Jahre sind (Typenschild oder gleichwertige Nachweise) und für die nach Ablauf die-

ser 15 Jahre bereits eine gleichwertige Überprüfung und Empfehlungen im Sinne des § 34a nachweislich stattgefunden haben.

(13) Klimaanlage gemäß § 34b Abs. 2, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 34b bereits älter als 10 Jahre sind (Typenschild oder gleichwertige Nachweise), sind auf Veranlassung des Eigentümers bis zum 31. Dezember 2010 einer Überprüfung im Sinne des § 34b zu unterziehen. Ausgenommen von dieser Überprüfung sind Klimaanlage gemäß § 34b Abs. 2, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 34b bereits älter als 10 Jahre sind (Typenschild oder gleichwertige Nachweise) und für die nach Ablauf dieser 10 Jahre bereits eine gleichwertige Überprüfung und Empfehlungen im Sinne des § 34b nachweislich stattgefunden haben. Nach dieser Überprüfung der Klimaanlage ist diese auf Veranlassung des Eigentümers periodisch mindestens alle 10 Jahre einer Überprüfung im Sinne des § 34b zu unterziehen.

§ 78 Schlußbestimmungen

(1) Dieses Gesetz tritt am 1. Jänner 1997 in Kraft.

(2) Verordnungen dürfen bereits nach der Kundmachung des Gesetzes erlassen werden. Diese Verordnungen dürfen aber frühestens mit dem im Abs. 1 bezeichneten Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden.

(3) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt die NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200-14, außer Kraft.

Judikatur Verwaltungsgerichtshof

VwGH	29.März 1995, 1994/05/0326	VwGH	17.Juni 2003, 2002/05/1200
VwGH	19.November 1996, 1994/05/0098	VwGH	17.Juni 2003, 2002/05/1503
VwGH	22.April 1999, 1999/06/0035	VwGH	17.Juni 2003, 2003/05/0010
VwGH	23.September 1999, 1998/06/0094	VwGH	15.Juli 2003, 2002/05/0743
VwGH	25.Jänner 2000, 1998/05/0163	VwGH	15.Juli 2003, 2002/05/0772
VwGH	25.Jänner 2000, 1999/05/0224	VwGH	15.Juli 2003, 2003/05/0043
VwGH	28.März 2000, 1999/05/0269	VwGH	16.Dezember 2003, 2001/05/0387
VwGH	30.Mai 2000, 1996/05/0188-12	VwGH	16.Dezember 2003, 2002/05/0687
VwGH	24.Oktober 2000, 1999/05/0290	VwGH	16.Dezember 2003, 2003/05/0123
VwGH	24.Oktober 2000, 2000/05/0122	VwGH	18.Dezember 2003, 2002/06/0098
VwGH	19.Dezember 2000, 1998/05/0147	VwGH	27.Jänner 2004, 2001/05/0543
VwGH	19.Dezember 2000, 1999/05/0115	VwGH	27.Jänner 2004, 2001/05/1081
VwGH	19.Dezember 2000, 1999/05/0281	VwGH	27.Jänner 2004, 2002/05/1371
VwGH	19.Dezember 2000, 2000/05/0210	VwGH	24.Februar 2004, 2004/05/0022
VwGH	29.März 2001, 2000/06/0051	VwGH	22.Juni 2004, 2003/06/0195
VwGH	19.April 2001, 1998/06/0190	VwGH	7.September 2004, 2001/05/1107
VwGH	20.April 2001, 1999/05/0047	VwGH	7.September 2004, 2001/05/1127
VwGH	22.Mai 2001, 2001/05/0175	VwGH	21.Oktober 2004, 2001/06/0076
VwGH	13.November 2001, 2001/05/0033	VwGH	9.November 2004, 2004/05/0013
VwGH	13.Novemer 2001, 2001/05/0036	VwGH	9.November 2004, 2004/05/0034
VwGH	29.Jänner 2002, 2000/05/0079	VwGH	9.November 2004, 2004/05/0227
VwGH	29.Jänner 2002, 2000/05/0259	VwGH	14.Dezember 2004, 2003/05/0194
VwGH	29.Jänner 2002, 2001/05/0677	VwGH	14.Dezember 2004, 2004/05/095
VwGH	27.Februar 2002, 1999/05/01146	VwGH	14.Dezember 2004, 2004/05/0110
VwGH	27.Februar 2002, 2000/05/0068	VwGH	14.Dezember 2004, 2004/05/0195
VwGH	27.Februar 2002, 2001/05/1154	VwGH	22.Februar 2005, 2002/05/1024
VwGH	19.März 2002, 2001/05/1173	VwGH	25.Februar 2005, 2003/05/0095
VwGH	25.April 2002, 2001/05/0370	VwGH	25.Februar 2005, 2003/05/0110
VwGH	19.Juni 2002, 2000/05/0059	VwGH	25.Februar 2005, 2004/05/0020
VwGH	30.Juli 2002, 2000/05/0178	VwGH	31.März 2005, 2004/05/0129
VwGH	23.September 2002, 2002/05/0337	VwGH	29.April 2005, 2002/05/1409
VwGH	23.September 2002, 2002/05/0742	VwGH	16.Mai 2005, 2005/05/0345
VwGH	23.September 2002, 2002/05/1006	VwGH	24.Mai 2005, 2002/05/1515
VwGH	26.September 2002, 2000/06/0075	VwGH	24.Mai 2005, 2003/05/0039
VwGH	26.September 2002, 2000/06/0098	VwGH	24.Mai 2005, 2003/05/0181
VwGH	12.November 2002, 2000/05/0197	VwGH	21.Juni 2005, 2003/06/0001
VwGH	20.Dezember 2002, 2000/05/0272	VwGH	28.Juni 2005, 2003/05/0012
VwGH	20.Dezember 2002, 2000/05/0285	VwGH	28.Juni 2005, 2003/05/0033
VwGH	20.Dezember 2002, 2002/05/0982	VwGH	28.Juni 2005, 2005/05/0105
VwGH	23.Jänner 2003, 2002/06/0207	VwGH	21.Juli 2005, 2004/05/0104
VwGH	6.März 2003, 2002/05/0735	VwGH	14.September 2005, 2004/04/0131
VwGH	6.März 2003, 2002/05/1506	VwGH	14.Oktober 2005, 2004/05/0173
VwGH	20.März 2003, 2001/06/0073	VwGH	14.Oktober 2005, 2004/05/0259
VwGH	20.März 2003, 2003/06/0044	VwGH	8.November 2005, 2002/17/0334
VwGH	3.April 2003, 2001/05/0076	VwGH	22.November 2005, 2003/05/0121
VwGH	3.April 2003, 2002/05/0937	VwGH	22.November 2005, 2003/05/0130
VwGH	3.April 2003, 2002/05/1438	VwGH	22.November 2005, 2004/05/0250
VwGH	4.April 2003, 2002/06/0190	VwGH	22.November 2005, 2005/05/0137
VwGH	20.Mai 2003, 2001/05/0144	VwGH	20.Dezember 2005, 2003/05/0131
VwGH	17.Juni 2003, 2002/05/1073	VwGH	31.Jänner 2006, 2003/05/0167
		VwGH	31.Jänner 2006, 2004/05/0130
		VwGH	31.Jänner 2006, 2005/05/0309

VwGH	30.Jänner 2006, 2005/17/0165	VwGH	21.März 2007, 2004/05/0218
VwGH	31.Jänner 2006, 2005/05/0259	VwGH	21.März 2007, 2004/05/0240
VwGH	27.Februar 2006, 2004/05/0006	VwGH	31.März 2007, 2006/05/0007
VwGH	27.Februar 2006, 2004/05/0128	VwGH	31.März 2007, 2006/05/0025
VwGH	27.Februar 2006, 2005/05/0180	VwGH	24.April 2007, 2004/05/0222
VwGH	27.Februar 2006, 2005/05/0195	VwGH	24.April 2007, 2006/05/0224
VwGH	27.Februar 2006, 2005/05/0332	VwGH	21.Mai 2007, 2006/05/0086
VwGH	17.März 2006, 2005/05/0011	VwGH	27.Juni 2007, 2004/05/0093
VwGH	17.März 2006, 2005/05/0071	VwGH	3.Juli 2007, 2005/05/0001
VwGH	17.März 2006, 2005/05/0310	VwGH	3.Juli 2007, 2005/05/0009
VwGH	27.April 2006, 2006/17/008	VwGH	3.Juli 2007, 2006/05/0068
VwGH	28.April 2006, 2005/05/0169	VwGH	31.Juli 2007, 2006/05/0083
VwGH	28.April 2006, 2005/05/0171	VwGH	31.Juli 2007, 2006/05/0087
VwGH	28.April 2006, 2005/05/0181	VwGH	31.Juli 2007, 2006/05/0101
VwGH	28.April 2006, 2005/05/0181	VwGH	31.Juli 2007, 2006/05/0221
VwGH	28.April 2006, 2005/05/0188	VwGH	21.September 2007, 2005/05/0087
VwGH	16.Mai 2006, 2006/05/0045	VwGH	21.September 2007, 2005/05/0113
VwGH	22.Juni 2006, 2003/06/0154	VwGH	23.Oktober 2007, 2003/06/0071
VwGH	27.Juni 2006, 2004/05/0015	VwGH	20.November 2007, 2005/05/0168
VwGH	27.Juni 2006, 2004/05/0093	VwGH	20.November 2007, 2007/05/0211
VwGH	27.Juni 2006, 2005/05/0262	VwGH	14.Dezember 2007, 2006/05/0152
VwGH	27.Juni 2006, 2005/05/0321	VwGH	14.Dezember 2007, 2006/05/0181
VwGH	31.Juli 2006, 2005/05/0146	VwGH	29.Jänner 2008, 2007/05/0222
VwGH	31.Juli 2006, 2005/05/0370	VwGH	31.Jänner 2008, 2007/05/0021
VwGH	31.Juli 2006, 2006/05/0158	VwGH	31.Jänner 2008, 2007/05/0105
VwGH	19.September 2006, 2006/05/0038	VwGH	4.März 2008, 2005/05/0167
VwGH	28.September 2006, 2003/17/0217	VwGH	4.März 2008, 2007/05/0241
VwGH	10.Oktober 2006, 2005/05/0031	VwGH	4.März 2008, 2007/05/0311
VwGH	10.Oktober 2006, 2005/05/0154	VwGH	1.April 2008, 2007/06/0310
VwGH	10.Oktober 2006, 2005/05/0246	VwGH	1.April 2008, 2008/06/0009
VwGH	10.Oktober 2006, 2005/05/0254	VwGH	29.April 2008, 2005/05/0353
VwGH	10.Oktober 2006, 2005/05/0324	VwGH	23.Juni 2008, 2007/05/0099
VwGH	10.Oktober 2006, 2005/05/0327	VwGH	10.September 2008, 2007/06/0107
VwGH	10.Oktober 2006, 2006/05/0178	VwGH	10.September 2008, 2007/06/0109
VwGH	22.Oktober 2006, 2005/05/0031		
VwGH	14.November 2006, 2004/05/0162		
VwGH	14.November 2006, 2004/05/0162		
VwGH	14.November 2006, 2004/05/0181		
VwGH	14.November 2006, 2004/05/0181		
VwGH	14.November 2006, 2004/05/0278		
VwGH	14.November 2006, 2004/05/0278		
VwGH	14.November 2006, 2006/05/0141		
VwGH	18.Dezember 2006, 2004/05/0208		
VwGH	18.Dezember 2006, 2005/05/0145		
VwGH	18.Dezember 2006, 2005/05/0145		
VwGH	18.Dezember 2006, 2005/05/0284		
VwGH	18.Dezember 2006, 2006/05/0271		
VwGH	20.Februar 2007, 2005/05/290		
VwGH	20.Februar 2007, 2006/05/0176		
VwGH	03.März 2007, 2005/05/0130		
VwGH	03.März 2007, 2005/05/0253		
VwGH	03.März 2007, 2005/05/0368		

Judikatur Verfassungsgerichtshof

VfGH	21.Juni 2000, V2,3/00 und V23, 24/00
VfGH	14.März 2001, V21/01
VfGH	28.Juni 2001, B1807/98
VfGH	11.Dezember 2001 V10/99
VfGH	22.September 2003, B 863/01
VfGH	27.September 2003, G 222/01

Judikatur Oberster Gerichtshof

OGH	30.Mai 2000, 1Ob48/00s
OGH	18.September 2002, 9Ob32/02z
OGH	26.November 2002, 1Ob253/02s
OGH	16.Juni 2004, 7Ob112/04b
OGH	23.November 2004, 1Ob 200/04z
OGH	24.Juni 2005, 1Ob262/04d
OGH	11.Juli 2005, 7Ob 132/05w
OGH	21.September 2006, 8Ob96/06k
OGH	22.Oktober 2007, 1Ob157/07f

Bisher erschienen:

Band 1: NÖ Kanalgesetz 1977

Gesammelte Judikatur der Höchstgerichte

August 2008

Dr. Walter Leiss

Band 2: NÖ Bauordnung 1996

Gesammelte Judikatur der Höchstgerichte

März 2009

Dr. Walter Leiss

Der verlässliche Partner für unsere Gemeinden.



Community Management Academy

Kommunalakademie Niederösterreich

Landhausplatz 1, Haus 5, 3109 St. Pölten

Tel. 02742/9005-12580, 12581; Fax 02742/9005-12315

Internet: www.kommak-noe.at E-Mail: kommak@noel.gv.at

Wir bilden Wissen.

aktuell · praxisnah · vor Ort



Diese Broschüre wurde mit freundlicher Unterstützung der
NÖ. Gemeinde Beratungs & SteuerberatungsgesmbH erstellt.



**NÖ. Gemeinde Beratungs &
SteuerberatungsgesmbH**
Steuerberatung – Unternehmensberatung

Rathausplatz 15/6, 3100 St. Pölten
Telefon: 02742/32186, Fax: DW 44
E-Mail: office@noegbg.at, www.noegbg.at